



## Einleitung eines Umlegungsverfahrens nach §§ 45 ff. BauGB zur Realisierung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Kommunaler Betriebshof“ hier: Anordnung der Baulandumlegung

<i>Organisationseinheit:</i> Bauverwaltungsamt <i>Bearbeitung:</i> Kevin Winkler	<i>Datum</i> 03.08.2023
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Magistrat der Stadt Bürstadt (Vorberatung)	04.09.2023	N
Ausschuss für Bau- und Stadtentwicklung (Vorberatung)	20.09.2023	Ö
Stadtverordnetenversammlung (Entscheidung)	11.10.2023	Ö

### **Beschlussvorschlag**

Der Magistrat der Stadt Bürstadt / der Ausschuss für Bau- und Stadtentwicklung empfehlen der Stadtverordnetenversammlung wie folgt zu beschließen:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bürstadt beschließt gemäß § 46 BauGB die Anordnung der Baulandumlegung gemäß den §§ 45 ff. BauGB für den Bereich des Bebauungsplans „Kommunaler Betriebshof 1. Änderung“.

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt den Magistrat der Stadt Bürstadt als Umlegungsstelle einzusetzen.

### **Sachverhalt**

Im Zuge des Grunderwerbs zur Realisierung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Kommunaler Betriebshof“ wurde im Jahr 2022 ein vereinfachtes Umlegungsverfahren gestartet. Hierzu fand eine Anliegerversammlung mit den Beteiligten statt. Mit Beschluss vom 22.05.2023 beschloss der Magistrat der Stadt Bürstadt den Grunderwerb im Rahmen eines vereinfachten Umlegungsverfahrens mit einem Zuteilungswert von 30 € / m<sup>2</sup>. Im Zuge des Verfahrens ist eine beteiligte Person verstorben und eine Erbengemeinschaft hat sich gebildet. Die Erbengemeinschaft zeigte sich trotz mehrerer Gespräche und Angebote in Form von Geld und Ersatzfläche nicht „verkaufsbereit“, weshalb kein vereinfachtes Umlegungsverfahren nach den §§ 80 ff. BauGB durchgeführt werden kann.

Des Weiteren wurde parallel geprüft, ob auf das Grundstück der Erbengemeinschaft zum Zwecke des Straßenbaus verzichtet werden kann. Aufgrund der Nähe zur B44 (Bauverbotszone) kommt eine Verschiebung der geplanten Straße in östliche Richtung nicht in Frage. Eine Verschiebung nach Westen ist möglich, hätte aber zur Folge, dass mit einer Vielzahl an Eigentümern gänzlich neu verhandelt werden müsste und das Verfahren wieder am Anfang stünde. Zudem würde die Straße das Gebiet nicht mehr optimal erschließen, was

für eine zukünftige Entwicklung nachteilig wäre. Der Straßenkörper würde sich in einer alternativen Planung mittiger im Gebiet befinden und dadurch die gesamte Fläche unnötigerweise in zwei Hälften einteilen. Selbst ohne zukünftige Bebauung ist eine Alternative mit Blick auf die Bewirtschaftung der Äcker nicht zu bevorzugen. Der Flächenverbrauch in der jetzigen Planung ist optimiert, da die vorhandene Wegeparzelle größtenteils in den Straßenbau miteinfließen würde. Jede andere realisierbare Planung hätte einen größeren Verbrauch (+ zusätzliche Versiegelung) von Ackerflächen zur Folge.

Insofern empfiehlt die Verwaltung an der bisherigen Planung festzuhalten und den Straßenbau durch vorzeitige Besitzeinweisung nach dem § 77 BauGB anzustreben. Dies ist allerdings nur im Rahmen eines Umlegungsverfahrens nach den §§ 45 ff. BauGB möglich. Nach § 46 BauGB ist die Umlegung anzuordnen und durchzuführen sofern Sie zur Verwirklichung eines Bebauungsplans erforderlich ist.

