



Stadt T E T T N A N G

Ortschaftsrat Kau

- öffentlich am 22.03.2021

Ortschaftsrat Tannau

- öffentlich am 22.03.2021

Ortschaftsrat Langnau

- öffentlich am 23.03.2021

Technischer Ausschuss

- öffentlich am 24.03.2021

Gemeinderat

- öffentlich am 14.04.2021

Sitzungsvorlage 041/2021/2

Stadtplanung

Straub, Achim

Baulandpolitische Grundsätze

Der Ortschaftsrat Kau hat wie folgt beschlossen:

Antrag Bündnis 90/Die Grünen: mehrheitlich abgelehnt bei 1 Ja-Stimme und 7 Nein-Stimmen

Antrag FW/FDP: mehrheitlich zugestimmt bei 7 Ja-Stimmen und 1 Nein-Stimme

Zusatzbeschluss

*(mehrheitlich abgelehnt bei 1 Ja-Stimme, 4 Nein-Stimmen und 3 Enthaltungen):
„Dieses Modell wird für alle Baugebiete angewendet, die noch nicht satzungsfähig sind.“*

Der Ortschaftsrat Tannau hat wie folgt beschlossen:

Antrag Bündnis 90/Die Grünen: einstimmig abgelehnt bei 9 Nein-Stimmen

Antrag FW/FDP: einstimmig zugestimmt bei 9 Ja-Stimmen

Zusatzbeschluss (einstimmig beschlossen bei 9 Ja-Stimmen):

„Es wird angeregt, für Sonderfälle das Vertragsmodell zu prüfen.“

Der Ortschaftsrat Langnau hat wie folgt beschlossen:

Antrag Bündnis 90/Die Grünen: einstimmig abgelehnt bei 9 Nein-Stimmen

Antrag FW/FDP: mehrheitlich zugestimmt bei 6 Ja-Stimmen,
2 Nein-Stimmen und 1 Enthaltung

Zusatzbeschluss (mehrheitlich beschlossen bei 7 Ja-Stimmen und 2 Enthaltungen):

„Eine Baupflicht innerhalb eines bestimmten Zeitrahmens wird bei jedem Bauleitplanverfahren bestimmt.“

Der Technische Ausschuss hat wie folgt beschlossen:

Antrag Bündnis 90/Die Grünen: mehrheitlich abgelehnt bei 2 Ja-Stimmen,
6 Nein-Stimmen und 2 Enthaltungen

Antrag SPD + Zwisler: mehrheitlich abgelehnt bei 2 Ja-Stimmen und
8 Nein-Stimmen

Antrag FW/FDP: mehrheitlich zugestimmt bei 6 Ja-Stimmen,
2 Nein-Stimmen und 2 Enthaltungen

Beschlussvorschlag

Um Beratung und Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

1 TT Baulandmodell und Wohnbaupolitische Grundsätze 9

2 Baulandmodell FW-FDP

2_1 Baulandmodell FW-FDP Bewertung

3 Vorschlag_Bündnis 90/Die Grünen

3 Vorschlag_Bündnis 90/Die Grünen NEU

3_1 Antrag Grüne_Bewertung

4 Antrag Zwisler Plassery König Baulandmodell

4_1 Antrag Zwisler Plassery König im Vergleich

Finanzierung

Finanzielle Auswirkungen: Ja Nein

| Ausgaben: | |
|---|-----|
| Vorhandener Planansatz: | EUR |
| Produkt, Sachkonto, Auftrag; ggfs. mehrere | EUR |
| Benötigte Mittel insgesamt: | EUR |
| Benötigte Mittel über dem Planansatz (Über-/außerplanmäßige Ausgaben): | EUR |
| Folgekosten: | EUR |
| - laufende Sachkosten | EUR |
| - Personalkosten | EUR |
| Einnahmen: | |
| Vorhandener Planansatz: | EUR |
| Produkt, Sachkonto, Auftrag; ggfs. mehrere | EUR |
| Tatsächliche Einnahmen: | EUR |

| Genehmigung der überplanmäßigen/ außerplanmäßigen Ausgaben: | |
|---|-----|
| Mehrausgaben gegenüber Planansatz: | EUR |
| Die Voraussetzungen für über-/außerplanmäßige Ausgaben gemäß § 84 GemO liegen vor: <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein Diese können abgedeckt werden durch: Zuständigkeit (Wertgrenze) laut Hauptsatzung liegt beim <input type="checkbox"/> VA/TA (10.000 EUR bis 50.000 EUR) <input type="checkbox"/> GR (über 50.000 EUR) | |

| Ergänzende Erläuterungen: |
|--|
| Je nach Modell sind unterschiedliche finanzielle Auswirkungen auf den Haushalt die Folge. Je nach Modell ist auch von einem erhöhten personellen Aufwand auszugehen. |

