



Baulandumlegung „Im Eulbusch III“ der Ortsgemeinde Maikammer

Informationsveranstaltung (Anhörung) zu einer

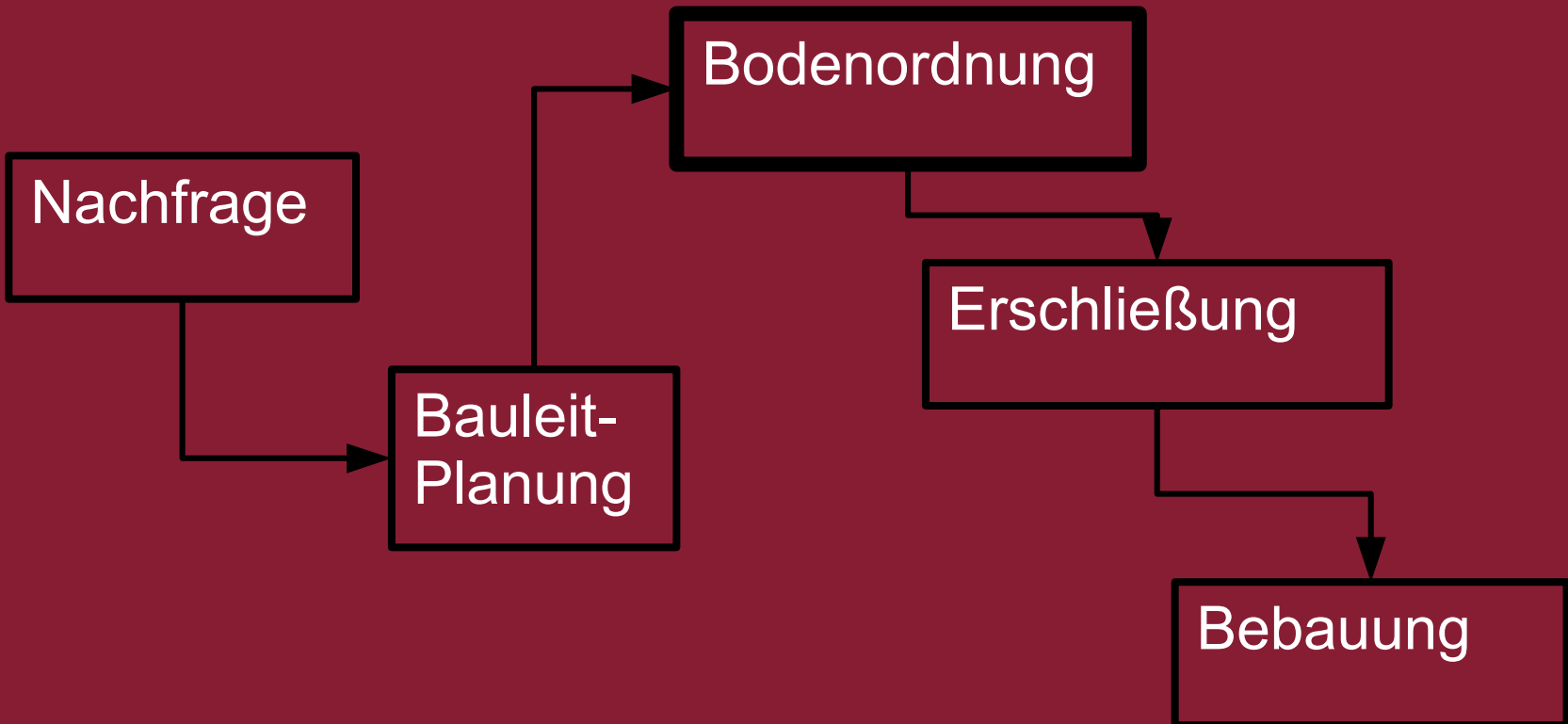
(beabsichtigten)
gesetzlichen Umlegung

am 12.06.2017

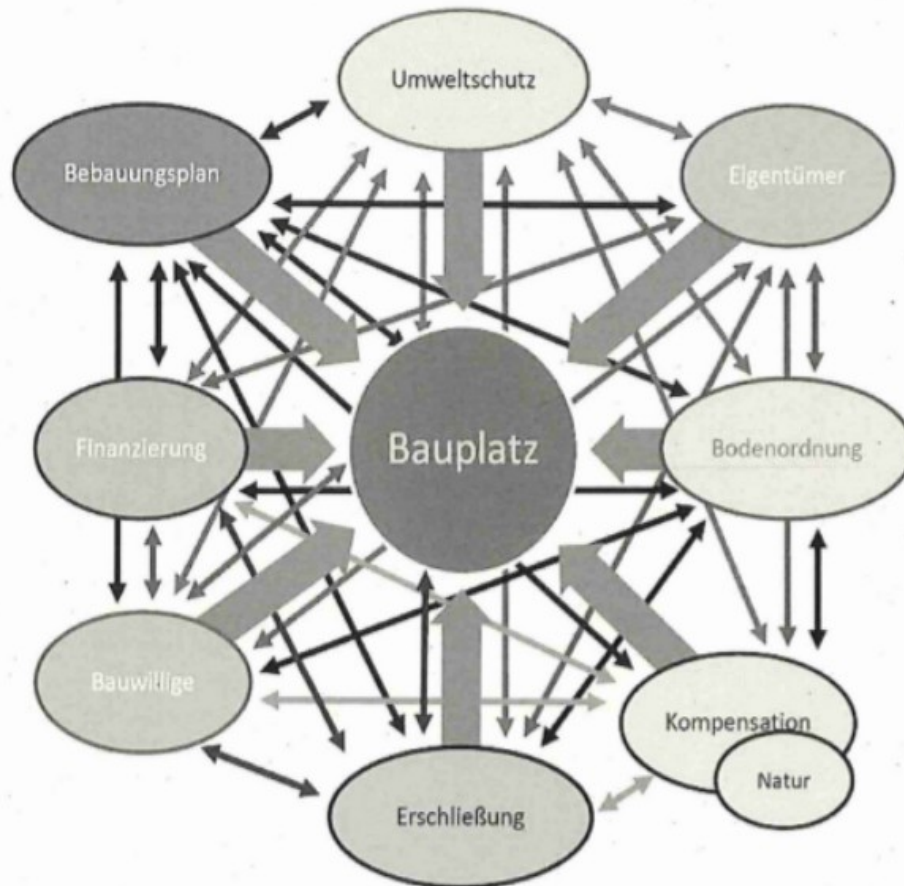




Themenkomplex Baulandentwicklung



Bauleitplanung



Komplexe Materie

Hoheitsaufgabe der
Gemeinde (BauGB)

Abwägungsprozess

Politische
Willensbildung

Ergebnis:
Baubauungsplan
= Satzung (Rechtsnorm)



Realisierung der Bauleitplanung - Verfahren

- Bodenordnung durch Erwerb
- Private Umlegung
- Städtebaulicher Vertrag
- **Umlegung nach dem BauGB**
- Vereinfachte Umlegung n.d. BauGB
- Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme
- Flurbereinigung



Gliederung der Ausführung

> Möglichkeiten zur Realisierung der Bauleitplanung:

>> Umlegung nach dem BauGB

>>> Umlegungsausschuss

>>> Grundzüge und Ablauf

>>> Die Bewertung in der gesetzlichen Umlegung

> Das Verfahren „Im Eulbusch III“

>> Verfahrensstand, weiteres Vorgehen



Die gesetzliche Umlegung



Umlegung nach dem BauGB

Definition

Das Baulandumlegungsverfahren ist ein
**gesetzlich geregeltes
Grundstückstauschverfahren.**
(§ 45 bis 79 BauGB)



Umlegung nach dem BauGB

Durchführung der Umlegung

- Umlegung ist Aufgabe der Gemeinde
- Auf die Anordnung und Durchführung besteht kein Anspruch
- Sie ist anzuordnen und durchzuführen, wenn und sobald sie zur Verwirklichung eines Bebauungsplanes **zulässig** ist
(**erforderlich, privatnützig und zweckmäßig**)



Umlegung nach dem BauGB

Umlegungsausschuss der Ortsgemeinde Maikammer

nach Umlegungsausschussverordnung Rheinland-Pfalz:

