

Beschlussauszug

öffentlich/Nichtöffentliche Sitzung des Marktgemeinderates Mering vom 30.01.2020

Ö 9 Umlegungsverfahren für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 17
"Holzgartenweg" - Anordnung der Umlegung

Status: öffentlich/nichtöffentlich **Beschlussart:** ungeändert beschlossen
Zeit: 19:00 - 21:18 **Anlass:** Sitzung
Raum: Sitzungssaal der Mehrzweckhalle
Ort: Mehrzweckhalle
Vorlage: 2020/3270 Umlegungsverfahren für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr.
17 "Holzgartenweg" - Anordnung der Umlegung

Sachverhalt:

Mit Beschluss vom [26.07.2018](#) hat der Marktgemeinderat die Verwaltung beauftragt, für den bisher unbebauten Bereich des Bebauungsplanes Nr. 17 „Holzgartenweg“ südöstlich des Bauhofs die Möglichkeiten zur Durchführung eines Umlegungsverfahrens zur klären und den Sachverhalt dann den Gemeinderat wieder zur Entscheidung vorzulegen.

Zu diesem Zwecke hat die Verwaltung mit dem Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung in Aichach Kontakt aufgenommen und in diesem Zuge die Grundlagen zur Einleitung und Umsetzung eines Umlegungsverfahrens geklärt.

Dabei wurde zunächst ein Planentwurf gefertigt, der die Umgriffsfläche und die mögliche neue Aufteilung in Bauflächen darstellt.

Darüber hinaus wurden die betroffenen Anlieger auch im Rahmen einer ersten Informationsveranstaltung informiert und angehört. Das Vermessungsamt hat darüber hinaus noch mit diversen Eigentümern Einzelgespräche geführt.

Als vorläufiges Zwischenergebnis kann festgehalten werden, daß von den 7 betroffenen Eigentümern generell 5 einer Baulandumlegung nicht abgeneigt gegenüberstehen. Mit einer Eigentümerin konnte bisher nur sehr eingeschränkt Kontakt aufgenommen werden. Die Eigentümerinnen eines weiteren Grundstückes haben dagegen bereits erklärt, daß sie den bisherigen Zustand nicht verändern wollen und daher gegen ein Umlegungsverfahren sind.

Um mit Umlegungsverfahren nun weiter fortfahren zu können, benötigt das Vermessungsamt als zuständige Umlegungsstelle einen **förmlichen Beschluss, der die Umlegung anordnet** und auf das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung überträgt.

Als nächstes möchte das Vermessungsamt weiter versuchen, zunächst mit allen Eigentümern eine einvernehmliche Lösung zu erreichen. Rein rechtlich könnte zwar das Umlegungsverfahren auch ohne Zustimmung der Beteiligten durchgeführt werden, jedoch haben diese im Verfahren die Möglichkeit, Rechtsmittel einzulegen. Dies würde zu einer erheblichen Verfahrensverzögerung führen, so daß eine Einigung die eindeutig bessere Lösung wäre.

Im weiteren Verfahren wird dann der Umlegungsplan erstellt, der die neuen Flächenzuschnitte darstellt und in einem Umlegungsverzeichnis darstellt, welchem Eigentümer welche Fläche zugeteilt wird. Generell kann man sagen, daß den Eigentümern entsprechend ihrer Einlagefläche anteiliges Bauland zugewiesen wird, wobei natürlich

Wünsche der Eigentümer hinsichtlich Lage und Zuschnitt im Verfahren soweit als möglich berücksichtigt werden.