1. Sachverhalt

Der Gemeinderat will wohnbau- und baulandpolitische Grundsätze beschließen, um u.a. dem Bedarf von Wohnraum für Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen zu decken und um im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB („Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen ... in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.“) die Bauleitplanung und Grundstücksvergabe zu steuern.

Die zu erarbeitenden Grundsätze sollen zukünftig der Verwaltung als Leitlinien dienen und die Kommunikationen mit den Grundstückseigentümern und Vorhabenträgern vereinheitlichen und vereinfachen.

2. Was ist bisher passiert?

Der Gemeinderat hat sich mit dem Thema der baulandpolitischen Grundsätze bereits in mehreren Sitzungen (vgl. dazu Sitzungsvorlage 249/2019/1) und einem Workshop am 02.10.2020 zusammen mit dem Rechtsanwalt Herrn Dr. Spieß aus München und dem Steuerberater Herrn Kling von der Steuerberatungsgesellschaft Dr. Schnekenburger beschäftigt. Eine weitere Informationsveranstaltung zum Thema fand am 17.02.2021 zusammen mit Vertretern der Ortschaftsräte, dem Gemeinderat und Herrn Dr. Spieß statt.

Die verschiedenen Optionen hat die Verwaltung in der beigefügten Übersicht (siehe Anlage 1) zusammengestellt. Grau hinterlegt ist dabei der Vorschlag der Fraktionsgemeinschaft FW/ FDP zum „Grundsatzbeschluss zum baulandpolitischen Konzept der Stadt Tettnang“ (siehe Anlage 2 und 2_1), der Vorschlag für einen „Bauland- und wohnungsbaupolitischen Grundsatzbeschluss“ der Fraktion Bündnis 90 Die Grünen (siehe Anlage 3 und 3_1) und der Antrag der Stadträte Sylvia Zwisler, Bobby Johnny Plassery und Hermann König (siehe Anlage 4 und 4_1).

Bei den Vorschlägen der Fraktionen sind die Zeilen „Beispiel, Anwendungsfall, Eigentum, Angemessenheit und Umsetzung“, sofern sie nicht durch die Antragstellung ausdrücklich verändert worden sind, übernommen worden. **Fett** gedruckt sind dabei die Inhalte der beiden Anträge. Mit einem “-“ sind die Zeilen versehen, wenn aus dem Antrag keine ausdrückliche Antragstellung ableitbar war.

3. Zielsetzung

In dieser Sitzungsrunde sollen zusammen mit Herrn Dr. Spieß die wesentlichen Inhalte für das Baulandmodell erarbeitet und beschlossen werden.

Dabei gilt es, die zukünftigen Leitlinien eindeutig zu präzisieren (z.B. zwischen Grundstücksfläche, Wohnfläche und Geschosswohnfläche zu unterscheiden), die Anwendungsfälle praxistauglich (z.B. die Festsetzung der Bagatellgrenze je Grundstückseigentümer je Baugebiet oder nur je Baugebiet) umsetzen zu können, die Lösungen rechtssicher auszugestalten (z.B. Lösungen für die Festsetzungen von Flächenanteilen unter 100% für eine soziale Nutzung bei einem Erwerb durch die Stadt zu finden) und einen Spielraum bei der konkreten Umsetzung von Projekten zu definieren.

Auch sollten bestmöglich für alle Zeilen in der Tabelle (siehe Anlage 1) Aussagen getroffen werden z.B. zur Baupflicht, zur Städtebaulichen Qualität oder auch zum Energiebedarf.

4. Nächste Schritte

Anschließend werden die Inhalte von Herrn Dr. Spieß in einem Grundsatzpapier zusammengestellt und in einer der darauffolgenden Sitzungsrunden verabschiedet.