

Gemeinderat Colbitz

Mitteilungsvorlage	Vorlagen-Nr: Status: AZ: Datum:	MV-CO/1102/2021 öffentlich 17.02.2021
<u>Betreff:</u> Baugebiet Östlich Rosenweg- Ortszentrum, Durchführung eines Umlegungsverfahrens und Übertragung der Umlegungsstelle gem. § 46 (4) BauGB		
Federführendes Amt: Einreicher:	Bauamt Meseberg, Christian	
Beratungsfolge	23.02.2021 Ausschuss für Bau- und Regionalplanung 25.02.2021 Gemeinderat Colbitz	

Sachverhalt:

Mit Beschluss des Gemeinderates vom 09.12.2020; BV-CO/1038/2019; wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich östlich des Rosenweges beschlossen. Für das Baugebiet ist eine Umlegung erforderlich, da sich im Rahmen einer Eigentümerbefragung 45,8 % der betroffenen Eigentümer zu einer Entwicklung des Baugebietes negativ, 41,7 % sich positiv und 12,5 % sich auch auf erneute Nachfrage vom 15.01.2021 nicht geäußert haben. Die Ermittlung des tatsächlichen Aufwandes erfordert umfangreiche Planungen und Untersuchungen, welche durch einen entsprechenden deklaratorischen Beschluss des Gemeinderates zu beauftragen sind. Die Aufgaben der Umlegungsstelle gem. §46 (4) BauGB sind auf das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt zu übertragen. Die mit dem Verfahren verbundenen Kosten sind durch die Umlegungsstelle zu ermitteln und dem Gemeinderat zur abschließenden Bestätigung vorzulegen.

folgende Prognose ist zum jetzigen Zeitpunkt denkbar:

- 70 Baugrundstücke mit 700 m²
- davon werden 20 im Verfahren den privaten Eigentümern zugeteilt = wertgleich mit dem Einwurfswert, der Umlegungsvorteil hebt sich auf, wenn die privaten Eigentümer über 1200 m² Einwurfsfläche verfügen, Eventuelle Restzahlungen durch Gemeinde bei größerer Einwurfsfläche = 40.000 €
- es verbleiben 50 Baugrundstücke, die der Gemeinde zugeteilt werden = 35.000 m² = Entschädigung an die Eigentümer zum Einwurfswert = 12 € = 420.000 €
- spätere öffentliche Flächen = 9700 m² = Entschädigung an die Eigentümer zum Einwurfswert = 12 € = 117.000 €
- Ankauf bzw. Bereitstellung von Ersatzland durch die Gemeinde (kann, wenn notwendig im Verfahren geregelt werden) = 50 % von 44.700 m² = 23.000 m² mit 3,00 € (Garten oder Grünland) = 69.000 €
- Verfahrenskosten LVerGeo = 105.000 €

- (Eventuell) Kosten Vertreterbestellung / Rechtsanwalt = 10.000 €

Ausgaben im Umlegungsverfahren = 761.000 €

- Erschließungskosten durch die Gemeinde = 40 € (?) für 35.000 m² = 1.4 Mio €
20 private Eigentümer zahlen ihre Erschließungskosten selbst

Für die Durchführung des Umlegungsverfahrens ist zuvor die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Hierzu hat das Büro für Stadt- Regional- und Dorfplanung Dipl.-Ing. J. Funke, Sitz Irxleben mit Datum vom 17.02.2021 ein Angebot in Höhe von 32.700,78 € abgegeben.

- Kosten B – Plan 32.700,78 €

Summe mit Erschließungskosten = 2.2 Mio €

- Späterer Verkauf von 50 Baugrundstücken (voll erschlossen - 35.000 m²) mit 65 bis 70 € / m² = 2,28 bis 2,45 Mio €

Hinweise:

- durch Einlegung von Rechtsmitteln können die Verfahren ggf. erheblich mehr Zeit in Anspruch nehmen
- ggf. sind Ingenieurbauwerke wie Brücken über den Hägebach und Pumpwerke erforderlich, welche zu deutlich höheren Erschließungskosten führen könnten
- durch längere Verfahrenszeiten ist eine Erhöhung der Erschließungskosten durch Preissteigerungen im Baubereich wahrscheinlich

Anlagen:

Verbandsgemeinde-
bürgermeister

Kämmerei

Amtsleiter

Sachbearbeiter

Gremium	TOP	<input type="checkbox"/> Abstimmung laut Beschlussvorschlag mit	Die Vorlage wurde zum Beschluss erhoben.
---------	-----	--	--

<input type="checkbox"/> Ein- stimmig	<input type="checkbox"/> Mehr- heitlich	Ja	Nein	Enthaltungen	Datum: _____ - Siegel- Bürgermeister / Vorsitzender Verbandsgemeinderat
--	--	----	------	--------------	---