Vorsitzender	Herr Klaus Theuer
Jurist	Herr Joachim George
Bewertung	Herr Lothar Textor
Ratsmitglied	Herr Markus Sell
Ratsmitglied	Herr Matthias Seyler
jeweils mit Vertreter/in	



Umlegung nach dem BauGB

Umlegungsbeschluss = Einleitung des BU-Verfahrens

Öffentliche Bekanntmachung:

Rechtswirkung

1. Umlegungsvermerk im Grundbuch; § 54 BauGB
2. Vorkaufsrecht der Gemeinde; § 24 (1) Nr. 2 BauGB
3. Verfügungs- und Veränderungssperre; § 51 BauGB

Umlegung nach dem BauGB

Verfahrensbeteiligte

- die Eigentümerinnen und Eigentümer
- Inhaberinnen und Inhaber von Grundbuchrechten
- Inhaberinnen und Inhaber von nicht im Grundbuch eingetragenen Rechten
- die Gemeinde
- Bedarfsträger
- Erschließungsträger





Umlegung nach dem BauGB

Grundsätze der Umlegung

- die gesetzliche Gleichbehandlung aller Beteiligten
- Zuteilung der Verkehrs-, Grün- und Ausgleichsflächen an die Gemeinde
- Sollanspruchszuteilung (mit Ausgleichszahlungen bei unvermeidbaren Mehr- oder Minderzuteilungen in Land)
- Abschöpfung des Umlegungsvorteils zugunsten der Gemeinde



Umlegung nach dem BauGB

Verteilungsmaßstab (§ 56 BauGB)

- Wird nach pflichtgemäßen Ermessen unter gerechter Abwägung nach Zweckmäßigkeit bestimmt (§ 56 BauGB)
- Verteilung nach Werten (§ 57 BauGB)
- Verteilung nach Flächen (§ 58 BauGB)
Flächenbeitrag (F) inkl. Flächenabzug (f) max. 30 %;
soweit der Umlegungsvorteil F übersteigt, ist der Vorteil in Geld auszugleichen.



Umlegung nach dem BauGB

Zuteilungsgrundsätze

- Anspruch auf Landzuteilung in Form zweckmäßig gestalteter Baugrundstücke
- gleiche oder gleichwertige Lage
- verhältnismäßige Zuteilung unter Berücksichtigung der berechneten Anteile
- Vollständiger Geldausgleich bei Verzicht auf Landzuteilung oder bei zu geringem Anteil
- Geldausgleich bei Mehr- oder Minderzuteilung



Umlegung nach dem BauGB

B
E
B
A
U
U
N
G
S
P
L
A
N

Aufstellungsbeschluss B-Plan

Ggf. allgemeine Informationen über die Baulandumlegung
im Zusammenhang mit der B.plan – Aufstellung
(Auswirkungen d. Planung; § 3 Abs. 1 BauGB)

Anordnung der Umlegung durch GdeRat - § 46 Abs. 1 BauGB

Anhörung der Eigentümer/innen durch UA - § 47 Abs. 1 BauGB

Umlegungsbeschluss – Einleitung durch UA - § 47 Abs. 1 BauGB



Umlegung nach dem BauGB

B
E
B
A
U
N
G
S
P
L
A
N

Bestandskarte und Bestandsverzeichnis; § 53 BauGB

Umlegungsausschuss: u.a. Festlegung des Verteilungsmaßstabs für
Einwurf und Zuteilung und Ermittlung der Werte; §§ 56 – 60 BauGB

