



AMT:	3
Sachgebiet:	30
Vorlagen.Nr.:	2019/157
Datum:	17.07.2019

Sitzungsvorlage an den

Stadtrat	25.07.2019	öffentlich	zur Entscheidung
----------	------------	------------	------------------

Kitzingen, 17.07.2019 Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 17.07.2019 Oberbürgermeister
---	-----------------	---

Bearbeiter:	Susanne Schmöger	Zimmer: 1.4
E-Mail:	susanne.schmoeger@stadt-kitzingen.de	Telefon: 09321/20-3000

Flurbereinigungsverfahren Etwashausen; hier: Erlass einer Änderungssatzung zum Flurbereinigungsplan gemäß § 58 Abs. 4 Flurbereinigungsgesetz (FlurbG); betroffene Grundstücke: 5264/3 (Teilfläche), 5248/2 (Teilfläche)

Beschlussentwurf:

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Die Stadt Kitzingen erlässt nachfolgende Satzung der Großen Kreisstadt Kitzingen über die Änderung des Flurbereinigungsplans Etwashausen vom 19.10.2005:

„Die Stadt Kitzingen erlässt aufgrund des § 58 Abs. 4 des Flurbereinigungsgesetzes (FlurbG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.03.1976, zuletzt geändert durch Art. 17 Gesetz vom 19.12.2008 folgende, vom Landratsamt Kitzingen mit Schreiben vom genehmigte

Änderungssatzung

**§ 1
Änderung des Flurbereinigungsplans**

Nachfolgend genannte Flurstücke (Teilflächen) werden aus den gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen gemäß Ziffer 17, 19 des Textteils zum Flurbereinigungsplan im Flurbereinigungsverfahren Etwashausen vom 19.10.2005 herausgenommen und dem öffentlichen Verkehr entzogen:

Flurstück 5264/3 (Teilfläche)
Flurstück 5248/2 (Teilfläche)

Die genannten Teilflächen sind im beigefügten Lageplan – Anlage 1 – farblich gekennzeichnet. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

STADT KITZINGEN
Kitzingen,

Siegfried Müller
Oberbürgermeister“

Sachvortrag:

A. Ausgangslage:

1. Mit Stadtratsbeschluss vom **26.07.2018** wurde die Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss beinhaltet u. a. die Ausweisung der gewerblichen Bauflächen und Erweiterungsflächen für zwei schon anliegende Gewerbebetriebe. Teilflächen der bislang öffentlichen Wegegrundstücke Flurstücke **5264/3, 5248/2** und **5268/1** wurden in den Umgriff einbezogen und als private Grünfläche bzw. geplante Ausgleichsfläche ausgewiesen.
2. In Erwartung dieses Bebauungsplanes wurden mit Kaufvertrag vom **14.08.2018** aus den Grundstücken Fl.-Nr. 7022/26, 5273/1, **5264/3, 5248/2** und **5268/1** Flächen ganz oder teilweise an ein anliegendes Unternehmen verkauft (siehe **Anlage 2**, Lageplan, blau markierte Flächen). Die weitere Teilfläche des Grundstückes Fl.-Nr. **5264/3** beabsichtigt eine andere ebenfalls anliegende Firma zu erwerben (siehe **Anlage 2**, Lageplan, grün markierte Fläche). Beide Gewerbebetriebe beabsichtigen die Erweiterung ihres schon bestehenden Unternehmens am Standort.
3. Der Verwaltungs- und Bauausschusses beschloss am **20.09.2018**, für Teilflächen der öffentlichen Feld- und Waldwege, Fl.-Nr. 5248/2, 5268/1, 5264/3 im Gewerbegebiet „Schwarzacher Straße Ost“, gemäß Art. 8 Abs. 1 BayStrWG das Einziehungsverfahren einzuleiten. Dies erfolgte per Bekanntmachung vom 01.10.2018.
4. Nach Abschluss des oben genannten Kaufvertrages vom 14.08.2018 wurde im November 2018 festgestellt, dass es sich bei den Flurstücken 5268/1, 5264/3, 5248/2 um ausgebaute und nicht ausgebaute öffentliche Feld- und Waldwege handelt, die als gemeinschaftliche Anlagen im Rahmen des Flurbereinigungsverfahrens Etwashausen gebaut und gewidmet wurden und der Erschließung der anliegenden Grundstücke dienen.
Im Textteil zum Flurbereinigungsplan vom 19.10.2005 sind diese Grundstücke unter Ziffer 17 „17. Gemeinschaftliche und öffentliche Anlagen (Eigentum, Baulast)“ genannt. Gemäß Ziffer 17.1.1.1 handelt es sich bei dem Flurstück Nr. 5268/1 um einen ausgebauten öffentlichen Feld- und Waldweg und bei den Flurstücken Nr. 5248/2 und 5264/3 um nicht ausgebauten öffentlichen Feld- und Waldwege gemäß Ziffer 17.1.1.2. Alle genannten Flächen sollten jeweils in das Eigentum der Stadt

