

Gemeindeverwaltung  
Dettingen an der Erms

16.10.2020

## Einladung

zu einer Sitzung des Umlegungsausschusses am Mittwoch, 21.10.2020 im Bürgerhaus, Susanna von Zillenhart-Saal, Marktplatz 1.

**Beginn: 18:00 Uhr**

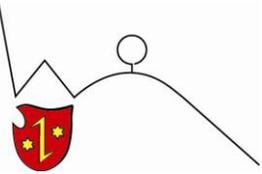
## Tagesordnung

- 1 Einleitung der Baulandumlegung "Vor Buchhalden II" in Dettingen an der Erms  
Vorlage: 8272 öff
- 2 Baulandumlegung "Vor Buchhalden II"  
Hier: Bestimmung des Verteilungsmaßstabes  
Vorlage: 8272/1 öff
- 3 Baulandumlegung "Vor Buchhalden II"  
Hier: Festsetzung des Flächenbeitrages  
Vorlage: 8272/2 öff
- 4 Baulandumlegung "Vor Buchhalden II"  
Hier: Festsetzung der Einwurfs- und Zuteilungswerte  
Vorlage: 8272/3 öff
- 5 Baulandumlegung "Vor Buchhalden II"  
Hier: Festsetzung des Ausgleichspreises für ausgleichsbedingte Mehr- und Minderzuteilungen  
Vorlage: 8272/4 öff
- 6 Verschiedenes

Mit freundlichen Grüßen

Michael Hillert  
Bürgermeister





## Sitzungsvorlage

Drucksachennummer: 8272 öff	Sachbearbeitung: Christine Leuze AZ: - Lz/JV	15.10.2020
Gremium Umlegungsausschuss 21.10.2020	Behandlungszweck/-art Entscheidung öffentlich	

Vorherige Drucksachennummer/Beratung:

## Beschlussvorlage

### Einleitung Baulandumlegung "Vor Buchhalden II" in Dettingen an der Erms

---

#### I. Beschlussantrag

1. Aufgrund § 47 Baugesetzbuch (BauGB) in der aktuellen Fassung wird hiermit nach Anhörung der Eigentümer für das Gebiet des Bebauungsplans „Vor Buchhalden“ im Bereich westlich der Richard-Wagner-Straße, südlich der Hülbener Straße und nördlich der Straße Vor Buchhalden (hinter der Bestandsbebauung bis Gebäude Vor Buchhalden 16 / westliche Grundstücksgrenze in Verlängerung bis zur Hülbener Straße) die Umlegung eingeleitet. Sie trägt die Bezeichnung „Vor Buchhalden II“.

In das Verfahren sind folgende Grundstücke (Flurstücke) der Gemarkung Dettingen einbezogen: 6091/1, Teilflächen von 6097 und 6098/2, 6113, 6114, 6115, 6116, 6117, 6118, 6119, 6119/1, 6120/1, 6120/2, 6121, 6122, 6123, 6125, 6126, 6127, 6128/1, 6128/2, 6128/3, 6129/1, 6130/1, 6130/2 und Teilfläche von 6225.

Das Umlegungsgebiet ist in der Bestandskarte dargestellt.

2. Die Bestandskarte und das Bestandsverzeichnis I werden gemäß § 53 BauGB auf die Dauer eines Monats in der Gemeinde Dettingen an der Erms öffentlich ausgelegt.

3. Der Umlegungsbeschluss sowie die Auslegung der Bestandskarte und des Bestandsverzeichnisses I werden ortsüblich bekanntgemacht.

## **II. Finanzielle Auswirkungen**

Die Verfahrenskosten der Umlegung sind Bestandteil des Gesamtprojektes.

## **III. Sachverhalt**

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 28.05.2020 die Baulandumlegung „Vor Buchhalden II“ nach § 46 Abs.1 BauGB angeordnet.

