

Merkblatt

für Umlegungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zurzeit gültigen Fassung.

Warum Baulandumlegung?

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen, werden Bebauungspläne aufgestellt. Die überplanten Grundstücke weisen in der Regel nicht die geeignete Form und Größe für die geplante Nutzung auf und sind in den meisten Fällen auch nicht ausreichend erschlossen.

Jeder Plan bleibt jedoch so lange nur Papier bis eine Handhabe zu seiner Realisierung zur Verfügung steht. Das scheinbar naheliegende Verfahren zur Verwirklichung eines Bebauungsplans ist die Bodenordnung durch freiwilligen Kauf oder Tausch. Die Erfahrung zeigt jedoch, dass die freiwillige Übereinkunft mehrerer Grundstückseigentümer zur privatrechtlichen Verwirklichung eines Bebauungsplans nur schwer zu erzielen ist. Überzogene Preisvorstellungen, gegenseitiges Misstrauen und eine zu geringe Erfahrung im Umgang mit Grund und Boden bringen die Verhandlungen häufig zum Scheitern.

Ein elegantes Verfahren, bei dem die genannten Schwierigkeiten und Nachteile nicht auftreten, ist die Baulandumlegung, ein Grundstückstauschverfahren mit Eigentumsgarantie, das durch die Bestimmungen des Baugesetzbuchs (§§ 45-79 BauGB) geregelt wird. Die Umlegung dient der erstmaligen Erschließung eines bisher unbebauten oder zur Neuordnung eines bereits bebauten Gebietes nach Maßgabe der Festsetzungen eines Bebauungsplans. Eine Umlegung kann auch „Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ (ohne Vorliegen eines Bebauungsplans) durchgeführt werden, wenn sich aus der Eigenart der näheren Umgebung hinreichende Kriterien für die Neuordnung der Grundstücke ergeben. Eine Umlegung kann bereits begonnen werden, wenn der Bebauungsplan sich noch im Aufstellungsverfahren befindet. Die Umlegung ist sowohl gemeinnützig (also im öffentlichen Interesse) wie auch privatnützig (also im Interesse der beteiligten Grundstückseigentümer).

Wie funktioniert Umlegung?

Der Grundgedanke des Verfahrens ist die rechnerische Vereinigung aller im Umlegungsgebiet gelegenen Grundstücke zur sogenannten Umlegungsmasse. Aus dieser Masse werden der Gemeinde vorab die örtlichen Verkehrs- und Grünflächen sowie die Immissionsschutz- und Ausgleichsflächen und die Flächen für Regenklärbecken und Regenüberlaufbecken zugeteilt. Die verbleibenden Flächen (Verteilungsmasse) werden den beteiligten Eigentümern in Form von zweckmäßig gestalteten Baugrundstücken zugeteilt. Die Verteilung der Baugrundstücke im Umlegungsverfahren wird entweder nach dem Verhältnis der Werte oder der in die Umlegung eingebrachten Flächen vorgenommen. Regelmäßig wird wegen der differenzierten Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt die Wertumlegung durchgeführt. Dabei werden die Bodenwerte vor der Umlegung als Einwurfswerte, die Werte der durch die Umlegung gebildeten Baugrundstücke als Zuteilungswerte bezeichnet. Jedem Grundstückseigentümer soll ein Grundstück mit mindestens dem gleichen Verkehrswert zugeteilt werden, den sein früheres Grundstück hatte. Somit wird im Umlegungsverfahren das Eigentum am Grund und Boden garantiert. Entstehende Wertunterschiede werden in Geld ausgeglichen.

Wer führt die Umlegung durch?

Die Städte/Gemeinden bestellen einen Umlegungsausschuss. Der Umlegungsausschuss ist aber kein Ausschuss nach der Gemeindeordnung sondern nach den Rechtsnormen des Baugesetzbuches bzw. der darauf aufbauenden Rechtsverordnungen der Länder. Er besteht aus 5 Personen:

- Vorsitzende(r) (Jurist oder höherer Verwaltungsbeamter),
- Sachverständige(r) für Bewertung,
- Sachverständige(r) für Vermessung,
- 2 Abgeordnete des Stadtrates/Gemeinderates.

Der Umlegungsausschuss ist nicht an Weisungen der Stadt/Gemeinde gebunden und garantiert aufgrund seiner sachkundigen Besetzung eine neutrale Durchführung des Umlegungsverfahrens. Er bedient sich einer Geschäftsstelle, die im Regelfall bei der Verwaltung der Stadt/Gemeinde eingerichtet ist, damit Schriftverkehr, Hinzuziehung von Akten, Sitzungsdienst und Bekanntmachungen zweckmäßig angesiedelt sind. Die Geschäftsstelle arbeitet nach den Weisungen des Umlegungsausschusses.

Das Ergebnis

Ergebnis der Tätigkeit des Umlegungsausschusses ist der „Umlegungsplan“, der aus Umlegungskarte und Umlegungsverzeichnis besteht und nach Erörterung mit den Beteiligten aufgestellt wird.

Mit der Baulandumlegung werden

- Baugrundstücke für Wohn- und/oder Gewerbenutzung geschaffen,
- die erforderlichen Infrastrukturflächen (z.B. Verkehrs- und Grünflächen) bereitgestellt,
- Industrie- und Gewerbebrachen beseitigt und einer wirtschaftlichen und städtebaulich gewünschten Nutzung zugeführt,
- in Gebieten mit städtebaulichen Missständen störende Gewerbebetriebe verlagert,
- Grundstücke neugestaltet sowie Grünflächen geschaffen,
- die Vorteile und Lasten einer städtebaulichen Planung in geradezu idealtypischer Weise ausgeglichen und
- die Voraussetzungen für öffentliche und private Investitionen (z. B. für Hoch- und Tiefbau) in enormem Umfang geschaffen.

Rechte der Umlegungsbeteiligten

Der Umlegungsausschuss setzt Verwaltungsakte, die grundsätzlich durch Antrag auf gerichtliche Entscheidung angefochten werden können. Der Antrag richtet sich an das Landgericht Arnberg – Kammer für Baulandsachen – und ist beim Umlegungsausschuss einzureichen bzw. zu erklären. Einwendungen sind gegen die gesamte Regelung oder gegen Teile davon möglich, gegen den räumlichen Teil (Zuteilung) oder den sachlichen Teil (Ausgleichsleistung). Durch ausdrücklichen Verzicht auf die Einlegung von Rechtsmitteln kann das Umlegungsverfahren beschleunigt werden. Der Umlegungsausschuss hat auch die Möglichkeit, den Umlegungsplan in räumlichen oder sachlichen Teilen in Kraft zu setzen.

Ein alltägliches (nicht ganz übertragbares) Beispiel

Die Personen A, B C und D wollen einen Kuchen backen. A besitzt 1 Kilo Himbeeren, B ½ Kilo Mehl, C 1 Liter Milch und D 1 Päckchen Backpulver. Die 4 Beteiligten finden sich in einer Gemeinschaftsküche ein, wo Sie Kuchenform, Backofen und Geschirr benutzen können. Es ist einleuchtend, dass der fertige Kuchen einen höheren Wert hat als die Zutaten zusammen. Ein Teil des Mehrwertes ist für die Bereitstellung der Gemeinschaftseinrichtung abzuführen, ohne die der Mehrwert nicht hätte erzeugt werden können. Im Übrigen wird der Kuchen aufgeteilt, wobei für die Aufteilung ein gerechtes Verfahren zu wählen ist.