Kitzingen übergehen und die Stadt erhielt gem. Ziffer 19 die Straßenbaulast. Gemäß den „Festsetzungen mit der Wirkung von Gemeindegesetzungen“ ist es nach Ziffer 23 des Flurbereinigungsplanes der Gemeinde nur dann erlaubt, über das Eigentum der ausgewiesenen gemeinschaftlichen Anlagen zu verfügen, wenn dies in Übereinstimmung mit den Interessen der in der Flurbereinigung beteiligten Eigentümer oder deren Rechtsnachfolger erfolgt.

Diese Festsetzungen des Flurbereinigungsplanes haben daher gemäß § 58 Abs. 4 Satz 1 Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) die Wirkung einer Gemeindegesetzungen und können nach Beendigung des Flurbereinigungsverfahrens (§ 149 Abs. 3 Satz 1 FlurbG) nur mit Zustimmung der Gemeinde-Aufsichtsbehörde durch Gemeindegesetzungen geändert oder aufgehoben werden (§ 58 Abs. 4 Satz 2 FlurbG). **Nur nach Erlass einer solchen Änderungssatzung kann die Einziehung der bis dahin öffentlichen Wege erfolgen, diese mit anderslautenden Festsetzungen im Bebauungsplan versehen werden und abschließend eine Veräußerung stattfinden.**

B. Erlass einer Änderungssatzung

Die unter A. dargestellte Konfliktlage für die **Teilflächen der Flurstücke 5268/1, 5264/3 und 5248/2** kann also nur durch den Erlass besagter Änderungssatzung gelöst werden.

1. Der Erlass einer solchen Satzung ist nur unter folgenden Erwägungen zulässig:
 - Die Interessenlage, die für die Festsetzungen des Flurbereinigungsplans maßgeblich war, muss sich für die Teilnehmer am Flurbereinigungsverfahren geändert haben. Bei einem Wegenetz kann eine Änderung der Interessenlage daraus resultieren, dass Straßen oder Wege die ihnen ursprünglich zugedachte Verkehrsbedeutung nicht erlangen oder nachträglich verlieren, so dass eine Einziehung in Betracht kommt.
 - Soll die Einziehung die Veräußerung einer Wegeparzelle an einen der Anlieger vorbereiten, der sie ausschließlich für seine Zwecke nutzen will, so sind bei Erlass der Änderungssatzung insbesondere die damit verbundenen Betroffenheiten der anderen Anlieger in den Blick zu nehmen, die an der Flurbereinigung teilgenommen haben. Diese können geltend machen, dass die der Entwidmung nachfolgende Veräußerung der Wegeparzelle ihre rechtlich geschützten Interessen berührt.
 - In die somit erforderliche Abwägung sind daher die Interessen der Teilnehmer des abgeschlossenen Flurbereinigungsverfahrens am Fortbestand der sie

begünstigenden Festsetzungen mit hinreichendem Gewicht einzustellen. Dabei ist besonders zu berücksichtigen, dass die Teilnehmer das für die gemeinschaftlichen Anlagen benötigte Land durch unentgeltlichen Landabzug aufgebracht haben.

