

Gemeinde Denkingen  
Landkreis Tuttlingen

Vorlage GR/2019/047  
**Vergabe Umlegung Baugebiet "Hozenbühl I"**

Gemeinderat

16.04.2019

öffentlich

Die Gemeinde ist Eigentümerin von den für die Erschließung benötigten Grundstücken mit Ausnahme eines Grundstücks. Mit diesem Eigentümer konnte trotz Gespräch und schriftlicher Einigungsversuche keine Einigung erzielt werden. Um für die Bebauung und Erschließung geeignete Grundstücksgrößen und Grundstückszuschnitte zu erhalten ist daher eine gesetzliche Baulandumlegung erforderlich. Eine freiwillige Baulandumlegung oder einen Verkauf lehnt der Grundstückseigentümer ab.

Wir bitten daher den Gemeinderat um nachfolgende Beschlüsse:

1. Beauftragung der Baulandumlegung an das Landratsamt Tuttlingen, Vermessungs- und Flurneuordnungsamt. Das Angebot ist als Anlage beigefügt.
2. Anordnung der Umlegung „Hozenbühl I“.
3. Übertragung der Befugnis zur Durchführung der Umlegung „Hozenbühl I“ auf das zuständige Vermessungsamt (Landratsamt Tuttlingen, Vermessungs- und Flurneuordnungsamt). Der Vereinbarungsentwurf ist als Anlage beigefügt.

## **Baulandumlegung nach dem Baugesetzbuch (BauGB)**

### **I. Umlegungszweck**

#### **1. Bereitstellen von Bauplätzen**

Nach § 45 BauGB sollen nach

- Lage
- Form
- Größe

zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen, die eine wirtschaftliche Bebauung erlauben. Grundstücke sind so anzuordnen, dass eine städtebauliche sinnvolle Erschließung möglich ist - Lage -

Grundstücke, die z.B. zu lang, zu schmal oder gar zu vieleckig sind, sollen möglichst gleichmäßig zugeschnitten werden - Form -

Baugrundstücke müssen eine ausreichende Fläche haben, um das Bau-

vorhaben realisieren zu können - Größe -

## **2. Bereitstellen von Erschließungsflächen**

Aus § 55 BauGB ergibt sich der Auftrag an die Umlegungsstelle, mit Hilfe der Umlegung die im Baugebiet benötigten Erschließungsflächen bereitzustellen. Diese Flächen gehen in das Eigentum der Gemeinden über, was wiederum Voraussetzung für die Widmung z.B. als öffentliche Straße ist.

## **II. Zuteilungsgrundsätze**

### **1. Prinzip der Zweckmäßigkeit**

Eine Umlegung ist zweckmäßig, wenn sie der Umsetzung des Bebauungsplans dient; unter weitgehender Beachtung der Vorschriften des Planungs- und Bauordnungsrechtes sollen insbesondere das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen realisiert werden können.

### **2. Prinzip der Naturalzuteilung**

Wer in das Umlegungsverfahren Land einbringt, hat grundsätzlich wieder Anspruch auf Landzuteilung. Falls kein Bauplatz zugeteilt werden kann, weil bereits die Einwurfsfläche zu klein war, kein gemeinschaftliches Eigentum realisiert werden kann und auch keine Einigung über die Zuteilung von Ersatzland ("Tauschfläche") zustande kommt, darf ausnahmsweise das Eigentum entzogen werden. Für diesen enteignungsgleichen Eingriff ist eine entsprechende Entschädigung zu gewähren.

### **3. Prinzip der Werterhaltung**

Jeder Eigentümer soll ein Grundstück erhalten, das mindestens den Wert des in das Verfahren eingebrachten Grundstückes hat. Eine minderwertigere Zuteilung löst eine Ausgleichspflicht der Umlegungsstelle aus.

### **4. Prinzip des Vorteilsausgleiches**

Das Baugesetzbuch schreibt vor, dass die Umlegungsstelle die Vorteile, die dem Eigentümer durch die Umlegung erwachsen, auszugleichen hat. Der Umlegungsvorteil besteht vor allem aus

- dem Gestaltungsvorteil, nämlich der Verbesserung von Form und Zuschnitt
- dem Erschließungsvorteil
- der Verkürzung des Aufschließungszeitraumes
- der Kosteneinsparung für Verhandlungsführung, Vermessung, Notar, Grundbuch
- Einsparung der Grunderwerbsteuer

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

### **III. Verfahrensablauf**

#### **1. Anordnung der Umlegung:**

Der Gemeinderat ordnet die Umlegung an. Er kann zur Durchführung der Umlegung entweder einen Umlegungsausschuss wählen (mindestens vier Mitglieder des Gemeinderats, je ein bautechnischer und ein vermessungstechnischer Sachverständiger), dessen Vorsitzender der Bürgermeister ist, oder die Befugnis zur Durchführung der Umlegung auf die Vermessungs- oder Flurbereinigungsbehörde übertragen. Der Umlegungsausschuss oder die beauftragte Behörde trifft die Entscheidungen im Umlegungsverfahren und fasst die notwendigen Beschlüsse.

