

Gottenheim zieht Reißleine

Der Umlegungsplan für das geplante Baugebiet Steinacker/Berg ist außer Kraft gesetzt

Bad.Zeit.
5.8.2006

VON UNSEREM MITARBEITER
MARIO SCHÖNEBERG

GOTTENHEIM. „Es war notwendig, die Reißleine zu ziehen um die Gemeinde vor Schaden zu bewahren“, begründete Bürgermeister Volker Kieber im Gemeinderat die härtere Gangart beim Umlegungsverfahren zum geplanten Baugebiet Steinacker/Berg. Mit Rechtsanwalt Thomas Burmeister hat er einen Verwaltungsrechtsexperten als Berater für die Verwaltung engagiert.

„Wir hatten ein transparentes Verfahren, haben Dinge immer wieder im Sinne der Eigentümer modifiziert und Kompromisse gesucht“, betonte Kieber weiter. Der Flächenabzug sei mit effektiv 21,35 Prozent sehr gering und um das Verfahren schneller voran zu treiben wurden Bebauungsplan- und Umlegungsverfahren parallel betrieben. Doch bis zum festgesetzten Termin seien immer noch nicht alle Unterschriften der 77 Eigentümer für das freiwillige Verfahren vorhanden gewesen. Rechtsanwalt Burmeister erläuterte die Risiken dieses Umstands: Der Umlegungsplan sei eigentlich schon beschlossen gewesen – in der Erwartung, dass alle Eigentümer mitmachen. Dieses Vorgehen sei unbürokratisch, schnell und bürgerfreundlich. „Was aber nicht passieren darf, ist, dass die günstigen Flächenbeiträge rechtswirksam werden, die Gemeinde aber nach dem gesetzlichen Verfahren erschließen muss“. Daher sei es wichtig und richtig gewesen, den Umlegungsplan wieder außer Kraft zu setzen.

Normalerweise liege ein Erschließungsbeitrag, den die Eigentümer bei einer gesetzlichen Umlegung erbringen müssten, bei 30 Prozent plus x. Im Gegenzug trage die Gemeinde bis zu 70 Prozent der Erschließungskosten. Im freiwilligen Verfahren hingegen übernehmen die Eigentümer die Erschließung, der Flächenabzug falle aber deutlich geringer aus. „In der Gesamtbetrachtung ist die freiwillige Umlegung mit großer Wahrscheinlichkeit deutlich günstiger und eigentümerfreundlicher als die gesetzliche“, war sich der Fachanwalt sicher. In Gottenheim habe nun die Gefahr bestanden, dass der Umlegungsplan Gültigkeit erlange, die Gemeinde aber auf Teilen der Erschließungskosten sitzen bleibe, weil im gesetzlichen Verfahren nicht alles umlegungsfähig sei. Daher habe er dringend empfohlen, den Plan wieder aufzuheben.

„Das kann sich die Gemeinde gar nicht leisten“

„Dazu gab es keine Alternative, das können sie sich als Gemeinde gar nicht leisten, denn niemand ist gezwungen, zu unterschreiben“, erläuterte Burmeister, „die, die schon unterschrieben haben, haben nun möglicherweise das Pech, dass später deutlich höhere Kosten auf sie zukommen“. Er wolle sich nicht vorwerfen lassen, die Gemeinde bekomme etwas geschenkt, fügte Bürgermeister Kieber hinzu und empfahl ein Wertermittlungsgutachten.

Vermessungsingenieur Hans-Peter Markstein erläuterte anschließend, was das Scheitern des freiwilligen Verfahrens

für die Eigentümer bedeuten kann. Durch die im kommenden Jahr anstehende Mehrwertsteuererhöhung und durch die höheren Zinsen sowie den Zeitverlust würden sich sowohl die Erschließung als auch Nebenkosten, Gebühren und Steuern erhöhen, so Markstein. Sollten die Anträge auf gerichtliche Klärung beibehalten werden, passiere kommendes Jahr wahrscheinlich nichts, auch der Zuteilungswert von 140 Euro je Quadratmeter werde sich nicht halten lassen.

„Ich gehe den Weg mit, Gottenheim hat mit freiwilligen Umlegungen und Flurbereinigungen noch nie gute Erfahrungen gemacht“, meinte anschließend Birgit Wiloth-Sacherer (SPD). Da sei der gesetzliche Weg besser. Rechtsanwalt Burmeister ergänzte, dass die bisherigen Flurbereinigungen im Steinacker/Berg keine wirkliche Umlegung gewesen seien und wahrscheinlich kaum Auswirkungen auf das jetzige Verfahren haben würden. Der Gutachter solle dies aber nochmals genau prüfen. „Ich bedaure, dass die Unterschriften nicht zusammen gekommen sind“, erklärte Alfons Hertweck (CDU), „das kompliziert, verzögert und verteuert das Verfahren“. Er appellierte an die Eigentümer zu unterschreiben, sonst gebe es gravierende Nachteile für alle. Ein unabhängiger Gutachter, beschloss der Gemeinderat, soll nun den Wert der Grundstücke und den Vorteil für die Eigentümer ermitteln. Anschließend soll den Eigentümern nochmals eine Frist zur Unterschrift gesetzt werden, andernfalls soll für das Baugebiet das gesetzliche Umlegungsverfahren Anwendung finden.