

Bodenordnungsverfahren in Karlsruhe

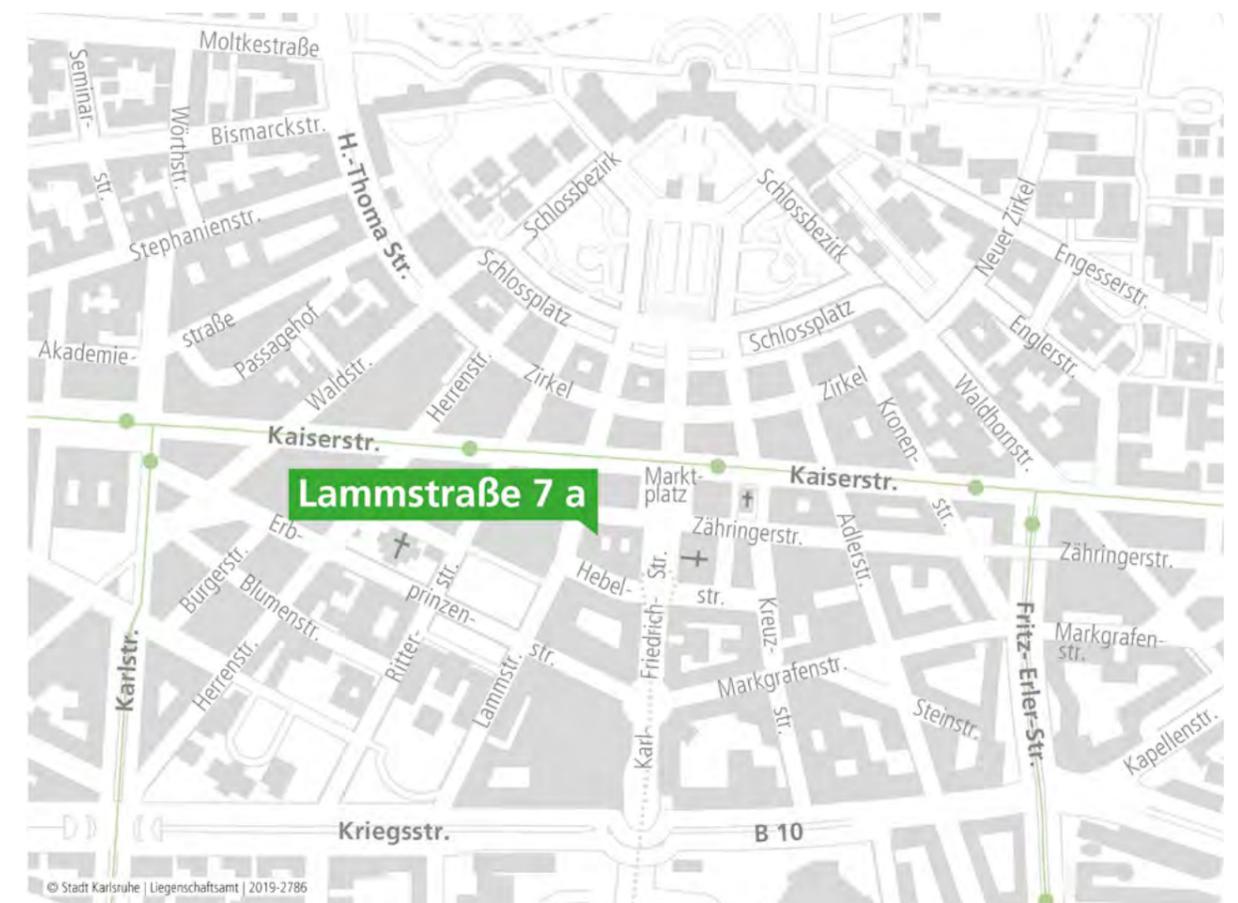


Herausgeber:	Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses
Anschrift:	Stadt Karlsruhe Liegenschaftsamt Abteilung Flächenmanagement/Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses Lammstraße 7 a 76133 Karlsruhe
Telefon:	0721 133-6202 0721 133-6281
Fax:	0721 133-6209
E-Mail:	la@karlsruhe.de
Internet:	www.karlsruhe.de/b3/bauen/umlegung.de
Literatur:	Baugesetzbuch (BauGB) Durchführungsverordnung zum Baugesetzbuch Kommentare zum Baugesetzbuch: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Ernst/Zinkahn/Bielenberg und andere, Beck'sche Verlagsbuchhandlung München; Loseblattsammlung ▪ Brügelmann und andere, Verlag W. Kohlhammer; Stuttgart, Berlin, Köln Baulandumlegung Recht und Praxis/Hartmut Dieterich Baulandumlegung, Arbeitshilfe Städtebaurecht/Deutsches Institut für Urbanistik Die Umlegung städtischer Grundstücke und die Zoneneinteilung/Baumeister, Classen, Stübben Baulandumlegung und Bodenpolitik Geschichtliche Entwicklung in Baden-Württemberg/Günther Schmidt Auf dem Weg zur Großstadt Katalog zur Ausstellung anlässlich des 81. Geodätentages in Karlsruhe 1997
Bilder:	© Monika Müller-Gmelin Stadtplanungsamt
Karten Diagramme:	© Susanne Wolf Liegenschaftsamt
Layout:	© Martina Hopp Liegenschaftsamt
Druck:	Städtische Rathausdruckerei auf 100 Prozent Recyclingpapier
Bindung:	Städtische Buchbinderei

Bodenordnungsverfahren in Karlsruhe

Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses
beim Liegenschaftsamt der Stadt Karlsruhe

Hier finden Sie die Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses:





Vorwort

Bodenordnungsverfahren nach dem Baugesetzbuch gewinnen vor allem unter dem Aspekt der Innenentwicklung und dem Erreichen einer entsprechenden Nutzungsmischung gerade in urbanen Gebieten zunehmend an Bedeutung.

Das Umlegungsverfahren ist in Verbindung mit Städtebaulichen Verträgen ein probates Instrument um gemeinsam mit allen Beteiligten eine zukunftsorientierte Planung auch unter sozialen Aspekten im Bestand der Städte umzusetzen.

Im Jahr 1990 erschien die erste Auflage zum Thema „Baulandumlegung und Grenzregelung“. Mit den Novellierungen des Baugesetzbuches in den vergangenen Jahren haben sich Änderungen im Bodenordnungsrecht ergeben, die zu weiteren Neuauflagen und zur heutigen Broschüre „Bodenordnung in Karlsruhe“ geführt haben.

In dieser Broschüre wird die Baulandumlegung und die Vereinfachte Umlegung anhand von einfachen praktischen Beispielen erläutert. Daneben beinhaltet der Leitfaden wichtige Informationen zum Thema „Ausgleichsflächen“ und zur Anwendung des „Karlsruher Innenentwicklungskonzeptes (KAI)“, welches in Karlsruhe seit 2014 angewendet wird und 2017 evaluiert wurde.

Am Ende der Broschüre finden Sie ein nützliches Glossar, in dem die wichtigsten Fachbegriffe erläutert werden und der mit einem Verweis auf das inhaltlich zugehörige Kapitel versehen ist.

Mit dieser Neuauflage der Broschüre „Bodenordnung in Karlsruhe“ möchte die Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses den Ausschussmitgliedern und auch allen Verfahrensbeteiligten eine Information an die Hand geben, die das Instrument der Bodenordnung transparent beschreibt und auf viele Fragen Antworten gibt.

Bernhard Eldracher

Bernhard Eldracher
Leiter der Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses

November 2019

Inhaltsverzeichnis

1. Historische Entwicklung der Bodenordnung	8
1.1 in Deutschland.....	8
1.2 in Karlsruhe.....	9
2. Allgemeines zur städtebaulichen Umlegung	14
2.1 Gesetzliche Grundlagen	14
2.2 Zuständigkeit	14
2.3 KarlsruherInnenentwicklungskonzept.....	14
3. Das Umlegungsverfahren	15
3.1 Zweck eines Umlegungsverfahrens	15
3.2 Grundsätze einer Baulandumlegung	16
3.3 Entwicklungsstufen des Grund und Bodens	17
3.4 Grundbegriffe	19
3.5 Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft	21
4. Ablauf eines Umlegungsverfahrens	22
4.1 Umlegungsanordnung.....	23
4.2 Anhörung der Eigentümer	23
4.3 Umlegungsbeschluss	23
4.4 Verfahrensgrundsätze.....	24
4.5 Erörterung mit den Beteiligten	25
4.6 Aufstellung des Umlegungsplans	26
4.7 Inkrafttreten des Umlegungsplans	27
4.8 Instrumente zur Verfahrensbeschleunigung	27
4.9 Ablaufdiagramm Bebauungsplan- und Umlegungsverfahren	29

Inhaltsverzeichnis

1. Beispiel eines Umlegungsverfahrens	30
1.1 Einwurf	32
1.2 Zuteilung	33
1.3 Zusammenstellung der Ergebnisse der Umlegung	35
1.4 Bestands- und Umlegungsverzeichnis	36
2. Das vereinfachte Umlegungsverfahren	40
2.1 Allgemeines	40
2.2 Ablauf eines vereinfachten Umlegungsverfahrens	41
2.3 Anmerkungen zum vereinfachten Umlegungsverfahren	42
3. Rechtsbehelfe	42
3.1 Umlegungsverfahren	42
3.2 Vereinfachtes Umlegungsverfahren	42
4. Fachwörterverzeichnis	43

1. Historische Entwicklung der Bodenordnung

1.1 In Deutschland

Bodenordnung als Realisierung von Planung setzt die Bereitstellung von Grund und Boden voraus.

In der zweiten Hälfte des ersten Jahrtausends begann mit dem Sesshaftwerden der germanischen Stämme die Entwicklung von Sondereigentum an Grund und Boden. Dieses Sondereigentum entsprach nicht unserem heutigen Eigentumsbegriff, sondern mehr einem Nutzungsrecht, das vom Lehnsherrn verliehen wurde. Aufgrund der Abhängigkeit der Sondereigentümer von ihren Lehnsherren gab es im Mittelalter im Allgemeinen kein Bedürfnis nach amtlicher Bodenordnung. In den engen Burgstädten kam es aufgrund der damaligen Eigentumsordnung nicht zu umlegungssähnlichen Maßnahmen. Es gab das gesplittene Grundeigentum mit dem Obereigentum der Städte und dem Untereigentum der Nutzer. Der Obereigentümer bestimmte über Erweiterungsflächen und konnte sich über Interessen des Nutzers hinwegsetzen, weil er, im Gegensatz zum heutigen Staat, ein starkes Recht am Boden hatte. Aus diesem geteilten Eigentum – Ober- und Untereigentum – entstand unter dem Einfluss der französischen Revolution das Eigentum mit nahezu unbeschränktem Verfügungsrecht über Grund und Boden. Dem folgten Realteilungen mit dem Ergebnis des kleinparzellierten Grundbesitzes.

Die eigentliche Wurzel der städtebaulichen Umlegung liegt in der Flurbereinigung im landwirtschaftlichen Bereich. Hier waren die Zersplitterungen des Grundbesitzes durch das Erbrecht und die Auflösung von Gemeinschaftsweiden Auslöser für Bodenordnungen. Entsprechende Verordnungen wurden in mehreren deutschen Ländern im 18. Jahrhundert erlassen. Die Notwendigkeit, Anfang des 19. Jahrhunderts im städtischen Bereich Bodenordnungen durchzuführen, führte zunächst nicht zu entsprechenden gesetzlichen Vorschriften. Es wurden vielmehr die Verordnungen für Bodenordnungen im ländlichen Bereich den städtischen Umlegungen zugrunde gelegt. Auf dieser Rechtsgrundlage sind eine ganze Reihe von Umlegungen größeren Umfangs durchgeführt worden. Neben landwirtschaftlichen Flurbereinigungsbestimmungen gab es noch eine zweite Wurzel des Umlegungsrechtes, die direkt auf Neuordnungsumlegungen abzielt.

Das waren Bestimmungen für den Wiederaufbau zerstörter Ortschaften. Diese sollten, zeitgemäßen Erkenntnissen entsprechend, nicht genauso wieder aufgebaut werden wie sie vorher gewesen waren. Neben dem Wiederaufbau wurden Zonenteignungen vermehrt auch für andere Zwecke, wie zur Beseitigung von Verkehrsproblemen mit Straßendurchbrüchen und Neueinteilung der betroffenen Grundstücke, eingesetzt.

Gegen Ende des 19. Jahrhunderts wurden, nachdem vermehrt Stadterweiterungen erforderlich waren, besondere bodenordnende Instrumente auch zum erstmaligen Aufschließen von städtischem Baugelände entwickelt, zum Beispiel das Hamburgische Gesetz von 1892. Solche Neuerschließungsumlegungen konnten damals von mehr als der Hälfte aller in Frage kommenden Grundstückseigentümer verlangt werden.

Ein Umlegungsgesetz mit Geltung für ein ganzes deutsches Land wurde erstmals 1896 mit dem Badischen Ortsstraßengesetz geschaffen. Der Frankfurter Oberbürgermeister legte mit seiner Lex Adickes im Jahre 1902 zum ersten Mal in einem Umlegungsgesetz als Verteilungsmaßstab den Flächenmaßstab fest.

Die meisten deutschen Länder entschlossen sich erst nach dem Ersten Weltkrieg ebenfalls zu Umlegungsgesetzen. Dazu zählt unter anderem auch das Württembergische Gesetz über die Erschließung von Bauland durch Umlegung und Grenzregelung von 1926, das von einer Flächenumlegung mit einem bis zu 30-prozentigen Verkehrs- und Grünflächenabzug ausging. Darüber hinaus war aber ein weiterer Abzug von 20 Prozent von der Gesamtmasse für sonstige öffentliche Zwecke, allerdings nur gegen Entschädigung, möglich.

Im Dritten Reich wurde ein Versuch zur allgemeinen Einführung der Umlegung in das Baurecht unternommen. Ein Entwurf für ein Baulandgesetz sah die Umlegung nach näherer Vorschrift der Landesgesetze vor. Als Verteilungsmaßstab sollte der Flächen- oder der Wertmaßstab angewendet werden können. Auch im Entwurf des Reichsstädtebaugesetzes war die Umlegung nach näherer Vorschrift durch die Landesgesetze vorgesehen.

Nach dem Zweiten Weltkrieg wurde in nahezu allen Ländern des alten Bundesgebietes in Aufbaugesetzen das Recht der Baulandumlegung neu geregelt. Das Grenzregelungsverfahren taucht anschließend in einem Bremischen Gesetz von 1945 als Verfahren zur Veränderung der Grenzen einzelner benachbarter Grundstücke auf, um deren bessere Ausnutzung zu ermöglichen. Die Aufbaugesetze der Länder enthielten dann ebenfalls ein Verfahren, das meist als vereinfachtes Umlegungsverfahren konzipiert war.

Die Umlegungsbestimmungen der in den Ländern geltenden Aufbaugesetze wurden durch den vierten Teil des Bundesbaugesetzes von 1960 abgelöst. Daneben enthielt das Städtebauförderungsgesetz besondere bodenordnende Vorschriften vor allem für den Bereich der Stadtentwicklung und Stadtsanierung. Diese beiden Gesetze haben die wesentlichen Grundsätze vorher geltender Gesetze übernommen.

Durch die Novelle des Bundesbaugesetzes von 1979 ist der Anwendungsbereich der Grenzregelung wesentlich erweitert worden. Nun war ein Austausch benachbarter Grundstücksteile oder eine einseitige Zuteilung von Splittergrundstücken möglich.

Im Baugesetzbuch (BauGB) von 1986 wurden die meisten dieser Bestimmungen (Bundesbaugesetz und Städtebauförderungsgesetz) weitgehend unverändert übernommen. Die aufgrund von Anregungen aus der Praxis vorgenommenen Änderungen haben die Bodenordnungsverfahren noch praktikabler gemacht.

1998 haben sich aus der Novellierung durch das Bau- und Raumordnungsgesetz weitere Neuerungen im Baugesetzbuch ergeben, die Änderungen des Umlegungsrechts bewirkten. Hierzu zählt vor allem die Bereitstellung von Ausgleichsflächen für den Eingriff in die Natur und Landschaft durch die Bebauung.

Eine erneute Novellierung des BauGB wurde im Sommer 2004 notwendig, um die europäische Richtlinie über die Umweltverträglichkeitsprüfung von Plänen und Programmen umzusetzen. In diesem Zusammenhang wurden auch Regelungen des Umlegungsrechts ergänzt beziehungsweise neu gefasst. Im klassischen Umlegungsverfahren ist nun vor dem Umlegungsbeschluss eine Anhörung der Eigentümer erforderlich.

Als eine weitere wesentliche Änderung ist die Weiterentwicklung der bisherigen Grenzregelung zu einer vereinfachten Umlegung anzusehen. Zur Steigerung der Effektivität der Verfahren können nun nicht nur benachbarte, sondern auch in enger Nachbarschaft liegende Grundstücke gegeneinander getauscht werden.

1.2 In Karlsruhe

Die Grundlage für die Bodenordnungsverfahren bildete die durch das Vermessungsgesetz vom 26. März 1852 angeordnete Vermessung sämtlicher Grundstücke. In Karlsruhe wurde mit der Messung im Sommer 1881 begonnen. Das im Frühjahr 1897 vollständig vorhandene Vermessungswerk bildete eine solide Grundlage für die anstehenden Aufgaben, insbesondere auch für die Schaffung neuer Baugebiete.

Die erste freiwillige Umlegung längs der Vorholzstraße war am 17. September 1897 abgeschlossen. Von dem Verfahren waren 15 Grundstücke betroffen. Verfahrenstechnisch wurde es in zwei Abschnitten durchgeführt, wobei in dem ersten Abschnitt ein Abzug für öffentliche Fläche von 14 Prozent, im zweiten Abschnitt mit 25 Prozent erbracht werden musste.

Die erste amtliche Umlegung wurde nach dem Badischen Ortsstraßengesetz von 1896 durchgeführt und wurde am 15. Juli 1901 rechtsverbindlich. In dieses Verfahren waren drei Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 6124 Quadratmeter einbezogen. Im Verfahren selbst entstanden drei Baugrundstücke; der Abzug für die abzutretenden öffentlichen Flächen für die Verbreiterung der Vorholz-, Hirsch- und Südendstraße betrug 25 Prozent.

Gegen das Verfahren hatten alle Beteiligten gemäß Artikel 15 des Badischen Ortsstraßengesetzes Entschädigungsklage beim Großherzoglichen Verwaltungsgerichtshof erhoben. Erst als die Stadtgemeinde die für das Straßengelände vorgesehene Entschädigung von zunächst zwei Mark auf fünf Mark/Quadratmeter anbot, zogen die Eigentümer ihre Klagen zurück.

