

Bürgermeisteramt Maulburg	Datum: 24.01.2019
---------------------------	-------------------

VORLAGE an:	Gemeinderat	AZ: 020.11 Bearbeiter: J. Multner
SITZUNG am:	25. März 2019	Art: öffentlich
TOP:	Änderung von Gemeindegrenzen; - Abschluss eines Grenzänderungsvertrags mit der Stadt Schopfheim zur Umgliederung der Grundstücke Flst.-Nr. 556 (1.543 m²), 559 (4.125 m²), 560 (2.012 m²), 561 (2.264 m²), 562 (3.139 m²), 562/1 (27 m²) und 562/2 (574 m²) von der Gemarkung Wiechs auf die Gemarkung Maulburg	

I. Sachverhalt

Der Gemeinderat hatte am 26.06.2017 beschlossen, die gemeindeeigenen Grundstücke Flst.-Nr. 487/2 und 487/3 (beide Gemarkung Maulburg und von der Umgliederung nicht betroffen), sowie die Flst.-Nr. 556, 559, 562 und 562/2 (Gemarkung Wiechs) an die Firma Busch Immobilien GmbH zu verkaufen. Damit sollte der Firma, welche zuvor das gesamte ehemalige Müller-Martini -Areal erworben hatte, Planungssicherheit für das Firmenumfeld gegeben werden.

Parallel zum Erwerb von der Gemeinde hatte die Firma die Grundstücke Flst.-Nr. 560, 561 und 562/1 von anderen Eigentümern erworben.

Der Verkauf wurde im November 2017 notariell beurkundet, der grundbuchmäßige Vollzug ist allerdings bis zur Erstellung der Sitzungsvorlage noch nicht erfolgt.

Die veräußerten Grundstücke liegen planungsrechtlich gesehen im Außenbereich und bis auf die beiden Grundstücke Flst.-Nr. 487/2 und 487/3 auf der Gemarkung Wiechs, also außerhalb unserer Planungshoheit.

Im Jahr 2012 hatten die Gemeinderäte von Maulburg und Schopfheim auf eine Initiative aus Maulburg im Rahmen der Fortschreibung des Regional- und Flächennutzungsplans beschlossen, die gesamte Fläche als interkommunales Baulandpotential für Gewerbe zu benennen.

Bereits im Rahmen der ersten Diskussion über eine mögliche Veräußerung im Jahr 2016, hatte der Gemeinderat die Verwaltung beauftragt, mit der Stadt Schopfheim über einen Gemarkungsflächentausch zu verhandeln. Damit sollte gewährleistet werden, dass eventuell zukünftig erforderliche bauplanungsrechtliche Weichenstellungen aus einer Hand, nämlich durch die Gemeinde Maulburg, erfolgen können. Auch durch die Firma Busch wurde der dringende Wunsch geäußert, dass alle in Firmeneigentum befindlichen Flächen auf einer Gemarkung, nämlich Maulburg, liegen sollen.

Damit war klar, dass der interkommunale Ansatz nicht weiterverfolgt werden soll, da dieser in der vorliegenden Situation nicht zielführend ist.

Zwischenzeitlich sind die Verhandlungen mit der Stadt Schopfheim abgeschlossen. Da aus Sicht beider Verwaltungen keine geeigneten Gemarkungstauschflächen vorhanden sind, hatte die Verwaltung, vorbehaltlich der Zustimmung durch den Gemeinderat, angeboten, als Gegenleistung für die Umgliederung die beiden auf Gemarkung Wiechs im Außenbereich liegenden gemeindeeigenen landwirtschaftlichen Grundstücke Flst.-Nr. 559/1 (3.962 m²) und 560/1 (1.165 m²) an die Stadt Schopfheim zu übereignen.

Für diese beiden Grundstücke wurde im Zusammenhang mit der Standortbewerbung der Stadt Schopfheim für das Kreisklinikum bereits im September 2016 ein Optionsvertrag beurkundet.

Der Ortschaftsrat Wiechs hat der Umgliederung unter den vorgenannten Bedingungen bereits zugestimmt, die Beschlussfassung im Gemeinderat der Stadt Schopfheim ist für den 18.03.2019 vorgesehen.

