

Niederschrift

über die 1. Sitzung der für die Wahlzeit ab 21.10.2009 neu gebildeten
 Verbandsversammlung
 des Zweckverbandes „Gewerbe- und
 Industriegebiet Borgholzhausen/Versmold“
 (Wahlperiode 2009/2014)
 am **02. Dez. 2009**
 im Sitzungssaal des Rathauses der Stadt Borgholzhausen

Beginn: 17.30 Uhr

Ende: 19.40 Uhr

Anwesend sind:

I. Mitglieder der Verbandsversammlung:

- Für die Stadt Versmold:

Herr Thorsten Klute	Vorsitzender der Verbandsversammlung
Herr Udo Brune	
Frau Liane Fülling	
Herr Heinz Twelkemeier	für Thorsten Gronau
Herr Hans Kahre	
Frau Ulrike Poetter	für Heiner Kamp
Herr Klaus Minnecker	
Herr Benjamin Wegenk	

- Für die Stadt Borgholzhausen:

Herr Klemens Keller	Verbandsvorsteher
Herr Dierk Bollin	
Herr Kurt Lückebergfeld	
Herr Hermann Bohle	für Hermann Ludewig
Herr Harald Meierarnd	
Herr Dirk Speckmann	
Herr Arnold Weißling	

Es fehlt:

Herr Bernd Grodotzki

II. von den Verwaltungen:

- Versmold:

StVD Karl Wilhelm Mummert

Borgholzhausen:

Stadtamtsrätin Elke Hartmann
Assessorin Kerstin Otte
Verw.-Fachwirt Wilhelm Sievers

III. Gäste:

Herrn Dr. Andreas Drees und Thomas Drees, Herr Hartwich	Planungsbüro Dr. Drees & Schlüter LEG NRW Bielefeld	Münster Bielefeld
---	--	----------------------

Das älteste Mitglied der Verbandsversammlung, Herr Minneker, eröffnet um 17.30 Uhr die 1. Sitzung der für die Wahlzeit ab 21.10.2009 neu gebildeten Verbandsversammlung und stellt die ordnungsgemäße Einladung sowie die Beschlussfähigkeit fest.

Tagesordnung

lfd. Tagesordnung
Nr.

A) Öffentliche Sitzung:

1. Bestellung eines Schriftführers sowie Bestimmung eines Mitgliedes der Verbandsversammlung zur Mitunterzeichnung der Niederschrift
2. Wahl des Vorsitzenden der Verbandsversammlung und seines Stellvertreters
3. Einführung und Verpflichtung des Vorsitzenden der Verbandsversammlung sowie seines Stellvertreters und der übrigen Mitglieder der Verbandsversammlung
4. Neuwahl des Verbandsvorstehers
5. Festsetzung eines pauschalierten Auslagenersatzes für die Mitglieder der Verbandsversammlung und Regelungen zum Verdienstausfall
6. Umlegungsverfahren
 - 6.1 Vorstellung eines Umlegungsverfahrens
 - 6.2 Anordnung der Umlegung für den Bereich des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 2 „Interkommunales Gewerbegebiet“
 - 6.3 Wahl der Mitglieder des Umlegungsausschusses des Zweckverbandes „Gewerbe- und Industriegebiet Borgholzhausen/Versmold“
7. Anfragen und Mitteilungen

B) Nichtöffentliche Sitzung

8. **Grundstücksangelegenheiten**
Sachstandsbericht über laufende Grundstücksverhandlungen
9. **Beauftragung des Büros Dr. Drees & Schlüter mit der Durchführung des Umlegungsverfahrens**
10. **Anfragen und Mitteilungen**

Die Tagesordnung wird wie folgt erledigt:

lfd. Tagesordnung
Nr.

A) Öffentliche Sitzung:

1. **Bestellung eines Schriftführers sowie Bestimmung eines Mitgliedes der
Verbandsversammlung zur Mitunterzeichnung der Niederschrift**

Die Bezirksversammlung fasst folgenden Beschluss:

1. Zum Schriftführer wird der Vorstandsvorsitzender bestellt.
2. Das Mitglied zur Mitunterzeichnung der Niederschrift wird jeweils in alphabetischer Reihenfolge bestimmt.
Die Niederschrift über die heutige Sitzung ist von Herrn Dierk Bollin zu unterzeichnen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

2. **Wahl des Vorsitzenden der Bezirksversammlung und seines Stellvertreters**

Nach § 4 Abs. 5 der Verbandssatzung wählt die Bezirksversammlung aus ihrer Mitte den Vertreter einer Mitgliedsstadt zum Vorsitzenden. In gleicher Weise wählt sie einen Stellvertreter des Vorsitzenden. Auf Vorschlag von Herrn Meierand wird getrennt abgestimmt.

Auf Vorschlag von Herrn Meierand wird erneut

- o Herr **Bürgermeister Thorsten Klute** aus Versmold

zum Vorsitzenden der Bezirksversammlung gewählt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig bei einer Enthaltung

Herr Minneker führt als Altersvorsitzender den neu gewählten Vorsitzenden, Herrn Thorsten Klute, in sein Amt ein und verpflichtet ihn, in dem er ihn folgende Formel nachsprechen lässt:

„Ich verpflichte mich, dass ich meine Aufgaben nach bestem Wissen und Können wahrnehme, das Grundgesetz, die Verfassung des

Landes und die Gesetze beachten und meine Pflichten zum Wohle des Zweckverbandes erfüllen werde."

Vorsitzender Klute bedankt sich für das Vertrauen und freut sich darauf, die Erfolgsstory „Interkommunales Gewerbegebiet Borgholzhausen/Versmold“ fortsetzen zu dürfen. Anschließend übernimmt er die Sitzungsleitung.

Auf Vorschlag von Herrn Meierarnd wird

- o Herr **Dirk Speckmann** aus Borgholzhausen

zum stellv. Vorsitzenden der Verbandsversammlung gewählt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig bei einer Enthaltung

Anschließend verpflichtet Vorsitzender Klute den stellv. Vorsitzenden Dirk Speckmann durch Nachsprechen der vorstehend aufgeführten Formel.

3. **Einführung und Verpflichtung des Vorsitzenden der Verbandsversammlung sowie seines Stellvertreters und der übrigen Mitglieder der Verbandsversammlung**

Vorsitzender Klute führt die anwesenden Mitglieder und das anwesende stellv. Mitglied der Verbandsversammlung, Marianne Kampwerth, in ihr Amt ein. Durch Erheben von den Plätzen bekunden sie ihr Einverständnis mit der vorstehend wiedergegebenen Verpflichtungsformel.

4. **Neuwahl des Verbandsvorstehers**

Nach § 7 Abs. 1 der Verbandssatzung wird der Verbandsvorsteher von der Verbandsversammlung aus dem Kreis der Hauptverwaltungsbeamten oder mit Zustimmung ihres Dienstvorgesetzten aus dem Kreis der allgemeinen Vertreter oder der leitenden Bediensteten der Verbandsmitglieder gewählt. Der Verbandsvorsteher soll im Hauptamt nicht bei der Mitgliedsgemeinde tätig sein, die den Vorsitzenden der Verbandsversammlung stellt.

Der Verbandsvorsteher wird von seinem Vertreter im Hauptamt vertreten. Für den Fall, dass nicht ein Hauptverwaltungsbeamter, sondern ein Bediensteter zum Verbandsvorsteher gewählt wird, bestimmt die Verbandsversammlung auch den Vertreter.

Der Verbandsvorsteher wird nach § 7 Abs. 2 der Verbandssatzung für die Dauer der Wahlperiode der Verbandsversammlung gewählt, jedoch nicht über die Dienstzeit im Hauptamt hinaus.

