

AZ: - 03 - neu/krö -

Drucksache Nr.: 0866/2003/DS

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Ratsversammlung	07.02.2006	Ö	Endg. entsch. Stelle
Bau-, Planungs- und Umwelt- ausschuss	26.01.2006	Ö	Kenntnisnahme
Ratsversammlung	07.02.2006	Ö	Endg. entsch. Stelle

Berichterstatter:

Oberbürgermeister / Erster Stadtrat

Verhandlungsgegenstand:

**Umlegungsverfahren im Bereich des
Bebauungsplanes Nr. 156 Lindenallee /
Hasselkamp;
Bestätigung der Anordnung und Umlegung
und erneute Fassung des
Umlegungsbeschlusses**

A n t r a g :

1. Zur Neuordnung der Grundstücke im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 156 bleibt (auch) nach In-Kraft-Treten der 1. Änderung des Bebauungsplanes ein Umlegungsverfahren durchzuführen. (Bestätigung der bereits erfolgten Anordnung der Umlegung.)
2. Zur Neuordnung der Grundstücke im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 156 der Stadt Neumünster - Lindenallee / Hasselkamp - nach dem Stand der dazu ergangenen Satzung über die 1. Änderung wird gemäß § 47 des Baugesetzbuches (BauGB) das Umlegungsverfahren eingeleitet.

Das Umlegungsgebiet trägt die Bezeichnung „Umlegungsgebiet Lindenallee / Hasselkamp (U 156)“; es liegt im Bereich zwischen Kieler Straße und Rüschedahl (Ost-West) sowie zwischen dem noch zum Umlegungsgebiet gehörenden Katzensteig (im Norden) und der südlichen Grenze des Bebauungsplanes, an die nach Süden Flächen bereits bebauter Grundstücke, insbesondere beidseitig des Hasselkamp, anschließen.

Nicht in das Umlegungsgebiet einbezogen sind die bebauten Grundstücke zu den Hausnummern Kieler Straße 396, Rüschedahl 63 und Rüschedahl 57.

Das Umlegungsgebiet umfasst im Einzelnen nachfolgende Grundstücke:

Gemarkung Neumünster- 6597, Flur 10, Nummer 96, 98, 99, 165, 166, 182, 183, 184, 268, 299, 306, 307,

Gemarkung Neumünster- 6597, Flur 30, Nummer 397,

Gemarkung Neumünster- 6497, Flur 20, Nummer 49, 250 sowie

Gemarkung Neumünster- 6497, Flur 40, Nummer 196, 336.

Durch die Umlegung sollen die im Umlegungsgebiet liegenden Grundstücke in der Weise neu geordnet werden, dass nach Lage, Form und Größe für die Bebauung und sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen.

3. Der Beschluss zu Ziffer 2. ist (mit der nach § 50 Abs. 2 BauGB vorgesehenen Anforderung sowie den nach § 50 Abs. 5 BauGB vorgeschriebenen Hinweisen und unter Rechtsbehelfsbelehrung) amtlich bekannt zu machen.

Finanzielle Auswirkungen:

Allgemeine Verfahrens- und Verwaltungskosten. (Die im Zusammenhang mit der Durchführung des B-Planes voraussichtlich entstehenden Kosten ergeben sich aus S. 13 der Begründung zum beschlossenen Bebauungsplan - Anlage -.)

B e g r ü n d u n g :

Es wurde zwar schon im Jahre 1992 zusammen mit dem damaligen Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan beschlossen, ein Umlegungsverfahren durchzuführen. Darüber hinaus wurde bereits im Zusammenhang mit der Konkretisierung der Planvorstellungen, wie sie zur Verabschiedung des Bebauungsplanes in seiner ursprünglichen Fassung führten, am 16.12.97 ein Einleitungsbeschluss nach § 47 BauGB gefasst, der seinerzeit nicht bekannt gemacht wurde. Über Anhörungen der Eigentümer hinaus ist das Umlegungsverfahren jedoch nicht vorangekommen, weil sich die ursprünglichen Planungsvorstellungen wiederholt änderten und der schließlich verabschiedete Bebauungsplan im Rahmen des Verfahrens zur 1. Änderung zunächst geändert werden musste, nachdem sich die konkrete Planung als nicht mehr aktuell realisierbar erwies; der Investor, der im Gebiet die Einrichtung von altengerechten Wohnheiten für ein betreutes Wohnen ins Auge gefasst hatte, war in Schwierigkeiten geraten; zuvor hatte im Übrigen ein von einer Einwohnerin gegen den Bebauungsplan erhobenes Normenkontrollverfahren für Unsicherheiten, nicht zuletzt beim Investor, gesorgt.

Die erste Änderung zum Bebauungsplan Nr. 156 ist mit der nach § 10 Abs. 3 BauGB durchgeführten Bekanntmachung vom 09.07.2005 in Kraft getreten, so dass seitdem das Umlegungsverfahren zur Realisierung des jetzt verbindlichen Planes betrieben werden kann, während dem bis dahin die verbindliche Planung der ungeänderten Fassung entgegenstand. Dies soll nunmehr zügig geschehen, nachdem zunächst nicht nur der Umlegungsausschuss teilweise neu zu besetzen war, sondern im Zusammenhang mit dem Abzug des Katasteramtes aus Neumünster auch die Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses (zunächst) entfallen war, neu zu organisieren war und sich einrichten musste.

