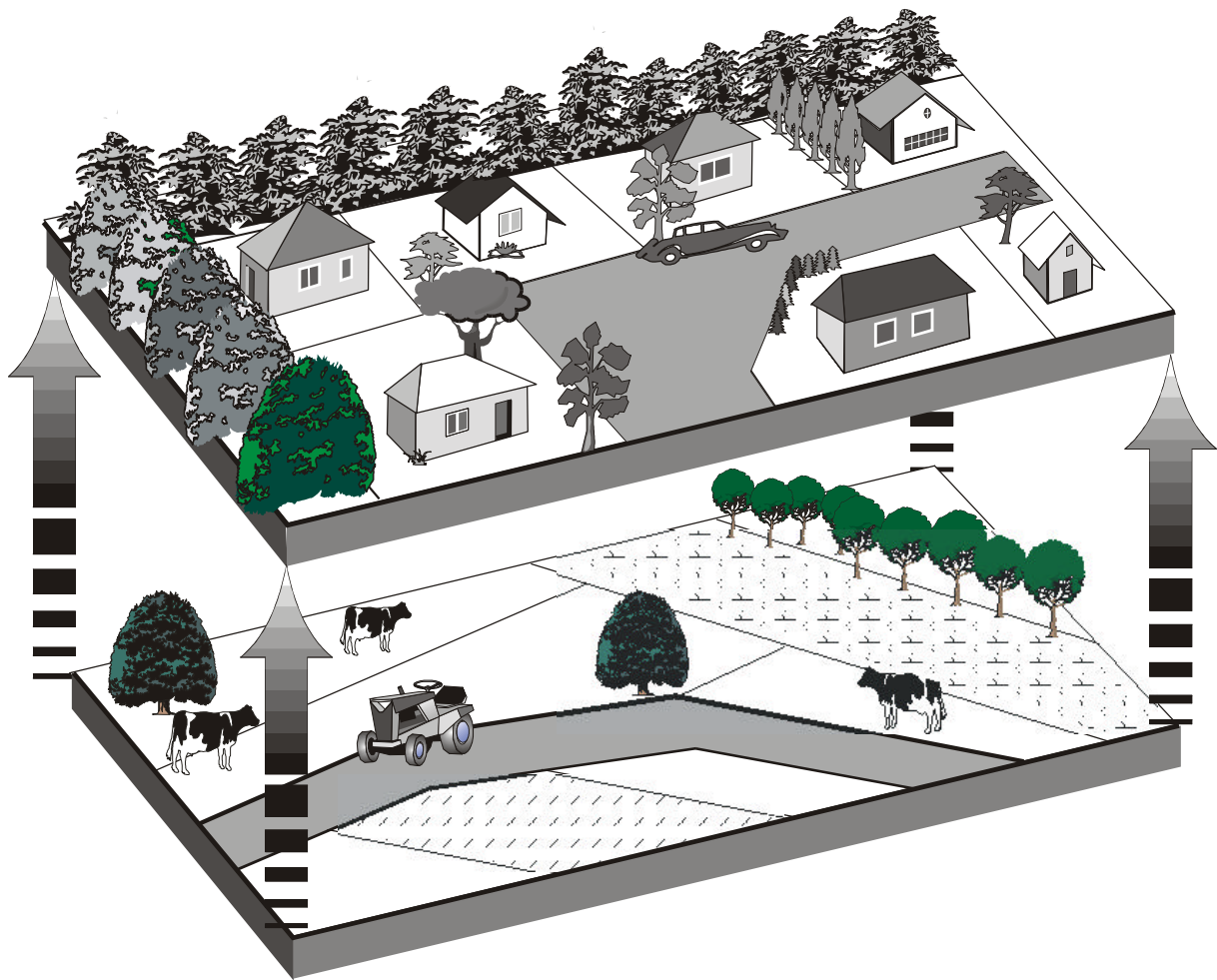




Stadt Trier
Umlegungsausschuss

Baulandumlegung Ein modernes Instrument der Bodenordnung



Eine Information für Beteiligte

Bodenordnung

Nicht jedes Grundstück ist nach Lage, Form und Größe von vornherein als Baugrundstück geeignet. Dies ist besonders einleuchtend in Fällen, in denen bislang landwirtschaftlich genutztes Gebiet zum Bauland erklärt werden soll. Denn landwirtschaftliche Nutzung als Acker oder Wiese verlangt ganz augenscheinlich andere Grundstücksgrößen als etwa ein Einfamilienhausgebiet. Äcker müssen in der Regel für eine maschinelle Bearbeitung mit Traktor und Mähdrescher länger sein als Baugrundstücke. Weinbaugrundstücke wiederum können so schmal sein, dass man ein Haus darauf nicht mehr errichten könnte. Um Bauland zu schaffen, muss man also in solchen Fällen zunächst einmal die Grundstücksgrenzen verändern.

