

Gesprächsprotokoll

<i>Kommune / Projekt:</i>	Neumarkt i.d.OPf. / Begleitung Vorbereitende Untersuchungen zur Entwicklung des ehem. Flugfeldes
<i>Anlass:</i>	3. Informationsveranstaltung
<i>Ort / Datum:</i>	Turnerheim Neumarkt i.d.OPf. / 21.11.2018
<i>Teilnehmer:</i>	<p>Stadt Neumarkt i.d.OPf.: Herr Seemann (Stadtbaumeister), Herr Hoffmann (Stadtplanungsamt), Herr Mondel (Stadtplanungsamt)</p> <p>Landberatung Bayern: Hr. Weigert</p> <p>Geladene Grundstückseigentümer (111 eingeladen, ca. 90 – 100 anwesende Personen)</p> <p>DSK: Herr Eberl, Herr Jankowski</p>

TOP	Ergebnis
1.	<p>Begrüßung</p> <p>Stadtbaumeister Seemann begrüßt die eingeladenen und anwesenden Grundstückseigentümer im Entwicklungsbereich Flugfeld zur Informationsveranstaltung und entschuldigt Oberbürgermeister Thumann sowie den Ltd. Verwaltungsdirektor Graf, die an diesem Abend verhindert sind. Die Informationsveranstaltung setzt an den in den Jahren 2015 und 2016 durchgeführten Veranstaltungen an und hat zum Ziel, die im Flugfeld betroffenen Grundstückseigentümer über den aktuellen Prozessstand zu informieren. Das beinhaltet zum einen die Darstellung von Ergebnissen abgeschlossener Gutachten im Rahmen der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) im Vorfeld der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme sowie zum anderen die Skizzierung der nächsten Schritte und die Klärung offener Fragen.</p>
2.	<p>Präsentation</p> <p>Herr Eberl (DSK) führt durch die Veranstaltung und beantwortet die Fragen aus dem Plenum. Die Präsentationsfolien liegen dem Protokoll als Anlage bei (Hinweis: aus Datenschutzgründen können die Folien zur Darstellung der Wertzonen aus dem Wertgutachten nicht öffentlich zur Verfügung gestellt werden).</p> <p>Herr Weigert (Landberatung Bayern) ergänzt zur Untersuchung einer möglichen Existenzgefährdung praktizierender Landwirte im VU-Gebiet, dass ihm aus Datenschutzgründen kein Zugang zu deren Daten möglich ist. Zum Abschluss des Gutachtens (vgl. Folie 10) ist daher die Kooperation der Grundstückseigentümer notwendig, um den Nachweis einer Betroffenheit einzelner Landwirte eruieren zu können. Er verweist auf den an die Grundstückseigentümer zugesandten Fragebogen (Checkliste). Sollte individueller Unterstützungsbedarf bei Beantwortung des Fragebogens bestehen, ist die persönliche Kontaktaufnahme bei Herrn Weigert möglich und erwünscht.</p>

