

**Bebauungsplan „Am Hägle“ im Stadtteil Schluttenbach
- Umlegungsanordnung und Bildung eines Ausschusses für die Baulandumlegung**

Beschluss: (einstimmig)

1. Gemäß § 46 (1) BauGB in der Fassung vom 24.06.2004 (BGBl. I S.1359) wird für das Gebiet des Bebauungsplanes „Am Hägle“ im Stadtteil Schluttenbach die Umlegung von Grundstücken nach den Vorschriften des 1. Kapitels, 4. Teils, 1. Abschnittes (§§ 45 - 79) des Baugesetzbuches angeordnet. Die Baulandumlegung trägt die Bezeichnung „Am Hägle“.
2. Zur Durchführung der Umlegung „Am Hägle“ wird ein nicht ständiger, beschließender Umlegungsausschuss gemäß §§ 3 - 6 der Verordnung der Landesregierung und des Wirtschaftsministeriums zur Durchführung des Baugesetzbuches (BauGB-DVO) in der Fassung vom 02.03.1998 (GBl. S. 185) gebildet.
3. Der Umlegungsausschuss besteht aus der Vorsitzenden und zehn Mitgliedern. Er entscheidet anstelle des Gemeinderates. Vorsitzende ist die Oberbürgermeisterin.
4. Der Umlegungsausschuss wird wie folgt besetzt:

Mitglieder (Gemeinderäte/innen)	Stellvertreter (Gemeinderäte/innen)
CDU Dr. Cornelia Langguth	CDU Steffen Neumeister
CDU Bernd Heiser	CDU Hans Peter Kast
CDU Dr. Stefan Koch	CDU Dr. Albrecht Ditzinger
FE Melanie Nickel	FE Sibylle Kölper
FE Herbert Rebmann	FE Peter Worms
SPD Martin Waldenmaier	SPD Bernd Hinse
SPD Engelbert Heck	SPD Rolf Deckenbach
Bündnis 90/Die Grünen Vera Seifried-Biedermann	Bündnis 90/Die Grünen Hermann Siess
Freie Wähler Regine Zeh	Freie Wähler Sarah Lump
FDP Dr. Michael Böhne	FDP Uwe Künzel

5. Als beratende Sachverständige (ohne Stimmrecht) gemäß § 5 BauGB-DVO werden bestellt:

- Herr Klaus Göckler, Obervermessungsrat, Landratsamt Karlsruhe, Amt für Vermessung, Geoinformation und Flurneuordnung - als vermessungstechnischer Sachverständiger
Stellvertreter: Herr Roland Thomas, Obervermessungsrat
- Herr Winfried Müller, Stadtbaudirektor - als bautechnischer Sachverständiger
Stellvertreter: Herr Frank Gaska

6. Als ortskundige Sachverständige (ohne Stimmrecht) werden bestellt :

Prof. Dr. Hans Schweizer
Werner Merklinger

7. Die Leitung der Umlegungsstelle wird Herrn Thomas Jäger, Stadtratsrat, Planungsamt, übertragen.

- - -

Die Verwaltung teilte hierzu mit:

Gemeinderat und Ortschaftsrat verfolgen seit einigen Jahren das Ziel im Bereich „Hägle“ die Voraussetzungen für eine Bebaubarkeit zu schaffen. Das Gebiet ist bereits teilweise erschlossen, liegt im Siedlungskörper und eignet sich sehr gut für eine bauliche Ergänzung. Alle Grundstücke befinden sich in privatem Eigentum.

Die bisherigen Bemühungen alle Eigentümer zu einer freiwilligen Grundstücksumlegung zu bewegen, um so die Bebauung der Gartengrundstücke südlich des Weges „Am Hägle“ zu ermöglichen, führten letztlich nicht zum Erfolg. Insofern verbleibt nun nach Rechtskraft des Bebauungsplanes „Am Hägle“ nur die Möglichkeit, eine **gesetzlichen Baulandumlegung** durchzuführen, um die bauliche Entwicklung entsprechend dem Bebauungsplan zu ermöglichen. Deshalb schlägt die Verwaltung vor, dass der Gemeinderat eine Umlegung der Grundstücke anordnet.

Der Gemeinderat hat die Möglichkeit, zur Durchführung der Umlegung einen beschließenden Umlegungsausschuss zu bilden und die Mitglieder gemäß § 3 (1) BauGB-Durchführungsverordnung zu bestimmen. Weil es sich bei der Baulandumlegung um eine Spezialmaterie handelt, werden bisher alle Umlegungen auf diese Weise durchgeführt. Gemäß § 3 (3) BauGB-DVO gelten die Vorschriften der Gemeindeordnung über beschließende Ausschüsse. Es wird vorgeschlagen, den Umlegungsausschuss wie den Ältestenrat mit zehn Mitgliedern (3 CDU, 2 FE, 2 SPD, je 1 Bündnis 90/Die Grünen, Freie Wähler und FDP) zu besetzen und im Wege der Einigung zu bilden. Dies bedeutet, dass **alle anwesenden Mitglieder des Gemeinderats** der vorgeschlagenen Zusammensetzung zustimmen müssen. Kommt eine Einigung nicht zustande, werden die Mitglieder **von den Gemeinderäten** (die Oberbürgermeisterin hat kein Stimmrecht) **aufgrund von Wahlvorschlägen** nach den Grundsätzen der **Verhältnisswahl** unter Bindung an die Wahlvorschläge **gewählt** (§ 40 Abs. 2 GemO).

