

**EINLADUNG**

Sitzung des Ortschaftsrats Darmsheim  
Am Dienstag , 13.07.2010, 19:30 Uhr  
**Bitte geändertes Datum beachten!**  
Im Sitzungszimmer des Bezirksamtes Darmsheim

**TAGESORDNUNG**

Vorlage Nr.

**Öffentlich**

1. Bekanntgaben, Fragen und Anregungen des Ortschaftsrates

Aus dem Ortschaftsrat 15.06.2010

1.3 B 464 – Anbindung Mühlackerstrasse

Auf Nachfrage erwidert Herr Biermann, dass der planmäßige Anschluss der K 1004 – Mühlackerstrasse- an die Brücke vor Maichingen erst nach Fertigstellung des 2. Bauabschnittes bis nach Magstadt, erfolgen könne. Das Planfeststellungsverfahren sei erst eingeleitet und noch nicht abgeschlossen. Das eine „Ohr“ ist zwar gebaut, geht aber ins Leere, das 2. „Ohr“ wird am Ende des 2. Bauabschnittes gebaut; d.h. beide „Ohren“ und damit die Zufahrten auf die Brücke, werden auch erst mit Fertigstellung bis Magstadt wirksam.

Antwort -13.07.10.-

Tel. mit Herrn Busch –Bauleiter Regierungspräsidium- :

Der Regierungspräsident war Ende letzter Woche vor Ort. Die Fertigstellung des 2. Bauabschnittes soll Ende 2011 erfolgen. Dann wird auch die Brücke, als letzte Maßnahme, mit der Mühlackerstrasse –K 1004- verbunden sein.

Der 3. Bauabschnitt –Verbindung mit B 295- soll dann 2012 erfolgen.

Aus dem Ortschaftsrat 13.07.10:

Kirschbäume in der Tiroler Straße:

Die abfallenden Kirschen von 3 Bäumen beschmutzen parkende Fahrzeuge. Auf Nachfrage erklärt der Vorsitzende, dass Rückschnitt noch zu stärkerem Austrieb führe. Man werde sich mit dem Stadtgrün in Verbindung setzen. Dem Wunsch werde nachgekommen, im Mitteilungsblatt aufzufordern, die Kirschen zu ernten, die ein besonders gutes Aroma hätten. Vielleicht könnten auch Baumpatenschaften erreicht werden.

Strassenreinigung und Grünpflege

Es wird um die Veröffentlichung der Kehr- und Grünpflegepläne gebeten. Die Verwaltung wird dies prüfen.

Im Zusammenhang mit dem Bericht über den Rückschnitt von Bäumen im Mitteilungsblatt muss die Problematik des Pflanzgebotes in den Baugebieten beachtet werden.

2. Planfeststellungsverfahren B 464 Sindelfingen – Renningen  
Umplanung der Knotenpunkte B 464 / K 1004, B 464 / K 1064, B 464 / L1189, B 464 / K 1006  
- Stellungnahme der Stadt Sindelfingen –

Sachdarstellung: Herren Gairing –Bauamt- und Knoch –Umweltabt.-:

### **Gegenstand der Planung**

Die Umplanung betrifft die Knotenpunkte B 464 / K 1004 (Knoten 2), B 464 / K 1064 (Knoten 3), B 464 / L 1189 (Knoten 4) und B 464 / K 1006 (Knoten 5). Die Planung umfasst u.a. folgende Bereiche:

- In jedem Knotenpunkt Anlegung einer zusätzlichen Verbindungsrampe
- In der K 1004, der K 1064 und der L 1189 jeweils Anlegung einer zusätzlichen Linksabbiegespur zur neuen Anschlussrampe
- Fahrbahnverbreiterungen im Ein- und Ausfädelungsbereich
- Mittelstreifen im Knotenpunktsbereich
- Landschaftspflegerische Kompensationsmaßnahmen

Auf der angeschlossenen Planskizze (Anlage 1) sind die Knotenpunkte sowie die Standorte der Kompensationsmaßnahmen dargestellt. Die umgeplanten Knotenpunkte 2 und 3 sind auf den Anlagen 2 und 3 ersichtlich, wobei die Änderungen farblich dargestellt sind.

Die Knotenpunkte 4 und 5 liegen auf Magstadter Gemarkung.

### **Städtische Stellungnahme**

Die Prüfung der Planungsunterlagen durch die verschiedenen Fachbereiche der Verwaltung ergab lediglich im Bereich der Abteilung Umwelt des Amtes für Stadtplanung und Umwelt Einwände.

### **Stellungnahme zum Landschaftspflegerischen Begleitplan (LBP):**

#### **Vorbemerkung:**

Durch die oben genannten Umplanungen an den Knotenpunkten 2 (Anbindung an die K 1004, Gemarkung Darmsheim) und 3 (Anbindung an die K 1064, Gemarkung Maichingen) werden insgesamt ca. 1,2 ha landwirtschaftliche Flächen zusätzlich dauerhaft entzogen. Ferner sollen auf rund 2,9 ha Flächen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (überwiegend auf privaten Flurstücken) festgesetzt bzw. durchgeführt werden.

#### **Maßnahmen A3 (Anlage von Feldlerchenfenstern):**

##### Stellungnahme:

Die Stadt Sindelfingen lehnt die vorgeschlagenen Maßnahmen A3 aufgrund einer fehlenden, fachlich nachvollziehbaren Begründung in der vorliegenden Form ab.

##### Begründung:

Laut Maßnahmenplan 2 werden auf den Flurstücken 5178 (Stadt Sindelfingen) und 5179 der Gemarkung Sindelfingen und im Maßnahmenplan 3 auf den Flurstücken 1685/2 (Bundesstraßenverwaltung) 1686, 1703, 1704, 1705/1 und 1705/2 (Stadt Sindelfingen) der Gemarkung Maichingen insgesamt ca. 1,2 ha als „Sicherungsflächen für Feldlerchenfenster (FF)“ ausgewiesen. Dabei werden laut dem zugehörigen Maßnahmenblatt des LBP ein Lebensraumverlust von ca. 0,5 ha und eine Beeinträchtigung auf ca. 1,2 ha zugrunde gelegt. Auf den oben beschriebenen Flächen sollen dafür 370 FF angelegt werden.

Aus den Darstellungen des LBP ist aber nirgendwo ersichtlich, wie viele Reviere der europarechtlich geschützten Vogelarten bereits durch den Bau der Trasse der B 464 selbst und wieviele nun durch die im Vergleich geringfügige Umplanung der beiden genannten Knoten tatsächlich direkt oder indirekt betroffen sind.

In der einschlägigen Fachliteratur wird ausgeführt, dass durch die Einrichtung von ca. 20 FF auf einer Fläche von ca. 10 ha die Anzahl der Reviere artgerecht um ca. 1 Revier erhöht werden kann. Die oben beschriebenen Festsetzungen würden rechnerisch ca. eine „**Verneunfachung**“ dieses Wertes bedeuten. Was dies bewirken soll, bleibt unbestimmt (laut Fachliteratur liegt die Revierdichte in „guten“ Feldlerchengebieten Südwestdeutschlands bei ca. 5 Revieren / 10 ha).

Außerdem geben wir zu bedenken, dass auch im Zusammenhang mit zeitnah laufenden weiteren Verfahren (z.B. Ausbau der K 1064, Flurneuordnung B 464, Bebauungsplan Allmendäcker I) ebenfalls Feldlerchenfenster in nahezu identischen Suchräumen ausgewiesen werden. Dies kann aus unserer Sicht nicht ohne eine übergreifende Koordination und fachliche Begleitung (z.B. durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Böblingen) erfolgen. Ein nicht abgestimmtes Vorgehen bedeutet zudem Beeinträchtigungen für landwirtschaftliche Betriebsabläufe die deutlich über ein notwendiges Maß hinausgehen.

#### **Maßnahmen A4 (Neuanlage von Wiesen mit Obstbaumreihen):**

##### Stellungnahme:

Die Stadt Sindelfingen schlägt vor, statt neue Wiesen mit Obstbäumen auf derzeit als Acker genutzten Flächen anzulegen, gezielt ökologische Aufwertungen in pflege- und entwicklungsbedürftigen vorhandenen Streuobstwiesen durch Ausgleichsmittel und Ersatzzahlungen zu fördern. Die weiteren vorgeschlagenen Maßnahmen zur Förderung der gebietspezifischen Vogel- und Fledermausfauna werden explizit begrüßt.

Aus der Diskussion:

##### Lerchenfenster:

Es handelt sich um Aussparungen in den Getreideflächen, wozu der maschinelle Säevorgang immer wieder kurz ausgesetzt wird und dadurch fensterartige Aussparungen erzielt werden.

##### Anbindung K 1004

Es wird die weiterhin kritisiert, dass die K 1004 (Mühlackerstrasse) nicht „abgehängt“ werde. Durch den Rückbau hätte auch Ausgleichsfläche eingebracht werden können. Durch die Verbesserung der An- und Abfahrten durch zusätzliche Knoten, wird eine Zunahme speziell des Lkw-Verkehrs befürchtet. Diese Meinung wird von Herrn Gairing nicht geteilt. Er verweist auf die hügelige Lage Darmsheims, die, sobald die B 464 als Alternative bestünde, Lkws nicht zum Durchfahren einlade.

##### Streuobstwiesen:

Herr Knoch erwidert auf die entsprechende Frage, dass die Stadt grundsätzlich zum Tausch, sofern möglich, von Ackerflächen gegen Streuobstwiesen bereit sei.

Zur Zukunft der Streuobstwiesen wird erneut ein runder Tisch mit den Betroffenen eingefordert. Herr Knoch verweist auf Untersuchungsergebnisse, speziell zu den Streuobstwiesen im Gewann Hochberg, die im Herbst vorgestellt würden.

## Ausbaustandard

Aus dem Ortschaftsrat wird der überzogene Standard der Bauausführung der fertig gestellten Trasse gerügt. Abgesehen von den Kosten, könnten insbesondere die Leitplanken mit ihren vielen Verstreben eine Gefahr vor allem für Motorradfahrer darstellen.

Darauf ergeht bei 1 Enthaltung und 1 Gegenstimme folgende Beschlussempfehlung an den Gemeinderat:

**Der Gemeinderat nimmt die Vorlage zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, dem Regierungspräsidium Stuttgart gegenüber eine entsprechende Stellungnahme abzugeben.**

3. Umlegung „Innerer Bühl-Mitte“ (U 60), Gemarkung Darmsheim  
Grundsätze für das Umlegungsverfahren

1 Ortschaftsrat tritt wegen Befangenheit ab.

Sachdarstellung: Herr Böttiger –Baurechts- und Vermessungsamt-

### **Grundlagen für das Umlegungsverfahren „Innerer Bühl-Mitte“**

Die Umlegung ist ein nach dem **Baugesetzbuch** geregeltes Bodenordnungsverfahren zur Schaffung von Bauland. Zweck der Umlegung ist es, die bestehenden Eigentumsverhältnisse neu zu ordnen, so dass neue Grundstücke entstehen, die für die geplante Bebauung geeignet sind. Darüber hinaus werden durch die Umlegung die Grundstücke für öffentliche Straßen, Grünflächen, Kinderspielplätze usw. bereitgestellt. Grundlage ist der Bebauungsplan; die Umlegung ist somit die zur Verwirklichung der Planung notwendige Maßnahme.

Bei der Baulandentwicklung rücken Fragen der Finanzierbarkeit und der Wirtschaftlichkeit immer mehr in den Mittelpunkt. Mit den vorgeschlagenen Grundsätzen für das Umlegungsverfahren im künftigen Baugebiet „Innerer Bühl-Mitte“ soll den Gewinnerwartungen der Eigentümer, der Bezahlbarkeit für Bauwillige und Investoren und den tragbaren Belastungen für die Allgemeinheit (städtischer Haushalt) gleichermaßen Rechnung getragen werden.

Der Gemeinderat der Stadt Sindelfingen hat bereits am 22.02.1994 einen kommunalpolitischen Grundsatzbeschluss zur Baulandbereitstellung gefasst. Der Kernsatz dieser sogenannten „**Neuorientierung der Baulanderschließung**“ lautet:

*„Die Stadt Sindelfingen wird, im Rahmen der Gesetze, künftig Gebiete, in denen noch kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan besteht, der Bebauung **nur** zuführen, wenn sich die begünstigten Grundstückseigentümer bzw. Bauwilligen angemessen an den Kosten der tatsächlichen und rechtlichen Baureifmachung und den Kosten für Infrastruktureinrichtungen beteiligen. Hiervon betroffen sind insbesondere:*

- a) die städtebauliche Planung;
- b) die Bodenordnung;
- c) die Erschließung;
- d) andere städtebauliche Maßnahmen, Anlagen und Einrichtungen, die der Allgemeinheit dienen.“

Neben dem Baugesetzbuch und der „Neuorientierung der Baulanderschließung“ bildet der noch aufzustellende Bebauungsplan im Planbereich 207/3 die Grundlage für das Umlegungsverfahren.

Den Flächen- und Kostenermittlungen dieser Beschlussvorlage liegt der „**Städtebaulicher Entwurf**“ vom 08.06.2010 zugrunde (vgl. Anlage 1).

Der Gemeinderat der Stadt Sindelfingen hat am 17.06.2008 beschlossen, den Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften „Innerer Bühl Mitte“, im Planbereich 207/3, in Darmsheim nach Maßgabe des Lageplans des Amtes für Stadtplanung und Umwelt vom 11.04.2008 aufzustellen.

Am 14.07.2009 hat der Gemeinderat eine geänderte Nutzungskonzeption für die Bereiche „Hölderle“ und „Innerer Bühl Mitte“ beschlossen.

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vom 17.06.2008 sieht diese Nutzungskonzeption westlich der Stichstraße als Puffer zwischen dem bereits bestehenden Gewerbegebiet („Innerer Bühl Ost“) und dem zukünftigen Allgemeinen Wohngebiet ein Mischgebiet vor. Im Bereich Stichstraße/Bühlweg wird eine Fläche für Versorgungsanlagen als Vorhaltefläche für ein zukünftiges Blockheizkraftwerk geplant. Die Verwaltung wurde beauftragt, das Bebauungsplanverfahren und gesetzliche Umlegungsverfahren „Innerer Bühl-Mitte“ auf der Grundlage des geänderten Entwurfs fortzuführen.

Die wesentlichen Ziele des Bebauungsplans im Einzelnen sind:

- Entwicklung eines „Allgemeinen Wohngebiets“ mit unterschiedlichen Bauformen zur Schaffung neuen attraktiven Wohnraums,
- Entwicklung eines „Mischgebiets“ entlang der Stichstraße für Wohnnutzung und nicht störende gewerbliche Nutzungen,
- Planung einer dem Standort angemessenen Bebauungsdichte mit hoher Wohn- und städtebaulicher Qualität,
- Sicherung der von der Bebauung freizuhaltenen öffentlichen Grünflächen für Spiel-, Freizeit- und Erholungszwecke,
- Fortführung der Grünflächen als Verbindung zwischen Aibachgrund und Landschaft.

Im **Allgemeinen Wohngebiet** sind Einzel-, Doppel-, und Reihenhäuser, im **Mischgebiet** ist Geschosswohnungsbau mit gewerblichen Einheiten geplant - jeweils mit ein- bis dreigeschossiger Bebauungsmöglichkeit. Für die Bebauung werden begrünte, flach geneigte Sattel- und Pultdächer vorgeschlagen.

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans hat der Ortschaftsrat Darmsheim am 02.04.2008 (3. Sitzung der Arbeitsgruppe „Innerer Bühl Mitte“) empfohlen, dass die Verwaltung ein gesetzliches Umlegungsverfahren durchführen soll. In der Arbeitsgruppe wurden zuvor die Vor- und Nachteile einer Vergabe an einen privaten Erschließungsträger diskutiert.

Darauf hin hat der Gemeinderat der Stadt Sindelfingen am 30.09.2008 für das Gebiet des künftigen Bebauungsplans „Innerer Bühl Mitte“ die Umlegung von Grundstücken nach § 46 Abs. 1 Baugesetzbuch angeordnet. Die Anordnung ist der innergemeindliche Auftrag an den Umlegungsausschuss, diese Umlegung durchzuführen. Die Anordnung bildet die Grundlage für die Bereitstellung der erforderlichen Haushaltsmittel.

Die Umlegung wird **nach Anhörung der Eigentümer** durch einen Beschluss der Umlegungsstelle eingeleitet (§ 47 Abs. 1 BauGB). Für die Anhörung ist kein besonderes Verfahren vorgeschrieben. Die Umlegungsstelle wird die Eigentümerinnen und Eigentümer zu einer Informationsveranstaltung und zu zusätzlichen Einzelgesprächen einladen, um im Rahmen der Anhörung die Anregungen und Wünsche für das Umlegungsverfahren entgegenzunehmen.

