

Bürgermeisteramt Tübingen  
Geschäftsstelle Umlegungsausschuss, FAB 68  
Christiane Schneider, Tel: 2618  
Gesch. Z.: 68/612-55

Vorlage 346/2012

Datum 06.09.2012

### Beschlussvorlage

zur Behandlung im: **Gemeinderat**

Vorberatung im: **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**

Kenntnisnahme: **Ortschaftsrat Unterjesingen**

---

**Betreff: Anordnung der Umlegung "Weinsteige/Saarstraße/Klemsenstraße"**

Bezug: ---

Anlagen: 2 Bezeichnung: Übersichtskarte, Merkblatt zum gesetzlichen Umlegungsverfahren

---

#### Beschlussantrag:

1. Für das in der Anlage gekennzeichnete Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Weinsteige/Saarstraße/Klemsenstraße“ in der Gemarkung Unterjesingen wird gem. § 46 Absatz 1 Baugesetzbuch die Umlegung angeordnet.
2. Der Umlegungsausschuss wird mit der Durchführung der Umlegung (§§ 47 ff. BauGB) beauftragt.

<b>Finanzielle Auswirkungen</b>		Jahr:	Folgej.:
Investitionskosten:	€	€	€
bei HHStelle veranschlagt:			
Aufwand / Ertrag jährlich	€	ab:	

#### Ziel:

Neuordnung der vorhandenen Grundstücke, so dass nach Lage, Form und Größe für die im Bebauungsplanentwurf „Weinsteige/Saarstraße/Klemsenstraße“ vorgesehene Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen.

## **Begründung:**

### 1. Anlass / Problemstellung

Die Neuordnung des Grund und Bodens ist in diesem Planbereich notwendig, da die Grundstücke einen so ungünstigen Zuschnitt haben, dass eine Bebauung nach dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan entweder gar nicht oder zumindest nur sehr eingeschränkt möglich ist. Darüber hinaus sind verschiedene Grundstücke bzw. Grundstücksteile nur über benachbarte fremde Grundstücke anfahrbar.

### 2. Sachstand

Die Entwicklung des Quartieres im Bereich Weinsteige/Saarstraße/Klemsenstraße ist von großer Bedeutung für Unterjesingen. Aus diesem Grund wurden bereits frühzeitig im Vorfeld Gespräche mit den potentiellen Verfahrensbeteiligten geführt.

Die Intensivierung dieser Gespräche fand ab November 2011 mit einem Erörterungstermin im Rathaus in Unterjesingen unter Beteiligung des Ortschaftsrates statt, zu dem alle potentiellen Verfahrensbeteiligten eingeladen wurden. Intention dieses Termins war allen Anwesenden identische Informationen zur Verfügung zu stellen. So wurde großer Wert auf höchstmögliche Transparenz in den Bereichen Verfahrensarten, Verfahrensstand, Verfahrensablauf, Kosten und Erschließung gelegt. Weitere Einzelgespräche wurden angeboten und das grundsätzliche Einverständnis der Verfahrensbeteiligten abgefragt.

Vom Frühjahr bis Anfang Juli 2012 folgten weitere z. T. tiefer gehende Erörterungsgespräche mit einzelnen Verfahrensbeteiligten über deren Ergebnisse dem Ortschaftsrat berichtet wurde.

Zwischenzeitlich konnte mit der überwiegenden Anzahl der Grundstückseigentümer Einigung über den Weg zur Realisierung der Neuordnung erreicht werden. Lediglich zwei Beteiligte haben bisher nicht zugestimmt. Selbst ein vom Ortschaftsrat Unterjesingen selbständig durchgeführtes Anhörungsverfahren konnte bislang nicht positiv überzeugen. Somit ist der Versuch eine Regelung auf freiwilliger Basis herbeizuführen bisher erfolglos geblieben.

Im Rahmen des durchgeführten Beteiligungsprozesses wurde durch die Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses ein Merkblatt zum gesetzlichen Umlegungsverfahren erarbeitet. Dort werden Anlass, Voraussetzungen, Zuständigkeiten und Ablauf des Verfahrens beschrieben. Alle potentiellen Verfahrensbeteiligten haben das Merkblatt erhalten. Es wird als Anlage 2 dieser Vorlage beigelegt.

