

Beschlussvorlage**Nr. 005/2021**

Federführung	Dezernat I Amt für Grundstücksverkehr Maiwald, Marion
---------------------	---

AZ./Datum:	MW/08.12.2020		
Gremium	Behandlung	Sitzungsart	Sitzungsdatum
Verwaltungsausschuss	zur Vorberatung	nicht öffentlich	19.01.2021
Gemeinderat	zur Beschlussfassung	öffentlich	02.02.2021

**Anordnung zur Einleitung eines gesetzlichen Baulandumlegungsverfahrens
"Kühegärten", Gemarkung Fellbach****Bezug:**

GR vom 15.12.2020 öffentlich (Vorlage 187/2020)

Beschlussantrag:

1. Auf Grund von § 46 Abs.1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist, wird für das Gebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes "Kühegärten" in der Gemarkung Fellbach die Umlegung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§§ 45 – 79 BauGB) angeordnet.

Sie trägt die Bezeichnung " Kühegärten ".

2. Die voraussichtliche Abgrenzung des Umlegungsgebiets ist im Übersichtsplan von Käser Ingenieure, öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Dipl. Ing. (FH) Helmut Käser vom 12.11.2020 dargestellt.
Das Umlegungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,77 ha.
3. Die Durchführung dieser Umlegung obliegt gemäß den §§ 3 und 4 der Verordnung der Landesregierung und des Wirtschaftsministeriums zur Durchführung des Baugesetzbuches (Durchführungsverordnung zum Baugesetzbuch BauBG-DVO) dem zuständigen Umlegungsausschuss der Stadt Fellbach.

4. Als beratende Sachverständige gemäß § 5 Abs. 1 der Verordnung der Landesregierung und des Wirtschaftsministeriums zur Durchführung des Baugesetzbuches (BauBG-DVO) werden bestellt:
 - Als bautechnischer Sachverständiger: Herr Götz Blum, stellvertretender Leiter des Baurechtsamtes der Stadt Fellbach,
 - Als vermessungstechnischer Sachverständiger: Herr Dipl. Ing. (FH) Helmut Käser vom Büro Käser Ingenieure aus Fellbach.
5. Das Vermessungsbüro Käser Ingenieure, Hintere Straße 18, 70734 Fellbach wird mit der Abwicklung des Verfahrens betraut und bereitet die im Umlegungsverfahren zu treffenden Entscheidungen vor.

Sachverhalt/Antragsbegründung:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 15.12.2020 für das Bebauungsplangebiet „Kühegärten“ in der Gemarkung Fellbach ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet.

Zur Erschließung und Neugestaltung des Gebietes „Kühegärten“ müssen die bebauten und unbebauten Grundstücke durch Umlegung in der Weise neu geordnet werden, dass nach Lage, Form und Größe für die bauliche und 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 Umlegung angeordnet werden. Gemäß den bisherigen Abstimmungen im Gemeinderat soll zunächst eine vereinbarte amtliche Umlegung erfolgen.

Die Durchführung dieser Umlegung obliegt gemäß §§ 3 und 4 der Verordnung der Landesregierung und des Wirtschaftsministeriums zur Durchführung des Baugesetzbuches (Durchführungsverordnung zum Baugesetzbuch – BauGB – DVO) dem zuständigen Umlegungsausschuss der Stadt Fellbach. Über die exakte Abgrenzung des Umlegungsgebietes (§ 52 BauBG) entscheidet der Umlegungsausschuss bei der Einleitung der Umleitung (Umlegungsbeschluss gemäß § 47 BauGB).

Nach der Beschlussfassung des Gemeinderates zur Anordnung der Einleitung des Umlegungsverfahrens werden die betroffenen Grundstückseigentümer und Berechtigten im Rahmen der Anhörung informiert. Sollte auf Grund der aktuellen Pandemie eine Versammlung nicht möglich sein, erfolgt die Anhörung schriftlich. Danach kann der Umlegungsausschuss einberufen werden. Dieser wird durch Beschlussfassung das gesetzliche Umlegungsverfahren einleiten und in seinem Beschluss weitere Bedingungen im Verfahren regeln.

Die Beschlussfassung (Umlegungsbeschluss) wird anschließend bekannt gemacht und im Stadtanzeiger veröffentlicht. Mit der Veröffentlichung tritt Kraft Gesetz eine Veränderungssperre im Umlegungsgebiet ein, so dass innerhalb des Gebietes Verfügungen über Grundstücke nur mit Zustimmung der Stadt Fellbach – Umlegungsstelle – erfolgen können. Nach dem Umlegungsbeschluss sind mit den am Verfahren Beteiligten die Modalitäten zu erörtern. Danach ist eine weitere Sitzung des Umlegungsausschusses erforderlich, in der die vorgesehenen Berechnungen und Zuteilungen beschlossen werden. Eine weitere Veröffentlichung wird dann das Verfahren, wenn keine Besonderheiten eintreten, abschließen. Nach Rechtskraft des Verfahrens werden die in diesem gesetzlichen Umlegungsverfahren neu entstandenen Grundstücke in die Grundbücher eingetragen. Bei einem gesetzlichen Verfahren fällt in der Regel keine Grunderwerbssteuer an. Das Vermessungsbüro Käser Ingenieure GbR aus Fellbach begleitet das Verfahren und unterstützt die Verwaltung bei der Vorbereitung der im Umlegungsverfahren zu treffenden Entscheidungen.

Zur Erschließung des künftigen Baugebietes ist der Einsatz eines Erschließungsträgers beabsichtigt. Hierzu erfolgt eine gesonderte Beschlussfassung.

Finanzielle Auswirkungen:

- keine
- einmalige Kosten von 70. – 100.000 € (Ca.-Wert ermittelt durch Büro Käser; Abrechnung nach der Gebührenverordnung des Landes, u. a. nach Grenzpunkten, Flste., Vorabzuteilungen etc.)
- einmalige Erträge von _____ €
- lfd. jährliche Kosten von _____ €
- lfd. jährliche Erträge von _____ €
- bei Bauinvestitionen ab 350.000 € siehe beil. Folgekostenberechnung
- Haushaltsmittel bei Produktsachkonto 51110800, Maßnahme 704 in 2022/23 vorhanden
- über-/außerplanmäßige Ausgabe von _____ € notwendig
- Sonstiges
Finanzielle Auswirkungen können erst nach Abschluss der Umlegungsgespräche dargestellt werden.

gez.
Gabriele Zull
Oberbürgermeisterin

Anlagen:

1 Lageplan