



GEMEINDE NIEDERBERG

Auszug aus dem Sitzungsbuch der Gemeinde Niedernberg

Sitzung des Gemeinderates am 14.03.2017

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.
Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

4. Information Baulandumlegung Tafeläcker II

Mitteilung:

Der Gemeinderat der Gemeinde Niedernberg hat am 08.12.2015 den Beschluss gefasst, weitere Flächen im Baugebiet Tafeläcker ausweisen zu wollen. In der Gemeinderatssitzung am 23.02.2016 wurde ein Planentwurf für das Gebiet vorgestellt. Mit diesen Grundlagen wurden Anfang Juni 2016 alle derzeitigen Eigentümer in einer Informationsveranstaltung über die geplante Umlegung in Kenntnis gesetzt und die Rahmenbedingungen bekannt gegeben. Die Gemeinde Niedernberg führt das Baulandumlegungsverfahren in Zusammenarbeit mit dem Ingenieurbüro Bernd Willibald durch. Dieser hat mit den derzeitigen Eigentümern einzeln Gespräche geführt.

Im Folgenden sieht man die Unterschiede der von der Gemeinde Niedernberg geplanten vereinbarten gesetzlichen Umlegung, in welcher ein Maßstab (Umlegungsbedingung) vereinbart wird (§ 56 Abs. 2 BauGB) zur gesetzlichen Umlegung ohne Festsetzungen nach § 56 Abs. 2 BauGB:

	Vereinbarte Umlegung mit dem Ingenieurbüro IBW	gesetzliche Umlegung mit dem	Gesetzliche Umlegung
Personal (Gespräche, Durchführung der Erschließung, Abrechnungen)	Ingenieurbüro		Gemeinde
Beteiligte	Müssen einverstanden sein		Können gezwungen werden
Baugebot	Vereinbarung		Möglich, schwierig umsetzbar
Wertumlegung oder Flächenabzug	40%		Verkehrsfläche und öffentliche Fläche, öffentlicher Bedarf
Kosten für Erschließung nach KAG	Werden im Verfahren über IBW verrechnet, nur Klärbeitrag muss erhoben werden		Nach Erschließungsbeitragssatzung; Bescheiderlass; Gemeinde hat Anteil von 10 % zu tragen – fließt zum Teil in die Kanalgebühren Bei der gesetzlichen Umlegung werden nur rund 60 % weiterverrechnet

Voraussetzung der Durchführung der „vereinbarten gesetzlichen Umlegung“ ist die Zustimmung aller Beteiligter. Die Rahmenbedingungen, welche für Tafeläcker II angestrebt werden, entsprechen aus Gründen der Gleichbehandlung denen aus Tafeläcker I. Einige Eigentümer

sind mit den Bedingungen der von der Gemeinde Niedernberg geplanten Umlegung nicht einverstanden. Punkte die dabei angeführt werden:

- Steigerung der Erschließungskosten im Vergleich zu Baulandumlegung Tafeläcker I: Die Steigerung der Erschließungskosten ergibt sich aus der Teuerungsrate und ist seitens der Gemeinde nicht beeinflussbar. Die derzeitige Kalkulation der Erschließungskosten entspricht noch keinem Endbetrag, es wird am Ende der Erschließung spitz abgerechnet und ist abhängig von der tatsächlich umgesetzten Erschließungsausführung. Die Arbeiten werden ausgeschrieben und durch den Gemeinderat vergeben.
- Gewünschte Aufteilung der Kosten nach KAG (Kommunales Abgabengesetz): In der angestrebten Vereinbarung werden alle Kosten durch die zukünftigen Eigentümer getragen, die auch den Vorteil der Erschließung haben. Bei einer gesetzlichen Umlegung ohne Vereinbarungen trägt die Allgemeinheit 40 % der Kosten, obwohl diese keinen unmittelbaren Vorteil aus der Baulandumlegung hat.
- Anfall einer Grunderwerbssteuer: Da es sich um eine gesetzliche Umlegung handelt fallen keine Grunderwerbssteuern an.
- Hohe Anzahl der Grünflächen und Fußwege: Die Grünflächen dienen der Auflockerung des Gebiets. Weiterhin sind diese für die Entwässerung des kompletten Gebiets Tafeläcker von Nöten. Die Anzahl der Fußwege steigert ebenfalls den Wohnwert des Gebiets.
- Kosten für den Spielplatz nur von einem Teil der Eigentümer zu tragen: Die Kosten für den Spielplatz wurden und werden anteilig auf die Abschnitte des gesamten Gebiets Tafeläcker aufgeteilt.
- Zu hoher „Flächenabzug“ (40 %): Für die öffentlichen Flächen besteht bei der derzeitigen Planung ein Flächenbedarf von 29 %. Die restlichen – rechnerischen – 10 % resultieren aus der noch folgenden Unterhaltung der öffentlichen Flächen, sowie der Bereitstellung von Infrastruktur (z. B. auch Kindertageseinrichtungen, Schulen usw.).
- Zu geringe Wertsteigerung: Die derzeitigen Ackergrundstücke sind 3,50 Euro wert. Durch die Anordnung der Umlegung durch den Gemeinderat würden die Grundstücke einen Wert von 120,00 Euro erhalten (dies entspricht einer Steigerung des m²-Wertes um 116,50 Euro). Der Zuteilungswert ist mit 200,00 Euro veranschlagt.
- Ablehnung des Baugebots: Die Verpflichtung innerhalb von 10 Jahren bauen zu müssen widerstrebt einigen Eigentümern. Jedoch ist das Ziel der Gemeinde keine Grundstücke zu erschließen, welche jahrzehntelang unbebaut bleiben. Dies würde dem enormen Druck nach Baugrundstücken nicht gerecht werden. Der Druck, weitere Baulandumlegungen und Flächenversiegelungen durchzuführen, würde erhöht werden obwohl eigentlich ausreichend Baugrundstücke vorhanden sind.

Derzeit sind 6 von 84 Eigentümern mit den Umlegungsbedingungen nicht einverstanden. Die Eigentümer verteilen sich über das geplante Umlegungsgebiet.

Die Gemeindeverwaltung sieht keine Lösungsmöglichkeit, ohne Änderung der Rahmenbedingungen zu Gunsten der derzeitigen Eigentümer der landwirtschaftlichen Flächen die Baulandumlegung doch noch zum Erfolg zu führen. Auch eine Änderung des Plangebietes scheint, aufgrund der o.g. Verteilung der Eigentümer, nicht zielführend zu sein.

Zur Kenntnis genommen