

Gemeinderatssitzung
am 10.02.2021

Öffentlicher Teil
Vorlage 2021-01-03



Naturparadies am Oberrhein

Bearbeiter: Bgm. Dr. Jürgen Louis

Telefon: 07643/9107-11

Az. 020.05

TOP 3

Erlass einer neuen Hauptsatzung; Bildung eines ständigen Umlegungsausschusses und Wahl der Mitglieder des ständigen Umlegungsausschusses

A Problem und Ziel

Die Gemeinde Rheinhausen hat es bislang stets geschafft, bei der Aufstellung eines Bebauungsplans die erforderlichen Flächen freiwillig zu erwerben. Bei dem Baugebiet „Zwischen den Ortsteilen“ ist es der Gemeinde Rheinhausen im Dezember 2020 zwar gelungen, einen großen Teil der Flächen zwischen den Ortsteilen Ober- und Niederhausen im Bereich zwischen der Hauptstraße und dem 1. Verbindungsweg zwischen der Ringsheimer Straße und der Wislaer Straße zu erwerben. Gleichwohl stehen zwischen den Ortsteilen Flächen mit einer Größe von 15.741 qm noch nicht im Eigentum der Gemeinde Rheinhausen. Diese Flächen verteilen sich auf Ackerflächen mit ca. 9.695 qm (5248 qm Gewerbefläche nach dem Flächennutzungsplan und 4.447 qm andere landwirtschaftliche Flächen) sowie ca. 4.711 qm auf die erkennbar seit rund 2 Jahren aufgegebene Hofstelle mit Wohnhaus und ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden. Trotz eines großzügigen Angebots der Gemeinde sind die Grundstückseigentümer bislang nicht verkaufsbereit. Zur ordnungsgemäßen Entwicklung und Erschließung des Baugebiets „Zwischen den Ortsteilen“ ist deshalb die Durchführung einer Umlegung erforderlich. Es ist zu erwarten, dass auch in anderen Baugebieten kein vollständiger freiwilliger Grunderwerb durch die Gemeinde Rheinhausen möglich ist, sodass auch in diesen Fällen ein Umlegungsverfahren durchgeführt werden muss. Die Durchführung eines Umlegungsverfahrens setzt aber voraus, dass vorher ein Umlegungsausschuss gebildet wird.

B Lösung

I.

Um ein Umlegungsverfahren durchführen zu können, hat der Gemeinderat einen Umlegungsausschuss zu bilden.

Die einschlägigen Vorschriften zu Bildung und Verfahren von Umlegungsausschüssen finden sich in §§ 3 ff. der Verordnung der Landesregierung und des Wirtschaftsministeriums zur

Durchführung des Baugesetzbuchs (BauGB-DVO) vom 2. März 1998 (GBl. S. 185) in der Fassung der letzten Änderung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 114):

§ 3 BauGB-DVO Bildung des Umlegungsausschusses

(1) Zur Durchführung einer Umlegung hat der Gemeinderat, sofern die Gemeinde nicht von der Befugnis zur Übertragung nach § 46 Abs. 4 Satz 1 BauGB Gebrauch macht, einen Umlegungsausschuß zu bilden. Der Umlegungsausschuß hat die der Umlegungsstelle zustehenden Befugnisse mit Ausnahme der Anordnung der Umlegung nach § 46 Abs. 1 BauGB. Der Gemeinderat kann bestimmen, daß der Umlegungsausschuß auch vereinfachte Umlegungsverfahren selbständig durchführt.

(2) In Gemeinden, in denen Bedarf hierfür besteht, kann ein ständiger Umlegungsausschuß gebildet werden.

(3) Der Umlegungsausschuß ist ein beschließender Ausschuß nach § 39 Abs. 1 der Gemeindeordnung. Es gelten die Vorschriften der Gemeindeordnung über beschließende Ausschüsse, soweit diese Verordnung nichts anderes bestimmt. Der Gemeinderat kann widerruflich als weiteres Mitglied und als Stellvertreter jeweils einen Beamten des höheren vermessungstechnischen Verwaltungsdienstes der örtlich zuständigen Vermessungsbehörde im Einvernehmen mit dieser Behörde oder einen örtlich zugelassenen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur und seinen Vertreter bestellen. Für sie gelten § 17 Abs. 1 bis 3 und § 18 der Gemeindeordnung entsprechend. Wird ein Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur als Mitglied und sein Vertreter als Stellvertreter bestellt, gelten für sie auch §§ 19 und 32 der Gemeindeordnung entsprechend.

