

**TOP 3**

**Beratung und Beschlussfassung über die weitere Vorgehensweise bezüglich der Baugebiets „Brunnenwiesen“ in Karlsbad- Auerbach**

---

Das Verfahren des ruhenden Baugebiets „Brunnenwiesen“ in Karlsbad- Auerbach beschäftigt den Gemeinderat bereits seit Aufstellungsbeschluss im Jahr 1998. Nach Antrag des Ortschaftsrates Auerbach wurde im Januar 2009 eine Eigentümerbefragung durch die Verwaltung durchgeführt, um die Option eines Wiederaufgreifen des Gebiets zu prüfen.

Von den 63 beteiligten Eigentümern, haben 50 einen Rücklauf abgegeben. Interesse an einem Bauplatz und entsprechendem Zukauf haben nur 16 Eigentümer geäußert. Dies bedeutet, dass der Gemeinde in einem evtl. Umlegungsverfahren von den Eigentümern 10 273 m<sup>2</sup> an Flächeneinwurf erhalten würde. Dies unterstellt allerdings, dass alle „neutralen“ Grundstückseigentümer ihr Gelände behalten; Gemeindegene Einwurfsgrundstücke mit einer Fläche von 3023 m<sup>2</sup> sind hier noch nicht eingerechnet. Dies bedeutet, dass bei einer Gesamtfläche der Baulandumlegung von 29 733 m<sup>2</sup> abzüglich öffentlicher Verkehrsflächen und Grünanlagen mit 10 211 m<sup>2</sup>, die Gemeinde eine Fläche von 13296m<sup>2</sup> erhalten würde (68% der Baulandfläche).

Dies stellt zu den erstmaligen Umlegungsgesprächen eine Verschlechterung um ca. 4000 m<sup>2</sup> von Inanspruchnahme eigener Bauflächen seitens der Eigentümer dar. Nach Auswertung und Durchführung einer Eigentümerversammlung unter Beteiligung des Ortschaftsrates Auerbach hat die Verwaltung im Juli 2009 empfohlen, den Aufstellungsbeschluss zurückzunehmen und eine weitere Realisierung nicht zu verfolgen, sowie die Umlegung förmlich aufzuheben. Durch Beschluss des Gemeinderates in der Sitzung vom 15.07.2009 sollte dem Ortschaftsrat Auerbach nochmals Gelegenheit für eine Beratung gegeben werden. Der Ortschaftsrat hat daraufhin am 08. Oktober 2009 erneut über das Gebiet beraten, mit dem Beschluss, die Eigentümer nochmals in Eigenregie zu beteiligen. Dies wurde mittels einer erneuten Abfrage im November/Dezember 09 durchgeführt, deren Ergebnis bei nur noch 12 Bauwilligen entsprechend noch schlechter ausgefallen ist.

Trotz dieses Ergebnisses, sowie der Vorausgestellten repräsentativen Abfragen mit rechtlicher Beratung und Aufzeigen der Konsequenzen bei Beibehaltung des Gebiets hält der Ortschaftsrat Auerbach weiter am Gebiet fest, und hat die Gründe hierfür auf der Vorlage beiliegendem Schreiben aufgezeigt. Die Modellrechnung zum Gebiet und Aussagen des Ortschaftsrates zu Vorleistungen und Erschließung ist seitens der Verwaltung nicht nachvollziehbar. Zum Vergleich ist eine entsprechende Rechnung der Verwaltung beigelegt. Zugrunde gelegt wurden die in Karlsbad durchschnittlichen Erschließungskosten von ca. 83 €/m<sup>2</sup> und nicht wie vom OR angenommen mit 65 €/m<sup>2</sup>. Weiter sind Gewinnaussagen aufgrund der Vorfinanzierung, des Verkaufsrisikos etc. mit Vorsicht zu behandeln und nicht Sinn und Zweck städtebaulicher Erschließung.