Erörterung mit den Beteiligten; § 66 Abs. 1 BauGB

Vorwegnahme der Entscheidung (§76 BauGB)
z.B. bei Wunsch nach Geldabfindung



Umlegung nach dem BauGB

Einwurfs- / Zuteilungsbewertung

Zu ermitteln ist der Wert

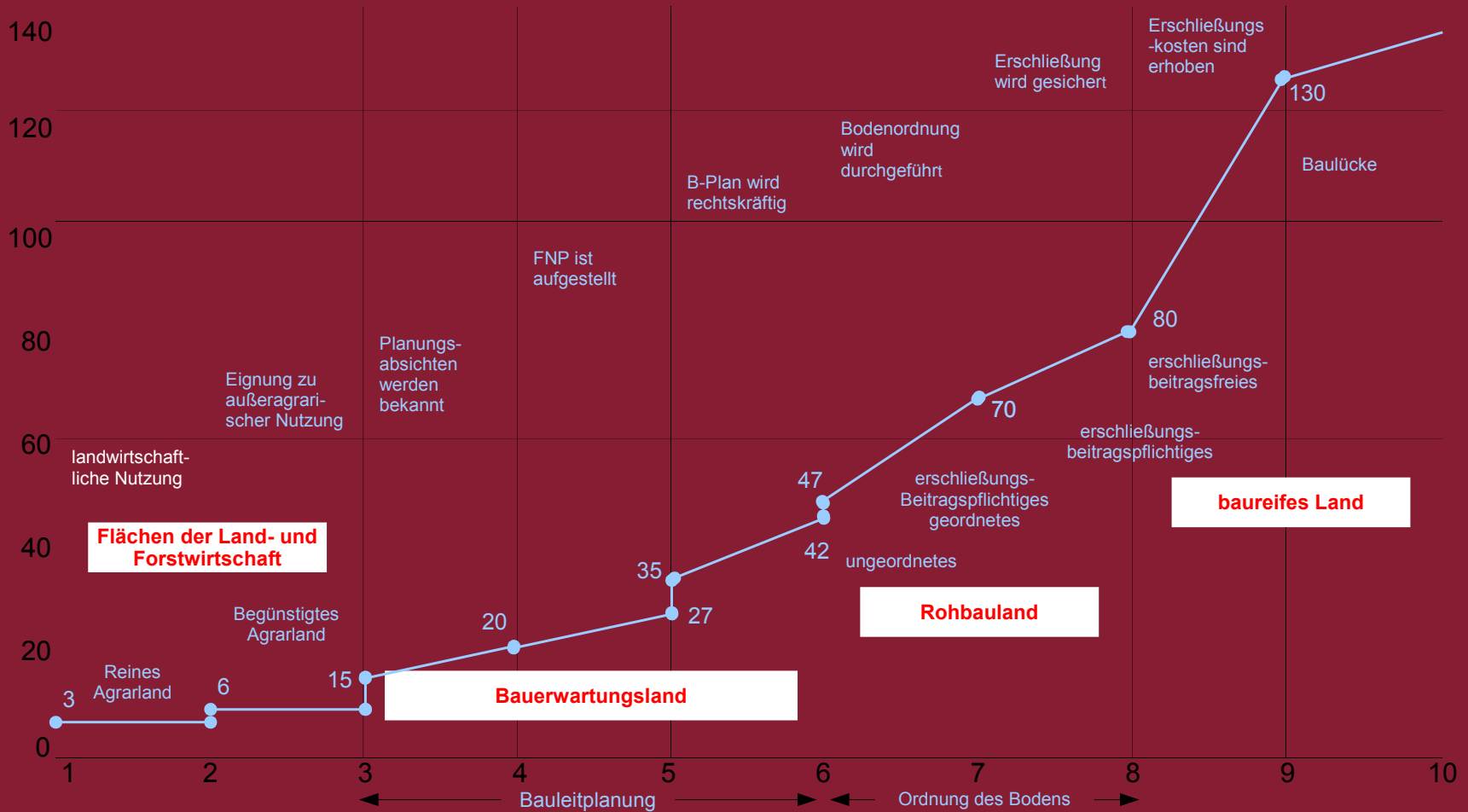
- der **Einwurfsmasse** und
- der **Verteilungsmasse**

Die Bewertung der eingeworfenen Grundstücke erfolgt in der Regel als Rohbauland.

Bodenwerte sind durch Preisvergleich zu ermitteln (direkt, indirekt, Bodenrichtwerte).



Umlegung nach dem BauGB





Umlegung nach dem BauGB

Umlegungsvorteil

§ 57 (Satz 4) BauGB

Wertänderungen, die durch Umlegung bewirkt werden, sind zu berücksichtigen und in Geld auszugleichen.

Hinweis: Der Planungsgewinn verbleibt der Eigentümerin / dem Eigentümer.