- Anders als bei der Entscheidung über die Einziehung nach dem Straßen- und Wegegesetz braucht sich ein Anlieger, dem ein Verzicht auf ihm nach dem Flurbereinigungsplan bestimmungsgemäß zukommende Erschließungsvorteile zugemutet werden soll, im Rahmen der Anwendung von § 58 Abs. 4 Satz 2 FlurbG nicht entgegenhalten zu lassen, dass seine Grundstücke weiterhin „hinreichend“ erschlossen bleiben.

2. Sammlung des „Abwägungsmaterials“

Zur Vorbereitung der unter 1. genannten Abwägung, zur Sammlung des Abwägungsmaterials und zur Beurteilung der Interessenlage der Teilnehnergemeinschaft wurden im März 2019 die Eigentümer bzw. Nutzer von ca. 25 angrenzenden Grundstücken angeschrieben und um Mitteilung gebeten, ob sie mit der geplanten Änderung des Flurbereinigungsplanes und der daraus resultierenden Einziehung der betroffenen und genau beschriebenen Flurstücke bzw. deren Teilflächen einverstanden sind bzw. welche Einwände vorgebracht werden.

Im Ergebnis gab es überwiegend Zustimmung:

5248/2: nur Zustimmung

5264/3: grundsätzlich nur Zustimmung, aber Hinweis auf Nutzung 5268/1 über 5276/2 (Ringerschließung)

5268/1: acht Stellungnahmen von anliegenden Eigentümern und / oder Nutzern, die sich gegen die Veräußerung bzw. Einziehung wenden. Es wird befürchtet, dass ihre Interessen aus dem Flurbereinigungsverfahren nicht weiter Beachtung finden, sie immer das Interesse hatten, von verschiedenen Seiten ihre Grundstücke anfahren zu können.

3. Abwägung und Ergebnis

Nach Abwägung aller bekannten Interessen, insbesondere derer der betroffenen Anliegergrundstücke einerseits, dem öffentlichen Interesse an einer Ausweisung des Flurstücks **Nr. 5268/1** als private Grünfläche im Bebauungsplan, dem öffentlichen und privaten Interesse der Ermöglichung zweier ortsansässiger

Wirtschaftsbetriebe, sich auszuweiten, hat aus Sicht der Verwaltung die Interessenlage der betroffenen Eigentümer bzw. früheren Teilnehmer des Flurbereinigungsverfahrens an der dort geschaffenen Erschließungslage über das ganze Flurstück 5268/1 Priorität gegenüber den Interessen an einer Einziehung. Eine Änderung der Interessenlage im Hinblick auf das seinerzeitige Flurbereinigungsverfahren ist nicht erkennbar. Hier ist eine Änderungssatzung mit Herausnahme des Grundstücks aus dem Flurbereinigungsplan nicht möglich.

Hinsichtlich der Flurstücke **5264/3 und 5248/2 (jeweils Teilfläche)** können die Interessen der Eigentümer auch bei Einziehung gewahrt werden bzw. stößt die Einziehung auf Zustimmung. Hier ist eine Änderung der Interessenlage erfolgt, die Wege werden nicht mehr entsprechend ihrer ursprünglichen Zweckbestimmung gebraucht. Der Erlass der Änderungssatzung ist möglich.

Dies beruht auf folgenden Erwägungen:

a) Allgemeine Erwägungen:

Für die Stadt kommt der Erlass einer Änderungssatzung grundsätzlich erst dann in Betracht, wenn festgestellt werden kann, dass sich die ursprünglich für die fragliche Festsetzung im Flurbereinigungsplan maßgebende Interessenlage geändert hat.