Hinsichtlich des aktuellen und zukünftigen Verlaufs der Gemarkungsgrenze und der Lage der beiden Tauschgrundstücke wird auf den beiliegenden Übersichtsplan verwiesen. Die von der Umgliederung betroffene Fläche beträgt insgesamt 13.684 m².

II. Würdigung der Verwaltung

Nach § 8 der Gemeindeordnung (GemO) können Gemeindegrenzen aus Gründen des öffentlichen Wohls geändert werden.

Eine Grenzänderung kann freiwillig durch Vereinbarung der beteiligten Gemeinden mit Genehmigung der zuständigen Rechtsaufsichtsbehörde erfolgen. Die Vereinbarung muss von den Gemeinderäten der beteiligten Gemeinden mit der Mehrheit der Stimmen aller Mitglieder beschlossen werden. Vor der Beschlussfassung sind die Bürger zu hören, die in dem unmittelbar betroffenen Gebiet wohnen.

Die von der Umgliederung betroffenen Grundstücke liegen auf der Gemarkung Wiechs im Außenbereich und sind nach aktueller planungsrechtlicher Situation als landwirtschaftliche Grundstücke zu betrachten. Um diese baulich nutzen zu können, müsste durch die Stadt Schopfheim zum einen das Planungsrecht (Änderung FNP und Aufstellung B-Plan) geschaffen und zum anderen die Erschließung (Straße und leitungsgebundene Infrastruktur) hergestellt werden. Der Abstand zur nächstgelegenen Straßeninfrastruktur in Schopfheim-West („Lus“) beträgt ca.500 Meter. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass im Zuge eines eventuellen Bauleitplanverfahrens die Abstände nach Bundesfernstraßengesetz einzuhalten und eine Eingriff/Ausgleichsbilanz zu erstellen wäre, was die möglichen Nettobauflächen deutlich verkleinern würde. Aus der Kosten/Nutzen-Betrachtung heraus ist deshalb nur eine Erschließung von Maulburg her wirtschaftlich darstellbar.

Die Firma Busch, welche die betroffenen Grundstücke in der Gesamtheit erworben hat, war sich bereits beim Kauf über die planungsrechtliche Situation im Klaren. Der Erwerb wurde primär getätigt, um kurzfristig eine durch innerbetriebliche Umorganisationen notwendig werdende LKW-Zufahrt auf der Ostseite des Betriebes anlegen zu können.

Durch die vorgesehene Grenzänderung werden sich die Planungshoheit sowie die Steuerungsmöglichkeit hinsichtlich der eventuellen zukünftigen Entwicklung und Erschließung der Flächen in einer Hand, nämlich bei der Gemeinde Maulburg, befinden. Hierdurch werden Synergien generiert, Reibungsverluste vermieden, sowie eine wesentliche Optimierung der wirtschaftlichen Situation erreicht, was dem Interesse der Allgemeinheit dient.

Da das Umgliederungsgebiet unbewohnt ist, entfällt die Anhörung der betroffenen Bürger.

Vorbehaltlich der Zustimmung durch die beiden Gemeinderäte soll in einem Zug-um-Zug-Geschäft nach der Genehmigung der abzuschließenden Vereinbarung durch die Rechtsaufsichtsbehörde die Übereignung der beiden Tauschgrundstücke Flst.-Nr. 559/1 und 560/1 an die Stadt Schopfheim erfolgen.

Es findet sozusagen ein Tausch „Hoheitsrecht“ gegen „Eigentum“ statt. Weitere Ausgleichsleistungen sind nicht geschuldet (auch keine in steuerlicher Hinsicht für den Fall, dass in Zukunft die Fläche gewerblich entwickelt und genutzt wird).

Auf den Entwurf des Grenzänderungsvertrags, welcher als Anlage beiliegt, wird verwiesen.