Umlegung nach dem BauGB

Umlegungsvorteil

Als Umlegungsvorteile, die wertsteigernd auf den Boden wirken, sind im Umlegungsverfahren insbesondere zu berücksichtigen und abzuschöpfen:

- ersparte Aufwendungen
- Wertsteigerung durch Verkürzung der Wartezeit
- erschließungsflächenbeitragsfreie Zuteilung
- Verbesserung infolge Änderung von Rechten
- Gestaltungsvorteil



Umlegung nach dem BauGB

Beispiel einer Wertumlegung

Größe des Einwurfsgrundstück: 1.000 m²

Wert Rohbauland 130,00 €/m²

Wert des Einwurfsgrundstücks: $1.000 \text{ m}^2 \times 130,00 \text{ €/m}^2 = \underline{130.000 \text{ €}}$

Wert baureifes Land: 215,00 €/m²

Berechnung Sollanspruch:

$$\text{Verteilungsmasse/Einwurfsmasse} = 1,15$$

$$130.000 \text{ €} * 1,15 / 215 \text{ €/m}^2 = 695,35 \text{ m}^2$$

Größe der Zuteilungsgrundstücke: $340 \text{ m}^2 + 350 \text{ m}^2 = 690 \text{ m}^2$

Wert der Zuteilungsgrundstücke: $690 \text{ m}^2 \times 215,00 \text{ €/m}^2 = \underline{148.350 \text{ €}}$

Zu zahlender Geldausgleich: 18.350 €



Umlegung nach dem BauGB

Inkrafttreten des Bebauungsplans

Vorzeitige Besitzeinweisung – Verkehrsflächen; § 77 (1) Nr. 1

Umlegungsplan; § 66 Abs. 1

Vorzeitige Besitzeinweisung – Bauflächen; § 77 (1) Nr. 2

Inkrafttreten des Umlegungsplans § 71 Abs. 1 oder Abs. 2
(ortsübliche Bekanntmachung)



Umlegung nach dem BauGB

Eigentums-, Besitz- und Nutzungsrechte

Umlegungsplan ersetzt Grundbuch und Kataster

Berichtigung des Liegenschaftskatasters

Berichtigung des Grundbuchs

Fälligkeit der Geldleistung



Umlegung nach dem BauGB

Vorteile

- weitgehend vollständige Verwirklichung
- Freiwilligkeit ist nicht erforderlich
- Grunderwerbsteuerfrei (Sollanspruch plus bis zu 30%)
- einheitlich eintretender neuer Rechtszustand
- durch Verzicht auf Sollanspruch ggf. Landerwerb durch Gemeinde

Nachteile

- Rechtsmittelfristen bei Verwaltungsakten



Erschließung nach dem BauGB

Gesetzliche Maßnahme

durch Gemeinde / Gemeindewerke
§§ 123 ff BauGB

Maßnahmen für den Naturschutz

Kostenerstattung für Ausgleichsmaßnahmen
§ 135 a BauGB

Zusammenarbeit mit Privaten

Städtebaulicher Vertrag § 11 BauGB
Gemeinde - Erschließungsträger
Werkverträge zwischen
Erschließungsträger - Eigentümer/innen



