

**STADT COTTBUS/CHOSEBUZ
UMLEGUNGSAUSSCHUSS**



*zu PE 3248
05.10.09* *u*

**Geschäftsstelle beim
Fachbereich Geoinformation u.
Liegenschaftskataster**

Stadt Cottbus – Umlegungsausschuss Postfach 10 12 35 03012 Cottbus

Stadt Cottbus
Stabsstelle für wirtschaftliche
Schwerpunktprojekte
Herrn Thiele
03012 Cottbus

Cottbus, den 02.10.2009

**Umlegungsverfahren TIP
Stellungnahme des Umlegungsausschusses der Stadt Cottbus**

Sehr geehrter Herr Thiele,

in unserer Umlegungsausschusssitzung am 27. Juli 2009, an der Sie persönlich teilnahmen, wurde die „Machbarkeitsstudie über die Möglichkeiten der Bereitstellung von Flächen für die Realisierung des Bebauungsplanes Technologie- und Industriepark (TIP) Cottbus im Rahmen eines Umlegungsverfahrens“ vom Ingenieurbüro Pöttinger vorgestellt und vom Umlegungsausschuss kritisch hinterfragt.

Dabei wurden drei Kritikpunkte bzw. Punkte, die vom Ingenieurbüro Pöttinger bis zur nächsten Umlegungsausschusssitzung bearbeitet werden sollten, herausgearbeitet.

- 1) Teile des Bebauungsplanes „TIP“ sind im südlichen Bereich nicht auf Cottbuser Territorium, ein Zugriff innerhalb eines Umlegungsverfahrens ist somit nicht möglich.
- 2) Die angegebenen Wertansätze (Einwurfs- und Zuteilungswert) in der Machbarkeitsstudie waren aus der Sicht des Umlegungsausschusses zu hoch angesetzt. Die Werte sollten nochmals überarbeitet werden.
- 3) Es wurden Flächen im Entwurf und in der Zuteilung qualitativ als Forstflächen bewertet. Innerhalb des Umlegungserfahrens sind die Grundstücksqualitäten grundsätzlich Rohbauland (Einwurfswert) und erschließungsflächenbeitragsfreies Bauland (Zuteilungswert). Ausnahme bilden Flächen, die von der Natur der Sache her niemals Bauland hätten werden können. Die Forstflächen sollten daraufhin nochmalig unter dem genannten Aspekt untersucht werden.

In der letzten Umlegungsausschusssitzung wurden die Punkte 1 bis 3 vom Ingenieurbüro Pöttinger wie folgt beantwortet:

- 1) Die Ausweisung von Flächen im Bereich Kolkwitz war nicht beabsichtigt. Es wird eine entsprechende Bebauungsplanänderung erfolgen.

Postanschrift:
Stadt Cottbus – Umlegungsausschuss
Geschäftsstelle beim FB Geoinformation
und Liegenschaftskataster
Postfach 10 12 35
03012 Cottbus

Sprechzeiten:
Dienstag 13 – 17 Uhr
Donnerstag 9 – 12 / 13 – 18 Uhr
oder nach Vereinbarung
Ansprechpartner (in) Herr Strehlow

Telefon:
0355/612 4264
E-Mail:
Umlegungsausschuss@cottbus.de
Telefax:
0355/612 4203

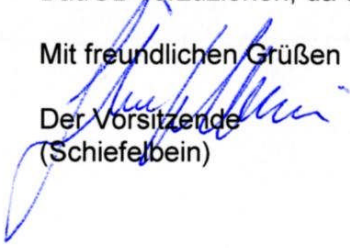
- 2) Die Wertansätze wurden vom Ingenieurbüro Pöttinger überarbeitet. Die Wertermittlung war nachvollziehbar und ergab auch bei der Betrachtung mehrere Varianten, dass das angestrebte Umlegungsverfahren kein enteignungsgleicher Eingriff ist ($q = \text{Zuteilungswert/Einwurfswert} > 1$).
- 3) Hierzu erläuterte das Ingenieurbüro Pöttinger: „Die forstwirtschaftlichen Flächen stellen einen Spezialfall im Umlegungsverfahren und somit auch in der Wertermittlung dar. Sie gelten weder als Einwurfsflächen im Entwicklungszustand Rohbauland noch als Zuteilungsflächen im Entwicklungszustand baureifes Land. Als rechtsverbindliche Festsetzungen im Bebauungsplan handelt es sich aus städtebaulicher und planungsrechtlicher Sicht um Bodenflächen, welche keine Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 1a BauGB darstellen. Dieser spezielle Sachverhalt ist im Umlegungsplan darzulegen und zu erläutern. Ohne Bebauungsplan befänden sich diese Flächen im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Die Machbarkeitsstudie basiert auf den planungsrechtlichen Festsetzungen des B-Plans. Über den Sinngehalt der Planung und den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird hier noch nicht befunden. Während des Verfahrens ist dies zu konkretisieren bzw. anzupassen unter weiterer Erörterung mit den für die Planung verantwortlichen Personen.“

Danach kam der Umlegungsausschuss der Stadt Cottbus zum Schluss, dass die Möglichkeit zur Bereitstellung von Flächen für die Realisierung des Bebauungsplanes Technologie- und Industriepark (TIP) Cottbus im Rahmen eines Umlegungsverfahrens gegeben ist.

Aus der Sicht des Umlegungsausschusses sollte aber weiterhin bedacht werden, dass die Stadt Cottbus erhebliche Haushaltsmittel in die Hand nehmen muss um das Umlegungsverfahren durch den Umlegungsausschuss durchführen zu lassen (Vermessungskosten, Geschäftsstellenkosten). Des Weiteren ist die vom Ingenieurbüro Pöttinger angegebene Zeit zur Durchführung mit einem Jahr sehr knapp bemessen. Es ist davon auszugehen, dass einige Eigentümer schon zur Einleitung des Verfahrens in den Widerspruch gehen. Der angegebene Zeitablauf des Umlegungsverfahrens wäre dann schon nicht mehr einzuhalten (siehe auch Punkt 5.4 der Studie). Daher ist es anzuraten parallel zur Anordnung des Umlegungsverfahrens nochmalig mit den jeweiligen Eigentümern Verkaufsverhandlungen zu führen. Hierzu liegen der Stadt Cottbus entsprechende Verkehrswertgutachten vor. Zu Ihrer Argumentationshilfe weise ich Sie darauf hin, dass es sich bei einem Verkehrswert um keinen absoluten, sondern um einen Näherungswert handelt. Der Verkehrswert wird geschätzt und nicht eindeutig mathematisch bestimmt. Abweichungen von bis zu 20 % liegen nach der aktuellen Rechtssprechung durchaus im Bereich einer sachgerechten Verkehrswertermittlung (siehe auch Lexikon der Immobilienwertermittlung, Sander/Weber, 2. Auflage, Seite 691).

Des Weiteren ist eine privatrechtliche Einigung mit den Eigentümern einer Umlegung nach dem BauGB vorzuziehen, da es sich um das mildere Mittel handelt.

Mit freundlichen Grüßen


Der Vorsitzende
(Schiefelbein)