Die Umsetzung der beabsichtigten Festsetzung im Bebauungsplan führt dazu, dass die Wegeflächen ihre ihnen ursprünglich gedachte Funktion für den örtlichen landwirtschaftlichen Verkehr verliert. Die von der Stadt mit dem Bebauungsplan verfolgten öffentlichen Interessen (örtliche städtebauliche Entwicklung, Belange der Wirtschaft, Schaffung von Arbeitsplätzen) sind zwar grundsätzlich geeignet, gegenüber den für die Regelung im Flurbereinigungsplan maßgeblichen landeskulturellen Interessen den Vorrang eingeräumt zu erhalten. Allerdings hat die Stadt bei Erlass der Änderungssatzung insbesondere die berechtigten Interessen der früheren Teilnehmer des Flurbereinigungsverfahrens am Fortbestand der sie begünstigenden Festsetzung des Flurbereinigungsplans mit den für die Änderung sprechenden öffentlichen oder sonstigen Belangen abzuwägen. Soll wie hier die im Flurbereinigungsplan festgelegte Nutzungsmöglichkeit von Erschließungsstraßen beseitigt werden, hat sie insbesondere die Interessenlagen der dadurch betroffenen Anlieger in den Blick zu nehmen. Ihre von der Stadt bei Satzungserlass im Rahmen der Abwägung zu

berücksichtigende möglicherweise auch erhebliche Zeit nach Ende der Flurbereinigung schutzwürdige Rechtsposition folgt nicht aus der straßen- und wegerechtlichen Rechtsstellung als Anlieger einer öffentlichen Straße, sondern aus den Festsetzungen des Flurbereinigungsplans, sofern sie ihn begünstigen sollen. Dies ist der Fall, wenn - wie hier - Straße und Wege als gemeinschaftliche Anlagen im Rahmen eines Flurbereinigungsverfahrens geschaffen worden sind. Die erstellte Straßeninfrastruktur nützt den speziellen Interessen der Teilnehmer des Flurbereinigungsverfahrens und unterliegt – trotz ihrer Widmung für den Gemeingebrauch – weiterhin einem flurbereinigungsrechtlichen Sonderregime. Das Interesse eines Teilnehmers / Anliegers ist im Rahmen der Ausübung des Satzungsermessens abwägungsbeachtlich, wenn und solange er geltend macht, dass die in Rede stehenden Flächen für seine Hofstelle und / oder die zu seinem landwirtschaftlichen Betrieb zählende Nutzfläche bestimmungsgemäß Erschließungsfunktionen haben, die für seine wertgleiche Abfindung von Bedeutung waren.

Anders als bei der Entscheidung über eine wegerechtliche Einziehung braucht sich dieser Anlieger, wenn ihm ein Verzicht auf Fortbestehen der Erschließungsfunktionen zugemutet werden soll, nicht entgegen halten zu lassen, dass seine Grundstücke weiterhin hinreichend erschlossen bleiben. Das flurbereinigungsrechtliche Sonderregime schützt nämlich nicht nur den Weg oder Wegeteil, auf dessen Vorhandensein der Grundeigentümer für die Zugänglichkeit seines Grundstückes angewiesen ist, sondern auch den konkreten Erschließungsvorteil, den der Teilnehmer als einen Ausgleich für den entschädigungslosen Landabzug betrachten darf.

b) Flurstück 5268/1 (Teilfläche siehe Lageplan)

Nach den Feststellungen im Augenschein und nach den Einwendungen der betroffenen Anlieger, können sich die betroffenen Anwohner / Eigentümer bzw. Teilnehmer auf einen konkreten Erschließungsvorteil insbesondere durch die vom Bebauungsplan und vom Kaufvertrag betroffene Teilfläche des Flurstücks 5268/1 berufen. Durch den Wegfall des Weges ist eine zumindest unkomplizierte Bewirtschaftung der anliegenden gärtnerischen bzw. landwirtschaftlichen Grundstücke nicht mehr ohne weiteres möglich, was die anliegenden Gärtner auch vorgetragen haben. Insofern wird die Andienung dieser Grundstücke zumindest erschwert. Zwar erfolgt noch eine Erschließung von anderer Seite, hierbei handelt es sich jedoch teilweise um eine