Das Baugesetzbuch (BauGB) stellt dafür zwei Bodenordnungsverfahren zur Verfügung: Die Baulandumlegung und die Grenzregelung.

Bodenordnung durch Umlegung

Durch eine Umlegung soll im Geltungsbereich eines Bebauungsplan oder unter bestimmten

Abb. 1



Voraussetzungen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile erreicht werden, dass „nach Lage, Form und Größe für die bauliche und sonstige Nutzung geeignete Grundstücke entstehen“ (so heißt es in § 45 BauGB). Dabei geht es nicht nur um die Ein-

teilung der Baugrundstücke, sondern z. B. auch um die Bereitstellung von Land für Straßen und Wege, Parkplätze und Grünanlagen, also für die Erschließungsanlagen im Baugebiet. Gerade dieses Zusammenspiel der privaten Interessen an der Schaffung von Grundstücken und der öffentlichen Interessen am Erwerb geeigneter Grundstücke für die notwendigen Erschließungsanlagen kann durch ein Umlegungsverfahren zu einem für alle Beteiligten optimalen Ergebnis gelenkt werden. Dies funktioniert auf folgende Weise:

Start durch Anordnung der Umlegung und Umlegungsbeschluss

Die Gemeinde ordnet die Umlegung an, wenn und sobald dies zur Verwirklichung des Bebauungsplans erforderlich ist. Die Durchführung der Umlegung ist grundsätzlich Aufgabe der Gemeinde. Sie beginnt mit dem Umlegungsbeschluss. Im Umlegungsbeschluss ist das *Umlegungsgebiet* unter Aufzählung der einzelnen zugehörigen Grundstücke genau zu bezeichnen. Der Beschluss hat den Zweck, verbindlich festzulegen, welche Grundstücke von dem Umlegungsverfahren betroffen sind. Der Umlegungsbeschluss ist in der Gemeinde ortsüblich bekannt zu machen.

Durchführung der Umlegung durch einen Umlegungsausschuss

In der Stadt Trier führt der vom Stadtrat eingesetzte Umlegungsausschuss die Umlegung durch. Der *Umlegungsausschuss* ist als besonderes Organ der Gemeinde mit selbstständigen Entscheidungsbefugnissen ausgestattet. Seine Geschäftsstelle ist im Stadtvermessungsamt eingerichtet. Der Leiter des Stadtvermessungsamtes ist gleichzeitig der Vorsitzende des Umlegungsausschusses. Die Mitarbeiter der Geschäftsstelle regeln alle Eigentumsfragen und Grundstücksrechte, bearbeiten die erforderlichen technischen Vermessungen und sind für die Umsetzung der neuen Grenzen im Verfahrensgebiet verantwortlich.

Eintritt einer Verfügungs- und Veränderungssperre

Mit der Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses tritt eine *Verfügungs- und Veränderungssperre* für alle Grundstücke ein, die im Umlegungsgebiet gelegen sind.

Nach Eintritt dieser Sperre dürfen im Umlegungsgebiet nur mit schriftlicher *Genehmigung der Umlegungsstelle*

- Grundstücke geteilt und/oder verkauft oder Rechte an Grundstücken (z. B. Hypotheken) begründet werden;
- erhebliche tatsächliche Änderungen oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen

an einem Grundstück vorgenommen werden;

- bestimmte bauliche Anlagen auf einem Grundstück errichtet oder verändert werden oder
- Baulasten für ein Grundstück begründet, geändert oder aufgehoben werden.