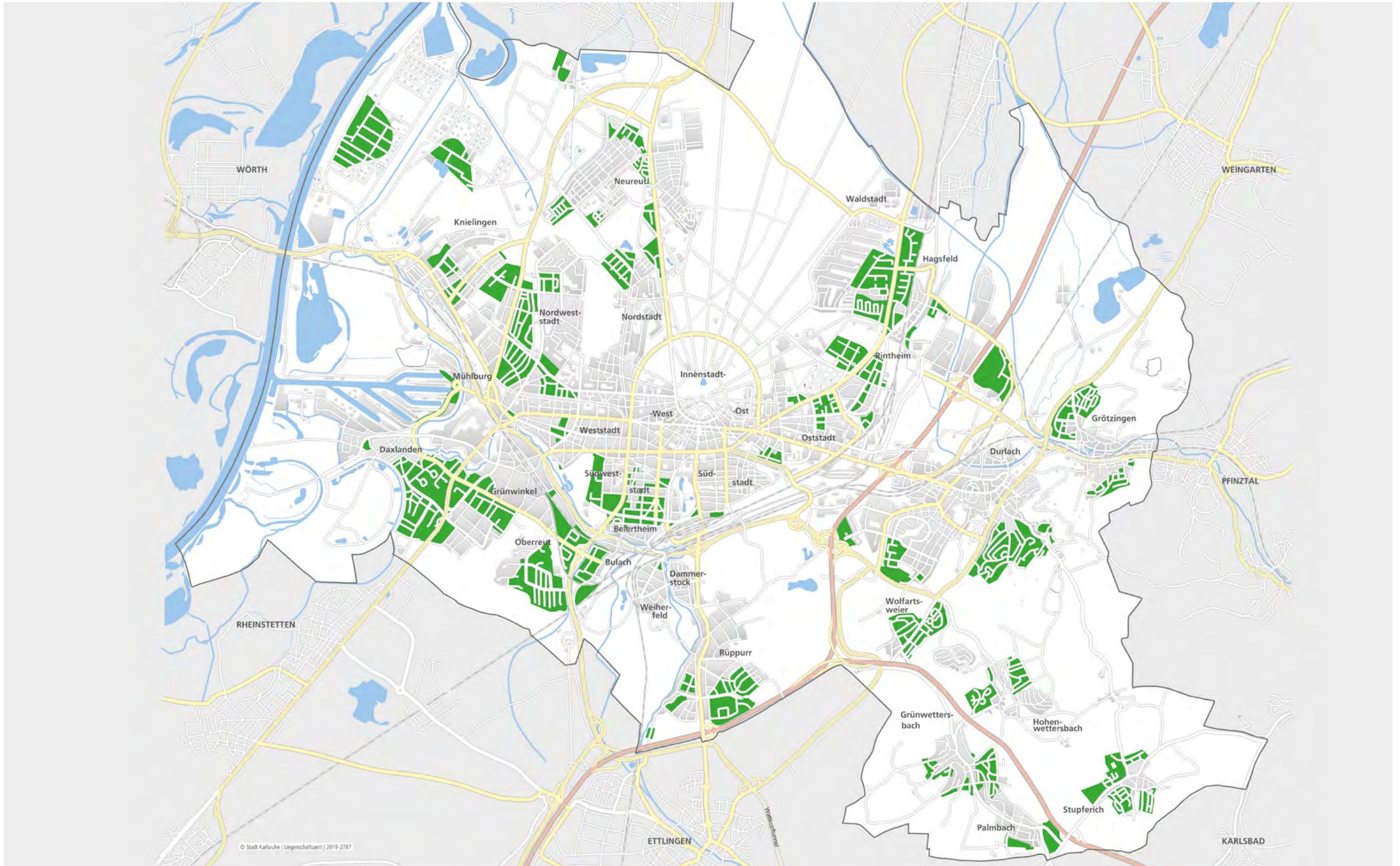
Danach wurden bis 2019 insgesamt 51 freiwillige und 111 amtliche Umlegungsverfahren mit einer Gesamtfläche von 1301 Hektar durchgeführt. Das entspricht acht Prozent der heutigen Fläche des Gemeindegebietes und 28 Prozent des bebauten Bereiches.

Neben den klassischen Umlegungsverfahren wurden nach bisherigem Recht 14 Grenzregelungsverfahren und 16 vereinfachte Umlegungsverfahren in Karlsruhe bearbeitet. In diesen Verfahren konnte überwiegend durch einseitige Zuteilung eine ordnungsgemäße Bebauung herbeigeführt werden. Da in den letzten Jahren die Innenentwicklung in Karlsruhe zunehmend forciert wurde, hat sich das vereinfachte Umlegungsverfahren hier als geeignetes Steuerungsinstrument erwiesen.

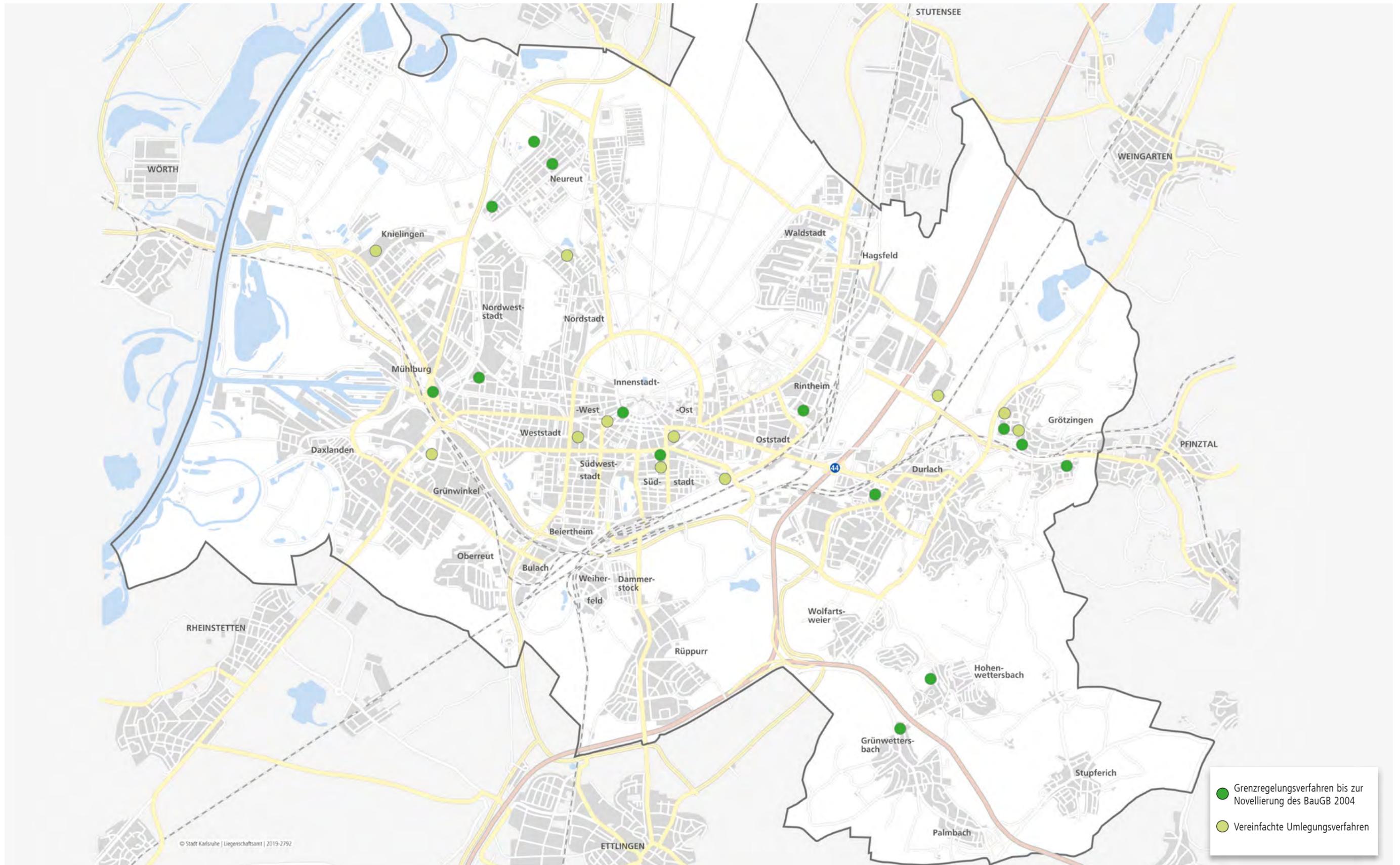
So können wir im 21. Jahrhundert in Karlsruhe auf über 100 Jahre Bodenordnungserfahrung zurückblicken und resümierend feststellen, dass die Bodenordnung einen beachtlichen Beitrag zur städtebaulichen Entwicklung geleistet hat und auch weiterhin leisten wird.

In den nachfolgenden Karten sind die bis heute durchgeführten gesetzlichen Umlegungs-, Grenzregelungs-, und vereinfachte Umlegungsverfahren dargestellt (Seiten 10/11 und 12/13).

Gesetzliche Umlegungsverfahren in Karlsruhe



Grenzregelungsverfahren und vereinfachte Umlegungsverfahren



2. Allgemeines zu städtebaulichen Umlegungsverfahren

2.1 Gesetzliche Grundlagen

Bodenordnungsverfahren werden nach dem Baugesetzbuch (BauGB) in solche des allgemeinen und des besonderen Städtebaurechts eingeteilt. Die bisherige klassische Umlegung und die vereinfachte Umlegung sind im vierten Teil des allgemeinen Städtebaurechts enthalten. Diese Verfahren basieren auf der gesetzlichen Grundlage der §§ 45 – 84 BauGB in Verbindung mit der Verordnung der Landesregierung und des Wirtschaftsministeriums zur Durchführung des Baugesetzbuchs (BauGB-DVO).

2.2 Zuständigkeit

In den städtebaulichen Umlegungsverfahren wird die Gemeinde in eigener Verantwortung als Umlegungsstelle tätig. Aufgrund der Durchführungsverordnung zum BauGB hat der Gemeinderat einen Umlegungsausschuss zu bilden, der mit Ausnahme der Anordnung sämtliche Befugnisse der Umlegungsstelle besitzt.

In Karlsruhe hat der Gemeinderat zur Durchführung von städtebaulichen Umlegungsverfahren einen ständigen Umlegungsausschuss gebildet. Er ist ein beschließender Ausschuss, der über Beschlüsse grundsätzlicher Art direkt und über andere Beschlüsse im Wege der Offenlage entscheidet.

Der Umlegungsausschuss besteht aus der vorsitzenden Dezernentin und 15 stimmberechtigten Mitgliedern des Gemeinderates sowie den beratenden Sachverständigen (Vermessungssachverständige, Bausachverständige, Bewertungssachverständige). Bei Bedarf werden sachkundige, jedoch nicht stimmberechtigte Mitglieder des Ortschaftsrates aus den betroffenen Stadtteilen mit Ortschaftsverfassung hinzugezogen. Die Sitzungen des Umlegungsausschusses sind nicht öffentlich.

Der Umlegungsausschuss hat die wesentlichen Entscheidungen in den städtebaulichen Umlegungsverfahren zu treffen.

In Karlsruhe hat der Umlegungsausschuss die Genehmigung nach § 51 BauGB bei einfach gelagerten und eindeutig zu beurteilenden Fällen – wie Grundstückskaufverträge, Bestellung von Grundpfandrechten, Nutzung oder Bebauung eines Grundstücks oder die Begründung, Änderung oder Aufhebung von Baulasten – auf die Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses übertragen.

Die Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses ist in Karlsruhe organisatorisch in das Liegenschaftsamt eingebunden.

2.3 Karlsruher Innenentwicklungskonzept (KAI)

Wird im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens neues oder höherwertiges Planungsrecht „Wohnen“ im Innenbereich geschaffen, so ist grundsätzlich das Karlsruher Innenentwicklungskonzept (KAI) anzuwenden. Sind mehrere Eigentümer betroffen und müssen Grundstückszuschnitte geändert werden, so werden die Festsetzungen KAI im Rahmen einer modifizierten Umlegung nach § 56 Absatz 2 in Verbindung mit § 11 BauGB festgelegt. Für die Eigentümer bedeutet dies, dass bei Vorliegen der entsprechenden Bedingungen, Flächen für den geförderten Wohnungsbau bereitzustellen sind und ein Anteil an den gebietsbezogenen Infrastrukturkosten zu leisten ist. Dazu ist die Bauverpflichtung im Regelfall mit einer Frist von drei Jahren einzuhalten. Die Art und Höhe der Beteiligung an den gebietsbezogenen Infrastrukturkosten ist zeitgleich mit dem Bebauungsplanverfahren gemäß dem Dreistufenplan zu ermitteln und anhand eines städtebaulichen Vertrages mit allen Planungsbegünstigten schriftlich zu vereinbaren.

Im Außenbereich wird KAI grundsätzlich nur dann angewendet, wenn im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans Planungsrecht für „Wohnen“ geschaffen wird, da ein Planungsbegünstigter vorhanden ist.

Im Gewerbegebiet ist KAI nicht anzuwenden.

Schema Dreistufenplan:



3. Das Umlegungsverfahren

3.1 Zweck und Anwendungsbereich eines Umlegungsverfahrens

Die Umlegung dient der Baulandversorgung, sowohl mit Wohn- als auch mit Gewerbe- und Industrieflächen, und hat damit für die Stadtentwicklung erhebliche Bedeutung.

Zweck eines Umlegungsverfahrens ist es, zur Erschließung oder Neugestaltung von Gebieten bebaute und unbebaute Grundstücke durch Umlegung in der Weise neu zu ordnen, dass nach Lage, Form und Größe für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen.

Die Umlegung kann im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes oder innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils ,wenn sich aus der Eigenart der näheren Umgebung oder einem einfachen Bebauungsplan hinreichende Kriterien für die Neuordnung der Grundstücke ergeben, durchgeführt werden.

Die nachfolgenden Karten verdeutlichen dies.

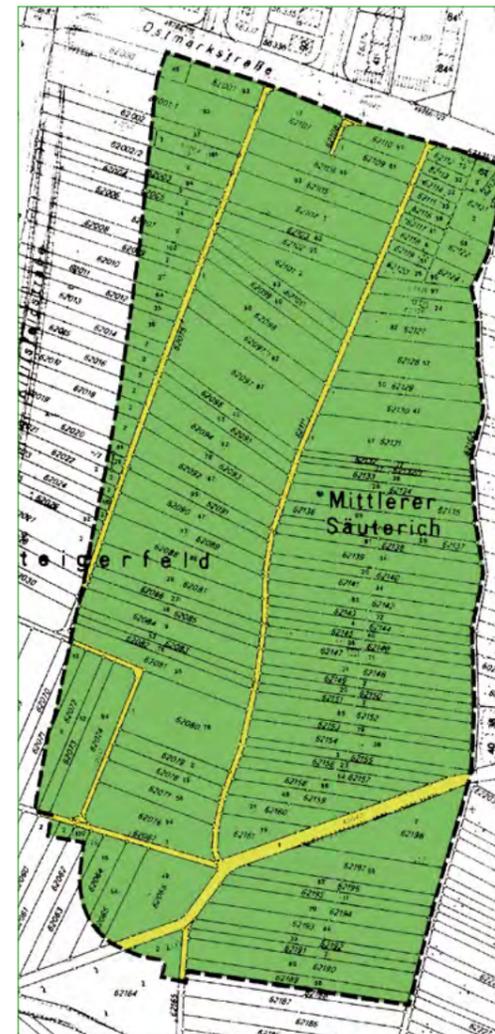


Abbildung 1, Bestandskarte



Abbildung 2, Umlegungskarte

3.2 Grundsätze einer Baulandumlegung

Die städtebauliche Umlegung ist ein gesetzlich geregeltes Grundstückstauschverfahren, für das sich aus dem Baugesetzbuch und der Rechtsprechung folgende Grundsätze ableiten lassen:

Grundsatz der Zweckmäßigkeit

Es sollen zweckmäßig gestaltete Baugrundstücke entstehen, die nach den baurechtlichen Vorschriften möglichst ohne Befreiung bebaubar sind und entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans oder öffentlich rechtlicher Vorschriften gut nutzbar sind.

Grundsatz der Eigentumserhaltung und Privatnützigkeit

Die Umlegung ist keine Enteignung, sondern das mildere Verwaltungsmittel zur Realisierung von Bebauungsplänen. Eigentum wird – abgesehen von Ausnahmefällen (Kleingrundstücke) – erhalten durch dinglichen Ersatz (Surrogationsprinzip); das heißt jeder Eigentümer, der ein Grundstück in die Umlegung eingeworfen hat, soll auch wieder ein Grundstück entsprechend den vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes neu zugeteilt bekommen. Die Grundstücke werden nicht nur im Interesse der Öffentlichkeit, sondern hauptsächlich im Interesse der Eigentümer neu gestaltet.

Grundsatz der Lagegleichheit

Den Eigentümern sind dem Umlegungszweck entsprechend nach Möglichkeit Grundstücke in gleicher oder gleichwertiger Lage wie die eingeworfenen Grundstücke zuzuteilen. Da eine gleiche Lage häufig unmöglich ist, kann in solchen Fällen nur eine Zuteilung in "wirtschaftlich" gleichwertiger Lage gefordert werden.

Grundsatz der Verhältnismäßigkeit

Jeder Eigentümer wird entsprechend seinem Anteil im Umlegungsgebiet an der Verteilung der neuen Baugrundstücke beteiligt. Außerdem erfolgt auch im entsprechenden Verhältnis eine Beteiligung an den Lasten, die sich aus den notwendigen Flächenabgaben für Erschließungsflächen und sonstigen Flächen mit öffentlicher Nutzung (§55 BauGB) ergeben.

Grundsatz der Wertgleichheit

Jeder Beteiligte hat Anspruch auf ein Grundstück mit dem gleichen Verkehrswert, den sein eingeworfenes Grundstück vor der Umlegung hatte. Aus dem Grundsatz der Wertgleichheit ergibt sich aber auch, dass Beteiligte nach der Umlegung vermögensmäßig nicht besser gestellt sein sollten als vor der Umlegung; das heißt Vorteile, die durch die Umlegung entstehen, werden von der Gemeinde abgeschöpft (siehe auch Kapitel 4.4).

3.2 Entwicklungsstufen des Grund und Bodens

Stufe	Vorteil	Zustand	Wertanteil Bauland (circa)
1	keiner	Flächen für Land- und Forstwirtschaft sowie für Grün- und Gartenland	1 – 3 %
2	Planungsvorteil Teil 1	Bauerwartungsland Planungsabsichten werden bekannt	15 – 30 %
3	Planungsvorteil Teil 2	Rohbauland Bebauungsplan wird ausgelegt, Bebauungsplan wird rechtsverbindlich	50 – 70 %
4	Umlegungsvorteil	Bauland Gelände umgelegt beziehungsweise Verkehrsflächen stehen zur Verfügung, Grundstücke gestaltet	100 %

Flächen für Land- und Forstwirtschaft sowie für Grün- und Gartenland

Dies sind Flächen, die dem genannten Zweck auf absehbare Zeit dienen. In absehbarer Zeit steht also keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevor.

