



ELEKTRONISCHER BRIEF

E-Mail: postfach@vg-bg.de tim.schumacher@vg-bg.de

Verbandsgemeindeverwaltung
Rathaus Gebhardshain
Herrn Tim Schumacher
Rathausplatz 1
57580 Gebhardshain

Jahnstraße 5
56457 Westerburg
Telefon 02663 9165-0
Telefax 02663 9165-1150
vermka-wwt@vermkv.rlp.de
www.vermkv.rlp.de

8. Dezember 2021

Mein Aktenzeichen	Ihr Schreiben vom	Ansprechpartner(in) / E-Mail	Telefon / Fax
33-26 512-03	22.11.2021	Johannes Heidrich	02663 9165-1248
Bitte immer angeben!	FB 3 – 613-TS	johannes.heidrich@vermkv.rlp.de	02663 9165-1150

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Boden“, OG Kausen

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrter Herr Schumacher,

hinsichtlich der Aufstellung des o.a. Bebauungsplanes nehmen wir wie folgt Stellung:

Die uns vorliegenden Unterlagen setzen als bauliche Nutzung insgesamt ein allgemeines Wohngebiet fest. Diese sollen die planerischen Voraussetzungen für die Realisierung schaffen. Nach Nr. 4.2 der Begründung wird davon ausgegangen, dass kein Bodenordnungsverfahren nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (§§ 45-79 BauGB) durchgeführt werden muss.

Grundsätzlich stellt sich für die weitergehende Bauleitplanung und Realisierung die Frage, in welcher Form es angedacht ist, den Grund und Boden so zu ordnen, dass das gewünschte Ziel (Bereitstellung von Bauland) nicht nur zeitnah, sondern überhaupt erreicht werden kann.

Die Möglichkeiten zur Realisierung von Bauland sind:

- **freiwillige oder privatrechtliche Bodenordnung**
(Vermessung und Regelung der Eigentumsverhältnisse durch notarielle Verträge)

oder

- **gesetzliches Bodenordnungsverfahren**

1/7

Weiterer Dienort:
Nastätter Straße 31-33
56346 Sankt Goarshausen
Telefon 02663 9165-0
Telefax 02663 9165-1150

Geschäftszeiten:
Montag – Freitag
und nach Vereinbarung
8.00 – 13.00 Uhr



(Umlegungsverfahren oder vereinfachtes Umlegungsverfahren nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB), welches aber nur bei Scheitern einer freiwilligen Regelung anwendbar ist.)

Die im Geltungsbereich betroffenen Rohbaulandflächen befinden sich aktuell ausschließlich in Privatbesitz. Sollte eine freiwillige oder privatrechtliche Bodenordnung scheitern, möchten wir Ihnen einige umlegungsrelevante Gesichtspunkte darlegen und vorab auf folgendes hinweisen:

1. Zulässigkeit Umlegungsverfahren

- a) Ein Umlegungsverfahren nach den Bestimmungen des BauGB ist ein Verwaltungsverfahren innerhalb der Schranken- und Inhaltsbestimmung des Eigentums (Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG), es darf sich nicht als Enteignung (Art. 14 Abs. 3 GG) auswirken. Die Enteignung ist eine im Fremdinteresse liegende Maßnahme; die Umlegung dient zwar auch dem Interesse der Allgemeinheit an der Nutzung des Bodens, zugleich aber auch insoweit gleichgerichteten Interessen der Eigentümer (BGH Urf. v. 13.12.1990 -III ZR 240/89). Dabei ist zweierlei zu beachten: Einmal muss die Privatnützigkeit grundsätzlich nach der Zielsetzung der Maßnahme vorliegen, zum zweiten dürfen die tatsächlichen und rechtlichen Festsetzungen im Umlegungsverfahren die Privatnützigkeit nicht verletzen. Der Abzug der Flächen für den öffentlichen Bedarf sollte eine angemessene Substanzerhaltung der Eigentumsobjekte erwarten lassen. Diesbezüglich erfüllt der Planentwurf die erforderlichen Kriterien.
- b) Die möglichen Einwurfsflächen werden zurzeit teilweise landwirtschaftlich genutzt. Durch deren Einziehung können erhebliche Nachteile für den Restbetrieb einzelner oder mehrerer landwirtschaftlicher Betriebe entstehen. Daher sollte der Umgang mit den landwirtschaftlichen Flächen bereits in den Abwägungsprozess zum Bauleitplanverfahren eingestellt werden. Dabei sollten nicht nur die Eigentums- sondern auch Pachtverhältnisse in Betracht genommen werden. Restbetriebsbelastungen können nicht ohne Weiteres in der Umlegung geregelt werden, da sie planungs- und nicht umlegungsbedingt entstehen.