Die genaue Bezeichnung des Umlegungsgebiets und der in ihm liegenden Grundstücke wird durch die nachfolgende Entscheidung des Umlegungsausschusses im "Umlegungsbeschluss" vorgenommen. Das geplante Umlegungsgebiet umfasst ca. 4,5 ha mit 17 Eigentumsverhältnissen (mit ca. 60 Beteiligten).

## zu 1      **Gesetzliche Umlegungsverfahren**

Die gesetzlich geregelten Umlegungsverfahren sind Bodenordnungsverfahren, die auf der Grundlage der §§ 45 bis 79 BauGB durchgeführt werden.

Die Umlegungsverfahren werden vom Umlegungsausschuss eingeleitet, um im Bereich eines Bebauungsplans die städtebaulichen Ziele zu verwirklichen und die im Umlegungsgebiet liegenden Grundstücke neu zu ordnen.

Wenn sich die Eigentumsverhältnisse in kleineren Gebieten (einschließlich der Bereitstellung aller öffentlichen Flächen) im Einvernehmen regeln lassen, kann die Grundstücksneuordnung auch im Wege von sogenannten „**freiwilligen Umlegungen**“ erfolgen. Im Baugebiet Innerer Bühl-Mitte - mit ca. 60 Beteiligten - dürften solche freiwillige Regelungen nur schwer zu erzielen sein.

Für das Baugebiet Innerer Bühl-Mitte ist somit nur ein **gesetzliches Umlegungsverfahren** geeignet. Bei den zahlreichen Verfahrensschritten in Umlegungsverfahren handelt es sich um Verwaltungsakte, bei denen das Einlegen von Rechtsbehelfen möglich ist. Im Rahmen der gesetzlichen Umlegungsverfahren werden einvernehmliche Regelungen angestrebt. Im Einzelfall können diese Verfahren auch gegen den Willen einzelner Beteiligter durchgesetzt werden.

Grundsätzlich fällt bei gesetzlichen Umlegungsverfahren **keine Grunderwerbsteuer** an.

## zu 2      **Verteilungsmaßstab (Flächen- oder Wertumlegung)**

Die gerechte Verteilung der Verteilungsmasse an die beteiligten Grundstückseigentümer richtet sich nach dem sogenannten **Sollanspruch**. Dies ist der rechnerische Anteil, der den beteiligten Eigentümern an der Verteilungsmasse zusteht. Er wird entweder nach dem Verhältnis der Flächen oder dem Verhältnis der Werte ermittelt, in dem die früheren Grundstücke vor der Umlegung zueinander gestanden haben.

Für die Ermittlung des Sollanspruchs bestimmt das Baugesetzbuch zwei Verteilungsmaßstäbe: den **Flächenmaßstab** und den **Wertmaßstab**. Andere - nach § 56 Abs. 2 BauGB mit Einverständnis der Beteiligten frei zu vereinbarende - Maßstäbe sind ebenfalls möglich.

Bei der **Flächenumlegung** ist der **Flächenbeitrag** nach wie vor auf **30 % beschränkt** (§ 58 BauGB). Sind die Umlegungsvorteile größer, so ist der über 30 % hinausgehende Vorteil in Geld (und nicht in Fläche) auszugleichen. Seit der Novellierung des Baugesetzbuches im Jahre 2004 wurde durch diesen Geldausgleich die Wert- und Flächenumlegung wirtschaftlich nahezu gleichgestellt, da der den zulässigen Flächenbeitrag übersteigende Vorteil abgeschöpft wird.

In einer **Wertumlegung** wird nur der Bedarf für die örtlichen Verkehrs- und Grünflächen in Fläche abgezogen und die verbleibende Verteilungsmasse vollständig an die Eigentümer der Einwurfsgrundstücke verteilt.

Sie erhalten dadurch eine größere Zuteilung als bei der Flächenumlegung, müssen aber die Wertunterschiede gegenüber ihrem Einwurfswert an die Gemeinde bezahlen. Bei einer Wertumlegung werden die **Umlegungsvorteile** somit in voller Höhe in Geld (und nicht in Land) abgeschöpft. Die Gemeinde erhält außer den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen keine Flächenzuteilungen (abgesehen von ihrem Anspruch aus ihrem eingeworfenen Liegenschaftsvermögen).

Um weitere Flächen, z. B. für den sozialen Wohnungsbau, zu bekommen, muss die Stadt **vor** der Umlegung weitere Grundstücke im Baugebiet erwerben.

Allerdings verzichten erfahrungsgemäß viele Beteiligte auf den ihnen zustehenden Sollanspruch und lassen sich lediglich Flächen in der Größenordnung des **Einwurfswertes zuteilen**. Dies reduziert für die Beteiligten den Geldausgleich und gibt der Stadt einen größeren

Handlungsspielraum (z. B. zur Eigentumsförderung nach Abschluss der Umlegung). Nach § 56 BauGB ist allerdings der Sollanspruch zuzuteilen, wird lediglich der Einwurfswert zugeteilt, so ist das Einverständnis der Beteiligten erforderlich.

Auf Grund der Gesetzeslage und den Vorgaben des städtebaulichen Entwurfs schlägt die Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses eine **Wertumlegung** für das **Baugebiet „Innerer Bühl-Mitte“** vor.

### **zu 3 Finanzierung der Verfahrens- und Infrastrukturkosten über den Umlegungsvorteil**

Das Baugesetzbuch schreibt in den §§ 57 und 58 vor, dass die Eigentümer den durch die Umlegung entstehenden Umlegungsvorteil an die Gemeinde zu entrichten haben, andererseits aber die Gemeinde gemäß § 78 die Verfahrenskosten zu tragen hat.

Eine Bestimmung, dass die Einnahmen nicht höher als die Ausgaben sein dürfen, enthält das Gesetz nicht. Es ist zulässig, dass die Gemeinde in der Umlegung einen Überschuss erwirtschaftet, den sie dann zur weiteren Finanzierung des Baugebietes (Erschließung, Infrastruktur u.ä.) verwenden, oder auch als allgemeine Deckungsmittel in den Haushalt einstellen kann.

Der Umlegungsvorteil wird - als Differenz zwischen dem Wert der Einwurfs- und Zuteilungsgrundstücke - in Geld abgeschöpft und soll wie oben dargelegt zur Finanzierung des Gesamtprojekts beitragen.

Als **Umlegungsvorteile** sind vor allem zu nennen:

- Der Erschließungsvorteil (erschließungsflächenbeitragsfreie Zuteilung, d.h. bei der Erhebung des Erschließungsbeitrags fließen keine Anteile für den Grunderwerb ein),
- die Verkürzung der Aufschließungsdauer gegenüber einer privatrechtlichen Regelung (sogenannter Zeitvorteil),
- der Gestaltungsvorteil (wirtschaftliche Nutzung der Zuteilungsgrundstücke) und die Qualitätssteigerung,
- die ersparten Aufwendungen gegenüber privatrechtlichen Regelungen (Vermessung, Verhandlungen, Notar, Grundbuch, Genehmigungen, Gutachten usw.),
- sonstige Vorteile, z. B. Verbesserung der rechtlichen Gegebenheiten.

Für den Verkehrswert der Einwurfs- und Zuteilungsgrundstücke (vgl. **Anlage 3** „Wertermittlung für das Baugebiet „Innerer Bühl-Mitte“) ist nach § 57 BauGB der Zeitpunkt des Umlegungsbeschlusses maßgebend. Dabei sind Wertänderungen, die durch die Umlegung bewirkt werden, zu berücksichtigen. Somit ist allein der Grundstücksmarkt maßgeblich für die Höhe des Umlegungsvorteils.

Von den Fachämtern wurden die „**Verfahrens- und Infrastrukturkosten**“ kalkuliert. Analog zu den „Städtebaulichen Verträgen“ nach § 11 BauGB wurden nur Kosten angesetzt, die „Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind“ und bei denen die „Angemessenheit“ gewährleistet ist.

In der **Anlage 2** „Verfahrens- und Infrastrukturkosten für das Baugebiet Innerer Bühl-Mitte“ sind jeweils die „Kosten“ und die „durch Beiträge gedeckte Kosten“ dargestellt.

Die **Anlage 3** (unterer Teil) „Modellrechnungen für eine Wertumlegung“ zeigt, dass die nicht gedeckten Kosten (vgl. **Anlage 2**, letzte Zeile) durch die Abschöpfung der umlegungsbedingten Bodenwertsteigerung finanziert werden können. Bei dem vorgeschlagenen Modell ergibt sich ein Umlegungsvorteil von ca. 2,0 Mio. €.

Dadurch kann die im Grundsatzbeschluss zur Baulandbereitstellung (vgl. Seite 3, „Neuorientierung der Baulanderschließung) geforderte Kostenbeteiligung der Eigentümer erfüllt werden.

#### **zu 4 Begrenzung des Umlegungsvorteils (Flächenbereitstellung maximal 55 % der Einwurfsfläche)**

Die Eigentumsgarantie von Artikel 14 Grundgesetz begrenzt die Höhe der Abschöpfung des Umlegungsvorteils (Flächenbereitstellung). Den Bereich der Obergrenze sehen Rechtsgutachten, Literatur- und Kommentarmedien für die Flächenbereitstellung bei 50 %. Die Umlegung ist bei mehr als 50 % Flächenbereitstellung nicht mehr als Inhaltsbestimmung des Eigentums anzusehen und somit unzulässig.

Die Privatnützigkeit der Umlegung wird nur gewährleistet, wenn den Eigentümern ein ausreichend hoher Flächenanteil zugeteilt wird. Die zulässige Größe der Flächenbereitstellung - als Differenz zwischen den Verkehrswerten für die Zuteilungs- und Einwurfswerte - muss nachvollziehbar begründet werden.

Nach der derzeitigen Kalkulation und Wertermittlung - mit einem **Einwurfswert von 180,00 €/m<sup>2</sup>** und einem **Zuteilungswert von 320,00 €/m<sup>2</sup>** - (vgl. **Anlage 3** „Wertermittlung für das Baugebiet „Innerer Bühl-Mitte“) beträgt die **Flächenbereitstellung ca. 43,75 %**.

Es wird angestrebt eine Flächenbereitstellung von ca. 45 % möglichst nicht zu überschreiten. Bestimmte Faktoren (z. B. Veränderungen am Grundstücksmarkt, weitere oder höhere Verfahrens- und Infrastrukturkosten, geplante Erhöhung der Einheitssätze beim Erschließungsbeitrag, Preissteigerungen, höherer Flächenabzug durch die Dachflächenentwässerung, Entschädigungen für abzubrechende Gebäude) könnten allerdings dazu führen, dass die Flächenbereitstellung bis zur Obergrenze steigt. Die den Umlegungsvorteil übersteigenden Kosten sind jedenfalls über den städtischen Haushalt zu finanzieren.

#### **zu 5 Ablösung von Anliegerbeiträgen**

Die Praxis zeigt, dass die Grundstückseigentümer möglichst früh an kalkulierbaren Gesamtkosten für ihre Zuteilungsgrundstücke interessiert sind.

Im Rahmen der Umlegung soll der Erschließungsbeitrag, der Abwasserbeitrag und der Kostenerstattungsbetrag für die Ausgleichsmaßnahmen abgelöst werden.

Durch die Vorfinanzierung entstehen keine weiteren Wartezeiten für die Erschließung oder für sonstige Vereinbarungen. Außerdem wird die Verwaltung entlastet:

- keine Beitragsbescheide
- keine Mahnungen
- keine Einsprüche und Klagen gegen die Beitragsbescheide.

Die **Baukostenzuschüsse (BKZ)** für die **Wasserversorgung** und die **Fernwärmeversorgung** werden durch das Versorgungsunternehmen „**Stadtwerke Sindelfingen GmbH**“ in Rechnung gestellt.

|  |
|--|
| Im günstigsten Fall kann bereits im Winter 2012 mit Bauen begonnen werden. |
|--|

Herr Böttiger verweist auf die Informationsveranstaltungen –am 21.07.10 in der Zehntscheuer- und Einzelgespräche für die Eigentümergemeinschaften.

#### **Aus der Diskussion:**

##### Pulldächer

Auf die Frage ob begrünte bzw. schräg geneigte Pulldächer nur eine „Sollforderung“ seien, erwidert der Vorsitzende, diese Formulierung ergebe sich, da das Bebauungsplanverfahren noch

nicht abgeschlossen sei. Auch aus Ausgleichsgründen müsse vor allem die Begrünung gefordert werden.

#### Verkehrerschließung:

Es wird aus dem Ortschaftsrat wieder ein „Verkehrskonzept“ eingefordert. Dabei müsse auch der Bühlweg als Erschließungsstrasse geprüft werden. Auf den Hinweis von OV Trefz, die Gestaltung des Wegenetzes sei mit dem Ortschaftsrat abgestimmt, wird entgegnet auch eine „Spiegelung“ auf den Bühlweg müsse denkbar sein. Außerdem gäbe es eine Unterschriftenliste der Anwpnerschaft der Robert-Bosch-Strasse. Es sei auch die Zukunft im Süden des Inneren-Bühl-Mitte zu sehen. Dann könne der Bühlweg bereits eine wichtige Rolle spielen. Im übrigen sei die Frage der Verkehrerschließung, speziell bezogen auf den Bühlweg, nicht abschließend in den Arbeitsgruppen, beantwortet worden. OV Trefz bittet zu beachten, dass den Eigentümergemeinschaften des Baugebiets Innerer-Bühl-Mitte, die Kosten für zukünftige Verkehrerschließungen nicht aufgebürdet werden könnten. Er sagt aber zu, dass das Thema Strassen- und Wegenetz im weiteren Verfahren dargestellt und erörtert wird.

#### Bauverpflichtung

Lt. Herrn Böttiger könnte über städtische Grundstücke Einfluss genommen werden. Dies müsse die weitere Entwicklung zeigen. Sonst sei eine Bauverpflichtung, die es als „Instrument“ zwar gäbe, aber kaum durchsetzbar.

#### Zuteilung

Auf Rückfrage erklärt Herr Böttiger, es sei ein Umlegungsgrundsatz, dass Baugrundstücke in gleichwertiger Lage zugeteilt werden sollten.

Darauf ergeht die einstimmige Beschlussempfehlung an den Gemeinderat:

Die **Grundlagen** für das Umlegungsverfahren „Innerer Bühl-Mitte“ bilden das **Baugesetzbuch** (BauGB), die am 22.04.1994 vom Gemeinderat der Stadt Sindelfingen beschlossene **„Neuorientierung der Baulanderschließung“** und der noch aufzustellende **Bebauungsplan „Innerer Bühl Mitte“** im Planbereich 207/3.

Für das Umlegungsverfahren „Innerer Bühl-Mitte“ werden folgende **Grundsätze** angewandt:

1. Neuordnung des Gebiets durch ein **gesetzliches Umlegungsverfahren** auf der Grundlage der §§ 45 bis 79 BauGB.
2. **Verteilungsmaßstab** ist der **Wertmaßstab** (§ 57 BauBG). Die gesamte Verteilungsmasse wird im Verhältnis der eingeworfenen Werte an die Eigentümer verteilt.
3. Die nicht durch Beiträge gedeckten **Verfahrens- und Infrastrukturkosten** werden **über den Umlegungsvorteil finanziert**.
4. Der abzuschöpfende Umlegungsvorteil wird so begrenzt, dass den **Beteiligten mindestens 55 % der Einwurfsfläche verbleiben**.
5. Im Rahmen der Umlegung wird den Beteiligten die **Ablösung** für den Erschließungsbeitrag, den Abwasserbeitrag und den Kostenerstattungsbetrag für Ausgleichsmaßnahmen angeboten.

4. Benennung von Straßen im Neubaugebiet „Innerer Bühl - Mitte“ in Darmsheim 112/2010

Nach kurzer Aussprache ergeht folgende einstimmige Beschlussempfehlung an den Gemeinderat:

Die Erschließungsstraßen im Neubaugebiet "Innerer Bühl - Mitte" erhalten die Namen (von Westen nach Osten)

"Brettacherweg", "Quittenweg" und "Boskoopweg".

6. Verschiedenes

Aus dem Ortschaftsrat wird auf die Gefahr durch eine kippende Mauer zwischen dem Gebäude Tiroler Str. 35 und dem unbebauten Grundstück hingewiesen. OV Trefz greift die Sache auf.

