

Bebauungsplan „Schießmauer“

a. Anordnung der Umlegung

b. Übertragung der Befugnis zur Durchführung der Umlegung an die zuständige Vermessungsbehörde

I. Sachverhalt

Der Gemeinderat wurde bereits vor knapp zwei Jahren über die Möglichkeiten und das Verfahren zur Baulandumlegung informiert. Das geplante Wohnbaugebiet „Schießmauer“ soll in absehbarer Zeit erschlossen werden, damit in der Gemeinde wieder Wohnbauplätze angeboten werden können. Bevor der Bebauungsplan geändert und die Erschließungsplanung auf den Weg gebracht werden kann, muss eine Bodenordnung erfolgen.

II. Verfahren der Umlegung

Der Gemeinderat tendiert dazu, für die Bodenordnung das Verfahren der freiwilligen Umlegung zu wählen. Freiwillig heißt, dass alle betroffenen Grundstückseigentümer einverstanden sein müssen. Bei der freiwilligen Umlegung können die Grundstückseigentümer sowohl auf die Bodenordnung als auch auf die Erschließungsplanung Einfluss nehmen. Ist keine freiwillige Umlegung möglich, muss das Instrument der gesetzlichen Umlegung gewählt werden. Hier ist die Einflussmöglichkeit der Grundstückseigentümer weitaus geringer.

a. Umlegungszweck

Mit der Umlegung sollen Bauplätze, die nach Lage, Form und Größe zweckmäßig sind, entstehen. Mit Hilfe der Umlegung werden die für die Erschließung benötigten Flächen (z.B. für Straßen) bereitgestellt. Diese Flächen gehen in das Eigentum der Gemeinde über, was Voraussetzung für die Widmung z.B. als öffentliche Straße ist.

b. Zuteilungsgrundsätze

Mit der Umlegung sollen unter Beachtung des Planungs- und Bauordnungsrechts die weiteren Vorschriften des Bebauungsplans realisiert werden können.

Wer in das Umlegungsverfahren Land einbringt, hat grundsätzlich wieder Anspruch auf Landzuteilung. Wenn kein Bauplatz zugeteilt werden kann, darf ausnahmsweise auch das Eigentum entzogen werden. Dies ist der Fall, wenn die eingeworfene Fläche zu klein ist oder keine Einigung über die Ersatzfläche (Tauschfläche) zustande kommt. Für diesen enteignungsgleichen Eingriff ist eine entsprechende Entschädigung zu gewähren.

Jeder Eigentümer soll ein Grundstück erhalten, das mindestens den Wert des in das Verfahren eingebrachten Grundstücks hat. Eine minderwertige Zuteilung löst eine Ausgleichspflicht (finanziell) aus.

Das Baugesetzbuch schreibt vor, dass die Vorteile, die dem Eigentümer durch die Umlegung erwachsen, auszugleichen sind.

Der Umlegungsvorteil besteht aus

- dem Gestaltungsvorteil (Form und Zuschnitt)
- Erschließungsvorteil
- Kosteneinsparung für Verhandlungsführung, Vermessung, Notar, Grundbuch
- Einsparung der Grunderwerbsteuer

In Geld ausgedrückt, ergibt sich der Umlegungsvorteil aus der Differenz zwischen dem Einwurfswert (Rohbaulandwert) und dem Zuteilungswert (Baulandwert) der Baulandumlegung.

c. Verfahrensablauf gesetzliche Umlegung

Der Gemeinderat ordnet die Umlegung an. Er kann zur Durchführung der Umlegung entweder einen Umlegungsausschuss wählen oder die Befugnis zur Durchführung der Umlegung auf die Vermessungs- oder Flurbereinigungsbehörde übertragen. Der Umlegungsausschuss oder die beauftragte Behörde trifft die im Umlegungsverfahren notwendigen Entscheidungen und fasst die entsprechenden Beschlüsse.

Der Umlegungsausschuss oder die beauftragte Behörde leitet nach Anhörung der Eigentümer durch Beschluss die Umlegung ein. Er bestimmt, welche Grundstücke in die Umlegung einbezogen werden. Dieser Beschluss wird öffentlich bekannt gemacht.

Den Flächenbeitrag hat der Gesetzgeber für erstmals erschlossene Gebiete auf max. 30 % festgesetzt. Der Flächenbeitrag verbleibt bei der Gemeinde. In ihm ist der Flächenabzug für örtliche Verkehrs- und Grünflächen enthalten. Die Umlegungsstelle kann statt eines Flächenbeitrags ganz oder teilweise einen entsprechenden Geldbeitrag erheben. Soweit der Umlegungsvorteil den Flächenbeitrag (30 %) übersteigt, ist dieser übersteigende Vorteil in Geld auszugleichen.

