

Sitzung	<b>Gemeinderat</b>	<b>10.11.2015</b>	öffentlich beschließend
---------	--------------------	-------------------	-------------------------

Amt/Sachgeb.:	<b>Stadtbauamt</b>	Vorlagen Nr.:	<b>2015/0101</b>	<b>TOP</b>
Verfasser:	<b>Jens Hofmann</b>	AZ:	<b>622.44 600</b>	
Datum:	<b>02.11.2015</b>		<b>JH/Tr</b>	
<b>HH-Auswirkung</b> <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<b>überplanmäßig</b> <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	<b>außerplanmäßig</b> <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	<b>NachtragsHH notwendig</b> <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	

## Baugebiet "Gänsweide 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 „Gänsweide II“ auf der Gemarkung Weilheim nördlich des Feldwegs Flurstück Nr. 947, östlich des Gänsweidewegs, 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 „Gänsweide II“.
2. Die Durchführung der Umlegung „Gänsweide 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
4. Mit dieser Anordnung wird die Anordnung vom 14.07.2015 gegenstandslos.

Johannes Züfle  
Bürgermeister

**Anlage(n):**  
- Gebietskarte vom 26.06.2015

## **A Vorgang**

GR 14.07.2015, Sivo 2015/0062  
GR 03.06.2014, Sivo 2014/0044  
GR 17.09.2013, Sivo 2013/0083

## **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 dem Gemeinderat zum Auslegungsbeschluss vorgelegt 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. Zum einen kann die Gemeinde die Flächen aufkaufen, neu zuschneiden und anschließend als Bauplätze veräußern (Aufkaufmodell). Die Grundstückseigentümer können auch im Wege einer freiwilligen Umlegung eine Neuordnung ihrer Grundstücke durchführen. Bei der freiwilligen Umlegung fällt aber für diese Grundstücke Grunderwerbssteuer an. Dies wurde vom Bundesfinanzhof erst jüngst wieder bestätigt. Schließlich bleibt die Möglichkeit der amtlichen Umlegung. Diese kommt in Betracht, wenn die Eigentümerstruktur ein ausschließlich privatrechtliches Tätigwerden dieser Eigentümer nicht erwarten lässt.

Zur Anbindung an den Bestand im nördlichen Bereich ist eine zusätzliche Erschließungsstraße zur Bissinger Straße und im östlichen Bereich eine Fußwegverbindung zur Kelterstraße vorgesehen. Beide geplanten Verkehrsflächen befinden sich im Privateigentum. Für diese Flächen liegt 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.

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 verei-

nigt, 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).

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.

Mit dieser Anordnung wird die Anordnung vom 14.07.2015 gegenstandslos.

## **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.