**EINLADUNG**

Sitzung des Ortschaftsrats Darmsheim  
Am Dienstag , 13.07.2010, 19:30 Uhr  
**Bitte geändertes Datum beachten!**  
Im Sitzungszimmer des Bezirksamtes Darmsheim

**TAGESORDNUNG**

Vorlage Nr.

**Öffentlich**

1. Bekanntgaben, Fragen und Anregungen des Ortschaftsrates

Aus dem Ortschaftsrat 15.06.2010

1.3 B 464 – Anbindung Mühlackerstrasse

Auf Nachfrage erwidert Herr Biermann, dass der planmäßige Anschluss der K 1004 – Mühlackerstrasse- an die Brücke vor Maichingen erst nach Fertigstellung des 2. Bauabschnittes bis nach Magstadt, erfolgen könne. Das Planfeststellungsverfahren sei erst eingeleitet und noch nicht abgeschlossen. Das eine „Ohr“ ist zwar gebaut, geht aber ins Leere, das 2. „Ohr“ wird am Ende des 2. Bauabschnittes gebaut; d.h. beide „Ohren“ und damit die Zufahrten auf die Brücke, werden auch erst mit Fertigstellung bis Magstadt wirksam.

Antwort -13.07.10.-

Tel. mit Herrn Busch –Bauleiter Regierungspräsidium- :

Der Regierungspräsident war Ende letzter Woche vor Ort. Die Fertigstellung des 2. Bauabschnittes soll Ende 2011 erfolgen. Dann wird auch die Brücke, als letzte Maßnahme, mit der Mühlackerstrasse –K 1004- verbunden sein.

Der 3. Bauabschnitt –Verbindung mit B 295- soll dann 2012 erfolgen.

Aus dem Ortschaftsrat 13.07.10:

Kirschbäume in der Tiroler Straße:

Die abfallenden Kirschen von 3 Bäumen beschmutzen parkende Fahrzeuge. Auf Nachfrage erklärt der Vorsitzende, dass Rückschnitt noch zu stärkerem Austrieb führe. Man werde sich mit dem Stadtgrün in Verbindung setzen. Dem Wunsch werde nachgekommen, im Mitteilungsblatt aufzufordern, die Kirschen zu ernten, die ein besonders gutes Aroma hätten. Vielleicht könnten auch Baumpatenschaften erreicht werden.

Strassenreinigung und Grünpflege

Es wird um die Veröffentlichung der Kehr- und Grünpflegepläne gebeten. Die Verwaltung wird dies prüfen.

Im Zusammenhang mit dem Bericht über den Rückschnitt von Bäumen im Mitteilungsblatt muss die Problematik des Pflanzgebotes in den Baugebieten beachtet werden.

2. Planfeststellungsverfahren B 464 Sindelfingen – Renningen  
Umplanung der Knotenpunkte B 464 / K 1004, B 464 / K 1064, B 464 / L1189, B 464 / K 1006  
- Stellungnahme der Stadt Sindelfingen –

Sachdarstellung: Herren Gairing –Bauamt- und Knoch –Umweltabt.-:

### **Gegenstand der Planung**

Die Umplanung betrifft die Knotenpunkte B 464 / K 1004 (Knoten 2), B 464 / K 1064 (Knoten 3), B 464 / L 1189 (Knoten 4) und B 464 / K 1006 (Knoten 5). Die Planung umfasst u.a. folgende Bereiche:

- In jedem Knotenpunkt Anlegung einer zusätzlichen Verbindungsrampe
- In der K 1004, der K 1064 und der L 1189 jeweils Anlegung einer zusätzlichen Linksabbiegespur zur neuen Anschlussrampe
- Fahrbahnverbreiterungen im Ein- und Ausfädelungsbereich
- Mittelstreifen im Knotenpunktsbereich
- Landschaftspflegerische Kompensationsmaßnahmen

Auf der angeschlossenen Planskizze (Anlage 1) sind die Knotenpunkte sowie die Standorte der Kompensationsmaßnahmen dargestellt. Die umgeplanten Knotenpunkte 2 und 3 sind auf den Anlagen 2 und 3 ersichtlich, wobei die Änderungen farblich dargestellt sind.

Die Knotenpunkte 4 und 5 liegen auf Magstadter Gemarkung.

### **Städtische Stellungnahme**

Die Prüfung der Planungsunterlagen durch die verschiedenen Fachbereiche der Verwaltung ergab lediglich im Bereich der Abteilung Umwelt des Amtes für Stadtplanung und Umwelt Einwände.

### **Stellungnahme zum Landschaftspflegerischen Begleitplan (LBP):**

#### **Vorbemerkung:**

Durch die oben genannten Umplanungen an den Knotenpunkten 2 (Anbindung an die K 1004, Gemarkung Darmsheim) und 3 (Anbindung an die K 1064, Gemarkung Maichingen) werden insgesamt ca. 1,2 ha landwirtschaftliche Flächen zusätzlich dauerhaft entzogen. Ferner sollen auf rund 2,9 ha Flächen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (überwiegend auf privaten Flurstücken) festgesetzt bzw. durchgeführt werden.

#### **Maßnahmen A3 (Anlage von Feldlerchenfenstern):**

##### Stellungnahme:

Die Stadt Sindelfingen lehnt die vorgeschlagenen Maßnahmen A3 aufgrund einer fehlenden, fachlich nachvollziehbaren Begründung in der vorliegenden Form ab.

##### Begründung:

Laut Maßnahmenplan 2 werden auf den Flurstücken 5178 (Stadt Sindelfingen) und 5179 der Gemarkung Sindelfingen und im Maßnahmenplan 3 auf den Flurstücken 1685/2 (Bundesstraßenverwaltung) 1686, 1703, 1704, 1705/1 und 1705/2 (Stadt Sindelfingen) der Gemarkung Maichingen insgesamt ca. 1,2 ha als „Sicherungsflächen für Feldlerchenfenster (FF)“ ausgewiesen. Dabei werden laut dem zugehörigen Maßnahmenblatt des LBP ein Lebensraumverlust von ca. 0,5 ha und eine Beeinträchtigung auf ca. 1,2 ha zugrunde gelegt. Auf den oben beschriebenen Flächen sollen dafür 370 FF angelegt werden.

Aus den Darstellungen des LBP ist aber nirgendwo ersichtlich, wie viele Reviere der europarechtlich geschützten Vogelarten bereits durch den Bau der Trasse der B 464 selbst und wieviele nun durch die im Vergleich geringfügige Umplanung der beiden genannten Knoten tatsächlich direkt oder indirekt betroffen sind.

In der einschlägigen Fachliteratur wird ausgeführt, dass durch die Einrichtung von ca. 20 FF auf einer Fläche von ca. 10 ha die Anzahl der Reviere artgerecht um ca. 1 Revier erhöht werden kann. Die oben beschriebenen Festsetzungen würden rechnerisch ca. eine „**Verneunfachung**“ dieses Wertes bedeuten. Was dies bewirken soll, bleibt unbestimmt (laut Fachliteratur liegt die Revierdichte in „guten“ Feldlerchengebieten Südwestdeutschlands bei ca. 5 Revieren / 10 ha).

Außerdem geben wir zu bedenken, dass auch im Zusammenhang mit zeitnah laufenden weiteren Verfahren (z.B. Ausbau der K 1064, Flurneuordnung B 464, Bebauungsplan Allmendäcker I) ebenfalls Feldlerchenfenster in nahezu identischen Suchräumen ausgewiesen werden. Dies kann aus unserer Sicht nicht ohne eine übergreifende Koordination und fachliche Begleitung (z.B. durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Böblingen) erfolgen. Ein nicht abgestimmtes Vorgehen bedeutet zudem Beeinträchtigungen für landwirtschaftliche Betriebsabläufe die deutlich über ein notwendiges Maß hinausgehen.

### **Maßnahmen A4 (Neuanlage von Wiesen mit Obstbaumreihen):**

#### Stellungnahme:

Die Stadt Sindelfingen schlägt vor, statt neue Wiesen mit Obstbäumen auf derzeit als Acker genutzten Flächen anzulegen, gezielt ökologische Aufwertungen in pflege- und entwicklungsbedürftigen vorhandenen Streuobstwiesen durch Ausgleichsmittel und Ersatzzahlungen zu fördern. Die weiteren vorgeschlagenen Maßnahmen zur Förderung der gebietspezifischen Vogel- und Fledermausfauna werden explizit begrüßt.

Aus der Diskussion:

#### Lerchenfenster:

Es handelt sich um Aussparungen in den Getreideflächen, wozu der maschinelle Säevorgang immer wieder kurz ausgesetzt wird und dadurch fensterartige Aussparungen erzielt werden.

#### Anbindung K 1004

Es wird die weiterhin kritisiert, dass die K 1004 (Mühlackerstrasse) nicht „abgehängt“ werde. Durch den Rückbau hätte auch Ausgleichsfläche eingebracht werden können. Durch die Verbesserung der An- und Abfahrten durch zusätzliche Knoten, wird eine Zunahme speziell des Lkw-Verkehrs befürchtet. Diese Meinung wird von Herrn Gairing nicht geteilt. Er verweist auf die hügelige Lage Darmsheims, die, sobald die B 464 als Alternative bestünde, Lkws nicht zum Durchfahren einlade.

#### Streuobstwiesen:

Herr Knoch erwidert auf die entsprechende Frage, dass die Stadt grundsätzlich zum Tausch, sofern möglich, von Ackerflächen gegen Streuobstwiesen bereit sei.

Zur Zukunft der Streuobstwiesen wird erneut ein runder Tisch mit den Betroffenen eingefordert. Herr Knoch verweist auf Untersuchungsergebnisse, speziell zu den Streuobstwiesen im Gewann Hochberg, die im Herbst vorgestellt würden.

## Ausbaustandard

Aus dem Ortschaftsrat wird der überzogene Standard der Bauausführung der fertig gestellten Trasse gerügt. Abgesehen von den Kosten, könnten insbesondere die Leitplanken mit ihren vielen Verstreben eine Gefahr vor allem für Motorradfahrer darstellen.

Darauf ergeht bei 1 Enthaltung und 1 Gegenstimme folgende Beschlussempfehlung an den Gemeinderat:

**Der Gemeinderat nimmt die Vorlage zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, dem Regierungspräsidium Stuttgart gegenüber eine entsprechende Stellungnahme abzugeben.**

3. Umlegung „Innerer Bühl-Mitte“ (U 60), Gemarkung Darmsheim  
Grundsätze für das Umlegungsverfahren

1 Ortschaftsrat tritt wegen Befangenheit ab.

Sachdarstellung: Herr Böttiger –Baurechts- und Vermessungsamt-

### **Grundlagen für das Umlegungsverfahren „Innerer Bühl-Mitte“**

Die Umlegung ist ein nach dem **Baugesetzbuch** geregeltes Bodenordnungsverfahren zur Schaffung von Bauland. Zweck der Umlegung ist es, die bestehenden Eigentumsverhältnisse neu zu ordnen, so dass neue Grundstücke entstehen, die für die geplante Bebauung geeignet sind. Darüber hinaus werden durch die Umlegung die Grundstücke für öffentliche Straßen, Grünflächen, Kinderspielplätze usw. bereitgestellt. Grundlage ist der Bebauungsplan; die Umlegung ist somit die zur Verwirklichung der Planung notwendige Maßnahme.

Bei der Baulandentwicklung rücken Fragen der Finanzierbarkeit und der Wirtschaftlichkeit immer mehr in den Mittelpunkt. Mit den vorgeschlagenen Grundsätzen für das Umlegungsverfahren im künftigen Baugebiet „Innerer Bühl-Mitte“ soll den Gewinnerwartungen der Eigentümer, der Bezahlbarkeit für Bauwillige und Investoren und den tragbaren Belastungen für die Allgemeinheit (städtischer Haushalt) gleichermaßen Rechnung getragen werden.

Der Gemeinderat der Stadt Sindelfingen hat bereits am 22.02.1994 einen kommunalpolitischen Grundsatzbeschluss zur Baulandbereitstellung gefasst. Der Kernsatz dieser sogenannten „**Neuorientierung der Baulanderschließung**“ lautet:

*„Die Stadt Sindelfingen wird, im Rahmen der Gesetze, künftig Gebiete, in denen noch kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan besteht, der Bebauung **nur** zuführen, wenn sich die begünstigten Grundstückseigentümer bzw. Bauwilligen angemessen an den Kosten der tatsächlichen und rechtlichen Baureifmachung und den Kosten für Infrastruktureinrichtungen beteiligen. Hiervon betroffen sind insbesondere:*

- a) die städtebauliche Planung;
- b) die Bodenordnung;
- c) die Erschließung;
- d) andere städtebauliche Maßnahmen, Anlagen und Einrichtungen, die der Allgemeinheit dienen.“

Neben dem Baugesetzbuch und der „Neuorientierung der Baulanderschließung“ bildet der noch aufzustellende Bebauungsplan im Planbereich 207/3 die Grundlage für das Umlegungsverfahren.

Den Flächen- und Kostenermittlungen dieser Beschlussvorlage liegt der „**Städtebaulicher Entwurf**“ vom 08.06.2010 zugrunde (vgl. Anlage 1).

Der Gemeinderat der Stadt Sindelfingen hat am 17.06.2008 beschlossen, den Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften „Innerer Bühl Mitte“, im Planbereich 207/3, in Darmsheim nach Maßgabe des Lageplans des Amtes für Stadtplanung und Umwelt vom 11.04.2008 aufzustellen.

Am 14.07.2009 hat der Gemeinderat eine geänderte Nutzungskonzeption für die Bereiche „Hölderle“ und „Innerer Bühl Mitte“ beschlossen.

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vom 17.06.2008 sieht diese Nutzungskonzeption westlich der Stichstraße als Puffer zwischen dem bereits bestehenden Gewerbegebiet („Innerer Bühl Ost“) und dem zukünftigen Allgemeinen Wohngebiet ein Mischgebiet vor. Im Bereich Stichstraße/Bühlweg wird eine Fläche für Versorgungsanlagen als Vorhaltefläche für ein zukünftiges Blockheizkraftwerk geplant. Die Verwaltung wurde beauftragt, das Bebauungsplanverfahren und gesetzliche Umlegungsverfahren „Innerer Bühl-Mitte“ auf der Grundlage des geänderten Entwurfs fortzuführen.

Die wesentlichen Ziele des Bebauungsplans im Einzelnen sind:

- Entwicklung eines „Allgemeinen Wohngebiets“ mit unterschiedlichen Bauformen zur Schaffung neuen attraktiven Wohnraums,
- Entwicklung eines „Mischgebiets“ entlang der Stichstraße für Wohnnutzung und nicht störende gewerbliche Nutzungen,
- Planung einer dem Standort angemessenen Bebauungsdichte mit hoher Wohn- und städtebaulicher Qualität,
- Sicherung der von der Bebauung freizuhaltenen öffentlichen Grünflächen für Spiel-, Freizeit- und Erholungszwecke,
- Fortführung der Grünflächen als Verbindung zwischen Aibachgrund und Landschaft.

Im **Allgemeinen Wohngebiet** sind Einzel-, Doppel-, und Reihenhäuser, im **Mischgebiet** ist Geschosswohnungsbau mit gewerblichen Einheiten geplant - jeweils mit ein- bis dreigeschossiger Bebauungsmöglichkeit. Für die Bebauung werden begrünte, flach geneigte Sattel- und Pultdächer vorgeschlagen.

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans hat der Ortschaftsrat Darmsheim am 02.04.2008 (3. Sitzung der Arbeitsgruppe „Innerer Bühl Mitte“) empfohlen, dass die Verwaltung ein gesetzliches Umlegungsverfahren durchführen soll. In der Arbeitsgruppe wurden zuvor die Vor- und Nachteile einer Vergabe an einen privaten Erschließungsträger diskutiert.

Darauf hin hat der Gemeinderat der Stadt Sindelfingen am 30.09.2008 für das Gebiet des künftigen Bebauungsplans „Innerer Bühl Mitte“ die Umlegung von Grundstücken nach § 46 Abs. 1 Baugesetzbuch angeordnet. Die Anordnung ist der innergemeindliche Auftrag an den Umlegungsausschuss, diese Umlegung durchzuführen. Die Anordnung bildet die Grundlage für die Bereitstellung der erforderlichen Haushaltsmittel.

Die Umlegung wird **nach Anhörung der Eigentümer** durch einen Beschluss der Umlegungsstelle eingeleitet (§ 47 Abs. 1 BauGB). Für die Anhörung ist kein besonderes Verfahren vorgeschrieben. Die Umlegungsstelle wird die Eigentümerinnen und Eigentümer zu einer Informationsveranstaltung und zu zusätzlichen Einzelgesprächen einladen, um im Rahmen der Anhörung die Anregungen und Wünsche für das Umlegungsverfahren entgegenzunehmen.