Das Verfahren „Im Eulbusch III“ der Ortsgemeinde Maikammer



Umlegung nach dem BauGB



Bebauungsplan-
vorentwurf

2017

BU „Im Eulbusch III“
Maikammer



Umlegung nach dem BauGB



**Luftbildaufnahme:
Baulandumlegung
„Im Eulbusch III“
Maikammer**

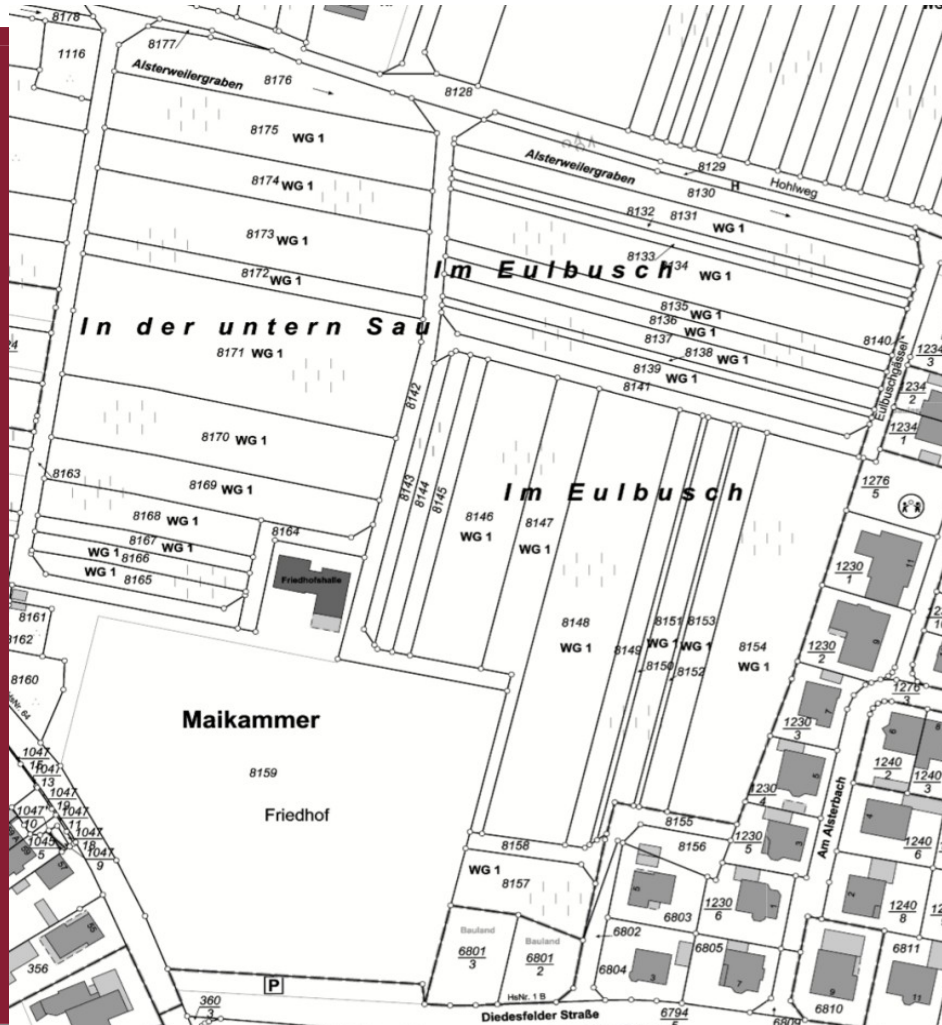


Fotos





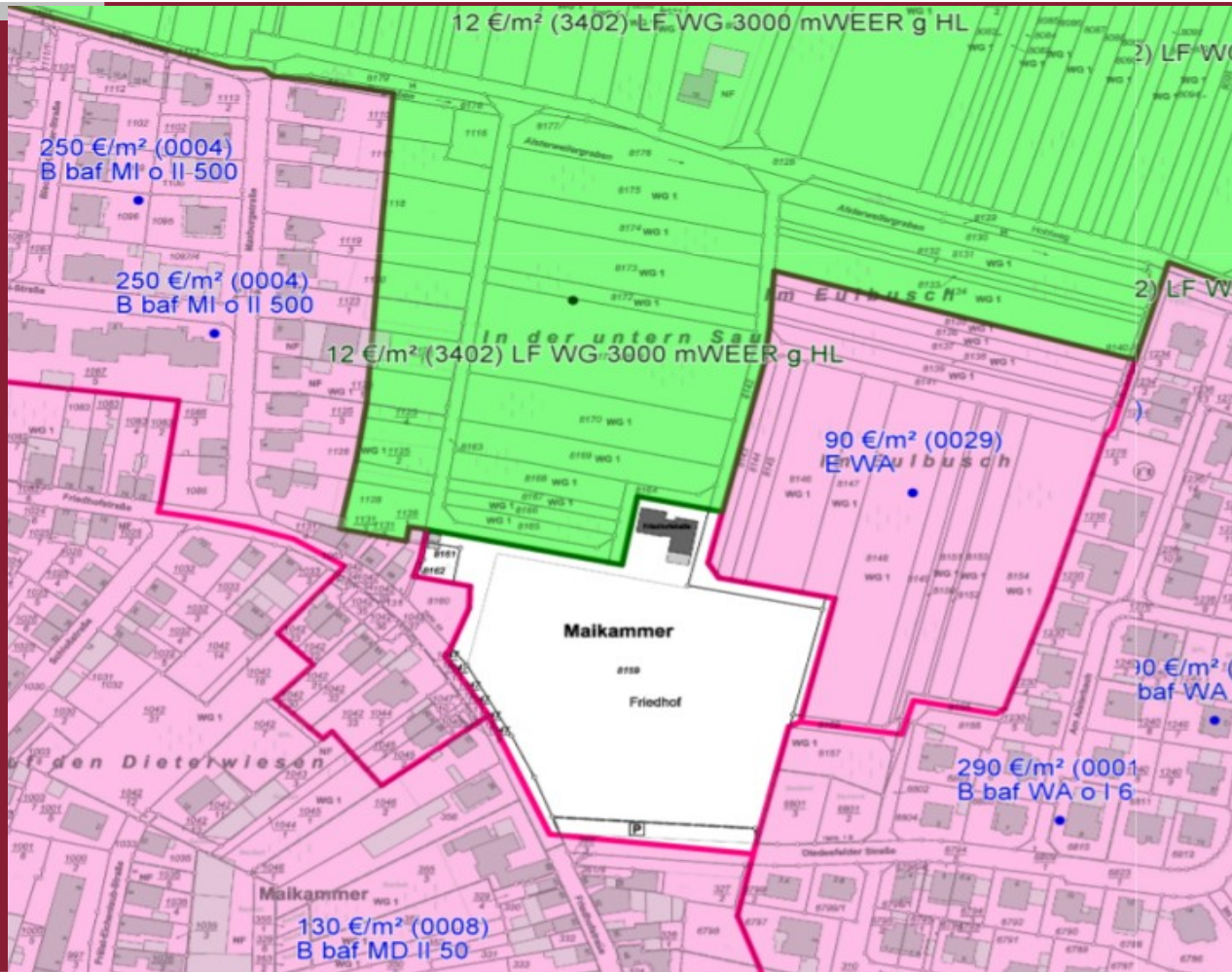
Umlegung nach dem BauGB



Auszug aus den
Geoinformationen
Amtliche
Liegenschaftskarte



Umlegung nach dem BauGB



Richtwertzonen
Maikammer:
Stichtag
01.01.2016



Umlegung nach dem BauGB

Umlegungsverfahren „Im Eulbusch III“

Rechtskraft Bebauungsplan	=	?
Anordnung der Umlegung (Gemeinderat)	=	16.05.2017
Informationsveranstaltung / Anhörung	=	12.06.2017
Einleitung der Uml. (Beschluss Uml.Ausschuss)	=	?
Bekanntgabe des Umlegungsbeschlusses	=	?
Größe des Umlegungsgebietes / Anzahl Bauplätze	=	3,75 ha / ca. 42+3
Beschlüsse des Umlegungsausschusses :		
Verteilungsmaßstab		?