Bauerwartungsland

Das sind Flächen, die in absehbarer Zeit eine bauliche Nutzung erwarten lassen. Dies ist oft in Ortsrandlagen der Fall oder wenn Planungsabsichten bekannt sind. Die im Flächennutzungsplan als künftiges Bauland ausgewiesene Flächen haben ebenfalls die Qualität Bauerwartungsland.

Rohbauland

Dies sind Flächen, die für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist, und die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind. Die Einwurfgrundstücke in einem Umlegungsverfahren werden in der Regel mit der Qualität Rohbauland bewertet.

Sonderfälle Rohbauland

- Gedämpfter Rohbaulandwert
Erfolgt die Bereitstellung von Ausgleichsflächen im Umlegungsverfahren, wirkt sich dies dämpfend auf den Rohbaulandwert der Einwurfgrundstücke aus.
- Rohbauland mit Erschließungs- und beziehungsweise oder Gestaltungsvorteil
Rohbauland, das an einer bereits ausgebauten Straße liegt beziehungsweise das im Hinblick auf die bauliche Nutzung bereits gestaltet ist, ist höher als im Regelfall zu bewerten. Die Wertsteigerung ist aus dem Umlegungsvorteil zu ermitteln.

Bauland beziehungsweise baureifes Land

Dies sind erschlossene und für die bauliche Nutzung gestaltete Flächen, die nach öffentlich rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar sind.

Sonderfälle Bauland

Beim Bauland sind Unterscheidungen vorzunehmen, je nachdem ob bereits Erschließungsbeiträge oder Kosten für Ausgleichsmaßnahmen bezahlt worden sind oder nicht. So unterscheidet man

- erschließungsbeitragsfreies Bauland
- erschließungsbeitragspflichtiges Bauland
- ausgleichskostenfreies Bauland
- ausgleichskostenpflichtiges Bauland

(siehe Kapitel 8).

3.4 Grundbegriffe

Bei der Bearbeitung von Umlegungsverfahren werden spezielle Fachbegriffe verwendet, mit denen das Verfahren beschrieben wird. Sie werden nachfolgend – dem Verständnis nach aufeinander aufbauend – aufgeführt:

Umlegungsmasse

Die Umlegungsmasse ist die Summe aller im Umlegungsgebiet gelegenen Grundstücksflächen, egal ob sie privat genutzt sind oder öffentlichen Zwecken dienen. Sie setzt sich aus der Einwurfsmasse und den alten Verkehrs- und Grünflächen zusammen (Abbildung 1, Seite 15).

Alte Verkehrs- und Grünflächen

Darunter versteht man alle von der Gemeinde in ein Umlegungsverfahren einbezogenen Grundstücke, die schon bisher als öffentliche Flächen wie Straßen, Wege und Grünanlagen genutzt werden.

Einwurfsmasse

Das sind die eingeworfenen privaten Grundstücke ohne die alten Verkehrs- und Grünflächen. Hierzu zählen auch private Einwurfgrundstücke der Gemeinde.

Neue Verkehrs- und Grünflächen

Man unterscheidet neue örtliche und neue überörtliche Verkehrs- und Grünflächen. Hierbei bedeutet örtlich, dass diese Flächen überwiegend den Bedürfnissen der Bewohner des Umlegungsgebietes dienen. Die Art der Flächen wird im Baugesetzbuch in § 55 Absatz 2 im 1. und 2. Satz aufgezählt. Hierzu zählen Straßen, Wege, Plätze, Parkplätze, Grünanlagen, Kinderspielplätze, Immissionsschutzanlagen sowie Regenklär- und Regenüberlaufbecken. Diese Flächen enthalten häufig auch die verkehrsflächenbedingten Ausgleichsflächen.

Die überörtlichen Verkehrs- und Grünflächen dienen nicht überwiegend den Bedürfnissen der Bewohner des Umlegungsgebietes. Sie gehören deshalb zur Verteilungsmasse und sind der Gemeinde zuzuteilen (Abbildung 2, Seite 15)

Flächenabzug

Der Flächenabzug ergibt sich aus der Differenz zwischen den neuen örtlichen Verkehrs- und Grünflächen und den alten Verkehrs- und Grünflächen. Er wird in der Regel in Prozenten der Einwurfsmasse angegeben. Hierbei sollte beachtet werden:

- Manchmal wird fälschlicherweise der Flächenabzug mit der neuen örtlichen Verkehrs- und Grünfläche gleichgesetzt.
- Der Flächenabzug sollte nicht mit dem Flächenbeitrag verwechselt werden.

Verteilungsmasse

Die nach dem Abzug der neuen Verkehrs- und Grünflächen von der Umlegungsmasse verbleibende Masse ist die Verteilungsmasse. Darunter versteht man die Fläche, die an die beteiligten Grundstückseigentümer verteilt wird. Diese Fläche ist stets kleiner als die Umlegungsmasse und im Regelfall, da die neuen Verkehrsflächen fast immer größer sind als die alten, kleiner als die Einwurfsmasse.

Einwurfswert

Dies ist der Wert der in das Umlegungsverfahren eingeworfenen Grundstücke eines Beteiligten (Grundstückseigentümers) zum Zeitpunkt der Einleitung der Umlegung (Datum des Umlegungsbeschlusses).

Die Summe der Einwurfswerte aller Beteiligten ergibt den Wert der Einwurfsmasse. Der Einwurfswert kann auch auf den Quadratmeter bezogen angegeben werden.

Zuteilungswert

Dies ist der Wert der Zuteilungsgrundstücke eines Beteiligten zum Zeitpunkt der Einleitung des Umlegungsverfahrens. Die Summe der Zuteilungswerte aller Beteiligten ergibt den Wert der Verteilungsmasse. Oft wird der Zuteilungswert auch auf den Quadratmeter bezogen angegeben.

Wertfaktor

In der Wertumlegung wird der Wertfaktor für das Verhältnis vom Wert der Verteilungsmasse zum Wert der Einwurfsmasse verwendet. Der Wertfaktor wird zur Ermittlung der Wertansprüche der Beteiligten benötigt. Er wird gelegentlich auch als "Verteilungsquotient" bezeichnet.

Sollanspruch

Der Sollanspruch ist der den beteiligten Grundstückseigentümern an der Verteilungsmasse jeweils zustehende Anteil. Bei der Berechnung des Sollanspruchs ist entsprechend dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit entweder vom Verhältnis der Werte (Wertanspruch) oder vom Verhältnis der Flächen, in dem die früheren Grundstücke zueinander gestanden haben, auszugehen. Der Unterschied zwischen Sollanspruch und Einwurfswert (= Mehrwert) ist nach dem Grundsatz der Wertgleichheit in Geld (Wertumlegung) beziehungsweise in Fläche (Flächenumlegung) auszugleichen.

Umlegungsvorteil

In der Entwicklungszeit vom landwirtschaftlichen Gelände zum Bauland steigt der Bodenwert erheblich. Dies ist vor allem durch den Planungsvorteil und den Umlegungsvorteil bedingt.

Der Planungsvorteil entsteht durch Ausweisung baulicher Nutzung in der Bauleitplanung und zwar der erste Teil mit dem Flächennutzungsplan und der zweite Teil mit dem Bebauungsplan. Der Planungsvorteil verbleibt in der Regel bei den Eigentümern.

Der Umlegungsvorteil entsteht durch den Vollzug des Bebauungsplanes. Er bewirkt im Allgemeinen, dass der Entwicklungszustand der Grundstücke vom Rohbauland zum Bauland angehoben wird. Der Umlegungsvorteil ist entweder

- in Fläche (Flächenbeitrag) beziehungsweise in Fläche und Geld (**siehe Kapitel 4.4**)
- in Geld und Fläche (Mehrwert und Flächenabzug)

von der Gemeinde abzuschöpfen. Die Vorteile sind wertmäßig nachzuweisen. Im Hinblick darauf, dass nicht alle Grundstücke den gleichen Umlegungsvorteil haben, ist es sinnvoll, sich klarzumachen, aus welchen Komponenten der Umlegungsvorteil besteht. Es handelt sich hier um die Vorteile aus der Erschließung und Gestaltung.

Erschließungsvorteil

Der Erschließungsvorteil wird erbracht durch die unentgeltliche Geländeabgabe in Höhe des Flächenabzuges. Dadurch wird es möglich, die neuen Baugrundstücke zu erschließen. Sie sind an das Straßennetz angeschlossen und können an die Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen werden.

Gestaltungsvorteil

Die Grundstücke können durch Neugestaltung wirtschaftlicher und ohne Befreiung nach dem Baurecht entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes genutzt werden. Der Gestaltungsvorteil ergibt sich aus der Differenz von Umlegungsvorteil und Erschließungsvorteil. Er wird durch Geldleistung oder durch einen über den Flächenabzug hinausgehenden Anteil des Flächenbeitrags erbracht. Der Gestaltungsvorteil insgesamt ergibt sich auch aus der Summe der Mehrwerte aller beteiligten Grundstückseigentümer in der Umlegung.

Flächenbeitrag

Der Flächenbeitrag beinhaltet die prozentuale Reduzierung der Einwurfsmasse zum Ausgleich der Umlegungsvorteile; er wird bei einer Flächenumlegung erhoben. Im Flächenbeitrag ist der Flächenabzug enthalten. In erstmalig erschlossenen Gebieten darf der Flächenbeitrag 30 Prozent der Einwurfsmasse und in Neuordnungsgebieten 10 Prozent der Einwurfsmasse nicht überschreiten. Soweit der Umlegungsvorteil den oben genannten Flächenbeitrag übersteigt, ist der Vorteil in Geld auszugleichen. Bei unterschiedlichen Wertverhältnissen sind individuelle Flächenbeiträge zu erheben.

3.5 Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft (§ 1a BauGesetzBuch)

Im Zuge der Novellierung des BauGB im Jahr 1998 hat der Gesetzgeber die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in das BauGB integriert.

Für die durch Baumaßnahmen aus ökologischer Sicht negativ zu betrachtenden Eingriffe in die Natur und Landschaft ist ein Ausgleich zu erbringen. Dieser soll auf besonders hierfür bereitzustellenden Flächen, den Ausgleichsflächen, durch ökologische Aufwertung der Natur und Landschaft stattfinden. Die Bereitstellung der Ausgleichsflächen kann im Umlegungsverfahren erfolgen.

Man unterscheidet dabei zwischen:

- a. verkehrsflächenbedingten Ausgleichsflächen
Sie sind im Wege des Flächenabzuges gemäß § 55 (2) BauGB auszusondern. Da diese Flächen unentgeltlich von den Grundstückseigentümern abzugeben sind und die darauf festgelegten Maßnahmen über eine Erschließungssatzung abgerechnet werden können, ist diese Variante hinsichtlich der Umlegung unproblematisch.
- b. bauflächenbedingten Ausgleichsflächen
Befinden sich diese auf öffentlichen Grünflächen, deren Notwendigkeit städtebaulich begründet ist, können sie wie unter a. im Wege des Flächenabzuges ausgesondert werden. Die Maßnahmen selbst werden über die Kostenerstattungssatzung abgerechnet.

Befinden sich die Ausgleichsflächen nicht auf öffentlichen Grünflächen, können sie aus der Verteilungsmasse

- privat zugeteilt werden.
Da die Kompensationsmaßnahmen von den Privaten selbst durchgeführt werden, entstehen der Gemeinde keine Kosten.
- der Gemeinde zugeteilt werden.
Dann werden die Kosten der Flächenbereitstellung und der Maßnahmen, die von der Gemeinde durchgeführt werden, nach Satzung abgerechnet.

Die dabei auftretenden Bewertungsfragen sind zu lösen. Ein Ansatz dazu ist der Wert des gedämpften Rohbaulandes (**siehe Kapitel 3.3**), der nicht nur nach Vergleichspreisen sondern auch kalkulatorisch zu ermitteln ist. Dieser Lösungsweg geht von dem in der Umlegung üblichen Solidargedanken aus, dass die künftigen Bauflächen, Straßenflächen, Grünflächen und jetzt auch Ausgleichsflächen mit der Qualität Rohbauland bewertet werden. Da dieses Rohbauland zusätzlich die Ausgleichsfläche enthält, muss es im Wert niedriger liegen als nicht ausgleichsflächenpflichtiges Rohbauland.

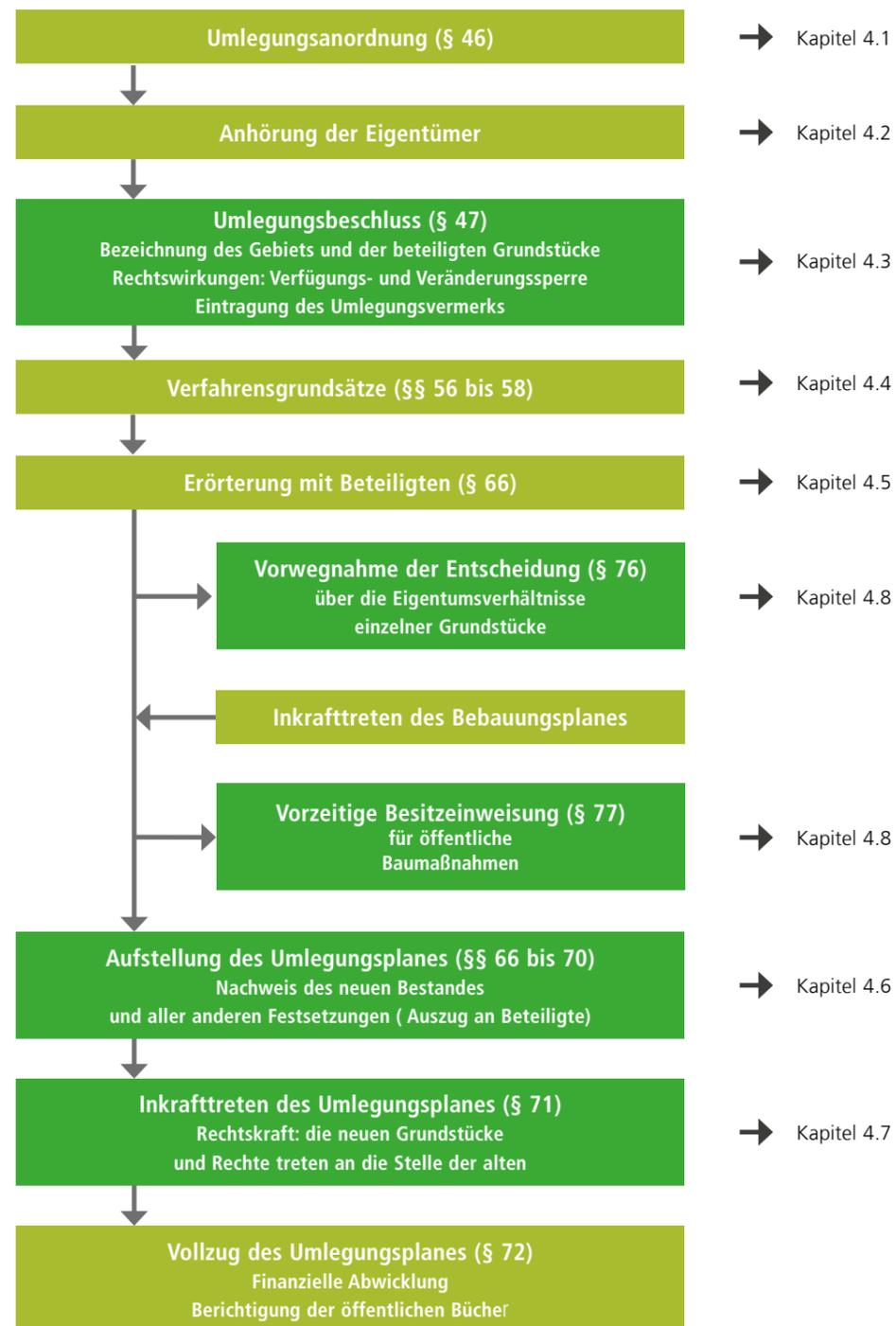
Ein Problem kann sich durch den zusätzlich benötigten „Flächenabzug für Ausgleichsflächen“ ergeben, wenn durch einen zu hohen Abzug die Umlegung enteignungsgleich und somit unzulässig wird. Dies ist dann der Fall, wenn bei der Wertumlegung der Wertfaktor kleiner eins wird. Bei der Flächenumlegung darf der Flächenbeitrag in Gebieten, die erstmalig erschlossen werden nur bis zu 30 Prozent der eingeworfenen Fläche betragen. Soweit der Umlegungsvorteil den Flächenbeitrag von 30 Prozent übersteigt, ist der Vorteil in Geld auszugleichen.

Ist aufgrund dieser Problematik eine Zulässigkeit der Umlegung und damit die Realisierung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten, so muss eine städtebauliche Abwägung einsetzen, bei der die naturschutzrechtlichen Belange gleichberechtigt mit anderen städtebaulichen Belangen betrachtet werden müssen (**siehe Kapitel 5**).

Die Bereitstellung der Ausgleichsfläche kann in solchen Situationen gegebenenfalls auch außerhalb der Umlegung erfolgen mit einer anschließenden Abrechnung nach der Kostenerstattungssatzung der Gemeinde.

4. Ablauf eines Umlegungsverfahrens

Der verwaltungsmäßige Ablauf eines Umlegungsverfahrens ist in der nachfolgenden Skizze schematisch dargestellt. Die jeweiligen Begriffe werden anschließend in den einzelnen Kapiteln erläutert.



Erklärung:

- Verwaltungsakt,
- Einsprüche/Rechtsbehelfe sind zulässig

4.1 Umlegungsanordnung

Die Anordnung der Umlegung beschließt der Gemeinderat. Die Umlegung ist nach § 46 BauGB anzuordnen und durchzuführen, wenn und sobald sie zur Verwirklichung eines Bebauungsplanes oder aus Gründen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zur Verwirklichung der innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils zulässigen Nutzung erforderlich ist.

Erforderlich ist die Umlegung, wenn die Festsetzungen des Bebauungsplanes beziehungsweise -entwurfs wegen der vorhandenen Grundstücksstruktur nicht ohne eine Neuordnung der Grundstücke realisierbar sind und nicht zu erwarten ist, dass die Eigentümer ihre Grundstücke auf privatrechtlicher Basis entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes selbst umgestalten können und wollen. Ferner soll die Anordnung eine Gebietsabgrenzung enthalten, die von der des Bebauungsplanes abweichen kann.

