

Beschlussvorlage

VERBANDSGEMEINDEVERWALTUNG MONTAUBAU

Drucksache-Nr.	013/25Wel/2019
Nachtrag zu Drucksache-Nr.	

öffentlich nichtöffentlich

Fachbereich/Az.:	Datum
SG 2.1 / 610-22 / Lo	06.06.2019

Beratungsfolge:	Sitzungstermin
Ortsgemeinderat Welschneudorf	02.09.2019

Betreff:

Anordnung des Baulandumlegungsverfahrens für das Baugebiet "Im Dielkopffeld" und Bildung eines Umlegungsausschusses

Sachverhalt / Begründung:

1. Anordnung des Baulandumlegungsverfahrens

Der Ortsgemeinderat Welschneudorf hat in der Sitzung am 14.05.2019 den Beschluss gefasst, einen Bebauungsplan mit der Bezeichnung "Im Dielkopffeld" aufzustellen. Für die Neuordnung der Baugrundstücke - es handelt sich ausschließlich um Wohnbaugrundstücke - ist ein gesetzliches Bodenordnungsverfahren notwendig, da ein vollständiger freihändiger Erwerb der im Plangebiet liegenden Flächen nicht möglich war. Dementsprechend ist ein Baulandumlegungsverfahren nach den §§ 45 ff BauGB durchzuführen, welches durch den heutigen Anordnungsbeschluss in Gang gesetzt wird. Durch die Anordnung wird das Vermessungs- und Katasteramt Westerwald-Taunus ermächtigt die Baulandumlegung vorzubereiten.

Die reinen Verfahrenskosten für die Bodenordnung können derzeit nur geschätzt werden und belaufen sich auf ca. 30.000 €. Sie fallen voraussichtlich im Jahr 2020 an.

Der Flächenanteil der Ortsgemeinde wurde vor der Einleitung der Baulandumlegung durch den Ankauf von privaten Flächen erhöht. Der Ankauf der Flächen wird mit der Anordnung des gesetzlichen Umlegungsverfahrens – wie bereits grundsätzlich vom Ortsgemeinderat entschieden – abgeschlossen. Damit ist sichergestellt, dass die Kommune im Umlegungsverfahren keine freiverwendenden Zuteilungsansprüche – mit Ausnahme von verbleibenden Parzellenteilen – zu einem höheren Quadratmeterpreis übernehmen muss. Alle Privateigentümer, die bis zum Abschluss der Ankaufsverhandlungen nicht verkauft haben, nehmen am gesetzlichen Baulandumlegungsverfahren teil und bekommen Bauland erschließungsbeitragspflichtig zugeteilt. Eine Abfindung durch die Gemeinde, ganz oder teilweise in Geld anstatt Land, ist dann nicht mehr möglich.

Die Ortsgemeinde nimmt mit Ihrem fiskalischen Eigentum, dass sie bis dato besitzt oder vor der Umlegung erworben hat, wie jeder andere Privateigentümer an der Umlegung teil und erhält entsprechend Ihres Anspruches Bauplätze. Darüber hinaus kann die Ortsgemeinde, die allen Beteiligten entstandenen „Umlegungsvorteile“ abschöpfen, und damit einen Teil der Kosten des Bodenordnungsverfahrens decken.

2. Verfahrensmöglichkeiten

Die Durchführung der Umlegung kann durch den von der Gemeinde zu bildenden Umlegungsausschuss (s. Umlegungsausschussverordnung (UAVO) vom 27. Juni 2007) abgewickelt, oder nach

§ 46 Abs. 4 BauGB auf das Vermessungs- und Katasteramt Westerwald-Taunus übertragen werden. Der Ortsgemeinderat hat daher darüber zu entscheiden, wie verfahren werden soll. Beide Verfahren haben Vor- und Nachteile.

Ohne Umlegungsausschuss verringern sich grundsätzlich die Einflussmöglichkeiten der Gemeinde, da alle Entscheidungen ohne eine Beteiligung der gemeindlichen Gremien alleine durch die Umlegungsstelle (Vermessungs- und Katasteramt) getroffen werden.

Andererseits hat die Übertragung eine Zeitersparnis und eine Beschleunigung der Verfahren zur Folge, da kein Ausschuss beteiligt werden muss und die damit einhergehenden Formalitäten wie Terminabstimmung, Einladung usw. entfallen.