In der Übersichtskarte zur Umgrenzung des Anordnungsgebietes sind die Grundstücke aller potentiellen Umlegungsbeteiligten umgrenzt.

Dieser Anordnungsbeschluss hat keine Außenwirkung. Hiermit wird lediglich durch den Gemeinderat die unter 1. beschriebene Notwendigkeit einer Umlegung festgestellt. Alle weiteren Beschlüsse werden später von dem ständigen Umlegungsausschuss der Universitätsstadt Tübingen gefasst.

### 3. Lösungsvarianten

1. Ein Umlegungsverfahren wird nicht durchgeführt. Dies hat zur Folge, dass die grundstückstechnische Umsetzung des Bebauungsplanes nicht erfolgen wird. Die stadtplanungsrechtlich gewünschten verbesserten Baumöglichkeiten im Ortskern von Unterjesingen bleiben somit ungenutzt.
2. Das Umlegungsgebiet wird verkleinert. Eine Entscheidung über die endgültige räumliche Abgrenzung des Umlegungsgebietes ist an dieser Stelle nicht nötig. Sie kann gegebenenfalls im weiteren Verfahrensverlauf durch den Umlegungsausschuss getroffen werden.

### 4. Finanzielle Auswirkungen

Keine

### 5. Anlagen

- Übersichtskarte zur Umgrenzung des Anordnungsbereiches
- Merkblatt zum gesetzlichen Umlegungsverfahren



Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses



Tübingen  
Universitätsstadt

Gemarkung Unterjesingen  
Weinsteige / Saarstr./ Klemensstraße

**Karte zum Anordnungsbeschluss  
Umgrenzung des Anordnungsbereichs**

Maßstab: 1: 1000

Datum: 22. August 2012



## **Merkblatt**

### **Das gesetzliche Umlegungsverfahren**

#### **Vorbemerkung**

Die Gemeinde stellt einen Bebauungsplan auf, sobald es für eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Der Bebauungsplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Er soll die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell erhalten und entwickeln.

Ein Stadtplaner wird deshalb sein Hauptaugenmerk immer auf die städtebauliche Gestaltung, eine funktionierende Erschließung und den sparsamen Umgang mit dem Grund und Boden legen. Bei der Ausweisung eines Neubaugebietes auf der grünen Wiese passen damit die vorhandenen Grundstücksstrukturen praktisch nie. Aber auch bei einer Planung im Innenbereich passen die vorhandenen häufig willkürlich entstandenen Grundstücksgrenzen oftmals nicht zu den gestalterischen Elementen des Bebauungsplans.

Deshalb sind zur Realisierung eines Bebauungsplanes auf der grünen Wiese immer bodenordnende Maßnahmen – also Baulandumlegungsverfahren – erforderlich. Aber auch im Innenbereich geht es häufig nicht ohne Korrekturen an den bestehenden Grenzen. So dass auch hier Umlegungsverfahren erforderlich werden können.

#### **Zuständigkeit und Voraussetzung**

In Paragraph 46 des Baugesetzbuches ist die Zuständigkeit und die Voraussetzung für eine gesetzliche Umlegung beschrieben: „Die Umlegung ist von der Gemeinde in eigener Verantwortung anzuordnen und durchzuführen, wenn und sobald sie zur Verwirklichung eines Bebauungsplanes oder aus Gründen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zur Verwirklichung der innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils zulässigen Nutzung erforderlich ist.“

Bei der Durchführung des Verfahrens ist die Gemeinde an klare gesetzliche Vorgaben gebunden, die in den Paragraphen 45 bis 79 des Baugesetzbuches beschrieben sind. Es gibt noch die Möglichkeit eines sogenannten vereinfachten Umlegungsverfahrens. Dieses ist in den Paragraphen 80 bis 84 des Baugesetzbuches beschrieben.