Die Anordnung kann von den Beteiligten nicht angefochten werden, da es sich hierbei um einen internen Verwaltungsvorgang ohne Rechtswirkung nach außen handelt. Die Anordnung enthält einen Auftrag an den Umlegungsausschuss, tätig zu werden. In Karlsruhe erfolgt sie meist gleichzeitig mit dem Auslegungsbeschluss des Gemeinderates zum betroffenen Bebauungsplan.

4.2 Anhörung der Eigentümer

Bevor ein Umlegungsverfahren eingeleitet wird, findet eine Anhörung der an dem Verfahren beteiligten Eigentümer statt. Hier werden die Grundzüge des Umlegungsverfahrens erläutert und die einzelnen Verfahrensabschnitte erklärt. Die Eigentümerinnen und Eigentümer können hier erste Fragen und Anregungen mit der Umlegungsstelle austauschen. Diese Veranstaltung findet soweit möglich in den einzelnen Stadtteilen in Zusammenarbeit mit den jeweiligen Ortsverwaltungen statt.

4.3 Umlegungsbeschluss

Mit dem vom Umlegungsausschuss gefassten Umlegungsbeschluss beginnt das Umlegungsverfahren. Voraussetzung für die Einleitung einer Umlegung ist der Anordnungsbeschluss und ein hinreichend konkretisierter Bebauungsplanentwurf, wenn die Umlegung zu dessen Verwirklichung erforderlich ist. Des Weiteren muss die Anhörung der Eigentümer durchgeführt worden sein. Der Beschluss kann auch erfolgen, um städtebauliche Ziele innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) zu realisieren. Der Umlegungsbeschluss ist ortsüblich – in Karlsruhe im Amtsblatt in der Stadtzeitung – bekannt zu machen. Mit dem Umlegungsbeschluss tritt eine Verfügungs- und Veränderungssperre sowie ein gesetzliches Vorkaufsrecht der Gemeinde in Kraft.

Die Umlegungsstelle teilt dem Grundbuch- und Katasteramt die Einleitung des Umlegungsverfahrens mit. Die zuständigen Behörden tragen daraufhin den Umlegungsvermerk auf jedes einbezogene Grundstück ein.

Der Umlegungsbeschluss ist ein rechtsgestaltender Verwaltungsakt und kann deshalb mit dem an die Gemeinde zu richtenden Antrag auf gerichtliche Entscheidung angefochten werden.

Inhalt des Umlegungsbeschlusses

In dem Umlegungsbeschluss ist das Umlegungsgebiet zu bezeichnen. Aus dem Text des Beschlusses und der Übersichtskarte müssen die Grenzen des Umlegungsgebietes eindeutig erkennbar sein. Der von der Umlegung betroffene Bürger soll sofort erkennen können, dass sein Grundstück im Umlegungsgebiet liegt. Die innerhalb des Umlegungsgebietes liegenden Grundstücke sind einzeln mit ihrer katastermäßigen Bezeichnung (Gemarkung, Flurstücksnummer) aufzuführen.

Die Umlegung ist mit einem Namen zu benennen.

In dem Beschluss können überschlägige Angaben zur Umlegungsmasse, zu den Verkehrs- und Grünflächen, zur Anzahl der Alt- und Neugrundstücke und der Anzahl der Beteiligten enthalten sein.

Bestandskarte und Bestandsverzeichnis

Zur Bestandsaufnahme fertigt die Umlegungsstelle eine Bestandskarte und ein Bestandsverzeichnis an.

Die Bestandskarte weist die Lage, die Größe und die Nutzung der Grundstücke des Umlegungsgebietes aus und bezeichnet die Eigentümer mit einer Ordnungsnummer. Sie ist auf der Grundlage der aktuellen Katasterkarte zu erstellen. Die Abgrenzung des Umlegungsgebietes wird entsprechend gekennzeichnet (**siehe Kapitel 3.1**).

Das Bestandsverzeichnis besteht aus zwei Teilen. Das Bestandsverzeichnis I enthält

- den im Grundbuch eingetragenen Eigentümer mit Ordnungsnummer,
- Grundbuchstelle,
- Flurstücksnummer und Fläche.

Das Bestandsverzeichnis II besteht aus dem im Grundbuch in Abteilung II und III eingetragenen Lasten und Beschränkungen beziehungsweise Rechten (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden). Die Bestandskarte und das Bestandsverzeichnis I sind auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Zweck der öffentlichen Auslegung ist es, dass sich jeder davon überzeugen kann, ob sein Grundstück oder ein Grundstück, für das er sich interessiert, im Umlegungsgebiet liegt oder nicht. Das Bestandsverzeichnis II darf nur von dem eingesehen werden, der ein berechtigtes Interesse darlegt!

Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses

Um wirksam zu werden und gleichzeitig unbekanntete Beteiligte zu ermitteln, muss der Umlegungsbeschluss ortsüblich bekannt gemacht werden. Die Veröffentlichung beinhaltet

- den Inhalt des Umlegungsbeschlusses,
- die Aufforderung, innerhalb eines Monats Rechte, die aus dem Grundbuch nicht ersichtlich sind, bei der Umlegungsstelle anzumelden,
- den Hinweis auf die Verfügungs- und Veränderungssperre gemäß § 51 BauGB,
- Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung der Bestandskarte und des Bestandsverzeichnisses,
- die Rechtsbehelfsbelehrung.

Ergänzt werden kann die Bekanntmachung um folgende Hinweise über

- das Entstehen des Vorkaufsrechts,
- die Pflicht der Beteiligten, Vorarbeiten auf ihren Grundstücken nach § 209 BauGB zu dulden.

Vorgehensweise bei der Stadt Karlsruhe

Die beteiligten Grundstückseigentümer werden nach Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses von der Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses über die Einleitung des Umlegungsverfahrens in einem Schreiben informiert.

4.4 Verfahrensgrundsätze

Für die Errechnung der den beteiligten Grundstückseigentümern an der Verteilungsmasse zustehenden Anteile (Sollanspruch) sieht das Gesetz verschiedene Verteilungsmaßstäbe vor.

Bedeutung des Verteilungsmaßstabs

Die Verteilungsmasse wird unter den Eigentümern, die ihre Grundstücke in die Umlegung eingeworfen haben, verteilt. Um den auf den einzelnen beteiligten Eigentümer entfallenden Anteil, den Sollanspruch, zu errechnen, bedarf es eines sachgerechten Verteilungsmaßstabes. Das Gesetz stellt der Umlegungsstelle folgende Verteilungsmaßstäbe zur Auswahl: Das Verhältnis der Flächen oder das Verhältnis der Werte, das die eingeworfenen Grundstücke im Zeitpunkt des Umlegungsbeschlusses zueinander hatten. Die Umlegungsstelle setzt für jedes Umlegungsgebiet den Maßstab einheitlich fest. Sie hat den Maßstab nach pflichtmäßigem Ermessen unter gerechter Abwägung der

Interessen der Beteiligten je nach Zweckmäßigkeit zu bestimmen. Außerdem lässt das Gesetz noch andere nicht näher bezeichnete Maßstäbe zu, mit denen jedoch alle Beteiligten einverstanden sein müssen (zum Beispiel das Maß der baulichen Nutzung).

Verteilung nach Flächen

Diese Art der Umlegung nach dem Verhältnis der Flächen wird vornehmlich in Gebieten praktiziert, in denen die Grundstücke des gesamten Umlegungsgebietes den gleichen Wert haben. Das ist insbesondere dann der Fall, wenn Ackerland in ein Wohngebiet mit einem gleichen Maß der baulichen Nutzung umgewandelt werden soll. Bei der Flächenumlegung ist der Anteil der zu berücksichtigenden Eigentümer an der Umlegungsmasse nicht nach dem Wert, sondern nach seiner Flächengröße festzustellen.

Die Umlegungsstelle hat von den eingeworfenen Grundstücken – unter Anrechnung des Flächenabzugs nach § 55 Absatz 2 BauGB – einen Flächenbeitrag in einem solchen Umfang abzuziehen, dass die Vorteile ausgeglichen werden, die durch die Umlegung erwachsen. In Gebieten, die erstmalig erschlossen werden, darf der Flächenbeitrag bis 30 Prozent, in anderen Gebieten nur bis 10 Prozent der eingeworfenen Fläche betragen. Die Umlegungsstelle kann statt eines Flächenbeitrags ganz oder teilweise einen entsprechenden Geldbeitrag erheben. Soweit der Umlegungsvorteil den oben genannten Flächenbeitrag übersteigt, ist der Vorteil in Geld auszugleichen (**siehe Kapitel 3.4**).

Die Festlegung des Flächenbeitrags darf nicht willkürlich erfolgen. Sie muss auf einer Festlegung der Steigerung des Verkehrswertes der Einwurfsgrundstücke beruhen. Bewertungen sind also grundsätzlich auch in Flächenumlegungen erforderlich. Für die Bemessung von Geldbeiträgen und Ausgleichsleistungen sind in der Regel die Wertverhältnisse zum Zeitpunkt des Umlegungsbeschlusses maßgebend.

Verteilung nach Werten

Wählt die Umlegungsstelle die Verteilung nach Werten (Wertumlegung), so wird die Verteilungsmasse in dem Verhältnis verteilt, in dem die zu berücksichtigenden Eigentümer an der Umlegung wertmäßig beteiligt sind. Jedem Eigentümer ist möglichst ein Grundstück mit dem gleichen Verkehrswert zuzuteilen. Zu diesem Zwecke ist der Verkehrswert des eingeworfenen und der des zuzuteilenden Grundstücks, bezogen auf den Zeitpunkt des Umlegungsbeschlusses, zu ermitteln. Die Einwurfsgrundstücke werden in der Regel mit der Qualität Rohbauland, die Zuteilungsgrundstücke mit der Qualität Bauland bewertet.

Der Forderung des Gesetzgebers, ein Grundstück mit mindestens dem gleichen Verkehrswert wie dem des Einwurfsgrundstückes zuzuteilen, wird in aller Regel dadurch Rechnung getragen, dass die Verteilungsmasse zwar flächenmäßig kleiner, wertmäßig jedoch größer als die Einwurfsmasse ist. Umlegungstechnisch bedeutet dies, dass der Wertfaktor q , als Quotient von Verteilungsmasse (in Euro) und Einwurfsmasse (in Euro), größer als 1 sein muss. Erfährt ein eingeworfenes Grundstück im Umlegungsverfahren keinen Vorteil, so wird der Wertfaktor q auf 1,0 festgesetzt. Unterschiede zwischen den so ermittelten Verkehrswerten für die Einwurfs- und Zuteilungsgrundstücke sind nach § 57 Satz 5 BauGB in Geld auszugleichen.

Gegenüberstellung von Flächen- und Wertumlegung

Eine Flächenumlegung sollte nur bei weitgehend homogenen Wertverhältnissen, eine Wertumlegung bei heterogenen Bodenwertverhältnissen angewandt werden. Zurückliegend wurden in Karlsruhe die Umlegungen überwiegend nach dem Wertmaßstab durchgeführt, da homogene Wertverhältnisse aufgrund der Festsetzungen der Bebauungspläne kaum vorlagen.

Beschluss der Verfahrensgrundsätze

Die Verfahrensgrundsätze werden vom Umlegungsausschuss beschlossen. Sie enthalten die Entscheidung über den Verteilungsmaßstab sowie Wertfestsetzungen (Einwurfs- und Zuteilungswerte) und eine überschlägige Berechnung des Umlegungsverfahrens. Dazu werden Umlegungsmasse, benötigte Verkehrs- und Grünflächen und die nach deren Abzug verbleibende Verteilungsmasse wert- und flächenmäßig sowie die daraus resultierenden Größen (Mehrwert, Wertfaktor) berechnet. Daneben werden die Verfahrenskosten, wie zum Beispiel Personal- und Sachkosten ermittelt. Die Verfahrensgrundsätze bilden die Grundlage für die Durchführung der Umlegung.

4.5 Erörterung mit den Beteiligten

Aufgrund der Verfahrensgrundsätze wird ein erster Zuteilungsentwurf mit möglichen Alternativen gefertigt. Bei allen ihren Erwägungen über die Zuteilung der neuen Grundstücke hat die Umlegungsstelle unter gerechter Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange über die Zuteilungs- beziehungsweise Abfindungsarten zu entscheiden. Durch Neuordnung der bebauten und unbebauten Grundstücke nach Lage, Form und Größe sind für die bauliche und sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke zu bilden.

Mehr- und Minderzuteilungen

Soweit es unter Berücksichtigung des Bebauungsplans und sonstiger baurechtlicher Vorschriften nicht möglich ist, eine Zuteilung entsprechend dem Sollanspruch vorzunehmen, findet ein grundsätzlich auf den Stichtag des Umlegungsbeschlusses zu beziehender Geldausgleich statt. Liegt aber eine Zuteilung mehr als nur unwesentlich über beziehungsweise unter dem Sollanspruch, so findet ein auf den aktuellen Stichtag zu beziehender Geldausgleich statt. Das ist in der Regel der Zeitpunkt der Aufstellung des Umlegungsplanes. Angepasst wird die Wertdifferenz zwischen Zuteilung und Sollanspruch. In der Literatur versteht man unter „mehr als nur unwesentlich“ eine über 10-prozentige Abweichung vom Sollanspruch.

Sonstige Formen der Abfindung

Die Größe des Umlegungsgebietes lässt nur die Bildung einer beschränkten Anzahl von Neugrundstücken zu, die nach Maßgabe des Bebauungsplanes beziehungsweise eines Baurechts nach § 34 BauGB bebaubar sind. Es ist daher nicht immer möglich, dem Eigentümer, der ein Kleingrundstück mit einem geringen Sollanspruch in die Umlegung eingeworfen hat, ein zweckmäßiges Grundstück zuzuteilen, selbst wenn er bereit wäre, einen erheblichen Wertausgleich in Geld zu zahlen.

Für die Abfindung sieht das Gesetz gemäß § 59 Absatz 3 bis 6 BauGB folgende Möglichkeiten vor:

- Geld,
- Grundeigentum außerhalb des Umlegungsgebiets,
- Miteigentum an einem Grundstück,
- grundstücksgleiche Rechte,
- Rechte nach dem Wohnungseigentumsgesetz,
- sonstige dingliche Rechte innerhalb und außerhalb des Umlegungsgebiets.

Für diese Abfindungsmöglichkeiten ist das Einverständnis der Eigentümer erforderlich. Ist das Einverständnis zu einer Geld- oder Landabfindung nicht erreichbar, so kann die Umlegungsstelle den Beteiligten in Geld abfinden. Bei der Geldabfindung sind die Wertverhältnisse zum Zeitpunkt der Maßnahme zugrunde zu legen.

Die Behandlung von Rechten und Rechtsverhältnissen an Grundstücken

Neben der Zuteilung beziehungsweise Abfindung sind auch die bestehenden Miet-, Pacht- und Nutzungsverhältnisse zu regeln. Desgleichen muss die Umlegungsstelle eine Entscheidung darüber treffen, was aus den Rechten wird, die auf dem Grundstück ruhen, wie Hypotheken, Grund- und Rentenschulden sowie Grunddienstbarkeiten. Gemäß § 61 BauGB können solche Rechte im Umlegungsverfahren aufgehoben, geändert oder neu begründet werden.

Soweit durch die Aufhebung, Änderung oder Begründung von Rechten oder Baulasten Vermögensnachteile oder Vermögensvorteile entstehen, findet ein Ausgleich in Geld statt.

Die Umlegungsstelle kann städtebauliche Gebote wie Pflanz- oder Baugebote festsetzen.

Wenn es dem Zweck der Umlegung dient, kann die Umlegungsstelle gemeinschaftliches Eigentum an Grundstücken gemäß § 62 BauGB teilen.

Im Hinblick auf die Eigentumsgarantie in Artikel 14 des Grundgesetzes kann dies jedoch nur mit Zustimmung aller Miteigentümer geschehen. Zur zweckmäßigen und wirtschaftlichen Ausnutzung von Grundstücken kann gemeinschaftliches Eigentum begründet werden.

Erörterungsgespräch

Die notwendige Erörterung mit den Beteiligten findet zunächst auf der Basis des ersten Zuteilungsentwurfes unter Berücksichtigung vorgenannter Zuteilungs- und Abfindungskriterien statt. Es wird versucht, auf die Wünsche der Beteiligten einzugehen, soweit das die Zuteilungsgrundsätze zulassen. Die Verhandlungen ziehen sich meist über einen längeren Zeitraum hin. Es ist nicht selten, dass Beteiligte im Laufe eines Verfahrens mehrmals ihren Standpunkt ändern.

Parallel zu den Erörterungen läuft die technische Bearbeitung des Umlegungsverfahrens zur Erstellung der neuen Katasterunterlagen.

Das Ergebnis der Erörterung wird soweit möglich in den Umlegungsplan eingearbeitet.

4.6 Aufstellung des Umlegungsplans

Nach Abschluss der Erörterungen mit allen am Verfahren Beteiligten wird der Umlegungsplan von der Umlegungsstelle durch Beschluss gemäß § 66 BauGB aufgestellt. Der Bebauungsplan muss zu diesem Zeitpunkt in Kraft getreten und der Umlegungsbeschluss rechtswirksam sein. Die Umlegungsstelle legt im Umlegungsplan den neuen Zustand fest, den das Umlegungsgebiet nach Abschluss der Umlegung hinsichtlich der Grundstücksgrenzen und der Rechtsverhältnisse an den Grundstücken hat.

Der Umlegungsplan

Der Umlegungsplan besteht aus der Umlegungskarte und dem Umlegungsverzeichnis. In Karlsruhe wird ihm eine Erläuterung beigelegt. Er muss gemäß § 66 Absatz 2 BauGB nach Form und Inhalt zur Übernahme in das Liegenchaftskataster geeignet sein und deshalb sämtliche katastermäßigen Bezeichnungen enthalten. Gleichzeitig dient er auch der Eintragung in das Grundbuch, das heißt alle tatsächlichen und rechtlichen Änderungen müssen im Umlegungsplan enthalten sein.

Die Umlegungskarte

Die Umlegungskarte ist eine zeichnerische Darstellung des neuen Zustands des Umlegungsgebietes. In ihr werden die neuen Grundstücksgrenzen und -bezeichnungen mit Flurstücks- und Ordnungsnummern dargestellt. Rechte wie beispielsweise Grunddienstbarkeiten (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) können in die Umlegungskarte aufgenommen werden. Die Umlegungskarte hat hinsichtlich Maßstab, Genauigkeit, Form und Inhalt alle Anforderungen zu erfüllen, die an eine Katasterkarte zu stellen sind (**siehe Kapitel 3.1**).

Das Umlegungsverzeichnis

Das Umlegungsverzeichnis wird für jeden Beteiligten erstellt und besteht aus zwei Teilen. Im Teil I werden unter Gegenüberstellung des alten und des neuen Bestandes neben der Flurstücksnummer die Lage, die Größe und die Nutzungsart der Grundstücke mit Einwurfs-, Anspruchs- und Zuteilungsberechnung genannt. Auf einem besonderen Blatt erfolgt die Abrechnung der Geldleistungen im Verfahren. Im Teil II sind die gesamten Rechtsverhältnisse der Grundstücke aufgeführt. Je nach Bedarf können städtebauliche Gebote sowie Baulasten aufgenommen werden.