TOP	Ergebnis
	<p>Auf eine Zwischenfrage aus dem Plenum zur Plausibilität der Höhe der im Gutachten ermittelten Grundstückswerte erläutert Herr Seemann, dass die Stadt Neumarkt i.d.OPf. einen nicht unerheblichen finanziellen und organisatorischen Aufwand betreibt, um ein rechtssicheres Verfahren im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen sicherzustellen. Die Erstellung des Wertgutachtens wurde an den Gutachterausschuss des Landkreises Neumarkt i.d.OPf. übergeben, der unabhängig und mit der Ermittlung von Verkehrswerten vertraut ist. Zu berücksichtigen ist, dass beispielsweise Bodenwerte für Wohnbauflächen über 100€/m² liegen und somit höher bewertet sind als die üblichen Preise, die die Stadt für landwirtschaftliche Flächen mit Entwicklungspotenzial eines Neubaugebiets zahlt. Diese Werte sind im Entwicklungsbereich Flugfeld durch den Flächennutzungsplan (FNP) und das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) begründet. In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass nicht jeder Quadratmeter Wohnbau-land auch tatsächlich bebaut wird. So sind z.B. Erschließungs- und Ausgleichsflächen in den Wertzonen nicht mittelbar berücksichtigt.</p>
3.	<p>Fragen aus dem Plenum</p> <p>Wie wurden die Grundstückswerte im Wertgutachten ermittelt?</p> <p>Die Grundstückswerte wurden durch den Gutachterausschuss des Landkreises Neumarkt i.d.OPf. ermittelt. Der Gutachterausschuss ist ein selbstständiges, unabhängiges und nicht an Weisungen gebundenes Gremium, zu dessen Aufgaben die Gewährleistung der Transparenz auf dem Grundstücksmarkt gehört. Er ist für die Sammlung und Auswertung von Grundstückstransaktionen im Landkreis Neumarkt i.d.OPf. zuständig und besitzt daher die „bestmögliche“ Informationsdichte und Kompetenz zur Ermittlung von Grundstückswerten im Landkreis.</p> <p>Zur Ermittlung des sog. entwicklungsunbeeinflussten Grundstückswerts wurde der Verkehrswert zum Stichtag 25.06.2015 ermittelt. Der Verkehrswert ist derjenige Wert, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.</p> <p>Die im Wertgutachten ermittelten Werte sind durch die im Untersuchungsbereich vorherrschenden Qualitäten zum Stichtag begründet, insbesondere durch die Lage im Stadtgebiet, die Planungsziele des gültigen Flächennutzungsplans (2004) sowie die Planungsziele des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts (2012). Entsprechend dieser Qualitäten wurde der Untersuchungsbereich in insgesamt 17 Wertzonen eingeteilt. Diese bilden die Grundlage für die Wertermittlung jedes einzelnen Grundstücks im Untersuchungsbereich.</p> <p>Das Wertgutachten ermittelt den entwicklungsunbeeinflussten Grundstückswert zum Stichtag. Mögliche Wertentwicklungen sind im ermittelten Grundstückswert nicht berücksichtigt. Dies ist der sogenannte entwicklungsunabhängige Grundstückswert.</p> <p>Erfolgte die Wertermittlung parzellenscharf?</p> <p>Ja, die Wertermittlung für die untersuchten Grundstücke im Untersuchungsbereich erfolgte parzellenscharf zum Stichtag 25.06.2015.</p>

TOP	Ergebnis
	<p>Ist eine Einsichtnahme in das Wertgutachten für die betroffenen Eigentümer möglich?</p> <p>Ja, in einem noch zu bestimmenden Zeitraum. Für einen geordneten und rechtssicheren Ablauf wird zwischen der Stadtverwaltung und dem Gutachterausschuss noch abgestimmt, welche Inhalte des Wertgutachtens veröffentlicht werden können. Anschließend wird zunächst im Stadtrat über diese Inhalte informiert. Danach wird ein Schreiben an die Grundstückseigentümer verschickt, das über die Möglichkeiten der Einsichtnahme in das Wertgutachten informiert. Der Versand des Schreibens ist für Anfang 2019 vorgesehen.</p> <p>Den Grundstückseigentümern wird Einsichtnahme in die Wertzonenkarte sowie in die Wertermittlung des bzw. der eigenen Grundstücke gewährt. Eine Einsichtnahme in das gesamte Gutachten kann aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht gewährt werden.</p> <p>Welche Funktion haben die im Wertgutachten ermittelten Grundstückswerte?</p> <p>Im Rahmen der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (SEM) ist der Grunderwerb von Flächen im Untersuchungsgebiet durch die Stadt Neumarkt i.d.OPf. vorgesehen. Grundsätzlich gilt, dass die Stadt Grundstücke im Entwicklungsbereich zum Verkehrswert des Grundstücks erwirbt, der sich ohne Aussicht auf die SEM, durch ihre Vorbereitung oder ihre Durchführung gebildet hat. Dies entspricht dem entwicklungsunabhängigen Grundstückswert. Dieser Wert ist während der gesamten Durchführungsphase der Entwicklungsmaßnahme maßgebend. Allein Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt können berücksichtigt werden. Diese entwicklungsunabhängige Wertentwicklung kann durch ein weiteres Gutachten ermittelt und bei Erwerb der zur städtebaulichen Entwicklung notwendigen Grundstücke berücksichtigt werden.</p> <p>Wieso werden die Grundstückswerte vor Durchführung der SEM nicht an die aktuelle Planungsabsicht angepasst?</p> <p>Sobald auf dem Grundstücksmarkt bekannt wird, dass ein Grundstück in Zukunft möglicherweise erstmals oder intensiver als bisher baulich genutzt werden könnte (zum Beispiel durch eine erwartete Ausweisung als Bauland durch die Stadt), erhöht sich in der Regel der Verkehrswert. Es reicht oft auch schon, dass eine mögliche Entwicklung öffentlich diskutiert wird.</p> <p>Mit Einleitung Vorbereitender Untersuchungen für einen bestimmten Bereich und fortschreitender Konkretisierung der Planungsabsichten ist eine wesentliche Erhöhung der Verkehrswerte zu erwarten. Um einer Grundstücksspekulation entgegenzuwirken, hat es der Gesetzgeber für gerecht gehalten, für Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen festzulegen, dass die verantwortliche Gemeinde die für eine städtebauliche Entwicklung benötigten Grundstücke zum entwicklungsunbeeinflussten Anfangswert erwerben muss. Nach Abschluss der SEM ist die Stadt verpflichtet, die Grundstücke zum dann zu ermittelnden Verkehrswert (zu einem noch festzulegenden Stichtag nach Durchführung der SEM) wieder zu veräußern. Auf diese Weise wird die Finanzierung einer städtebaulichen Entwicklung, die für das Allgemeinwohl der Stadt erforderlich ist, ermöglicht. Sollten die Verkaufserlöse höher sein als die ursächlichen Kosten für die Durchführung der SEM (insb. Infrastrukturkosten), sind diese an die früheren Grundstückseigentümer anteilig des jeweils eingebrachten Werts auszuschütten. Der Stadt entsteht durch die Durchführung der SEM somit kein Planungsgewinn.</p>

