

BESCHLUSSVORLAGE

Nummer: BV/2019/014

Fachbereich I	Az: 020.11
Fachgruppe I/3 - Stadtplanung und Grundstücksmanagement	
Sachbearbeiter/-in: Edgar Frey	Datum: 21.01.2019

Gremium	Zuständigkeit	Ö-Status.	Sitzung am
Gemeinderat	Beschluss	öffentlich	18.03.2019

Änderung von Gemeindegrenzen

Beschlussvorschlag:

Die Stadt Schopfheim stimmt einer freiwilligen Gebietsänderung nach § 8 Abs. 2 GemO hinsichtlich der Umgemarkung des unbewohnten Umgliederungsgebietes (Flst. Nr. 556, 559, 560, 561, 562, 562/1 und 562/2 mit insgesamt 13.684 qm, alle derzeit Gemarkung Wiechs) von der Gemarkung Wiechs (Stadt Schopfheim) auf die Gemarkung Maulburg (Gemeinde Maulburg) zu und ermächtigt die Verwaltung, die zum Vollzug erforderliche öffentlich-rechtliche Vereinbarung zwischen den beteiligten Gemeinden (Gemeinde Maulburg und Stadt Schopfheim) mit den hierfür erforderlichen Regelungen abzuschließen.

Finanzielle Auswirkungen:

Ja Nein

Gesamtkosten: €

Vergabevolumen: €

FINANZHAUSHALT

ERGEBNISHAUSHALT

einmalige/laufende Kosten pro Jahr

Investitionsnummer:

Kostenstelle:

Einzahlungen: € Ordentliche Erträge. €

Auszahlungen: € Ordentliche Aufwendungen: €

Saldo aus Investitions-
tätigkeiten: €

Mittel stehen zur Verfügung:

Jahr	Einzahlungen/Erträge	Auszahl./Aufwendungen	VE
Planjahr*	€	€	€
Fin.Planjahr	€	€	€
Fin.Planjahr	€	€	€

Fin.Planjahr	€	€	€
*+ Budgetüberträge			€
- geleistete Ausgaben			€
- offene Verfügungen			€

Überplanmäßig € außerplanmäßig €

Deckung: €

Bemerkungen: Durch die Umgemarkung werden der Stadt derzeit im Jahr etwa. max. 30 EUR Grundsteuererträge und etwa 12 EUR Einnahmen aus der Kommunalen Investitionspauschale entgehen.

Begründung:

Dieser Vorlage sind als Anlagen beigefügt:

- **Anlage 1:** Übersichtsplan (Luftbild mit Gemarkungsgrenzverlauf),
- **Anlage 2:** Lageplan (Luftbild) über die von der Gemeindegrenzänderung/Umgemarkung betroffenen Gebietsteile (Umgliederungsgebiet),
- **Anlage 3:** Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Schopfheim-Maulburg-Hausen-Hasel (3. Änderung, rechtskräftig seit 16.11.2002),
- **Anlage 4:** Öffentlich-rechtliche Vereinbarung (Entwurf) über die Änderung von Gemeindegrenzen,
- **Anlage 5:** Lageplan (Luftbild) über die Grundstücke Flst. Nr. 559/1 und 560/1, Gemarkung Wiechs

I. Ausgangssituation:

Die Gemeinde Maulburg ist im November 2016 an die Stadt Schopfheim mit dem Wunsch der Änderung von Gemeindegrenzen (Umgemarkung) herangetreten.

Durch die sich abzeichnenden Änderungen in der Eigentümerstruktur der westlich - an die auf Gemarkung Wiechs befindlichen Umgliederungsgebietes angrenzenden - und auf Gemarkung Maulburg befindlichen Gewerbegrundstücke (Fa. Busch Immobilien GmbH) hat die Gemeinde Maulburg Interesse, den Verlauf der Gemeindegrenze im dortigen Bereich dergestalt zu ändern, dass sich diese Umgliederungsfläche zukünftig auf Gemarkung Maulburg befindet.

Die Gesamtfläche mit nach dem Liegenschaftskataster 13.684 qm (Umgliederungsgebiet, siehe **Anlage 2**) teilt sich in derzeit sechs einzelne Grundstücke auf, die sich - bis auf die Fläche für den Feldweg (Fuß- und Radweg, Flst. Nr. 562/2) - bereits bzw. in Kürze im Eigentum der Firma Busch Immobilien GmbH, Schauinslandstraße 1, 79689 Maulburg, befinden bzw. befinden werden.