§ 4 BauGB-DVO Amtsdauer der Mitglieder

(1) Die nichtständigen Umlegungsausschüsse werden für die Dauer des Umlegungsverfahrens gebildet. Scheidet ein Mitglied aus, so rückt der Stellvertreter nach; im Falle des § 3 Abs. 3 Satz 5 werden Mitglied und Stellvertreter neu bestellt. Ist der aus der Mitte des Gemeinderats bestellte Stellvertreter aus dem Gemeinderat ausgeschieden, so ist eine Ersatzperson aus der Mitte des Gemeinderats zu bestellen.

(2) Die Mitglieder des ständigen Umlegungsausschusses werden nach jeder regelmäßigen Wahl zum Gemeinderat neu bestellt. Absatz 1 Satz 2 und 3 gilt entsprechend.

§ 5 BauGB-DVO Mitwirkung beratender Sachverständiger

(1) In den Umlegungsausschuß ist als Sachverständiger zur Mitwirkung mit beratender Stimme (beratender Sachverständiger) mindestens ein Bausachverständiger, der im Baurecht, insbesondere in der Bauleitplanung, Erfahrung besitzt und, wenn der Gemeinderat von § 3 Abs. 3 Satz 3 keinen Gebrauch macht, ein Vermessungsbeamter der örtlich zuständigen Vermessungsbehörde oder ein örtlich zugelassener Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur zu bestellen.

(2) Bei Bedarf können auch weitere der in Absatz 1 genannten Sachverständigen oder Sachverständige aus anderen Bereichen bestellt werden.

(3) Die Bestellung der beratenden Sachverständigen erfolgt durch den Gemeinderat, wenn sie Bedienstete einer Behörde sind, im Einvernehmen mit dieser. Beratende Sachverständige können für ein Umlegungsverfahren oder bei einem ständigen Umlegungsausschuß auch für dessen gesamte Amtszeit bestellt werden.

(4) Beratende Sachverständige, die Bürger der Gemeinde sind, werden ehrenamtlich tätig; sind sie nicht Bürger der Gemeinde, gelten §§ 17 bis 19 der Gemeindeordnung entsprechend.

§ 6 BauGB-DVO Grundsätze für das Verfahren des Umlegungsausschusses

Die Sitzungen des Umlegungsausschusses sind nichtöffentlich. § 39 Abs. 3 Satz 2 bis 5 der Gemeindeordnung findet keine Anwendung. Der Umlegungsausschuß kann die Entscheidung über Vorgänge nach § 51 BauGB von geringer Bedeutung einer Stelle übertragen, die seine Entscheidung vorbereitet.

Weitere Bestimmungen über die Bildung von Ausschüssen finden sich in §§ 39 f. GemO:

§ 39 GemO Beschließende Ausschüsse

(1) Durch die Hauptsatzung kann der Gemeinderat beschließende Ausschüsse bilden und ihnen bestimmte Aufgabengebiete zur dauernden Erledigung übertragen. Durch Beschluss kann der Gemeinderat einzelne Angelegenheiten auf bestehende beschließende Ausschüsse übertragen oder für ihre Erledigung beschließende Ausschüsse bilden.

(...)

§ 40 GemO Zusammensetzung der beschließenden Ausschüsse

(1) Die beschließenden Ausschüsse bestehen aus dem Vorsitzenden und mindestens vier Mitgliedern. Der Gemeinderat bestellt die Mitglieder und Stellvertreter widerruflich aus seiner Mitte. Nach jeder Wahl der Gemeinderäte sind die beschließenden Ausschüsse neu zu bilden. In die beschließenden Ausschüsse können durch den Gemeinderat sachkundige Einwohner widerruflich als beratende Mitglieder berufen werden; ihre Zahl darf die der Gemeinderäte in den einzelnen Ausschüssen nicht erreichen; sie sind ehrenamtlich tätig; § 32 Abs. 2 gilt entsprechend.

