

Sichtvermerk:
Bürgermeister Frank Schrott



Amt 10 Bürgermeisteramt	Amt 20 Hauptamt	Amt 30 Finanzverwaltung	Amt 40 Bauamt
		D. Bayer	

Gremium	Beratungsfolge	Sitzung am	Öffentlichkeitsstatus
Gemeinderat	Beschlussfassung	11.04.2025	öffentlich
Gemeinderat	Kenntnisnahme	23.07.2024	nicht öffentlich
Gemeinderat	Kenntnisnahme	23.09.2022	nicht öffentlich
Gemeinderat	Kenntnisnahme	23.06.2022	nicht öffentlich
Gemeinderat	Beschlussfassung	22.10.2021	nicht öffentlich
Gemeinderat	Beschlussfassung	18.01.2019	nicht öffentlich

Verhandlungsgegenstand:

Bebauungsplan „Loh II“ in Meßstetten
- Beschluss über die Anordnung der
Baulandumlegung nach § 46 Abs. 1 BauGB

Beschlussvorschlag:

Gemäß § 46 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der aktuellen Fassung wird hiermit für den in Anlage 1 eingezeichneten Teilbereich des Gebiets des Bebauungsplans „Loh II“ die Umlegung von Grundstücken nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§§ 45 bis 49

BauGB) angeordnet. Sie trägt die Bezeichnung „Loh II“.

Kosten / Finanzielle Auswirkungen:

- ☒ Es werden keine Haushaltsmittel benötigt (kostenneutral).
- ☐ Es werden Haushaltsmittel in Höhe von benötigt.
- ☐ Diese stehen ausreichend zur Verfügung (HHSt.).
- ☐ Haushaltsmittel stehen nur mit € zur Verfügung (HHSt.)
- ☐ Haushaltsmittel stehen nicht zur Verfügung.

Deckungsvorschlag:

Protokollauszug an:

- **Amt 30**

I. Sachverhalt

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 29.04.2022 den (erneuten) Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Loh II“ gefasst. Parallel wurden seit 2019 die damit einhergehenden Grundstücksverhandlungen durchgeführt. Dank intensiver Bemühungen von Seiten der Verwaltung und des Gemeinderates sowie durch die Bereitschaft der Grundstückseigentümer, eine einvernehmliche Lösung mit der Stadt zu finden, befindet sich im Bereich des zukünftigen Bebauungsplan „Loh II“ der überwiegende Teil der Grundstücke zwischenzeitlich im Eigentum der Stadt Meßstetten. Die Grundstücke FSt.Nrn. 2327 und 2378 sind weiterhin in privatem Eigentum.

Der Gemeinderat hat die Verwaltung daraufhin beauftragt, das Instrument einer gesetzlichen Umlegung zu prüfen. Eine Umlegung (auch Baulandumlegung genannt) ist im Baurecht ein gesetzlich geregeltes förmliches Grundstücksflächentauschverfahren (Bodenordnungsverfahren), das im Baugesetzbuch (§§ 45 ff. BauGB) geregelt ist.

Das Ergebnis dieser Prüfung stellt sich wie folgt dar:

- a) Die Umlegungsbedürftigkeit ist hier gegeben. Zweck einer Umlegung ist die Neuordnung von Grundstücken, um nach Lage, Form und Größe für die bauliche oder sonstige Nutzung gemäß § 45 Abs. 1 BauGB zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen zu lassen. In dem Plangebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Loh II“ befinden sich nach dem Entwurf des Bebauungsplans vom 29.04.2022 die Grundstücke FSt.Nrn. 2327 und 2378, die nach ihrem derzeitigen Zuschnitt für die Realisierung der beabsichtigten Wohnbebauung ungeeignet sind. Dies gilt insbesondere für das Grundstück FSt.Nr. 2327, dessen Eigentümer aktuell noch nicht verkaufsbereit ist. Dies ergibt sich daraus, dass die nördliche Baugrenze zur Oskar-Wettstein-Straße nach dem Entwurf des Bebauungsplans einen Abstand von fünf

Metern einhalten muss. Die verbleibende Fläche des Grundstücks FSt.Nr. 2327, die sich südlich der nördlichen Baugrenze befindet, ist für die Errichtung eines Wohngebäudes nicht ausreichend. Erst recht können die nach der LBO erforderlichen Abstandsflächen zu dem südlichen angrenzenden Grundstück FSt.Nr. 2328 nicht eingehalten werden. Danach bedarf es einer Umlegung, um für die beabsichtigte Wohnbebauung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen zu lassen. Ähnlich verhält es sich bei dem Grundstück FSt.Nr. 2378.

