

## Sitzungsvorlage Nr. 1324/2017



|                            |                            |               |                  |
|----------------------------|----------------------------|---------------|------------------|
| <b>Federführendes Amt:</b> | Bauamt                     |               |                  |
| <b>Behandlung</b>          | <b>Gremium</b>             | <b>Termin</b> | <b>Status</b>    |
| Anhörung                   | Ortschaftsrat Schlechtbach | 15.03.2017    | nicht öffentlich |
| Entscheidung               | Gemeinderat                | 25.04.2017    | öffentlich       |

### Umlegung Wohnbaugebiet "Heckenweg Nord" - Anordnung der Umlegung und Bildung eines nichtständigen Umlegungsausschusses

#### Beschlussvorschlag

1. Aufgrund von § 46 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) wird für den Bereich des Bebauungsplanentwurfes „Heckenweg Nord“ in der Gemarkung Schlechtbach, Flur 3 (Mittelschlechtbach) die Umlegung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§§ 45 – 79 BauGB) angeordnet. Beabsichtigt ist das Verfahren in einer vereinbarten amtlichen Umlegung umzusetzen.

Sie trägt die Bezeichnung „**Heckenweg Nord**“.

Die voraussichtliche Abgrenzung ist im Übersichtslageplan zur Anordnung der Umlegung „Heckenweg Nord“ vom 03.03.2017 von Käser Ingenieure GbR aus Fellbach dargestellt. Das Umlegungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,90 ha.

2. Zur Durchführung dieser Umlegung wird ein nichtständiger Umlegungsausschuss gemäß der Durchführungsverordnung zum Baugesetzbuch gebildet. Der Umlegungsausschuss besteht aus dem Bürgermeister als Vorsitzendem und sechs Mitgliedern. Er entscheidet anstelle des Gemeinderates.
3. Als Mitglieder des nichtständigen Ausschusses „Heckenweg Nord“ werden die Mitglieder des Umlegungsausschusses „Fuchshau VI“ vorgeschlagen:

|                     | Ordentliche Mitglieder            | Stellvertreter                        |
|---------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|
| Freie Wähler        | Nagel, Irmgard<br>Schindler, Ossi | Birzele, Gerhard<br>Heinrich, Michael |
| Rudersberger Bürger | Glauner, Eugen<br>Höschele, Peter | Beck, Alexander<br>Bogusch, Wolfgang  |
| CDU                 | Weller, Frank                     | Körner, Jürgen                        |
| SPD                 | Pokorny, Manfred                  | Bossert, Frank                        |

4. Als beratende Sachverständige für den Umlegungsausschuss werden gemäß der Durchführungsverordnung zum Baugesetzbuch bestellt:

als örtlich zugelassener öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Herr Helmut Käser (Ingenieurbüro für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung Käser, Fellbach);

als bautechnischer Sachverständiger Herr Bolz (Ingenieurbüro Bolz und Palmer, Winnenden).

### **Sachverhalt**

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 20.09.2016 den Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss für den Bebauungsplan „Heckenweg Nord“ gefasst. Außerdem wurde beschlossen eine freiwillige Umlegung anzustreben. Auf die Vorlage Nr. 1197/2016/1 wird verwiesen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde im Büttel am 29.09.2016 öffentlich bekannt gemacht. Darüber hinaus erhielt die Öffentlichkeit die Möglichkeit die Pläne vom 07.10.2016 – 07.11.2016 auf dem Rathaus einzusehen und Stellungnahmen hierzu abzugeben. Parallel hierzu fand die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt.

Zur Verwirklichung der Planungsabsichten im vorgesehenen Bebauungsplan „Heckenweg Nord“ sind zur Neugestaltung des dortigen Gebietes unbebaute Grundstücke durch eine Umlegung in der Weise neu zu ordnen, dass nach Lage, Form und Größe für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete und erschlossene Grundstücke entstehen.

Die Umlegung ist von der Gemeinde (Umlegungsstelle) in eigener Verantwortung anzuordnen und durchzuführen, wenn und sobald sie zur Verwirklichung eines Bebauungsplanes erforderlich ist (§ 46 Baugesetzbuch). Hierzu ist ein beschließender Umlegungsausschuss zu bilden.

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Sofern das geplante Baugebiet „Heckenweg“ entsprechend des Aufstellungsbeschlusses umgesetzt werden soll, sollte zur Neuordnung der Grundstücke die Umlegung angeordnet werden. Mit diesem Beschluss ist zunächst lediglich die Anhörung aller betroffenen Eigentümer verbunden. Außerdem signalisiert die Gemeinde mit dem Beschluss die Ernsthaftigkeit an der Realisierung des Baugebietes.

Erst **nach** Anhörung der Eigentümer wird die Umlegung durch einen Beschluss des Umlegungsausschusses eingeleitet und damit die rechtlichen Voraussetzungen für die weiteren Schritte geschaffen (§ 47 Baugesetzbuch).

Nach diesem Beschluss werden in Verhandlungen mit den Eigentümern sämtliche Beteiligten und ihre Rechte ermittelt, gleichzeitig können die Eigentümer Wünsche für ihre Zuteilung vortragen. Aufgrund dieser Wünsche, der gesetzlichen Bestimmungen und der Festsetzungen des Bebauungsplanes fertigt die Umlegungsstelle einen Entwurf für die Neuaufteilung

des Umlegungsgebietes, ermittelt Wertausgleiche und gegebenenfalls Entschädigungen für Gebäude und sonstige Anlagen. Falls erforderlich, wird der Entwurf in erneuten Verhandlungen mit den Beteiligten weiter entwickelt.

In der Vergangenheit konnten auch bei angeordneten Umlegungen mit allen Betroffenen Eigentümern einvernehmliche Lösungen erzielt werden. Sollte dies nicht gelingen, werden entsprechend den gesetzlichen Vorgaben die Grundstücke neu gebildet und die Eigentümer haben einen Anspruch auf mindestens eines flächengleichen Wertausgleichs. D.h. die Eigentümer erhalten nach Abzug der künftigen Verkehrs- und Grünflächen entsprechend ihres Anteils an den insgesamt eingeworfenen Grundstücken ein Grundstück an möglichst gleichwertiger Lage zugeteilt.

Als Mitglieder des nichtständigen Umlegungsausschusses werden die bisherigen Mitglieder des Umlegungsausschusses „Fuchshau VI“ vorgeschlagen. Neben Herrn Käser als öffentlich bestellter Vermessungsingenieur wird als weiterer beratender Sachverständiger Herr Bolz vom Ingenieurbüro Bolz und Palmer vorgeschlagen. Herr Bolz wurde bereits mit der Erschließungsplanung beauftragt, so dass ihm die örtlichen Gegebenheiten bestens bekannt sind.

Anlage/n:

Anlage 1: Übersichtsplan Anordnungsbeschluss Heckenweg Nord