Wertsteigerungen vom Rohbauland zum Bauland können somit in voller Höhe in Fläche (max. 30 %) und Geld abgeschöpft werden. Mehr- und Minderzuteilungen werden in Geld ausgeglichen.

Die Verteilungsmasse (verbleibende Fläche nach Abzug der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen) wird vollständig an die Beteiligten verteilt. Wertunterschiede zwischen den Einwurfsgrundstücken und den Zuteilungsgrundstücken sind in Geld auszugleichen.

Einwurfs- und Zuteilungswert der Grundstücke werden zum Zeitpunkt des Umlegungsbeschlusses ermittelt. Die Umlegungsstelle legt fest, welchen Verkehrswert das Rohbauland und das spätere Bauland zu Beginn des Verfahrens hat.

Der Einwurfswert beträgt entsprechend der Bodenrichtwertkarte voraussichtlich 18,00 Euro je m².

Die Grundstückseigentümer werden über den Ablauf der Umlegung und über ihre Rechte informiert. Die Zuteilungswünsche der Grundstückseigentümer werden in diesem Rahmen erhoben.

Unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplans und wenn möglich unter Berücksichtigung der Zuteilungswünsche der Grundstückseigentümer und unter Beachtung der Zuteilungsgrundsätze wird ein Zuteilungsentwurf erstellt, der mit den Grundstückseigentümern erörtert wird.

Auf dieser Grundlage wird der Umlegungsplan erstellt. Dieser besteht aus der Umlegungskarte und dem Umlegungsverzeichnis. Bestandteile des Umlegungsplans

sind die Einwurfsgrundstücke (alter Bestand), die Zuteilungsgrundstücke (neuer Bestand), die Berechnung des Zuteilungsanspruchs, Mehr- oder Minderzuteilungen sowie Geldleistungen.

Wenn keine Rechtsmittel gegen den Umlegungsplan eingelegt werden oder über eingelegte Rechtsmittel rechtskräftig entschieden ist, wird der Umlegungsplan unanfechtbar.

III. Stellungnahme der Verwaltung

Sollte die freiwillige Umlegung nicht zum Erfolg führen, kann während des Verfahrens auf die gesetzliche Umlegung (siehe Ziffer II.c) umgestiegen werden. Um das Verfahren einzuleiten, sollte der Gemeinderat die Anordnung der Umlegung beschließen.

Unsere Verwaltung kann die Durchführung des Umlegungsverfahrens aus Kapazitätsgründen nicht selbst leisten. Deshalb schlagen wir die Übertragung auf das Vermessungsamt Tuttlingen vor.

Beschlussvorschläge

1. Für den rechtskräftigen Bebauungsplan „Schießmauer“ wird gemäß § 46 Abs. 1 BauGB eine Umlegung angeordnet. Das Gebiet entspricht der in der beigefügten Karte (Anlage 1) rot eingefassten Fläche.
2. Die Umlegung beträgt die Bezeichnung „Schießmauer“.
3. Die Gemeinde Seitingen-Oberflacht überträgt nach § 46 Abs. 4 BauGB ihre Befugnis zur Durchführung der Umlegung „Schießmauer“ auf die zuständige Vermessungsbehörde.
4. Die Einzelheiten werden in einer Vereinbarung zwischen der Gemeinde und dem Landratsamt Tuttlingen, Vermessungs- und Flurneuordnungsamt geregelt.
5. Der Gemeinderat beauftragt den Bürgermeister, für die Umlegung „Schießmauer“ die im Entwurf vorliegende Vereinbarung zur Übertragung der Befugnis zur Durchführung der Umlegung (Anlage 2) mit dem Landratsamt Tuttlingen abzuschließen.

Seitingen-Oberflacht, 09.04.2024



Buhl, Bürgermeister

- Anlagen:
- (1) Karte mit den von der Umlegung betroffenen Grundstücken
 - (2) Vereinbarungsentwurf zur Übertragung der Befugnis zur Durchführung der Umlegung

Vereinbarung

zur Übertragung der Befugnis zur Durchführung der Umlegung „Schießmauer“ nach § 46 Abs. 4 des Baugesetzbuches zwischen der Gemeinde Seitingen-Oberflacht, vertreten durch Herrn Bürgermeister Jürgen Buhl, und dem Landratsamt Tuttlingen, Vermessungs- und Flurneuordnungsamt, vertreten durch den Amtsleiter Herrn Heiko Gerstenberger.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 18.04.2024 beschlossen, die Befugnis der Gemeinde Seitingen-Oberflacht zur Durchführung der Umlegung „Schießmauer“ nach § 46 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) auf das Landratsamt Tuttlingen, Vermessungs- und Flurneuordnungsamt, zu übertragen.

Das von der Umlegungsanordnung erfasste Gebiet ist in der beigefügten Karte rot umrandet.