Die genaue Bezeichnung des Umlegungsgebiets und der in ihm liegenden Grundstücke wird durch die nachfolgende Entscheidung des Umlegungsausschusses im "Umlegungsbeschluss" vorgenommen. Das geplante Umlegungsgebiet umfasst ca. 4,5 ha mit 17 Eigentumsverhältnissen (mit ca. 60 Beteiligten).

## zu 1      **Gesetzliche Umlegungsverfahren**

Die gesetzlich geregelten Umlegungsverfahren sind Bodenordnungsverfahren, die auf der Grundlage der §§ 45 bis 79 BauGB durchgeführt werden.

Die Umlegungsverfahren werden vom Umlegungsausschuss eingeleitet, um im Bereich eines Bebauungsplans die städtebaulichen Ziele zu verwirklichen und die im Umlegungsgebiet liegenden Grundstücke neu zu ordnen.

Wenn sich die Eigentumsverhältnisse in kleineren Gebieten (einschließlich der Bereitstellung aller öffentlichen Flächen) im Einvernehmen regeln lassen, kann die Grundstücksneuordnung auch im Wege von sogenannten „**freiwilligen Umlegungen**“ erfolgen. Im Baugebiet Innerer Bühl-Mitte - mit ca. 60 Beteiligten - dürften solche freiwillige Regelungen nur schwer zu erzielen sein.

Für das Baugebiet Innerer Bühl-Mitte ist somit nur ein **gesetzliches Umlegungsverfahren** geeignet. Bei den zahlreichen Verfahrensschritten in Umlegungsverfahren handelt es sich um Verwaltungsakte, bei denen das Einlegen von Rechtsbehelfen möglich ist. Im Rahmen der gesetzlichen Umlegungsverfahren werden einvernehmliche Regelungen angestrebt. Im Einzelfall können diese Verfahren auch gegen den Willen einzelner Beteiligter durchgesetzt werden.

Grundsätzlich fällt bei gesetzlichen Umlegungsverfahren **keine Grunderwerbsteuer** an.

## zu 2      **Verteilungsmaßstab (Flächen- oder Wertumlegung)**

Die gerechte Verteilung der Verteilungsmasse an die beteiligten Grundstückseigentümer richtet sich nach dem sogenannten **Sollanspruch**. Dies ist der rechnerische Anteil, der den beteiligten Eigentümern an der Verteilungsmasse zusteht. Er wird entweder nach dem Verhältnis der Flächen oder dem Verhältnis der Werte ermittelt, in dem die früheren Grundstücke vor der Umlegung zueinander gestanden haben.

Für die Ermittlung des Sollanspruchs bestimmt das Baugesetzbuch zwei Verteilungsmaßstäbe: den **Flächenmaßstab** und den **Wertmaßstab**. Andere - nach § 56 Abs. 2 BauGB mit Einverständnis der Beteiligten frei zu vereinbarende - Maßstäbe sind ebenfalls möglich.

Bei der **Flächenumlegung** ist der **Flächenbeitrag** nach wie vor auf **30 % beschränkt** (§ 58 BauGB). Sind die Umlegungsvorteile größer, so ist der über 30 % hinausgehende Vorteil in Geld (und nicht in Fläche) auszugleichen. Seit der Novellierung des Baugesetzbuches im Jahre 2004 wurde durch diesen Geldausgleich die Wert- und Flächenumlegung wirtschaftlich nahezu gleichgestellt, da der den zulässigen Flächenbeitrag übersteigende Vorteil abgeschöpft wird.

In einer **Wertumlegung** wird nur der Bedarf für die örtlichen Verkehrs- und Grünflächen in Fläche abgezogen und die verbleibende Verteilungsmasse vollständig an die Eigentümer der Einwurfsgrundstücke verteilt.

Sie erhalten dadurch eine größere Zuteilung als bei der Flächenumlegung, müssen aber die Wertunterschiede gegenüber ihrem Einwurfswert an die Gemeinde bezahlen. Bei einer Wertumlegung werden die **Umlegungsvorteile** somit in voller Höhe in Geld (und nicht in Land) abgeschöpft. Die Gemeinde erhält außer den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen keine Flächenzuteilungen (abgesehen von ihrem Anspruch aus ihrem eingeworfenen Liegenschaftsvermögen).

Um weitere Flächen, z. B. für den sozialen Wohnungsbau, zu bekommen, muss die Stadt **vor** der Umlegung weitere Grundstücke im Baugebiet erwerben.

Allerdings verzichten erfahrungsgemäß viele Beteiligte auf den ihnen zustehenden Sollanspruch und lassen sich lediglich Flächen in der Größenordnung des **Einwurfswertes zuteilen**. Dies reduziert für die Beteiligten den Geldausgleich und gibt der Stadt einen größeren

Handlungsspielraum (z. B. zur Eigentumsförderung nach Abschluss der Umlegung). Nach § 56 BauGB ist allerdings der Sollanspruch zuzuteilen, wird lediglich der Einwurfswert zugeteilt, so ist das Einverständnis der Beteiligten erforderlich.

Auf Grund der Gesetzeslage und den Vorgaben des städtebaulichen Entwurfs schlägt die Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses eine **Wertumlegung** für das **Baugebiet „Innerer Bühl-Mitte“** vor.

### **zu 3 Finanzierung der Verfahrens- und Infrastrukturkosten über den Umlegungsvorteil**

Das Baugesetzbuch schreibt in den §§ 57 und 58 vor, dass die Eigentümer den durch die Umlegung entstehenden Umlegungsvorteil an die Gemeinde zu entrichten haben, andererseits aber die Gemeinde gemäß § 78 die Verfahrenskosten zu tragen hat.

Eine Bestimmung, dass die Einnahmen nicht höher als die Ausgaben sein dürfen, enthält das Gesetz nicht. Es ist zulässig, dass die Gemeinde in der Umlegung einen Überschuss erwirtschaftet, den sie dann zur weiteren Finanzierung des Baugebietes (Erschließung, Infrastruktur u.ä.) verwenden, oder auch als allgemeine Deckungsmittel in den Haushalt einstellen kann.

Der Umlegungsvorteil wird - als Differenz zwischen dem Wert der Einwurfs- und Zuteilungsgrundstücke - in Geld abgeschöpft und soll wie oben dargelegt zur Finanzierung des Gesamtprojekts beitragen.

Als **Umlegungsvorteile** sind vor allem zu nennen:

- Der Erschließungsvorteil (erschließungsflächenbeitragsfreie Zuteilung, d.h. bei der Erhebung des Erschließungsbeitrags fließen keine Anteile für den Grunderwerb ein),
- die Verkürzung der Aufschließungsdauer gegenüber einer privatrechtlichen Regelung (sogenannter Zeitvorteil),
- der Gestaltungsvorteil (wirtschaftliche Nutzung der Zuteilungsgrundstücke) und die Qualitätssteigerung,
- die ersparten Aufwendungen gegenüber privatrechtlichen Regelungen (Vermessung, Verhandlungen, Notar, Grundbuch, Genehmigungen, Gutachten usw.),
- sonstige Vorteile, z. B. Verbesserung der rechtlichen Gegebenheiten.

Für den Verkehrswert der Einwurfs- und Zuteilungsgrundstücke (vgl. **Anlage 3** „Wertermittlung für das Baugebiet „Innerer Bühl-Mitte“) ist nach § 57 BauGB der Zeitpunkt des Umlegungsbeschlusses maßgebend. Dabei sind Wertänderungen, die durch die Umlegung bewirkt werden, zu berücksichtigen. Somit ist allein der Grundstücksmarkt maßgeblich für die Höhe des Umlegungsvorteils.

Von den Fachämtern wurden die „**Verfahrens- und Infrastrukturkosten**“ kalkuliert. Analog zu den „Städtebaulichen Verträgen“ nach § 11 BauGB wurden nur Kosten angesetzt, die „Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind“ und bei denen die „Angemessenheit“ gewährleistet ist.

In der **Anlage 2** „Verfahrens- und Infrastrukturkosten für das Baugebiet Innerer Bühl-Mitte“ sind jeweils die „Kosten“ und die „durch Beiträge gedeckte Kosten“ dargestellt.

Die **Anlage 3** (unterer Teil) „Modellrechnungen für eine Wertumlegung“ zeigt, dass die nicht gedeckten Kosten (vgl. **Anlage 2**, letzte Zeile) durch die Abschöpfung der umlegungsbedingten Bodenwertsteigerung finanziert werden können. Bei dem vorgeschlagenen Modell ergibt sich ein Umlegungsvorteil von ca. 2,0 Mio. €.

Dadurch kann die im Grundsatzbeschluss zur Baulandbereitstellung (vgl. Seite 3, „Neuorientierung der Baulanderschließung) geforderte Kostenbeteiligung der Eigentümer erfüllt werden.

#### **zu 4 Begrenzung des Umlegungsvorteils (Flächenbereitstellung maximal 55 % der Einwurfsfläche)**

Die Eigentumsgarantie von Artikel 14 Grundgesetz begrenzt die Höhe der Abschöpfung des Umlegungsvorteils (Flächenbereitstellung). Den Bereich der Obergrenze sehen Rechtsgutachten, Literatur- und Kommentarmedien für die Flächenbereitstellung bei 50 %. Die Umlegung ist bei mehr als 50 % Flächenbereitstellung nicht mehr als Inhaltsbestimmung des Eigentums anzusehen und somit unzulässig.

Die Privatnützigkeit der Umlegung wird nur gewährleistet, wenn den Eigentümern ein ausreichend hoher Flächenanteil zugeteilt wird. Die zulässige Größe der Flächenbereitstellung - als Differenz zwischen den Verkehrswerten für die Zuteilungs- und Einwurfswerte - muss nachvollziehbar begründet werden.

Nach der derzeitigen Kalkulation und Wertermittlung - mit einem **Einwurfswert von 180,00 €/m<sup>2</sup>** und einem **Zuteilungswert von 320,00 €/m<sup>2</sup>** - (vgl. **Anlage 3** „Wertermittlung für das Baugebiet „Innerer Bühl-Mitte“) beträgt die **Flächenbereitstellung ca. 43,75 %**.

Es wird angestrebt eine Flächenbereitstellung von ca. 45 % möglichst nicht zu überschreiten. Bestimmte Faktoren (z. B. Veränderungen am Grundstücksmarkt, weitere oder höhere Verfahrens- und Infrastrukturkosten, geplante Erhöhung der Einheitssätze beim Erschließungsbeitrag, Preissteigerungen, höherer Flächenabzug durch die Dachflächenentwässerung, Entschädigungen für abzubrechende Gebäude) könnten allerdings dazu führen, dass die Flächenbereitstellung bis zur Obergrenze steigt. Die den Umlegungsvorteil übersteigenden Kosten sind jedenfalls über den städtischen Haushalt zu finanzieren.

#### **zu 5 Ablösung von Anliegerbeiträgen**

Die Praxis zeigt, dass die Grundstückseigentümer möglichst früh an kalkulierbaren Gesamtkosten für ihre Zuteilungsgrundstücke interessiert sind.

Im Rahmen der Umlegung soll der Erschließungsbeitrag, der Abwasserbeitrag und der Kostenerstattungsbetrag für die Ausgleichsmaßnahmen abgelöst werden.

Durch die Vorfinanzierung entstehen keine weiteren Wartezeiten für die Erschließung oder für sonstige Vereinbarungen. Außerdem wird die Verwaltung entlastet:

- keine Beitragsbescheide
- keine Mahnungen
- keine Einsprüche und Klagen gegen die Beitragsbescheide.

Die **Baukostenzuschüsse (BKZ)** für die **Wasserversorgung** und die **Fernwärmeversorgung** werden durch das Versorgungsunternehmen „**Stadtwerke Sindelfingen GmbH**“ in Rechnung gestellt.

|  |
|--|
| Im günstigsten Fall kann bereits im Winter 2012 mit Bauen begonnen werden. |
|--|

Herr Böttiger verweist auf die Informationsveranstaltungen –am 21.07.10 in der Zehntscheuer- und Einzelgespräche für die Eigentümergemeinschaften.

#### **Aus der Diskussion:**

##### Pulldächer

Auf die Frage ob begrünte bzw. schräg geneigte Pulldächer nur eine „Sollforderung“ seien, erwidert der Vorsitzende, diese Formulierung ergebe sich, da das Bebauungsplanverfahren noch

nicht abgeschlossen sei. Auch aus Ausgleichsgründen müsse vor allem die Begrünung gefordert werden.

#### Verkehrerschließung:

Es wird aus dem Ortschaftsrat wieder ein „Verkehrskonzept“ eingefordert. Dabei müsse auch der Bühlweg als Erschließungsstrasse geprüft werden. Auf den Hinweis von OV Trefz, die Gestaltung des Wegenetzes sei mit dem Ortschaftsrat abgestimmt, wird entgegnet auch eine „Spiegelung“ auf den Bühlweg müsse denkbar sein. Außerdem gäbe es eine Unterschriftenliste der Anwpnerschaft der Robert-Bosch-Strasse. Es sei auch die Zukunft im Süden des Inneren-Bühl-Mitte zu sehen. Dann könne der Bühlweg bereits eine wichtige Rolle spielen. Im übrigen sei die Frage der Verkehrerschließung, speziell bezogen auf den Bühlweg, nicht abschließend in den Arbeitsgruppen, beantwortet worden. OV Trefz bittet zu beachten, dass den Eigentümergemeinschaften des Baugebiets Innerer-Bühl-Mitte, die Kosten für zukünftige Verkehrerschließungen nicht aufgebürdet werden könnten. Er sagt aber zu, dass das Thema Strassen- und Wegenetz im weiteren Verfahren dargestellt und erörtert wird.

#### Bauverpflichtung

Lt. Herrn Böttiger könnte über städtische Grundstücke Einfluss genommen werden. Dies müsse die weitere Entwicklung zeigen. Sonst sei eine Bauverpflichtung, die es als „Instrument“ zwar gäbe, aber kaum durchsetzbar.

#### Zuteilung

Auf Rückfrage erklärt Herr Böttiger, es sei ein Umlegungsgrundsatz, dass Baugrundstücke in gleichwertiger Lage zugeteilt werden sollten.

Darauf ergeht die einstimmige Beschlussempfehlung an den Gemeinderat:

Die **Grundlagen** für das Umlegungsverfahren „Innerer Bühl-Mitte“ bilden das **Baugesetzbuch** (BauGB), die am 22.04.1994 vom Gemeinderat der Stadt Sindelfingen beschlossene **„Neuorientierung der Baulanderschließung“** und der noch aufzustellende **Bebauungsplan „Innerer Bühl Mitte“** im Planbereich 207/3.

Für das Umlegungsverfahren „Innerer Bühl-Mitte“ werden folgende **Grundsätze** angewandt:

1. Neuordnung des Gebiets durch ein **gesetzliches Umlegungsverfahren** auf der Grundlage der §§ 45 bis 79 BauGB.
2. **Verteilungsmaßstab** ist der **Wertmaßstab** (§ 57 BauBG). Die gesamte Verteilungsmasse wird im Verhältnis der eingeworfenen Werte an die Eigentümer verteilt.
3. Die nicht durch Beiträge gedeckten **Verfahrens- und Infrastrukturkosten** werden **über den Umlegungsvorteil finanziert**.
4. Der abzuschöpfende Umlegungsvorteil wird so begrenzt, dass den **Beteiligten mindestens 55 % der Einwurfsfläche verbleiben**.
5. Im Rahmen der Umlegung wird den Beteiligten die **Ablösung** für den Erschließungsbeitrag, den Abwasserbeitrag und den Kostenerstattungsbetrag für Ausgleichsmaßnahmen angeboten.

4. Benennung von Straßen im Neubaugebiet „Innerer Bühl - Mitte“ in Darmsheim 112/2010

Nach kurzer Aussprache ergeht folgende einstimmige Beschlussempfehlung an den Gemeinderat:

Die Erschließungsstraßen im Neubaugebiet "Innerer Bühl - Mitte" erhalten die Namen (von Westen nach Osten)

"Brettacherweg", "Quittenweg" und "Boskoopweg".

6. Verschiedenes

Aus dem Ortschaftsrat wird auf die Gefahr durch eine kippende Mauer zwischen dem Gebäude Tiroler Str. 35 und dem unbebauten Grundstück hingewiesen. OV Trefz greift die Sache auf.

