



- Gemeinderatsfraktion Walldorf

1. FB 2 zur Erledigung  
2. FB 4 zur Kenntnis

3. Bekanntgabe im Gk am

28.09.2021



Mathias Pütz, Heidelberger Straße 70 A, 69190 Walldorf

E-Mail: mathias.puetz@t-online.de

Herrn Bürgermeister  
Matthias Renschler  
Nusslocher Straße 45  
69190 Walldorf

BM	1	2	25.08.2021
EINGANG			
31. Aug. 2021			
Stadt Walldorf			
3	4	Wifö	

### Antrag zur Anordnung der Umlegung für das Baugebiet „Walldorf Süd 3. Bauabschnitt“ sowie zur Einleitung des Umlegungsverfahrens

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

in Bezug auf oben genannten Antrag möge der Gemeinderat in Beratungen mit den entsprechenden Beschlussfassungen eintreten.

Hierzu soll

- a. der Gemeinderat umgehend nach der Sommerpause 2021 die Umlegung für das Baugebiet „Walldorf Süd 3. Bauabschnitt“ anordnen (§ 46 Abs. 1 BauGB),
- b. der Umlegungsausschuss noch vor der Weihnachtspause 2021 die Umlegung durch den Umlegungsbeschluss einleiten, das heißt das Umlegungsgebiet nach Anhörung der Eigentümer festlegen (§ 47 BauGB) und ortsüblich bekanntmachen (§ 50 BauGB),

c. sowie dem Umlegungsausschuss für das so festgelegte Umlegungsgebiet die Befugnis zur Ausübung eines ihm nach § 24 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zustehenden Vorkaufsrechts übertragen (§ 46 Abs. 5 BauGB) werden.

### **Begründung:**

Am 28. Januar 2020 hat der Gemeinderat die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens für das Baugebiet „Walldorf Süd 3. Bauabschnitt“ angeordnet. Der dritte Bauabschnitt von Walldorf-Süd umfasst eine Fläche von rund 7,8 Hektar und befindet sich westlich des ersten Bauabschnitts. Die Stadt Walldorf möchte – so die Situation am 28.01.2020 - das Bebauungsplanverfahren für den dritten Abschnitt zügig vorantreiben. Wie aus der Vorlage hervorgeht, soll die Planung auf den ersten Überlegungen der Machbarkeitsstudie für den Feuerwehrstandort an der Bürgermeister-Willinger-Straße und der Hochholzer Straße basieren und weiterentwickelt werden. Die Bürgermeister-Willinger-Straße soll dabei an ihre Funktion als innerörtliche Erschließungsstraße angepasst werden (vgl. Homepage der Stadt Walldorf, Bericht zum Beschluss). Zur Umsetzung eines künftig als Satzung zu beschließendem Bebauungsplan, der seit dem Anordnungsbeschluss von vor eineinhalb Jahren von der Stadtverwaltung entwickelt bzw. vorbereitet wird, bedarf es bereits jetzt einer Umlegung nach §§ 45 ff. BauGB (unten1.).

Diese Umlegung kann auch bereits während des Bebauungsplanverfahrens eingeleitet werden (unten 2.); Bedenken ergeben sich nicht aus dem gesetzlichen Umlegungsverfahren (unten 3.).

1. Mit der Bekanntgabe des Umlegungsbeschlusses steht der Stadt Walldorf das Instrument des Vorkaufsrechts (§ 24 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) zur Verfügung, um Planvorstellungen zu verwirklichen, wie der Erwerb von Grundstücken für die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum (§§ 24 Absatz 3 Satz 2, 25 Abs. 1 BauGB in der Fassung des Baulandmobilisierungsgesetzes vom 23.06.2021 – BGBl I 2021, 1802 – im Folgenden: BauGB n.F.).

