

## Stadt Steinheim an der Murr

- Stadtbauamt -

Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses

Steinheimer Straße 15, 71711 Steinheim-Kleinbottwar

## Informationen

### über das gesetzliche Umlegungsverfahren nach dem Baugesetzbuch (§§ 45 ff BauGB)

#### Zweck der Umlegung

Die Umlegung ist ein nach dem Baugesetzbuch geregeltes Bodenordnungsverfahren zur Schaffung oder Neuordnung von Bauland. Zweck der Umlegung ist gemäß § 45 BauGB die erstmalige Erschließung oder die Neugestaltung eines bereits erschlossenen Gebiets im Geltungsbereich eines von der Gemeinde als Satzung aufgestellten Bebauungsplans (§ 30 BauGB) sowie innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB). Durch die Umlegung werden die Grundstücke nach Lage, Form und Größe so neu geordnet, dass für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen.

#### Zuständigkeit

Die Bodenordnung ist - wie die Bauleitplanung - eine Selbstverwaltungsaufgabe der Gemeinde. Durch Beschluss des Gemeinderats wird ein Umlegungsausschuss gebildet, der für die Durchführung der Umlegung zuständig ist. Er setzt sich zusammen aus dem Bürgermeister als Vorsitzenden und mind. 4 Mitgliedern des Gemeinderats. Er wird von je einem Vermessungs- und einem Bau-sachverständigen beraten. Die Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses ist beim Stadtbauamt angesiedelt.

Die Geschäftsstelle bereitet die Entscheidungen des Umlegungsausschusses vor und setzt diese entsprechend der Beschlussfassung um. Sie führt - sofern nicht durch den Umlegungsausschuss - die Erörterungsgespräche mit den Beteiligten und den betroffenen Fachämtern.

#### Ablauf der Umlegung

Mit der Umlegungsanordnung (1) beauftragt und ermächtigt der Gemeinderat den Umlegungsausschuss, ein Umlegungsverfahren einzuleiten und durchzuführen. Diese Anordnung ist ein ausschließlich interner Verwaltungsvorgang und hat somit keine Rechtswirkung nach außen.

Nach Anhörung der Eigentümer wird vom Umlegungsausschuss die Umlegung durch den Umlegungsbeschluss (2) eingeleitet. Er wird ortsüblich in den Steinheimer Nachrichten bekannt gemacht und führt die im Umle-

gungsgebiet liegenden Grundstücke einzeln auf.

Der Umlegungsbeschluss hat unmittelbare Auswirkungen auf die Beteiligten und kann auch angefochten werden. Als Nachweis über den alten Grundstücksbestand werden eine Bestandskarte und ein Bestandsverzeichnis erstellt. Diese werden für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt (3). Damit der Umlegungsausschuss während des Umlegungsverfahrens über alle rechtlichen und baulichen Veränderungen innerhalb des Umlegungsgebiets informiert ist, sind von der öffentlichen Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses an alle Verfügungen und Veränderungen genehmigungspflichtig. Die Genehmigung wird nur versagt, wenn das Vorhaben die Durchführung der Umlegung erschweren würde. Im Grundbuch wird dafür der Umlegungsvermerk eingetragen. Außerdem steht der Gemeinde in Umlegungsgebieten beim Kauf von Grundstücken ein Vorkaufsrecht zu (§ 24 BauGB). Nach Bekanntmachung der Einleitung des Umlegungsverfahrens kann ein Beteiligter Widerspruch gegen die Einbeziehung seines Grundstücks in das Verfahren einlegen.

**Beteiligte** im Umlegungsverfahren sind neben den Eigentümern immer die Gemeinde, die Inhaber im Grundbuch eingetragener Rechte (z.B. Berechtigte an einer Dienstbarkeit, Hypothekengläubiger) und ggf. die Inhaber nicht eingetragener dinglicher und persönlicher Rechte, z.B. Mieter und Pächter.

Alle privaten Grundstücke (Einwurfgrundstücke) und alten Verkehrs- und Grünflächen innerhalb des Umlegungsgebiets werden rechnerisch zu einer Masse zusammengefasst (Umlegungsmasse). Von der Einwurfsmasse (Summe aller Einwurfgrundstücke) wird der Bedarf an örtlichen Verkehrs- und Grünflächen vorweg ausgeschieden (Flächenabzug). Die danach verbleibende Verteilungsmasse kann nun in neue Grundstücke/Zuteilungsgrundstücke aufgeteilt werden. Die gerechte Verteilung der zuzuteilenden Baugrundstücke an die beteiligten Grundstückseigentümer richtet sich

nach dem Sollanspruch, der entweder nach dem Verhältnis der Werte (Wertumlegung) oder dem Verhältnis der Flächen (Flächenumlegung) bestimmt wird. Diese Verfahrensgrundsätze werden vom Umlegungsausschuss festgelegt (4).

