

Gemeinderatssitzung
am 10.02.2021



Naturparadies am Oberrhein

Öffentlicher Teil
Vorlage 2021-01-04

Bearbeiter: Bgm. Dr. Jürgen Louis
Telefon: 07643/9107-11
Az. 622.4

TOP 4 Baulandumlegung „Zwischen den Ortsteilen“ hier: Anordnung der Umlegung

A Problem und Ziel

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 21.10.2020 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Zwischen den Ortsteilen" gefasst. Gleichzeitig hat der Gemeinderat eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB für das Gebiet „Zwischen den Ortsteilen“ beschlossen. Im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes "Zwischen den Ortsteilen" ist in Teilbereichen die Durchführung einer Umlegung nach dem Baugesetzbuch (BauGB) zur Neugestaltung und Erschließung bebauter und unbebauter Grundstücke erforderlich. Die Festsetzungen des Bebauungsplans lassen sich auf der Grundlage der bestehenden Grundstücksverhältnisse mit der derzeitigen Grenzeinteilung nicht sachgerecht umsetzen. Daher ist nach §§ 45, 46 BauGB eine Umlegung erforderlich, wenn die Grundstückseigentümer auf freiwilliger Basis nicht bereit und in der Lage sind, eine der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gebiets entsprechende Grundstücksneuordnung herbeizuführen.

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. Die Gemeinde ist bereits seit rund einem Jahr mit den Grundstückseigentümern in Verhandlungen über einen freiwilligen Grunderwerb. Hierzu hat die Gemeinde den Grundstückseigentümern für ihre Grundstücke einen Kaufpreis in Höhe von 1.263.870 EUR angeboten. Dies entspricht einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis von über 80 EUR/qm. Der Kaufpreis wäre damit fast doppelt so hoch wie der bislang übliche Kaufpreis von 15 EUR/qm für im Flächennutzungsplan dargestellte Gewerbeflächen und dem bisher üblichen Kaufpreis von 50 EUR/qm für im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbauflächen.

Allerdings ist der angebotene Kaufpreis nicht mit bereits gezahlten Kaufpreisen für andere Flächen vergleichbar. Denn für diese Grundstücke besteht im Unterschied zu anderen Flächen in Teilen bereits Baurecht. Trotz des hohen Kaufangebotes der Gemeinde konnte mit den Eigentümern keine Einigung erzielt werden. Zur Umsetzung der Festsetzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Zwischen den Ortsteilen“ ist deshalb die Durchführung einer Umlegung erforderlich.

Nach § 46 Abs. 1 BauGB ist die Umlegung von der Gemeinde (Umlegungsstelle) in eigener Verantwortung anzuordnen und durchzuführen, wenn und sobald sie zur Verwirklichung eines Bebauungsplans erforderlich ist. Gemäß § 46 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB-DVO hat der Gemeinderat zur Durchführung einer Umlegung einen Umlegungsausschuss zu bilden, sofern die Gemeinde nicht von der Befugnis zur Übertragung nach § 46 Abs. 4 Satz 1 BauGB Gebrauch macht. Der Umlegungsausschuss hat die der Umlegungsstelle zustehenden Befugnisse mit Ausnahme der Anordnung der Umlegung nach § 46 Abs. 1 BauGB. Die Anordnung der Umlegung nach § 46 Abs. 1 BauGB obliegt dem Gemeinderat deshalb auch nach der Bildung des ständigen Umlegungsausschusses.

B Lösung

Um die erforderliche Umlegung durchführen zu können, ist die Umlegung zunächst anzuordnen. Für die Anordnung der amtlichen Umlegung ist nach § 46 Absatz 1 BauGB der Gemeinderat zuständig. Die Anordnung der Umlegung erfordert noch keinen rechtsverbindlichen Bebauungsplan. Es reicht aus, wenn der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst ist.

Erst nach der Anordnung der Umlegung durch den Gemeinderat kann der noch zu bildende Umlegungsausschuss die Umlegung durchführen. Vor dem Umlegungsbeschluss nach § 47 Abs. 1 BauGB hat der Umlegungsausschuss die betroffenen Grundstückseigentümer anzuhören.

Sollte es der Gemeinde gelingen, die Grundstücke vor der Durchführung des Umlegungsverfahrens noch freiwillig zu erwerben, ist die jetzige Anordnung der amtlichen Umlegung nicht schädlich, da ein Umlegungsverfahren bis zum Beschluss über die Aufstellung des Umlegungsplans jederzeit eingestellt werden kann, wenn seine Notwendigkeit im Laufe des Verfahrens entfällt.

C Alternativen

Keine.

D Finanzielle Auswirkungen auf den öffentlichen Haushalt der Gemeinde Rheinhausen

Kosten des Umlegungsverfahrens und Rechtsberatungskosten in derzeit nicht benannter Höhe. Die entsprechenden Haushaltsmittel sind im Haushalt 2021 einzustellen.

E Sonstige Kosten

Keine.

F Verweis auf Anlagen

– Planskizze über die ungefähre Abgrenzung des Umlegungsgebiets „Zwischen den Ortsteilen“.

G Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat ordnet gemäß § 46 Abs. 1 BauGB die Umlegung für ein Teilgebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Zwischen den Ortsteilen“ auf der Gemarkung Niederhausen an. Die ungefähre Abgrenzung des Umlegungsgebiets ergibt sich aus der beigefügten Planskizze.