TOP	Ergebnis
	<p>Wie werden die städtischen Grundstücke bewertet?</p> <p>Es erfolgt keine Differenzierung zwischen öffentlichen und privaten Grundstücken. Die Wertermittlung erfolgt auf derselben Grundlage. Im Entwicklungsfall wird auch der städtische Anteil der eingebrachten Grundstücke genau wie der private Anteil berücksichtigt. Dies ist insbesondere für die Ermittlung der Ausgleichbeträge von Bedeutung.</p> <p>Kann bereits eine Prognose über die Grundstückswerte nach Schaffung von Baurecht getroffen werden?</p> <p>Das ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich. Zur Konkretisierung der städtebaulichen Planungsabsicht wird zunächst ein Rahmenplan erstellt. Dieser bildet einen Orientierungsrahmen für das anschließend durchzuführende Bebauungsplanverfahren. Erst nach Satzungsbeschluss eines oder mehrerer Bebauungspläne ist eine rechtssichere Aussage über Art und Maß der baulichen Nutzung auf den neugeordneten Grundstücken im Entwicklungsbereich Flugfeld möglich.</p> <p>Kann die Wertermittlung im Wertgutachten rechtlich angefochten werden?</p> <p>Ja, grundsätzlich steht der Rechtsweg den Betroffenen offen.</p> <p>Kann ein Eigentümer oder im Verbund mit weiteren Eigentümern, ggf. unter Einbeziehung eines Bauträgers, auch selbst entwickeln?</p> <p>Grundsätzlich ja, wenn ein Grundstückseigentümer selbstständig oder gemeinsam mit anderen Grundstückseigentümern in der Lage ist, sein Grundstück genau so zu nutzen, wie es den von der Stadt in der Entwicklungssatzung festgelegten Zielen und Zwecken der Entwicklungsmaßnahme eindeutig entspricht. Dann besteht die Möglichkeit, mit der Stadt eine sogenannte „Abwendungsvereinbarung“ abzuschließen, in der sich der Grundstückseigentümer zur entsprechenden Nutzung in einer festzulegenden Frist und zur Zahlung eines Ausgleichbetrages (= Neuordnungswert minus entwicklungsunbeeinflusster Anfangswert) zur Finanzierung der Gesamtmaßnahme an die Stadt verpflichtet.</p> <p>Dies ist jedoch erst nach Konkretisierung der städtebaulichen Ziele, also nach Beschluss eines rechtsgültigen Bebauungsplanes, möglich. Entsprechend der Bedarfsermittlung an Wohnbauflächen und Arbeitsstätten im zu entwickelnden Bereich der SEM ist jedoch bereits zu berücksichtigen, dass die Zielausrichtung der Wohnflächenentwicklung auf Haushalte mit mittlerem und unterem Einkommen, und auf eine verdichtete Bauweise im mehrgeschossigen Wohnungsbau vorrangig abzielen wird.</p> <p>Im Rahmen der Ankaufsgespräche durch die Stadt sollte bereits ein entsprechendes Interesse an einer eigenen bzw. gemeinsamen Entwicklung von Grundstücken signalisiert werden. Dies muss in den darauffolgenden Planungen berücksichtigt und überprüft werden.</p> <p>Warum wird überhaupt das Instrument der SEM zur Entwicklung des Flugfelds genutzt? Stehen keine alternativen baurechtlichen Instrumente zur Verfügung?</p> <p>Durch Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen sollen Teile des Gemeindegebiets entsprechend ihrer besonderen Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde erstmalig entwickelt oder im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung einer neuen</p>