#### **Ablauf eines gesetzlichen Umlegungsverfahrens**

Alle erforderlichen Beschlüsse werden durch die Umlegungsstelle gefasst. Die Umlegungsstelle ist in größeren Städten wie Tübingen immer der Umlegungsausschuss. Dieser beschließende Ausschuss besteht bei der Universitätsstadt Tübingen aus 7 Mitgliedern des Gemeinderats. Bei Verfahren in den Ortschaften werden außerdem grundsätzlich der Ortsvorsteher und ein beratendes Mitglied aus der Ortschaft zu den jeweiligen Sitzungen eingeladen. Die Einleitung des Verfahrens und der Abschluss (Aufstellung des Umlegungsplanes) werden jeweils nach Erörterung mit den betroffenen Grundstückseigentümern ortsüblich öffentlich bekannt gemacht. Ortsüblich bedeutet in Tübingen eine Veröffentlichung im Schwäbischen Tagblatt und in den Mitteilungen der Ortschaft.

Bei den Bekanntmachungen sind immer sogenannte Rechtsbehelfsbelehrungen dabei. Dies bedeutet, dass jeder betroffene Eigentümer das Recht hat, gegen den entsprechenden Beschluss gerichtlich vorzugehen, falls keine Einigung mit der Umlegungsstelle zu erzielen ist.

### Einleitung des Verfahrens

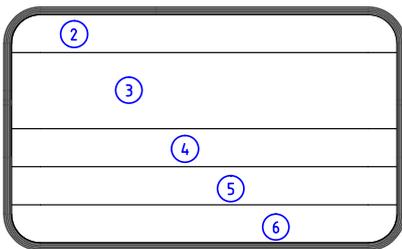
Das Umlegungsverfahren wird mit dem Umlegungsbeschluss eingeleitet (§ 47 BauGB). Hierbei werden alle von dem Verfahren betroffenen Grundstücke einzeln aufgeführt und der Beschluss ortsüblich öffentlich bekannt gemacht.

### Bestandskarte und Bestandsverzeichnis

In der Bestandskarte werden alle Grundstücke in ihrer bisherigen Lage und Form und die jeweiligen Eigentümer dargestellt. Das Bestandsverzeichnis enthält den Kataster- und Grundbuchbeschrieb für jedes einzelne in das Verfahren einbezogene Grundstück. Der Inhalt des Grundbuches wird natürlich ohne die Grundschulden und Hypotheken dargestellt.

### Umlegungsmasse und Verteilungsmasse

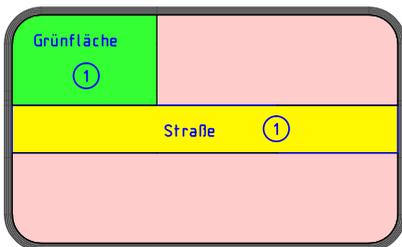
Unter Umlegungsmasse versteht man, dass alle Grundstücke des Umlegungsgebietes rechnerisch zu einer Masse vereinigt werden. Hieraus werden dann zunächst die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen herausparzelliert und der Stadt als Erschließungsträgerin zugeteilt. Die verbleibende Fläche ist dann die Verteilungsmasse, die wieder an die beteiligten Eigentümer verteilt wird.



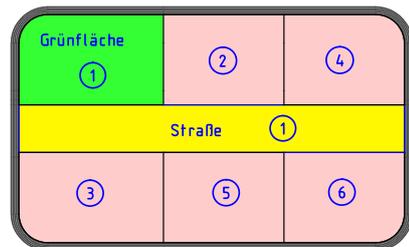
Einwurfgrundstücke



Umlegungsmasse



Zu verteilendes Bauland nach Abzug der öffentlichen Flächen



Zuteilungsgrundstücke

### Verteilungsmaßstab (§ 56 BauGB)

Für die Errechnung des den beteiligten Grundstückseigentümern an der Verteilungsmasse zustehenden Anteils ist entweder vom Verhältnis der Flächen oder dem Verhältnis der Werte auszugehen, in dem die früheren Grundstücke vor der Umlegung zueinander gestanden haben. Dementsprechend spricht man dann von einer Flächenumlegung oder einer Wertumlegung. In beiden Verfahren werden die Grundstücke jeweils vor der Umlegung und nach der Umlegung bewertet um die durch das Umlegungsverfahren bewirkte Wertänderung zu ermitteln.

### Verteilung nach Werten (§ 57 BauGB)

Bei einer Verteilung nach Werten sollen die Eigentümer dann ein Baugrundstück erhalten, das mindestens dem Verkehrswert ihres alten Grundstücks vor der Umlegung entspricht.