Zur Stärkung des kommunalen Vorkaufsrechts wurde in § 24 Absatz 3 Satz 2 BauGB klargestellt, dass auch die Deckung eines Wohnbedarfs in der Gemeinde zu den Gründen des Wohls der Allgemeinheit gehört, der die Ausübung des Vorkaufsrechts rechtfertigen kann. In § 25 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 BauGB n.F. wurde auch ein neues Vorkaufsrecht für unbebaute oder brachliegende Grundstücke eingeführt, wenn es sich um ein nach § 201a BauGB durch Rechtsverordnung der Landesregierung bestimmtes Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt handelt. Das Vorkaufsrecht nach dieser Neuregelung erlischt mit dem Ende der Geltungsdauer nach § 201a BauGB, mithin (derzeit) mit Ablauf des 31.12.2026 (§ 25 Abs. 1 Satz 1,3 BauGB. i.V. mit § 201a BauGB n.F.).

Nach § 201a Abs. 1 Satz 3,4 BauGB n.F. liegt ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt vor, wenn die ausreichende

Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Dies kann insbesondere dann der Fall sein, wenn

1. die Mieten deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt,
2. die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt,
3. die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird, oder
4. geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht.

Wegen der Bedeutung des Baugebietes „Walldorf Süd 3. Bauabschnitt“ für die Planung von Wohnraum als letztem zusammenhängenden Wohngebiet innerhalb der Stadtgrenze soll die Entscheidung über die Genehmigung von Kaufverträgen und anderen Vorgängen nach § 51 Abs. 1 BauGB nicht an eine andere Stelle als den Umlegungsausschuss selbst übertragen sein oder werden.

2. Gemäß § 47 Abs. 2 BauGB kann das Umlegungsverfahren eingeleitet werden, auch wenn ein Bebauungsplan noch nicht aufgestellt ist (sog. „Parallelverfahren“). Allerdings muss vor dem Abschluss des Umlegungsverfahrens feststehen, wie das Umlegungsgebiet planungsrechtlich geordnet wird. Ansonsten können die Grundstücke bei der Neuzuteilung nicht sachgemäß bewertet

werden und die Eigentümer auch nicht darauf vertrauen, dass die Nutzung ihrer Grundstücke, von der bei der Bildung der neuen Grundstücke im Umlegungsverfahren ausgegangen wird, rechtlichen Bestand haben wird. Deshalb fordert § 47 Abs. 2 Satz 2 BauGB, dass der Bebauungsplan vor dem Beschluss über die Aufstellung des Umlegungsplans nach § 66 Abs. 1 BauGB in Kraft getreten sein muss.

Damit ist aber noch nicht die Frage beantwortet, welchen Stand die künftige Bauleitplanung erreicht haben muss, damit die Anordnung und Durchführung der Umlegung im Sinne des § 46 Abs. 1 BauGB als erforderlich angesehen werden kann. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (Urteil vom 12.03.1987 - III ZR 29/86 -, BGHZ 100, 148) ist zur Beurteilung der Frage, ob die Anordnung und Durchführung der Umlegung zur Verwirklichung eines Bebauungsplans erforderlich sind, ein Bebauungsplangentwurf, der etwa den Voraussetzungen des § 2a BauGB entspricht, grundsätzlich nicht notwendig. Auch ein Vorentwurf, der einem derartigen Entwurf nahekommt, kann regelmäßig nicht verlangt werden. Eine solche Forderung würde der Wechselbeziehung von Bebauungsplan und Umlegung widersprechen. Ausreichend sind nach der zitierten Rechtsprechung verlässlich festgelegte planerische Vorstellungen, die bei der Einleitung der Umlegung die Schlussfolgerung tragen, die Umlegung sei zur Verwirklichung eines Bebauungsplans erforderlich.

Im vorliegenden Fall ist diesem Erfordernis Genüge getan. Bei der Beschlussfassung des Umlegungsausschusses über den Umlegungsbeschluss liegt bereits seit dem 28.01.2020 ein Beschluss des Gemeinderats vor, einen Bebauungsplan aufzustellen; weiterhin wird dieser Bebauungsplan mittlerweile seit eineinhalb Jahren entwickelt, so dass nunmehr nach dieser langen Planungszeit zum Zeitpunkt einer Beschlussfassung über den Umlegungsbeschluss hinreichend klare Vorstellungen der Stadt Walldorf vorhanden sein werden, inwieweit mit dem Bebauungsplan in die Rechtspositionen der Eigentümer eingegriffen wird.