#### **2. Umlegungsbeschluss**

Der Umlegungsausschuss (oder die mit der Durchführung des Umlegungsverfahrens beauftragte Behörde) leitet nach Anhörung der Eigentümer (gemeinsame/individuelle Anhörung/schriftliche Info) durch Beschluss die Umlegung ein. Er bestimmt, welche Grundstücke in die Umlegung einbezogen werden. Der Beschluss wird öffentlich bekannt gegeben. Gegen diesen Beschluss sind Rechtsmittel möglich.

#### **3. Festlegung eines Verteilungsmaßstabs**

##### **Umlegung nach Flächen**

Den Flächenbeitrag hat der Gesetzgeber für erstmalig erschlossene Gebiete auf max. 30% und für andere Gebiete auf max. 10% festgesetzt. Der Flächenbeitrag verbleibt 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 (10% oder 30%) übersteigt, ist dieser ("übersteigende") Vorteil in Geld auszugleichen.

Wertsteigerungen vom Rohbauland zum Bauland können somit in voller Höhe in Fläche (max. 10/30%) und Geld "abgeschöpft" werden.

Mehr- und Minderzuteilungen werden in Geld ausgeglichen.

##### **Umlegung nach Werten**

Die Verteilungsmasse (verbleibende Fläche nach Abzug der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen) wird vollständig an die Beteiligten verteilt. Wertunter-

schiede zwischen den Einwurfsgrundstücken und den Zuteilungsgrundstücken sind in Geld auszugleichen.

#### **4. Ermittlung der Verkehrswerte vor und nach der Umlegung**

Einwurfswert ist der Bodenwert, den das noch nicht umgelegte Grundstück zum Zeitpunkt der Einleitung der Umlegung hat. Nach herrschender Rechtsauffassung ist vom Rohbaulandwert auszugehen.

Zuteilungswert ist der Wert, den das Grundstück nach der Neuordnung hat, also Baulandwert.

Einwurfs- und Zuteilungswerte werden zum Zeitpunkt des Umlegungsbeschlusses ermittelt. Die Umlegungsstelle legt fest, welchen Verkehrswert das Rohbauland und das spätere Bauland zu Beginn des Verfahrens hat. Die Grundsätze und Vorschriften des Baugesetzbuches und der Wertermittlungsverordnung sind dabei zu beachten und ggfs. der Gutachterausschuss oder externe Gutachter mit heranzuziehen.

#### **5. Anhörung der Grundstückseigentümer:**

Die Grundstückseigentümer werden in Einzelgesprächen über den Ablauf der Umlegung und über ihre Rechte informiert. Weiter werden von den Grundstückseigentümern die Zuteilungswünsche erhoben.

#### **6. Erstellung des Zuteilungsentwurfs**

Im Rahmen des Bebauungsplanes und wenn möglich unter Berücksichtigung der Zuteilungswünsche der Grundstückseigentümer und unter Beachtung der Zuteilungsgrundsätze wird ein Zuteilungsentwurf erstellt.

#### **7. Erörterung mit den Grundstückseigentümern**

Erörterung des Zuteilungsentwurfs mit den Grundstückseigentümern: Falls notwendig, wird der Zuteilungsentwurf überarbeitet und erneut mit den Grundstückseigentümern erörtert. Über das jeweilige Ergebnis wird eine Niederschrift gefertigt

#### **8. Umlegungsplan**

Entsprechend dem mit den beteiligten Grundstückseigentümern erörterten Zuteilungsentwurf wird der Umlegungsplan aufgestellt. Er besteht aus der Umlegungskarte und dem Umlegungsverzeichnis.

