

# Stadt Grevesmühlen

<b>Beschlussvorlage</b>		Vorlage-Nr: <b>VO/12SV/2008-042</b>
Federführender Geschäftsbereich: Bauamt		Status: öffentlich Aktenzeichen: Datum: 06.05.2008 Verfasser: Herpich, Cornelia
<b>Anordnung und Einleitung eines Umlegungsverfahrens nach §§ 45 ff Baugesetzbuch (BauGB) im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 29 "Industrie- und Gewerbegebiet Grevesmühlen Nordwest"</b>		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Teilnehmer Ja Nein Enthaltung
15.05.2008	Bauausschuss	
20.05.2008	Finanzausschuss	
27.05.2008	Hauptausschuss	
16.06.2008	Stadtvertretung Grevesmühlen	

## Beschlussvorschlag:

Für die Realisierung des Bebauungsplangebietes Stadt Grevesmühlen Nr. 29 „Industrie- und Gewerbegebiet Grevesmühlen Nordwest“ werden folgende Beschlüsse gefasst:

1. „Für den Bereich des Bebauungsplangebietes Nr. 29 „Industrie- und Gewerbegebiet Grevesmühlen Nordwest“ wird hiermit die **Umlegung U1 „Industrie- und Gewerbegebiet Grevesmühlen Nordwest“** gemäß § 46 (1) BauGB angeordnet und gemäß anliegenden Beschluss nach § 47 BauGB eingeleitet.“
2. Mit der Durchführung des **Umlegungsverfahrens U 1** wird der Bürgermeister beauftragt.
3. Die Tätigkeiten einer Geschäftsstelle zur Vorbereitung der im **Umlegungsverfahren U 1** „Industrie- und Gewerbegebiet Grevesmühlen Nordwest“ zu treffenden Entscheidungen werden dem Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Lothar Bauer, (Anschrift : Vermessungsbüro Lothar Bauer, Kanalstraße 20, 23970 Wismar) übertragen.“
4. Im **Umlegungsverfahren U2 „Industrie- und Gewerbegebiet Grevesmühlen Nordwest“** erfolgt die Errechnung der den beteiligten Grundeigentümern an der Verteilungsmasse zustehenden Anteile (Sollanspruch) jeweils nach dem Wertmaßstab gemäß § 57 BauGB.

Unterschrift Einreicher	Unterschrift Geschäftsbereich

### **Sachverhalt:**

1. Mit dem Bebauungsplan Nr. 29 „Industrie- und Gewerbegebiet Grevesmühlen Nordwest“ soll die verkehrliche Anbindung der bestehenden Kläranlage neu geregelt werden und die Entwicklung eines Gewerbe- und Industriestandortes ermöglicht werden. Damit soll zum einen durch die Verlagerung der Zufahrt zur Kläranlage das angrenzende Wohngebiet verkehrlich entlastet werden und zum anderen soll durch Ausnutzung von Synergien im Zusammenhang mit dem Kläranlagestandort Gewerbeflächen für die Umsiedlung und Verlagerung von Gewerbebetrieben aus dem Stadtgebiet Rechnung getragen werden.
2. Der Stadt Grevesmühlen ist es bisher nicht gelungen, im Bereich des Bebauungsplanes die Schlüsselgrundstücke für die Planrealisierung freihändig zu erwerben. Da eine vollständige privatrechtliche Einigung kurzfristig nicht zu erwarten ist, aber an der zügigen Planrealisierung ein öffentliches Interesse besteht, ist zur Verwirklichung des Bebauungsplanes die Einleitung eines Umlegungsverfahrens nach den Vorschriften der §§ 45ff BauGB unerlässlich. Um das Verfahren einleiten zu können, ist die Anordnung nach § 46 Abs. 1 BauGB durch die Gemeinde erforderlich.
3. Die Umlegung wird nach erfolgter Anhörung der Eigentümer durch den Umlegungsbeschluss nach § 47 Abs. 1 Satz 1 BauGB eingeleitet.

Ziel des Umlegungsverfahrens ist es, die bisherigen Grundstücke so zu ordnen, dass die neuen Grundstücke gemäß Bebauungsplan bebaubar werden. Dazu werden von allen beteiligten Grundstückseigentümern zu gleichen Teilen Flächen für die Anlegung der Straßen- und Grünflächen kostenlos der Stadt zur Verfügung gestellt (§ 55 BauGB Abs. 2) und die verbleibenden Bauflächen unter allen Eigentümern neu aufgeteilt. Das Umlegungsverfahren nach BauGB ist seinem Wesen nach ähnlich einem Flurneuordnungsverfahren ein Grundstückstauschverfahren mit Eigentumsgarantie. D.h. jedem Eigentümer ist grundsätzlich nach erfolgter Neuordnung wieder ein Grundstück zuzuteilen, das dem Wert entspricht, den sein jeweiliges Grundstück vor der Umlegung hatte. Aufgrund der im Bebauungsplan Nr. 29 „Industrie- und Gewerbegebiet Grevesmühlen Nordwest“ vorgesehenen unterschiedlichen Ausnutzungsmöglichkeiten bzw. unterschiedlichen Lage- und Wertqualitäten wird durch die Wahl des Wertmaßstabes eine sachgerechte Behandlung aller Beteiligten gewährleistet.

### **Vorteile für die beteiligten Grundeigentümer:**

Ziel des Umlegungsverfahrens ist es, möglichst immer im Einvernehmen mit den beteiligten Grundeigentümern eine umfassende Neuordnung der Grundstücksverhältnisse zu realisieren, die den Beteiligten weitere Regelungen und dafür anfallende Gebühren und Kosten erspart.

Als wesentliche Vorteile sind zu nennen

- die großzügige Zusammenlegung des zersplitterten Grundbesitzes zu sofort bebaubaren Grundstücken, die für die Eigentümer immer mit einer **Wertsteigerung** verbunden ist,
- eine weitgehende Berücksichtigung **individueller Aufteilungswünsche**,
- die **kostenlose Parzellierung** in Bauplätze
- kostenfreie Anlegung von neuen Grundbuchblättern,
- die **kostenfreie Löschung** entbehrlicher Rechte im Grundbuch
- umgehende Umsetzung bereits geschlossener Verträge
- für eventuelle Mehrzuteilungen fallen **keine Grunderwerbssteuern** an

#### **Vorteile für die Stadt Grevesmühlen :**

Neben den Vorteilen für die beteiligten Grundeigentümer bieten sich auch für die Gemeinde erhebliche Vorteile. Zu nennen sind

- die zügige Baulandmobilisierung
- die Möglichkeit einer Ausübung eines **erweiterten Vorkaufsrechts** über die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Straßen und Grünflächen hinaus,
- eine Einflussnahme auf das Preisniveau,
- die **entschädigungslose** Flächenübernahme aller im Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Straßen- und Grünflächen,
- eine **angemessene Wertschöpfung** in Form von Geld und /oder Land zur Deckung der Verfahrenskosten (Umlegungsvorteil) hier ca. 150.000 €
- eine Aktualisierung des Grundbuch- und Katasternachweises und Bereinigung städtebaulicher Missstände in einem Zuge.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Ca. 60.000 Euro