Insgesamt ergibt sich für die Eigentümer dadurch ein **Umlegungsvorteil**, der dadurch entsteht, daß die Bauplatzflächen höherwertig sind als die Einlageflächen. Er errechnet sich im Verfahren aus dem Wertunterschied zwischen dem Wert des eingeworfenen Grundstückes und dem zugeteilten Bauland. Die Berechnung hierzu wird vom Vermessungsamt durchgeführt und geht von einem Verkehrswert des erschlossenen Baulandes aus, der sich am Bodenrichtwert orientieren sollte. Im vorliegenden Verfahren und für die Gespräche mit den Eigentümern haben wir diesen **Verkehrswert für erschlossene Grundstücke auf 150,00 EUR** festgelegt. Dem liegt ein Bodenrichtwert in Höhe von 140,00 EUR für Gewerbeland und ein tatsächlicher VKP in Höhe von 167,00 EUR im Gewerbepark Mering West als Wertbasis zugrunde. Von diesem zugrunde gelegten Verkehrswert werden dann die Erschließungskosten abgezogen, welche im vorliegenden Fall aufgrund einer **Erschließungskostenschätzung des Marktbauamtes bei 48,00 EUR pro m²** liegen. Dadurch errechnet sich ein Zuteilungswert, auf den dann mittels bestimmten Formeln und unter Berücksichtigung von verschiedenen Faktoren auf einen **Einwurfswert** zurückgerechnet wird.

Damit das Vermessungsamt im weiteren Verfahren ein verlässliche Datenbasis hat, sind diese Werte durch den MGR Beschluss mäßig zu bestätigen.

Rechtliche/fachliche Würdigung:

Um nach den vorbereitenden Arbeiten nun das förmliche Umlegungsverfahren einzuleiten, ist ein Beschluss zur Anordnung der Umlegung nach § 46 Abs. 1 BauGB erforderlich. Darüber hinaus ist es erforderlich, daß der Gemeinderat die vom Vermessungsamt in Absprache mit der Verwaltung ermittelte Kostenberechnungsbasis bestätigt, um für den weiteren Fortgang des Verfahrens eine verlässlich Berechnungsgrundlage zu haben.

MGR Resch und weitere Ratsmitglieder sehen die geplante Einmündung in die Friedenastraße kritisch. In diesem Zusammenhang wird noch die alternative Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens erörtert, jedoch letztlich nicht beschlussmäßig weiterverfolgt.

Finanzielle Auswirkungen:

Soweit der MGR das Umlegungsverfahren anordnet, ist im Rahmen der Erschließung auch die im Bplan vorgesehene Erschließung (Straße mit Wasser- und Kanalleitung, Straßenbeleuchtung) herzustellen.

Die Kosten hierfür schätzt das Marktbauamt auf rund 690.000 EUR. Demgegenüber stehen aber Beitragseinnahmen, da die neu entstandenen Baugrundstücke zu Herstellungsbeiträgen per Bescheid veranlagt werden. Darüber entsteht den Eigentümern aus der Umlegung auch ein Umlegungsvorteil, der im Verfahren durch den Markt Mering abgeschöpft wird. Die genaue Höhe dieses Abschöpfungsbetrages kann derzeit noch nicht genau ermittelt werden, dieser wird erst im weiteren Verfahren berechnet, wenn die genauen Zuteilungsflächen feststehen. Es kann jedenfalls nach jetzigem Stand festgehalten werden, daß dem Markt Mering aus dem Verfahren keine Kostenunterdeckung entstehen wird.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat ordnet gemäß § 46 Abs. 1 BauGB für den im beigefügten Lageplan dargestellten Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 „Holzgartenweg“ eine Baulandumlegung an.

In die Umlegung werden folgende Grundstück einbezogen: Fl.Nrn. 3074, 3072/1, 2965/4, 1/75, 3077/7, 2817, 2820 und 2826.

Der Markt Mering überträgt die Befugnis zur Durchführung des Umlegungsverfahrens auf

das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung in Aichach. Die Verwaltung wird ermächtigt, hierzu eine Vereinbarung mit dem ADBV Aichach entsprechend dem beigefügten Muster abzuschließen.

Für das weitere Verfahren bestätigt der Marktgemeinderat für das Gewerbeland in diesem Bereich einen Verkehrswert in Höhe von 150,00 EUR pro m² sowie Erschließungskosten in Höhe von 48,00 EUR pro m² Nettobauland.

Abstimmungsergebnis: 14 : 6