Anschließend werden mit allen Grundstückseigentümern erste Zuteilungswunschgespräche (5) geführt. In den Einzelgesprächen werden die Beteiligten ausführlich über ihre Einwurfsgrundstücke, die daraus resultierenden Sollansprüche und die möglichen Zuteilungsvarianten informiert. Die Eigentümer haben ausreichend Gelegenheit, ihre Wünsche und Vorstellungen über die Zuteilung von Baugrundstücken zu äußern. Danach wird ein erster Zuteilungsentwurf auf der Grundlage des Bebauungsplans und den Zuteilungswünschen der Beteiligten - soweit sie im gesamten Zuteilungskonzept realisierbar sind - erstellt. Dieser erste Entwurf des Umlegungsplans wird mit den Beteiligten (6) erörtert.

Mit dem Entwurf für die Neuaufteilung des Umlegungsgebiets werden Wertausgleiche und ggf. Entschädigungen für Gebäude und sonstige Anlagen ermittelt. Falls erforderlich, wird der Entwurf in erneuten Verhandlungen mit den Beteiligten weiterentwickelt.

Nach Abschluss der Erörterungen wird vom Umlegungsausschuss der Umlegungsplan aufgestellt (9). Der Umlegungsplan besteht aus einer Umlegungskarte, in welcher der neue Zustand des Umlegungsgebietes dargestellt ist, und dem Umlegungsverzeichnis für jeden Eigentümer, das die "alten" und "neuen" Grundstücke aufführt und sämtliche weiteren erforderlichen Regelungen enthält. Regelung der von der Neueinteilung betroffenen Rechte und die Geldleistungen zu erkennen.

Der Beschluss über die Aufstellung des Umlegungsplans wird öffentlich bekannt gemacht. Anschließend wird jedem Beteiligten ein ihn betreffender Auszug aus dem Umlegungsplan zugestellt. Außerdem wird die Umlegungskarte öffentlich ausgelegt.

Mit der Zustellung beginnt die Frist, in der die Beteiligten Rechtsbehelfe gegen den Umlegungsplan einlegen können.

Sind die Beteiligten mit dem Inhalt des Umlegungsplans nicht einverstanden, können sie innerhalb 1 Monats nach Zustellung der Auszüge Antrag auf gerichtliche Entscheidung (§ 217 BauGB) bei der zuständigen Baulandkammer des Landgerichts erheben.

Wird kein Rechtsbehelf eingelegt, oder ist über alle eingelegten Rechtsbehelfe rechtskräftig entschieden, wird in den Steinheimer Nachrichten ortsüblich bekannt gegeben, wann der Umlegungsplan unanfechtbar geworden ist. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Umlegungsplan in Kraft und die neuen Grundstücke und Rechte treten an die Stelle der alten (10).

Evtl. festgesetzte Geldleistungen werden fällig, Grundbuch und Liegenschaftskataster werden berichtigt, der Umlegungsvermerk gelöscht.

### **Kosten**

Für die Durchführung und Abwicklung des Umlegungsverfahrens entstehen den Eigentümern keine Kosten. Die im „normalen“ Grundstücksverkehr üblichen Kosten für

- die notarielle Beurkundung von Grundstücksveränderungen
- die örtliche Vermessung
- die Berichtigung von Grundbuch und Liegenschaftskataster