Das Kriterium der Erforderlichkeit muss in materieller und zeitlicher Hinsicht vorliegen. In materieller Hinsicht muss der Zweck der Umlegung nicht mit mildereren Mitteln verwirklicht werden können und die örtlichen Gegebenheiten müssen der geplanten Nutzung entgegenstehen. Die freiwillige Einigung im Rahmen des vereinfachten Umlegungsverfahrens brachte keinen Erfolg. Weniger stark einschneidende Maßnahmen als das angestrebte Umlegungsverfahren sind nicht ersichtlich und die örtlichen Gegebenheiten lassen – insbesondere unter Berücksichtigung der tatsächlichen Eigentumsverhältnisse – den Bau der Zufahrtstraße im Sinne des Bebauungsplans nicht zu. Folglich ist die Erforderlichkeit des Umlegungsverfahrens gegeben. Der Zeitpunkt der Anordnung ist unkritisch. Gemäß § 47 BauGB kann der Umlegungsbeschluss vor Aufstellung des Bebauungsplans gefasst werden. Insofern ist auch die Anordnung der Umlegung als vorgelagerte Maßnahme vor Aufstellung des Bebauungsplans unbedenklich. Im vorliegenden Fall ist das Verfahren zur Bauleitplanung bereits gestartet und sollte im Oktober dieses Jahres mit der Rechtskraft des Bebauungsplans abgeschlossen werden.

Die Erforderlichkeit zur Verwirklichung des Bebauungsplans ist gegeben und somit kann die Umlegung angeordnet werden. Nach der Anordnung durch die Stadtverordnetenversammlung müssen alle Beteiligten angehört werden. Anschließend kann der Magistrat der Stadt Bürstadt den Umlegungsbeschluss nach § 47 BauGB fassen und Erörterungsgespräche nach § 66 BauGB durchführen lassen. Sofern der Bebauungsplan bis dahin rechtskräftig ist, kann die Umlegungsstelle an diesem Punkt des Verfahrens die vorzeitige Besitzeinweisung nach § 77 Abs. 1 Nr. 1 BauGB für Verkehrsflächen vornehmen und die erforderliche Zufahrtstraße bauen lassen. Im Anschluss daran werden die Eigentumsrechte und Entschädigungsansprüche final geklärt.

Das Umlegungsverfahren nach den §§ 45 BauGB ist deutlich aufwendiger als das Verfahren der vereinfachten Umlegung. Dennoch ist es das mildeste und damit verhältnismäßigste Instrument (insbesondere gegenüber dem Enteignungsverfahren nach §§ 104 ff. BauGB), um in den Besitz der benötigten Flächen zur Realisierung des Bebauungsplans zu gelangen.

Derzeit existiert der Magistratsbeschluss zur Umsetzung des vereinfachten Umlegungsverfahrens, welche konsequenterweise zurückgenommen werden müsste. Die Verwaltung empfiehlt bis zur Anordnung des Umlegungsverfahrens durch die Stadtverordnetenversammlung am 11.10.2023 mit der Rücknahme zu warten. Hierdurch kann die Option der vereinfachten Umlegung offengehalten werden, sollte sich die Eigentümergemeinschaft wiedererwartend doch „verkaufsbereit“ zeigen. Sobald der Anordnungsbeschluss am 11.10.2023 gefasst wurde, muss der Magistrat seinen Beschluss vom 22.05.2023 aufheben. Ohne die Zufahrtstraße kann der ZAKB nicht seine finale Position beziehen und das Provisorium bleibt bestehen. Dies ist für den Betriebshof auf Dauer beeinträchtigender als für den ZAKB selbst, da dieser einen Teil seiner Lagerflächen abgeben musste. Auch die Verkehrsführung in dem Gebiet muss ohne den Neubau weiterhin durch die Einbahnstraßenregelung geschehen. Von daher macht es Sinn die Option der

vereinfachten Umlegung offen zu halten und parallel das „normale“ Umlegungsverfahren zu starten.

Die Verwaltung empfiehlt die Anordnung gemäß § 46 BauGB zur Baulandumlegung gemäß den §§ 45 ff. BauGB für den Bereich des Bebauungsplans „Kommunaler Betriebshof 1. Änderung“.

**Anlage/n**

1	Geltungsbereich Umlegung
---	--------------------------