Einwurfswert (ungeordnetes Rohbauland)	=	(ca. ? €/m ²)
Zuteilungswert (geordnetes Rohbauland / Bauland <u>ohne</u> Erschließung)	=	(ca. ? €/m ²)
Erörterung mit den Beteiligten	=	?



Umlegung nach dem BauGB

Umlegungsverfahren „Im Eulbusch III“ Blatt 2

Erstellung Entwurf des Umlegungsplans durch die Geschäftsstelle	=	?
Beratung und Beschluss des U-Plans (U-Ausschuss)	=	?
Zustellung der Auszüge aus den U-Plan an Beteiligte	=	?
Bekanntgabe der Aufstellung des Umlegungsplans nach Rechtsmittelverzicht / Ablauf der Rechtsmittelfrist / Widerspruchsbescheid / Urteil	=	?
Bekanntgabe der Unanfechtbarkeit	=	?



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit



Klaus Theuer
Abt. Bodenmanagement
06341 – 149 - 2405
klaus.theuer@vermkv.rlp.de

Karl-Heinz Junk
Geschäftsstelle
06341 – 149 - 2378
karl-heinz.junk@vermkv.rlp.de

Horst Stuhlfauth
Geschäftsstelle
06341 – 149 - 2377
horst.stuhlfauth@vermkv.rlp.de