Das Umgliederungsgebiet befindet sich unmittelbar in einem Dreieck westlich der B 317, nördlich der Bahnlinie Basel-Zell und östlich des Sitzes der Firma Busch Immobilien GmbH und in über 500 m Luftlinie Entfernung zu der nächsten Gemeindestraße der Stadt Schopfheim. Auch ver- und entsorgungstechnisch kann unter vernünftiger und wirtschaftlicher Betrachtung die Erschließung nur von Westen her, also über die Gemarkung Maulburg, erfolgen.

Die unmittelbar westlich des Umgliederungsgebietes angrenzende Fa. Busch Immobilien

GmbH hat vor kurzem die Grundstücke Flst. Nr. 556, 559 und 562 von der Gemeinde Maulburg erworben. Somit ist bzw. wird - wie oben beschrieben - die Fa. Busch Immobilien GmbH demnächst Eigentümer der Flächen im Umgliederungsgebiet (ausgenommen des sich im Umgliederungsgebiet befindlichen Fuß- und Radweggrundstücks Flst. Nr. 562/2, Eigentümer: Gemeinde Maulburg).

Die Fa. Busch Immobilien GmbH ist sich über die planungsrechtlichen Situation im Klaren und hat diese nur erworben, um kurzfristig eine durch innerbetriebliche Umorganisation notwendig werdende LKW-Zufahrt auf der Ostseite des Betriebes anlegen zu können (s. o.)

Der Stadt liegt der entsprechende Bauantrag vom September 2018 vor; das gemeindliche Einvernehmen gemäß §§ 36 i.V.m. 35 Abs. 2 BauGB hat die Stadt Schopfheim am 22.10.2018 erteilt (siehe Drucksache-Nr.: BUT 2018/079). Konkret plant die Fa. Busch Immobilien GmbH derzeit kurz- mittelfristig keine weiteren baulichen Maßnahmen.

Auf Grund des Verfahrens zur Bewerbung der Stadt als Standort des geplanten Zentralklinikums des Landkreises Lörrach wurde die Angelegenheit zurückgestellt.

Mitte 2017 hat mit Vertretern der Fa. Busch Immobilien GmbH, des Landratsamtes Lörrach, des Regierungspräsidiums Freiburg, der Gemeinde Maulburg und der Stadt Schopfheim ein Scopingtermin hinsichtlich der von der Fa. Busch Immobilien GmbH vorgesehenen Erweiterung der Zufahrtsfläche zum Gebäude ehemaligen Firma Müller Martini (geplantes Vorhaben) stattgefunden. Die Fa. Busch Immobilien GmbH möchte die Hallen der ehemaligen Firma Müller Martini und die bislang schon in ihrem Eigentum stehenden Hallen aus betriebsökonomischen Gründen zusammenlegen. Die Andienung kann nur dadurch erfolgen, dass die Erschließungsanlage Zufahrtsstraße zur ehemaligen Halle Müller Martini verbreitert und eine Wendemöglichkeit - derzeit baurechtlich im Außenbereich - geschaffen wird.

Die geplante Zufahrtsfläche führt zum Teil über die Gemarkungsgrenze (Maulburg/Wiechs) hinüber. Für den betroffenen Bereich der Gemarkung Wiechs ist kein Bebauungsplan vorhanden.

Für das geplante Vorhaben wurde grundsätzlich die Machbarkeit in Aussicht gestellt. Dabei wurde seitens des Regierungspräsidiums mitgeteilt, dass bei einer künftigen baulichen Entwicklung des Umgliederungsgebietes ein Flächenstreifen von 20 m entlang der B 317 freizuhalten ist, da dieser evtl. künftig einmal für einen weiteren Ausbau der B 317 benötigt werden könnte.

Für eine künftig weitere bauliche Entwicklung ist ein Bauleitplanungsverfahren (Flächennutzungsplananpassung im Parallelverfahren, Bebauungsplanerstellung) erforderlich. Die Flächen im Umgliederungsgebiet sollen nach Mitteilung der Gemeinde Maulburg mittel- bis langfristig zu Gewerbegebietsflächen umgenutzt werden.

Die zuständigen Gremien (Gemeinderat Maulburg am 10.09.2012, Gemeinderat Schopfheim am 26.11.2012 [Drucksach-Nr.: 2012/141] und der Gemeinsame Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Schopfheim-Maulburg-Hausen-Hasel am 07.12.2012) haben im Rahmen der Fortschreibung des Regionalplanes und des Flächennutzungsplanes beschlossen, zur Abrundung der vorhandenen Gewerbeflächen auf Gemarkung Maulburg die im beigefügten Lageplan **Anlage 2** schwarz umrandet dargestellte Grundstücksflächen auf Gemarkung Wiechs als „interkommunale Gewerbefläche“ auszuweisen. Bei dieser Beschlussfassung wurde berücksichtigt, dass der Flächennutzungsplan (siehe **Anlage 3**) für diesen Bereich bisher keine planerischen Aussagen trifft und eine Erschließung im Wesentlichen unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nur von der Westseite, also von Gemarkung Maulburg her, erfolgen kann.