Bekanntmachung des Umlegungsplans

Die Umlegungsstelle hat den Beschluss über die Aufstellung des Umlegungsplans ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, dass der Umlegungsplan von jedem eingesehen werden kann, der ein berechtigtes Interesse darlegt.

Zustellung des Umlegungsplans

Gemäß § 70 BauGB ist den Beteiligten ein ihre Rechte betreffender Auszug aus dem Umlegungsplan zuzustellen. Jeder Beteiligte hat die Möglichkeit, einen Rechtsbehelf gegen die Festsetzungen des Umlegungsplanes einzulegen (**siehe Kapitel 7**).

Werden Änderungen des Umlegungsplans vorgenommen, so kann die Bekanntmachung dieser Änderungen und die Zustellung des geänderten Umlegungsplans auf den Personenkreis beschränkt werden, der von der Änderung betroffen wird.

4.7 Inkrafttreten des Umlegungsplans

Nicht die Unanfechtbarkeit des Umlegungsplans lässt den Umlegungsplan in Kraft treten, sondern hierzu bedarf es einer ortsüblichen Bekanntmachung der Umlegungsstelle, in der festgestellt wird, zu welchem Zeitpunkt der Umlegungsplan unanfechtbar geworden ist.

Unanfechtbar wird der Umlegungsplan, wenn

- innerhalb eines Monats nach Zustellung der mit Rechtsbehelfsbelehrung versehenen Auszüge aus dem Umlegungsplan keine Rechtsbehelfe (Einsprüche) eingelegt wurden,
- über eingelegte Rechtsbehelfe rechtskräftig entschieden wurde,
- die Beteiligten wirksam auf einen Rechtsbehelf verzichtet haben.

Mit der Bekanntmachung über die Feststellung des Zeitpunktes der Unanfechtbarkeit des Umlegungsplans wird der bisherige Rechtszustand durch den im Umlegungsplan vorgesehenen neuen Rechtszustand ersetzt. Der festgestellte Zeitpunkt der Unanfechtbarkeit ist anfechtbar.

Vor Eintritt der Unanfechtbarkeit kann die Umlegungsstelle räumliche Teile (Teilflächen) oder sachliche Teile (zum Beispiel ohne Geldentschädigung für eine bestimmte Ordnungsnummer) des Umlegungsplanes durch Bekanntmachung (= Teilkraftsetzung) in Kraft setzen.

Die Teilkraftsetzung darf sich aber nicht auf Teile, gegen die Einspruch erhoben wurde, auswirken. Die Betroffenen, die einen Rechtsbehelf eingelegt haben, sind zur Wahrung ihrer Rechte über die Teilkraftsetzung zu unterrichten.

Nach Eintritt der Unanfechtbarkeit kann die Umlegungsstelle den Umlegungsplan ändern, wenn

- der Bebauungsplan geändert wird,
- eine rechtskräftige Entscheidung eines Gerichts die Änderung notwendig macht oder
- die Beteiligten mit der Änderung einverstanden sind.

Wirkungen der Bekanntmachung der Unanfechtbarkeit

Mit der Bekanntmachung der Unanfechtbarkeit werden die Geldleistungen fällig. Die Umlegungsstelle übersendet den Umlegungsplan an das Grundbuchamt und die örtlich zuständige Vermessungsbehörde zum Vollzug im Grundbuch und im Liegenchaftskataster.

Damit ist das Umlegungsverfahren abgeschlossen.

4.8 Instrumente zur Verfahrensbeschleunigung

Vorwegnahme der Entscheidung

Der Gesetzgeber hat in § 76 BauGB die Möglichkeit geschaffen, dass die Umlegungsstelle mit Einverständnis der betroffenen Rechtsinhaber die Eigentums- und Besitzverhältnisse für deren Grundstücke durch Beschluss regelt und über die Aufhebung, Änderung und Begründung von Rechten entscheidet, bevor der Umlegungsplan aufgestellt ist.

Für eine derartige Vorwegentscheidung sollte möglichst eine bestandskräftige Einleitung vorliegen. Bei Grundstückszuteilungen im Umlegungsgebiet muss der Bebauungsplan ausreichend konkretisiert sein. Eine wirksame Vorwegregelung wird später Bestandteil des Umlegungsplans.

In Karlsruhe wird die Vorwegnahme der Entscheidung vorwiegend bei Abfindungen in Geld oder Land außerhalb des Umlegungsgebietes angewandt.

Vorzeitige Besitzeinweisung

Die vorzeitige Besitzeinweisung regelt nicht die Eigentumsrechte, sondern die Besitzverhältnisse. Die Umlegungsstelle kann innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplanes gemäß § 77 BauGB

- vor Aufstellung des Umlegungsplans

zur Beschleunigung der Erschließung des Baugebietes die Gemeinde in den Besitz der Grundstücke, die im Bebauungsplan als örtliche Verkehrs- oder Grünflächen festgesetzt sind, einweisen.

- nach Aufstellung des Umlegungsplans

aus dringenden städtebaulichen Gründen sonstige am Umlegungsverfahren Beteiligte in den Besitz der nach dem Umlegungsplan für sie vorgesehenen Grundstücke oder Nutzungsrechte einweisen.

Bis zur Eigentumsregelung hat der Besitzer des Einwurfsgrundstückes einen Anspruch auf Nutzungsentschädigung.

In Karlsruhe erfolgt die Erschließung des neuen Baugebietes überwiegend parallel zum Umlegungsverfahren. Vor der Einweisung in die neuen örtlichen Verkehrs- und Grünflächen wird zunächst versucht, auf dem Wege der Freiwilligkeit zu erreichen, dass die Grundstückseigentümer gegen Entgelt gestatten, Teilflächen ihrer Grundstücke für die Erschließung des Umlegungsgebietes in Anspruch zu nehmen. Werden keine Gestattungen erteilt, erfolgt die formelle Besitzeinweisung in einer Sitzung des Umlegungsausschusses. Diesem Beschluss muss eine mündliche Verhandlung vor dem Umlegungsausschuss vorausgehen. Hierbei ist darauf zu achten, dass bei der vorzeitigen Besitzeinweisung von Flächen für öffentliche Zwecke der entsprechende Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden ist, sowie das Wohl der Allgemeinheit die vorzeitige Besitzeinweisung erfordert.

Teilumlegungsplan

Durch die Aufstellung von Teilumlegungsplänen gemäß § 66 BauGB können Baugebiete abschnittsweise realisiert werden.

Folgende Voraussetzungen für die Aufstellung eines Teilumlegungsplans müssen vorliegen:

- Die Gesamtberechnung muss für das ganze Umlegungsgebiet erfolgen, das heißt für alle Teilgebiete gilt der gleiche Maßstab.
- Zu treffende Entscheidungen in anderen Teilen des Umlegungsgebietes dürfen den Zuteilungsgrundsätzen nicht zuwiderlaufen.
- Der Bebauungsplan muss vor Aufstellung des Teilumlegungsplans in Kraft getreten sein.
- Alle Eigentums- und Besitzverhältnisse sowie die Rechte an den Grundstücken des jeweiligen Teilgebiets sind zu regeln.

Das Verfahren verläuft analog dem Verfahren zur Aufstellung des Umlegungsplans (siehe Kapitel 4.6).

Teilkraftsetzung

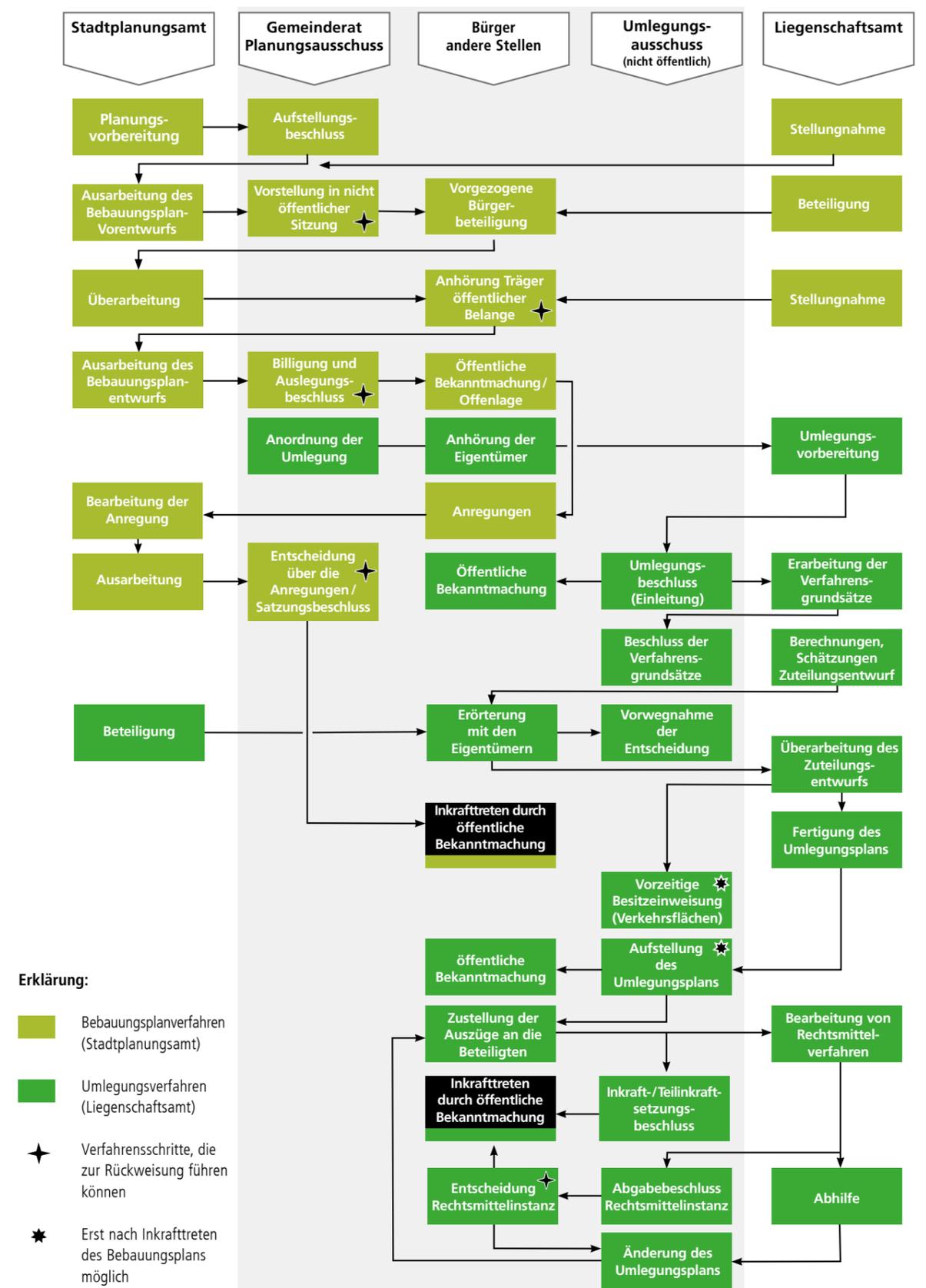
Für räumliche und sachliche Teile des Umlegungsplanes kann eine Teilkraftsetzung erfolgen.

Die Umlegungsstelle kann vor Unanfechtbarkeit des Umlegungsplanes räumliche und sachliche Teile des Umlegungsplanes durch Bekanntmachung in Kraft setzen.

In diesem Falle dürfen sich eingelegte Rechtsbehelfe auf diese Teile des Umlegungsplanes nicht auswirken. Personen, die Rechtsbehelfe eingelegt haben, sind von der Inkraftsetzung zu unterrichten.

Dieses Beschleunigungsinstrument kann sowohl beim Umlegungsplan als auch bei einem Teilumlegungsplan angewandt werden (siehe Kapitel 4.7).

4.9 Ablaufdiagramm Bebauungsplan- und Umlegungsverfahren



5. Beispiel eines Umlegungsverfahrens

Anhand eines einfachen Beispiels wird ein Verfahren nach dem Wertmaßstab dargestellt. Es wurde stark vereinfacht, um Zusammenhänge und die Berechnungen übersichtlich zu gestalten.

Die Ausgangssituation zum Zeitpunkt der Einleitung der Umlegung wird durch die Bestandskarte und die Karte der Einwurfswerte dargestellt.

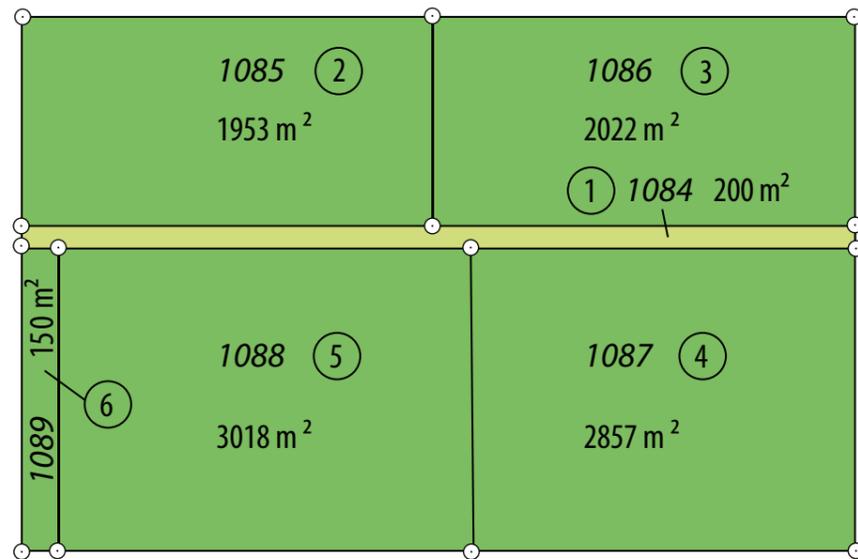


Abbildung 3, Bestandskarte

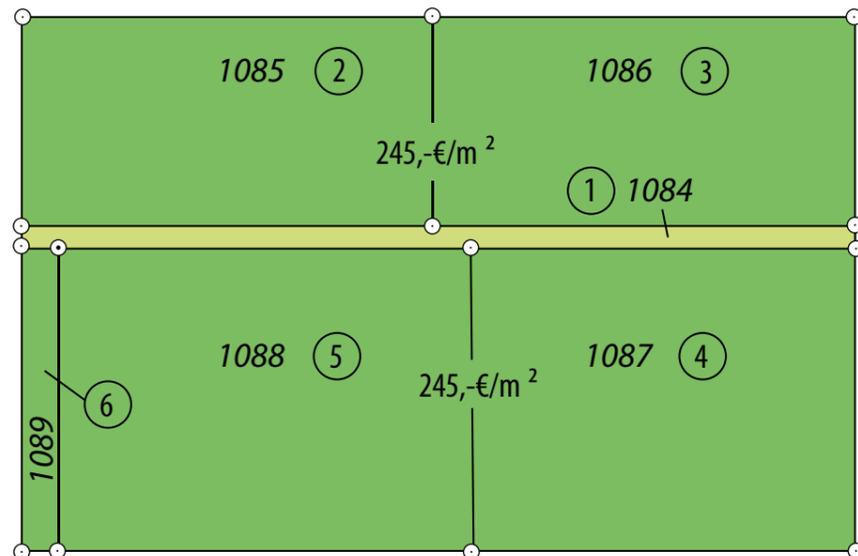


Abbildung 4, Karte der Einwurfswerte

Dem Beispiel werden folgende Daten beziehungsweise Berechnungen zugrunde gelegt, die auf den nächsten Seiten näher erläutert werden.

Umlegungsmasse	$U \text{ m}^2 =$	10.200 m^2
Alte Verkehrs- und Grünfläche	$A \text{ m}^2 =$	200 m^2
Einwurfsmasse	$E \text{ m}^2 = U \text{ m}^2 - A \text{ m}^2 =$	10.000 m^2
Neue örtliche Verkehrs- und Grünfläche	$N \text{ m}^2 =$	2.200 m^2
Verteilungsmasse	$V \text{ m}^2 = U \text{ m}^2 - N \text{ m}^2 =$	8.000 m^2
Flächenabzug	$f \text{ m}^2 = N \text{ m}^2 - A \text{ m}^2 =$	2.000 m^2
	$f \% = (f \text{ m}^2 : E \text{ m}^2) \times 100 =$	20 %
Wert der Einwurfsmasse	$E \text{ €} =$	2.450.000 €
Wert der Verteilungsmasse	$V \text{ €} =$	2.800.000 €
Gestaltungsvorteil (= Mehrwert)	$GV \text{ €} = V \text{ €} - E \text{ €} =$	350.000 €
	$GV \text{ €/m}^2 = GV \text{ €} : V \text{ m}^2 =$	44 €/m ²
mittlerer Rohbaulandwert	$RW \text{ €/m}^2 = E \text{ €} : E \text{ m}^2 =$	245 €/m ²
mittlerer Baulandwert	$BW \text{ €/m}^2 = V \text{ €} : V \text{ m}^2 =$	350 €/m ²
Erschließungsvorteil	$EV \text{ €} = f \text{ m}^2 \times RW \text{ €/m}^2 =$	490.000 €
	$EV \text{ €/m}^2 = EV \text{ €} : V \text{ m}^2 =$	61 €/m ²
Umlegungsvorteil	$UV \text{ €} = GV \text{ €} + EV \text{ €} =$	840.000 €
	$UV \text{ €/m}^2 = UV \text{ €} : V \text{ m}^2 =$	105 €/m ²
Wertfaktor	$q = V \text{ €} : E \text{ €} =$	1,142857
Flächenbeitrag	$F \text{ m}^2 = ((BW \text{ €/m}^2 - RW \text{ €/m}^2) : BW \text{ €/m}^2) \times E \text{ m}^2 =$	3.000 m^2
	$F \% = (F \text{ m}^2 : E \text{ m}^2) \times 100 =$	30 %

5.1 Einwurf

Der Regelfall, die Qualität Rohbauland gilt für alle Einwurfgrundstücke, trifft auch für dieses Beispiel zu. Der Rohbaulandwert wird hier jedoch unter Berücksichtigung des naturschutzrechtlichen Eingriffs ermittelt. Der ausgleichsflächenpflichtige Rohbaulandwert beträgt für vergleichbare Gebiete **270 €/m²**

Für dieses Umlegungsverfahren werden **1000 Quadratmeter** Ausgleichsfläche für den Eingriff in die Natur und Landschaft durch die bauliche Nutzung benötigt. Auf den Ausgleichsflächen, die sich jeweils im hinteren Bereich der Zuteilungsgrundstücke befinden, sollen Streuobstwiesen angelegt werden. Diese Zuteilungsflächen werden mit 20 Euro pro Quadratmeter bewertet. Entsprechend dem Solidargedanken der Umlegung ist der entstehende Wertverlust von allen Beteiligten zu tragen. Der Wertverlust errechnet sich aus dem ausgleichsflächenpflichtigen Rohbaulandwert und dem Zuteilungswert für Streuobstwiesen mit

$$(270 \text{ €/m}^2 - 20 \text{ €/m}^2) \times 1.000 \text{ m}^2 = \mathbf{250.000 \text{ €}}$$

Dieser wird durch eine Dämpfung des Rohbaulandwertes (Wertverlust verteilt auf die Einwurfsfläche) ausgeglichen und zwar

$$250.000 \text{ €} : 10.000 \text{ m}^2 = \mathbf{25 \text{ €/m}^2}$$

Demnach beträgt der gedämpfte Rohbaulandwert (siehe Kapitel 3.4)

$$(270 \text{ €/m}^2 - 25 \text{ €/m}^2) = \mathbf{245 \text{ €/m}^2}$$

Die Einwurfsberechnung wird in diesem Beispiel tabellarisch in einer Übersicht dargestellt:

Ordnungsnummer	Flurstücksnummer	Fläche in der Umlegung in m²	Einwurfswert in Euro pro m²	Einwurfswert in Euro
1	1084	200	0	0
2	1085	1.953	245	478.485
3	1086	2.022	245	495.390
4	1087	2.857	245	699.965
5	1088	3.018	245	739.410
6	1089	150	245	36.750
Umlegungsmasse		10.200	Wert der Einwurfsfläche	2.450.000
	abzüglich	200	(alte Verkehrs- und Grünfläche)	
	Einwurfsmasse	10.000		

Bemerkung:
Der Eigentümer, **Ordnungsnummer 6**, bringt nur ein sehr kleines Grundstück mit einer Fläche von 150 Quadratmeter in das Umlegungsverfahren ein. Er kann deshalb kein Baugrundstück, sondern nur eine Geldabfindung erhalten. Denkbar wäre natürlich auch eine Zuteilung von Gelände außerhalb des Umlegungsgebietes (Landabfindung) zum Beispiel ein Ackergrundstück mit einem entsprechenden Geldausgleich. Dies ist in diesem Beispiel aber nicht vorgesehen.

