

Baulandentwicklung durch Umlegung

entwickeltes Siedlungsgebiet

Umlegungskarte

Bebauungsplan

Bestandskarte

städtebaulicher Entwurf

Planungsgebiet

Ablauf eines Umlegungsverfahrens nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

Umlegungsanordnung § 46 (Rat)

Anhörung der Eigentümer § 47

Umlegungsbeschluss § 47 (Umlegungsausschuss)
Verfügungs- und Veränderungssperre § 51
Grundbucheintragung Umlegungsvermerk § 54
Gesetzliches Vorkaufsrecht § 24

Bestandskarte und Bestandsverzeichnis § 53
Bewertung der Flächen und Zuteilungsentwurf §§ 55 – 64

Erörterung mit den Beteiligten § 66

Umlegungsplan §§ 66 – 70 (Umlegungsausschuss)
bzw. Vorwegnahme der Entscheidung § 76

Inkrafttreten § 71 – vorzeitige Besitzeinweisung § 77

Vollzug § 72 – Geldleistungen § 64, § 78 –
Berichtigung der Bücher § 74

Sie haben Fragen zur Umlegung?

Für die Beantwortung von Fragen zum Umlegungsverfahren nach dem Baugesetzbuch steht Ihnen gerne die Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses der Stadt Osnabrück zur Verfügung.

Ansprechpersonen

- **Herr Ohde (Geschäftsführer)**
Telefon: 0541 323-4257
E-Mail: ohde@osnabrueck.de
- **Herr Behrenberg (Stellv. Geschäftsführer)**
Telefon: 0541 323-2383
E-Mail: behrenberg@osnabrueck.de
- **Frau Schütte**
Telefon: 0541 323-2662
E-Mail: schuette@osnabrueck.de
- **Frau Ehrenbrink-Huning**
Telefon: 0541 323-2649
E-Mail: ehrenbrink-huning@osnabrueck.de

Kontakt

Stadt Osnabrück
Fachbereich Geodaten und Verkehrsanlagen
Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses
Hasemauer 1 | Dominikanerkloster
49074 Osnabrück

Herausgeber

Stadt Osnabrück | Die Oberbürgermeisterin
Postfach 44 60 | 49034 Osnabrück

UMLEGUNG

nach dem Baugesetzbuch

Allgemeines

Von den Gemeinden werden Bebauungspläne aufgestellt. Die dort enthaltenen Festsetzungen richten sich nach Planerfordernissen und nicht nach Eigentumsverhältnissen. Oft kann der rechtskräftige Bebauungsplan aus unterschiedlichen Gründen nicht sofort umgesetzt werden. Das ist z. B. der Fall, wenn die Grundstücke für die vorgesehene bauliche Nutzung nach Lage, Form und Größe noch gar nicht zweckmäßig gestaltet sind. Zur Realisierung des Bebauungsplans müssen die Grundstücke neu geordnet werden. Durch die Umlegung wird der Vollzug der Planung erreicht. Die Umlegung ist dabei jedoch auch von der Planung abhängig.

Sind Sie von einer Umlegung betroffen oder haben von der Durchführung einer Umlegung gehört?

In diesem Flyer sind die Regelungen und Informationen zur Bodenordnung allgemeinverständlich dargestellt. Die gesetzlichen Vorschriften für das formalisierte Umlegungsverfahren ergeben sich aus dem Baugesetzbuch (BauGB).

Wer ist zuständig? Wer ist beteiligt?

Das Umlegungsverfahren wird durch die Umlegungsstelle (den Umlegungsausschuss) durchgeführt, die sich zur Vorbereitung und Ausführung seiner Beschlüsse einer Geschäftsstelle bedient. Diese ist bei der Stadt Osnabrück im Fachdienst Geodaten angesiedelt. Der unabhängige „Umlegungsausschuss“ besteht aus dem vorsitzenden Mitglied (der die Befähigung zum Richteramt haben muss), drei Fachmitgliedern und drei Ratsmitgliedern.

Beteiligte sind u. a. die Grundstückseigentümer, die Inhaber im Grundbuch eingetragener dinglicher Rechte (z. B. Hypothekengläubiger) und ggf. die Inhaber nicht eingetragener dinglicher und persönlicher Rechte (z. B. Mieter und Pächter).

Vorteile einer Umlegung?

Eine neue Bodenordnung könnte auch auf privatrechtlicher Basis durch freiwilligen Kauf oder Tausch erfolgen. Erfahrungsgemäß ist eine freiwillige Übereinkunft mehrerer Grundstückseigentümer aber nur schwer zu erzielen.

Das Umlegungsverfahren ist ein Grundstückstauschverfahren in Form von Verwaltungsakten:

- es dient der schnellen Verwirklichung der städtebaulichen Planung und schafft zeitnah und kostengünstig neue Wohnbau- und Gewerbegrundstücke
- stellt die Flächen für öffentliche Zwecke (Erschließung, Grünanlagen u. a.) bereit
- berücksichtigt gleichberechtigt das öffentliche wie auch das private Interesse der Beteiligten
- es kann zum Wohle der Allgemeinheit auch gegen den Willen einzelner Beteiligter durchgesetzt werden

Was passiert im Umlegungsverfahren?

Die hier schematisch dargestellte Bestandskarte zeigt die bisherigen Grundstücke (Einwurfgrundstücke) des Umlegungsgebietes und bezeichnet die Eigentümer aus datenschutzrechtlichen Gründen nach Ordnungsnummern. Für eine zukünftige Bebauung sind die Grundstücke nicht zweckmäßig gestaltet.