Auf Vorschlag von Herrn Klute wählt die Verbandsversammlung

- o Herrn **Bürgermeister Klemens Keller** aus Borgholzhausen

erneut zum Verbandsvorsteher des Zweckverbandes „Gewerbe- und Industriegebiet Borgholzhausen/Versmold“.

Abstimmungsergebnis: einstimmig bei einer Enthaltung

5. Festsetzung eines pauschalierten Auslagenersatzes für die Mitglieder der Verbandsversammlung und Regelungen zum Verdienstausschlag

Die Bezirksversammlung fasst folgenden Beschluss:

1. Die Mitglieder der Bezirksversammlung erhalten je Sitzung einen pauschalierten Auslagenersatz von **17,30 €**. Daneben werden auf Antrag Fahrkosten in entsprechender Anwendung von § 5 EntschVO erstattet.
2. Hinsichtlich des Verdienstausschlagersatzes werden folgende Regelungen getroffen:
 - a) Regelstundensatz **10,00 €**,
 - b) Höchstbetrag für den Verdienstausschlagersatz **25,00 €**,
 - c) Zahlung der Verdienstausschlagpauschale für Selbstständige und der Entschädigung für haushaltführende Personen für Arbeits- bzw. Abwesenheitszeiten bis **19.00 Uhr**.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

6. Umlegungsverfahren

6.1 Vorstellung eines Umlegungsverfahrens

Herr Dr. Andreas Drees vom Büro Dr. Drees & Schlüter, Münster, stellt anhand einer PowerPoint-Präsentation (siehe Anlage 1) sein Büro vor und erläutert das Umlegungsverfahren nach dem BauGB.

In der nachfolgenden Aussprache werden von den Herren Weßling und Lückebergfeld Bedenken gegen die Einleitung eines Umlegungsverfahrens geäußert, weil zu befürchten sei, dass dadurch ein Systemwechsel im Grunderwerb erfolgt. Nach einer Sitzungsunterbrechung wird ausgeführt, dass nach einem Urteil des BVerwG die Umlegung vorrangig privatnützlich sei. Des Weiteren werde der bislang mit den Grundstückseigentümern vereinbarte Bruttopreis auch in der Umlegung gezahlt.

6.2 Anordnung der Umlegung für den Bereich des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 2 „Interkommunales Gewerbegebiet“

Verbandsvorsteher Keller und Ass. Otte führen aus, dass in den vergangenen 4 Jahren mit allen Mitteln über den Erwerb der Grundstücke verhandelt worden ist. Es sei gelungen, etwa 80 % der Gebietskulisse zu erwerben. Nun seien die Verhandlungen aber zu einem Stillstand gekommen. Die Finanzierung der erworbenen Flächen belaste den Haushalt mit großen Zinsbeträgen. Investoren würden gerne Flächen vom Zweckverband erwerben. Eine Vermarktung sei gegenwärtig aber wegen der fehlenden Erschließung nicht möglich. Es müsse ein Signal gesetzt werden, dass die Planung weiter voranschreite. Parallel zu einer Umlegung seien einvernehmliche Einigungen mit den betroffenen Eigentümern jederzeit möglich. Nach einer kurzen Aussprache wird folgender Beschluss gefasst:

Zur Realisierung der Festsetzungen des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 2 „Interkommunales Gewerbegebiet“ wird für den Bereich des Bebauungsplanes die Umlegung gem. § 46 Baugesetzbuch (BauGB) angeordnet.

Abstimmungsergebnis: 13 Ja-Stimmen
2 Nein-Stimmen

6.3 Wahl der Mitglieder des Umlegungsausschusses des Zweckverbandes „Gewerbe- und Industriegebiet Borgholzhausen/Versmold“

Nach einer Sitzungsunterbrechung auf Antrag von Herrn Speckmann wird folgender Beschluss gefasst:

Als Mitglieder des Umlegungsausschusses werden nachstehend genannte Personen bestellt:

- Herr Markus Both, Regierungsangestellter, Bielefeld (Vorsitzender)
Stellvertreter: Herr Jürgen Behnes, Ltd. Regierungsdirektor a.D., Münster
- Herr Franz-Ernst Pohlkamp, Ltd. Vermessungsdirektor, Rheda-Wiedenbrück
Stellvertreter: Herr Hans-Gerd Langeneke, Ltd. Kreisvermessungsdirektor a.D., Lippstadt
- Herr Dr. Gerd Geuenich, Städt. Vermessungsdirektor, Gütersloh
Stellvertreter: Herr Dr. Bernd-Ulrich Linder, Ltd. Vermessungsdirektor, Rheda-Wiedenbrück
- Herr Arnold Weißling, Verbandsversammlungsmitglied
Stellvertreter: Herr Dierk Bollin, Verbandsversammlungsmitglied
- Frau Liane Fülling, Verbandsversammlungsmitglied
Stellvertreterin: Frau Marianne Kampwerth, Verbandsversammlungsmitglied

Als Geschäftsführer der Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses wird bestellt:

- Herr Dr. Andreas Drees, öffentl. best. Verm.-Ing., öffentl. best. u. vereid. Sachverständiger für Immobilienbewertung, Münster
Stellvertreter: Herr Thomas Drees, Verm.-Ass. Dipl.-Ing., Münster

Die Entschädigung für die Fachmitglieder des Umlegungsausschusses wird auf folgende Sätze festgesetzt:

Vorsitzender: 100 € je Sitzung
Sachverständige: 50 € je Sitzung

Abstimmungsergebnis: einstimmig

7. Anfragen und Mitteilungen

Keine

B) Nichtöffentliche Sitzung



Dr. Drees & Schlüter

Hohenzollernring 47, 48145 Münster

Tel.: 0251 / 1 33 33 - 0, Fax: 0251 / 13 60 16

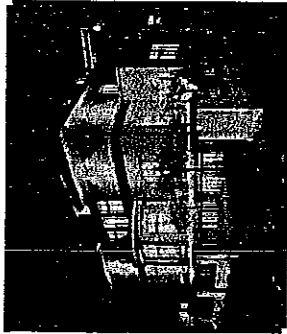
Internet: www.adrees.de, E-Mail: oebvi@adrees.de

Öffentlich bestellte
Vermessungsingenieure
Kataster- & Liegenschaftswesen
• Landesvermessung •
Ingenieur-, Bau- &
Industrievermessung •
Kommunales Bodenmanagement
• Ländliche Entwicklung •
Immobilienbewertung

Allgemeine Informationen zur Baulandumlegung gem. §§ 45 – 79 BauGB

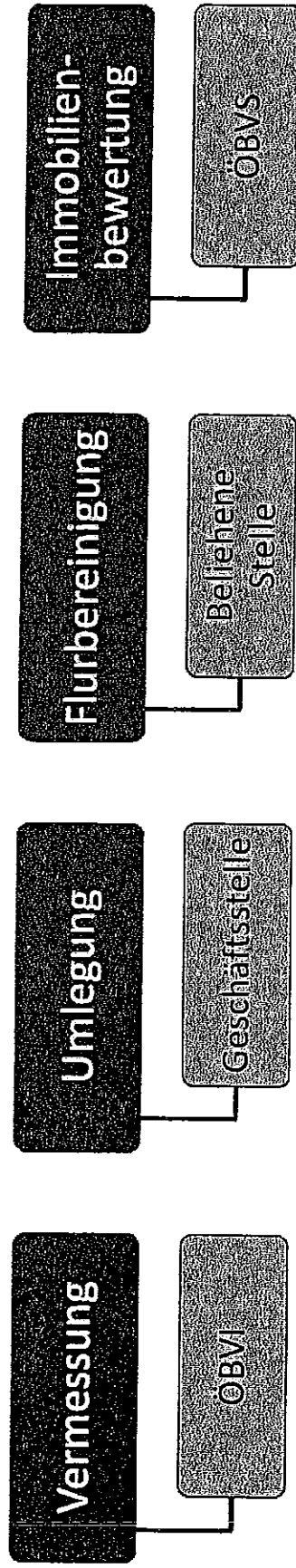
Interkommunales Gewerbegebiet
Borgholzhausen/Versmold