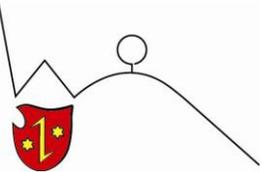
Die förmliche Einleitung des Umlegungsverfahrens erfolgt durch den Umlegungsbeschluss gemäß § 47 BauGB. Zuständig für die Beschlussfassung ist der ständige Umlegungsausschuss.

Im Umlegungsbeschluss werden die in das Verfahren einbezogenen Grundstücke / Flurstücke einzeln aufgeführt. Gegen die öffentlich bekanntgemachte Einleitung des Verfahrens können Rechtsmittel eingelegt werden.

Von der Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses bis zur Bekanntmachung über das Inkrafttreten des Umlegungsplans dürfen nur mit schriftlicher Genehmigung der Umlegungsstelle Grundstücksteilungen, Grundstücksverfügungen und -veränderungen vorgenommen sowie bauliche Anlagen aller Art errichtet werden (§ 51 BauGB – Verfügungs- und Veränderungssperre).







## Sitzungsvorlage

Drucksachennummer: 8272/1 öff	Sachbearbeitung: Christine Leuze AZ: - Lz/JV	15.10.2020
Gremium Umlegungsausschuss 21.10.2020	Behandlungszweck/-art Entscheidung öffentlich	

Vorherige Drucksachennummer/Beratung:  
8272 öff

### Beschlussvorlage

#### Baulandumlegung "Vor Buchhalden II" in Dettingen an der Erms Bestimmung des Verteilungsmaßstabes

---

#### I. Beschlussantrag

Als Verteilungsmaßstab wird der Flächenmaßstab nach § 58 BauGB bestimmt.

#### II. Finanzielle Auswirkungen

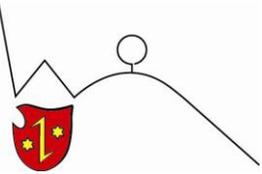
-

#### III. Sachverhalt

Für die Errechnung der den beteiligten Grundstückseigentümern an der Verteilungsmasse zustehenden Anteile (Sollanspruch) ist entweder von dem Verhältnis der Flächen oder dem Verhältnis der Werte auszugehen, indem die früheren Grundstücke vor der Umlegung zueinander gestanden haben. Der Maßstab ist von der Umlegungsstelle nach pflichtgemäßem Ermessen unter gerechter Abwägung der Interessen der Beteiligten zu bestimmen.

Da im Umlegungsgebiet keine wesentlichen Wertunterschiede der Einwurfsgrundstücke bestehen, kann eine Flächenumlegung durchgeführt werden.





## Sitzungsvorlage

Drucksachennummer: 8272/2	Sachbearbeitung: Christine Leuze AZ: - Lz/JV	15.10.2020
Gremium Umlegungsausschuss 21.10.2020	Behandlungszweck/-art Entscheidung öffentlich	

Vorherige Drucksachennummer/Beratung:  
8272 öff

## Beschlussvorlage

### Baulandumlegung "Vor Buchhalden II" in Dettingen an der Erms Festlegung des Flächenbeitrages

---

#### I. Beschlussantrag

Der Flächenbeitrag wird gemäß § 58 Abs. 1 BauGB auf 30 % plus 10 % auf Grundlage der freiwilligen Vereinbarung, d.h. insgesamt 40 % festgesetzt.

#### II. Finanzielle Auswirkungen

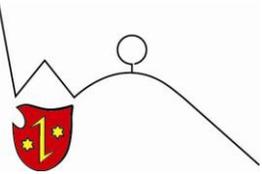
-

#### III. Sachverhalt

Der Umlegungsvorteil, den die ins Verfahren einbezogenen Flurstücke genießen, beinhaltet Gestaltungs-, Erschließungs- und Rechtsvorteile.

Die Umlegungsstelle hat gemäß § 58 Abs. 1 BauGB von den eingeworfenen Grundstücken unter Anrechnung des Flächenabzugs nach § 55 Abs. 2 BauGB einen Flächenbeitrag in solchem Umfang abzuziehen, dass die Vorteile ausgeglichen werden, die durch die Umlegung erwachsen. Der Flächenbeitrag darf in Gebieten, die erstmalig erschlossen werden, nur bis zu 30 %, in anderen Gebieten nur bis zu 10 % der eingeworfenen Fläche betragen.