2. Voraussetzungen zur Einleitung einer gesetzlichen Bodenordnung

- a) Die Beurteilung des dringenden Bedarfs an Wohnbauflächen ist ein mitentscheidendes Kriterium, welches auch einer möglichen gerichtlichen Überprüfung standhalten muss. Aus Gründen der Rechtssicherheit ist es im Hinblick auf eine nicht auszuschließende gerichtliche Überprüfung erforderlich, einerseits den vorliegenden Wohnbauflächenbedarf z.B. in Form eines Nachweises der Bauinteressenten o.ä. zu untermauern und zu konkretisieren, auch andererseits explizit zu prüfen bzw. im Einzelfall zu hinterfragen, ob Baulücken dem örtlichen Markt zur freien Verfügung stehen. Als geeignetes Mittel bieten sich schriftliche oder mündliche Umfragen an. Sollten diesbezüglich noch keine belastbaren Zahlen vorliegen, wird empfohlen, diese zu ermitteln.
- b) Die Einleitung einer Umlegung wäre unzulässig, solange eine Planverwirklichung zeitlich unabsehbar ist. Das ist in der Regel dann der Fall, wenn z.B. die Gemeinde keine oder nur unzureichende Haushaltsmittel für die Bodenordnung und die spätere Erschließung bereitstellen kann. Nach Abschluss der Umlegung sollte die Erschließung absehbar und in einem überschaubaren Zeitraum erfolgen. Die Haushaltsplanungen sollten dementsprechend frühzeitig ausgerichtet und dargestellt werden.
- c) Das Scheitern einer freiwilligen Bodenordnung ist nachzuweisen und zu begründen.

3. Abgrenzung eines Verfahrensgebietes und Eckgrundstücke

Die Abgrenzung eines Umlegungsgebietes sollte zweckmäßig erfolgen, im Idealfall deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes und den zukünftigen Erschließungseinheiten.

Durch die Ausweisung der neuen Erschließungsstraßen für das neue Baugebiet werden die bereits bestehenden Grundstücke „Austraße 34 und 36“ oder „Austraße 36 und 36a“ unseres Erachtens zu Eckgrundstückes. Die so neu entstehenden Eckgrundstücke sind nach der Erschließungsbeitragssatzung der Ortsgemeinde Kausen zu dem festgelegten Anteil beitragspflichtig zur neuen Planstraße (*Abbildung 1*).