Hinzu kommt, dass materiell die, dem Umlegungsausschuss vom Katasteramt, unterbreiteten Vorschläge, üblicherweise übernommen werden, da aufgrund der speziellen rechtlichen Regelungen in einem Bodenordnungsverfahren, z.B. bezüglich der Wertermittlung, der Bildung unterschiedlicher Wertzonen usw., kaum Raum für Ermessensentscheidungen bleibt.

Nach Abwägung der Vor- und Nachteile und den jüngsten Erfahrungen mit beiden Verfahrensformen wird sowohl von Seiten des Katasteramts als auch der Verbandsgemeindeverwaltung die Bildung eines Umlegungsausschusses empfohlen.

3. Bildung eines Umlegungsausschusses

Nach der Umlegungsausschussverordnung besteht der Umlegungsausschuss aus dem Vorsitzenden und vier ehrenamtlichen Mitgliedern. Der Vorsitzende und dessen Stellvertreter müssen zum höheren technischen Verwaltungsdienst - Fachrichtung Vermessungs- und Liegenschaftswesen – befähigt sein oder mit entsprechender Qualifikation Aufgaben des höheren vermessungstechnischen Verwaltungsdienstes wahrnehmen. Sie müssen Bedienstete des örtlichen Vermessungs- und Katasteramtes sein.

Von den vier ehrenamtlichen Mitgliedern muss ein Mitglied in der Bewertung von Grundstücken erfahren sein und Kenntnisse des örtlichen Grundstücksmarktes besitzen. Ein weiteres Mitglied muss die Befähigung zum höheren allgemeinen Verwaltungsdienst (z.B. ein Jurist) besitzen. Mindestens zwei ehrenamtliche Mitglieder müssen zum Gemeinderat wählbar sein; sie sollen dem Gemeinderat angehören. Die ehrenamtlichen Mitglieder sollen Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde sein.

Bürgermeister und Beigeordnete der Gemeinde dürfen nicht Mitglied im Umlegungsausschuss sein.

Der Vorschlag zur Wahl zum Mitglied und stellvertretenden Mitglied mit der Befähigung zum höheren allgemeinen Verwaltungsdienst sollte nach Rücksprache mit den in Frage kommenden Personen erfolgen. Die weiteren 3 Mitglieder des Umlegungsausschusses sowie deren Stellvertreter sind vom Gemeinderat unter Beachtung der Umlegungsausschussverordnung vorzuschlagen.

Der Umlegungsausschuss ist gemäß § 7 der Hauptsatzung der Ortsgemeinde Welschneudorf ein sonstiger Ausschuss. Die Mitglieder sonstiger Ausschüsse erhalten für die Teilnahme an Sitzungen die festgelegte Aufwandsentschädigung nach § 7 Abs. 1 in Höhe von 7,50 € je Sitzung.

Beschlussvorschlag:

- Gemäß § 46 BauGB wird die Umlegung „Im Dielkopffeld“ in der Gemarkung Welschneudorf angeordnet. Der Umlegung liegt der Bebauungsplanvorentwurf "Im Dielkopffeld" der Ortsgemeinde Welschneudorf zugrunde.**
- Die Ortsgemeinde Welschneudorf bildet einen Umlegungsausschuss, der sich wie folgt zusammensetzt:**

	Funktion/Befähigung	Mitglied	Stellvertreter(in)
1.	Vorsitzende / Mitarbeiter(in) des Vermessungs- und Katasteramtes mit der Befähigung zum höheren vermessungstechnischen Verwaltungsdienst.	Herr Dipl. Ing. Christian Paulik, Obervermessungsrat, Vermessungs- und Katasteramt Westerwald-Taunus	Herr Dipl.-Ing. Günter Steudter, Obervermessungsrat, Vermessungs- und Katasteramt Westerwald-Taunus
2.	Mitglied mit der Befähigung zum höheren nichttechnischen Verwaltungsdienst.		
3.	In der Bewertung von Grundstücken erfahrenes Mitglied, das Kenntnisse des örtlichen Grundstücksmarktes besitzt.		
4.	Möglichst Mitglied des Gemeinderates, zumindest zum Gemeinderat wählbares Mitglied.		
5.	Möglichst Mitglied des Gemeinderates, zumindest zum Gemeinderat wählbares Mitglied.		

Finanzielle Auswirkungen <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein		
	Ergebnishaushalt	Finanzhaushalt
Buchungsstelle:	51100.56256000	
Projekt-Nr.:		
Ansatz zzgl. Haushaltsreste und außer-/überplanmäßigen Bewilligungen:	30.000,00 €	€
bereits verausgabt:	€	€
durch Aufträge gebunden:	€	€
noch verfügbar:	30.000,00 €	€

Im Auftrag



Gerd Becher