- b) Nach der Planung der Stadt soll das Plangebiet „Loh II“ einer städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden. Die Ausweisung der Flächen soll vor allem dazu dienen, den Bedarf an Wohnflächen in der Gemeinde zu decken. Die Privatnützigkeit der Umlegung ist aufgrund dieser Zielsetzung gegeben. Das Bundesverfassungsgericht hat entschieden, dass die mit einem teilweisen oder gänzlichen Verlust des bisherigen konkreten Grundstücks und der Neuzuteilung verbundene Änderung der Eigentumsverhältnisse notfalls auch gegen den Willen einzelner Eigentümer erfolgen kann, ohne dass hierdurch die Privatnützigkeit der Umlegung in Frage gestellt wird (vgl. BVerfG, Beschl. v. 22.05.2001 – 1 BvR 1512/97 –, BVerfGE 104, 1, Rn. 27). Die Privatnützigkeit der Umlegung wird im vorliegenden Fall dadurch gewahrt, dass die Stadt auch den nicht mitwirkungsbereiten Eigentümern ein Baugrundstück entsprechend ihres Sollanspruchs zuteilt.
- c) Die Grundstücke FSt.Nrn. 2327 und 2378 befinden sich derzeit noch in privatem Eigentum. Die Eigentümer dieser Grundstücke waren bislang nicht verkaufsbereit, befinden sich aktuell aber noch mit der Stadtverwaltung in Gesprächen. Nach dem aktuellen Stand zur Umsetzung des Bebauungsplans ist es daher voraussichtlich erforderlich, die hierfür erforderliche Neuordnung der Grundstücke durch ein gesetzliches Umlegungsverfahren nach den §§ 45 bis 49 BauGB durchzuführen. Auf anderen Weg ist die Umsetzung des Bebauungsplans „Loh II“ auf Grund des für die Bebauung ungeeigneten Zuschnitts der real existierenden Grundstücke unter Umständen nicht möglich.
- d) Das Umlegungsgebiet muss nicht den gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans umfassen. Im vorliegenden Fall braucht der südöstliche Teilbereich des Plangebiets des Bebauungsplans „Loh II“ mit den Grundstücke FSt. Nrn. 2226 (Teilfläche), 2340 (Teilfläche), 2343 (Teilfläche), 2343/1, 2344 (Teilfläche), 2344/1, 2344/2, 2354 (Teilfläche), 2355 (Teilfläche), und 2405/1 (Teilfläche), der sich südlich an den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Loh I“ anschließt, nicht in das Umlegungsgebiet einbezogen werden.

Der alleinige Maßstab für die Festlegung des Umlegungsgebiets ist die Zweckmäßigkeit der Durchführung des Umlegungsverfahrens. Liegt der Umlegung wie hier ein Bebauungsplanentwurf zugrunde, muss das Umlegungsgebiet so gestaltet werden, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs verwirklicht werden können. Die äußere Begrenzung des Umlegungsgebiets darf zwar nicht über die räumlichen Grenzen des Bebauungsplans hinausgehen. Die Umlegungsstelle ist jedoch

nicht gehindert, nur einen Teil des Plangebiets des Bebauungsplans als Umlegungsgebiet zu Grunde zu legen. Dies ist im vorliegenden Fall auch sachgerecht. Für diesen Teilbereich besteht kein Umlegungsbedürfnis, da sämtliche Grundstücke bereits im Eigentum der Stadt stehen. Die endgültige Abgrenzung des Umlegungsgebiets nach § 52 BauGB erfolgt durch den Umlegungsbeschluss des Umlegungsausschusses. Das Umlegungsgebiet soll im Anordnungsbeschluss mindestens so groß abgegrenzt werden, dass das im Umlegungsbeschluss festzusetzende Umlegungsgebiet gemäß § 52 BauGB vollständig abgedeckt ist.

