

Federführendes Amt:	Bauamt		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
Anhörung	Ortschaftsrat Schlechtbach	01.12.2021	öffentlich
Entscheidung	Gemeinderat	07.12.2021	öffentlich

Baugebiet "Mittelfeld" - Anordnung der Umlegung sowie Bildung eines nichtständigen Umlegungsausschusses

Beschlussvorschlag

1. Auf Grund von § 46 Abs.1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist, wird für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan "Mittelfeld" in der Gemarkung Schlechtbach, Flur 2 (Michelau) die Umlegung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§§ 45-79 BauGB) angeordnet.

Sie trägt die Bezeichnung "**Mittelfeld**"

Die voraussichtliche Abgrenzung des Umlegungsgebiets ist im Übersichtsplan zur Anordnung der Umlegung "Mittelfeld" von Käser Ingenieure vom 15.11.2021 dargestellt. Das Umlegungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,4 ha.

2. Zur Durchführung der Umlegung "**Mittelfeld**" wird ein nichtständiger Umlegungsausschuss gemäß §§ 3 und 4 der Verordnung der Landesregierung und des Wirtschaftsministeriums zur Durchführung des Baugesetzbuchs (Durchführungsverordnung zum Baugesetzbuch - BauGB-DVO vom 2. März 1998), letzte berücksichtigte Änderung: Überschrift geändert durch Artikel 134 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 114)), gebildet.

Der Umlegungsausschuss besteht aus dem Bürgermeister Herrn Raimon Ahrens als Vorsitzender und 6 Mitgliedern. Er entscheidet an Stelle des Gemeinderats.

Als Mitglieder und Stellvertreter des Umlegungsausschusses werden gewählt:

	Ordentliche Mitglieder	Stellvertreter
Freie Wähler	Weller, Frank Möll, Dieter	Schindler, Ossi Nagel, Irmgard
Rudersberger Bürger	Schaal, Oliver Bogusch, Wolfgang	Klöpfer, Werner Biermann, Kerstin
CDU	Schuler, Robert	Bischof, Fatima
SPD	Bossert, Frank	Mandl, Martin

Als beratender Sachverständiger gemäß § 5 der vorstehend genannten Verordnung wird bestellt als bautechnischen Sachverständigen Herrn Bolz (Bolz + Palmer Ingenieure, Winnenden),
als vermessungstechnischer Sachverständiger der Öffentlich bestellte Vermessungsingenieur Herrn Helmut Käser von Käser Ingenieure aus Fellbach.

- Nach § 46 Abs. 5 BauGB überträgt der Gemeinderat die Befugnis zur Ausübung eines Vorkaufsrechts für die im Übersichtsplan zur Anordnung der Umlegung " Mittelfeld " von Käser Ingenieure vom 15.11.2021 dargestellten Flurstücke an den Umlegungsausschuss.

Sachverhalt

Anordnung der Umlegung nach § 46 Abs. 1 BauGB

Der Gemeinderat hat in heutiger Sitzung am 07.12.2021 für das Gebiet "Mittelfeld" in der Gemarkung Schlechtbach, Flur 2 (Michelau) das Bebauungsplanverfahren eingeleitet.

Zur Erschließung und Neugestaltung des Gebietes "Mittelfeld" müssen die bebauten und unbebauten Grundstücke durch Umlegung in der Weise neu geordnet werden, dass nach Lage, Form und Größe für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen. Die Grundstücke müssen so gestaltet werden, dass nach dem Bebauungsplan baureife Grundstücke entstehen. Diese Neuordnung geschieht mittels eines Umlegungsverfahrens nach den §§ 45 ff BauGB.

Zur Abwicklung des Umlegungsverfahrens, sollte aus Sicht der Verwaltung nun die Um-

legung angeordnet werden.

Der Gemeinderat beauftragt den in heutiger Sitzung zu bildenden Umlegungsausschuss, die Umlegung durchzuführen. Über die exakte Abgrenzung des Umlegungsgebiets (§ 52 BauGB) entscheidet der Umlegungsausschuss bei der Einleitung der Umlegung (Umlegungsbeschluss gemäß § 47 BauGB).

Bildung eines Umlegungsausschusses

Zur Durchführung der Umlegung "Mittelfeld" hat der Gemeinderat einen nichtständigen Umlegungsausschuss zu bilden. Der Umlegungsausschuss hat die der Umlegungsstelle zustehenden Befugnisse mit Ausnahme der Anordnung der Umlegung nach § 46 Abs. 1 BauGB.

Der Umlegungsausschuss ist ein beschließender Ausschuss nach § 39 Abs. 1 der Gemeindeordnung (GemO) in seiner aktuellen Fassung. Er entscheidet anstelle des Gemeinderates. Es gelten die Vorschriften der Gemeindeordnung über beschließende Ausschüsse, soweit die BauGB-DVO (Durchführungsverordnung zum Baugesetzbuch) nichts anderes bestimmt. Die nichtselbständigen Umlegungsausschüsse werden für die Dauer des Umlegungsverfahrens gebildet.