Jeder Beteiligte erhält einen Auszug aus dem Umlegungsplan. Der Umlegungsplan hat unter anderem folgenden Inhalt:

- Einwurfsgrundstück mit Fläche - "alter Bestand"
- Berechnung des Zuteilungsanspruchs
- Zuteilungsgrundstück mit Fläche - "neuer Bestand"
- Mehr- oder Minderzuteilungen
- Geldleistungen

**Bemerkung:** die Beteiligten können gegen den Umlegungsplan Rechtsmittel einlegen. Um Baumaßnahmen nicht zu verzögern, ist eine vorzeitige Besitzeinweisung möglich.

## 9. Abschluss des Umlegungsverfahrens

Wenn keine Rechtsmittel (Klage vor dem Landgericht/Baulandkammer - kein Vorverfahren!) gegen den Umlegungsplan eingelegt werden oder über eingelegte Rechtsmittel rechtskräftig entschieden ist, wird der Umlegungsplan unanfechtbar.

Die Unanfechtbarkeit wird öffentlich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der neue Rechtszustand ein.

Jetzt können die öffentlichen Bücher wie z.B. Grundbuch und Liegenschaftskataster berichtigt werden.

Geldleistungen werden fällig. Die Gemeinde wickelt diese ab.

Die Umlegung ist damit abgeschlossen.

*Landratsamt Tuttlingen - Vermessungs- und Flurneuordnungsamt (03/2019) Burkard Gorzellik*

### Beschlussvorschlag:

#### **A.) Beauftragung der Durchführung der Baulandumlegung „Hozenbühl I“ an das Landratsamt Tuttlingen, Vermessungs- und Flurneuordnungsamt Tuttlingen.**

Der Gemeinderat beschließt die Beauftragung der Durchführung der Baulandumlegung „Hozenbühl I“ an das Landratsamt Tuttlingen, Vermessungs- und Flurneuordnungsamt Tuttlingen.

#### **B.) Anordnung der Umlegung „Hozenbühl I“, Gemarkung Denkingen**

1. Der Gemeinderat beschließt:

1. Für das Verfahrensgebiet des sich in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplans "Hozenbühl I", Gemarkung Denkingen, nach § 46 Abs. 1 BauGB eine Umlegung anzuordnen (Gebiet entspricht dem Gebiet über das der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans „Hozenbühl I“ am 16.04.2019 gefasst wurde).
2. Die Umlegung trägt die Bezeichnung „Hozenbühl I“.

## 2. Begründung zu 1.1

Der Zuschnitt der Flurstücke und die vorhandene ungünstige Erschließung verlangen zur Verwirklichung des Planungszieles bodenordnende Maßnahmen.

Eine freiwillige Bodenordnung auf privater Basis ist auszuschließen, da mit einem Teil der von der Planung betroffenen Eigentümer - in verschiedenen Gesprächen - keine Einigung zur Realisierung des Bebauungsplans "Hozenbühl I" erreicht wurde.

Eine vereinfachte Umlegung nach § 80 BauGB kann wegen den fehlenden gesetzlichen Voraussetzungen nicht durchgeführt werden.

Aus den vorgenannten Gründen ist die Verwirklichung des Bebauungsplans "Hozenbühl I" nur durch ein Umlegungsverfahren nach den §§ 45 ff. BauGB möglich.

## 3. Bekanntmachung

Dieser Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

### **C.) Übertragung der Befugnis zur Durchführung der Umlegung „Hozenbühl I“, Gemarkung Denkingen**

1. Die Gemeinde Denkingen überträgt nach § 46 Abs. 4 des Baugesetzbuches ihre Befugnis zur Durchführung der Umlegung auf die zuständige Vermessungsbehörde (Landratsamt Tuttlingen, Vermessungs- und Flurneunordnungsamt).
  2. Dieser Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.
  3. Die Einzelheiten hierzu werden in einer Vereinbarung zwischen der Gemeinde Denkingen und dem Landratsamt Tuttlingen, Vermessungs- und Flurneunordnungsamt, geregelt.
  4. Die Verwaltung wird ermächtigt, für die Umlegung „Hozenbühl“ die im Entwurf vorliegende Vereinbarung zur Übertragung der Befugnis zur Durchführung der Umlegung (Einzelheiten der Übertragung der Umlegungsbefugnis, Mitwirkungsrechte der Gemeinde Denkingen, Kosten der Umlegung usw.) mit dem Landratsamt Tuttlingen, Vermessungs- und Flurneunordnungsamt, abzuschließen.
- Vereinbarungsentwurf siehe Anlage –

Anlage/n

Angebot  
Vereinbarung Übertragung Hozenbuehl

Wuherer  
Bürgermeister