TOP	Ergebnis
	<p>Entwicklung zugeführt werden. Entscheidend ist hier die Bereitschaft der Eigentümer zur Mitwirkung: Sind alle Eigentümer mitwirkungsbereit, kommen vorrangig auch alternative Instrumente des Städtebaurechts zum Tragen (z.B. der Abschluss von städtebaulichen Verträgen). Verweigern sich jedoch auch nur einige oder nur ein Eigentümer, sodass eine Entwicklung gemäß der städtebaulichen Ziele und Zwecke im Entwicklungsbereich Flugfeld nicht möglich ist, ist die Entwicklungsmaßnahme von Gesetzes wegen gerechtfertigt, wenn die Voraussetzung eines berechtigten Allgemeinwohlerfordernisses erfüllt ist.</p> <p>Für die Stadt Neumarkt i.d.OPf. ist dies durch den wachsenden Bedarf an Wohnraum begründet. Der Bedarf übersteigt das Angebot der Gemeinde mittelfristig und er kann nicht an anderen geeigneten Standorten im Stadtgebiet realisiert werden. Der Bedarf an Wohnraum und Arbeitsstätten wurde in einem Gutachten vom Institut für Stadt- und Regionalentwicklung an der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt, Nürtingen untersucht. Alternative Entwicklungsmöglichkeiten wurden durch die Stadtverwaltung vorab geprüft. Eine abschließende Prüfung von alternativen Entwicklungsräumen kann erst mit Vorliegen des Städtebaulichen Rahmenplans erfolgen. Dies liegt daran, dass erst im Rahmenplan Art und Maß sowie die räumlichen Ausprägungen der baulichen Nutzungen konkretisiert werden und darauf aufbauend alternative Räume im Stadtgebiet mit dem Flugfeld verglichen werden können.</p> <p>Kann mit den Grundstückseigentümern eine einvernehmliche Lösung gefunden werden, welche die Durchführung der SEM verhindert?</p> <p>Das Ziel der Stadtverwaltung ist die Durchsetzung einer städtebaulichen, bedarfsnotwendigen Lösung, nicht die Enteignung der Grundstückseigentümer. Bei entsprechender Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigentümer kann auf die Durchführung einer SEM verzichtet werden. Hierzu wurde im Jahr 2015 eine Befragung der Grundstückseigentümer durchgeführt, deren Ergebnis jedoch keine Aussicht auf eine einvernehmliche Lösung brachte.</p> <p>Ziel der Stadt Neumarkt i.d.OPf. ist der Dialog mit den Grundstückseigentümern. Für einen konstruktiven Dialog ist es sowohl für die Stadt als auch für die Grundstückseigentümer bedeutsam, Kenntnisse über die tatsächlichen Grundstückswerte zu besitzen. Das Wertgutachten bietet daher eine geeignete Möglichkeit zur Aufnahme der Gespräche, denn die Zielsetzung ist weiterhin, einen Konsens mit den Grundstückseigentümern zu erzielen und eine Entwicklung auf dem Flugfeld entsprechend des Allgemeinwohls zu ermöglichen.</p> <p>Im Rahmen des anstehenden Dialogs wird die Bereitschaft sowohl für einen Ankauf durch die Stadt als auch die Eigenrealisierung über städtebauliche Verträge abgefragt. Eine eigenständige Realisierung ist voraussichtlich nur ab einer bestimmten Grundstücksgröße und eines Grundstückszuschnittes möglich, die eine Aussicht auf eine Entwicklung gemäß der noch zu präzisierenden städtebaulichen Ziele ermöglicht.</p> <p>Werden naturräumliche Qualitäten im Entwicklungsbereich Flugfeld in der Planung berücksichtigt?</p> <p>Grundsätzlich steht bisher fest, dass im Entwicklungsbereich Flugfeld ein Bedarf von ca. 31ha an Wohnfläche sowie ca. 15ha Gewerbefläche entsprechend des ermittelten Bedarfs zu erfüllen ist. Weitere nutzungsrelevante Konkretisierungen werden im Zuge der Erstellung eines Rahmenplans diskutiert und abgewogen. Die im ISEK definierten Planungsziele (u.a. Sicherung der Grünbereiche, Gestaltung einer hochwertigen öffentlichen Grün- und Erholungsfläche) für den</p>

TOP	Ergebnis
	Entwicklungsbereich Flugfeld sollen in der Aufstellung des Rahmenplans selbstverständlich berücksichtigt werden.
Nürnberg, den 05.12.2018	
Aufgestellt: Christian Jankowski (DSK)	