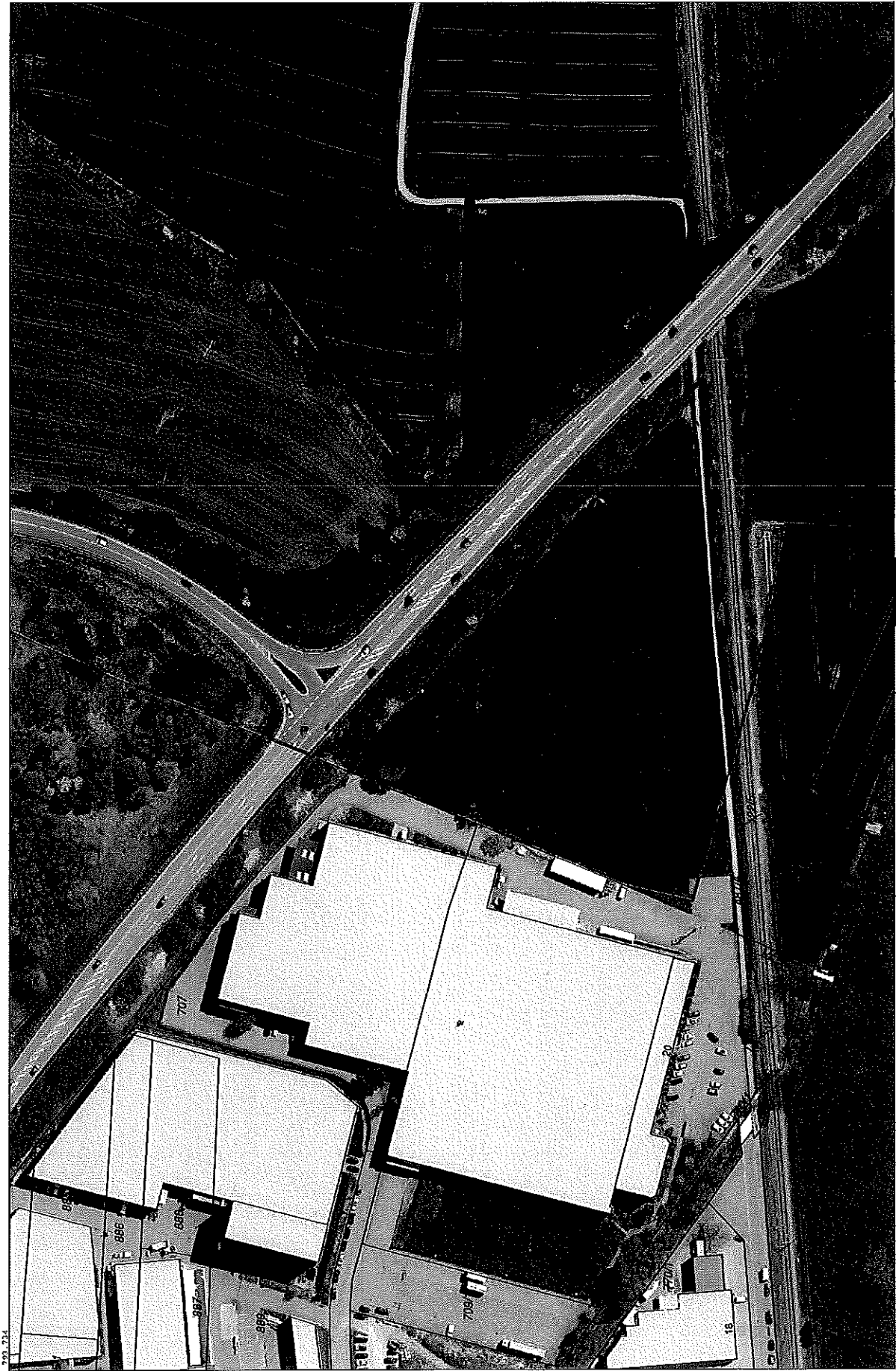
III. Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat stimmt einer freiwilligen Gebietsänderung nach § 8 Abs. 2 GemO hinsichtlich der Umgemarkung des unbewohnten Umgliederungsgebiets (Flst.-Nr. 556, 559, 560, 561, 562, 562/1 und 562/2 mit insgesamt 13.684 m², 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 (Stadt Schopfheim und Gemeinde Maulburg) mit den hierfür erforderlichen Regelungen abzuschließen.