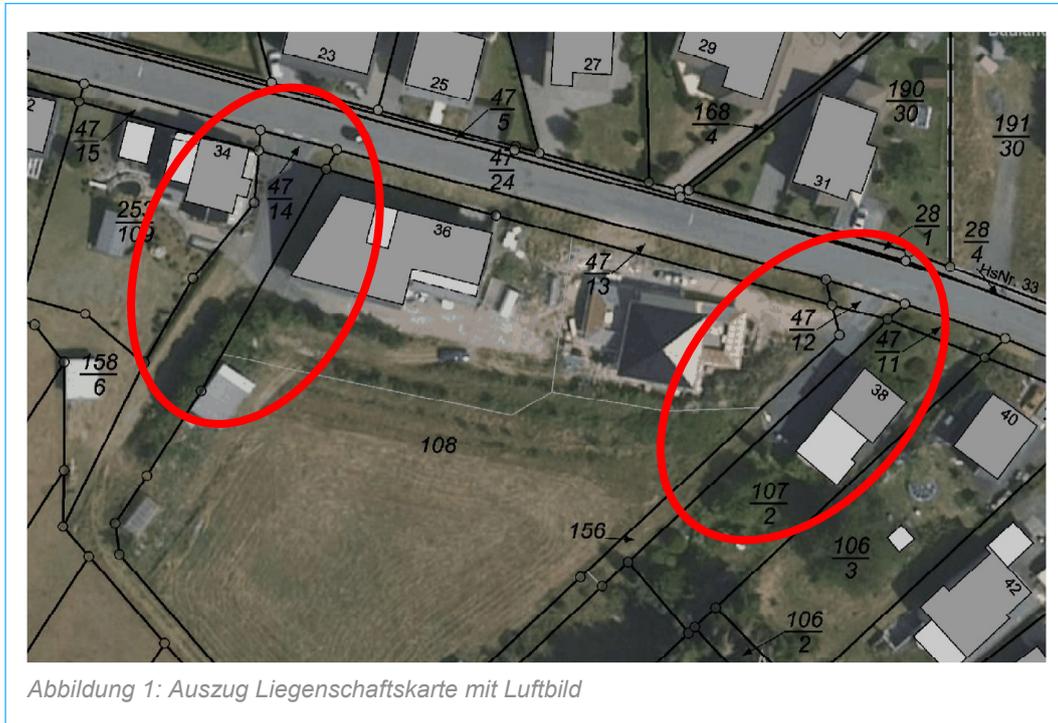


Abbildung 1: Auszug Liegenschaftskarte mit Luftbild

4. Anregungen zu den Festsetzungen/Darstellungen im städtebaulichen Konzept

a) Allgemein sollte der Anteil der Flächen für den öffentlichen Bedarf möglichst geringgehalten werden, da diese im Falle einer Umlegung nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches über den Flächenabzug bereit zu stellen sind. In diesem Zusammenhang wäre zu prüfen, ob die Fläche für die Rückhaltung und Beseitigung von Außengebietswässer ausschließlich dem aktuellen Plangebiet oder auch anderen Bereichen dient bzw. zukünftig dienen könnte. Der Zuordnungsgrad wäre darzustellen (z.B. 50 % Plangebiet, 50 % Bestandsbereich).

Hinsichtlich der planerischen Festsetzung wird eine Konkretisierung der Fläche für Regenrückhaltung empfohlen, damit die Flächen soweit diese überwiegend den Bedürfnissen des Umlegungsgebiets dienen, nach § 55 Abs. 2 BauGB vorweg in Abzug gebracht werden können. Eine zusätzliche Belegung der Fläche mit der Festsetzung „Grünfläche“ würde die o.a. Problematik ebenfalls lösen und zudem zu einem vom BauGB vorgesehenen sparsamen Umgang mit dem Grund und Boden beitragen.

d) Im Übergang zwischen der bestehenden und der geplanten Bebauung ergeben sich oftmals Konfliktbereiche. Zum einen werden „Aussichten“ genommen zum anderen rückt die neue Bebauung dicht an die bestehende. Auch werden Flächen aus dem Plangebiet von den angrenzenden Eigentümern genutzt (siehe Abbildung 4).