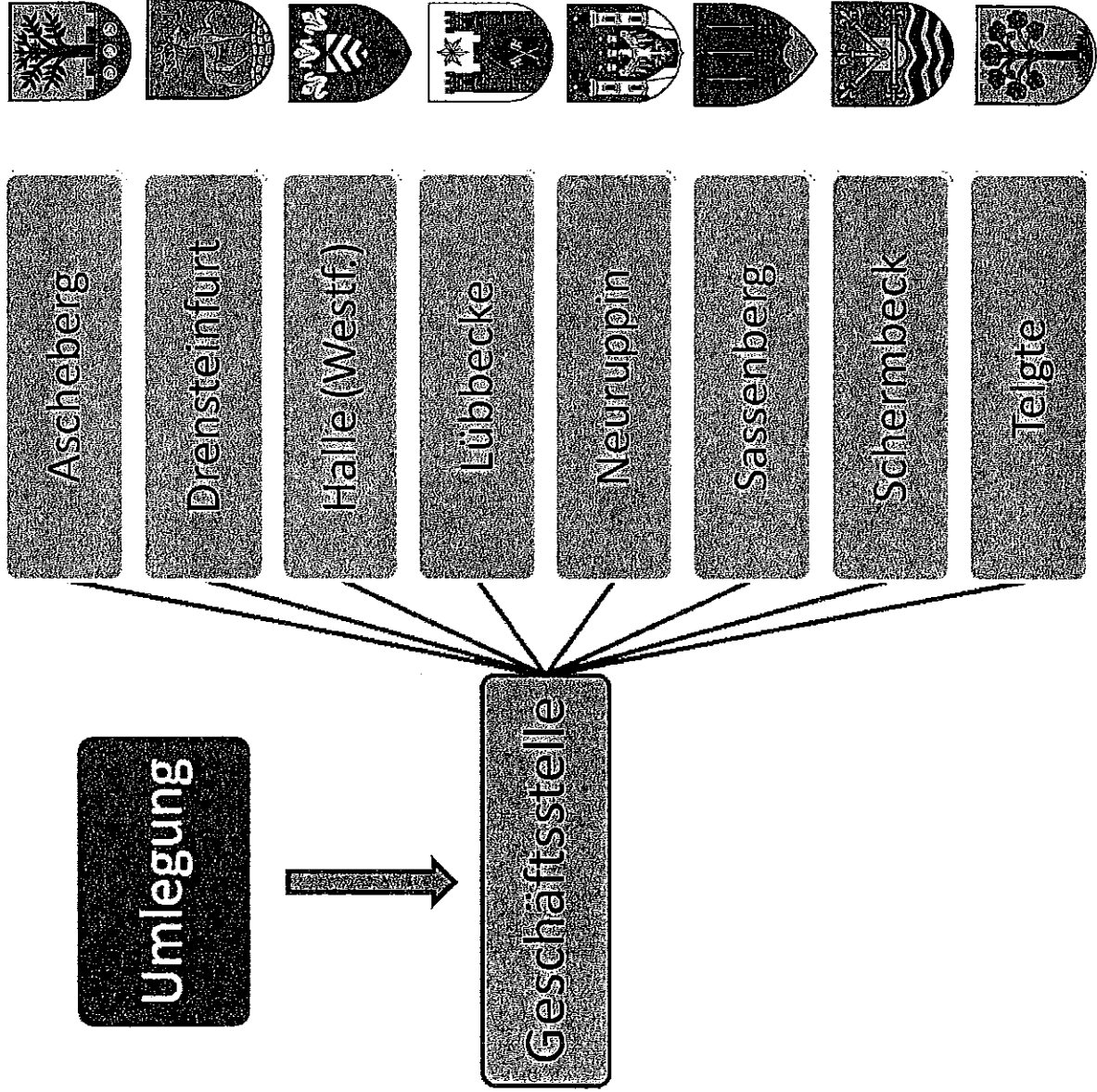
- Firmengründung 1955
 - Familienunternehmen in zweiter und dritter Generation
- Derzeit rd. 35 Mitarbeiter
 - Techniker/innen, Ingenieure/innen und Assessoren/innen

Schwerpunkte





Tätigkeit im Bereich der Umlegung



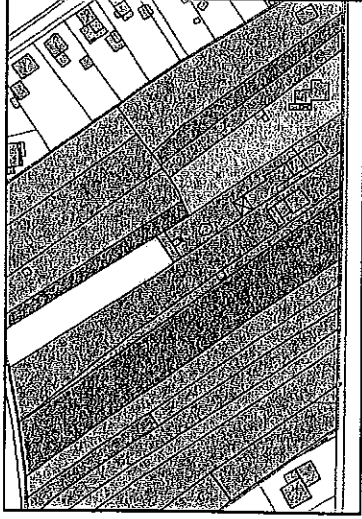


Ziel der Umlegung nach BauGB

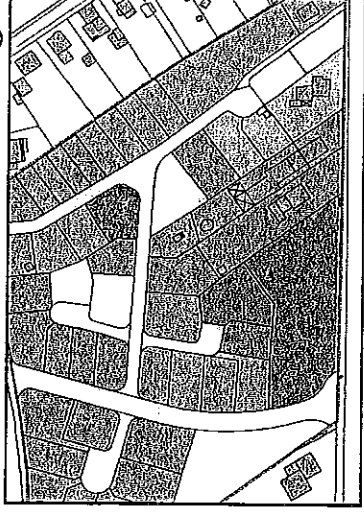


„Zur Erschließung oder Neugestaltung von Gebieten können bebaute und unbebaute Grundstücke durch Umlegung in der Weise neu geordnet werden, dass nach Lage, Form und Größe für die bauliche und sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen“ (§ 45 BauGB).

Bestand



Nach der Neuordnung



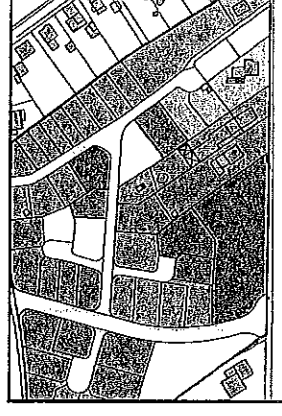
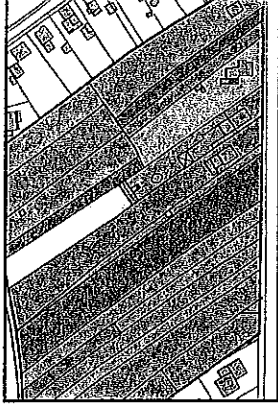
- Umlegung bewirkt angemessenen **Interessenausgleich** zwischen **öffentlichen** und **privaten Interessen** an der Realisierung von B-Plänen
- Umlegung ist vorrangig **privatnützig** (BVerwG)



