

Amt Schönberger Land

Beschlussvorlage für Stadt Schönberg	Vorlage-Nr:	VO/3/065/2006	- Fachbereich III		
	Status:	öffentlich			
	Sachbearbeiter:	V.Schuhr			
	Datum:	01.02.2006			
	Telefon:	038828/330-152			
	E-Mail:	V.Schuhr@schoenberger-land.de			
Vereinfachtes Umlegungsverfahren "Fritz-Buddin-Ring"					
Beratungsfolge Stadtvertretung Schönberg	Abstimmung:				
	TOP	Ja	Nein	Enth.	

Sachverhalt:

1. Im Bereich Fritz- Buddin- Ring / Rudolf-Hartmann-Straße stimmt die tatsächliche bauliche und sonstige Nutzung nicht mit Eigentumsgrenzen überein. Die Bereinigung der Grundstücksverhältnisse kann im Rahmen eines vereinfachten Umlegungsverfahrens nach den Vorschriften der §§ 80 ff BauGB erfolgen. Ziel der vereinfachten Umlegung ist es, die bisherigen Grundstücke so zu ordnen, dass durch Flächentausch bauordnungsrechtlich zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen. Insbesondere werden durch die Grundstücksneuordnung Regelungen für die brachliegenden städtischen Grundstücksflächen erreicht. Daneben werden gleichzeitig die bereits als Straße genutzten Teilflächen privater Grundstücke ins öffentliche Eigentum überführt. In dem hierzu am 6. Dezember 2005 stattgefundenen Anhörungstermin ist die angestrebte Bereinigung der Grundstücksverhältnisse überwiegend von den betroffenen Grundeigentümern begrüßt worden. Viele Beteiligte haben bereits seit Jahren vergeblich versucht, ihre Grundstücksangelegenheiten zu ordnen. Speziell Regelungen zwischen der Stadt und den privaten Eigentümern konnten wegen fehlender Zuordnungen nicht erfolgen. Dieses Hindernis ist seit kurzem entfallen.
2. Für das Umlegungsgebiet sind die Wertänderungen, die die Grundstücke durch die Neuordnung erfahren, mittels Verkehrswerte zu ermitteln. Da für Einwurfs und Zuteilungswerte im Umlegungsgebiet keine Vergleichswerte vorliegen, müssen die Bodenwerte aus den vorhandenen Bodenrichtwerten abgeleitet werden. Grundlage der Verkehrswertermittlung bildet der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte festgelegte Bodenrichtwert für Einfamilienhäuser in der Stadt Schönberg per 31.12.2004 ein Wert von 52 €/m² (ortsüblich erschlossen).
3. Bei den im angedachten Umlegungsgebiet auszutauschenden Flächen handelt es sich im Wesentlichen um vordere, hintere und / oder auch seitliche so genannte Arrondierungsflächen. Unter Arrondierungsflächen versteht man nicht bebaubare Teilflächen, die zusammen mit einem angrenzenden Grundstück dessen bauliche Ausnutzung oder einen ungünstigen Grenzverlauf verbessern. Nach den Ermittlungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte werden für diese Flächen vom Baulandwert abweichende Werte gehandelt und sind gemäß §14 WertV bei der Wertermittlung zu berücksichtigen. Nach Rücksprache mit dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte und in Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht 2004 soll aus Vereinfachungsgründen in dem Umlegungsgebiet für alle Arrondierungsflächen von einem einheitlichen Bodenwert von 13 €/m² ausgegangen werden. Dies entspricht etwa 25% des Baulandwertes.
4. Die vereinfachte Umlegung wird im Anschluss an diese Beschlussfassung mit den betroffenen Grundeigentümern sowie den sonstigen Berechtigten gemäß § 82 Abs.1 Satz 2 BauGB sowohl hinsichtlich der neuen Grenzbildung als auch hinsichtlich der sich daraus ergebenden finanziellen Auswirkungen eingehend erörtert werden.
5. Die Verfahrenskosten werden sowohl aus dem Erlös der von der Stadt eingebrachten und den Anliegern zugeordneten Flurstücksteilen, als auch aus einem Verkauf von möglichem zusätzlichem Bauland getragen. Die Verfahrenskosten (verwaltungstechnische und vermessungstechnische Kosten) belaufen sich auf 1.682 € pro zu regelnden Fall. Bei der jetzt in Aussicht genommenen Gebietsabgrenzung (Anlage 1) ergeben sich damit Verfahrenskosten in Höhe von insgesamt 47.096 €. Als Erlös der Stadt für die Arrondierung der privaten Grundstücke zur Verfügung gestellten Grundstücksflächen ergibt sich nach Abzug der Verfahrenskosten in Höhe von ca. 71.000 € (Zur

haushaltsrechtlichen Sicherheit wurde lediglich ein Überschuss in Höhe von 64.500 € veranschlagt). Sollte darüber hinaus noch das Baurecht für bestehende Baulücken bestätigt werden, wären weitere Einnahmen in Höhe von ca. 140.000 € möglich (siehe Anlage 2).

Beschlussvorschlag:

1. Für eigenständig bebaubare Grundstücksflächen wird der Bodenrichtwert von 52,00 €/m² angehalten. Alle auszutauschenden Arrondierungsflächen werden mit einem Ausgangswert von 13,00 € (25% vom Baulandwert) bewertet. Ausnahme hiervon bilden die Flächenerwerbe für Straßenzwecke die unter Anwendung des Verkehrsflächenbereinigungsgesetzes zu beurteilen sind. Hier soll die Entschädigung auf der Basis von 5,00 € festgesetzt werden.
2. Der Beschluss zur Vereinfachten Umlegung § 80 BauGB ist mit den in Ziffer 1 beschlossenen Bodenwerten vorzubereiten. Die Vorbereitung der vereinfachten Umlegung wird dem Vermessungsbüro Lothar Bauer ÖbVI- in Wismar übertragen.

Finanzielle Auswirkungen:

Einnahmen bei Haushaltsstelle 6140.3400	118.100,00 €
Ausgaben bei Haushaltsstelle 6140.9320	53.600,00 €
Überschuss	64.500,00 €

Anlage:

- Anlage 1: Gebietsabgrenzung
Anlage 2: Kostenberechnung (nichtöffentlich)

V.Schuhr
SB

A.Kopp
AL

F.Lehmann
LVB