

Verwaltungsratssitzung am 26.11.2025

TOP 1

Vorlage - öffentlich

Umlegungsanordnung nach § 46 BauGB

Beschlussvorlage

Sachverhalt:

1. Anordnung Baulandumlegung nach § 46 Abs. 1 BauGB für das Gebiet des Bebauungsplans „IGI Rißtal“ auf Gemarkung Höfen

Die Verbandsversammlung hat in der Sitzung am 12.07.2022 die Anordnung zur Baulandumlegung nach § 46 Abs. 1 BauGB beschlossen. Darüber hinaus wurde beschlossen, das Vermessungsamt Biberach mit der Durchführung der Umlegung gem. § 46 Abs. 4 BauGB zu beauftragen. Infolgedessen wurde das Verfahren gestartet und der Umlegungsbeschluss vom Landratsamt Biberach – Vermessungsamt - am 15.02.2024 erlassen. Gegen diesen Beschluss wurde ein Antrag auf gerichtliche Entscheidung beim Vermessungsamt eingereicht. Dieser wurde zur weiteren Bearbeitung und Entscheidung der Baulandkammer beim Landgericht Stuttgart vorgelegt. Mit Urteil vom 07.08.2025 (50 O 8/24 Baul) hat die Baulandkammer den Umlegungsbeschluss aufgehoben, weil die Baulandumlegung nicht vom zuständigen Organ beschlossen wurde. Gem. § 7 Nr. 2g der Verbandssatzung ist der Verwaltungsrat für die Durchführung von freiwilligen oder gesetzlichen Bodenordnungsmaßnahmen i. S. von § 45 f. BauGB zuständig.

Daher muss das Verfahren nochmals aufgerollt und gestartet werden. Der Verwaltungsrat hat daher über die Anordnung der Baulandumlegung zu beraten und die Anordnung nach § 46 Abs. 1 BauGB zu beschließen.

1.1 Entscheidungsgründe

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes können zur Neugestaltung des Bebauungsplangebietes bebaute und unbebaute Grundstücke durch Umlegung in der Weise neu geordnet werden, dass nach Lage, Form und Größe für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen. Zur Realisierung des Bebauungsplanes und der Erschließung im Gebiet „IGI Rißtal-BA1“ sind auf Grund ungünstiger Zuschnitte der Flurstücke sowie der Eigentumsverhältnisse bodenordnende Maßnahmen zur Verwirklichung des Planungszieles nötig. Aus diesem Grund ist die Umlegung im Sinne des § 46 Abs.1 BauGB vom Zweckverband anzuordnen. Die Umlegungsanordnung ist eine verwaltungsinterne Entscheidung und entwickelt noch keine Auswirkungen auf die Eigentumsrechte der Grundstückseigentümer, sondern eröffnet das Verfahren mit der Information und Anhörung aller Grundstückseigentümer. Zum Verfahrensablauf wird auf die Anlage 1 hingewiesen.

2. Übertragung der Befugnis zur Durchführung der Umlegung nach § 46 Abs. 4 BauGB auf das Landratsamt Biberach – Vermessungsamt als Umlegungsstelle

Im bereits durchgeführten Verfahren wurde die Baulandumlegung vom Landratsamt Biberach – Vermessungsamt durchgeführt. Das Vermessungsamt wird mit der Durchführung der Umlegung gem. § 46 Abs. 4 BauGB beauftragt.

2.1 Entscheidungsgründe

Ein gesetzliches Umlegungsverfahren ist nach § 46 Abs. 1 vom Zweckverband in eigener Verantwortung durchzuführen. § 46 Abs. 4 des Baugesetzbuches bietet dem Zweckverband aber auch die Möglichkeit, seine Befugnisse zur Durchführung der Umlegung auf eine geeignete Behörde, wie z. B. auf das Landratsamt Biberach – Vermessungsamt, zu übertragen.

Durch die Übertragung entfallen die Bildung eines Umlegungsausschusses und die Einrichtung einer Geschäftsstelle beim Zweckverband. Da die beauftragte Behörde sämtliche Verwaltungsaufgaben übernimmt, entfällt außerdem die Bereitstellung von Personalkapazitäten des Zweckverbandes. Die Übertragung nützt den bei der beauftragten Behörde vorhandenen Sachstand voll aus. Befangenheitsprobleme treten nicht auf. Von der Übertragung unberührt bleibt die Rechtsstellung des Zweckverbandes als Verfahrensbeteiligter.

In einer Vereinbarung zwischen dem Zweckverband und dem Landratsamt Biberach – Vermessungsamt werden insbesondere die Befugnisse der Umlegungsstelle, die Mitwirkungsrechte des Zweckverbandes und die Übernahme der Kosten geregelt.

(Entwurf der Vereinbarung siehe Anlage 2)

Beschlussantrag:

1. Aufgrund von § 46 Abs. 1 BauGB in der gültigen Fassung wird hiermit für das Gebiet des Bebauungsplans „IGI Rißtal“ die Umlegung von Grundstücken nach den Vorschriften des BauGB (§§ 45 und 79 BauGB) angeordnet.
2. Die Umlegung trägt die Bezeichnung „IGI Rißtal“
3. Mit der Durchführung des gesetzlichen Umlegungsverfahrens „IGI Rißtal“ wird das Landratsamt Biberach – Vermessungsamt als Umlegungsstelle beauftragt. Der Verbandsvorsitzende wird ermächtigt, die im Entwurf vorliegende Vereinbarung nach § 46 Abs. 4 BauGB zur Übertragung der Befugnis zur Durchführung der Baulandumlegung „IGI Rißtal“ Gemarkung Höfen, mit dem Landratsamt Biberach – Vermessungsamt – abzuschließen.

Anlage 1: Verfahrensablauf

Anlage 2: Entwurf der Vereinbarung nach § 46 Abs. 4 BauGB



Klaus Wilhelm Tappeser
Zweckverbandsvorsitzender