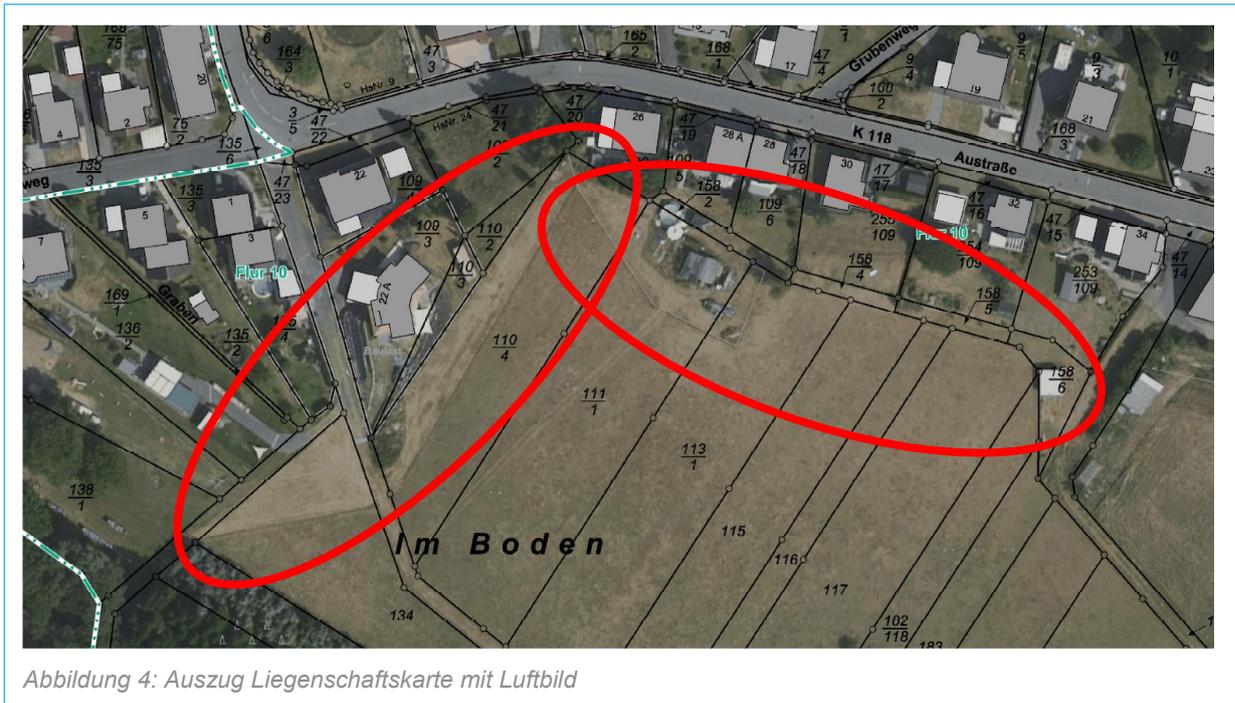


Abbildung 4: Auszug Liegenschaftskarte mit Luftbild

5. Maßnahmen und Empfehlungen

Zur Erreichung der Planungsziele durch ein mögliches Bodenordnungsverfahren werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- Nachweis des dringenden Wohnflächenbedarfs.
- Ggf. Entwicklung von Vermarktungsstrategien zur Deckung des dringenden Wohnflächenbedarfs.
- Prüfung einer privatrechtlichen Realisierung.
- Ausweisung von entsprechenden Haushaltsmitteln.
- Darstellung des Realisierungszeitraumes.
- Ankauf von Flächen oder vertragliche Sicherung von Zuteilungsansprüchen im angedachten Verfahrensgebiet.
- Prüfung der ggf. landwirtschaftlichen Problematik innerhalb der Planaufstellung (u.a. Restbetriebsbelastungen/Pachtrechte/Bewirtschaftung).



- Bereitstellung von Ersatzlandflächen als Tauschoption.
- Allgemeine Prüfung der Erschließungssituation und beitragsrechtlichen Beurteilung, insbesondere bei den zukünftigen Eckgrundstücken (s.o.).

Gerne stehen wir für eine gemeinsame Gesprächsrunde zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez. Christian Paulik

Christian Paulik

Abteilungsleitung Bodenmanagement

Anlage

Checkliste Baulandrealisierung/Entscheidungshilfe