

Dezernat I – Oberbürgermeister Morast		Melanchthon Stadt Bretten 	
Vorlage zur Sitzung des Gemeinderates am 30.09.2025			
Verantwortlich:	23-Wirtschaftsförderung und Liegenschaften	Vorlagennummer:	176/2025
Anordnung der Umlegung gemäß § 46 Baugesetzbuch zur Umsetzung des Bebauungsplans "Überzwerches Gewinn" im Stadtteil Dürrenbüchig			

Beschlussantrag

1. Aufgrund des § 46 Abs. 1 Baugesetzbuch wird die Umlegung zur Verwirklichung des Bebauungsplanes „Überzwerches Gewinn“ in Dürrenbüchig angeordnet. Die Umlegung trägt den Namen „Überzwerches Gewinn“.
2. Die Abgrenzung des Umlegungsgebietes ergibt sich aus dem beiliegenden Plan.

B E S C H L U S S F O L G E						
Gremium	Behandlung	Datum	Status	Ergebnis		
				J	N	E
Gemeinderat	Entscheidung	30.09.2025	Ö			

Sachdarstellung

Gemäß § 46 Baugesetzbuch ist die Umlegung von der Gemeinde anzuordnen, wenn und sobald sie zur Verwirklichung eines Bebauungsplanes erforderlich ist.

Erforderlich ist die Umlegung:

- a) wenn die Festsetzungen des Bebauungsplanes wegen der vorhandenen Grundstückszuschnitte und der Rechtsverhältnisse nicht realisierbar sind, ohne dass die Grundstücke neu geordnet werden,

und
- b) wenn nicht zu erwarten ist, dass die Grundstückseigentümer ihre Grundstücke auf privatrechtlicher Basis entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes selbst umgestalten können und wollen, wozu auch die Bereitstellung der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen und der Gemeinbedarfsflächen gehört.

Es kann festgestellt werden, dass die unter a) und b) aufgeführten Voraussetzungen für die Anordnung einer Umlegung im Bebauungsplangebiet „Überzwerches Gewinn“ erfüllt sind.

Die Neuordnung der Grundstücke zur Realisierung der Festsetzungen eines Bebauungsplanes wird in Bretten regelmäßig über amtlich vereinbarte Umlegungsverfahren durchgeführt.

Demnach erhalten die Umlegungsbeteiligten in einem Umlegungsgebiet nur dann einen Bauplatz zugeteilt, wenn sie eine Bauverpflichtung eingehen und sich zur Kostentragung der gesamten Erschließungskosten verpflichten. Wichtigstes Merkmal unseres Verfahrens ist die zwingende Auflage einer Bauverpflichtung. Es soll unbedingt vermieden werden, dass neue Baulücken entstehen und Eigentümer ihre unbebauten Baugrundstücke für künftige Generationen vorhalten. Voraussetzung für die Durchführung des Verfahrens ist aber, dass die Umlegungskonditionen von allen Eigentümern anerkannt werden.

Für das Umlegungsgebiet „Überzwerches Gewann“ in Dürrenbüchig besteht derzeit jedoch keine Möglichkeit, ein solches freiwilliges Umlegungsverfahren erfolgreich abzuschließen. Das kleine Gebiet am Ortseingang umfasst nur 7 Grundstücke mit insgesamt 8 Eigentümern. Während 7 Eigentümer an einem freiwilligen Umlegungsverfahren mitwirken, lehnt ein Eigentümer die Mitwirkung kategorisch ab. Aufgrund der zentralen Lage des Grundstücks kann ohne Einbeziehung desselben die Erschließung des Gebiets „Überzwerches Gewann“ nicht realisiert werden.

Insofern kann das Bebauungsplangebiet „Überzwerches Gewann“ nur in einem amtlichen Verfahren umgesetzt werden oder wir müssen insgesamt Abstand von der Realisierung dieses Wohngebiets nehmen. Aus Sicht der Verwaltung ist es jedoch von grundlegender Bedeutung, dass eine Umsetzung des Bebauungsplangebiets nur dann erfolgen sollte, wenn den Grundstückseigentümern eine Bauverpflichtung auferlegt werden kann. Wir möchten zwingend an dem bodenordnungspolitischen Ziel festhalten, dass in den künftigen Baugebieten keine weiteren Baulücken geschaffen werden.

Es stellt sich daher grundsätzlich die Frage, ob in einem amtlichen Umlegungsverfahren die Grundstücke mit einer Bauverpflichtung belastet werden können. § 59 Abs. 7 BauGB regelt, dass die Umlegungsstelle auf Antrag der Stadt bei der Zuteilung von Grundstücken unter den Voraussetzungen des § 176 ein Baugebot anordnen kann.

Hierbei ist das Baugebot nach § 176 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB in den Fällen anwendbar, in denen der Bebauungsplan Wohnnutzungen zulässt und die jeweilige Gemeinde ein nach § 201a BauGB bestimmtes Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt darstellt. Die Landesregierung Baden-Württemberg hat in einer Verordnung 89 Städte und Gemeinden benannt, die als Gebiete klassifiziert sind, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, also ein angespannter Wohnungsmarkt vorliegt. Zu diesen Kommunen gehört auch Bretten. Insofern kann in Bretten grundsätzlich ein Baugebot nach § 176 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB angeordnet werden.

Die Verwaltung schlägt daher vor, ein amtliches Umlegungsverfahren einzuleiten und durchzuführen. Im Rahmen der Durchführung des Umlegungsverfahrens hat mit allen Eigentümern formal eine Erörterung des Umlegungsplans gemäß § 66 BauGB zu erfolgen. Falls in diesen Erörterungsgesprächen nicht alle Eigentümer einer Vereinbarung einer Bauverpflichtung ausdrücklich zustimmen, würden wir dem Gemeinderat vorschlagen, den Antrag auf Anordnung eines Baugebots gemäß § 176 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB zu beschließen.

Im ersten Verfahrensschritt ist die Umlegung durch den Gemeinderat anzuordnen. Die weitere Durchführung des Umlegungsverfahrens würde durch den Umlegungsausschuss erfolgen.

Der Umlegungsausschuss besteht aus dem Vorsitzenden Oberbürgermeister Morast und zwölf Mitgliedern. Der Umlegungsausschuss entscheidet anstelle des Gemeinderates und führt die weiteren Verfahrensschritte dann selbständig durch.

Um Zustimmung zum Beschlussantrag wird gebeten.

gez.
Morast
Oberbürgermeister