**EINLADUNG**

Sitzung des Ortschaftsrats Darmsheim  
Am Dienstag , 13.07.2010, 19:30 Uhr  
**Bitte geändertes Datum beachten!**  
Im Sitzungszimmer des Bezirksamtes Darmsheim

**TAGESORDNUNG**

Vorlage Nr.

**Öffentlich**

1. Bekanntgaben, Fragen und Anregungen des Ortschaftsrates

Aus dem Ortschaftsrat 15.06.2010

1.3 B 464 – Anbindung Mühlackerstrasse

Auf Nachfrage erwidert Herr Biermann, dass der planmäßige Anschluss der K 1004 – Mühlackerstrasse- an die Brücke vor Maichingen erst nach Fertigstellung des 2. Bauabschnittes bis nach Magstadt, erfolgen könne. Das Planfeststellungsverfahren sei erst eingeleitet und noch nicht abgeschlossen. Das eine „Ohr“ ist zwar gebaut, geht aber ins Leere, das 2. „Ohr“ wird am Ende des 2. Bauabschnittes gebaut; d.h. beide „Ohren“ und damit die Zufahrten auf die Brücke, werden auch erst mit Fertigstellung bis Magstadt wirksam.

Antwort -13.07.10.-

Tel. mit Herrn Busch –Bauleiter Regierungspräsidium- :

Der Regierungspräsident war Ende letzter Woche vor Ort. Die Fertigstellung des 2. Bauabschnittes soll Ende 2011 erfolgen. Dann wird auch die Brücke, als letzte Maßnahme, mit der Mühlackerstrasse –K 1004- verbunden sein.

Der 3. Bauabschnitt –Verbindung mit B 295- soll dann 2012 erfolgen.

Aus dem Ortschaftsrat 13.07.10:

Kirschbäume in der Tiroler Straße:

Die abfallenden Kirschen von 3 Bäumen beschmutzen parkende Fahrzeuge. Auf Nachfrage erklärt der Vorsitzende, dass Rückschnitt noch zu stärkerem Austrieb führe. Man werde sich mit dem Stadtgrün in Verbindung setzen. Dem Wunsch werde nachgekommen, im Mitteilungsblatt aufzufordern, die Kirschen zu ernten, die ein besonders gutes Aroma hätten. Vielleicht könnten auch Baumpatenschaften erreicht werden.

Strassenreinigung und Grünpflege

Es wird um die Veröffentlichung der Kehr- und Grünpflegepläne gebeten. Die Verwaltung wird dies prüfen.

Im Zusammenhang mit dem Bericht über den Rückschnitt von Bäumen im Mitteilungsblatt muss die Problematik des Pflanzgebotes in den Baugebieten beachtet werden.

2. Planfeststellungsverfahren B 464 Sindelfingen – Renningen  
Umplanung der Knotenpunkte B 464 / K 1004, B 464 / K 1064, B 464 / L1189, B 464 / K 1006  
- Stellungnahme der Stadt Sindelfingen –

Sachdarstellung: Herren Gairing –Bauamt- und Knoch –Umweltabt.-:

### **Gegenstand der Planung**

Die Umplanung betrifft die Knotenpunkte B 464 / K 1004 (Knoten 2), B 464 / K 1064 (Knoten 3), B 464 / L 1189 (Knoten 4) und B 464 / K 1006 (Knoten 5). Die Planung umfasst u.a. folgende Bereiche:

- In jedem Knotenpunkt Anlegung einer zusätzlichen Verbindungsrampe
- In der K 1004, der K 1064 und der L 1189 jeweils Anlegung einer zusätzlichen Linksabbiegespur zur neuen Anschlussrampe
- Fahrbahnverbreiterungen im Ein- und Ausfädelungsbereich
- Mittelstreifen im Knotenpunktsbereich
- Landschaftspflegerische Kompensationsmaßnahmen

Auf der angeschlossenen Planskizze (Anlage 1) sind die Knotenpunkte sowie die Standorte der Kompensationsmaßnahmen dargestellt. Die umgeplanten Knotenpunkte 2 und 3 sind auf den Anlagen 2 und 3 ersichtlich, wobei die Änderungen farblich dargestellt sind.

Die Knotenpunkte 4 und 5 liegen auf Magstadter Gemarkung.

### **Städtische Stellungnahme**

Die Prüfung der Planungsunterlagen durch die verschiedenen Fachbereiche der Verwaltung ergab lediglich im Bereich der Abteilung Umwelt des Amtes für Stadtplanung und Umwelt Einwände.

### **Stellungnahme zum Landschaftspflegerischen Begleitplan (LBP):**

#### **Vorbemerkung:**

Durch die oben genannten Umplanungen an den Knotenpunkten 2 (Anbindung an die K 1004, Gemarkung Darmsheim) und 3 (Anbindung an die K 1064, Gemarkung Maichingen) werden insgesamt ca. 1,2 ha landwirtschaftliche Flächen zusätzlich dauerhaft entzogen. Ferner sollen auf rund 2,9 ha Flächen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (überwiegend auf privaten Flurstücken) festgesetzt bzw. durchgeführt werden.

#### **Maßnahmen A3 (Anlage von Feldlerchenfenstern):**

##### Stellungnahme:

Die Stadt Sindelfingen lehnt die vorgeschlagenen Maßnahmen A3 aufgrund einer fehlenden, fachlich nachvollziehbaren Begründung in der vorliegenden Form ab.

##### Begründung:

Laut Maßnahmenplan 2 werden auf den Flurstücken 5178 (Stadt Sindelfingen) und 5179 der Gemarkung Sindelfingen und im Maßnahmenplan 3 auf den Flurstücken 1685/2 (Bundesstraßenverwaltung) 1686, 1703, 1704, 1705/1 und 1705/2 (Stadt Sindelfingen) der Gemarkung Maichingen insgesamt ca. 1,2 ha als „Sicherungsflächen für Feldlerchenfenster (FF)“ ausgewiesen. Dabei werden laut dem zugehörigen Maßnahmenblatt des LBP ein Lebensraumverlust von ca. 0,5 ha und eine Beeinträchtigung auf ca. 1,2 ha zugrunde gelegt. Auf den oben beschriebenen Flächen sollen dafür 370 FF angelegt werden.

Aus den Darstellungen des LBP ist aber nirgendwo ersichtlich, wie viele Reviere der europarechtlich geschützten Vogelarten bereits durch den Bau der Trasse der B 464 selbst und wieviele nun durch die im Vergleich geringfügige Umplanung der beiden genannten Knoten tatsächlich direkt oder indirekt betroffen sind.

In der einschlägigen Fachliteratur wird ausgeführt, dass durch die Einrichtung von ca. 20 FF auf einer Fläche von ca. 10 ha die Anzahl der Reviere artgerecht um ca. 1 Revier erhöht werden kann. Die oben beschriebenen Festsetzungen würden rechnerisch ca. eine „**Verneunfachung**“ dieses Wertes bedeuten. Was dies bewirken soll, bleibt unbestimmt (laut Fachliteratur liegt die Revierdichte in „guten“ Feldlerchengebieten Südwestdeutschlands bei ca. 5 Revieren / 10 ha).

Außerdem geben wir zu bedenken, dass auch im Zusammenhang mit zeitnah laufenden weiteren Verfahren (z.B. Ausbau der K 1064, Flurneuordnung B 464, Bebauungsplan Allmendäcker I) ebenfalls Feldlerchenfenster in nahezu identischen Suchräumen ausgewiesen werden. Dies kann aus unserer Sicht nicht ohne eine übergreifende Koordination und fachliche Begleitung (z.B. durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Böblingen) erfolgen. Ein nicht abgestimmtes Vorgehen bedeutet zudem Beeinträchtigungen für landwirtschaftliche Betriebsabläufe die deutlich über ein notwendiges Maß hinausgehen.

#### **Maßnahmen A4 (Neuanlage von Wiesen mit Obstbaumreihen):**

##### Stellungnahme:

Die Stadt Sindelfingen schlägt vor, statt neue Wiesen mit Obstbäumen auf derzeit als Acker genutzten Flächen anzulegen, gezielt ökologische Aufwertungen in pflege- und entwicklungsbedürftigen vorhandenen Streuobstwiesen durch Ausgleichsmittel und Ersatzzahlungen zu fördern. Die weiteren vorgeschlagenen Maßnahmen zur Förderung der gebietspezifischen Vogel- und Fledermausfauna werden explizit begrüßt.

Aus der Diskussion:

##### Lerchenfenster:

Es handelt sich um Aussparungen in den Getreideflächen, wozu der maschinelle Säevorgang immer wieder kurz ausgesetzt wird und dadurch fensterartige Aussparungen erzielt werden.

##### Anbindung K 1004

Es wird die weiterhin kritisiert, dass die K 1004 (Mühlackerstrasse) nicht „abgehängt“ werde. Durch den Rückbau hätte auch Ausgleichsfläche eingebracht werden können. Durch die Verbesserung der An- und Abfahrten durch zusätzliche Knoten, wird eine Zunahme speziell des Lkw-Verkehrs befürchtet. Diese Meinung wird von Herrn Gairing nicht geteilt. Er verweist auf die hügelige Lage Darmsheims, die, sobald die B 464 als Alternative bestünde, Lkws nicht zum Durchfahren einlade.

##### Streuobstwiesen:

Herr Knoch erwidert auf die entsprechende Frage, dass die Stadt grundsätzlich zum Tausch, sofern möglich, von Ackerflächen gegen Streuobstwiesen bereit sei.

Zur Zukunft der Streuobstwiesen wird erneut ein runder Tisch mit den Betroffenen eingefordert. Herr Knoch verweist auf Untersuchungsergebnisse, speziell zu den Streuobstwiesen im Gewann Hochberg, die im Herbst vorgestellt würden.

## Ausbaustandard

Aus dem Ortschaftsrat wird der überzogene Standard der Bauausführung der fertig gestellten Trasse gerügt. Abgesehen von den Kosten, könnten insbesondere die Leitplanken mit ihren vielen Verstreben eine Gefahr vor allem für Motorradfahrer darstellen.

Darauf ergeht bei 1 Enthaltung und 1 Gegenstimme folgende Beschlussempfehlung an den Gemeinderat:

**Der Gemeinderat nimmt die Vorlage zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, dem Regierungspräsidium Stuttgart gegenüber eine entsprechende Stellungnahme abzugeben.**

3. Umlegung „Innerer Bühl-Mitte“ (U 60), Gemarkung Darmsheim  
Grundsätze für das Umlegungsverfahren

1 Ortschaftsrat tritt wegen Befangenheit ab.

Sachdarstellung: Herr Böttiger –Baurechts- und Vermessungsamt-

### **Grundlagen für das Umlegungsverfahren „Innerer Bühl-Mitte“**

Die Umlegung ist ein nach dem **Baugesetzbuch** geregeltes Bodenordnungsverfahren zur Schaffung von Bauland. Zweck der Umlegung ist es, die bestehenden Eigentumsverhältnisse neu zu ordnen, so dass neue Grundstücke entstehen, die für die geplante Bebauung geeignet sind. Darüber hinaus werden durch die Umlegung die Grundstücke für öffentliche Straßen, Grünflächen, Kinderspielplätze usw. bereitgestellt. Grundlage ist der Bebauungsplan; die Umlegung ist somit die zur Verwirklichung der Planung notwendige Maßnahme.

Bei der Baulandentwicklung rücken Fragen der Finanzierbarkeit und der Wirtschaftlichkeit immer mehr in den Mittelpunkt. Mit den vorgeschlagenen Grundsätzen für das Umlegungsverfahren im künftigen Baugebiet „Innerer Bühl-Mitte“ soll den Gewinnerwartungen der Eigentümer, der Bezahlbarkeit für Bauwillige und Investoren und den tragbaren Belastungen für die Allgemeinheit (städtischer Haushalt) gleichermaßen Rechnung getragen werden.

Der Gemeinderat der Stadt Sindelfingen hat bereits am 22.02.1994 einen kommunalpolitischen Grundsatzbeschluss zur Baulandbereitstellung gefasst. Der Kernsatz dieser sogenannten „**Neuorientierung der Baulanderschließung**“ lautet:

*„Die Stadt Sindelfingen wird, im Rahmen der Gesetze, künftig Gebiete, in denen noch kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan besteht, der Bebauung **nur** zuführen, wenn sich die begünstigten Grundstückseigentümer bzw. Bauwilligen angemessen an den Kosten der tatsächlichen und rechtlichen Baureifmachung und den Kosten für Infrastruktureinrichtungen beteiligen. Hiervon betroffen sind insbesondere:*

- a) die städtebauliche Planung;
- b) die Bodenordnung;
- c) die Erschließung;
- d) andere städtebauliche Maßnahmen, Anlagen und Einrichtungen, die der Allgemeinheit dienen.“

Neben dem Baugesetzbuch und der „Neuorientierung der Baulanderschließung“ bildet der noch aufzustellende Bebauungsplan im Planbereich 207/3 die Grundlage für das Umlegungsverfahren.

Den Flächen- und Kostenermittlungen dieser Beschlussvorlage liegt der „**Städtebaulicher Entwurf**“ vom 08.06.2010 zugrunde (vgl. Anlage 1).

Der Gemeinderat der Stadt Sindelfingen hat am 17.06.2008 beschlossen, den Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften „Innerer Bühl Mitte“, im Planbereich 207/3, in Darmsheim nach Maßgabe des Lageplans des Amtes für Stadtplanung und Umwelt vom 11.04.2008 aufzustellen.

Am 14.07.2009 hat der Gemeinderat eine geänderte Nutzungskonzeption für die Bereiche „Hölderle“ und „Innerer Bühl Mitte“ beschlossen.

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vom 17.06.2008 sieht diese Nutzungskonzeption westlich der Stichstraße als Puffer zwischen dem bereits bestehenden Gewerbegebiet („Innerer Bühl Ost“) und dem zukünftigen Allgemeinen Wohngebiet ein Mischgebiet vor. Im Bereich Stichstraße/Bühlweg wird eine Fläche für Versorgungsanlagen als Vorhaltefläche für ein zukünftiges Blockheizkraftwerk geplant. Die Verwaltung wurde beauftragt, das Bebauungsplanverfahren und gesetzliche Umlegungsverfahren „Innerer Bühl-Mitte“ auf der Grundlage des geänderten Entwurfs fortzuführen.

Die wesentlichen Ziele des Bebauungsplans im Einzelnen sind:

- Entwicklung eines „Allgemeinen Wohngebiets“ mit unterschiedlichen Bauformen zur Schaffung neuen attraktiven Wohnraums,
- Entwicklung eines „Mischgebiets“ entlang der Stichstraße für Wohnnutzung und nicht störende gewerbliche Nutzungen,
- Planung einer dem Standort angemessenen Bebauungsdichte mit hoher Wohn- und städtebaulicher Qualität,
- Sicherung der von der Bebauung freizuhaltenen öffentlichen Grünflächen für Spiel-, Freizeit- und Erholungszwecke,
- Fortführung der Grünflächen als Verbindung zwischen Aibachgrund und Landschaft.

Im **Allgemeinen Wohngebiet** sind Einzel-, Doppel-, und Reihenhäuser, im **Mischgebiet** ist Geschosswohnungsbau mit gewerblichen Einheiten geplant - jeweils mit ein- bis dreigeschossiger Bebauungsmöglichkeit. Für die Bebauung werden begrünte, flach geneigte Sattel- und Pultdächer vorgeschlagen.

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans hat der Ortschaftsrat Darmsheim am 02.04.2008 (3. Sitzung der Arbeitsgruppe „Innerer Bühl Mitte“) empfohlen, dass die Verwaltung ein gesetzliches Umlegungsverfahren durchführen soll. In der Arbeitsgruppe wurden zuvor die Vor- und Nachteile einer Vergabe an einen privaten Erschließungsträger diskutiert.

Darauf hin hat der Gemeinderat der Stadt Sindelfingen am 30.09.2008 für das Gebiet des künftigen Bebauungsplans „Innerer Bühl Mitte“ die Umlegung von Grundstücken nach § 46 Abs. 1 Baugesetzbuch angeordnet. Die Anordnung ist der innergemeindliche Auftrag an den Umlegungsausschuss, diese Umlegung durchzuführen. Die Anordnung bildet die Grundlage für die Bereitstellung der erforderlichen Haushaltsmittel.

Die Umlegung wird **nach Anhörung der Eigentümer** durch einen Beschluss der Umlegungsstelle eingeleitet (§ 47 Abs. 1 BauGB). Für die Anhörung ist kein besonderes Verfahren vorgeschrieben. Die Umlegungsstelle wird die Eigentümerinnen und Eigentümer zu einer Informationsveranstaltung und zu zusätzlichen Einzelgesprächen einladen, um im Rahmen der Anhörung die Anregungen und Wünsche für das Umlegungsverfahren entgegenzunehmen.