Wichtige Merkmale der Umlegung



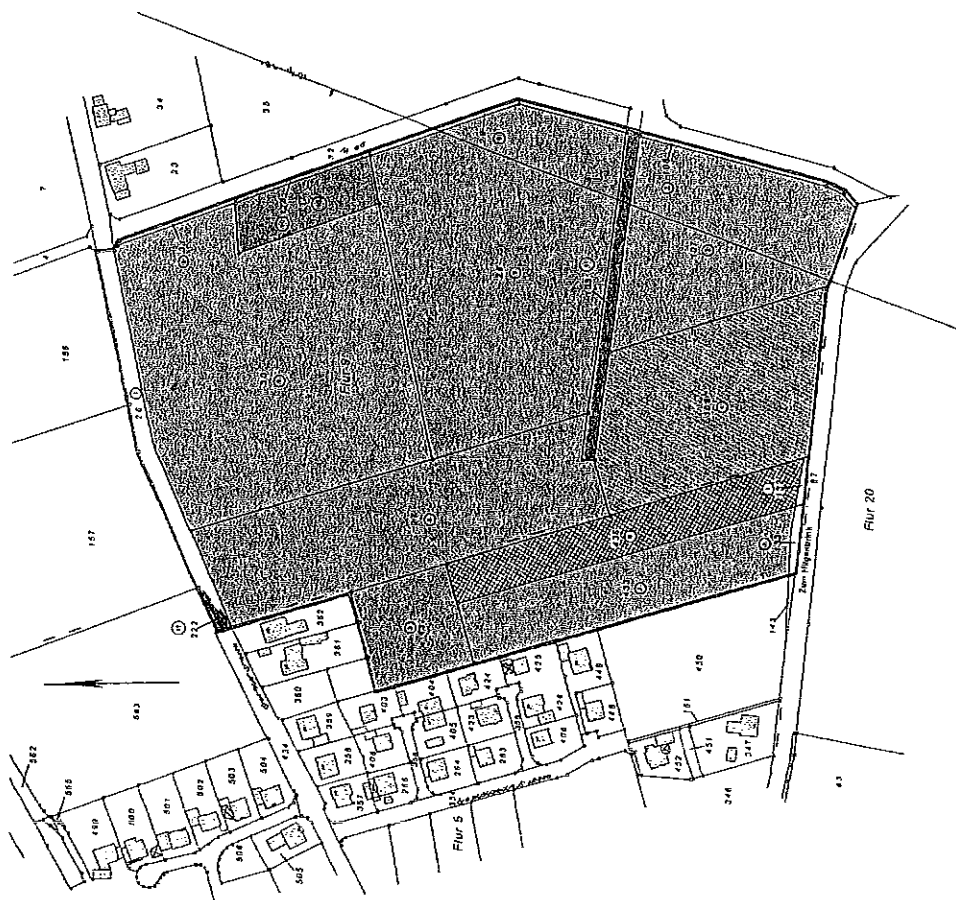
- Jeder Eigentümer
 - hat Anspruch auf Land in gleicher oder gleichwertiger Lage (**Lageanspruch**)
 - wird seinem Anteil am Umlegungsgebiet entsprechend an den neuen Baugrundstücken beteiligt (**Verhältnismäßigkeit**)
 - wird seinem Anteil am Umlegungsgebiet entsprechend an den Lasten beteiligt (**Lastenausgleich**)
 - muss nach Abschluss des Verfahrens ein Grundstück besitzen, das mindestens den gleichen Verkehrswert hat wie sein Grundstück vor der Umlegung (**Wertgleiche Abfindung**)
- Vorteile, die durch die Umlegung entstehen, werden abgeschöpft (**Umlegungsvorteil**)



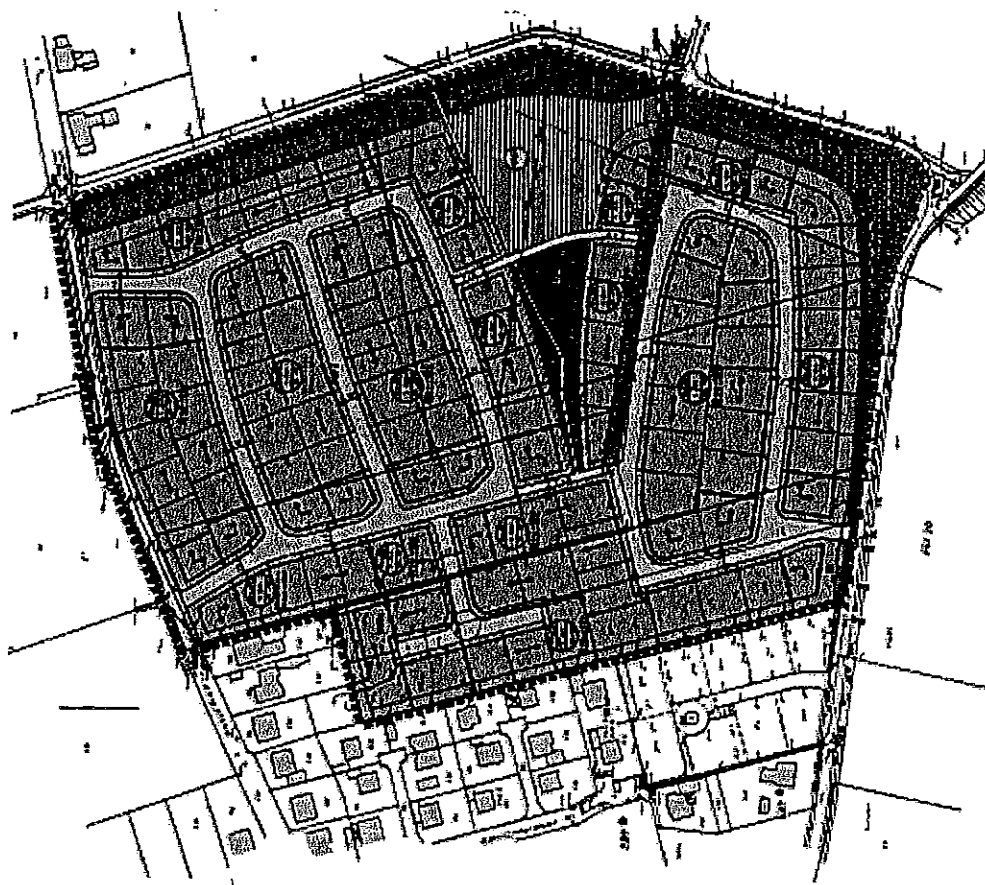
In Umlegungsgebieten ist die Verteilung der Vermögensvorteile gerechter als dort, wo keine Umlegung durchgeführt wird!