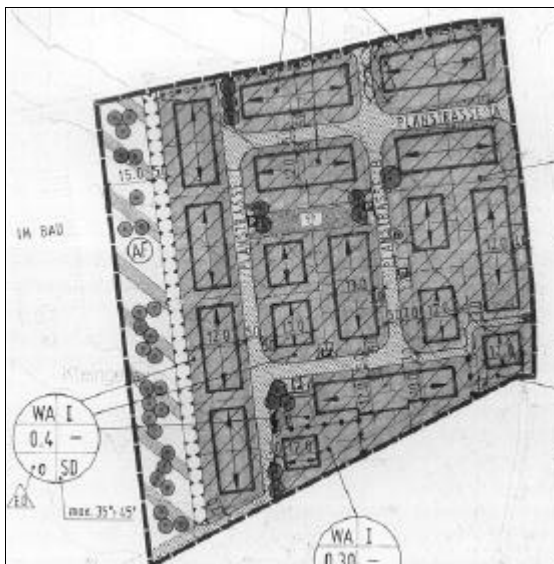
Die Veränderungssperre führt nicht dazu, dass überhaupt nichts mehr verkauft und verändert werden darf, alles dies unterliegt nur einer besonderen Genehmigungspflicht. Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn Grund zu der Annahme besteht, dass das Vorhaben die Durchführung der Umlegung unmöglich machen oder wesentlich erschweren würde.

Bebauungsplan als Grundlage der Umlegung

Für eine Umlegung im Geltungsbereich eines Bebauungsplans muss dieser spätestens bei der Beschlussfassung über den *Umlegungsplan*, der sämtliche tatsächliche und rechtliche Änderungen der Grundstücke im Umlegungsgebiet enthält, in Kraft getreten sein.

Der Bebauungsplan ist - in diesem Falle - Grundlage für die Umlegung. Die Umlegung

dient seiner Verwirklichung. Der Umlegungs-



plan teilt die Grundstücke ein, dass sie entsprechend dem Bebauungsplan bebaut werden können. Häufig werden die Umlegung und das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans gleichzeitig durchgeführt, sie können sich dann wechselseitig beeinflussen. Allerdings muss der Bebauungsplan rechts- wirksam sein, bevor der Stadtrat durch Beschluss des *Umlegungsplans* (bestehend aus einer Karte der neugeordneten Grundstücke - *Umlegungskarte* - und einem entsprechenden

Grundstücksverzeichnis - *Umlegungsverzeichnis* -) gültig festlegt, wie die Grundstücksgrenzen nach Abschluss des Umlegungsverfahrens aussehen sollen.

Umlegung innerhalb der im Zusammenhang bebauten Gebiete

Die Umlegung ist das geeignete Mittel sowohl Flächen erstmals zu erschließen (Neuerschließungsumlegung) als auch um schon bebaute oder brachliegende Bauflächen neu zu ordnen (Neuordnungsumlegung). Innerhalb der im Zusammenhang bebauten, nicht beplanten Ortsteile (§ 34 BauGB) können Grundstücke dann neu geordnet werden, wenn sich aus der Eigenart der näheren Umgebung hinreichende Kriterien ergeben. Die Eigenart der näheren Umgebung wird durch die vorhandene Bebauung geprägt. Sie erfüllt insoweit dieselbe Funktion wie der Bebauungsplan im Plangebiet. Grundlagen sind die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen. Diese können gegebenenfalls durch besonderen Bescheid der Baugenehmigungsbehörde festgesetzt werden.

Anfertigung von Bestandskarte und Bestandsverzeichnis

Die eigentliche Umlegung, also die tatsächliche Neuordnung der Grundstücksgrenzen, beginnt mit der Anfertigung einer *Bestandskarte* und eines Verzeichnisses der Grundstücke des Umlegungsgebiets (*Bestandsverzeichnis*).

Sie dienen der Bestandsaufnahme aller Grundstücke, der Rechte an den Grundstücken und der Nutzungsart einschließlich der auf den Grundstücken ruhenden Lasten und Beschränkungen, soweit sie im Grundbuch eingetragen sind. Die Bestandskarte weist die



Abb.3 Bestandskarte (Altzustand) bisherige Lage

und Form der Grundstücke des Umlegungsgebiets und die auf ihnen befindlichen Gebäude aus und bezeichnet die Eigentümer. Bestandskarte und Bestandsverzeichnis sind auf die Dauer eines Monats in der Gemeinde öffentlich auszulegen. Damit soll sichergestellt werden, dass alle Betroffenen die Daten überprüfen können und dass die Umlegungsstelle von einer zutreffenden Basis ausgeht.