Auf Grund der Lage des Umgliederungsgebietes als auch deren Brutto-Fläche von lediglich ca. 1,37 ha (s. o.) möchte die Gemeinde Maulburg die Ausweisung eines interkommunalen Gewerbegebietes nicht weiterverfolgen sondern die alleinige

Planungshoheit über das Umgliederungsgebiet erhalten.

Der Grundsteuerbetrag für die Flächen im Umgliederungsgebiet (derzeit Grundsteuer A; landwirtschaftliche Nutzung) beträgt derzeit max. 30 EUR p.a.

Die Stadt hat auf ihrem Gemeindegebiet (also auch innerhalb des Umgliederungsgebietes) die auf Art. 28 Abs. 2 GG basierende Planungshoheit, insbesondere bauplanungsrechtlicher Art (§ 1 Abs. 3 BauGB).

II. Freiwilliges Grenzänderungsverfahren gemäß § 8 Abs. 1 und 2 GemO:

Auf freiwilliger Basis können im Rahmen einer Vereinbarung zwischen der Gemeinde Maulburg und der Stadt Schopfheim aus Gründen des öffentlichen Wohls Gemeindegrenzen gemäß § 8 Abs. 1 und Abs. 2 GemO (Art. 74 LV B-W) geändert werden.

Eine Änderung von Gemeindegrenzen liegt gemäß der VwV GemO zu § 8 u.a. dann vor, wenn Gebietsteile einer Gemeinde in eine andere Gemeinde eingegliedert werden.

Da das Umgliederungsgebiet (**Anlage 2**) unbewohnt ist, entfällt eine Bürgeranhörung i. S. § 8 Abs.2 GemO (Kommentar z. GO 4. Aufl. zu § 8 Rd-Nr. 9).

Der Gemeinderat der Gemeinde Maulburg hat die Gemeindeverwaltung entsprechend beauftragt, diese Absicht der Gemeindegrenzenänderung der Stadt Schopfheim bekannt zu geben und hier Lösungsmöglichkeiten abzuklären.

Das Umgliederungsgebiet soll demnach der Gemarkung Maulburg (mithin somit einer Grenzänderung i. S. § 8 Abs. 1 und 2 GemO) übertragen werden.

Wesentliche Verfahrensschritte einer Grenzänderung sind:

- a) Verhandlungen von Gemeinde zu Gemeinde über die Umgliederung mit dem Ergebnis, dass Gründe des öffentlichen Wohls für eine Umgliederung sprechen. Dabei sind das örtliche Interesse der beteiligten Gemeinden als auch das übergeordnete Interesse der Allgemeinheit zu berücksichtigen.
- b) Empfehlung: Das Ergebnis ist der zuständigen Rechtsaufsichtsbehörde (gemäß § 6 Abs. 1 Ziffer 3 DVO GemO das LRA Lörrach) mitzuteilen
- c) Die beteiligten Gemeinden haben übereinstimmende GR-Beschlüsse über die entsprechende Grenzänderung - und zwar mit der Mehrheit der Stimmen aller GR-Mitglieder - und unter Berücksichtigung der Regelungen nach § 9 Abs. 1 Satz 1 GemO (insbesondere Regelung des Umfangs der Grenzänderung und Tag der Rechtswirksamkeit in einer unter nachfolgend lit. d genannten Vereinbarung) - zu fassen,
- d) Abschluss der vom GR beschlossenen Vereinbarung über die Grenzänderung zwischen den beteiligten Gemeinden, die zu ihrer Wirksamkeit die Genehmigung der Rechtsaufsichtsbehörde (Landratsamt Lörrach – Kommunalaufsicht und Prüfung) bedarf (§ 8 Abs. 2 S. 1 GemO).

Es bedarf somit eines förmlich streng geregelten Verfahrensablaufs.

Zu a) Gründe des öffentlichen Wohls können auf das örtliche Interesse der beteiligten Gemeinden basieren.

Wie oben dargelegt kann unter vernünftiger und wirtschaftlicher Betrachtung die Erschließung der Flächen im Umgliederungsgebiet nur von Westen her, also über die Gemarkung Maulburg, erfolgen.