Verlängerung der Fahrstrecke. Dieser Umstand war deshalb als abwägungserheblicher Belang mit dem ihm zukommenden Gewicht in die Ermessensentscheidung der Gemeinde einzustellen. Auch die Möglichkeit, von dem Flurstück 5276/2 über die Teilfläche des Flurstücks 5264/3 auf das Flurstück 5268/1 auffahren zu können, stellt einen Belang der Anlieger / Teilnehmergeinschaft dar, der aus der Sicht der Stadtverwaltung höher zu bewerten ist, als das öffentliche Interesse an einer Einziehung des Weges und einer Ausweisung als Grünfläche. Diese ist nicht zwingend erforderlich für die Schaffung weiterer Arbeitsplätze oder den Erhalt des Gewerbetriebes am Standort.

Vor diesem Hintergrund bezieht sich die Änderungssatzung **nicht** auf das Flurstück Nr. 5268/1. Dessen öffentliche Widmung bleibt also fortbestehen.

c) Flurstück 5248/2 (Teilfläche siehe Lageplan)

Hinsichtlich des Flurstücks 5248/2 (Teilfläche) wurden keine Einwendungen seitens der befragten Anlieger / Teilnehmer erhoben; hier wurde ausdrückliche Zustimmung geäußert. Offenbar wird diese Teilfläche des genannten Flurstücks für die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen und gärtnerischen Grundstücke nicht mehr benötigt. Damit besteht also nicht mehr die Interessenlage, die im Zeitpunkt der Flurbereinigung vorhanden war. Dies bestätigt auch der optische Eindruck, der den Weg als nur noch schwer nutzbar darstellt.

Die unter B. 3 a) dieser Sitzungsvorlage genannten Belange wurden insofern unter- und gegeneinander abgewogen.

d) Flurstück 5264/3 (Teilfläche siehe Lageplan)

Zunächst gilt hier das gleiche wie für Flurstück 5248/2.

Offenbar wird diese Teilfläche des genannten Flurstücks für die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen und gärtnerischen Grundstücke nicht mehr benötigt.

Soweit die „Ringerschließung“ als fortbestehender Belang aus der Flurbereinigung geltend gemacht wurde, wird auch dem gefolgt. Die Einfahrt in das Flurstück 5276/2 über 5268/1 wird weiterhin ermöglicht, da nur eine verkleinerte Teilfläche des bisherigen Flurstücks 5264/3 Bestandteil der Änderungssatzung ist und die Einmündung in das Flurstück 5276/2 öffentlich

bleibt.

Auch aus Sicht der Stadt sind insoweit keine öffentlichen Interessen erkennbar, die einer Entwidmung der Wegeflächen entgegenstehen würden. Keiner der Anlieger kann eine wegfallende Erschließungsfunktion geltend machen, zumal diese Wege sich teilweise in einem nicht befestigten Zustand befinden und nach einer Ortseinsicht tatsächlich auch nicht benutzt oder befahren werden. Den Interessen an einer Einbeziehung dieser Flächen in private Grundstücke kann somit der Vorrang gegeben werden.

Zu berücksichtigen ist bei der Abwägung auch, dass die bislang öffentlichen Wege, die nun aus dem Flurbereinigungsplan herausgenommen werden, Teil des unentgeltlich in das Flurbereinigungsverfahren eingebrachten Landes war. Vor diesem Hintergrund wird der Erlös der verkauften Teilflächen aus Fl.-Nrn. 5248/2 und 5264/3 für die Pflege und die Unterhaltung der übrigen öffentlichen Anlagen im Flurbereinigungsverfahren verwandt.

C. Genehmigung Rechtsaufsichtsbehörde

Die Änderungssatzung ist durch die Rechtsaufsichtsbehörde (Landratsamt Kitzingen) zu genehmigen. Dieses sieht nach einer Vorababstimmung die Satzung grundsätzlich als genehmigungsfähig an.

Anlagen:

Anlage 1: Lageplan - Anlage 1 - zur Änderungssatzung

Anlage 2: Lageplan blau und grün markierte Flächen