Beilage

Betreff:
Aktivierung von Bauflächen: Baugebote im Rahmen der Umlegung „Tiefes Feld“ – Prüfungsergebnis der Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses und des Rechtsamtes

Bericht

Anlass

Mit Beschluss des Stadtplanungsausschusses vom 20.07.2023 (Stpl/022/2023) ist der Umlegungsausschuss beauftragt worden, die Anordnung von Baugeboten gem. § 59 (7) BauGB i.V.m. §§ 175, 176 BauGB für alle Baugrundstücke im Geltungsbereich der Bebauungspläne 4445 A/B/C im Rahmen des Umlegungsverfahrens Tiefes Feld zu prüfen. Die Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses hat im Februar 2024 dem Stadtplanungsamt das Prüfungsergebnis mitgeteilt, welches aus den Beratungen des Umlegungsausschuss in nicht-öffentlicher Sitzung vom 05.02.2024 hervorgegangen ist.

Ergebnis

Die Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses und das Rechtsamt raten nach eingehender Prüfung und Beratung von einer Anordnung von Baugeboten im Rahmen des Umlegungsverfahrens ab, vor allem, weil

1) die Anordnung von Baugeboten die Umlegung als solche gefährden könnte,
2) die Umlegung privatnützig ist,
3) zu bezweifeln ist, ob Baugebote flächendeckend angeordnet werden können,
4) Baugebote eine gesichert zügige Erschließung voraussetzen.

Erläuterung der von der Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses vorgebrachten Gründe

zu 1)
Aufgrund des bisherigen Fehlens einer höchstrichterlichen Überprüfung von § 59 (7) BauGB kann nicht abgeschätzt werden, welche Folgen die Anordnung von Baugeboten auf das fortgeschrittene Umlegungsverfahren haben könnte.
Da an sich mit Widersprüchen gegen den Umlegungsplan zu rechnen ist, könnte die Anordnung von Baugeboten zusätzliche Angriffspunkte bieten, um die Bestandkraft des Umlegungsplans erheblich zu verzögern. Dies hätte auch zur Folge, dass die Zeitpläne anderer Dienststellen, die an der Gebietsentwicklung beteiligt sind, beeinflusst werden. Auch die Bayerische Umlegungsrichtlinie (BayUmlR) führt hierzu aus, „die Anordnung der städtebaulichen Gebote nach §§ 176 bis 178 BauGB ist im Umlegungsplan nur zu regeln, wenn das Inkrafttreten des Umlegungsplans durch diese Regelung nicht gefährdet ist“ (7.6.1).

zu 2)
Hauptziel der Baulandumlegung ist der Ausgleich privater Interessen, indem Eigentümerinnen und Eigentümern die Nutzung ihrer Baurechte ermöglicht werden soll. Eine flächendeckende Baupflicht würde hingegen bedeuten, dass unbebautes Land hauptsächlich für öffentliche Zwecke entwickelt werden müsste. Eine Kombination der beiden Instrumente könnte dann rechtlich als Enteignung zu werten sein.

zu 3)
Es wird von Seiten der Geschäftsstelle und des Rechtsamtes festgestellt, dass Baugebote nicht flächendeckend für ein bestimmtes Baugebiet ausgesprochen werden können, da ihre gesetzlichen Voraussetzungen zwingend für jedes betroffene Grundstück zu prüfen sind. Eine Anordnung von Baugeboten in der Umlegung reduziert daher nicht den Verwaltungsaufwand im Vergleich zu Einzelverfahren. Die Einzelfallbetrachtungen müssten auch im Umlegungsverfahren erfolgen.

zu 4)
Das Vorliegen einer gesicherten Erschließung ist für die Anordnung zentral. Aufgrund der Gebietsspezifik (Größe, Lage) sowie aufeinander aufbauender Entwicklungsabschnitte ist die Bestimmung des Zeitpunkts einer vorliegenden Erschließung für alle Baugrundstücke mit Unsicherheiten belastet (hervorzuheben ist die Herstellung erforderlicher Riegelbebauungen vor weiterer Bebauung, ferner die Errichtung von Lärmschutzwänden). Ebenso könnten Besitzeinweisungen in private Flächen zur Umsetzung von Erschließungsmaßnahmen notwendig werden. Aus dem potentiell langen Zeitraum zwischen Anordnung des Baugebots und der Umsetzung der Erschließung können (zu) viele Unsicherheiten oder Fehleinschätzungen resultieren, bspw. beim Setzen angemessener Fristen oder dem Erstellen zu weit in die Zukunft gerichteter Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen.

Fazit
Das Stadtplanungsamt und das Baureferat nehmen das Prüfungsergebnis zur Kenntnis und behalten sich vor, nach Rechtskraft und bei Vorliegen einer gesicherten Erschließung die Anordnung von Baugeboten gemäß den oben genannten Bebauungsplänen vorzunehmen.