Vereinigung der Grundstücke zur Umlegungsmasse und Vorwegabzug

Nachdem die an der Umlegung beteiligten Grundstücke erfasst worden sind, werden sie rechnerisch zur „Umlegungsmasse“ vereinigt. Jetzt wird also gleichsam der große Topf gefüllt, aus dem im weiteren Verfahren die neu zugeschnittenen Grundstücke entnommen werden sollen. Aus diesem großen Topf wird vorab zugunsten der Gemeinde (und ohne dass diese dafür Ersatzland einbringen müsste) etwas „abgeschöpft“, nämlich der *Vorwegabzug*. Das sind die Flächen, die nach dem Bebauungsplan innerhalb des Umlegungsgebiets als örtliche Verkehrsflächen, als Parkflächen, als Flächen für Grünanlagen, Kinderspielflächen, Immissionsschutzanlagen sowie als Regenklärbecken und Regenüberlaufbecken festgesetzt sind; sie müssen überwiegend den Bedürfnissen der Bewohner des Umlegungsgebiets dienen. Dieser „Vorwegabzug“ nach § 55 Abs. 2 erleichtert der Gemeinde ganz wesentlich die Erschließung des Gebiets. Sonstige Flächen für öffentliche Zwecke können nur gegen Bereitstellung von Ersatzland aus der Umlegungsmasse entnommen werden (§ 55 Abs. 5).

Die Verteilungsmasse

Was nach dem „Vorwegabzug“ noch übrigbleibt, ist die sogenannte *Verteilungsmasse*. Aus der Verteilungsmasse können Flächen, für die nach dem Bebauungsplan eine Nutzung für öffentliche Zwecke festgesetzt ist, ausgeschieden und dem jeweiligen Bedarfs- oder Erschließungsträger zugeteilt werden, wenn dieser geeignetes Ersatzland (das auch außerhalb des Umlegungsgebiets liegen kann) in die Verteilungsmasse einbringt. Wenn die öffentlichen Bedarfsträger erhalten haben, was sie benötigen, beginnt die Verteilung an die an der Umlegung beteiligten Eigentümer. Jetzt muss entschieden werden, nach welchem Maßstab die Neuverteilung stattfinden soll. Dabei ist der „Grundsatz der wertgleichen Abfindung in Land“ zu beachten.

Verteilungsmaßstab und Sollanspruch

Das Gesetz stellt zwei Verteilungsmaßstäbe

zur Verfügung: den Flächenmaßstab und den Wertmaßstab. Je nachdem, welcher Maßstab angewendet wird, spricht man entweder von einer „Wertumlegung“ oder einer „Flächenumlegung“. Wenn alle Beteiligten einverstanden sind, kann auch ein anderer Maßstab verwendet werden. Anhand des Verteilungsmaßstabs werden die *Sollansprüche* der Beteiligten ausgerechnet. Der Sollanspruch ist der einem beteiligten Grundeigentümer zustehende Anteil an der Verteilungsmasse. Die Errechnung der Sollansprüche dient dazu, das Verhältnis der an der Umlegung beteiligten Grundeigentümer untereinander gerecht zu ordnen; jeder Beteiligte soll nach der Umlegung im Verhältnis zu den übrigen Beteiligten nicht schlechter und nicht besser dastehen als vorher. Die Sollansprüche werden daher nicht absolut in Quadratmeter (Flächenmaßstab) oder in DM (Wertmaßstab) ausgedrückt, sondern relativ als Anteile an der Verteilungsmasse.

Bei unterschiedlichen Quadratmeterwerten der Einwurfsgrundstücke in der Umlegungsmasse ist der Flächenmaßstab ungeeignet, weswegen in Trier, wie in den meisten Städten regelmäßig der Wertmaßstab bei Baulandumlegungen zugrunde gelegt wird.

Neuzuteilung bei Anwendung des Wertmaßstabs

Bei der Wertumlegung werden die Sollansprüche der Beteiligten anhand des Werts der eingeworfenen Grundstücke im Zeitpunkt des Umlegungsbeschlusses errechnet. Bei der Anwendung des Wertmaßstabs wird ausgerechnet, welcher Anteil am Wert der Verteilungsmasse jedem Beteiligten zusteht. Dies geschieht, indem errechnet wird, in welchem Verhältnis die eingeworfenen Werte zueinander standen. Dieses Verhältnis soll dann auch bei der Neuverteilung der Verteilungsmasse beibehalten werden. Wer 20 % des Wertes zur Umlegungsmasse beisteuerte, der soll 20 % des Wertes der Verteilungsmasse erhalten.