5.2 Zuteilung

Die Zuteilungssituation wird hinsichtlich der Bewertung bezogen auf den Zeitpunkt der Einleitung der Umlegung in der Umlegungskarte (siehe Abbildung 5) und der Karte der Zuteilungswerte (siehe Abbildung 6) dargestellt.

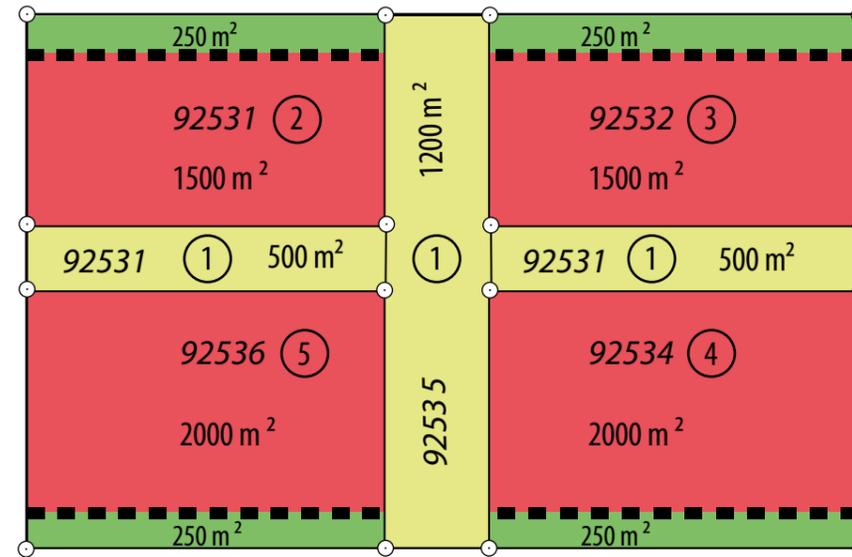
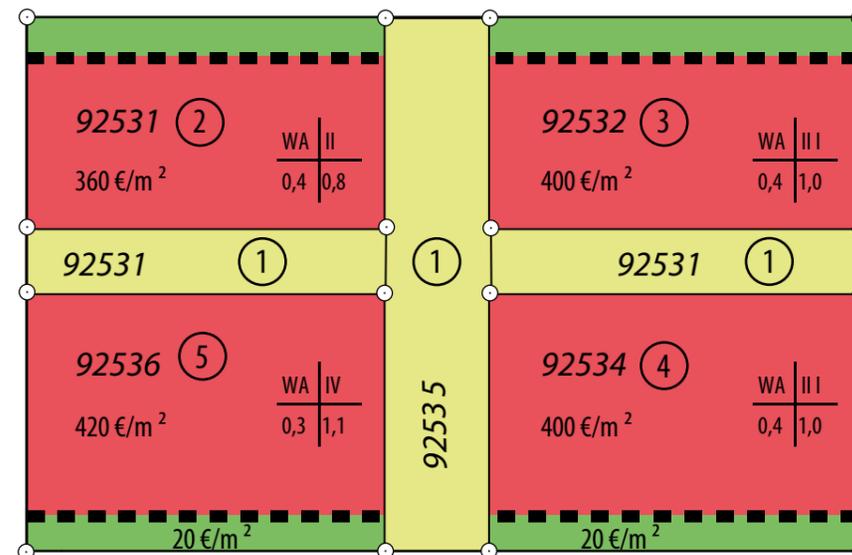


Abbildung 5, Umlegungskarte



Die in der Karte der Zuteilungswerte (links) dargestellten Nutzungsschablonen beinhalten folgende Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl

Abbildung 6, Karte der Zuteilungswerte

Folgende Zuteilungswerte liegen diesem Beispiel zugrunde:
Der Zuteilungswert der Ausgleichsflächen mit 20 Euro pro Quadratmeter ist bereits bekannt. Die neuen örtlichen Verkehrs- und Grünflächen sind, da sie aus der Verteilungsmasse vorweg auszuschneiden sind, mit 0 Euro pro Quadratmeter zu bewerten (unentgeltliche Abgabe). Bei den Bauplätzen müssen, da das Maß der baulichen Nutzung mit Geschossflächenzahlen zwischen 0,8 und 1,1 unterschiedlich ist, Berechnungen durchgeführt werden. Zunächst wird der Baulandwert aus vorhandenen Kaufpreisen vergleichbarer Gebiete mit gleicher Nutzungsart (zum Beispiel allgemeines Wohngebiet) als Vergleichswert ermittelt. Dieser beträgt für die Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 = 360 Euro pro Quadratmeter.

Dann sind für die verschiedenen Geschossflächenzahlen der Baugrundstücke im Umlegungsgebiet aus dem Marktbericht des Gutachterausschusses die Umrechnungskoeffizienten zu entnehmen.

Geschossflächenzahl	Umrechnungskoeffizient
0,8	0,90
1,0	1,00
1,1	1,05

Gibt es keinen Marktbericht oder fehlen dort die Angaben zu den Umrechnungskoeffizienten, können hilfsweise die bundesweit ermittelten Umrechnungskoeffizienten aus den Wertermittlungsrichtlinien herangezogen werden.

Die Baulandwerte werden nun wie folgt berechnet:

- Baulandwert mit GFZ 1,0 = $(360 \text{ €/m}^2 \times 1,00) : 0,90 = 400 \text{ €/m}^2$
- Baulandwert mit GFZ 1,1 = $(360 \text{ €/m}^2 \times 1,05) : 0,90 = 420 \text{ €/m}^2$

Bemerkung:

Da die Baulandpreise nicht linear mit zunehmender Geschossfläche, sondern schwächer steigen, wurden bei der Berechnung die Geschossflächenzahlen durch die Umrechnungskoeffizienten ersetzt!

Die Zuteilungsberechnung wird in diesem Beispiel ebenfalls in einer Übersicht dargestellt.

Ordnungsnummer	Flurstücksnummer	Fläche in m ²	Zuteilungswert in Euro/m ²	Zuteilungswert in Euro
1	92533	500	0	0
	92535	1.200	0	0
	92537	500	0	0
2	92531	1.500	360	540.000
		250	20	5.000
3	92532	1.500	400	600.000
		250	20	5.000
4	92534	2.000	400	800.000
		250	20	5.000
5	52536	2.000	400	840.000
		250	20	5.000
6	-	-	-	-
Umlegungsmasse:		10.200	Wert der Verteilungsmasse:	2.800.000
abzüglich		2.200	(neue örtliche Verkehrs- und Grünfläche)	
Verteilungsmasse		8.000		

5.3 Zusammenstellung der Ergebnisse der Umlegung

Ordnungsnummer	Einwurfswert in Euro	Wertanspruch in Euro (Spalte 2 x Wertfaktor)	Zuteilungswert in Euro	Mehr-/Minderzuteilung in Euro (Spalte 4 minus Spalte 3)	Prozent	Geldleistung in Euro (Spalte 4 minus Spalte 2)
1	2	3	4	5	6	7
1	0	0	0	0	0	0
2	478.485	546.840	545.000	- 1.840	0,3	+ 66.515
3	495.390	566.160	605.000	+ 38.840	6,9	+ 109.610
4	699.965	799.960	805.000	+ 5.040	0,6	+ 105.035
5	739.410	845.040	845.000	- 40	0,0	+ 105.590
6	36.750	42.000	-	-42.000	-	-36.750
Summe	2.450.000	2.800.000	2.800.000	0		350.000
		-2.450.000				
		350.000	Kontrolle, das heißt, der Wert entspricht der Summe in der letzten Spalte.			

Bemerkungen:

- Die Mehr-/Minderzuteilung gegenüber dem Wertanspruch muss in der Summe Null ergeben.
- Die Mehr-/Minderzuteilung sollte 10 Prozent nicht überschreiten. Kann dies nicht eingehalten werden, so ist für den überschreitenden Betrag ein zeitnahe Wertermittlungsstichtag anzuwenden.

Nachfolgend wird als Beispiel das Bestands- und Umlegungsverzeichnis für die Ordnungsnummer 5 dargestellt. Die Verzeichnisse werden in Karlsruhe als ein Teil der Verfahrensbearbeitung mit dem Programmsystem „Rechnergestützte Baulandumlegung“ erstellt.

Umlegungsverzeichnis Teil II

Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs

Abteilung II

Grundbuch von Musterhausen, Blatt 10000

lfd.Nr.	lfd. Nummer BV	Lasten und Beschränkungen	Veränderungen
001	1	Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 99999. Das Recht ist beim herrschenden Grundstück vermerkt. Bezug: Bewilligung vom 24.03.1999. Eingetragen am 21.09.1994.	zu löschen

Umlegungsverzeichnis Teil III

Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs

Abteilung III

Grundbuch von Musterhausen, Blatt 10000

lfd.Nr.	lfd. Nummer BV	Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden	Veränderungen
001	1	200.000 Euro Grundschuld ohne Brief mit 19% Zinsen für Sparkasse Musterhausen. Vollstreckbar nach § 800 ZPO. Bezug: Bewilligung vom 24.04.2012(Notariat Musterhausen, 1 UR 437/2012). Eingetragen am 03.05.2012.	zu übertragen nach Blatt v99999, lfd.Nr.BV 1

Grundbuch von Musterhausen, Blatt v99999

lfd.Nr.	lfd. Nummer BV	Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden	Veränderungen
001	1	200.000 Euro Grundschuld ohne Brief mit 19% Zinsen für Sparkasse Musterhausen. Vollstreckbar nach § 800 ZPO. Bezug: Bewilligung vom 24.04.2012(Notariat Musterhausen, 1 UR 437/2012). Eingetragen am 03.05.2012.	hierher übertragen von Blatt 10000, lfd.Nr.BV 1

Umlegungsverzeichnis Teil IV

Sonstige Rechte und Lasten

lfd.Nr.	Inhalt	Veränderungen
1	Pflanzgebot gemäß § 178 BauGB. Der/Die Eigentümer/in wird bzw. werden verpflichtet, entsprechend den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Mustersiedlung“ i.d.F. vom 20.08.2019 innerhalb eines Jahres nach der Bezugsfertigkeit des Gebäudes das Grundstück zu bepflanzen und zu pflegen.	neu zu begründen

Umlegungsverzeichnis Teil V

Berechnungsnachweis und Geldleistung

Einwurf (E)					Sollanspruch (V)		Bemerkung
Bestand vor der Umlegung			Wert der Grundstücke				
Flurstück	Anteil	Größe [m²]	Bodenwert [EUR/m²]	Gesamtwert [EUR]	Verteilungsquotient q	Wert [EUR]	
Gemarkung: Musterhausen							
4711	1/1	1.829,00	370,00	676.730,00	1,039981	703.786,34	
4712	1/1	5.233,00	420,00	2.197.860,00	1,039981	2.285.732,64	

Gesamtwert des Einwurfs E = 2.874.590,00

V = 2.989.518,98

Zuteilung (Z)				
Bestand nach der Umlegung			Wert der Grundstücke	
Flurstück	Anteil	Größe [m²]	Bodenwert [EUR/m²]	Gesamtwert [EUR]
Gemarkung: Musterhausen				
9996	1/1	2.103,00	460,00	967.380,00
9997	1/1	1.065,00	280,00	298.200,00
9998	1/1	1.612,00	490,00	789.880,00
9999	1/1	2.281,00	450,00	1.026.450,00

Gesamtwert der Zuteilung Z = 3.081.910,00

Geldausgleich oder Abfindung nach den §§ 57, 59 BauGB: (Z - V) + (V - E)

Die Ordnungsnummer hat zu zahlen [EUR] 207.320,00

Gesamtausgleich hat zu zahlen [EUR] 207.320,00

Fälligkeit und Zahlung sind im Beschluss über den Umlegungsplan geregelt.

6. Das vereinfachte Umlegungsverfahren

6.1 Allgemeines

Das vereinfachte Umlegungsverfahren wurde in der Novelle des BauGB 2004 aus dem bisherigen Grenzregelungsverfahren weiterentwickelt. Dem vergleichsweise geringen Verfahrensaufwand des bisherigen Grenzregelungsrechts wird nun ein größerer Anwendungsbereich gegeben, um den praktischen Anforderungen im Sinne eines „vereinfachten kleinen“ Umlegungsverfahrens besser gerecht zu werden.

Stand bei der bisherigen Grenzregelung die Herbeiführung einer ordnungsgemäßen Bebauung einschließlich Erschließung und die Beseitigung baurechtswidriger Zustände im Vordergrund, so wurde dieser eingeschränkte Anwendungsbereich so erweitert, dass nun die zweckmäßige Bildung von neuen Grundstücken auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten (siehe Abbildung 8) möglich ist.

Das vereinfachte Umlegungsverfahren ist ein Bodenordnungsverfahren, das verfahrensmäßig einfacher als die klassische Umlegung zu handhaben ist, da nur zwei Verfahrensbeschlüsse zu fassen sind und die Vorschriften der Umlegung nur eingeschränkt angewendet werden.

Vereinfachte Umlegungsverfahren können zur Verwirklichung von Bebauungsplänen oder aus Gründen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zur Verwirklichung der innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils zulässigen Nutzung durchgeführt werden.

Der Zweck der vereinfachten Umlegung wird dadurch erreicht, dass

- unmittelbar aneinandergrenzende oder in enger Nachbarschaft liegende Grundstücke untereinander getauscht werden
- oder
- Grundstücke, insbesondere Splittergrundstücke oder Teile von Grundstücken einseitig zugeteilt werden, falls diese nicht selbstständig bebaubar sind. Eine einseitige Zuteilung muss im öffentlichen Interesse geboten sein.

Die enge Formulierung „im öffentlichen Interesse geboten“ für eine einseitige Zuteilung hat ihren Grund darin, dass diese sich für den abgebenden Grundstückseigentümer wie eine Enteignung auswirkt. Auszutauschende oder einseitig zuzuteilende Grundstücke beziehungsweise Grundstücksteile (Wechselflächen) dürfen nicht selbstständig bebaubar sein. Diese Vorschrift ist nicht auf bauliche Anlagen untergeordneter Bedeutung, wie beispielsweise Garagen anzuwenden.

Die vereinfachte Umlegung ist so durchzuführen, dass jedem Eigentümer nach dem Verhältnis des Werts seines früheren Grundstückes zum Wert der übrigen Grundstücke möglichst ein Grundstück in gleicher oder gleichwertiger Lage zugeteilt wird. Eine durch die vereinfachte Umlegung für den Grundstückseigentümer bewirkte Wertminderung darf nur unerheblich sein.

Bei der Ermittlung der Erheblichkeit einer Wertminderung ist auf den gesamten betroffenen Grundstücksbestand des Eigentümers, und nicht nur auf die Wechselfläche abzuheben. Die im Gesetz offen gelassene Grenze der Unerheblichkeit dürfte zwischen fünf und zehn Prozent vom betroffenen Grundstücksbestand liegen. Mit Zustimmung der Eigentümer können abweichende Regelungen getroffen werden.

Die Anwendungsmöglichkeiten werden mit den folgenden Beispielen (Abbildung 7 und 8) veranschaulicht.