Die genaue Bezeichnung des Umlegungsgebiets und der in ihm liegenden Grundstücke wird durch die nachfolgende Entscheidung des Umlegungsausschusses im "Umlegungsbeschluss" vorgenommen. Das geplante Umlegungsgebiet umfasst ca. 4,5 ha mit 17 Eigentumsverhältnissen (mit ca. 60 Beteiligten).

## zu 1      **Gesetzliche Umlegungsverfahren**

Die gesetzlich geregelten Umlegungsverfahren sind Bodenordnungsverfahren, die auf der Grundlage der §§ 45 bis 79 BauGB durchgeführt werden.

Die Umlegungsverfahren werden vom Umlegungsausschuss eingeleitet, um im Bereich eines Bebauungsplans die städtebaulichen Ziele zu verwirklichen und die im Umlegungsgebiet liegenden Grundstücke neu zu ordnen.

Wenn sich die Eigentumsverhältnisse in kleineren Gebieten (einschließlich der Bereitstellung aller öffentlichen Flächen) im Einvernehmen regeln lassen, kann die Grundstücksneuordnung auch im Wege von sogenannten „**freiwilligen Umlegungen**“ erfolgen. Im Baugebiet Innerer Bühl-Mitte - mit ca. 60 Beteiligten - dürften solche freiwillige Regelungen nur schwer zu erzielen sein.

Für das Baugebiet Innerer Bühl-Mitte ist somit nur ein **gesetzliches Umlegungsverfahren** geeignet. Bei den zahlreichen Verfahrensschritten in Umlegungsverfahren handelt es sich um Verwaltungsakte, bei denen das Einlegen von Rechtsbehelfen möglich ist. Im Rahmen der gesetzlichen Umlegungsverfahren werden einvernehmliche Regelungen angestrebt. Im Einzelfall können diese Verfahren auch gegen den Willen einzelner Beteiligter durchgesetzt werden.

Grundsätzlich fällt bei gesetzlichen Umlegungsverfahren **keine Grunderwerbsteuer** an.

## zu 2      **Verteilungsmaßstab (Flächen- oder Wertumlegung)**

Die gerechte Verteilung der Verteilungsmasse an die beteiligten Grundstückseigentümer richtet sich nach dem sogenannten **Sollanspruch**. Dies ist der rechnerische Anteil, der den beteiligten Eigentümern an der Verteilungsmasse zusteht. Er wird entweder nach dem Verhältnis der Flächen oder dem Verhältnis der Werte ermittelt, in dem die früheren Grundstücke vor der Umlegung zueinander gestanden haben.

Für die Ermittlung des Sollanspruchs bestimmt das Baugesetzbuch zwei Verteilungsmaßstäbe: den **Flächenmaßstab** und den **Wertmaßstab**. Andere - nach § 56 Abs. 2 BauGB mit Einverständnis der Beteiligten frei zu vereinbarende - Maßstäbe sind ebenfalls möglich.

Bei der **Flächenumlegung** ist der **Flächenbeitrag** nach wie vor auf **30 % beschränkt** (§ 58 BauGB). Sind die Umlegungsvorteile größer, so ist der über 30 % hinausgehende Vorteil in Geld (und nicht in Fläche) auszugleichen. Seit der Novellierung des Baugesetzbuches im Jahre 2004 wurde durch diesen Geldausgleich die Wert- und Flächenumlegung wirtschaftlich nahezu gleichgestellt, da der den zulässigen Flächenbeitrag übersteigende Vorteil abgeschöpft wird.

In einer **Wertumlegung** wird nur der Bedarf für die örtlichen Verkehrs- und Grünflächen in Fläche abgezogen und die verbleibende Verteilungsmasse vollständig an die Eigentümer der Einwurfsgrundstücke verteilt.

Sie erhalten dadurch eine größere Zuteilung als bei der Flächenumlegung, müssen aber die Wertunterschiede gegenüber ihrem Einwurfswert an die Gemeinde bezahlen. Bei einer Wertumlegung werden die **Umlegungsvorteile** somit in voller Höhe in Geld (und nicht in Land) abgeschöpft. Die Gemeinde erhält außer den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen keine Flächenzuteilungen (abgesehen von ihrem Anspruch aus ihrem eingeworfenen Liegenschaftsvermögen).

Um weitere Flächen, z. B. für den sozialen Wohnungsbau, zu bekommen, muss die Stadt **vor** der Umlegung weitere Grundstücke im Baugebiet erwerben.

Allerdings verzichten erfahrungsgemäß viele Beteiligte auf den ihnen zustehenden Sollanspruch und lassen sich lediglich Flächen in der Größenordnung des **Einwurfswertes zuteilen**. Dies reduziert für die Beteiligten den Geldausgleich und gibt der Stadt einen größeren

Handlungsspielraum (z. B. zur Eigentumsförderung nach Abschluss der Umlegung). Nach § 56 BauGB ist allerdings der Sollanspruch zuzuteilen, wird lediglich der Einwurfswert zugeteilt, so ist das Einverständnis der Beteiligten erforderlich.

Auf Grund der Gesetzeslage und den Vorgaben des städtebaulichen Entwurfs schlägt die Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses eine **Wertumlegung** für das **Baugebiet „Innerer Bühl-Mitte“** vor.

### **zu 3 Finanzierung der Verfahrens- und Infrastrukturkosten über den Umlegungsvorteil**

Das Baugesetzbuch schreibt in den §§ 57 und 58 vor, dass die Eigentümer den durch die Umlegung entstehenden Umlegungsvorteil an die Gemeinde zu entrichten haben, andererseits aber die Gemeinde gemäß § 78 die Verfahrenskosten zu tragen hat.

Eine Bestimmung, dass die Einnahmen nicht höher als die Ausgaben sein dürfen, enthält das Gesetz nicht. Es ist zulässig, dass die Gemeinde in der Umlegung einen Überschuss erwirtschaftet, den sie dann zur weiteren Finanzierung des Baugebietes (Erschließung, Infrastruktur u.ä.) verwenden, oder auch als allgemeine Deckungsmittel in den Haushalt einstellen kann.

Der Umlegungsvorteil wird - als Differenz zwischen dem Wert der Einwurfs- und Zuteilungsgrundstücke - in Geld abgeschöpft und soll wie oben dargelegt zur Finanzierung des Gesamtprojekts beitragen.

Als **Umlegungsvorteile** sind vor allem zu nennen:

- Der Erschließungsvorteil (erschließungsflächenbeitragsfreie Zuteilung, d.h. bei der Erhebung des Erschließungsbeitrags fließen keine Anteile für den Grunderwerb ein),
- die Verkürzung der Aufschließungsdauer gegenüber einer privatrechtlichen Regelung (sogenannter Zeitvorteil),
- der Gestaltungsvorteil (wirtschaftliche Nutzung der Zuteilungsgrundstücke) und die Qualitätssteigerung,
- die ersparten Aufwendungen gegenüber privatrechtlichen Regelungen (Vermessung, Verhandlungen, Notar, Grundbuch, Genehmigungen, Gutachten usw.),
- sonstige Vorteile, z. B. Verbesserung der rechtlichen Gegebenheiten.

Für den Verkehrswert der Einwurfs- und Zuteilungsgrundstücke (vgl. **Anlage 3** „Wertermittlung für das Baugebiet „Innerer Bühl-Mitte“) ist nach § 57 BauGB der Zeitpunkt des Umlegungsbeschlusses maßgebend. Dabei sind Wertänderungen, die durch die Umlegung bewirkt werden, zu berücksichtigen. Somit ist allein der Grundstücksmarkt maßgeblich für die Höhe des Umlegungsvorteils.

Von den Fachämtern wurden die „**Verfahrens- und Infrastrukturkosten**“ kalkuliert. Analog zu den „Städtebaulichen Verträgen“ nach § 11 BauGB wurden nur Kosten angesetzt, die „Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind“ und bei denen die „Angemessenheit“ gewährleistet ist.

In der **Anlage 2** „Verfahrens- und Infrastrukturkosten für das Baugebiet Innerer Bühl-Mitte“ sind jeweils die „Kosten“ und die „durch Beiträge gedeckte Kosten“ dargestellt.

Die **Anlage 3** (unterer Teil) „Modellrechnungen für eine Wertumlegung“ zeigt, dass die nicht gedeckten Kosten (vgl. **Anlage 2**, letzte Zeile) durch die Abschöpfung der umlegungsbedingten Bodenwertsteigerung finanziert werden können. Bei dem vorgeschlagenen Modell ergibt sich ein Umlegungsvorteil von ca. 2,0 Mio. €.

Dadurch kann die im Grundsatzbeschluss zur Baulandbereitstellung (vgl. Seite 3, „Neuorientierung der Baulanderschließung) geforderte Kostenbeteiligung der Eigentümer erfüllt werden.

#### **zu 4 Begrenzung des Umlegungsvorteils (Flächenbereitstellung maximal 55 % der Einwurfsfläche)**

Die Eigentumsgarantie von Artikel 14 Grundgesetz begrenzt die Höhe der Abschöpfung des Umlegungsvorteils (Flächenbereitstellung). Den Bereich der Obergrenze sehen Rechtsgutachten, Literatur- und Kommentarmedien für die Flächenbereitstellung bei 50 %. Die Umlegung ist bei mehr als 50 % Flächenbereitstellung nicht mehr als Inhaltsbestimmung des Eigentums anzusehen und somit unzulässig.

Die Privatnützigkeit der Umlegung wird nur gewährleistet, wenn den Eigentümern ein ausreichend hoher Flächenanteil zugeteilt wird. Die zulässige Größe der Flächenbereitstellung - als Differenz zwischen den Verkehrswerten für die Zuteilungs- und Einwurfswerte - muss nachvollziehbar begründet werden.

Nach der derzeitigen Kalkulation und Wertermittlung - mit einem **Einwurfswert von 180,00 €/m<sup>2</sup>** und einem **Zuteilungswert von 320,00 €/m<sup>2</sup>** - (vgl. **Anlage 3** „Wertermittlung für das Baugebiet „Innerer Bühl-Mitte“) beträgt die **Flächenbereitstellung ca. 43,75 %**.

Es wird angestrebt eine Flächenbereitstellung von ca. 45 % möglichst nicht zu überschreiten. Bestimmte Faktoren (z. B. Veränderungen am Grundstücksmarkt, weitere oder höhere Verfahrens- und Infrastrukturkosten, geplante Erhöhung der Einheitssätze beim Erschließungsbeitrag, Preissteigerungen, höherer Flächenabzug durch die Dachflächenentwässerung, Entschädigungen für abzubrechende Gebäude) könnten allerdings dazu führen, dass die Flächenbereitstellung bis zur Obergrenze steigt. Die den Umlegungsvorteil übersteigenden Kosten sind jedenfalls über den städtischen Haushalt zu finanzieren.

#### **zu 5 Ablösung von Anliegerbeiträgen**

Die Praxis zeigt, dass die Grundstückseigentümer möglichst früh an kalkulierbaren Gesamtkosten für ihre Zuteilungsgrundstücke interessiert sind.

Im Rahmen der Umlegung soll der Erschließungsbeitrag, der Abwasserbeitrag und der Kostenerstattungsbetrag für die Ausgleichsmaßnahmen abgelöst werden.

Durch die Vorfinanzierung entstehen keine weiteren Wartezeiten für die Erschließung oder für sonstige Vereinbarungen. Außerdem wird die Verwaltung entlastet:

- keine Beitragsbescheide
- keine Mahnungen
- keine Einsprüche und Klagen gegen die Beitragsbescheide.

Die **Baukostenzuschüsse (BKZ)** für die **Wasserversorgung** und die **Fernwärmeversorgung** werden durch das Versorgungsunternehmen „**Stadtwerke Sindelfingen GmbH**“ in Rechnung gestellt.

|  |
|--|
| Im günstigsten Fall kann bereits im Winter 2012 mit Bauen begonnen werden. |
|--|

Herr Böttiger verweist auf die Informationsveranstaltungen –am 21.07.10 in der Zehntscheuer- und Einzelgespräche für die Eigentümergemeinschaften.

#### **Aus der Diskussion:**

##### Pulldächer

Auf die Frage ob begrünte bzw. schräg geneigte Pulldächer nur eine „Sollforderung“ seien, erwidert der Vorsitzende, diese Formulierung ergebe sich, da das Bebauungsplanverfahren noch

nicht abgeschlossen sei. Auch aus Ausgleichsgründen müsse vor allem die Begrünung gefordert werden.

#### Verkehrerschließung:

Es wird aus dem Ortschaftsrat wieder ein „Verkehrskonzept“ eingefordert. Dabei müsse auch der Bühlweg als Erschließungsstrasse geprüft werden. Auf den Hinweis von OV Trefz, die Gestaltung des Wegenetzes sei mit dem Ortschaftsrat abgestimmt, wird entgegnet auch eine „Spiegelung“ auf den Bühlweg müsse denkbar sein. Außerdem gäbe es eine Unterschriftenliste der Anwohnerschaft der Robert-Bosch-Strasse. Es sei auch die Zukunft im Süden des Inneren-Bühl-Mitte zu sehen. Dann könne der Bühlweg bereits eine wichtige Rolle spielen. Im übrigen sei die Frage der Verkehrerschließung, speziell bezogen auf den Bühlweg, nicht abschließend in den Arbeitsgruppen, beantwortet worden. OV Trefz bittet zu beachten, dass den Eigentümergemeinschaften des Baugebiets Innerer-Bühl-Mitte, die Kosten für zukünftige Verkehrerschließungen nicht aufgebürdet werden könnten. Er sagt aber zu, dass das Thema Strassen- und Wegenetz im weiteren Verfahren dargestellt und erörtert wird.

#### Bauverpflichtung

Lt. Herrn Böttiger könnte über städtische Grundstücke Einfluss genommen werden. Dies müsse die weitere Entwicklung zeigen. Sonst sei eine Bauverpflichtung, die es als „Instrument“ zwar gäbe, aber kaum durchsetzbar.

#### Zuteilung

Auf Rückfrage erklärt Herr Böttiger, es sei ein Umlegungsgrundsatz, dass Baugrundstücke in gleichwertiger Lage zugeteilt werden sollten.

Darauf ergeht die einstimmige Beschlussempfehlung an den Gemeinderat:

Die **Grundlagen** für das Umlegungsverfahren „Innerer Bühl-Mitte“ bilden das **Baugesetzbuch** (BauGB), die am 22.04.1994 vom Gemeinderat der Stadt Sindelfingen beschlossene **„Neuorientierung der Baulanderschließung“** und der noch aufzustellende **Bebauungsplan „Innerer Bühl Mitte“** im Planbereich 207/3.

Für das Umlegungsverfahren „Innerer Bühl-Mitte“ werden folgende **Grundsätze** angewandt:

1. Neuordnung des Gebiets durch ein **gesetzliches Umlegungsverfahren** auf der Grundlage der §§ 45 bis 79 BauGB.
2. **Verteilungsmaßstab** ist der **Wertmaßstab** (§ 57 BauGB). Die gesamte Verteilungsmasse wird im Verhältnis der eingeworfenen Werte an die Eigentümer verteilt.
3. Die nicht durch Beiträge gedeckten **Verfahrens- und Infrastrukturkosten** werden **über den Umlegungsvorteil finanziert**.
4. Der abzuschöpfende Umlegungsvorteil wird so begrenzt, dass den **Beteiligten mindestens 55 % der Einwurfsfläche verbleiben**.
5. Im Rahmen der Umlegung wird den Beteiligten die **Ablösung** für den Erschließungsbeitrag, den Abwasserbeitrag und den Kostenerstattungsbetrag für Ausgleichsmaßnahmen angeboten.

4. Benennung von Straßen im Neubaugebiet „Innerer Bühl - Mitte“ in Darmsheim 112/2010

Nach kurzer Aussprache ergeht folgende einstimmige Beschlussempfehlung an den Gemeinderat:

Die Erschließungsstraßen im Neubaugebiet "Innerer Bühl - Mitte" erhalten die Namen (von Westen nach Osten)

"Brettacherweg", "Quittenweg" und "Boskoopweg".

6. Verschiedenes

Aus dem Ortschaftsrat wird auf die Gefahr durch eine kippende Mauer zwischen dem Gebäude Tiroler Str. 35 und dem unbebauten Grundstück hingewiesen. OV Trefz greift die Sache auf.