Das Landratsamt Tuttlingen, Vermessungs- und Flurneuordnungsamt, ist mit der Übertragung in dem nachfolgend beschriebenen Umfang einverstanden. Es wird für eine zügige Durchführung der Umlegung in enger Fühlungnahme mit der Gemeinde Seitingen-Oberflacht besorgt sein.

1. Zur Durchführung der Umlegung gehört nicht die Befugnis nach § 59 Abs. 7 BauGB (Antrag auf Planungsverwirklichungsgebot), § 64 BauGB (Geldleistungen) und § 72 Abs. 2 BauGB (Vollziehen des Umlegungsplanes). Die übrigen Befugnisse zur Durchführung der Umlegung werden übertragen.
2. Von der Übertragung unberührt bleibt die Rechtsstellung der Gemeinde Seitingen-Oberflacht als Verfahrensbeteiligte (§ 48 Abs. 1 Nr. 4, § 55 Abs. 2 und 3, § 77 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).
3. Entscheidungen über die Bezeichnung von Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen (§ 59 Abs. 8 BauGB) und das Einlegen von Rechtsmitteln gegen gerichtliche Entscheidungen trifft das Landratsamt Tuttlingen, Vermessungs- und Flurneuordnungsamt, nur im Einvernehmen mit der Gemeinde Seitingen-Oberflacht. Vor der Entscheidung über den Umlegungsbeschluss (§ 47 BauGB), den Verteilungsmaßstab (§ 56 BauGB) und die Erörterung des Zuteilungsentwurfs mit den Eigentümern (§ 66 Abs. 1 BauGB) ist der Gemeinde Seitingen-Oberflacht Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben; die Auffassung der Gemeinde Seitingen-Oberflacht ist nach Möglichkeit zu berücksichtigen.
4. Die Gemeinde Seitingen-Oberflacht übernimmt die für die Durchführung der Umlegung notwendigen öffentlichen Bekanntmachungen, Auslegungen und Zustellungen an die Beteiligten. Weiter stellt sie die für eine Erörterung mit den Beteiligten erforderlichen Räumlichkeiten zur Verfügung.
5. Geldleistungen nach den §§ 64 und 78 BauGB werden über die Gemeinde Seitingen-Oberflacht abgewickelt.

6. Die Gemeinde Seitingen-Oberflacht trägt die aus Anlass der Umlegung entstehenden Verfahrenskosten und die nicht durch Beiträge nach § 64 Abs. 3 BauGB gedeckten Sachkosten (§ 78 BauGB).
7. Als solche kommen insbesondere in Betracht:
 - a. Personal- und Sachkosten des Vermessungs- und Flurneuordnungsamtes,
 - b. Sachverständigenkosten,
 - c. Kosten für Gutachten nach § 193 BauGB,
 - d. Kosten von Rechtsstreitigkeiten.
8. Die Personal- und Sachkosten des Vermessungs- und Flurneuordnungsamtes bemessen sich nach Nr. 30 des Gebührenverzeichnisses für öffentliche Leistungen des amtlichen Vermessungswesens (GebVerz-MLR – Anlage zu § 1 Absatz 1 der GebVO-MLR) zum Landesgebührengesetz Baden-Württemberg - in der jeweils geltenden Fassung.
9. Die Abrechnung der Umlegung erfolgt nach Abschluss des Verfahrens. § 17 Abs. 1 des Landesgebührengesetzes Baden-Württemberg (Festsetzungsverjährung) gilt nicht.
10. Die Nachprüfung eines angefochtenen Verwaltungsaktes unter dem Gesichtspunkt der Zweckmäßigkeit ist Aufgabe der Stelle, die den Verwaltungsakt erlassen hat.
11. Die Übertragung kann aus wichtigem Grund widerrufen werden oder wenn sich die Umlegung als undurchführbar erweist. Die Möglichkeit, die Vereinbarung im gegenseitigen Einvernehmen aufzuheben, bleibt unberührt.
12. Im Falle des Widerrufs werden die Verfahrenskosten im Umfang der bereits durchgeführten Arbeiten mit der Wirksamkeit des Widerrufs fällig.
13. Die Gemeinde Seitingen-Oberflacht hat die Pflicht, den Umlegungsplan nach § 72 Abs. 2 BauGB zu vollziehen. Es obliegt ihr, die nach § 59 Abs. 8 BauGB im Umlegungsplan bezeichneten Gebäude und baulichen Anlagen zu beseitigen.

Für die Gemeinde Seitingen-Oberflacht

Für das Landratsamt Tuttlingen,
Vermessungs- und Flurneuordnungsamt

Seitingen-Oberflacht, den Tuttlingen, den

Jürgen Buhl
Bürgermeister

Heiko Gerstenberger
Amtsleiter

DS

DS