Beispiel eines Umlegungsverfahrens

Besitzstandskarte vor der Umlegung

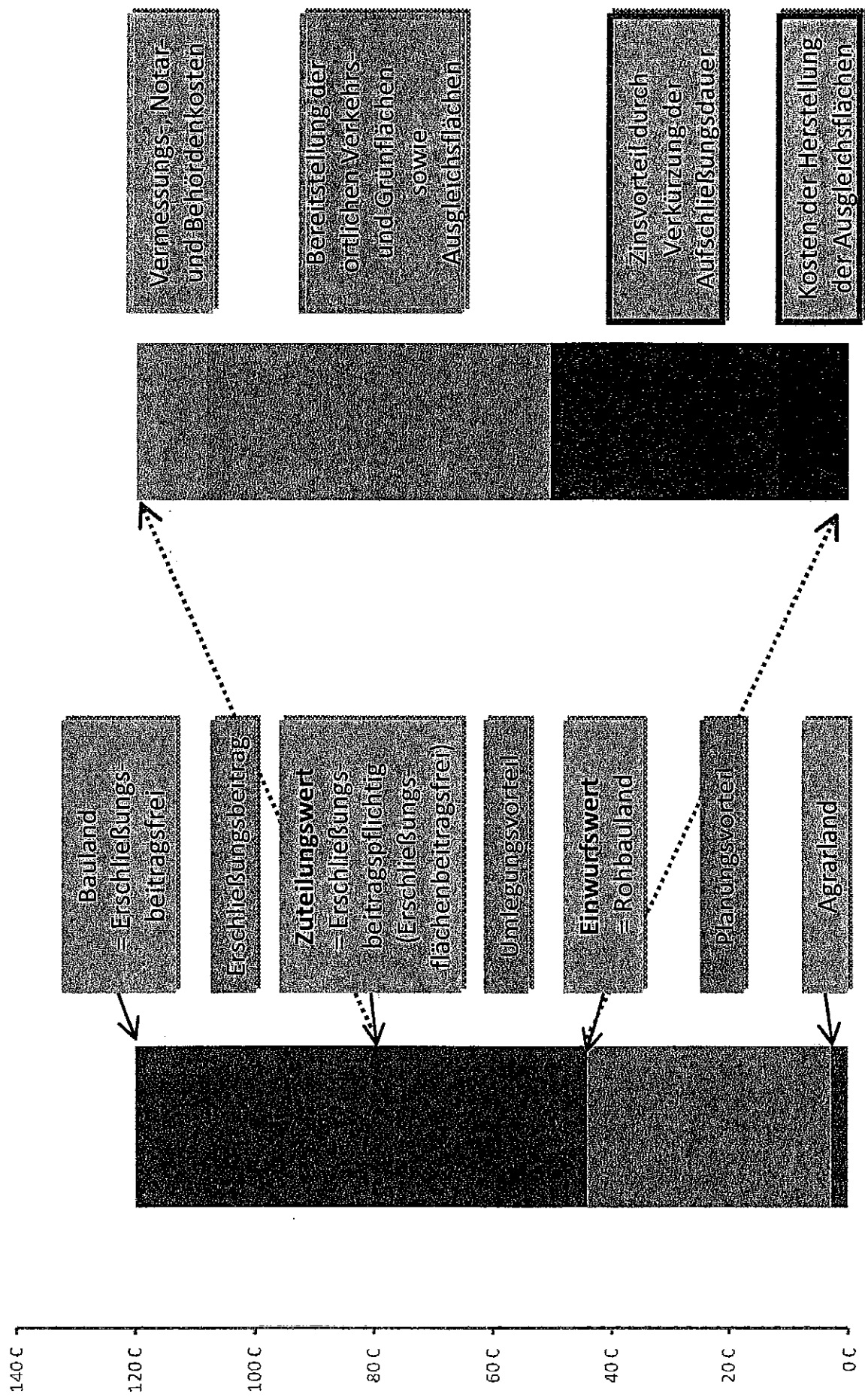


Bebauungsplan





Bodenwertsteigerung im Umlegungsverfahren



Vermessungs-, Notar- und Behördenkosten

Bereitstellung der örtlichen Verkehrs- und Grünflächen sowie Ausgleichsflächen

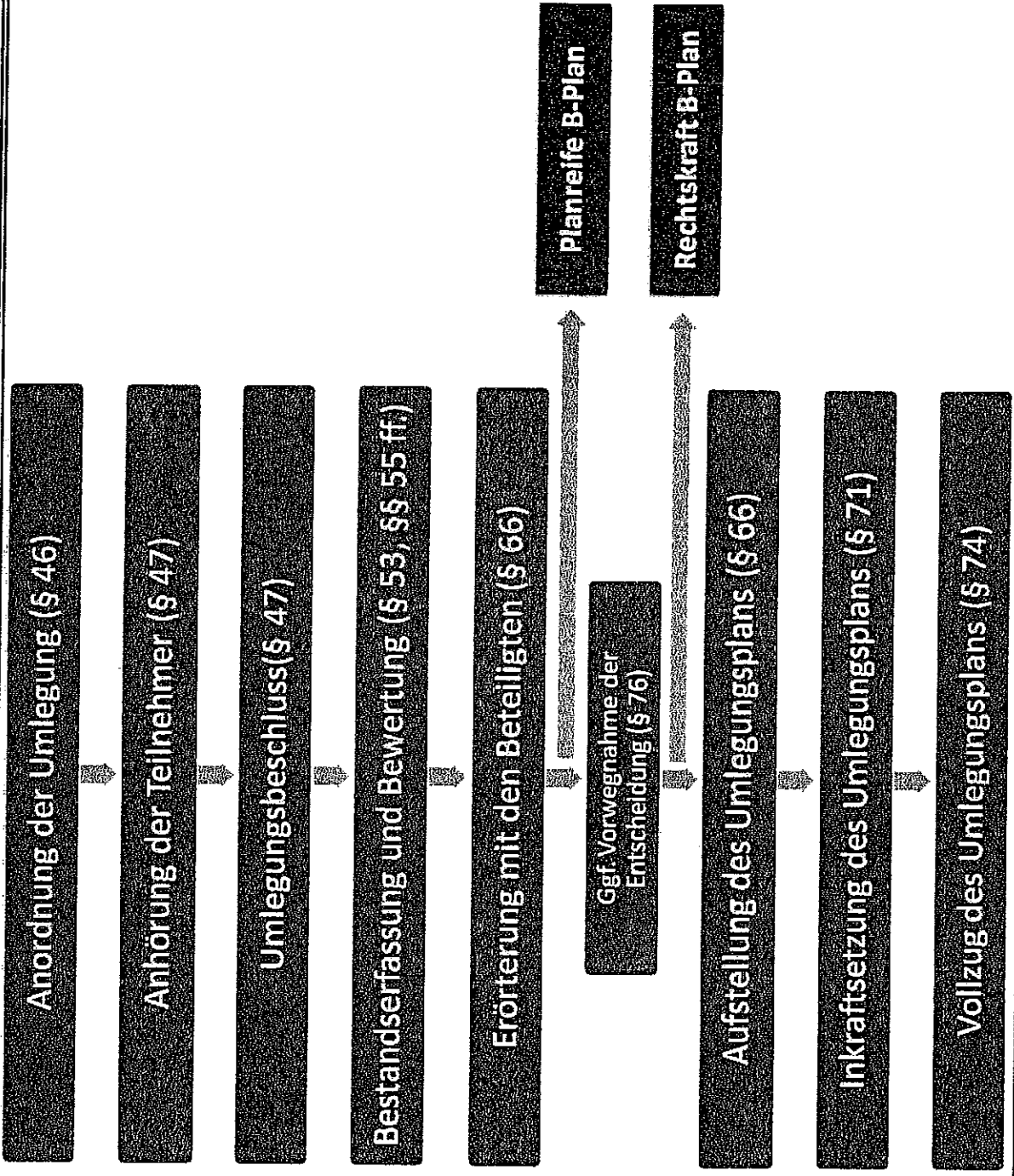
Zinsvorteil durch Verkürzung der Aufschuldungsdauer

Kosten der Herstellung der Ausgleichsflächen





Ablaufschema eines Umlegungsverfahrens



	Bürgerbeteiligung
	Verwaltungsakt
	Sonstiger Verfahrensschritt





Der Umlegungsausschuss



- Gemeinde ordnet Umlegung an und stellt Haushaltsmittel bereit
- Durchführung der Umlegung obliegt dem **Umlegungsausschuss**
 - „gemeindlicher Ausschuss besonderer Art“
 - Gegenüber dem Gemeinderat weisungsunabhängiges Sachverständigenremium mit selbstständigen Entscheidungsbefugnissen