**EINLADUNG**

Sitzung des Ortschaftsrats Darmsheim  
Am Dienstag , 13.07.2010, 19:30 Uhr  
**Bitte geändertes Datum beachten!**  
Im Sitzungszimmer des Bezirksamtes Darmsheim

**TAGESORDNUNG**

Vorlage Nr.

**Öffentlich**

1. Bekanntgaben, Fragen und Anregungen des Ortschaftsrates

Aus dem Ortschaftsrat 15.06.2010

1.3 B 464 – Anbindung Mühlackerstrasse

Auf Nachfrage erwidert Herr Biermann, dass der planmäßige Anschluss der K 1004 – Mühlackerstrasse- an die Brücke vor Maichingen erst nach Fertigstellung des 2. Bauabschnittes bis nach Magstadt, erfolgen könne. Das Planfeststellungsverfahren sei erst eingeleitet und noch nicht abgeschlossen. Das eine „Ohr“ ist zwar gebaut, geht aber ins Leere, das 2. „Ohr“ wird am Ende des 2. Bauabschnittes gebaut; d.h. beide „Ohren“ und damit die Zufahrten auf die Brücke, werden auch erst mit Fertigstellung bis Magstadt wirksam.

Antwort -13.07.10.-

Tel. mit Herrn Busch –Bauleiter Regierungspräsidium- :

Der Regierungspräsident war Ende letzter Woche vor Ort. Die Fertigstellung des 2. Bauabschnittes soll Ende 2011 erfolgen. Dann wird auch die Brücke, als letzte Maßnahme, mit der Mühlackerstrasse –K 1004- verbunden sein.

Der 3. Bauabschnitt –Verbindung mit B 295- soll dann 2012 erfolgen.

Aus dem Ortschaftsrat 13.07.10:

Kirschbäume in der Tiroler Straße:

Die abfallenden Kirschen von 3 Bäumen beschmutzen parkende Fahrzeuge. Auf Nachfrage erklärt der Vorsitzende, dass Rückschnitt noch zu stärkerem Austrieb führe. Man werde sich mit dem Stadtgrün in Verbindung setzen. Dem Wunsch werde nachgegeben, im Mitteilungsblatt aufzufordern, die Kirschen zu ernten, die ein besonders gutes Aroma hätten. Vielleicht könnten auch Baumpatenschaften erreicht werden.

Strassenreinigung und Grünpflege

Es wird um die Veröffentlichung der Kehr- und Grünpflegepläne gebeten. Die Verwaltung wird dies prüfen.

Im Zusammenhang mit dem Bericht über den Rückschnitt von Bäumen im Mitteilungsblatt muss die Problematik des Pflanzgebotes in den Baugebieten beachtet werden.

2. Planfeststellungsverfahren B 464 Sindelfingen – Renningen  
Umplanung der Knotenpunkte B 464 / K 1004, B 464 / K 1064, B 464 / L1189, B 464 / K 1006  
- Stellungnahme der Stadt Sindelfingen –

Sachdarstellung: Herren Gairing –Bauamt- und Knoch –Umweltabt.-:

### **Gegenstand der Planung**

Die Umplanung betrifft die Knotenpunkte B 464 / K 1004 (Knoten 2), B 464 / K 1064 (Knoten 3), B 464 / L 1189 (Knoten 4) und B 464 / K 1006 (Knoten 5). Die Planung umfasst u.a. folgende Bereiche:

- In jedem Knotenpunkt Anlegung einer zusätzlichen Verbindungsrampe
- In der K 1004, der K 1064 und der L 1189 jeweils Anlegung einer zusätzlichen Linksabbiegespur zur neuen Anschlussrampe
- Fahrbahnverbreiterungen im Ein- und Ausfädelungsbereich
- Mittelstreifen im Knotenpunktsbereich
- Landschaftspflegerische Kompensationsmaßnahmen

Auf der angeschlossenen Planskizze (Anlage 1) sind die Knotenpunkte sowie die Standorte der Kompensationsmaßnahmen dargestellt. Die umgeplanten Knotenpunkte 2 und 3 sind auf den Anlagen 2 und 3 ersichtlich, wobei die Änderungen farblich dargestellt sind.

Die Knotenpunkte 4 und 5 liegen auf Magstadter Gemarkung.

### **Städtische Stellungnahme**

Die Prüfung der Planungsunterlagen durch die verschiedenen Fachbereiche der Verwaltung ergab lediglich im Bereich der Abteilung Umwelt des Amtes für Stadtplanung und Umwelt Einwände.

### **Stellungnahme zum Landschaftspflegerischen Begleitplan (LBP):**

#### **Vorbemerkung:**

Durch die oben genannten Umplanungen an den Knotenpunkten 2 (Anbindung an die K 1004, Gemarkung Darmsheim) und 3 (Anbindung an die K 1064, Gemarkung Maichingen) werden insgesamt ca. 1,2 ha landwirtschaftliche Flächen zusätzlich dauerhaft entzogen. Ferner sollen auf rund 2,9 ha Flächen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (überwiegend auf privaten Flurstücken) festgesetzt bzw. durchgeführt werden.

#### **Maßnahmen A3 (Anlage von Feldlerchenfenstern):**

##### Stellungnahme:

Die Stadt Sindelfingen lehnt die vorgeschlagenen Maßnahmen A3 aufgrund einer fehlenden, fachlich nachvollziehbaren Begründung in der vorliegenden Form ab.

##### Begründung:

Laut Maßnahmenplan 2 werden auf den Flurstücken 5178 (Stadt Sindelfingen) und 5179 der Gemarkung Sindelfingen und im Maßnahmenplan 3 auf den Flurstücken 1685/2 (Bundesstraßenverwaltung) 1686, 1703, 1704, 1705/1 und 1705/2 (Stadt Sindelfingen) der Gemarkung Maichingen insgesamt ca. 1,2 ha als „Sicherungsflächen für Feldlerchenfenster (FF)“ ausgewiesen. Dabei werden laut dem zugehörigen Maßnahmenblatt des LBP ein Lebensraumverlust von ca. 0,5 ha und eine Beeinträchtigung auf ca. 1,2 ha zugrunde gelegt. Auf den oben beschriebenen Flächen sollen dafür 370 FF angelegt werden.

Aus den Darstellungen des LBP ist aber nirgendwo ersichtlich, wie viele Reviere der europarechtlich geschützten Vogelarten bereits durch den Bau der Trasse der B 464 selbst und wieviele nun durch die im Vergleich geringfügige Umplanung der beiden genannten Knoten tatsächlich direkt oder indirekt betroffen sind.

In der einschlägigen Fachliteratur wird ausgeführt, dass durch die Einrichtung von ca. 20 FF auf einer Fläche von ca. 10 ha die Anzahl der Reviere artgerecht um ca. 1 Revier erhöht werden kann. Die oben beschriebenen Festsetzungen würden rechnerisch ca. eine „**Verneunfachung**“ dieses Wertes bedeuten. Was dies bewirken soll, bleibt unbestimmt (laut Fachliteratur liegt die Revierdichte in „guten“ Feldlerchengebieten Südwestdeutschlands bei ca. 5 Revieren / 10 ha).

Außerdem geben wir zu bedenken, dass auch im Zusammenhang mit zeitnah laufenden weiteren Verfahren (z.B. Ausbau der K 1064, Flurneuordnung B 464, Bebauungsplan Allmendäcker I) ebenfalls Feldlerchenfenster in nahezu identischen Suchräumen ausgewiesen werden. Dies kann aus unserer Sicht nicht ohne eine übergreifende Koordination und fachliche Begleitung (z.B. durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Böblingen) erfolgen. Ein nicht abgestimmtes Vorgehen bedeutet zudem Beeinträchtigungen für landwirtschaftliche Betriebsabläufe die deutlich über ein notwendiges Maß hinausgehen.

### **Maßnahmen A4 (Neuanlage von Wiesen mit Obstbaumreihen):**

#### Stellungnahme:

Die Stadt Sindelfingen schlägt vor, statt neue Wiesen mit Obstbäumen auf derzeit als Acker genutzten Flächen anzulegen, gezielt ökologische Aufwertungen in pflege- und entwicklungsbedürftigen vorhandenen Streuobstwiesen durch Ausgleichsmittel und Ersatzzahlungen zu fördern. Die weiteren vorgeschlagenen Maßnahmen zur Förderung der gebietspezifischen Vogel- und Fledermausfauna werden explizit begrüßt.

Aus der Diskussion:

#### Lerchenfenster:

Es handelt sich um Aussparungen in den Getreideflächen, wozu der maschinelle Säevorgang immer wieder kurz ausgesetzt wird und dadurch fensterartige Aussparungen erzielt werden.

#### Anbindung K 1004

Es wird die weiterhin kritisiert, dass die K 1004 (Mühlackerstrasse) nicht „abgehängt“ werde. Durch den Rückbau hätte auch Ausgleichsfläche eingebracht werden können. Durch die Verbesserung der An- und Abfahrten durch zusätzliche Knoten, wird eine Zunahme speziell des Lkw-Verkehrs befürchtet. Diese Meinung wird von Herrn Gairing nicht geteilt. Er verweist auf die hügelige Lage Darmsheims, die, sobald die B 464 als Alternative bestünde, Lkws nicht zum Durchfahren einlade.

#### Streuobstwiesen:

Herr Knoch erwidert auf die entsprechende Frage, dass die Stadt grundsätzlich zum Tausch, sofern möglich, von Ackerflächen gegen Streuobstwiesen bereit sei.

Zur Zukunft der Streuobstwiesen wird erneut ein runder Tisch mit den Betroffenen eingefordert. Herr Knoch verweist auf Untersuchungsergebnisse, speziell zu den Streuobstwiesen im Gewann Hochberg, die im Herbst vorgestellt würden.

## Ausbaustandard

Aus dem Ortschaftsrat wird der überzogene Standard der Bauausführung der fertig gestellten Trasse gerügt. Abgesehen von den Kosten, könnten insbesondere die Leitplanken mit ihren vielen Verstreben eine Gefahr vor allem für Motorradfahrer darstellen.

Darauf ergeht bei 1 Enthaltung und 1 Gegenstimme folgende Beschlussempfehlung an den Gemeinderat:

**Der Gemeinderat nimmt die Vorlage zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, dem Regierungspräsidium Stuttgart gegenüber eine entsprechende Stellungnahme abzugeben.**

3. Umlegung „Innerer Bühl-Mitte“ (U 60), Gemarkung Darmsheim  
Grundsätze für das Umlegungsverfahren

1 Ortschaftsrat tritt wegen Befangenheit ab.

Sachdarstellung: Herr Böttiger –Baurechts- und Vermessungsamt-

### **Grundlagen für das Umlegungsverfahren „Innerer Bühl-Mitte“**

Die Umlegung ist ein nach dem **Baugesetzbuch** geregeltes Bodenordnungsverfahren zur Schaffung von Bauland. Zweck der Umlegung ist es, die bestehenden Eigentumsverhältnisse neu zu ordnen, so dass neue Grundstücke entstehen, die für die geplante Bebauung geeignet sind. Darüber hinaus werden durch die Umlegung die Grundstücke für öffentliche Straßen, Grünflächen, Kinderspielplätze usw. bereitgestellt. Grundlage ist der Bebauungsplan; die Umlegung ist somit die zur Verwirklichung der Planung notwendige Maßnahme.

Bei der Baulandentwicklung rücken Fragen der Finanzierbarkeit und der Wirtschaftlichkeit immer mehr in den Mittelpunkt. Mit den vorgeschlagenen Grundsätzen für das Umlegungsverfahren im künftigen Baugebiet „Innerer Bühl-Mitte“ soll den Gewinnerwartungen der Eigentümer, der Bezahlbarkeit für Bauwillige und Investoren und den tragbaren Belastungen für die Allgemeinheit (städtischer Haushalt) gleichermaßen Rechnung getragen werden.

Der Gemeinderat der Stadt Sindelfingen hat bereits am 22.02.1994 einen kommunalpolitischen Grundsatzbeschluss zur Baulandbereitstellung gefasst. Der Kernsatz dieser sogenannten „**Neuorientierung der Baulanderschließung**“ lautet:

*„Die Stadt Sindelfingen wird, im Rahmen der Gesetze, künftig Gebiete, in denen noch kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan besteht, der Bebauung **nur** zuführen, wenn sich die begünstigten Grundstückseigentümer bzw. Bauwilligen angemessen an den Kosten der tatsächlichen und rechtlichen Baureifmachung und den Kosten für Infrastruktureinrichtungen beteiligen. Hiervon betroffen sind insbesondere:*

- a) die städtebauliche Planung;
- b) die Bodenordnung;
- c) die Erschließung;
- d) andere städtebauliche Maßnahmen, Anlagen und Einrichtungen, die der Allgemeinheit dienen.“

Neben dem Baugesetzbuch und der „Neuorientierung der Baulanderschließung“ bildet der noch aufzustellende Bebauungsplan im Planbereich 207/3 die Grundlage für das Umlegungsverfahren.

Den Flächen- und Kostenermittlungen dieser Beschlussvorlage liegt der „**Städtebaulicher Entwurf**“ vom 08.06.2010 zugrunde (vgl. Anlage 1).

Der Gemeinderat der Stadt Sindelfingen hat am 17.06.2008 beschlossen, den Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften „Innerer Bühl Mitte“, im Planbereich 207/3, in Darmsheim nach Maßgabe des Lageplans des Amtes für Stadtplanung und Umwelt vom 11.04.2008 aufzustellen.

Am 14.07.2009 hat der Gemeinderat eine geänderte Nutzungskonzeption für die Bereiche „Hölderle“ und „Innerer Bühl Mitte“ beschlossen.

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vom 17.06.2008 sieht diese Nutzungskonzeption westlich der Stichstraße als Puffer zwischen dem bereits bestehenden Gewerbegebiet („Innerer Bühl Ost“) und dem zukünftigen Allgemeinen Wohngebiet ein Mischgebiet vor. Im Bereich Stichstraße/Bühlweg wird eine Fläche für Versorgungsanlagen als Vorhaltefläche für ein zukünftiges Blockheizkraftwerk geplant. Die Verwaltung wurde beauftragt, das Bebauungsplanverfahren und gesetzliche Umlegungsverfahren „Innerer Bühl-Mitte“ auf der Grundlage des geänderten Entwurfs fortzuführen.

Die wesentlichen Ziele des Bebauungsplans im Einzelnen sind:

- Entwicklung eines „Allgemeinen Wohngebiets“ mit unterschiedlichen Bauformen zur Schaffung neuen attraktiven Wohnraums,
- Entwicklung eines „Mischgebiets“ entlang der Stichstraße für Wohnnutzung und nicht störende gewerbliche Nutzungen,
- Planung einer dem Standort angemessenen Bebauungsdichte mit hoher Wohn- und städtebaulicher Qualität,
- Sicherung der von der Bebauung freizuhaltenen öffentlichen Grünflächen für Spiel-, Freizeit- und Erholungszwecke,
- Fortführung der Grünflächen als Verbindung zwischen Aibachgrund und Landschaft.

Im **Allgemeinen Wohngebiet** sind Einzel-, Doppel-, und Reihenhäuser, im **Mischgebiet** ist Geschosswohnungsbau mit gewerblichen Einheiten geplant - jeweils mit ein- bis dreigeschossiger Bebauungsmöglichkeit. Für die Bebauung werden begrünte, flach geneigte Sattel- und Pultdächer vorgeschlagen.

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans hat der Ortschaftsrat Darmsheim am 02.04.2008 (3. Sitzung der Arbeitsgruppe „Innerer Bühl Mitte“) empfohlen, dass die Verwaltung ein gesetzliches Umlegungsverfahren durchführen soll. In der Arbeitsgruppe wurden zuvor die Vor- und Nachteile einer Vergabe an einen privaten Erschließungsträger diskutiert.

Darauf hin hat der Gemeinderat der Stadt Sindelfingen am 30.09.2008 für das Gebiet des künftigen Bebauungsplans „Innerer Bühl Mitte“ die Umlegung von Grundstücken nach § 46 Abs. 1 Baugesetzbuch angeordnet. Die Anordnung ist der innergemeindliche Auftrag an den Umlegungsausschuss, diese Umlegung durchzuführen. Die Anordnung bildet die Grundlage für die Bereitstellung der erforderlichen Haushaltsmittel.

Die Umlegung wird **nach Anhörung der Eigentümer** durch einen Beschluss der Umlegungsstelle eingeleitet (§ 47 Abs. 1 BauGB). Für die Anhörung ist kein besonderes Verfahren vorgeschrieben. Die Umlegungsstelle wird die Eigentümerinnen und Eigentümer zu einer Informationsveranstaltung und zu zusätzlichen Einzelgesprächen einladen, um im Rahmen der Anhörung die Anregungen und Wünsche für das Umlegungsverfahren entgegenzunehmen.