Nach § 40 Abs. 1 GemO besteht der Umlegungsausschuss aus dem Vorsitzenden (Bürgermeister) und mindestens vier Mitgliedern. Vorsitzender eines beschließenden Ausschusses ist der Bürgermeister, er kann einen seiner Stellvertreter, einen Beigeordneten oder, wenn alle Stellvertreter oder Beigeordnete verhindert sind, ein Mitglied des Ausschusses, das Mitglied des Gemeinderates ist, mit seiner Vertretung beauftragen.

Weiteres regeln die §§ 3 und 4 der Verordnung der Landesregierung und des Wirtschaftsministeriums zur Durchführung des Baugesetzbuches (Durchführungsverordnung zum Baugesetzbuch - BauGB-DVO) in seiner aktuellen Fassung. Der Gemeinderat bestellt die Mitglieder und Stellvertreter in gleicher Zahl widerruflich aus seiner Mitte. Bei der Bestellung der Mitglieder des Umlegungsausschusses sind insbesondere die Vorschriften über die Befangenheit (§ 18 GemO) zu beachten. Befangen sind insbesondere solche Personen, die mit einem Eigentümer oder Rechteinhaber (z. B. auch Pächter) eines im Umlegungsgebiet liegenden Grundstückes in gerader Linie oder in Seitenlinie bis zum dritten Grade verwandt bzw. bis zum zweiten Grade verschwägert sind oder ein Eigentümer oder Rechteinhaber kraft Gesetzes bzw. durch Vollmacht vertreten.

Nach § 5 (BauGB-DVO) sind zum Umlegungsausschuss als Sachverständige zur Mitwirkung mit beratender Stimme mindestens ein Bausachverständiger, der im Baurecht, insbesondere in der Bauleitplanung, Erfahrung besitzt und ein örtlich zugelassener Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur zu bestellen.

Die Verwaltung schlägt vor 6 Mitglieder des Gemeinderates als Mitglieder des Umlegungsausschusses zu bestellen.

Folgende Mitglieder werden für den Umlegungsausschuss „Mittelfeld“ vorgeschlagen:

	Ordentliche Mitglieder	Stellvertreter
Freie Wähler	Weller, Frank Möll, Dieter	Schindler, Ossi Nagel, Irmgard
Rudersberger Bürger	Schaal, Oliver Bogusch, Wolfgang	Klöpfer, Werner Biermann, Kerstin
CDU	Schuler, Robert	Bischof, Fatima
SPD	Bossert, Frank	Mandl, Martin

Beschluss über die Übertragung der Ausübung des Vorkaufsrechts an den Umlegungsausschuss nach § 46 Abs. 5 BauGB

Der Gemeinderat kann die Befugnis zur Ausübung eines ihm nach § 24 Abs. 1 Nr. 2 zustehenden Vorkaufsrechts für einzelne Fälle oder für ein bestimmtes Gebiet nach § 46 Abs. 5 BauGB an den Umlegungsausschuss übertragen.

Von dieser Möglichkeit sollte im Interesse der Beschleunigung und Vereinfachung des Umlegungsverfahrens Gebrauch gemacht werden.

Die Übertragung der Ausübung des Vorkaufsrechtes kann vom Gemeinderat jederzeit widerrufen werden. Das Recht der Gemeinde, nach der Übertragung ein Vorkaufsrecht zu anderen als Umlegungszwecken auszuüben, bleibt unberührt.

Stellungnahme der Verwaltung

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

Zur Durchführung einer Umlegung hat der Gemeinderat einen Umlegungsausschuss zu bilden. Der Umlegungsausschuss hat die der Umlegungsstelle zustehenden Befugnisse mit Ausnahme der Anordnung der Umlegung nach § 46 Abs. 1 BauGB.

Der Umlegungsausschuss ist ein beschließender Ausschuss nach § 39 Abs. 1 der Gemeindeordnung. Es gelten die Vorschriften der Gemeindeordnung über beschließende Ausschüsse, soweit die BauGB-DVO (Durchführungsverordnung zum Baugesetzbuch) nichts anderes bestimmt. Die nichtselbständigen Umlegungsausschüsse werden für die Dauer des Umlegungsverfahrens gebildet.

Nach § 5 (BauGB-DVO) ist zum Umlegungsausschuss als Sachverständiger zur Mitwirkung mit beratender Stimme mindestens ein Bausachverständiger, der im Baurecht, insbesondere in der Bauleitplanung, Erfahrung besitzt und ein örtlich zugelassener Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur zu bestellen.

Als Mitglieder des nichtständigen Umlegungsausschusses werden die oben genannten Gemeinderäte vorgeschlagen. Neben Herrn Käser als öffentlich bestellter Vermessungsingenieur wird als weiterer beratender Sachverständiger Herr Bolz vom Ingenieurbüro Bolz + Palmer aus Winnenden vorgeschlagen.

Anlage/n:

Anlage 1:Übersichtsplan zur Anordnung Umlegung Mittelfeld