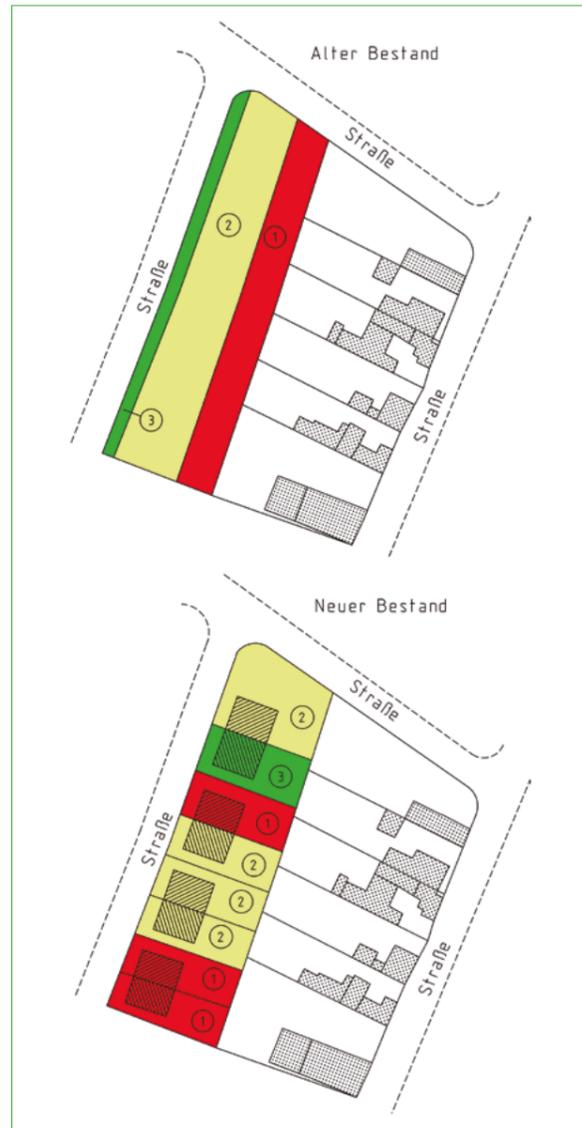
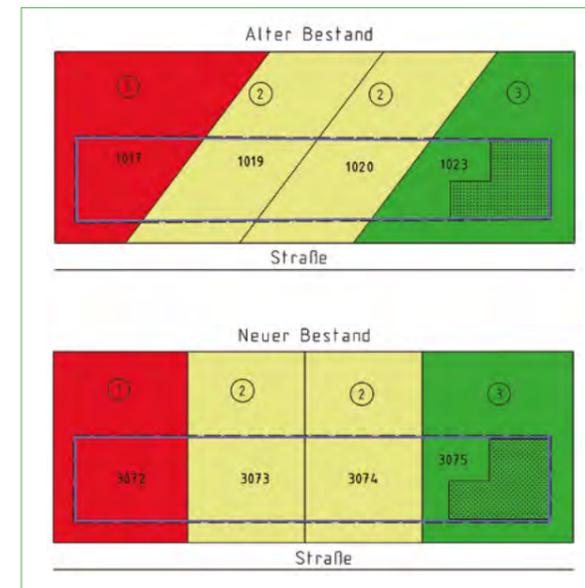


Abbildung 7
Die Grundstücke grenzen unmittelbar aneinander oder liegen in enger Nachbarschaft zueinander und können daher untereinander getauscht werden.



Schaffung einer wirtschaftlichen und optimalen Ausnutzung von einzelnen Grundstücken, die bisher schon erschlossen aber nicht zweckmäßig zu bebauen waren.

6.2 Ablauf eines vereinfachten Umlegungsverfahrens

Der Ablauf des vereinfachten Umlegungsverfahrens ist in der nachfolgenden Skizze schematisch dargestellt und wird anschließend erläutert:



■ Verwaltungsakt Einsprüche/Rechtsbehelfe zulässig

Vorbereitende Arbeiten

Im unbeplanten Innenbereich werden Planentwürfe erforderlich, die darstellen, wie der Zweck der vereinfachten Umlegung erreicht werden soll.

Die Planentwürfe werden mit den technischen Ämtern abgestimmt.

Die Flächen sowie die betroffenen Grundstücke sind zu bewerten. Danach wird der Zuteilungsentwurf gefertigt, der eventuell neu zu begründende oder aufzuhebende Dienstbarkeiten, Baulasten oder sonstige dingliche Rechte (zum Beispiel Grundpfandrechte) bereits berücksichtigt.

Erörterung mit den Beteiligten

Der Zuteilungsentwurf wird mit den Beteiligten besprochen. Dabei werden die Einzelinteressen aufeinander abgestimmt. Danach wird der Zuteilungsentwurf gegebenenfalls überarbeitet und die vermessungstechnische Bearbeitung durchgeführt.

Beschluss über die vereinfachte Umlegung

Der Beschluss über die vereinfachte Umlegung enthält alle Ergebnisse, insbesondere alte und neue Flurstücksnummern, Flurstücksflächen, Zu- und Abgänge, Geldleistungen sowie Regelungen von Dienstbarkeiten, Grundpfandrechten und Baulasten.

Diese Ergebnisse sind im vereinfachten Umlegungsverzeichnis und in der Karte zum vereinfachten Umlegungsverfahren dargestellt und müssen nach Form und Inhalt zur Übernahme in das Liegenschaftskataster geeignet sein.

Allen Beteiligten ist ein ihre Rechte betreffender Auszug aus dem Beschluss zuzustellen. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass der Beschluss bei einer zu benennenden Stelle eingesehen werden kann.

Inkrafttreten durch öffentliche Bekanntmachung der Unanfechtbarkeit

Kommt man mit den Beteiligten zu einer einvernehmlichen Regelung, wird nach Ablauf der Rechtsmittelfrist der Beschluss über die vereinfachte Umlegung in Kraft gesetzt.

Ergibt sich im Einzelfall doch ein Antrag auf gerichtliche Entscheidung, ist das Ende aller Rechtsbehelfsverfahren abzuwarten.

Abhängig vom Ergebnis der Rechtsbehelfsverfahren

- kann der Beschluss über die vereinfachte Umlegung in Kraft gesetzt werden,
- muss der Beschluss über die vereinfachte Umlegung vor der Inkraftsetzung geändert werden,
- ist der Beschluss über die vereinfachte Umlegung aufzuheben.

Die Inkraftsetzung erfolgt durch ortsübliche Bekanntmachung des Zeitpunktes, in dem der Beschluss über die vereinfachte Umlegung unanfechtbar geworden ist. Mit der Bekanntmachung wird der bisherige Rechtszustand durch den neuen Rechtszustand ersetzt.

Die öffentlichen Bücher, insbesondere das Grundbuch und das Liegenschaftsbuch, werden auf Antrag der Umlegungsstelle berichtigt.

6.3 Anmerkungen zum vereinfachten Umlegungsverfahren

Grenzregelungen wurden in der Vergangenheit in der Bundesrepublik bis auf wenige regionale Ausnahmen nur in beschränktem Maße eingesetzt.

Der erweiterte Anwendungsbereich der vereinfachten Umlegung lässt hoffen, dass in kleineren Gebieten die Bodenordnung mit weniger Verwaltungsaufwand und damit zügiger durchgeführt werden kann.

7. Rechtsbehelfe

7.1 Umlegungsverfahren

Bei zahlreichen Verfahrensschritten im Umlegungsverfahren handelt es sich um Verwaltungsakte, bei denen das Einlegen von Rechtsbehelfen möglich ist.

Antrag auf gerichtliche Entscheidung

Bei Umlegungsverfahren kann der Verwaltungsakt nur durch Antrag auf gerichtliche Entscheidung angefochten werden. Zunächst überprüft der Umlegungsausschuss die vorgebrachten Argumente. Folgt der Umlegungsausschuss der Begründung zum Einspruch, wird er den Verwaltungsakt entsprechend ändern, im anderen Fall führt dies zur Klage.

Über diesen Antrag entscheiden die Baulandgerichte, die als Baulandkammern bei den Landgerichten und als Baulandsenate bei den Oberlandesgerichten angesiedelt sind. Oberste Instanz ist der Bundesgerichtshof. Alle drei für unsere Umlegungsstelle zuständigen Organe haben ihren Sitz in Karlsruhe.

7.2 Vereinfachtes Umlegungsverfahren

Bei den vereinfachten Umlegungsverfahren können in der Regel Rechtsbehelfe gegen den Beschluss der vereinfachten Umlegung sowie gegen die Bekanntmachung der Unanfechtbarkeit der vereinfachten Umlegung eingelegt werden.

Dies erfolgt durch Antrag auf gerichtliche Entscheidung (analog dem Umlegungsverfahren).

8. Fachwörterverzeichnis mit Kapitelangabe

Abfindungsarten (4.4)

Soweit es nicht möglich ist, Beteiligten Baugrundstücke im Umlegungsgebiet zuzuteilen, können sie in Geld, in Land außerhalb des Umlegungsgebietes, in Miteigentum oder mit sonstigen dinglichen Rechten abgefunden werden.

Alte Verkehrs- und Grünflächen (3.4)

Das sind die in ein Umlegungsverfahren von der Gemeinde einbezogenen Grundstücke, die schon bisher als öffentliche Verkehrs- und Grünflächen genutzt werden.

Anhörung der Eigentümer (4.2)

Vor der Einleitung eines Umlegungsverfahrens findet eine Anhörung der an dem Verfahren beteiligten Eigentümer statt.

Anordnung (4.1)

Sie ist eine Aufforderung des Gemeinderats an den Umlegungsausschuss, eine Umlegung durchzuführen.

Antrag auf gerichtliche Entscheidung (7)

Den Beteiligten steht das Recht des Antrags auf gerichtliche Entscheidung gegen die erlassenen Verwaltungsakte zu.

Aufstellung des Umlegungsplans (4.6)

Nach Erörterung mit den Beteiligten ist durch Beschluss des Umlegungsausschusses der Umlegungsplan aufzustellen. Die Aufstellung des Umlegungsplanes setzt die Bestandskraft des Bebauungsplanes voraus.

Ausgleichsflächen (3.5)

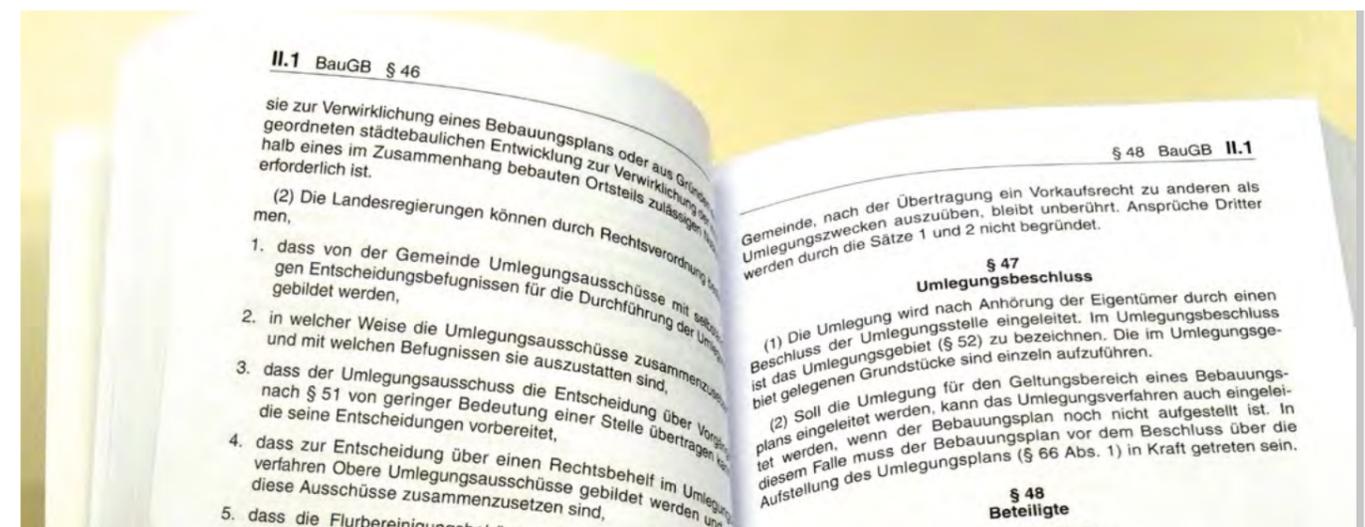
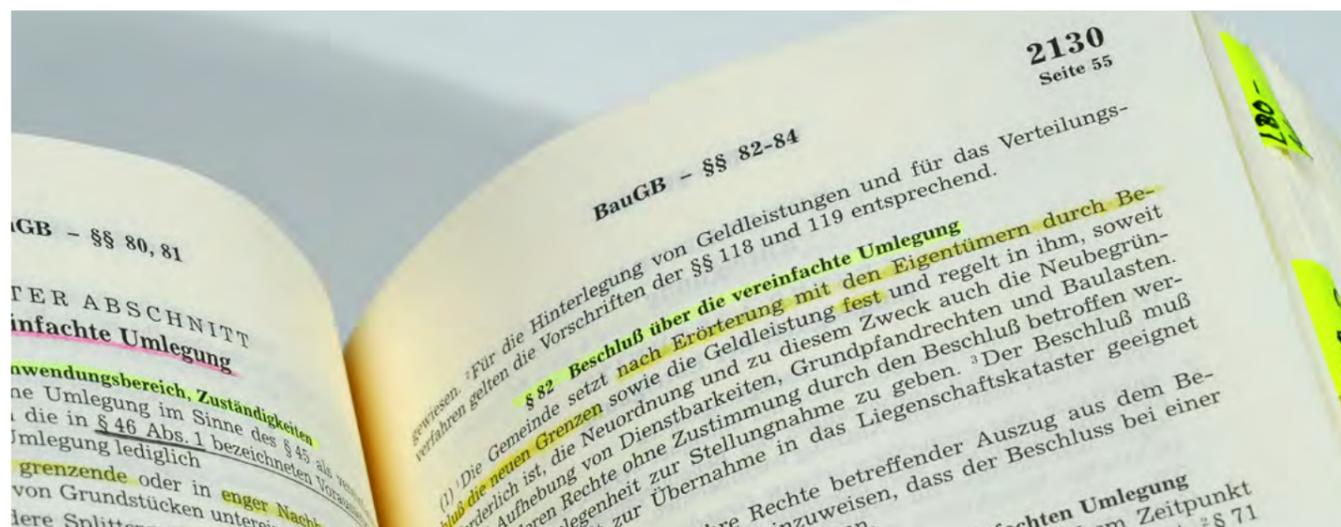
Dies sind Flächen, auf denen Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in die Natur und Landschaft erfolgen sollen.

Ausgleichskostenfreies Bauland (3.3)

Nach der Satzung über die Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen fallen keine Kosten mehr an.

Ausgleichskostenpflichtiges Bauland (3.3)

Nach der Satzung über die Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen fallen hier noch Kosten für Ausgleichsmaßnahmen an.



Ausgleichsmaßnahmen (3.5)

Das sind die Maßnahmen, die auf den Ausgleichflächen festgesetzt werden; beispielsweise können dies Umwandlung von Wiesen- oder Ackerflächen in Streuobstwiesen, Ausweisung eines Grünzuges, Ergänzung des Obstbaumbestandes oder Begrünung von Flachdächern sein. Die Ausgleichsmaßnahmen beinhalten oft auch den Erwerb der dafür notwendigen Flächen.

Bauerwartungsland (3.3)

Hierbei handelt es sich um Flächen, die zum Beispiel durch die Ausweisung im Flächennutzungsplan in absehbarer Zeit eine bauliche Nutzung erwarten lassen.

Baugebot (4.5)

Nach § 59 Absatz 7 BauGB in Verbindung mit § 176 Baugesetzbuch besteht grundsätzlich die Möglichkeit Baugebote zu erlassen. Dadurch soll eine zügige Bebauung der Umlegungsgebiete erreicht werden.

Baugesetzbuch (2.1)

Das Baugesetzbuch (BauGB) liefert mit den §§ 45 bis 84 die gesetzlichen Grundlagen zur Durchführung von Baulandumlegungen und vereinfachten Umlegungen.

Bauland (3.3)

Dies sind erschlossene und für eine bauliche Nutzung gestaltete Flächen, die nach öffentlich rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar sind.

Baulast (4.5, 4.6 und 6.2)

Darunter versteht man eine öffentliche Last, die auf dem Grundstück ruht. Durch Erklärung gegenüber der Baurechtsbehörde können Grundstückseigentümer öffentlich-rechtliche Verpflichtungen zu einem ihre Grundstücke betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen übernehmen. Dies kann beispielsweise eine gemeinsame Grenzbebauung oder die "Übernahme" der wegen einer Bebauung auf dem Nachbargrundstück erforderlichen Abstandsfläche sein. Die Baulast wird in das Baulastenverzeichnis eingetragen.

Bebauungsplan (3.1)

Der Bebauungsplan dient mit seinen Festsetzungen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung. Er bildet unter anderem die rechtliche Grundlage zur Durchführung von Bodenordnungsverfahren.

Bekanntmachung

Folgende Beschlüsse eines Umlegungsverfahrens sind ortsüblich bekannt zu machen:

- Umlegungsbeschluss **(4.3)**
- Aufstellung des (Teil-)Umlegungsplanes **(4.6 und 4.8)**
- Zeitpunkt der Unanfechtbarkeit des (Teil-)Umlegungsplanes (Inkrafttreten) **(4.7 u. 4.8)**
- Zeitpunkt der Unanfechtbarkeit der Vorwegnahme der Entscheidung (Inkrafttreten)

Folgende Beschlüsse eines vereinfachten Umlegungsverfahrens sind ortsüblich bekannt zu machen:

- Zeitpunkt der Unanfechtbarkeit des Beschlusses über die vereinfachte Umlegung **(6.2)**

Beschleunigungsmöglichkeiten (4.8)

Zur Verfahrensbeschleunigung stehen im Wesentlichen folgende Instrumente zur Verfügung:

- Vorwegnahme der Entscheidung
- Vorzeitige Besitzeinweisung
- Aufstellung von Teilumlegungsplänen
- Teilkraftsetzung

Beschluss über die vereinfachte Umlegung (6.2)

Hier sind die Ergebnisse der vereinfachten Umlegung enthalten.

Bestandskarte (3.1 und 4.3)

Darin werden der Katasterstand und die Eigentümer durch Ordnungsnummern zum Zeitpunkt des Umlegungsbeschlusses dargestellt.

Bestandsverzeichnis (4.3)

Im Bestandsverzeichnis werden für jedes Einwurfsgrundstück die eigentumsrechtlichen sowie die kataster- und grundbuchrechtlichen Daten aufgeführt.

Beteiligte (4.3)

Sämtliche Personen, die in irgendeiner rechtlichen oder tatsächlichen Beziehung zu einem Grundstück des Umlegungs- beziehungsweise vereinfachten Umlegungsgebietes stehen, sind Beteiligte des Umlegungs- beziehungsweise vereinfachten Umlegungsverfahrens. Es handelt sich in erster Linie um die Grundstückseigentümer, um die Inhaber von dinglichen Rechten (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden, Grunddienstbarkeiten, Erbbaurechte, dingliche Wohnrechte, Pfandrechte und andere). Aber auch Berechtigte aus rein schuldrechtlichen Verträgen, die nicht im Grundbuch eingetragen werden können, wie Miet-, Pacht- oder sonstige Nutzungsverhältnisse zählen zu den Beteiligten des Umlegungs- beziehungsweise vereinfachten Umlegungsverfahrens. Die Gemeinde sowie die Bedarfs- und Erschließungsträger sind ebenfalls Beteiligte.

Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für den Grund und Boden. Sie werden an Hand der Kaufpreissammlung vom Gutachterausschuss ermittelt.

Einwurfsmasse (3.4)

Das sind alle eingeworfenen Grundstücke ohne die eingebrachten alten Verkehrs- und Grünflächen. Hierzu zählen auch private Einwurfsgrundstücke der Gemeinde.

Einwurfswert (3.4)

Dies ist der Wert der in das Verfahren eingeworfenen Grundstücke eines Beteiligten zum Zeitpunkt der Einleitung der Umlegung. Er wird entsprechend den allgemeinen Regeln der Grundstücksbewertung als Verkehrswert des eingeworfenen Geländes aus Vergleichspreisen und/oder Bodenrichtwerten hergeleitet. Oft wird der Einwurfswert auch auf den Quadratmeter bezogen angegeben. Die Ermittlung der Einwurfswerte kann auch kalkulatorisch erfolgen. Die Einwurfswerte werden in der Karte der Einwurfswerte dargestellt.