(2) Kommt eine Einigung über die Zusammensetzung eines beschließenden Ausschusses nicht zu Stande, werden die Mitglieder von den Gemeinderäten auf Grund von Wahlvorschlägen nach den Grundsätzen der Verhältniswahl unter Bindung an die Wahlvorschläge gewählt. Wird nur ein gültiger oder kein Wahlvorschlag eingereicht, findet Mehrheitswahl ohne Bindung an die vorgeschlagenen Bewerber statt.

(3) Vorsitzender der beschließenden Ausschüsse ist der Bürgermeister; er kann einen seiner Stellvertreter, einen Beigeordneten oder, wenn alle Stellvertreter oder Beigeordneten verhindert sind, ein Mitglied des Ausschusses, das Gemeinderat ist, mit seiner Vertretung beauftragen.

In der Gemeinde Rheinhausen besteht der Bedarf für die Bildung eines ständigen Umlegungsausschusses. Erster Anwendungsfall des ständigen Umlegungsausschusses ist die Durchführung einer Umlegung für den Bebauungsplan "Zwischen den Ortsteilen". Sodann kommt die Durchführung einer Umlegung auch bei Erweiterung des Gewerbegebietes im Osten der Gemeinde in Betracht. Auch im Rahmen der Innenentwicklung könnte die Durchführung einer Umlegung zur Umsetzung der Festsetzungen von Bebauungsplänen der Innenentwicklung zukünftig erforderlich werden. Die Erfahrung zeigt, dass die Gemeinde inzwischen in vielen Fällen nicht mehr mit der vollständigen Mitwirkungsbereitschaft aller beteiligten Eigentümer rechnen kann.

Der ständige Umlegungsausschuss ist in die Hauptsatzung der Gemeinde als beschließender Ausschuss nach § 39 Absatz 1 der Gemeindeordnung aufzunehmen. Hierzu ist eine entsprechende Änderung der Hauptsatzung bzw. eine neue Hauptsatzung zu beschließen. Da nicht auszuschließen ist, dass gegen Beschlüsse des ständigen Umlegungsausschusses geklagt werden wird, schlägt die Verwaltung den Erlass einer neuen Hauptsatzung vor. Damit soll sichergestellt werden, dass etwaige frühere Rechtsfehler nicht auf die jetzige Bildung des ständigen Umlegungsausschusses durchschlagen. Der anliegende Entwurf einer neuen Hauptsatzung beruht auf den Festsetzungen der bisherigen Hauptsatzung; lediglich in § 4 wurde der ständige Umlegungsausschuss aufgenommen und § 7 neu aufgenommen. Die übrigen Bestimmungen wurden nicht verändert. Ein neues Satzungsmuster des Gemeindetages liegt bislang nicht vor.

Der ständige Umlegungsausschuss hat die der Umlegungsstelle zustehenden Befugnisse mit Ausnahme der Anordnung der Umlegung nach § 46 Absatz 1 BauGB, für die der Gemeinderat zuständig ist.

II.

1. Der Umlegungsausschuss besteht kraft Gesetzes aus dem Bürgermeister als Vorsitzendem und mindestens 4 Mitgliedern. Der Gemeinderat bestellt die Mitglieder und Stellvertreter widerruflich aus seiner Mitte. Es können nur Mitglieder und Stellvertreter in den Umlegungsausschuss bestellt werden, für die keine Befangenheitstatbestände gemäß § 18 GemO vorliegen. Die Bestellung der Mitglieder und ihrer Stellvertreter erfolgt nach den Bestimmungen über die Bestellung der Mitglieder beschließender Ausschüsse des Gemeinderats (§ 40 GemO). Dabei sollen die im Gemeinderat vertretenen Parteien/Wählervereinigungen im entsprechenden Verhältnis auch in den Ausschüssen zum Zuge kommen. Sofern keine Einigung durch einstimmigen Beschluss des Gemeinderats zustande kommt, wäre bei mehreren Wahlvorschlägen entsprechend den Grundsätzen der Verhältniswahl nach dem System der streng gebundenen Liste durch förmliche Wahl zu entscheiden.
2. Die Fraktionen werden gebeten, sich im Vorfeld auf Wahlvorschläge für die Mitglieder und persönlichen Stellvertreter des ständigen Umlegungsausschusses zu verständigen:

als ordentliches Mitglied XXXXX; persönlicher Stellvertreter: XXXXX
als ordentliches Mitglied XXXXX; persönlicher Stellvertreter: XXXXX
als ordentliches Mitglied XXXXX; persönlicher Stellvertreter: XXXXX
als ordentliches Mitglied XXXXX; persönlicher Stellvertreter: XXXXX

