

Sitzung	Gemeinderat	06.05.2014	nichtöffentlich vorberatend
	Gemeinderat	03.06.2014	öffentlich beschließend

Amt/Sachgeb.:	Stadtbauamt	Vorlagen Nr.:	2014/0044	TOP
Verfasser:	Herr Hofmann	AZ:	621.4148.2	
Datum:	23.04.2014		600 JH/Tr	
HH-Auswirkung <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	überplanmäßig <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	außerplanmäßig <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	NachtragsHH notwendig <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	

Baugebiet Gänswede II - Anordnung der Umlegung

B E S C H L U S S V O R S C H L A G :

1. Der Gemeinderat ordnet gemäß § 46 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der gegenwärtigen Fassung für ein Teilgebiet des Bebauungsplans „Gänswede II“ auf der Gemarkung Weilheim nördlich des Feldwegs Flurstück Nr. 947, östlich des Gänswedewegs, südlich der Bebauung Bissinger Straße 11 bis 25 und westlich der Kelterstraße / des Mönchwegs Umlegung von Grundstücken nach den Vorschriften des Vierten Teils (§§ 45 - 79) des Baugesetzbuchs an. Die für die Anordnung maßgebende Abgrenzung entspricht der Darstellung in der Gebietskarte (Anlage 1). Die Umlegung trägt die Bezeichnung „Gänswede II“.
2. Die Durchführung der Umlegung „Gänswede II“ obliegt gemäß § 46 Abs. 2 BauGB dem ständigen Umlegungsausschuss, gebildet gemäß § 3 Abs. 2 der Verordnung der Landesregierung, des Innenministeriums und des Wirtschaftsministeriums zur Durchführung des Baugesetzbuchs (BauGB-DVO) in der gegenwärtigen Fassung. Er entscheidet an Stelle des Gemeinderats.
3. Als beratende Sachverständige gemäß § 5 der vorstehend genannten Verordnung werden bestellt:
 - als vermessungstechnischer Sachverständiger
Herr Dipl.-Ing. Guido Hils, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur, Lazarettstraße 10, 70182 Stuttgart
 - als bautechnischer Sachverständiger
Herr Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger, Freier Stadtplaner, Hauptstraße 25, 73087 Bad Boll

Johannes Züfle
Bürgermeister

Anlage(n):
Gebietskarte vom 17.04.2014

A Vorgang

GR 17.09.2013, Sivo 2013/0083 ö
GR 16.07.2013, Sivo 2013/0061 nö
GR 16.04.2013, ohne Sivo nö
GR 17.02.2009, Sivo 2009/0021 nö

B Sach- und Rechtslage

Der Gemeinderat hat am 17.09.2013 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Gänsweide II“ gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange wurde im November 2013 durchgeführt. Nach Fortführung der Planung und ausreichender Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange wird der Entwurf des Bebauungsplans vermutlich im Herbst 2014 dem Gemeinderat zum Auslegungsbeschluss vorgelegt. Aus heutiger Sicht kann das Verfahren für den Bebauungsplan im ersten bzw. zweiten Quartal 2015 abgeschlossen werden.

Die vorhandene Grundstücksstruktur im Neubaubereich weist für die jetzige landwirtschaftliche Nutzung typische Grundstückszuschnitte auf und muss daher neu geordnet werden, um die Erschließungsflächen bereitzustellen und die Bauplätze zu bilden.

Die Neuordnung eines Baugebiets kann auf verschiedene Arten erfolgen. Im vorliegenden Fall hat die Stadt bereits mit allen Grundstückseigentümern im Neubaugebiet Verträge zum Erwerb bzw. zur Bauplatzzuteilung geschlossen. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens müsste daher lediglich eine Neuvermessung erfolgen und die Bauplätze den Alteigentümern wieder verkauft werden. Gleichzeitig würden die übrigen Verträge wirksam und die Gesamtaufteilung im Baugebiet vollzogen werden. Für die Eigentümer mit Bauplatzwunsch (3 Bauplätze) bedeutet dieser Vorgang zunächst einen Verkauf und anschließenden Rückkauf, was eine doppelte Grunderwerbsteuerpflicht nach sich zieht. Unter Berücksichtigung einer Rückübertragung von ca. 1.650 m² entspricht dies einer zusätzlichen Steuerlast von ca. 20.000,- €. Hinsichtlich der Gesamtkosten des Gebiets und der Tatsache, dass die Stadt den überwiegenden Anteil der Bauplätze erhält, sind diese Kosten jedoch vertretbar.

Neben dem sogenannten Ankauf-Rückkauf-Modell besteht für eine Kommune auch die Möglichkeit einer Baulandumlegung. Dieses Umlegungsverfahren wäre für den Neubaubereich eigentlich nicht erforderlich, da die Stadt bereits Verträge mit den beteiligten Eigentümern geschlossen hat (siehe oben). Allerdings werden im vorliegenden Fall Vorteile gesehen, die außerhalb des Neubaubereichs liegen und nur im Zusammenhang gelöst werden können.

Hintergrund ist, dass zur Anbindung an den Bestand im nördlichen Bereich eine zusätzliche Erschließungsstraße zur Bissinger Straße und im östlichen Bereich eine Fußwegverbindung zur Kelterstraße vorgesehen ist. Beide geplanten Verkehrsflächen befinden sich auf Privatgrund ohne Beteiligung am Neubauland. Für diese Flächen liegt auch keine vertragliche Einigung mit den Eigentümern vor.