Zur baulichen Entwicklung dieser Flächen ist auf Grund der Flächenzugehörigkeit die Stadt Schopfheim im Rahmen ihrer Planungshoheit örtlich und sachlich

zuständig. Dieses Auseinanderfallen kann die bauliche Entwicklung der Flächen im Umgliederungsgebiet und somit der angrenzenden Firma Busch hemmen bzw. beeinträchtigen.

Des weiteren regelt § 124 BauGB folgendes:

"Hat die zuständige Gemeinde einen Bebauungsplan i. S. des § 30 Abs. 1 BauGB erlassen und lehnt sie das zumutbare Angebot zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrags über die Erschließung ab, ist sie verpflichtet, die Erschließung selbst durchzuführen." Wie oben dargelegt, kann sinnvollerweise die Erschließung des Umgliederungsgebiet einzig über Gemarkung Maulburg erfolgen.

Gründe des öffentlichen Wohls im Hinblick auf das örtliche Interesse der beteiligten Gemeinden liegen somit vor.

Des weiteren sind die Gründe des öffentlichen Wohls auch an das übergeordnete Interesse der Allgemeinheit zu messen. So kann auch ein übergeordnetes Interesse der Allgemeinheit bejaht werden, wenn die anstehende Grenzänderung gegenüber dem bisherigen Zustand für die Allgemeinheit in organisatorischer, verwaltungstechnischer und wirtschaftlicher Hinsicht beachtliche Vorteile mit sich bringt (Kommentar z. GO 4. Aufl. zu § 8 Rd-Nr. 2).

Bei einer entsprechenden Grenzänderung befinden sich insbesondere die Planungshoheit sowie die Steuerung der künftigen Erschließungsmöglichkeit hinsichtlich der Entwicklung der Flächen innerhalb des Umgliederungsgebietes in einer Hand. Dadurch werden Synergieeffekte, Reibungsverluste sowie letztlich auch eine wesentliche Optimierung der wirtschaftlichen Situation erreicht, die somit auch dem Interesse der Allgemeinheit dient.

Die Gemeinde Maulburg und die Stadt haben sich - vorbehaltlich der Zustimmung des Gemeinderates - auf folgendes Ergebnis vereinbart:

Im Falle der Übertragung des Umgliederungsgebiet von der Gemarkung Wiechs auf die Gemarkung Maulburg verpflichtet sich die Gemeinde Maulburg unverzüglich nach Vorliegen der Genehmigung der Rechtsaufsichtsbehörde insbesondere als angemessenen Ausgleich für die Aufgabe der Planungshoheit der Stadt Schopfheim die sich im Eigentum der Gemeinde Maulburg auf Gemarkung Wiechs befindlichen direkt aneinandergrenzenden landwirtschaftlichen Außenbereichsgrundstücke (siehe **Anlage 5**), Flst. Nr. 559/1 mit 3.962 qm und Flst. Nr. 560/1 mit 1.165 qm, mithin insgesamt 5.127 qm, der Stadt Schopfheim unentgeltlich zu übertragen. Die Vertrags- und Vollzugskosten sowie die Grunderwerbsteuer trägt die Gemeinde Maulburg.

Es wird auf die Regelung in § 2 Abs. 3 der Vereinbarung über die Grenzänderung verwiesen (**Anlage 4**).

Mögliche geeignete (Gemarkungs)Tauschflächen sind nicht ersichtlich.

Der Ortschaftsrat Wiechs hat in seiner Sitzung vom 17.10.2018 der entsprechenden Umgemarkung des Umgliederungsgebietes von der Gemarkung Wiechs zur Gemarkung Maulburg befürwortet.

Zu d) Mit Unterzeichnung einer (öffentlich-rechtlichen) Vereinbarung werden die Gemeinderatsbeschlüsse der beteiligten Gemeinden vollzogen. In der Vereinbarung sind nicht nur der Umfang der Gebietsänderung zu regeln, sondern auch Bestimmungen über den Tag der Rechtswirksamkeit sowie die jeweiligen Gegenleistungen der beteiligten Gemeinden aufzunehmen. Die Vereinbarung bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung durch die Rechtsaufsichtsbehörde. Als **Anlage 4** ist der Entwurf über die Vereinbarung dieser Vorlage beigefügt.

Änderungen von Gemeindegebietsgrenzen sind vom Gemeinderat grds. öffentlich zu behandeln.

Weitere Erläuterungen können in der Sitzung vorgetragen werden.

- Anlage 1 (Gemarkungsgrenze)
- Anlage 2 (Umgliederungsgebiet)
- Anlage 3 (Ausschnitt F-Plan)
- Anlage 4 (Umgliederungsvereinbarung)
- Anlage 5 (Tauschflächen)

Für die Richtigkeit:

gez.
Dirk Harscher, Bürgermeister

gez.
Karin Heining