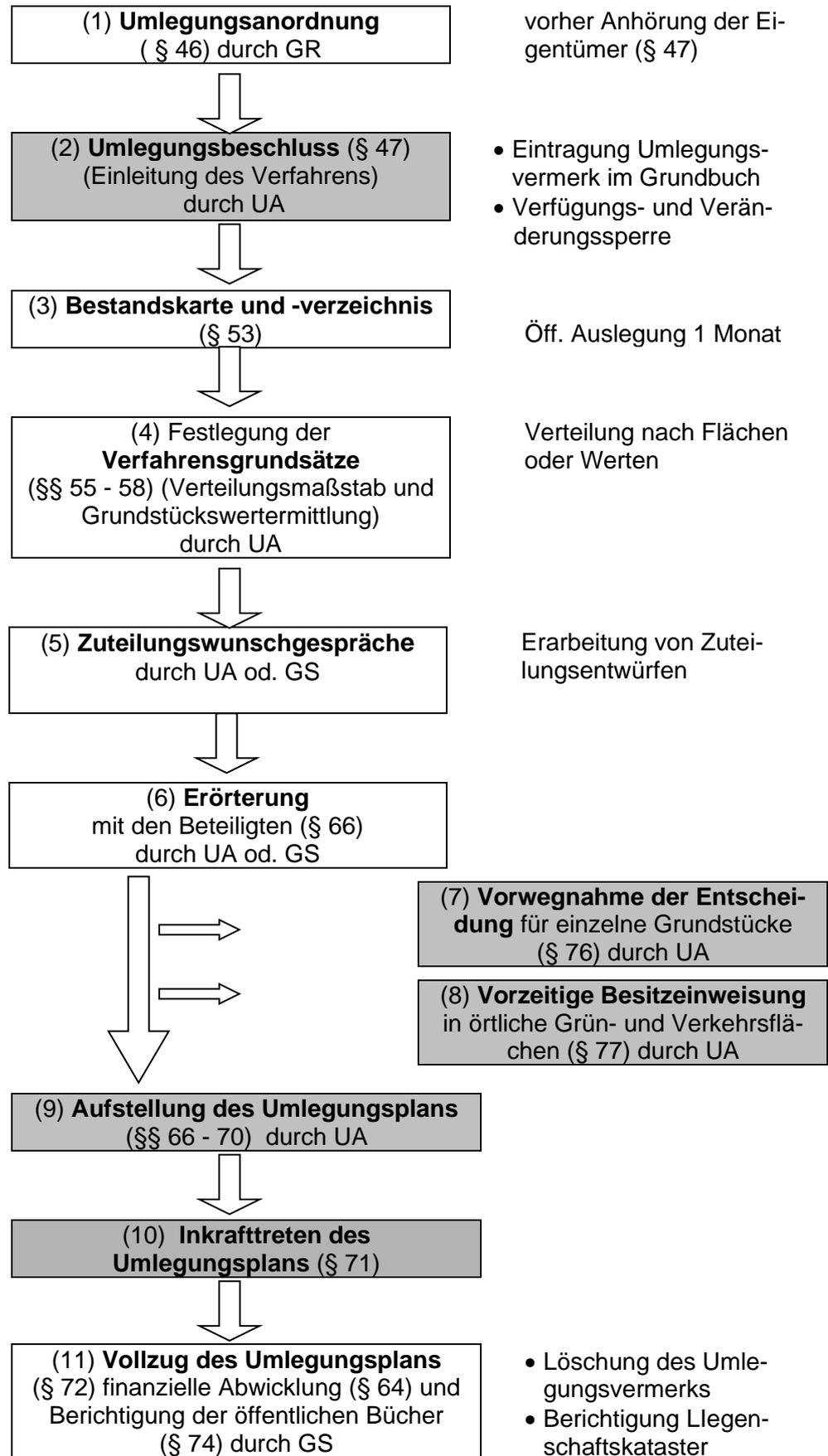
entfallen für die Eigentümer, ein weiterer Vorteil neben der zügigen Abwicklung zur Schaffung baureifer Grundstücke. Ebenso entfällt die sonst übliche Grunderwerbsteuer.

### **Beschleunigungsmöglichkeiten**

Mit der **Vorwegnahme der Entscheidung** (7) können vor Aufstellung des Umlegungsplans die Eigentums- und Besitzverhältnisse einzelner Grundstücke mit Einverständnis der betroffenen Beteiligten geregelt werden. Hierdurch können im Einzelfall Bauabsichten frühzeitig realisiert werden

Falls erforderlich, kann die Umlegungsstelle auch den Erschließungsträger **vorzeitig in den Besitz** der Erschließungsfläche **einweisen** (8) sofern die Umlegung innerhalb eines Bebauungsplans durchgeführt wird und dieser in Kraft getreten ist.

## Ablauf eines gesetzlichen Umlegungsverfahrens nach dem Baugesetzbuch (§§ 45 ff BauGB)



vorher Anhörung der Eigentümer (§ 47)

- Eintragung Umlegungsvermerk im Grundbuch
- Verfügungs- und Veränderungssperre

Öff. Auslegung 1 Monat

Verteilung nach Flächen oder Werten

Erarbeitung von Zuteilungsentwürfen

**(7) Vorwegnahme der Entscheidung** für einzelne Grundstücke (§ 76) durch UA

**(8) Vorzeitige Besitzeinweisung** in örtliche Grün- und Verkehrsflächen (§ 77) durch UA

- Löschung des Umlegungsvermerks
- Berichtigung Liegenschaftskataster

GR = Gemeinderat

UA = Umlegungsausschuss

GS = Geschäftsstelle des UA

▨ schraffiert = Rechtsmittel möglich