Ebenso muss deutlich darauf hingewiesen werden, dass die vom OR Auerbach angeregte „Pflichtumlegung“ des Gebiets Brunnenwiesen eine Ungleichbehandlung aller in den letzten Jahren durchgeführten Baugebietsentwicklungen zur Folge hätte. Auch liegt der Refinanzierungsgrad bei gesetzlicher Erschließung bzgl. des Erschließungsbeitrags bei nur ca. max. 95% (bedingt durch den gesetzlichen Pflichtanteil der Gemeinde), sowie bei Wasser und Abwasserbeiträgen nur bei ca. 30%- max.70%. Dies widerspricht dem Grundsatzbeschluss des Gemeinderates zur Kostenneutralen Baugebietsentwicklung.

Durch die Eigentümerabfragen, sowie die Bürgerbeteiligungen sind durch die lange Verfahrensdauer bereits erste Stimmen laut geworden, die entsprechende Entschädigungen bzw. Käufe von Privatgrundstücken seitens der Gemeinde verlangen. Gründe sind u.A., wie bereits seitens der Verwaltung angemerkt, die Beschränkung des Eigentums seit 9 Jahren durch Umlegungsvermerk im Grundbuch, sowie insbesondere der nicht gesicherte Weg (provisorische Verbindung Breslauer Straße- Remchinger Straße). Dieser Weg ist in Eigentum der Gemeinde zu überführen, da nur der darunter/bzw. im Böschungsfuß liegende Kanal grundbuchrechtlich gesichert ist.

### **Finanzielle Auswirkungen Sicherung des Verbindungsweges:**

Dieser Weg kann über die laufende Flurbereinigung im Gebiet Karlsbad- Auerbach in das öffentliche Eigentum überführt werden. Aber auch hierfür stellt der bestehende Umlegungsbeschluss mit dem Einwurfswert von 80 €/m<sup>2</sup> erhebliche Hürden.

### **Beibehaltung des Umlegungsbeschlusses:**

Aufgrund der derzeit stark unterschiedlichen Wertverhältnisse von 80,- € zu 2,50 € bis max. 3 € im Flurbereinigungsgebiet, ist es notwendig, trotz bereits vorhandener erheblicher Flächen der Gemeinde für den Weg (momentan 3023 m<sup>2</sup> im Gebiet Brunnenwiesen) zusätzliche Flächen im Flurbereinigungsgebiet zur Verfügung zu stellen. Für den Weg werden noch 195 m<sup>2</sup> benötigt. Aufgrund des Wertunterschiedes entsprechen die fehlenden Flächen im Umlegungsgebiet von 195 m<sup>2</sup> ca. 5300 m<sup>2</sup> (!) in freier Feldlage. Dies bedeutet einen notwendigen Zukauf von 12500 € -15300 € im Flurbereinigungs- oder Umlegungsgebiet inkl. Einbringung der vorhandenen Flächen der Gemeinde im Umlegungsgebiet im Wert von 240 000 € für einen bestehenden Feld und Schotterweg zzgl. Nebenkosten wie Grunderwerbssteuer etc.

**Auswirkungen: 15 300 € zzgl. NK**

### **Aufhebung des Umlegungsbeschlusses:**

Bei Wegfall des Umlegungsbeschlusses und somit Rückführung der Grundstückswerte der Umlegung von 80 €/m<sup>2</sup> in Bauerwartungsland mit max. 20 €/m<sup>2</sup>, sind die fehlenden Flächen v. 195 m<sup>2</sup> mit maximal 3.900 € zzgl. Grunderwerbsteuer etc. zu erbringen.