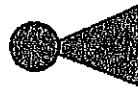
Vorsitzender

Befähigung zum Richteramt oder
höheren allgemeinen
Verwaltungsdienst



Fachmitglied

Sachverständige/r für die
Ermittlung von
Grundstückswerten



Fachmitglied

Befähigung zum höheren
vermessungstechnischen
Verwaltungsdienst oder ÖbVI



Ratsmitglied



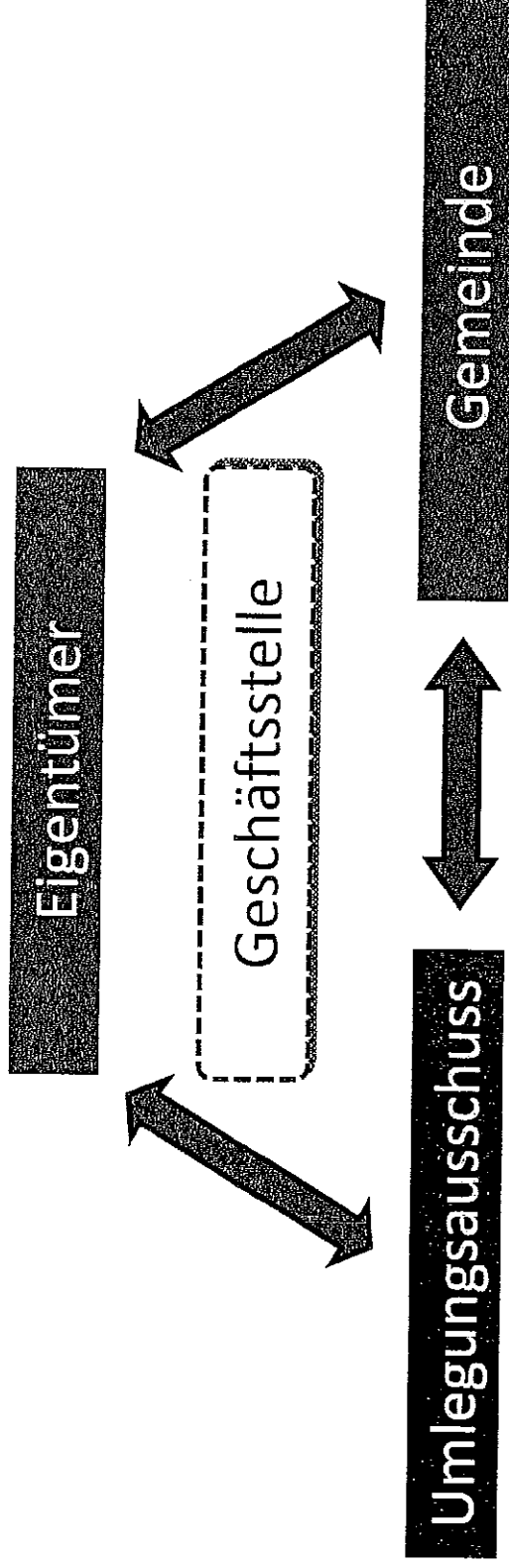
Ratsmitglied



Die Geschäftsstelle



- Die **Geschäftsstelle** erledigt die laufenden Verwaltungsgeschäfte und bereitet die vom Umlegungsausschuss zu treffenden Entscheidungen vor
- Der **Geschäftsführer** bearbeitet mit der Geschäftsstelle die laufenden Geschäfte, erledigt den Schriftverkehr, führt die Verhandlungen mit den Beteiligten, bereitet die Entscheidungen des Ausschusses vor und führt sie aus

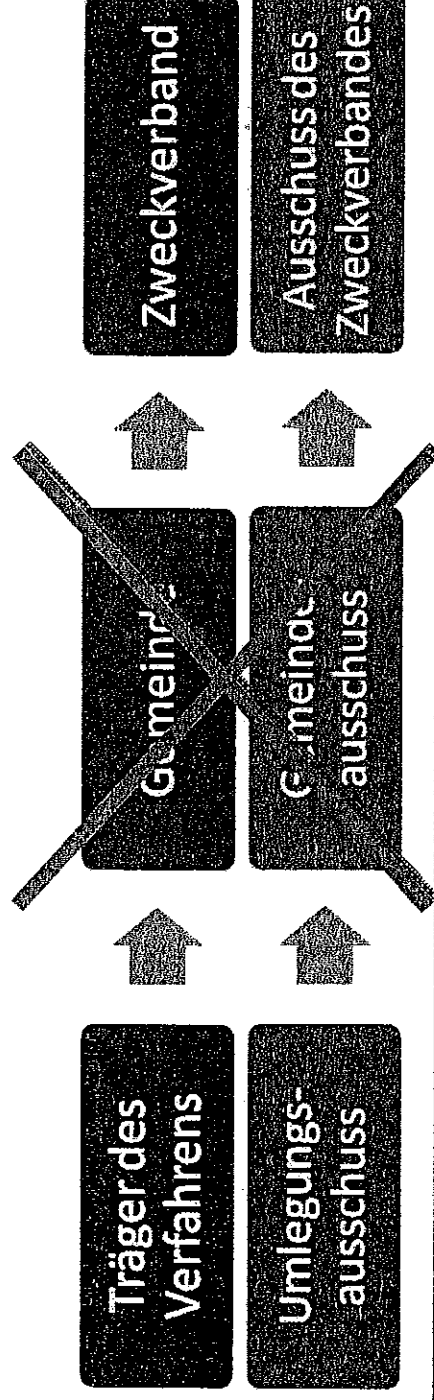




Abweichende Zuständigkeiten



- Satzung des Zweckverbandes
 - „Der Zweckverband erfüllt in eigener Zuständigkeit [...] die Förderung der Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben durch **Bodenordnungsmaßnahmen**,[...].“ (§ 2 Abs.1)
 - „In dem [...] gemeinsamen Gewerbe- und Industriegebiet nimmt der Zweckverband, soweit er nicht ohnehin nach Abs.1 zuständig ist, **alle Aufgaben, Rechte und Pflichten nach dem Baugesetzbuch** wahr, die sonst Sache der Städte Borgholzhausen und Versmold wären.“ (§ 2 Abs.3)

