stadt meßstetten

☒ Gemeinderat
☐ Technischer Ausschuss
☐ Verwaltungs- und Finanzausschuss

Sitzungsvorlage Nr.: 041/2025 | Sitzung am 23.05.2025 | ☒ Öffentlich
Bearbeiter.: Daniel Bayer | Aktenzeichen: 880.61 | ☐ Nichtöffentlich

Sichtvermerk:
Bürgermeister Frank Schroft

Amt 10 Bürgermeisteramt	Amt 20 Hauptamt	Amt 30 Finanzverwaltung	Amt 40 Bauamt

Gremium	Beratungsfolge	Sitzung am	Öffentlichkeitsstatus
Gemeinderat	Beschlussfassung	23.05.2025	öffentlich
Gemeinderat	Beschlussfassung	11.04.2025	öffentlich

Verhandlungsgegenstand:

Anordnung der Baulandumlegung „Loh II“ nach § 46 Abs. 1 BauGB
a) Erweiterung der Begrenzung des Umlegungsgebietes auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Loh II“
b) Bildung des Umlegungsausschusses für das Umlegungsverfahren „Loh II“

Beschlussvorschlag:

1. **Gemäß § 46 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der aktuellen Fassung wird hiermit der in der Gemeinderatssitzung am 11.04.2025 gefasste Anordnungsbeschluss der Baulandumlegung „Loh II“ dahingehend geändert, dass das Umlegungsverfahren zur Neuordnung der Grundstücke nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§§ 45 – 79 BauGB) auf das gesamte Gebiet des Be-**

bauungsplans „Loh II“ erweitert wird.

2. **Zur Durchführung der Umlegung „Loh II“ wird ein nichtständiger Umlegungsausschuss gemäß §§ 3 und 4 der Verordnung der Landesregierung, des Innenministeriums und des Wirtschaftsministeriums zur Durchführung des Baugesetzbuches (BauGB-DVO) in seiner aktuellen Fassung gebildet. Der Umlegungsausschuss besteht aus dem Bürgermeister, Herrn Frank Schroft als Vorsitzenden und weiteren vier Mitgliedern. Er entscheidet an Stelle des Gemeinderats.**

3. **Als Mitglieder des Umlegungsausschusses „Loh II“ werden gewählt:**

   1._____
   2._____
   3._____
   4._____

4. **Als stellvertretende Mitglieder des Umlegungsausschusses „Loh II“ werden gewählt:**

   1._____
   2._____
   3._____
   4._____

5. **Als Beratende Sachverständige gemäß § 5 der vorstehend genannten Verordnung werden bestellt:**

   1. **Bautechnischer Sachverständiger: Stadtamtsrat Martin Kittel**

   2. **Vermessungstechnischer Sachverständiger: Dr. Matthias Neureither (öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)**

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. Erweiterung der Begrenzung des Umlegungsgebietes

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 11.04.2025 die Umlegung zur Neuordnung der Grundstücke nach den §§ 45 bis 79 Baugesetzbuch (BauGB) für einen Teilbereich innerhalb des Bebauungsplangebietes „Loh II“ angeordnet. Die sachlichen und rechtlichen Voraussetzungen für die Durchführung der Umlegung sind in der Sitzungsvorlage 029/2025 ausführlich erläutert.

Da sich die im südöstlichen Teil des Planungsgebietes (südlich der Oskar-Wettstein-Straße) liegenden Grundstücke im Eigentum der Gemeinde befinden, wurde dieser Teil nicht in das Umlegungsgebiet einbezogen. Es ist jedoch festzustellen, dass auch die gemeindlichen Grundstücke in diesem Teil des Gebietes nach Lage, Form und Größe neu zu ordnen sind. Die Neuordnung kann alternativ zur Umlegung durch notarielle Urkunde, Zerlegung und Verschmelzung der Flurstücke mit nachfolgender Grundbucheintragung erfolgen. Da das gesetzliche Umlegungsverfahren für das Umlegungsgebiet einerseits und die privatrechtliche Neuordnung mittels notarieller Urkunde für das restliche Planungsgebiet andererseits aus katastertechnischen Gründen nicht zeitgleich durchgeführt werden können, empfiehlt es sich, alle Grundstücke ins Umlegungsgebiet einzubeziehen, um die Bildung der Bauplätze zeitlich zu synchronisieren.

Der noch zu bildende Umlegungsausschuss (Umlegungsstelle) hat im Umlegungsbeschluss nach § 47 BauGB das Umlegungsgebiet exakt zu bezeichnen und die im Umlegungsgebiet gelegenen Grundstücke einzeln aufzuführen. Die Umlegungsstelle kann aus Zweckmäßigkeitsgründen einzelne Grundstücke aus der Umlegung herausnehmen, nicht aber über die im Anordnungsbeschluss vorgenommene Begrenzung des Umlegungsgebietes hinaus weitere Grundstücke ins Umlegungsgebiet einbeziehen.

Aus diesen Gründen wird empfohlen, den Anordnungsbeschluss vom 11.04.2025 dahingehend zu ändern, dass die Begrenzung des Umlegungsgebietes deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes erweitert wird.

II. Bildung des Umlegungsausschusses

Wie bereits in der Sitzungsvorlage 029/2025 erläutert, hat der Gemeinderat zur Durchführung einer Umlegung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches gemäß § 3 Abs. 1 der Durchführungsverordnung des Baugesetzbuches (BauGB-DVO) einen Umlegungsausschuss zu bilden, 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. Der Umlegungsausschuss besteht gemäß § 4 Abs. 1 BauGB-DVO für die Dauer des Umlegungsverfahrens.

Der Umlegungsausschuss ist ein beschließender Ausschuss nach § 39 Abs. 1 der Gemeindeordnung (GemO). Es gelten die Vorschriften der Gemeindeordnung über beschließende Ausschüsse. 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 Beigeordneten verhindert sind, ein Mitglied des Ausschusses, das Mitglied des Gemeinderates ist, mit seiner Vertretung beauftragen.

Der Gemeinderat bestellt die Mitglieder und Stellvertreter in gleicher Zahl widerruflich aus seiner Mitte. Es können nur Mitglieder und Stellvertreter in den Umlegungsausschuss bestellt werden, für die keine Befangenheitstatbestände gemäß § 18 GemO vorliegen. Befangen sind insbesondere solche Personen, die mit einem Eigentümer oder Rechtsinhaber (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 einen Eigentümer oder Rechtsinhaber kraft Gesetzes bzw. durch Vollmacht vertreten.

Zusätzlich zu den Mitgliedern sind in den Umlegungsausschuss mindestens ein Vermessungssachverständiger (öffentlich bestellter Vermessungsingenieur) und ein Bausachverständiger (z.B. Stadtplaner, Architekt oder Bauingenieur) zu berufen. Sie wirken als beratende Sachverständige mit.

III. Weiteres Vorgehen

Nach dem Anordnungsbeschluss und dem Beschluss über die 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.

Anlage
1 geänderte Abgrenzung des Umlegungsgebiets „Loh II“ vom 23.05.2025