Zusätzlich leisten die Eigentümer einen freiwilligen unentgeltlichen Flächenbeitrag in Höhe von 10 % der eingeworfenen Fläche. Der Flächenbeitrag wird somit auf insgesamt 40 % festgesetzt.



## Sitzungsvorlage

Drucksachennummer: 8272/3	Sachbearbeitung: Christine Leuze AZ: - Lz/JV	15.10.2020
Gremium Umlegungsausschuss 21.10.2020	Behandlungszweck/-art Entscheidung öffentlich	

Vorherige Drucksachennummer/Beratung:  
8272 öff

### Beschlussvorlage

#### Baulandumlegung "Vor Buchhalden II" Festsetzung der Einwurfs- und Zuteilungswerte

---

#### I. Beschlussantrag

Der Einwurfswert wird auf 162,00 €/m<sup>2</sup> und der Zuteilungswert auf 270,00 €/m<sup>2</sup> festgesetzt.

#### II. Finanzielle Auswirkungen

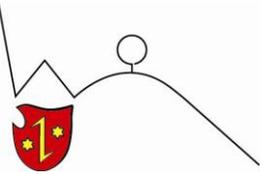
Bei Zuteilungsverzicht werden Flächen durch die Gemeinde übernommen und mit dem Einwurfswert von 162,00 €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche entschädigt. Die Höhe der dadurch entstehenden Aufwendungen kann erst nach Beteiligung der betroffenen Grundstückseigentümer beziffert werden.

#### III. Sachverhalt

In Anlehnung an die bisher in der Gemeinde Dettingen an der Erms bei früheren Umlegungsverfahren festgelegten Einwurfswerte und die allgemeine Kaufpreisentwicklung wird der Einwurfswert für das Umlegungsverfahren „Vor Buchhalden II“ auf 162,00 €/m<sup>2</sup> festgesetzt.

Der Zuteilungswert ergibt sich aus der folgenden Berechnung unter Berücksichtigung des Flächenbeitrags von 40 %:

$$\frac{162,00 \text{ €/m}^2 \cdot 100}{60} = 270,00 \text{ €/m}^2$$



## Sitzungsvorlage

Drucksachennummer: 8272/4	Sachbearbeitung: Christine Leuze AZ: - Lz/JV	15.10.2020
Gremium Umlegungsausschuss 21.10.2020	Behandlungszweck/-art Entscheidung öffentlich	

Vorherige Drucksachennummer/Beratung:  
8272 öff

### Beschlussvorlage

#### Baulandumlegung "Vor Buchhalden II"

#### Festsetzung des Ausgleichspreises für ausgleichsbedingte Mehr- und Minderzuteilungen

#### I. Beschlussantrag

Der Ausgleichsbetrag gem. § 58 Abs. 3 BauGB wird entsprechend dem Zuteilungswert auf 270,00 €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche festgelegt.

#### II. Finanzielle Auswirkungen

Für eventuelle Flächenmehrzuteilungen und den daraus resultierenden Erschließungskosten sind im Haushaltsplan 2021 entsprechende Mittel einzustellen; nach Veräußerung dieser Zuteilungen erfolgt der Einnahmerückfluss in den Gemeindehaushalt. I

#### III. Sachverhalt

Soweit es unter Berücksichtigung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften nicht möglich ist, die nach § 58 BauGB errechneten Anteile tatsächlich zuzuteilen, findet ein Ausgleich in Geld statt (§ 59 Abs. 2 BauGB). Nach § 45 Abs. 1 BauGB müssen die neuen Grundstücke zweckmäßig gestaltet sein, so dass die im Bebauungsplan festgesetzte Nutzung verwirklicht werden kann.

Für die ausgleichsbedingten Mehr- und Minderzuteilungen ist der Zuteilungswert in Höhe von 270,00 €/m<sup>2</sup> maßgeblich.