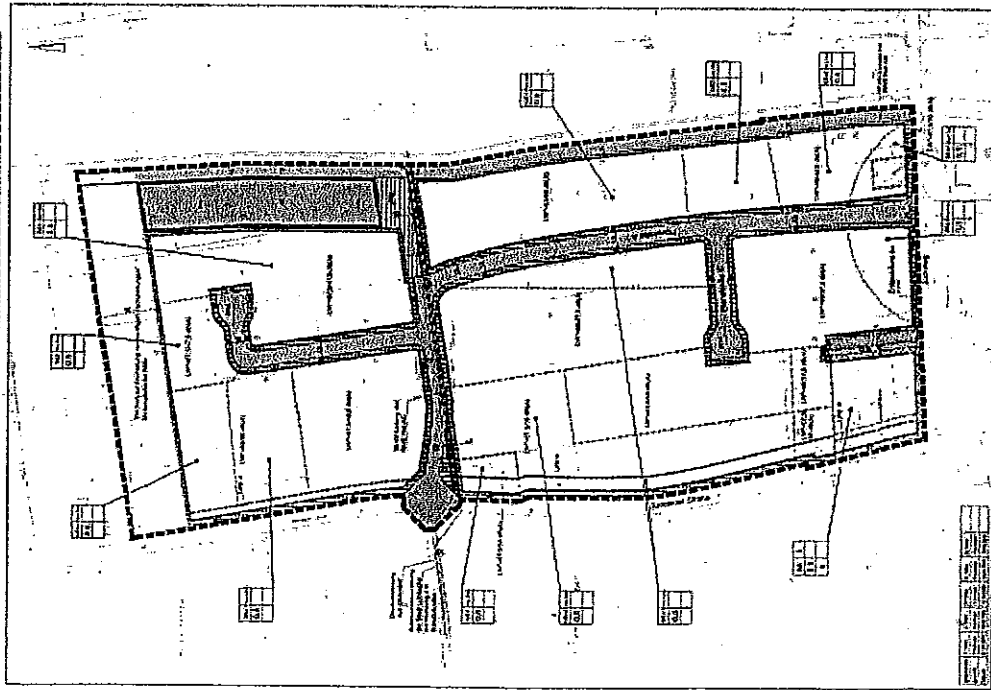




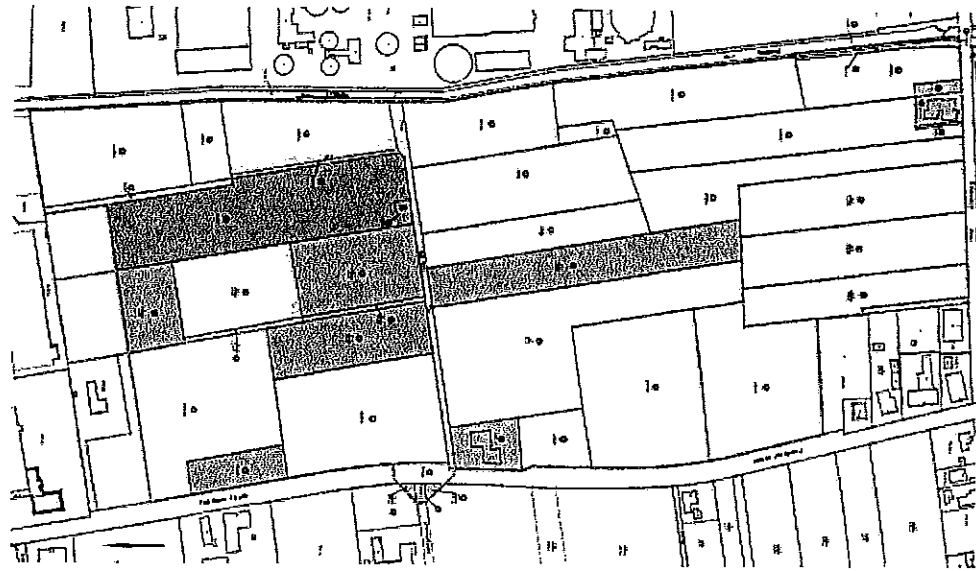
Beispiel - Gewerbeflächenentwicklung



Bebauungsplan

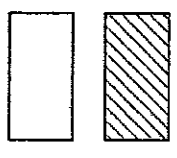
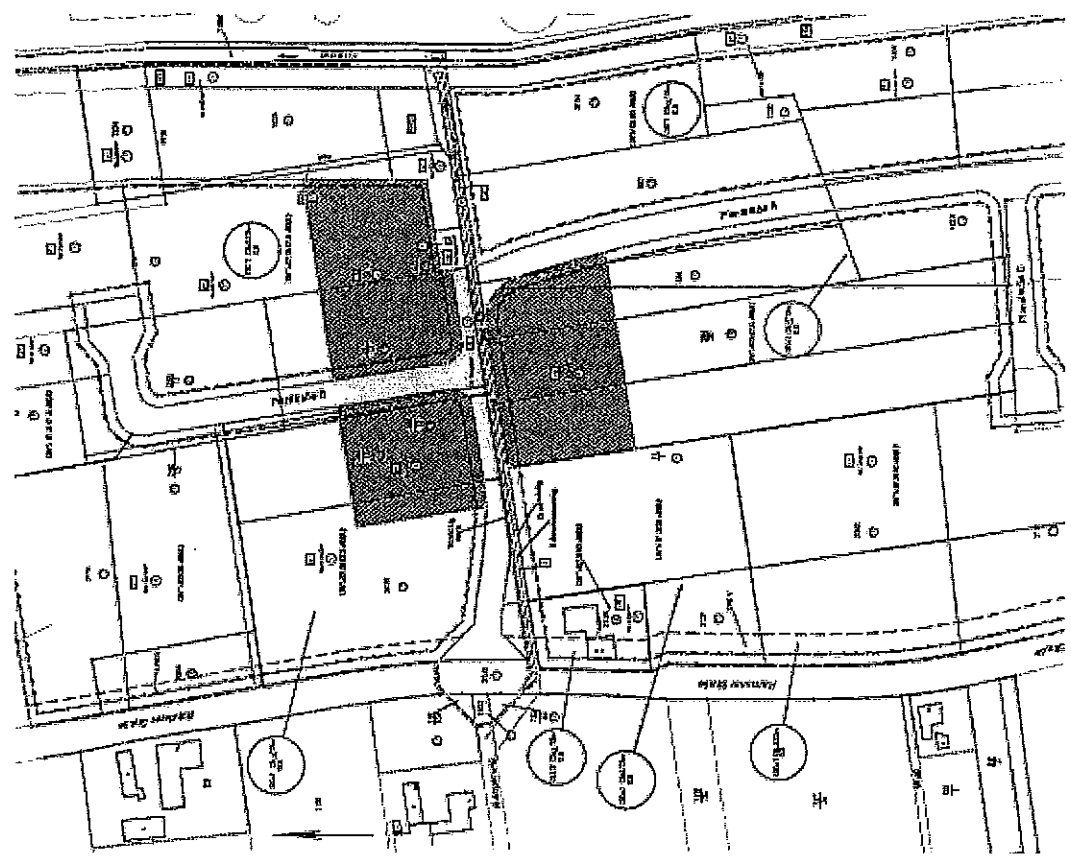