Der Ortschaftsrat Schluttenbach muss noch zwei Ortschaftsräte als ortskundige Sachverständige benennen.

Allgemeine Erläuterungen zur Umlegung (siehe auch §§ 45 - 79 BauGB)

Die Baulandumlegung ist ein gesetzlich geregeltes Grundstückstauschverfahren. Die Grundstückseigentümer geben in der Regel ungünstig geformte und meist unbebaubare und nicht erschlossene Grundstücke in einen Bereich ein (= Einwurf). Im Zuge des Verfahrens erhalten sie neue, dem Bebauungsplan entsprechende bebaubare Grundstücke (= Zuteilung). Die Umlegung bildet aus den Einwurfsgrundstücken auch die Verkehrs- und Grünflächen und verteilt den „Flächenverlust“ auf die Zuteilungsgrundstücke.

Zuständig für die Umlegung ist die Stadt Ettlingen. Sie kommt für die Verfahrenskosten auf. Die Durchführung wird einem beschließenden Umlegungsausschuss übertragen, der nicht an Weisungen des Gemeinderates oder der Stadtverwaltung gebunden ist. Teilarbeiten werden von anderen, fachlich geeigneten oder zuständigen Stellen erledigt.

Das Landratsamt Karlsruhe, Amt für Vermessung, Geoinformation und Flurneuordnung wird die Baulandumlegung vermessungstechnisch begleiten. Es hat die Umlegung durchzuführen. Die Kosten für diese Leistung ergeben sich aus der Gebührenordnung bzw. dem Vermessungsgesetz. Die Auftragserteilung erfolgt im Rahmen der Bewirtschaftungsbefugnisse. Mit den Vorarbeiten wurde bereits begonnen.

Der Umlegungsausschuss leitet nach Anhörung der Eigentümer durch die Umlegungsstelle die Umlegung rechtlich ein (Umlegungsbeschluss). Daraus ergeben sich insbesondere folgende Verpflichtungen für den Eigentümer: Beabsichtigte Verfügungen oder Veränderungen an den Grundstücken müssen genehmigt werden; die Grundstücke dürfen betreten werden, der Umlegungsvermerk kommt in das Grundbuch. Der Umlegungsbeschluss wird öffentlich bekannt gemacht. Der Beschluss kann durch Antrag auf gerichtliche Entscheidung angefochten werden, wenn Bedenken gegen seine Rechtmäßigkeit bestehen.

Wertsteigerungen an den Grundstücken, die durch die Umlegung verursacht werden (z. B. durch bessere Grundstücksform und Verkehrserschließung, Einsparung von Vermessungs- und Grundbuchkosten), werden zugunsten der Gemeinde als so genannter Umlegungsvorteil von den Eigentümern erhoben. Die Erhebung erfolgt in Geld bei einer Wertumlegung oder in Fläche bei einer Flächenumlegung. Die Entscheidung dazu trifft der Umlegungsausschuss unter Abwägung der Belange. Bei den letzten Umlegungen wurde als Verteilungsmaßstab vom Verhältnis der Werte ausgegangen (= Wertumlegung).

Aus den Einwurfmengen, den Bodenwerten vor und nach der Umlegung wird nach einem vorgegebenen Verfahren der Zuteilungsanspruch ermittelt.

Nach einer Erörterung mit den Grundstückseigentümern wird der Umlegungsplan letztlich vom Umlegungsausschuss beschlossen. Nach Feststellung der Unanfechtbarkeit wird der Umlegungsplan öffentlich bekannt gemacht und dadurch rechtskräftig. Der alte Rechtszustand wird durch diesen im Umlegungsplan vorgesehenen neuen Rechtszustand ersetzt. Dann werden auch die Geldleistungen fällig, für deren Abwicklung die Stadt Ettlingen sorgt.

- - -

Oberbürgermeisterin Büsselmaker fragt, ob der Gemeinderat mit der Offenheit des Wahlganges einverstanden sei.

Der Gemeinderat ist einstimmig einverstanden.

Oberbürgermeisterin Büsselmaker fragt, ob der Gemeinderat mit einer Besetzung des Umlegungsausschusses im Wege der Einigung einverstanden sei.

Der Gemeinderat ist einstimmig einverstanden.

Stadträtin Dr. Langguth führt aus, dass die CDU mit der Besetzung des Ausschusses einverstanden sei, obwohl er eigentlich zu groß sei. Fünf bis sieben Personen hätten genügt. Die Verwaltung solle jedoch weitere noch zu bildende beschließende Ausschüsse wieder nach d'Hondt besetzen.

Stadtrat Rebmann findet es gut, dass die CDU der Besetzung zugestimmt habe. Er stimmt der Vorlage für die FE-Fraktion zu.

Stadtrat Lorch, Stadträtin Saebel, Stadträtin Lumpp und Stadtrat Künzel stimmen für ihre Fraktionen bzw. Gruppen zu.

Ohne weitere Aussprache wird einstimmig vorstehender Beschluss gefasst.

Gabriela Büsselmaier
Oberbürgermeisterin

- - -

Ka/La

27. April 2005

1. Planungsamt (Schreiben vom 09.03.2005, Jä/We) zur Kenntnis und mit der Bitte um weitere Veranlassung.
2. Liegenschaftsabteilung, Stadtbauamt, Bauordnungsamt und Ortsverwaltung Schluttenbach zur Kenntnis.
3. Hauptamt, Frau Röper, zur Kenntnis und mit der Bitte um Aufnahme ins Ortsrecht.
4. Z. d. A.

Im Auftrag:

Kassel