3. Gemäß § 52 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist das Umlegungsgebiet so zu begrenzen, dass die Umlegung sich zweckmäßig durchführen lässt. Hierbei wird dem Umlegungsausschuss Ermessen eingeräumt. Die Stadt Walldorf bzw. der Umlegungsausschuss dürfen die Baulandumlegung als zweckmäßig erachten, weil es ihnen um die Änderung der Zuschnitte der Grundstücke im Umlegungsgebiet geht. Die Abgrenzung des Umlegungsgebiets umfasst diejenigen Grundstücksflächen im Bebauungsplan - Plangebiet, die bislang noch nicht baulich genutzt worden sind bzw. werden konnten.

Bedenken gegen den Umlegungsbeschluss ergeben sich auch nicht unter dem Gesichtspunkt der Privatnützigkeit. Da das Umlegungsverfahren vorliegend den Zweck hat, derzeit als Grünland

genutzte Flächen zusammenzufassen und diese Grundstücke in der Weise neu zu ordnen, dass für die Bebauung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen, ist die Privatnützigkeit unzweifelhaft gegeben. Es kommt dabei nicht auf das Interesse eines einzelnen Grundstückseigentümers, sondern auf das Interesse sämtlicher von der Umlegung betroffener Eigentümer im Plan- und Umlegungsgebiet an. Die Privatnützigkeit könnte nur zu verneinen sein, wenn die planerische Maßnahme, deren Vollzug die Umlegung dienen soll, etwa die Anlegung einer Durchgangsstraße, keinen örtlichen Bezug zum Umlegungsgebiet und seinen Bewohnern aufweist und es der Gemeinde darum geht, Straßenland im Wege des Flächenabzuges zu erlangen, und die Straße vorwiegend überörtlichen Verkehrsbedürfnissen dienen soll (vgl. BGH, Urteil vom 12.03.1987 - III ZR 29/86 -, BGHZ 113, 139). Dies ist jedoch erkennbar nicht der Fall.

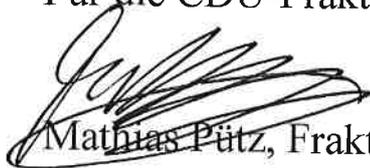
Zu berücksichtigen ist ferner, dass es im derzeitigen Verfahrensstadium weder um den späteren konkreten Zuschnitt der Grundstücke, noch um Ausgleichszahlungen und Flächenabzüge geht, da dies nicht Regelungsgegenstand des Umlegungsbeschlusses ist. All das würde erst Gegenstand des noch aufzustellenden Umlegungsplans sein, mit dem das Umlegungsverfahren nach dessen Unanfechtbarkeit abgeschlossen wird (§§ 71, 72 BauGB).

Bis zum Zeitpunkt der Bekanntgabe der Unanfechtbarkeit eines Umlegungsplans kann auch noch das Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 3 Satz 2 BauGB ausgeübt werden.

Etwaige Fehler des Bebauungsplans „3. Bauabschnitt Walldorf Süd“ würden schließlich ebenfalls nicht zur Rechtswidrigkeit eines bereits jetzt zu fassenden Umlegungsbeschlusses führen. Wie bereits ausgeführt, muss ein Bebauungsplan nur vor dem Beschluss über die Aufstellung des Umlegungsplans (§ 66 Abs. 1 BauGB) in Kraft getreten sein. Bis zu diesem Zeitpunkt sind etwaige Fehler eines Bebauungsplans grundsätzlich noch behebbar und daher im Rahmen des Umlegungsverfahrens auch nicht zu prüfen (vgl. BGH, Beschluss vom 18.04.1985 – III ZR 190/84 -, WM 1985, 901, Rn 3 m.w.N.; OLG Karlsruhe, Urteil vom 09.12.2011, - 21 U 2/11 Baul - BauR 2013, 212).

Mit freundlichen Grüßen

Für die CDU-Fraktion



Mathias Pütz, Fraktionssprecher