

Öffentliche Sitzung des Gemeinderats am 31. Januar 2007

R. Pr. Nr. 7

**Bebauungsplan „Kohlmichel“ im Stadtteil Spessart  
- Anordnung der Baulandumlegung und Bildung eines Umlegungsausschusses**

---

**Beschluss: (einstimmig)**

1. Gemäß § 46 (1) BauGB in der Fassung vom 21.06.2005 (BGBl. I S.1818) wird für einen Teilbereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Kohlmichel“ im Stadtteil Spessart die Umlegung von Grundstücken nach den Vorschriften des 1. Kapitels, 4. Teils, 1. Abschnittes (§§ 45 - 79 des Baugesetzbuches) angeordnet. Die Baulandumlegung trägt die Bezeichnung „Kohlmichel“.
2. Zur Durchführung der Umlegung „Kohlmichel“ 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 14.12.2004 (GBl. S. 916) gebildet.
3. Der Umlegungsausschuss besteht aus dem Vorsitzenden/der Vorsitzenden und vier Mitgliedern. Er entscheidet weisungsfrei und unabhängig anstelle des Gemeinderates. Vorsitzende ist die Oberbürgermeisterin.
4. Der Umlegungsausschuss wird wie folgt besetzt:
  - a) Mitglieder (Gemeinderäte/innen)      Stellvertreter (Gemeinderäte/innen)

|     |                       |                    |
|-----|-----------------------|--------------------|
| CDU | Bernd Heiser          | Hans-Peter Stemmer |
| CDU | Dr. Cornelia Langguth | Marion Eble        |
| FE  | Sibylle Kölper        | Melanie Nickel     |
| SPD | Rolf Deckenbach       | Engelbert Heck     |
  - b) Als beratende Sachverständige (ohne Stimmrecht) gemäß § 5 BauGB-DVO werden bestellt:
    - Herr Roland Thomas, Obervermessungsrat, Landratsamt Karlsruhe, Amt für Vermessung, Geoinformation und Flurneuordnung - als vermessungstechnischer Sachverständiger  
Stellvertreter: Herr Georg Walter, Kreisamtsrat
    - Herr Winfried Müller, Stadtbaudirektor - als Bausachverständiger  
Stellvertreter: Herr Frank Gaska, Dipl.-Ing./Architekt

**c) Als ortskundige Sachverständige (ohne Stimmrecht) werden bestellt:**

- Frau Elke Werner
- Herr Heinz Habig

**d) Die Leitung der Umlegungsstelle wird Herrn Thomas Jäger, Stadtratsrat, Planungsamt, übertragen.**

- - -

Die Verwaltung teilte hierzu mit:

**1. Umlegungsanordnung/Bildung eines Umlegungsausschusses**

Gemeinderat und Ortschaftsrat haben mit der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens „Kohlmeisel“ die Voraussetzungen für die Umlegung und Erschließung des Gebiets geschaffen. Da bereits während des Bebauungsplanverfahrens ersichtlich war, dass eine freiwillige Umlegung nicht durchführbar ist, schlägt die Verwaltung vor, eine gesetzliche Umlegung zur Neuordnung der Grundstücke durchzuführen. Der Geltungsbereich erstreckt sich auf beiliegenden Übersichtsplan.

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, wurden bisher alle Umlegungen auf diese Weise durchgeführt. Gemäß § 3 (3) BauGB-DVO gelten die Vorschriften der Gemeindeordnung über beschließende Ausschüsse. Bisher war es üblich, einen 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. Da bei der letzten Umlegungsanordnung seitens des Gemeinderats ein kleineres Gremium gewünscht wurde, schlägt die Verwaltung eine Besetzung mit der Mindestzahl von vier Mitgliedern vor. Nach d'Hondt ergibt sich die Sitzverteilung CDU 2 Sitze, FE und SPD je 1 Sitz.

Der Umlegungsausschuss ist 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 Verhältniswahl unter Bindung an die Wahlvorschläge gewählt (§ 40 Abs. 2 GemO).

Der Ortschaftsrat Spessart wird in seiner Sitzung am 19. Januar 2007 noch zwei Personen als ortskundige Sachverständige benennen. Deren Wahl und die Wahl der unter Ziffer 4. b) bis d) genannten Personen erfolgen nach § 37 (7) GemO.

**2. Allgemeine Erläuterungen zur Umlegung (entsprechend den §§ 45 - 79 BauGB)**

Die Baulandumlegung ist ein gesetzlich geregeltes Grundstückstauschverfahren. Die Grundstückseigentümer geben in der Regel ungünstig geformte und 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 Einwurfgrundstücken auch die künftig öffentlichen 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 Verwaltung gebunden ist (s. o.).

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 erfolgte im Rahmen der Bewirtschaftungsbefugnisse. Mit den Vorarbeiten wurde bereits begonnen.

Der Umlegungsausschuss leitet nach erfolgter Anhörung der Eigentümer am 19. und 20.12.2006 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 und der Umlegungsvermerk wird in das Grundbuch eingetragen. 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. Schon seit Jahren wurde bei den Umlegungen als Verteilungsmaßstab stets vom Verhältnis der Werte ausgegangen (= Wertumlegung).

Aus den Einwurfsmengen und 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.

- - -

Eine Vorberatung der Angelegenheit fand in der nichtöffentlichen Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Technik am 17. Januar 2007 statt.

Bezüglich der Zusammensetzung des Ausschusses (Ziffer 4a) konnte in der Vorberatung keine Einigung erzielt werden. Sollte im Gemeinderat eine Wahl erforderlich sein, erfolgt die Auszählung nach D'Hondt.

Der Ortschaftsrat Spessart hat in seiner Sitzung am 19. Januar 2007 o. g. ortskundige Sachverständige (Ziffer 4c) benannt.

- - -

Stadtrat Heiser erläutert, dass trotz der wenigen Bauplätze leider keine freiwillige Umlegung zustande gekommen sei und er daher dem Beschlussvorschlag zustimme.

Auch Stadträtin Kölper bedauert, dass keine freiwillige Umlegung zustande gekommen sei und daher die gesetzliche Regelung Anwendung finde. Sie stimmt für die FE-Fraktion zu.

Stadtrat Deckenbach, Stadträtin Seifried-Biedermann und Stadträtin Zeh stimmen der Verwaltungsvorlage zu.

Stadtrat Künzel erklärt, dass Stadtrat Dr. Böhne ihn für den Umlegungsausschuss vorgeschlagen habe, da er die berufliche Qualifikation hierfür vorweisen könne, er jedoch den Willen des Gemeinderats akzeptiere. Er stimmt dem Beschlussvorschlag zu.

Ohne weitere Aussprache wird einstimmig oben stehender Beschluss gefasst.

- - -