Die Abführung des „Umlegungsvorteils“ an die Gemeinde

Es gehört zu den bewährten Grundsätzen des Umlegungsrechts, dass die speziell durch die Umlegung herbeigeführten Wertvorteile bei der Gemeinde bleiben. Die Eigentümer sind deshalb zur Abführung des sogenannten *Umlegungsvorteils* an die Gemeinde verpflichtet. Der Unterschied zwischen dem Wert des eingeworfenen Grundstücks (z.B. ungeordnetes Ackerland oder Bauerwartungsland) und dem des zugeteilten Grundstücks (i.d.R. erschlie-

ßungsflächenbeitragsfreies Bauland) ist in Geld an die Gemeinde zu zahlen.

Ausgleich von Mehr- oder Minderzuteilungen

In der Praxis kann man die neu zuzuteilenden Grundstücke natürlich nicht immer so zurechtschneiden, dass die errechneten Sollansprüche genau eingehalten werden. Mancher, der ein relativ kleines Grundstück eingeworfen hat, wird später ein größeres Grundstück erhalten, weil anderenfalls eine Bebauung gar nicht möglich wäre. Ein Anderer, dessen eingeworfenes Grundstück sehr groß und sehr viel wert war, wird vielleicht etwas weniger als vorher erhalten. Es versteht sich von selbst, dass derartige Wertunterschiede in Geld auszugleichen sind.

Es kann auch sein, dass nicht alle beteiligten Grundeigentümer ein Grundstück zugeteilt



Abb.4 Umlagekarte (Neuzustand) erhalten. Die Größe des Umlagegebiets lässt u.U. nur die Bildung einer bestimmten Anzahl von Neugrundstücken zu, die entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans bebaubar sind. Es ist daher nicht ausgeschlossen, dass Eigentümer, die nur ein Kleingrundstück in die Umlage eingebracht haben, kein Neugrundstück erhalten. Diese (früheren) Eigentümer können in Geld oder mit Grundstücken außerhalb des Umlagegebiets abgefunden werden.

Zustellung des Umlageplans an die Beteiligten

Den Beteiligten ist ein ihre Rechte betreffender Auszug aus dem Umlageplan zuzustellen. Außerdem kann der Umlageplan von jedem, der ein berechtigtes Interesse darlegt,

an dem von der Gemeinde bekannt zu gebenden Ort (i.d.R. beim Stadtvermessungsamt) eingesehen werden.

(Teilweises) Inkrafttreten des Umlageplans

Die Umlagestelle hat ortsüblich bekannt zu machen, in welchem Zeitpunkt der Umlageplan unanfechtbar geworden ist. Dem Eintritt der *Unanfechtbarkeit* steht es gleich, wenn der Umlageplan nur wegen der Höhe einer Geldabfindung anfechtbar ist. Wenn nur einzelne Rechtsbehelfe eingelegt worden sind, von denen nur Teile des Umlageplans betroffen sind, kann die Gemeinde die von den Rechtsmitteln nicht betroffenen räumlichen und sachlichen Teile des Umlageplans durch ortsübliche Bekanntmachung in Kraft setzen. Mit der Bekanntmachung der Unanfechtbarkeit gelten die betreffenden Grundstücke als neu geordnet.

Die Eigentümer treten dann in ihre Rechte am neuen Grundstück ein, und das Grundbuch wird auf Antrag der Umlagestelle entsprechend berichtigt.

Vorwegnahme der Entscheidung, vorzeitige Besitzeinweisung

Mit Einverständnis der Beteiligten können die Eigentums- und Besitzverhältnisse für einzelne Grundstücke (und andere Rechte) auch schon vor Aufstellung des Umlageplans geregelt werden. Der Beschleunigung des Verfahrens und der Entscheidungen dient es auch, dass die Gemeinde und sonstige Bedarfs- und Erschließungsträger schon vor Aufstellung des Umlageplans (ohne Einverständnis der Betroffenen) in den Besitz benötigter Grundstücke eingewiesen werden können, „wenn das Wohl der Allgemeinheit es erfordert“ (§ 77 BauGB). Der Bebauungsplan muss dann aber bereits in Kraft getreten sein.

Diese Kurzdarstellung soll Ihnen als Beteiligte/r einer Baulandumlegung in Trier einen Überblick über den Ablauf des Verfahrens geben.

Einzelheiten können Sie in den §§ 45 - 79 des Baugesetzbuches nachlesen oder Sie fragen die Mitarbeiter unserer Geschäftsstelle.

Ihr Stadtvermessungsamt