J. Multner
Bürgermeister

Anlagen:

- Übersichtsplan
- Vereinbarungsentwurf



793, 734
793, 734

707
708
709
710
711
712
713
714
715
716
717
718
719
720
721
722
723
724

25m 25m 25m 25m

Legenbez. Wiechs (7257) Flst.: 550/1

Bemerkung

Handwritten text: Gemeinderat

Handwritten text: Wiechs Gemeinderat

Grenzänderungsvertrag

Die Stadt Schopfheim, vertreten durch Herrn Bürgermeister Dirk Harscher, dienstansässig Hauptstraße 29-31, 79650 Schopfheim,

und

die Gemeinde Maulburg, vertreten durch Herrn Bürgermeister Jürgen Multner, dienstansässig Hermann-Burte-Straße 57, 79689 Maulburg,

schließen die nachstehende Vereinbarung ab:

Vorbemerkung:

Die Gemeinde Maulburg und die Stadt Schopfheim kommen überein, insbesondere in organisatorischer, verwaltungstechnischer und wirtschaftlicher Hinsicht eine städtebauliche Optimierung der von der Umgliederung betroffenen Grundstücke durch die nachfolgend vereinbarte Grenzänderung zu erreichen.

Durch die Grenzänderung werden sich die Planungshoheit sowie die Steuerung der Erschließung im Hinblick auf eine mögliche Flächenentwicklung in einer Hand befinden (Gemeinde Maulburg).

Dadurch sollen Reibungsverluste vermieden, Synergieeffekte und auch eine Optimierung der wirtschaftlichen Situation der Vertragsbeteiligten erreicht werden, die letztlich auch dem Interesse der Allgemeinheit dienen.

§ 1 Grenzänderung gemäß § 8 Abs. 1 und 2 GemO

1. Die Vertragsbeteiligten sind sich darüber einig, dass die im angeschlossenen **Lageplan** rot umrandet gekennzeichnete Flächen der Gemarkung Wiechs

- Flst. Nr. 556 mit 1.543 qm,
- Flst. Nr. 559 mit 4.125 qm,
- Flst. Nr. 560 mit 2.012 qm,
- Flst. Nr. 561 mit 2.264 qm,
- Flst. Nr. 562 mit 3.139 qm,
- Flst. Nr. 562/1 mit 27 qm und
- Flst. Nr. 562/2 mit 574 qm

mithin insgesamt 13.684 qm (Umgliederungsgebiet)

aus dem Gemeindegebiet der Stadt Schopfheim (Gemarkung Wiechs) mit Wirkung zum 01.01.2020 ausgegliedert und in das Gemeindegebiet der Gemeinde Maulburg eingegliedert werden.

2. Die Vertragsbeteiligten sind sich darüber einig, dass die Stadt Schopfheim den Genehmigungsantrag gemäß § 8 Abs. 2 bei der zuständigen Rechtsaufsichtsbehörde (gemäß § 6 Abs. 1 Ziffer 3 DVO GemO das Landratsamt Lörrach - Kommunalaufsicht und Prüfung -, Herrenstraße 4, 79539 Lörrach) innerhalb von 14 Tagen nach Abschluss dieses Vertrages stellen wird.

§ 2 Ausgleichsleistungen

1. Bei den von der Stadt Schopfheim zur Gemeinde Maulburg auszugliedernden Flächen gemäß § 1 Abs. 1 handelt es sich derzeit um landwirtschaftlich genutzte Flächen (mit Ausnahme des Grundstücks Flst. Nr. 562/2, welches als Wege-Verkehrsfläche [Fuß- und Radweg] genutzt wird), die derzeit der Grundsteuer A unterliegen. Diese steht der Gemeinde Maulburg ab dem 1. Januar des Kalenderjahres zu, das auf die vollzogene Ausgliederung folgt. Inzwischen eingetretene oder künftige Änderungen der grundsteuerrechtlichen Nutzungsart bleiben im Innenverhältnis unberücksichtigt und sind nicht auszugleichen.
2. Hinsichtlich gewerbesteuerrechtlicher Änderungen der Nutzungsart für die in § 1 Abs. 1 genannten Flächen durch die Ansiedlung von Gewerbebetrieben (z. B. durch die Baulandentwicklung zu Gewerbebauland), gilt Abs. 1 entsprechend.
3. Als Ausgleich für die Aufgabe der Planungshoheit der Stadt Schopfheim über die Flächen im Umgliederungsgebiet sowie für entgangene Einnahmen und künftig mögliche entgangene Einnahmen z. B. bei Änderungen der Nutzungsart der in § 1 Abs. 1 genannten Flächen verpflichtet sich die Gemeinde Maulburg zur unentgeltlichen Übertragung der im Eigentum der Gemeinde Maulburg befindlichen landwirtschaftlich nutzbaren Grundstücke im Außenbereich,
 - Flst. Nr. 559/1 mit 3.962 qm und
 - Flst. Nr. 560/1 mit 1.165 qmmithin insgesamt 5.127 qm, auf die Stadt Schopfheim.