- e) Aus Inhalt und Zweck der Anordnung der Umlegung ergibt sich, dass sie nicht als Verwaltungsakt i.S.d. § 217 Abs. 1 BauGB zu qualifizieren ist, sondern als innergemeindlicher Auftrag (Anweisung) der Gemeinde an die für die Umlegung zuständige Stelle (hier Umlegungsausschuss). Mangels Außenwirkung ist sie nicht selbständig anfechtbar.
- f) Der Umlegungsbeschluss kann gemäß § 47 Abs. 2 BauGB bereits vor Inkrafttreten des Bebauungsplans gefasst werden („sog. Parallelverfahren“). Der Bebauungsplan muss lediglich vor dem Beschluss über die Aufstellung des Umlegungsplans nach § 66 Abs. 1 BauGB in Kraft getreten sein. Die Voraussetzungen für die Anordnung des Umlegungsverfahrens liegen hier vor. Ausreichend sind verlässlich festgelegte planerische Vorstellungen, die bei Einleitung der Umlegung bereits die Schlussfolgerung tragen, dass die Umlegung zur Verwirklichung eines Bebauungsplans erforderlich ist. Hierfür ist weder ein qualifizierter Bebauungsplanentwurf notwendig noch ein Vorentwurf, der einem derartigen Entwurf nahekommt. Im vorliegenden Fall liegt sogar schon ein qualifizierter Bebauungsplanentwurf vor.

Aus diesem Grund wird dem Gemeinderat empfohlen, den Beschluss über die Anordnung eines amtlichen Umlegungsverfahrens nach § 46 Abs. 1 BauGB zu fassen, in dem die Zuständigkeit für das gesetzliche Umlegungsverfahren geregelt wird.

II. Bildung eines Umlegungsausschusses

Zur Durchführung einer Umlegung hat der Gemeinderat, sofern die Gemeinde nicht von der Befugnis zur Übertragung nach § 46 Abs. 4 Satz 1 BauGB auf die Flurbereinigungsbehörde oder eine andere geeignete Behörde Gebrauch macht, gemäß § 3 Abs. 1 BauGB-DVO BW einen Umlegungsausschuss zu bilden. Dieser Beschluss soll in der nächsten Sitzung erfolgen. Die Fraktionen werden gebeten, bis zur nächsten Gemeinderatssitzung je ein Mitglied des Umlegungsausschusses und einen Stellvertreter vorzuschlagen. In dem Beschluss über die Bildung eines nichtständigen Umlegungsausschusses sollen auch die Mitglieder des Umlegungsausschusses gewählt werden, sowie die Benennung der beratenden Sachverständigen nach § 5 BauGB-DVO BW für dieses Verfahren erfolgen.

Zusammensetzung des Umlegungsausschusses:

Der Umlegungsausschuss ist ein beschließender Ausschuss im Sinne der Gemeindeordnung. Seine Zusammensetzung regelt sich nach § 40 GemO i.V.m. § 3 Abs. 3 BauGB-DVO BW. Er besteht aus dem Vorsitzenden (Bürgermeister) und mindestens vier Mitgliedern, sowie ggfs. weiteren, voll stimmberechtigten Mitgliedern. Er entscheidet an Stelle des Gemeinderats.

III. Weiteres Vorgehen

Nach dem erfolgten Anordnungsbeschluss und Bildung eines Umlegungsausschusses ist vor der Einleitung des Umlegungsverfahrens durch den Umlegungsausschuss noch die Anhörung der Eigentümer nach § 47 BauGB vorzunehmen. Hierzu wird die Umlegungsstelle der Stadt Meßstetten unter Mitwirkung der beratenden Sachverständigen die entsprechenden Schritte einleiten.

Nach § 51 BauGB entsteht von der Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses bis zur Bekanntmachung der Unanfechtbarkeit des Umlegungsplans nach § 71 BauGB kraft Gesetzes eine Verfügungs- und Veränderungssperre. Hierzu wird ein entsprechender Vermerk im Grundbuch eingetragen.

Ein Überblick über den Ablauf des Umlegungsverfahrens ist in Anlage 2 dargestellt.

Anlagen

- 1 Abgrenzung des voraussichtlichen Umlegungsgebiets „Loh II“
- 1 Umlegung nach BauGB - Verfahrensablauf