**Auswirkungen: 3900 Euro zzgl. NK**

### **Finanzielle Auswirkungen bei Realisierung des Baugebiets „Brunnenwiesen“:**

Bei Realisierung des Gebietes sind im Umlegungsverfahren seitens der Gemeinde ca. 1,3 Mio Euro für den Grunderwerb zu erbringen. Gleichzeitig ist die Erschließung nach Überrechnung der Schätzung aus dem Jahr 2001 mit mind. 1, 3 Mio Euro zu veranschlagen. Gerechnet wird jedoch aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und zus. Notwendigen Bauwerken (RÜ) im Bereich des Erlenweg mit ca. 1, 5 Mio Euro. Hinzu kommen entsprechende Planungskosten für Bebauungsplanung (Neuplanung), sowie Überplanung der Erschließung und Vorfinanzierung der benötigten Gelder. Ein Zeithorizont für den Abverkauf der gemeindlichen Bauplätze ist nicht abzuschätzen. Bei Durchführung einer klassischen gesetzlichen Umlegung ist eine Kostendeckung der Erschließung von max. ca. 960 000 Euro (Erschließungsbeitrag 95%+Kanal/Wasser 70%) zu erreichen (inkl. der Beiträge der Gemeindegrundstücke!). Dies setzt allerdings eine Umlegbarkeit aller Kosten auf die Grundstücke im Gebiet voraus, wovon derzeit nicht ausgegangen wird.

Aus den obigen Ausführungen wird ersichtlich, dass eine entsprechende Weiterverfolgung des Baugebietes in seiner Gesamtheit, unabhängig vom Nachfragebedarf an Bauplätzen in Karlsbad, nicht ohne erhebliche finanzielle Auswirkungen ist. Im Hinblick auf die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer ist es weiterhin fraglich, ob das Baugebiet über einen städtebaulichen Vertrag zu realisieren sein wird. Bei einer gesetzlichen Umlegung ist das Prozessrisiko nicht abwägbar, da bereits nach den ersten Umlegungsgesprächen 2001 ein Eigentümer den Antrag auf gerichtliche Entscheidung gestellt hatte. Ein weiteres Ruhen des Gebietes wird aus den genannten finanziellen Konsequenzen für den öffentlichen Weg und auch aus einer befürchteten Anspruchsverdichtung auf Umlegung seitens der Eigentümer und

der Eigentumsbeschränkung nach der lange angeordneten Umlegung nicht befürwortet. Die in der Umlegung beinhaltet Verfügungs- und Veränderungssperre stellt grundsätzlich zwar eine gesetzlich zulässige Beschränkung des Eigentums dar. Dies gilt allerdings nur solange, wie die Umlegung zeitnah und sachgerecht durchgeführt wird. Ist diese Grenze überschritten und wirkt sich die Sperre wirtschaftlich nachteilig auf die Grundstücke aus, wird die Sperre zur Enteignung und somit entschädigungspflichtig.

**Finanzielle Auswirkungen Abrundungssatzungen:**

Für die Planungsentwürfe der Abrundungen ist mit Beträgen der Stadtplanungshonorare von ca. 5000 Euro zu rechnen

Die Verwaltung vertritt die Auffassung, dass die beabsichtigten Ziele der Planung und Umlegung nicht mehr vertretbar für die Beteiligten Eigentümer und die Gemeinde realisiert werden können, und um weitere Nachteile zu vermeiden Alternativen angegangen werden müssen.

**Antrag der Verwaltung:**

**Der Gemeinderat**

1. beschließt die Realisierung des Baugebiets „Brunnenwiesen „ in Karlsbad-Auerbach nicht weiterzuverfolgen, und alle mit dem Gebiet verbunden Planungsaufträge abzuschließen und abzurechnen.
2. empfiehlt dem ständigen Umlegungsausschuss die Aufhebung des Umlegungsbeschlusses vorzunehmen
3. beauftragt die Verwaltung mit der Erstellung städtebaulicher Entwürfe zur Abrundung des Ortsteils Karlsbad- Auerbach im Bereich der Breslauerstraße und des Bereichs Erlenweg
4. genehmigt den notwendigen Flächenaufkauf innerhalb des Flurbereinigungs- und Bauerwartungsgebietes in Höhe von rund 4.000,-- € zzgl. Nebenkosten zur Realisierung des Weges im Flurbereinigungsverfahren.

**Vermerke der Verwaltung:**

TOP vertagt →

TOP behandelt →

Abstimmung: ja  nein  enthalten

Sonstiges: \_\_\_\_\_ (Kleiner)