Abbildung 1: Grundstückszuschnitt vorher

Deshalb werden alle Grundstücke gedanklich zusammengefasst, es entsteht die Umlegungsmasse.

Vor der Zuteilung an die Beteiligten der Umlegung werden u. a. die künftigen örtlichen öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen ausgesondert.

Die verbleibende „Verteilungsmasse“ wird in der Weise neu aufgeteilt, dass nach Lage, Form und Größe zweckmäßig nutzbare „Zuteilungsgrundstücke“ entstehen, welche entsprechend den jeweiligen Anteilen an die Beteiligten zugeteilt werden (Sollanspruch). Ausnahmsweise kann ein Ausgleich in Geld oder mit Grundstücken außerhalb des Umlegungsgebietes erfolgen.

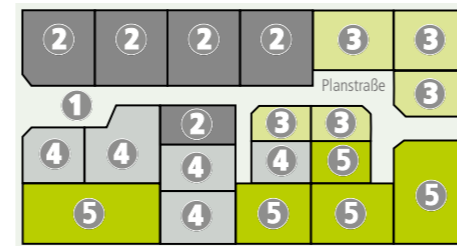


Abbildung 2: Grundstückszuschnitt nachher

Der zukünftige Zuschnitt des Umlegungsgebietes wird im Umlegungsplan, bestehend aus Umlegungsverzeichnis und Umlegungskarte, dargestellt.

Was habe ich zu beachten?

Bei der Umlegungsstelle sind direkt nach der Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses die aus dem Grundbuch nicht ersichtlichen Rechte, welche zur Beteiligung am Umlegungsverfahren berechtigen, anzumelden.

Nach der Bekanntgabe trägt das Grundbuchamt in die Grundbücher der Umlegungsgrundstücke den „Umlegungsvermerk“ ein. Das Grundbuchamt versendet an alle Eigentümer und Inhaber der im Grundbuch eingetragener Rechte eine Eintragungsmitteilung.

Der „Umlegungsvermerk“ bewirkt, dass während des Umlegungsverfahrens nur mit Zustimmung des Umlegungsausschusses Verfügungen über die Grundstücke oder Rechte an ihnen getroffen und Änderungen am Grundstück oder an seinen Gebäuden vorgenommen werden können.

So ist sichergestellt, dass der Umlegungsausschuss von allen Änderungen im Gebiet erfährt. Eine Genehmigung darf nur versagt werden, wenn Grund zu der Annahme besteht, dass das Vorhaben die Durchführung der Umlegung unmöglich machen oder wesentlich erschweren würde.

Genehmigungspflichtig sind beispielsweise der Verkauf oder die Übertragung des Grundstücks, Neubau oder Abriss von Gebäuden, die Eintragung einer Hypothek, Änderungen von Baulasten und die Errichtung oder Änderung von wesentlichen baulichen Anlagen (z. B. Mauern, Zäune etc.).

Wer erhält welche Zuteilung? Wer entscheidet?

Die Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses bietet allen Beteiligten Gespräche an und versucht, einen guten Kompromiss mit Allen zu finden. Die Beteiligten können Wünsche für ihre Zuteilung im Erörterungsgespräch vortragen.

Der Einwurfs- und der Zuteilungswert werden nachvollziehbar in Wertermittlungsverfahren aus dem Verkehrswert von vergleichbaren, baureifen, erschließungsbeitragsfreien Grundstücken abgeleitet.

Aufgrund der Wünsche der Beteiligten, der gesetzlichen Bestimmungen und der Festlegungen des Bebauungsplanes fertigt die Umlegungsstelle einen Entwurf für die Neuaufteilung des Umlegungsgebietes an, ermittelt Wertausgleiche und ggf. Entschädigungen für Gebäude und sonstige Anlagen.

Falls erforderlich, wird der Entwurf in erneuten Gesprächen mit den Beteiligten weiterentwickelt.

Schließlich wird der aus Umlegungskarte und Umlegungsverzeichnis bestehende Umlegungsplan aufgestellt; aus ihm sind die Neuaufteilung des Umlegungsgebietes, die Regelung der von der Neuaufteilung berührten Rechte und die gegenseitigen geldlichen Verpflichtungen zu ersehen.

Die durch das Umlegungsverfahren bewirkten Vorteile werden von der Umlegungsstelle nach Inkrafttreten des Umlegungsplans durch Ausgleichszahlungen abgeschöpft, Nachteile werden ausgeglichen. Alle Beteiligten bekommen eine ihre Rechte betreffenden Auszug aus dem Umlegungsplan zugestellt.

In ortsüblicher Weise wird der Zeitpunkt bekannt gegeben, in dem der Umlegungsplan unanfechtbar geworden ist. Durch diese Bekanntmachung wird der Umlegungsplan in Kraft gesetzt, d. h. der bisherige Rechtszustand wird durch den neuen ersetzt. Grundbuch und Kataster werden anschließend berichtigt, die Umlegungsvermerke im Grundbuch gelöscht, Geldleistungen werden fällig.

Welche Rechtsmittel gibt es?

Sind die Beteiligten mit den Beschlüssen der Umlegungsstelle nicht einverstanden, können sie innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch einlegen. Hält die Umlegungsstelle (der Umlegungsausschuss) einen Widerspruch für begründet, wird er ihm abhelfen.

Im Falle eines zurückweisenden Bescheides der Widerspruchsstanz kann der Beteiligte „Antrag auf gerichtliche Entscheidung“ bei der Baulandkammer des Landgerichts stellen, im weiteren Rechtszug Berufung beim Baulandsenat des Oberlandesgerichts und unter Umständen Revision beim Bundesgerichtshof einlegen.