Die bisherigen Gespräche beim Grundstück an der Bissinger Straße für eine zweite Zufahrt zur Gänsweide haben nicht zum Erfolg geführt. Die Eigentümer wollten keine Lösung auf der Grundlage der bisherigen Eigentumsverhältnisse, zeigten sich jedoch offener, sollten sich diese ändern. Dies ist aber nicht absehbar, weshalb die geplante Straße nicht parallel zur Erschließung des Baugebiets gebaut werden könnte. Gerade der Bau dieser Straße war aber Gegenstand der Anregungen von privater Seite im Zuge der frühzeitigen Beteiligung. Die Anwohner des Baugebiets „Gänsweide I“ verlangen zur Entflechtung des zusätzlichen Verkehrs diese Straße.

Mit den Eigentümern der Grundstücke für die östliche Fußweganbindung zur Kelterstraße wurden ebenfalls Gespräche geführt. Trotz eines Ortstermins zur detaillierten Erläuterung war jedoch auch hier keine Mitwirkungsbereitschaft zu erreichen. Diese Anbindung ist aber hinsichtlich eines sicheren Schulwegs sehr wichtig.

Sollen diese beiden Verkehrsanlagen zusammen mit dem Baugebiet hergestellt werden, bleibt aus Sicht der Verwaltung und der einbezogenen Fachbüros (siehe Beschlussvorschlag Nr. 3) nur die Möglichkeit einer gesetzlichen Umlegung.

Ziel einer Umlegung ist es, die Grundstücke in der Weise neu zu ordnen, dass nach Lage, Form und Größe für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen. Hierzu werden alle Einwurfsflächen zu einer Masse vereinigt, und die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Flächen (Straßen, Wege, öffentlichen Grünflächen,...) nach einem einheitlichen Maßstab von allen Grundstückseigentümern unentgeltlich an die Stadt abgetreten. Die restlichen Flächen werden so neu geordnet, dass sie für die bauliche Nutzung zweckmäßig gestaltet sind. Diese Umlegung sollte nicht nur den Bereich des Neubaugebiets umfassen, sondern auch die Grundstücke, die von den o. g. Verkehrsflächen tangiert werden.

Das Umlegungsverfahren ist im Baugesetzbuch, Vierter Teil, Bodenordnung, §§ 45-79 geregelt. Die erlassenen Verwaltungsakte können gerichtlich überprüft werden (Rechtssicherheit für den Eigentümer). Da es sich um ein gesetzliches Verfahren handelt, ist die Stadt nicht von der Mitwirkungsbereitschaft aller Umlegungsbeteiligten abhängig. Sie hat die Möglichkeit, die Planung auch gegen den Willen Einzelner umzusetzen.

Auf der anderen Seite hat aber auch der Eigentümer die Möglichkeit der gerichtlichen Überprüfung. Daher kann keine Gewährleistung abgegeben werden, dass die Stadt durch die Umlegung an die erforderlichen Flächen kommt. Es stellt aber die einzige Möglichkeit dar, überhaupt die Chance zu bekommen, diese Flächen in das Eigentum der Stadt zu übertragen.

Die Umlegung kann vom Gemeinderat angeordnet werden, wenn sie zur Verwirklichung eines Bebauungsplans erforderlich ist. Die Anordnung der Umlegung ist kein Verwaltungsakt. Es handelt sich vielmehr um einen Auftrag an den Umlegungsausschuss, tätig zu werden. Daher wird dringend die Anordnung der Umlegung durch den Gemeinderat vorgeschlagen. Auf dieser Grundlage könnten anschließend die Gespräche mit den Eigentümern nochmals aufgenommen werden. Dabei bekommt die Verhandlungsposition ein anderes Gewicht, wenn eine Umlegung im Hintergrund schwebt. Nach der Erörterung mit den Beteiligten könnte dann der Umlegungsausschuss die Umlegung einleiten. Dies wäre auch der früheste Zeitpunkt einer eventuellen gerichtlichen Überprüfung seitens der privaten Grundstückseigentümer.

Die Abgrenzung des Umlegungsgebiets muss zum Zeitpunkt der Anordnung noch nicht parzellenscharf erfolgen. Von den bebauten Flurstücken Nr. 4842 (Bissinger Straße 21) und Nr. 4845 (Bissinger Straße 17 und 17/1) werden Flächen für die Erschließung benötigt, sodass sie in das Umlegungsgebiet einzubeziehen sind. Gleiches gilt für die geplante Verkehrsfläche zur Kelterstraße (Flst. 4855/1 und 4860). Somit ergibt sich zusammen mit dem Neubauland eine Abgrenzung des Umlegungsgebiets, wie in der Gebietskarte dargestellt.

Für die Eigentümer, die bereits einen Vertrag mit der Stadt geschlossen und einen Verkauf vereinbart haben, ändert sich an der bisherigen Regelung nichts. Bei den Eigentümern, die Anspruch auf einen Bauplatz haben, erfolgt kein Eigentumsübergang, weshalb die Grunderwerbssteuer nicht anfällt.

C Finanzielle Auswirkungen

Die Vergütung ist in dem für alle Auftraggeber verbindlichen Gebührenverzeichnis des Ministeriums für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz über die Festsetzung der Gebühren für öffentliche Leistungen geregelt. Dies betrifft die Gebühren für eine Neuvermessung als auch für die Umlegung. Nach überschlägiger Prüfung der Gebührenordnung zeigt sich, dass die Gebühr für die Umlegung geringfügig günstiger ausfällt als für die Neuvermessung auf der Grundlage von notariellen Verträgen.