Die Stadt Schopfheim tritt in bestehende Drittnutzungsverhältnisse (Pacht) ein. Sämtliche Vertrags- und Vollzugskosten sowie anfallende Grunderwerbsteuer trägt die Gemeinde Maulburg.

Die Grundstücksübertragung hat unverzüglich nach Vorliegen der Genehmigung nach § 1 Abs. 2 zu erfolgen.

§ 3 Planungs- und Erschließungsaufwand

Im Falle einer künftigen Überplanung und Erschließung des Umgliederungsgebietes bzw. Teilen von Flächen innerhalb des Umgliederungsgebietes besteht Einigkeit unter den Vertragspartnern, dass sich die Stadt Schopfheim nicht an den finanziellen Aufwendungen für jegliche Planungsmaßnahmen oder für die innere als auch äußere Erschließung der in § 1 Abs. 1 genannten Flächen zu beteiligen hat.

§ 4 Jagdbezirk

Durch die Umgliederung der in § 1 Abs. 1 genannten Flächen reduziert sich die Fläche des Jagdbogens Wiechs entsprechend. Die Stadt Schopfheim wird die betroffenen Jagdpächter zu gegebener Zeit informieren.

§ 5 Nebenabreden, Vollzugsbeauftragung und Vertragsänderung

1. Nebenabreden zu diesem Vertrag wurden nicht getroffen.

2. Die Gemeindeverwaltung Maulburg und die Stadtverwaltung Schopfheim werden mit der Beschlussfassung über diesen Vertrag durch die nach der Gemeindeordnung und jeweiligen Hauptsatzungen jeweils zuständigen Gremien ermächtigt und beauftragt, alle notwendigen Schritte und alle erforderlichen Willenserklärungen für einen entsprechenden Vollzug dieses Vertrages vorzunehmen.
3. Vertragsänderungen oder –ergänzungen bedürfen zu Ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform sowie der Zustimmung der Rechtsaufsichtsbehörde. Dies gilt auch für eine Vereinbarung, durch die das Schriftformerfordernis aufgehoben wird.

§ 6 Salvatorische Klausel

1. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden, so berührt dies die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen nicht. An die Stelle der rechtswidrigen Regelungen sollen diejenigen rechtmäßigen Regelungen treten, deren Wirkung der Zielsetzung am nächsten kommt, die die Vertragspartner mit der rechtswidrigen Regelung verfolgt haben. Die vorstehenden Bestimmungen gelten entsprechend für den Fall, dass sich der Vertrag als lückenhaft erweist. Sollte sich bis zum Wirksamwerden des Vertrages herausstellen, dass eine Regelung dieses Vertrages aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen ganz oder teilweise nicht realisierbar ist, so verpflichten sich die Vertragspartner, diese durch eine dem ursprünglichen Regelungsziel entsprechende Formulierung zu ersetzen.
2. Die Rechtsaufsichtsbehörde ist in dem Verfahren nach Absatz 1 zu beteiligen.

§ 7 Sonstiges

1. Der als **Anlage** beigefügte Lageplan ist Bestandteil dieses Vertrages und wird von allen Vertragsbeteiligten anerkannt und genehmigt und mit zum Inhalt dieses Vertrages gemacht.
2. Dieser Vertrag wird erst mit Eingang der Genehmigung nach § 8 Abs. 2 Satz 1 GemO durch das Landratsamt Lörrach - Kommunalaufsicht und Prüfung -, Herrenstraße 4, 79539 Lörrach, rechtswirksam.
3. Der Vertrag ist fünffach ausgefertigt; die Gemeinde Maulburg sowie die Stadt Schopfheim erhalten jeweils zwei Fertigungen dieses Vertrages, das Landratsamt Lörrach - Kommunalaufsicht und Prüfung -, Herrenstraße 4, 79539 Lörrach, erhält eine Fertigung dieses Vertrags (nebst **Anlage**). Auf die Regelung in § 1 Abs. 2 wird verwiesen.

Schopfheim, den

Maulburg, den

Für die Stadt Schopfheim:

Für die Gemeinde Maulburg

.....
Dirk Harscher, Bürgermeister

.....
Jürgen Multner, Bürgermeister