### Beispiel:

Das Grundstück eines Eigentümers geht mit einem Verkehrswert von 200.000,- Euro in das Umlegungsverfahren. Erhält nun dieser Eigentümer ein Baugrundstück, das einen höheren Wert hat, so muss er dafür einen Geldausgleich bezahlen. Umgekehrt erhält er natürlich einen Ausgleich, wenn das zugeteilte Grundstück einen geringeren Verkehrswert hat. Der Geldausgleich wird durch die Stadt geregelt.

### Verteilung nach Flächen (§ 58 BauGB)

Bei einer Verteilung nach Flächen wird von den eingebrachten Grundstücksflächen eine Fläche abgezogen, die sich aus der durch die Umlegung bewirkten Wertänderung ergibt (Flächenbeitrag). Der Flächenbeitrag darf in **erstmalig** zu erschließenden Gebieten maximal **30 Prozent**, in allen anderen Fällen maximal 10 Prozent betragen.

### Beispiel für eine Umlegung auf der grünen Wiese:

Das Grundstück eines Eigentümers geht mit einer Größe von 1000 m<sup>2</sup> in das Umlegungsverfahren ein. Die ermittelte Wertänderung entspricht 30 % Flächenbeitrag. Also soll er einen Bauplatz erhalten, der  $1000 \text{ m}^2 - 30 \% = 700 \text{ m}^2$  groß ist. Bei einer Mehr- oder Minderzuteilung erfolgt die Abrechnung wie bei der Wertumlegung.

Im Innenbereich, wo in der Regel die Grundstücke bereits weitestgehend erschlossen und nur geringere Umgestaltungen im Grundstückszuschnitt erforderlich sind, wird der Flächenbeitrag max. 10 Prozent erreichen.

### Abschluss des Verfahrens (§§ 66 bis 72 BauGB)

Das Verfahren wird durch die Aufstellung des Umlegungsplanes abgeschlossen. Dieser enthält die neue Form der Grundstücke mit allen anderen rechtlichen Änderungen. Der Umlegungsplan ist mit den Umlegungsbeteiligten zu erörtern, bevor der Umlegungsausschuss seine Aufstellung formal beschließt.

Die Bestandteile des Umlegungsplanes sind die Umlegungskarte und das Umlegungsverzeichnis für jeden Beteiligten. In der Karte sind die neuen Grundstücksgrenzen dargestellt. Im Verzeichnis ist dargestellt, was sich an dem Kataster- und Grundbuchbeschrieb für den Grundbesitz des Einzelnen durch die Umlegung geändert hat.

Der Beschluss über die Aufstellung des Umlegungsplanes wird wiederum ortsüblich öffentlich bekannt gemacht. Gleichzeitig erhält jeder Beteiligte für sein Eigentum einen Auszug aus der Umlegungskarte und aus dem Umlegungsverzeichnis.

Wenn dann keine Rechtsbehelfe mehr anstehen, wird der Umlegungsplan rechtskräftig. Die Rechtskraft wird öffentlich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung wird dann der bisherige Rechtszustand durch den neuen Rechtszustand ersetzt und die Eigentümer in den Besitz ihrer neu zugeteilten Grundstücke eingewiesen.

Die Umlegungsstelle teilt dem Grundbuchamt und dem Katasteramt mit, dass diese beiden Behörden ihre Unterlagen entsprechend den neuen Festsetzungen des Umlegungsplanes ändern müssen. Damit ist das Verfahren endgültig beendet.

### Kosten:

Den Eigentümern entstehen durch das Umlegungsverfahren keine direkten Kosten; indirekt natürlich schon durch den zu erbringenden Ausgleich für die umlegungsbedingte Wertsteigerung. Sämtliche Verfahrens- und Sachkosten sind von der Umlegungsstelle aus dieser Wertsteigerung zu tragen.

Häufig wird von den Beteiligten nach den „Umlegungskosten“ gefragt. Sie meinen damit in der Regel die Kosten für die Erschließung. Diese entstehen – falls erforderlich – durch ein eigenständiges Verfahren, das sich im Normalfall an die Umlegung anschließt und nach der entsprechenden Erschließungsbeitragssatzung separat abgerechnet wird.