Nach § 46 Abs. 1 BauGB ist von der Gemeinde (Umlegungsstelle) die Umlegung in eigener Verantwortung anzuordnen und durchzuführen, wenn und sobald sie zur Verwirklichung eines Bebauungsplanes erforderlich ist.

Nach § 47 BauGB wird das Umlegungsverfahren nach Anhörung der Eigentümer durch einen Beschluss der Umlegungsstelle eingeleitet (Umlegungsbeschluss); im Umlegungsbeschluss ist das Umlegungsgebiet zu bezeichnen. Die im Umlegungsgebiet gelegenen Grundstücke sind aufzuführen.

Der Umlegungsbeschluss ist in der Gemeinde ortsüblich bekannt zu machen. Die Bekanntmachung hat die Aufforderung zu enthalten, innerhalb eines Monats Rechte, die aus dem Grundbuch nicht ersichtlich sind, aber zur Beteiligung am Umlegungsverfahren berechtigen, bei der Umlegungsstelle anzumelden.

Zuständig für die Anordnung der Umlegung und die Fassung des Umlegungsbeschlusses ist die Ratsversammlung (§ 4 der „Vierten Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes“ über die Bildung von Umlegungsausschüssen und das Vorverfahren in Umlegungs- und Grenzregelungsangelegenheiten;“* = heute: BauGB).

Von seiner Bekanntmachung an wirkt der Umlegungsbeschluss (§ 47 BauGB) grundsätzlich als Verfügungs- und Veränderungssperre (§ 51 BauGB); die Umlegungsstelle teilt die (mit Bekanntmachung des Beschlusses bewirkte) Einleitung des Umlegungsbeschlusses u.a. dem Grundbuchamt mit; in die Grundbücher der umzulegenden Grundstücke wird ein Umlegungsvermerk eingetragen (§ 54 BauGB).

Dies vorausgeschickt, erscheint eine Beschlussfassung im Sinne des Antrages zu 1. aus Gründen der Rechtssicherheit erforderlich, zumindest aber wünschenswert. Das Umlegungsverfahren greift in Rechte der beteiligten Grundeigentümer ein und sollte nicht Zweifeln ausgesetzt werden, ob und inwieweit der bereits im Jahre 1992 getroffene Beschluss (zur Anordnung der Umlegung) heute noch Wirkungen auslöst.

Ähnliches gilt vom Ansatz her bereits auch für eine Beschlussfassung im Sinne des Antrages zu 2., auch wenn der im Jahre 1997 gefasste Umlegungsbeschluss nicht ganz so lange zurückliegt. Hier kommt aber hinzu:

Der Umlegungsbeschluss erging für eine weitgehend anders geartete Planung.

Er ist bisher nicht öffentlich bekannt gemacht und insoweit überholt, als darin einzelne Grundstücke aufgeführt wurden, für die nach der heute verbindlichen Planung ein Umlegungsverfahren nicht erforderlich ist und die deshalb heute nicht mehr in das Umlegungsverfahren einzubeziehen sind. Des Weiteren haben sich zwischenzeitlich für einzelne Grundstücke, darunter auch solche, die nach wie vor in die Umlegung einzubeziehen sind, die Flurstücksbezeichnungen geändert.

Eine heutige Veröffentlichung des damaligen Beschlusses würde insoweit nicht nur „merkwürdig“ sein und Misstrauen säen, sondern die heutige Sachlage nicht mehr treffen, zu allseitigen Irritationen führen und das weitere Verfahren völlig unnütz belasten. Bezogen auf die Wirkung, dass von der Bekanntmachung des Beschlusses eine Verfügungs- und Veränderungssperre eintritt, wäre die Veröffentlichung des damaligen Beschlusses gegenüber den Eigentümern derjenigen Grundstücke, die im damaligen Beschluss noch angeführt wurden, nach der zu verwirklichenden Planung aber nicht in das Umlegungsgebiet einzubeziehen sind, zudem überhaupt nicht zu rechtfertigen.

Im damaligen Beschluss waren (vorsorglich) sämtliche Grundstücke des Bebauungsplanes aufgeführt, während für die nördlich an den Katzensteig angrenzenden 6 Grundstücke und 3 weitere Grundstücke (im Antrag zu 2. als nicht in das Umlegungsverfahren einbezogen angeführt) kein Grund mehr besteht, sie in das Umlegungsverfahren einzubeziehen.

Aus diesen Gründen hält nicht zuletzt auch der Umlegungsausschuss eine entsprechende Beschlussfassung für erforderlich (Beschluss des Umlegungsausschusses vom 18.01.06).

Im Übrigen liegen die Voraussetzungen zum Erlass eines Umlegungsbeschlusses zur Durchführung der Umlegung auf der Grundlage des geänderten B- Planes vor. Abgesehen von der Stadt Neumünster als Eigentümerin der Fläche des Katzensteiges wurden sämtliche Eigentümer der in die Umlegung einzubeziehenden Grundstücke im Dezember 2004 gehört.

Von Seiten der Eigentümer wurde lediglich in einem Falle ein Desinteresse an der Umlegung geäußert, während sonst Interesse an der Neuordnung besteht.

Im Auftrag

Unterlehberg
Oberbürgermeister

A r e n d
Erster Stadtrat

Anlagen:

ANLAGE 1 ⇨ Kostenaufstellung aus dem B-Plan-Verfahren

ANLAGE 2 ⇨ Übersichtsplan zum B-Plan-Gebiet

ANLAGE 3: ⇨ Übersichtsplan zum Umlegungsgebiet