Besitzstandskarte





Bsp.1 - Umlegungsvorteil in Fläche abgeschöpft



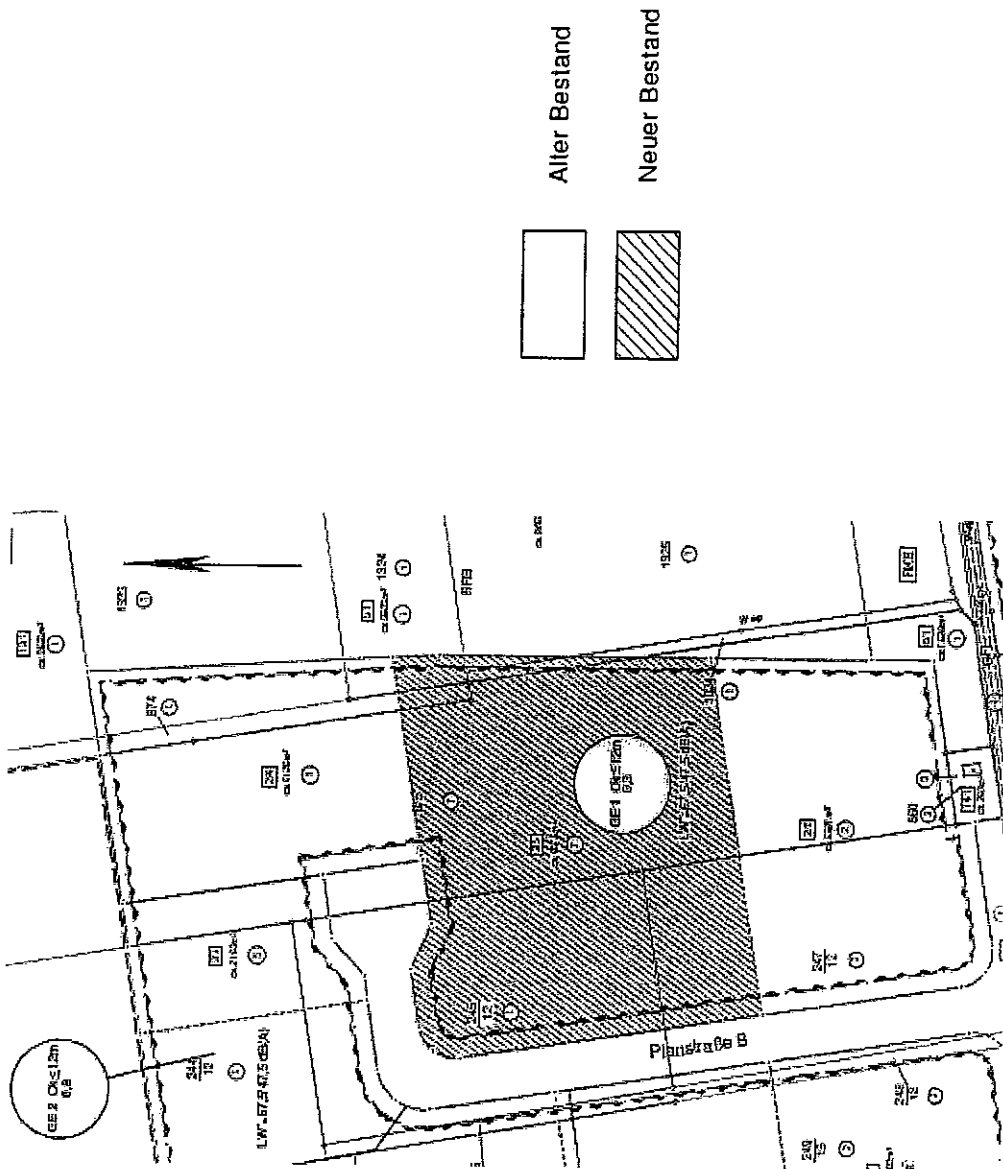
Alter Bestand

Neuer Bestand





Bsp.2 - Umlegungsvorteil in Fläche abgeschöpft



Alter Bestand
Neuer Bestand

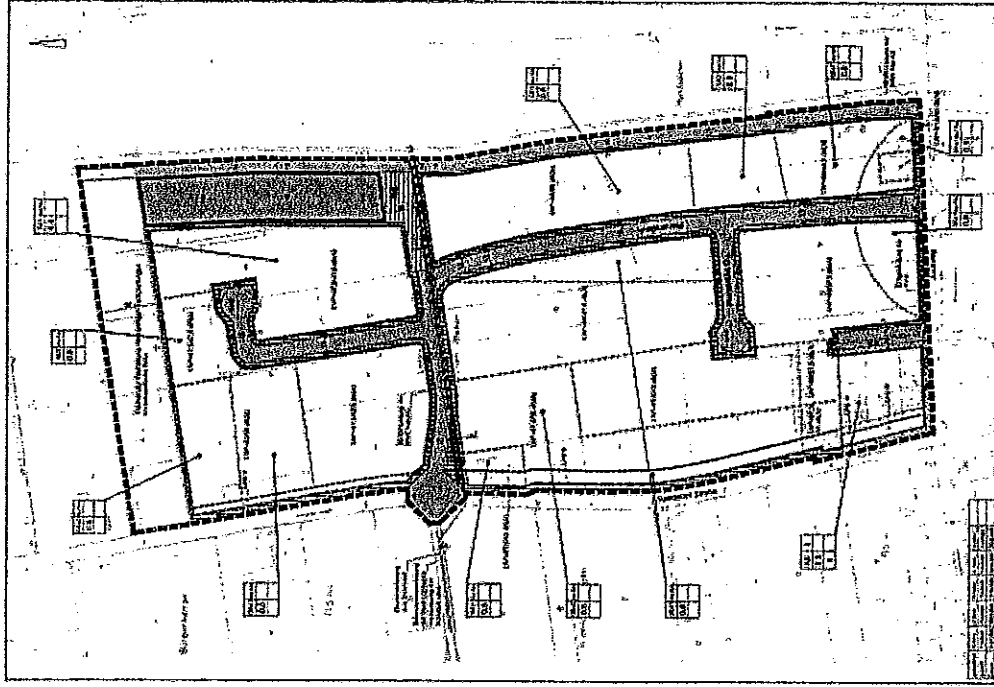




Merkmale des Beispielverfahrens



- Ein Jahr von Anordnung der Umlegung bis zur Vermarktung der Flächen
- Kosten für die Geschäftsführung ca. 50.000 €
- Ersparnis der Grunderwerbssteuer
- Ersparnis der weiteren Verzinsung bisherigen Grunderwerbs





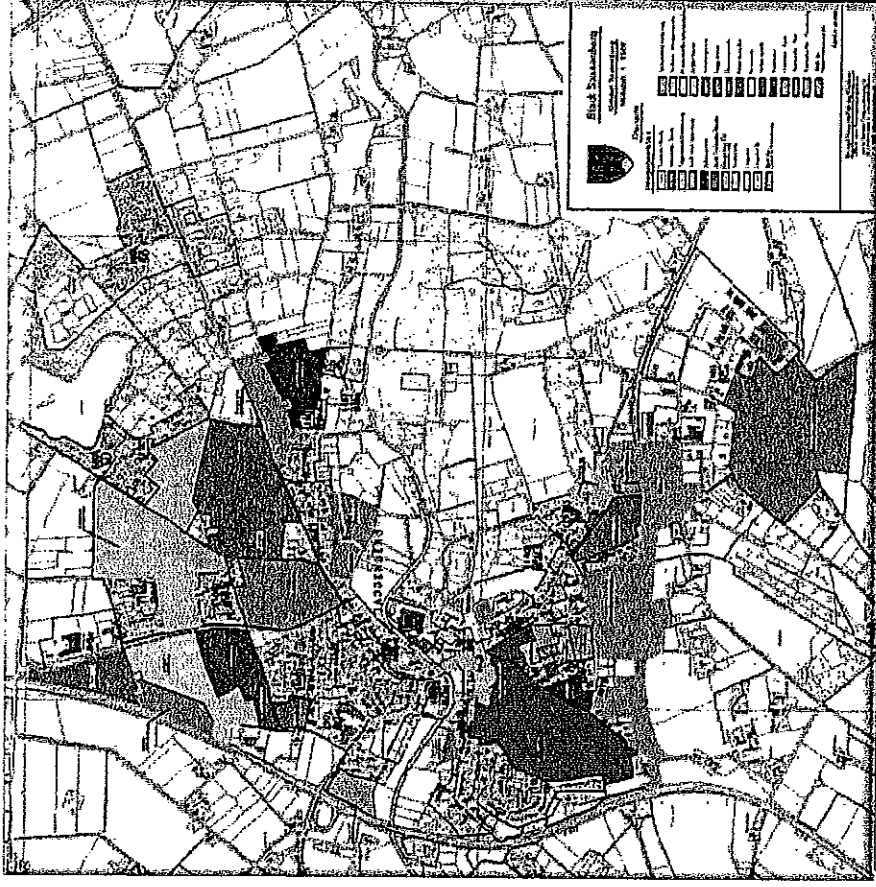
Fazit



Umlegung kann in einem relativ einfachen Verfahren durchgeführt werden und hat wegen ihrer privatnützigen Ausrichtung nicht nur ein hohes Durchsetzungspotential, sondern schafft auch Rechts- und Investitionssicherheit

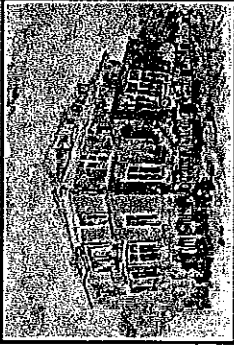


Umlegung als Regelinstrument bei der Erschließung neuen Baulandes



Umlegungsverfahren Sassenberg





Dr. Drees & Schlüter

Hohenzollernring 47, 48145 Münster

Tel.: 0251 / 1 33 33 - 0, Fax: 0251 / 13 60 16

Internet: www.adrees.de, E-Mail: oebvi@adrees.de

Öffentlich bestellte

Vermessungsingenieure

Kataster- & Liegenschaftswesen

• Landesvermessung •

Ingenieur-, Bau- &

Industrievermessung •

Kommunales Bodenmanagement

• Ländliche Entwicklung •

Immobilienbewertung

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !