

UMLEGUNG

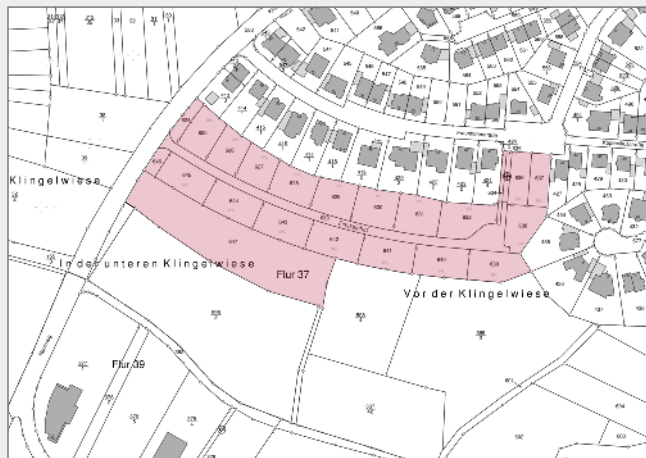
Wie läuft eine Umlegung nach dem Baugesetzbuch ab?

- Die Umlegung wird durch die Gemeinde angeordnet und durch die öffentliche Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses eingeleitet. Aus dem Umlegungsbeschluss ist ersichtlich, welche Grundstücke von der Umlegung betroffen sind.
- Zur Ermittlung der Beteiligten und möglicher Rechte an den Grundstücken im Umlegungsgebiet werden aus den Angaben des Grundbuchs und des Liegenschaftskatasters die Bestandskarte und das Bestandsverzeichnis gefertigt. Diese Unterlagen werden einen Monat ausgelegt und können von jedem, der ein berechtigtes Interesse darlegt, eingesehen werden.
- Die vorgesehene Neuordnung der Grundstücke wird mit allen Eigentümern grundlegend erörtert.

- Dabei können diese ihre Vorstellungen und Wünsche mitteilen. Die im Erörterungstermin abgegebenen Erklärungen der Beteiligten sind Grundlage für die Aufstellung des Umlegungsplanes durch den Umlegungsausschuss. Er enthält alle Regelungen und Festsetzungen des Umlegungsverfahrens und eine Gegenüberstellung der alten und neuen Grundstücke und Rechte. Allen Beteiligten wird ein Auszug aus dem Umlegungsplan mit den sie betreffenden Regelungen zugestellt. Die Entscheidungen des Umlegungsausschusses können im Anschluss eines Vorverfahrens gerichtlich überprüft werden.
- Mit der Unanfechtbarkeit des Umlegungsplanes werden die alten Grundstücke durch die neuen Grundstücke ersetzt.

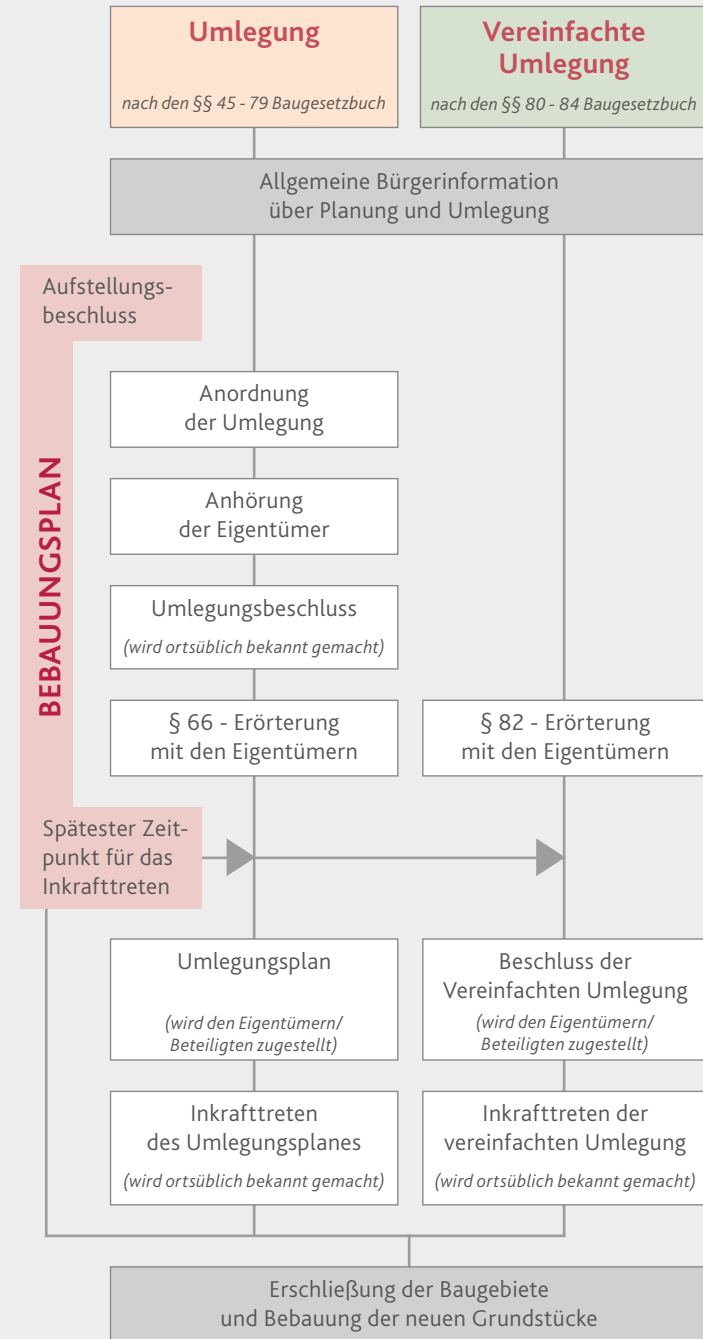


Alter Grundstückszuschnitt



Neuer Grundstückszuschnitt

ABLAUFSCHEMA ZUR UMLEGUNG



Wer führt die Umlegung nach dem Baugesetzbuch in Rheinland-Pfalz durch?

- In Rheinland-Pfalz überträgt die Gemeinde die Durchführung der Umlegung auf den Umlegungsausschuss oder auf eine andere geeignete Behörde (Vermessungs- und Katasteramt oder Dienstleistungszentrum ländlicher Raum).
- Der Umlegungsausschuss ist ein Ausschuss der Gemeinde. Er ist weisungsfrei und besitzt selbstständige Entscheidungsbefugnisse. Der Umlegungsausschuss besteht aus fünf Mitgliedern. Das sind: das vorsitzende Mitglied, ein Jurist, ein in der Wertermittlung erfahrenes Mitglied und zwei Mitglieder, die dem Gemeinderat angehören sollen.
- Der Umlegungsausschuss bedient sich einer Geschäftsstelle, die i. d. R. bei dem für die Gemeinde zuständigen Vermessungs- und Katasteramt ansässig ist.

Wo erhalte ich weitere Informationen?

Weitere Informationen erhalten Sie von der **Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses** bei dem für Sie zuständigen Vermessungs- und Katasteramt. Die Anschriften und Rufnummern stehen auf folgender Internetseite für Sie bereit:



www.lvermgeo.rlp.de > Service > Vermessungsbehörden in Rheinland-Pfalz

UMLEGUNG NACH DEM BAUGESETZBUCH

Informationen zum Verfahren





BAULEITPLANUNG

Wer legt die zukünftige Nutzung der Grundstücke fest?

Zuständig für die Festlegung der baulichen und sonstigen Nutzung der Grundstücke ist die Gemeinde. Sie stellt hierfür Flächennutzungspläne und Bebauungspläne auf. Der Flächennutzungsplan stellt die vorgesehene Bodennutzung dar, der Bebauungsplan setzt die bauliche oder sonstige Nutzung verbindlich fest. Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile richtet sich die zulässige Nutzung nach der Eigenart der näheren Umgebung.

Welche Informationen enthält der Bebauungsplan?

Der Bebauungsplan enthält rechtsverbindliche Festsetzungen über Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung im Plangebiet und ist eines der Instrumente für die städtebauliche Weiterentwicklung der Gemeinde. Der Bebauungsplan setzt u. a. die Lage der überbaubaren Flächen, die Straßen- und Wegeführung sowie die Lage der Grünflächen fest.

BODENORDNUNGS- VERFAHREN

Wann wird ein Bodenordnungsverfahren notwendig?

Die direkte Umsetzung der Planung ist meist nicht möglich, da sie nicht zu der bestehenden Grundstückssituation passt. Deshalb sind zur Verwirklichung der Bebauungspläne oder der sonstigen zulässigen Nutzung regelmäßig bodenordnerische Maßnahmen - d. h. Änderungen der Eigentumsstrukturen - notwendig.

Welche Bodenordnungsmaßnahmen können durchgeführt werden?

- Die **Umlegung nach dem Baugesetzbuch (BauGB)** ist eines der wichtigsten Bodenordnungsverfahren zur Anpassung der Grundstücks- und Eigentumsstruktur an die Bebauungsplanung oder an die Eigenart der näheren Umgebungsbebauung innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Die Umlegung ist ein gesetzliches Grundstückstauschverfahren, bei dem das Eigentum an Grundstücken zur Anpassung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes so neu geordnet wird, dass für die bauliche und sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen. Im Zusammenhang mit der Umlegung können auch baurechtlich nicht zulässige Grenzverläufe beseitigt sowie Rechte an Grundstücken aufgehoben, geändert oder auch neu begründet werden.
- Die Umlegung bringt in der Regel für alle beteiligten Grundstückseigentümer weitere Vorteile, da die notwendigen öffentlichen Verkehrs- und

Grünflächen sowie Ausgleichsflächen von allen Grundstückseigentümern anteilig bereit gestellt werden, die Voraussetzungen für die kostengünstige Erschließung „in einem Guss“ geschaffen werden und die geplante bauliche Nutzung in der Regel kurzfristig realisiert werden kann.

- Die **private Umlegung** ist der Umlegung nach dem Baugesetzbuch vorzuziehen. Sie setzt aber voraus, dass sich alle Grundstückseigentümer über die Aufteilung und Vergabe der neu geordneten Grundstücke sowie über den finanziellen Ausgleich **einig** sind.
- Die **Aufteilung im Eigenbesitz** setzt voraus, dass alle Altgrundstücke in einer Hand sind (z. B. Gemeinde oder Investor). In diesem Fall bedarf es keiner gesetzlichen Umlegung, die neuen Grundstücke werden dann durch eine Teilungsvermessung gebildet.

Welche Gründe sprechen für die Umlegung nach dem Baugesetzbuch?

- **Schnelligkeit**
Die Umlegung nach dem Baugesetzbuch kann bereits parallel mit der Aufstellung des Bebauungsplans eingeleitet werden. Sie kann auch ohne Bebauungsplan nur aufgrund der städtebaulichen Eigenarten der näheren Umgebung durchgeführt werden (innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Im Verfahren gibt es die Möglichkeit, Beteiligte vorzeitig in den Besitz der neuen Grundstücke einzuweisen.
- **Wirtschaftlichkeit**
Vergleiche haben gezeigt, dass die Umlegung für die Gemeinde und die Beteiligten eine sehr kosten-

günstige Bodenordnungsmaßnahme ist, da ausschließlich umlegungsbedingte Bodenwerterhöhungen und keine Kosten abgeschöpft werden (z. B. keine Notar- und Grundbuchkosten). Die relativ kurze Verfahrensdauer ermöglicht außerdem Zinseinsparungen.

- **Rechtmäßigkeit**
Ist ein Beteiligter mit den betroffenen Entscheidungen der Umlegungsstelle nicht einverstanden, kann er Rechtsbehelf einlegen. Rechtmäßigkeit und Zweckmäßigkeit der Entscheidungen werden in einem Vorverfahren geprüft. Gegen das Ergebnis der Überprüfung kann ein Antrag auf gerichtliche Entscheidung gestellt werden.
- **Vielseitigkeit**
An Stelle der klassischen Umlegung kann in einfach gelagerten Fällen und bei Grundstücken, die in enger Nachbarschaft liegen, die vereinfachte Umlegung durchgeführt werden. Sie ist auch ein geeignetes Instrument zur Neustrukturierung von Sanierungs- und Entwicklungsgebieten sowie für den Stadtumbau.
- **Kompetenz**
Die in Rheinland-Pfalz mit der Durchführung der Umlegung nach dem Baugesetzbuch beauftragten Umlegungsausschüsse und ihre Geschäftsstellen besitzen über 40 Jahre Erfahrung. Sie ist die Grundlage für die optimale Nutzung der rechtlichen und tatsächlichen Möglichkeiten der Umlegung.



Landesamt für Vermessung
und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz

Von-Kuhl-Straße 49
56070 Koblenz

Telefon +49 261 492-0

lvermgeo@vermkv.rlp.de
www.lvermgeo.rlp.de