Die genaue Bezeichnung des Umlegungsgebiets und der in ihm liegenden Grundstücke wird durch die nachfolgende Entscheidung des Umlegungsausschusses im "Umlegungsbeschluss" vorgenommen. Das geplante Umlegungsgebiet umfasst ca. 4,5 ha mit 17 Eigentumsverhältnissen (mit ca. 60 Beteiligten).

## zu 1      **Gesetzliche Umlegungsverfahren**

Die gesetzlich geregelten Umlegungsverfahren sind Bodenordnungsverfahren, die auf der Grundlage der §§ 45 bis 79 BauGB durchgeführt werden.

Die Umlegungsverfahren werden vom Umlegungsausschuss eingeleitet, um im Bereich eines Bebauungsplans die städtebaulichen Ziele zu verwirklichen und die im Umlegungsgebiet liegenden Grundstücke neu zu ordnen.

Wenn sich die Eigentumsverhältnisse in kleineren Gebieten (einschließlich der Bereitstellung aller öffentlichen Flächen) im Einvernehmen regeln lassen, kann die Grundstücksneuordnung auch im Wege von sogenannten „**freiwilligen Umlegungen**“ erfolgen. Im Baugebiet Innerer Bühl-Mitte - mit ca. 60 Beteiligten - dürften solche freiwillige Regelungen nur schwer zu erzielen sein.

Für das Baugebiet Innerer Bühl-Mitte ist somit nur ein **gesetzliches Umlegungsverfahren** geeignet. Bei den zahlreichen Verfahrensschritten in Umlegungsverfahren handelt es sich um Verwaltungsakte, bei denen das Einlegen von Rechtsbehelfen möglich ist. Im Rahmen der gesetzlichen Umlegungsverfahren werden einvernehmliche Regelungen angestrebt. Im Einzelfall können diese Verfahren auch gegen den Willen einzelner Beteiligter durchgesetzt werden.

Grundsätzlich fällt bei gesetzlichen Umlegungsverfahren **keine Grunderwerbsteuer** an.

## zu 2      **Verteilungsmaßstab (Flächen- oder Wertumlegung)**

Die gerechte Verteilung der Verteilungsmasse an die beteiligten Grundstückseigentümer richtet sich nach dem sogenannten **Sollanspruch**. Dies ist der rechnerische Anteil, der den beteiligten Eigentümern an der Verteilungsmasse zusteht. Er wird entweder nach dem Verhältnis der Flächen oder dem Verhältnis der Werte ermittelt, in dem die früheren Grundstücke vor der Umlegung zueinander gestanden haben.

Für die Ermittlung des Sollanspruchs bestimmt das Baugesetzbuch zwei Verteilungsmaßstäbe: den **Flächenmaßstab** und den **Wertmaßstab**. Andere - nach § 56 Abs. 2 BauGB mit Einverständnis der Beteiligten frei zu vereinbarende - Maßstäbe sind ebenfalls möglich.

Bei der **Flächenumlegung** ist der **Flächenbeitrag** nach wie vor auf **30 % beschränkt** (§ 58 BauGB). Sind die Umlegungsvorteile größer, so ist der über 30 % hinausgehende Vorteil in Geld (und nicht in Fläche) auszugleichen. Seit der Novellierung des Baugesetzbuches im Jahre 2004 wurde durch diesen Geldausgleich die Wert- und Flächenumlegung wirtschaftlich nahezu gleichgestellt, da der den zulässigen Flächenbeitrag übersteigende Vorteil abgeschöpft wird.

In einer **Wertumlegung** wird nur der Bedarf für die örtlichen Verkehrs- und Grünflächen in Fläche abgezogen und die verbleibende Verteilungsmasse vollständig an die Eigentümer der Einwurfsgrundstücke verteilt.

Sie erhalten dadurch eine größere Zuteilung als bei der Flächenumlegung, müssen aber die Wertunterschiede gegenüber ihrem Einwurfswert an die Gemeinde bezahlen. Bei einer Wertumlegung werden die **Umlegungsvorteile** somit in voller Höhe in Geld (und nicht in Land) abgeschöpft. Die Gemeinde erhält außer den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen keine Flächenzuteilungen (abgesehen von ihrem Anspruch aus ihrem eingeworfenen Liegenschaftsvermögen).

Um weitere Flächen, z. B. für den sozialen Wohnungsbau, zu bekommen, muss die Stadt **vor** der Umlegung weitere Grundstücke im Baugebiet erwerben.

Allerdings verzichten erfahrungsgemäß viele Beteiligte auf den ihnen zustehenden Sollanspruch und lassen sich lediglich Flächen in der Größenordnung des **Einwurfswertes zuteilen**. Dies reduziert für die Beteiligten den Geldausgleich und gibt der Stadt einen größeren

Handlungsspielraum (z. B. zur Eigentumsförderung nach Abschluss der Umlegung). Nach § 56 BauGB ist allerdings der Sollanspruch zuzuteilen, wird lediglich der Einwurfswert zugeteilt, so ist das Einverständnis der Beteiligten erforderlich.

Auf Grund der Gesetzeslage und den Vorgaben des städtebaulichen Entwurfs schlägt die Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses eine **Wertumlegung** für das **Baugebiet „Innerer Bühl-Mitte“** vor.

### **zu 3 Finanzierung der Verfahrens- und Infrastrukturkosten über den Umlegungsvorteil**

Das Baugesetzbuch schreibt in den §§ 57 und 58 vor, dass die Eigentümer den durch die Umlegung entstehenden Umlegungsvorteil an die Gemeinde zu entrichten haben, andererseits aber die Gemeinde gemäß § 78 die Verfahrenskosten zu tragen hat.

Eine Bestimmung, dass die Einnahmen nicht höher als die Ausgaben sein dürfen, enthält das Gesetz nicht. Es ist zulässig, dass die Gemeinde in der Umlegung einen Überschuss erwirtschaftet, den sie dann zur weiteren Finanzierung des Baugebietes (Erschließung, Infrastruktur u.ä.) verwenden, oder auch als allgemeine Deckungsmittel in den Haushalt einstellen kann.

Der Umlegungsvorteil wird - als Differenz zwischen dem Wert der Einwurfs- und Zuteilungsgrundstücke - in Geld abgeschöpft und soll wie oben dargelegt zur Finanzierung des Gesamtprojekts beitragen.

Als **Umlegungsvorteile** sind vor allem zu nennen:

- Der Erschließungsvorteil (erschließungsflächenbeitragsfreie Zuteilung, d.h. bei der Erhebung des Erschließungsbeitrags fließen keine Anteile für den Grunderwerb ein),
- die Verkürzung der Aufschließungsdauer gegenüber einer privatrechtlichen Regelung (sogenannter Zeitvorteil),
- der Gestaltungsvorteil (wirtschaftliche Nutzung der Zuteilungsgrundstücke) und die Qualitätssteigerung,
- die ersparten Aufwendungen gegenüber privatrechtlichen Regelungen (Vermessung, Verhandlungen, Notar, Grundbuch, Genehmigungen, Gutachten usw.),
- sonstige Vorteile, z. B. Verbesserung der rechtlichen Gegebenheiten.

Für den Verkehrswert der Einwurfs- und Zuteilungsgrundstücke (vgl. **Anlage 3** „Wertermittlung für das Baugebiet „Innerer Bühl-Mitte“) ist nach § 57 BauGB der Zeitpunkt des Umlegungsbeschlusses maßgebend. Dabei sind Wertänderungen, die durch die Umlegung bewirkt werden, zu berücksichtigen. Somit ist allein der Grundstücksmarkt maßgeblich für die Höhe des Umlegungsvorteils.

Von den Fachämtern wurden die „**Verfahrens- und Infrastrukturkosten**“ kalkuliert. Analog zu den „Städtebaulichen Verträgen“ nach § 11 BauGB wurden nur Kosten angesetzt, die „Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind“ und bei denen die „Angemessenheit“ gewährleistet ist.

In der **Anlage 2** „Verfahrens- und Infrastrukturkosten für das Baugebiet Innerer Bühl-Mitte“ sind jeweils die „Kosten“ und die „durch Beiträge gedeckte Kosten“ dargestellt.

Die **Anlage 3** (unterer Teil) „Modellrechnungen für eine Wertumlegung“ zeigt, dass die nicht gedeckten Kosten (vgl. **Anlage 2**, letzte Zeile) durch die Abschöpfung der umlegungsbedingten Bodenwertsteigerung finanziert werden können. Bei dem vorgeschlagenen Modell ergibt sich ein Umlegungsvorteil von ca. 2,0 Mio. €.

Dadurch kann die im Grundsatzbeschluss zur Baulandbereitstellung (vgl. Seite 3, „Neuorientierung der Baulanderschließung) geforderte Kostenbeteiligung der Eigentümer erfüllt werden.

#### **zu 4 Begrenzung des Umlegungsvorteils (Flächenbereitstellung maximal 55 % der Einwurfsfläche)**

Die Eigentumsgarantie von Artikel 14 Grundgesetz begrenzt die Höhe der Abschöpfung des Umlegungsvorteils (Flächenbereitstellung). Den Bereich der Obergrenze sehen Rechtsgutachten, Literatur- und Kommentarmedien für die Flächenbereitstellung bei 50 %. Die Umlegung ist bei mehr als 50 % Flächenbereitstellung nicht mehr als Inhaltsbestimmung des Eigentums anzusehen und somit unzulässig.

Die Privatnützigkeit der Umlegung wird nur gewährleistet, wenn den Eigentümern ein ausreichend hoher Flächenanteil zugeteilt wird. Die zulässige Größe der Flächenbereitstellung - als Differenz zwischen den Verkehrswerten für die Zuteilungs- und Einwurfswerte - muss nachvollziehbar begründet werden.

Nach der derzeitigen Kalkulation und Wertermittlung - mit einem **Einwurfswert von 180,00 €/m<sup>2</sup>** und einem **Zuteilungswert von 320,00 €/m<sup>2</sup>** - (vgl. **Anlage 3** „Wertermittlung für das Baugebiet „Innerer Bühl-Mitte“) beträgt die **Flächenbereitstellung ca. 43,75 %**.

Es wird angestrebt eine Flächenbereitstellung von ca. 45 % möglichst nicht zu überschreiten. Bestimmte Faktoren (z. B. Veränderungen am Grundstücksmarkt, weitere oder höhere Verfahrens- und Infrastrukturkosten, geplante Erhöhung der Einheitssätze beim Erschließungsbeitrag, Preissteigerungen, höherer Flächenabzug durch die Dachflächenentwässerung, Entschädigungen für abzubrechende Gebäude) könnten allerdings dazu führen, dass die Flächenbereitstellung bis zur Obergrenze steigt. Die den Umlegungsvorteil übersteigenden Kosten sind jedenfalls über den städtischen Haushalt zu finanzieren.

#### **zu 5 Ablösung von Anliegerbeiträgen**

Die Praxis zeigt, dass die Grundstückseigentümer möglichst früh an kalkulierbaren Gesamtkosten für ihre Zuteilungsgrundstücke interessiert sind.

Im Rahmen der Umlegung soll der Erschließungsbeitrag, der Abwasserbeitrag und der Kostenerstattungsbetrag für die Ausgleichsmaßnahmen abgelöst werden.

Durch die Vorfinanzierung entstehen keine weiteren Wartezeiten für die Erschließung oder für sonstige Vereinbarungen. Außerdem wird die Verwaltung entlastet:

- keine Beitragsbescheide
- keine Mahnungen
- keine Einsprüche und Klagen gegen die Beitragsbescheide.

Die **Baukostenzuschüsse (BKZ)** für die **Wasserversorgung** und die **Fernwärmeversorgung** werden durch das Versorgungsunternehmen „**Stadtwerke Sindelfingen GmbH**“ in Rechnung gestellt.

|  |
|--|
| Im günstigsten Fall kann bereits im Winter 2012 mit Bauen begonnen werden. |
|--|

Herr Böttiger verweist auf die Informationsveranstaltungen –am 21.07.10 in der Zehntscheuer- und Einzelgespräche für die Eigentümergemeinschaften.

#### **Aus der Diskussion:**

##### Pulldächer

Auf die Frage ob begrünte bzw. schräg geneigte Pulldächer nur eine „Sollforderung“ seien, erwidert der Vorsitzende, diese Formulierung ergebe sich, da das Bebauungsplanverfahren noch

nicht abgeschlossen sei. Auch aus Ausgleichsgründen müsse vor allem die Begrünung gefordert werden.

#### Verkehrerschließung:

Es wird aus dem Ortschaftsrat wieder ein „Verkehrskonzept“ eingefordert. Dabei müsse auch der Bühlweg als Erschließungsstrasse geprüft werden. Auf den Hinweis von OV Trefz, die Gestaltung des Wegenetzes sei mit dem Ortschaftsrat abgestimmt, wird entgegnet auch eine „Spiegelung“ auf den Bühlweg müsse denkbar sein. Außerdem gäbe es eine Unterschriftenliste der Anwpnerschaft der Robert-Bosch-Strasse. Es sei auch die Zukunft im Süden des Inneren-Bühl-Mitte zu sehen. Dann könne der Bühlweg bereits eine wichtige Rolle spielen. Im übrigen sei die Frage der Verkehrerschließung, speziell bezogen auf den Bühlweg, nicht abschließend in den Arbeitsgruppen, beantwortet worden. OV Trefz bittet zu beachten, dass den Eigentümergemeinschaften des Baugebiets Innerer-Bühl-Mitte, die Kosten für zukünftige Verkehrerschließungen nicht aufgebürdet werden könnten. Er sagt aber zu, dass das Thema Strassen- und Wegenetz im weiteren Verfahren dargestellt und erörtert wird.

#### Bauverpflichtung

Lt. Herrn Böttiger könnte über städtische Grundstücke Einfluss genommen werden. Dies müsse die weitere Entwicklung zeigen. Sonst sei eine Bauverpflichtung, die es als „Instrument“ zwar gäbe, aber kaum durchsetzbar.

#### Zuteilung

Auf Rückfrage erklärt Herr Böttiger, es sei ein Umlegungsgrundsatz, dass Baugrundstücke in gleichwertiger Lage zugeteilt werden sollten.

Darauf ergeht die einstimmige Beschlussempfehlung an den Gemeinderat:

Die **Grundlagen** für das Umlegungsverfahren „Innerer Bühl-Mitte“ bilden das **Baugesetzbuch** (BauGB), die am 22.04.1994 vom Gemeinderat der Stadt Sindelfingen beschlossene **„Neuorientierung der Baulanderschließung“** und der noch aufzustellende **Bebauungsplan „Innerer Bühl Mitte“** im Planbereich 207/3.

Für das Umlegungsverfahren „Innerer Bühl-Mitte“ werden folgende **Grundsätze** angewandt:

1. Neuordnung des Gebiets durch ein **gesetzliches Umlegungsverfahren** auf der Grundlage der §§ 45 bis 79 BauGB.
2. **Verteilungsmaßstab** ist der **Wertmaßstab** (§ 57 BauBG). Die gesamte Verteilungsmasse wird im Verhältnis der eingeworfenen Werte an die Eigentümer verteilt.
3. Die nicht durch Beiträge gedeckten **Verfahrens- und Infrastrukturkosten** werden **über den Umlegungsvorteil finanziert**.
4. Der abzuschöpfende Umlegungsvorteil wird so begrenzt, dass den **Beteiligten mindestens 55 % der Einwurfsfläche verbleiben**.
5. Im Rahmen der Umlegung wird den Beteiligten die **Ablösung** für den Erschließungsbeitrag, den Abwasserbeitrag und den Kostenerstattungsbetrag für Ausgleichsmaßnahmen angeboten.

4. Benennung von Straßen im Neubaugebiet „Innerer Bühl - Mitte“ in Darmsheim 112/2010

Nach kurzer Aussprache ergeht folgende einstimmige Beschlussempfehlung an den Gemeinderat:

Die Erschließungsstraßen im Neubaugebiet "Innerer Bühl - Mitte" erhalten die Namen (von Westen nach Osten)

"Brettacherweg", "Quittenweg" und "Boskoopweg".

6. Verschiedenes

Aus dem Ortschaftsrat wird auf die Gefahr durch eine kippende Mauer zwischen dem Gebäude Tiroler Str. 35 und dem unbebauten Grundstück hingewiesen. OV Trefz greift die Sache auf.