Damit könnte die Bestellung der Mitglieder und ihrer Stellvertreter unter Verzicht auf eine förmliche Wahl im Wege der Einigung durch einstimmigen Beschluss des Gemeinderats erfolgen; zur Klarstellung: Enthaltungen oder Nein-Stimmen würden einer Einigung entgegenstehen und es müsste förmlich gewählt werden.

3. Zusätzlich zu den Mitgliedern sind gemäß § 5 Absatz 1 BauGB-DVO als Sachverständige zur Mitwirkung mit beratender Stimme (beratende Sachverständige) mindestens ein Bausachverständiger, der im Baurecht, insbesondere in der Bauleitplanung, Erfahrung besitzt und ein Vermessungsbeamter der örtlich zuständigen Vermessungsbehörde oder ein örtlich zugelassener Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur in den Umlegungsausschuss zu bestellen.

Die Verwaltung schlägt nach Rücksprache mit den Vorgeschlagenen folgende beratende Sachverständige für die gesamte Amtszeit des ständigen Umlegungsausschusses vor:

Bausachverständige: Dipl.-Ing. Raum- und Umweltplanung Stefanie Burg, Freie Stadtplanerin, fsp.stadtplanung Freiburg;

Stellvertreter: Dipl.-Ing. Raum- und Umweltplanung Christian Sammel, Freier Stadtplaner, fsp.stadtplanung Freiburg.

Vermessungssachverständiger: ÖbVI Holger Schnabel, Vermessungsbüro Schnabel, Herbolzheim;

Stellvertreter: Vermessungstechniker Marc Schnabel, Vermessungsbüro Schnabel, Herbolzheim.

C Alternativen

Einrichtung lediglich eines nicht ständigen Umlegungsausschusses in der Hauptsatzung.

D Finanzielle Auswirkungen auf den öffentlichen Haushalt der Gemeinde Rheinhausen

Aus der Bestellung des Umlegungsausschusses ergeben sich unmittelbar keine haushaltswirksamen Ausgaben.

E Sonstige Kosten

Keine.

F Verweis auf Anlagen

– Entwurf der Hauptsatzung der Gemeinde Rheinhausen; lediglich in § 4 wurde der ständige Umlegungsausschuss aufgenommen und § 7 neu aufgenommen. Die übrigen Bestimmungen wurden nicht verändert.

G Beschlussvorschlag

1. Der Gemeinderat beschließt die Hauptsatzung entsprechend dem anliegenden Entwurf. Der Gemeinderat bildet einen ständigen Umlegungsausschuss als beschließender Ausschuss nach § 39 Absatz 1 der Gemeindeordnung.

2. Als Mitglieder des ständigen Umlegungsausschusses werden aus der Mitte des Gemeinderats gewählt:

als ordentliches Mitglied XXXXX; persönlicher Stellvertreter: XXXXX

als ordentliches Mitglied XXXXX; persönlicher Stellvertreter: XXXXX

als ordentliches Mitglied XXXXX; persönlicher Stellvertreter: XXXXX

als ordentliches Mitglied XXXXX; persönlicher Stellvertreter: XXXXX

3. Als beratende Sachverständige werden gemäß § 5 BauGB-DVO in den ständigen Umlegungsausschuss bestellt:

Bausachverständige: Dipl.-Ing. Raum- und Umweltplanung Stefanie Burg, Freie Stadtplanerin, fsp.stadtplanung Freiburg;

Stellvertreter: Dipl.-Ing. Raum- und Umweltplanung Christian Sammel, Freier Stadtplaner, fsp.stadtplanung Freiburg.

Vermessungssachverständiger: ÖbVI Holger Schnabel, Vermessungsbüro Schnabel, Herbolzheim;

Stellvertreter: Vermessungstechniker Marc Schnabel, Vermessungsbüro Schnabel, Herbolzheim.