Erläuterungen zum Umlegungsplan (4.6)

Die Erläuterungen beinhalten neben den Verfahrensdaten ergänzende Hinweise zu den getroffenen Regelungen sowie eine zusammengefasste Anspruchsrechnung für das gesamte Umlegungsverfahren.

Erörterung (4.5)

Vor Aufstellung des Umlegungsplans beziehungsweise vor dem Beschluss über die vereinfachte Umlegung werden mit den Beteiligten Verhandlungen über die Zuteilungs- beziehungsweise Abfindungsart geführt. Diese Erörterung ist ein wichtiger, aber oft auch langwieriger Teil des Verfahrens. Sie kann mündlich oder schriftlich erfolgen.

Erschließungsbeitragsfreies Bauland (3.3)

Für dieses Bauland sind nach dem Erschließungsbeitragsrecht die Erschließungsbeiträge bereits erhoben, das heißt bezahlt worden.

Erschließungsbeitragspflichtiges Bauland (3.3)

Für dieses Bauland sind nach dem Erschließungsbeitragsrecht noch Erschließungsbeiträge zu erheben, das heißt zu zahlen.

Erschließungsvorteil (3.4)

Der Erschließungsvorteil wird erbracht durch die unentgeltliche Geländeabgabe von örtlichen Verkehrs- und Grünflächen an die Gemeinde. Dadurch wird die Erschließung der neuen Baugrundstücke möglich.

Flächenabzug (3.4)

Der Flächenabzug ergibt sich aus der Differenz zwischen den neuen örtlichen Verkehrs- und Grünflächen und den alten Verkehrs- und Grünflächen. Er wird in der Regel in Prozenten der Einwurfsmasse angegeben. Der Flächenabzug sollte nicht mit dem Flächenbeitrag verwechselt werden.

Flächenbeitrag (3.4)

Bei der Flächenumlegung wird der Umlegungsvorteil durch den Flächenbeitrag abgeschöpft oder statt dessen ganz oder teilweise in Geld erhoben. Soweit der Umlegungsvorteil den Flächenbeitrag von 30 Prozent übersteigt, ist der Vorteil in Geld auszugleichen.

Flächenumlegung (4.4)

Bei der Verteilung der Neugrundstücke geht die Umlegungsstelle vom Verhältnis der Flächen aus, in dem die Altgrundstücke zueinander gestanden haben.

Gedämpfter Rohbaulandwert (3.3)

Die Bereitstellung von Ausgleichsflächen im Umlegungsverfahren wirkt sich reduzierend auf den Rohbaulandwert der Einwurfgrundstücke aus.

Geldabfindung (4.5)

Der Einwurf wird in Geld statt in Land abgefunden.

Geldausgleich (4.4 und 4.5)

Unter Geldausgleich versteht man bei der Verteilung nach Werten den Wertunterschied zwischen Zuteilung und Einwurf.

Gestaltungsvorteil (3.4)

Der Gestaltungsvorteil ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Umlegungsvorteil und dem Erschließungsvorteil.

Grunddienstbarkeit (4.5 und 4.6)

Sie beschränkt den jeweiligen Eigentümer des belasteten Grundstücks in dessen Nutzung zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers eines anderen berechtigten Grundstücks. Grunddienstbarkeiten können sein: Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte, Duldung eines Bauwerks oder Wasserentnahmerechte et cetera. Sie werden in der II. Abteilung des Grundbuchs eingetragen.

Grundsätze einer Baulandumlegung (3.2)

Zu ihnen zählen: Grundsatz der Zweckmäßigkeit, der Eigentumserhaltung und Privatnützigkeit, der Lagegleichheit, der Verhältnismäßigkeit und der Wertgleichheit.

Inkraftsetzung (4.7 und 6.2)

Mit der Bekanntmachung der Unanfechtbarkeit wird ein Umlegungs- bzw. vereinfachtes Umlegungsverfahren in Kraft gesetzt.

Karte der Einwurfswerte (5)

Auf der Grundlage der Bestandskarte wird die Wertsituation der Einwurfgrundstücke zum Zeitpunkt des Umlegungsbeschlusses der Umlegung dargestellt.

Karte der Zuteilungswerte (5.2)

Auf der Grundlage des Bebauungsplans wird die Wertsituation der Zuteilungsgrundstücke zum Zeitpunkt des Umlegungsbeschlusses dargestellt.

Landabfindung (4.5)

Der Einwurf wird in Land außerhalb des Umlegungsgebiets abgefunden.

Mehrzuteilung (4.5)

Liegt die Zuteilung über dem Sollanspruch, so spricht man von einer Mehrzuteilung. In der Praxis wird eine bis zu 10-prozentige Mehrzuteilung als unwesentliche Abweichung eingestuft.

Minderzuteilung (4.5)

Von Minderzuteilung spricht man, wenn die Zuteilung unter dem Sollanspruch liegt. Analog zu der Mehrzuteilung wird auch hier die 10-Prozent-Regelung angewandt. Liegt die Zuteilung unter dem Einwurfswert, ist sie auf jeden Fall als wesentliche Minderzuteilung zu betrachten.

Neue örtliche Verkehrs- und Grünflächen (3.4)

Diese Flächen dienen überwiegend den Bedürfnissen der Bewohner des Umlegungsgebietes und sind vorweg aus der Umlegungsmasse auszuscheiden.

Neuerschließungsumlegung (1.1)

Die erstmalige Aufschließung bisher nicht bebauter Gebiete und die Bereitstellung der Flächen für künftige Straßen kennzeichnen diese Umlegungsform.

Neue überörtliche Verkehrs- und Grünflächen (3.4)

Diese Flächen dienen nicht überwiegend den Bedürfnissen der Bewohner des Umlegungsgebietes. Sie gehören deshalb zur Verteilungsmasse und sind der Gemeinde zuzuteilen.

Neuordnungsumlegung (1.1)

Sieht ein Bebauungsplan die Umgestaltung eines bereits bebauten Gebietes vor und wird eine grundstücksmäßige Neuordnung notwendig, kann dies durch eine solche Umlegung erfolgen.

Ordnungsnummer (4.3)

Jedem Beteiligten eines Umlegungs- beziehungsweise vereinfachten Umlegungsverfahrens wird eine Ziffer zugeordnet. Hierbei gilt grundsätzlich:

- öffentliche Grundstücke der Stadt Karlsruhe erhalten die Ziffer 1
- private Grundstücke der Stadt Karlsruhe erhalten die Ziffer 2
- den anderen Beteiligten werden die weiteren Ziffern zugeordnet.

Bei vereinfachten Umlegungsverfahren kann auch für Beteiligte mit der Ziffer 1 begonnen werden. Die Ordnungsnummern werden in der Bestandskarte und in der Umlegungskarte dargestellt und dienen der Zuordnung im Bestands- und Umlegungsverzeichnis.

Planungsvorteil (3.4)

Er entsteht durch die Ausweisung baulicher Nutzung in der Bauleitplanung (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan) schon vor der Einleitung der Umlegung (Entwicklung bis zum Rohbauland).

Rechtsbehelfe (7)

Gegen Verwaltungsakte eines Umlegungs- beziehungsweise vereinfachten Umlegungsverfahrens können Rechtsbehelfe (Einsprüche, Antrag auf gerichtliche Entscheidung) eingelegt werden.

Rohbauland (3.3 und 4.4)

Das sind Flächen, die für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

Sollanspruch (3.4 und 4.4)

Der Sollanspruch ist der den beteiligten Grundstückseigentümern an der Verteilungsmasse jeweils zustehende Anteil. Bei der Berechnung des Sollanspruchs ist entsprechend dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit entweder vom Verhältnis der Werte oder der Fläche auszugehen, in dem die früheren Grundstücke vor der Umlegung zueinander gestanden haben. Der Unterschied zwischen Sollanspruch und Einwurfswert ist nach dem Grundsatz der Wertgleichheit bei einer Wertumlegung in Geld und bei einer Flächenumlegung in Fläche auszugleichen.

Surrogation (3.2)

Das Surrogationsprinzip besagt, dass das Eigentum in der Umlegung in der Regel erhalten bleibt.

Teilkraftsetzung (4.7 und 4.8)

Gemäß §71 Absatz 2 BauGB kann die Umlegungsstelle räumliche oder sachliche Teile des Umlegungsplans durch Bekanntmachung in Kraft setzen, wenn sich die Entscheidung über eingelegte Rechtsbehelfe auf diese Teile nicht auswirken kann.

Teilumlegungsplan (4.8)

Für Teile des Umlegungsgebietes können, sofern der entsprechende Bebauungsplan bestandskräftig ist, Teilumlegungspläne aufgestellt werden.

Umlegungsausschuss (2.2)

Er ist ein beschließender Ausschuss zur Durchführung von Umlegungs- und vereinfachten Umlegungsverfahren.

Umlegungsbeschluss (4.3)

Mit dem vom Umlegungsausschuss gefassten Umlegungsbeschluss wird das Umlegungsverfahren eingeleitet.

Umlegungsgebiet (4.3)

Normalerweise wird sich das Umlegungsgebiet mit dem Gebiet des Bebauungsplanes decken oder innerhalb dessen Grenzen liegen. Es kann auch aus räumlich getrennten Flächen bestehen.

Das Umlegungsgebiet ist so zu begrenzen, dass die Umlegung sich zweckmäßig durchführen lässt. Nach der Zweckbestimmung des § 45 BauGB kann es auch innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) liegen.

Umlegungskarte (3.1 und 4.6)

In der Umlegungskarte werden der neue Katasterstand sowie die Ordnungsnummern und mögliche Grunddienstbarkeiten dargestellt.

Umlegungsmasse (3.4)

Die Umlegungsmasse ist die Summe aller im Umlegungsgebiet gelegenen Grundstücksflächen.

Umlegungsplan (4.6)

Der Umlegungsplan besteht aus der Umlegungskarte, dem Umlegungsverzeichnis und den Erläuterungen.

Umlegungsstelle (2.2)

Die Gemeinde führt als Umlegungsstelle Umlegungs- und vereinfachte Umlegungsverfahren durch. Hierfür werden Umlegungsausschüsse gebildet. Diese bedienen sich einer Geschäftsstelle, die in Karlsruhe beim Liegenschaftsamt angesiedelt ist.

Umlegungsverfahren (3)

Dies ist ein gesetzlich geregeltes Grundstückstauschverfahren zur Erschließung oder Neugestaltung von Gebieten, bei denen für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen.

Umlegungsvermerk (4.3)

Die Umlegungsstelle hat dem Grundbuchamt und der zuständigen Vermessungsbehörde die Einleitung des Umlegungsverfahrens mitzuteilen. Das Grundbuchamt trägt daraufhin in die Grundbücher der umzulegenden Grundstücke den Umlegungsvermerk ein. Die zuständigen Ämter haben die Umlegungsstelle von allen Eintragungen, die nach dem Zeitpunkt der Einleitung des Umlegungsverfahrens vorgenommen worden sind oder vorgenommen werden, zu benachrichtigen.

Umlegungsverzeichnis (4.6)

Im Umlegungsverzeichnis werden unter Gegenüberstellung des alten und neuen Bestands aufgeführt:

- Grundstücke nach Lage, Größe und Nutzungsart mit Angabe ihrer Eigentümer,
- Rechte an einem Grundstück oder einem das Grundstück belasteten Recht,
- Grundstückslasten nach Rang und Betrag,
- Geldleistungen,
- die städtebaulichen Gebote und Baulasten.

Das Umlegungsverzeichnis ist für jede Ordnungsnummer gesondert aufzustellen.

Umlegungsvorteil (3.4)

Dies ist die Summe der durch die Umlegung bewirkten Wertsteigerungen. Der Umlegungsvorteil besteht aus den beiden Komponenten Erschließungs- und Gestaltungsvorteil.

Umrechnungskoeffizient 5.2)

Liegt bei der Bewertung eines Grundstücks zwischen dem Vergleichswert und dem zu bewertenden Grundstück ein unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung bezüglich der Geschossflächenzahl vor, so werden zur Wertermittlung Umrechnungskoeffizienten aus dem Marktbericht des Gutachterausschusses oder, wenn dieser nicht vorhanden, aus den Wertermittlungsrichtlinien verwendet.

Unanfechtbarkeit (4.7)

Sind die Rechtsbehelfsfristen abgelaufen und liegen keine Rechtsbehelfe mehr vor, so wird der jeweilige Verwaltungsakt unanfechtbar. Der Zeitpunkt der Unanfechtbarkeit ist ortsüblich bekannt zu machen.

Vereinfachtes Umlegungsverfahren (6)

Dieses Verfahren wird bei unmittelbar aneinandergrenzenden oder in enger Nachbarschaft liegenden Grundstücken oder Teilen von Grundstücken angewandt, um diese untereinander zu tauschen oder einseitig zuzuteilen. Dadurch können diese einer baulichen oder sonstigen Nutzung zugeführt werden.

Verfahrensgrundsätze (4.4)

In ihnen werden hauptsächlich der Verteilungsmaßstab sowie die Bodenwerte der eingeworfenen und der zuzuteilenden Grundstücke vom Umlegungsausschuss festgelegt.

Verfügungs- und Veränderungssperre gemäß § 51 BauGB (4.3)

Die wesentlichste Rechtsfolge der Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses ist der Eintritt einer Verfügungs- und Veränderungssperre. Sie beginnt mit dem Inkrafttreten des Umlegungsbeschlusses. Zur Sicherung dieser Sperre wird im Grundbuch ein Umlegungsvermerk eingetragen. Der Grundstückseigentümer ist gehindert, ohne die schriftliche Genehmigung der Umlegungsstelle das Grundstück zu teilen, Verfügungen über das Grundstück und über Rechte am Grundstück zu treffen oder Vereinbarungen abzuschließen, durch die einem anderen ein Recht zum Erwerb, zur Nutzung oder Bebauung eines Grundstücks oder Grundstücksteiles eingeräumt wird.

Verkehrs- und Grünflächen (3.4)

Man unterscheidet alte Verkehrs- und Grünflächen, neue örtliche Verkehrs- und Grünflächen und neue überörtliche Verkehrs- und Grünflächen.

Verkehrswert (4.4)

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht (Wertermittlungsstichtag), im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Verkehrswert ist unter Berücksichtigung bestimmter Qualitätsmerkmale wie beispielsweise Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Größe, Grundstücksgestaltung und Erschließungszustand zu bemessen. Sowohl für die Einwurfgrundstücke als auch für die Zuteilungsgrundstücke einer Umlegung sind die Verkehrswerte zu ermitteln.

Verteilungsmaßstab (4.4)

Ein Umlegungsverfahren kann nach Flächen, nach Werten oder mit Einverständnis der Beteiligten nach einem anderen Maßstab durchgeführt werden.

Verteilungsmasse (3.4)

Die nach dem Abzug der neuen Verkehrs- und Grünflächen von der Umlegungsmasse verbleibende Masse ist die Verteilungsmasse. Es ist die Fläche, die an die beteiligten Grundstückseigentümer verteilt wird.

Verwaltungsakte eines Umlegungsverfahrens (7)

Dazu zählen:

- Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses gemäß § 50 BauGB **(4.3)**
- Aufstellung des (Teil-)Umlegungsplanes gemäß § 70 BauGB **(4.6)**
- Vorwegnahme der Entscheidung gemäß § 76 BauGB **(4.8)**
- Vorzeitige Besitzeinweisung gemäß § 77 BauGB
- Inkrafttreten des (Teil-) Umlegungsplanes gemäß § 71 BauGB (Bekanntmachung der Unanfechtbarkeit)

Verwaltungsakte eines vereinfachten Umlegungsverfahrens (7)

Dazu zählen:

- Beschluss über die vereinfachte Umlegung gemäß § 82 BauGB **(6.2)**
- Bekanntmachung der Unanfechtbarkeit der vereinfachten Umlegung gemäß § 83 BauGB **(6.2)**

Vorkaufsrecht der Gemeinde (4.3)

An sämtlichen Grundstücken des Umlegungsgebietes steht der Gemeinde ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 24 (1) Ziffer 2 BauGB zu, sobald der Umlegungsbeschluss bekannt gemacht worden ist.

Vorwegnahme der Entscheidung (4.8)

Mit Einverständnis der Beteiligten können vor Aufstellung des Umlegungsplanes vorweg Zuteilungen oder Abfindungen geregelt werden

Vorzeitige Besitzeinweisung (4.8)

Nach Inkrafttreten des Bebauungsplans kann die Umlegungsstelle

- vor Aufstellung des Umlegungsplans die Gemeinde in den Besitz der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen einweisen,
- nach Aufstellung des Umlegungsplans sonstige Beteiligte in den Besitz ihrer zuteilten Grundstücke einweisen,
- wenn das Wohl der Allgemeinheit dies erfordert.

Wertanspruch (Sollanspruch)

Der Sollanspruch wird bei Verfahren nach dem Wertmaßstab als Wertanspruch bezeichnet.

Wertfaktor (3.4 und 4.4)

Der Wertfaktor ist der Quotient aus dem Wert der Verteilungsmasse und dem Wert der Einwurfsmasse. Bei Grundstücken, die in einer Baulandumlegung keinen Vorteil erfahren, beträgt der Wertfaktor 1,0. Hierbei kann es sich um Grundstücke handeln, die durch planungsrechtliche Festsetzungen lediglich geringfügige Grenzänderungen erfahren. Der Faktor wird zur Ermittlung des Sollanspruchs benötigt.

Wertumlegung (4.4)

Bei der Verteilung der Neugrundstücke geht die Umlegungsstelle vom Verhältnis der Werte aus, in dem die Altgrundstücke zueinander gestanden haben.

Zustellung (4.6)

Sämtliche Verwaltungsakte in Umlegungs- und vereinfachten Umlegungsverfahren, die einer persönlichen Zustellung bedürfen, sind an alle von dieser Maßnahme betroffenen Beteiligten zuzustellen.

Zuteilung (4.5)

Hierunter versteht man die tatsächliche, dem Zweck der Umlegung entsprechende Zuteilung.

Zuteilungsentwurf (4.5)

Die Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses fertigt einen Entwurf über die Zuteilung oder Abfindungsart als Grundlage für die Erörterungsgespräche mit den Beteiligten an.

Zuteilungswert (3.4 und 4.4)

Dies ist der Wert der Zuteilungsgrundstücke eines Beteiligten zum Zeitpunkt der Einleitung des Umlegungsverfahrens. Oft wird der Zuteilungswert auch auf den Quadratmeter bezogen angegeben. Er wird entsprechend den Regeln der Grundstücksbewertung als Verkehrswerte des zuteilten Baulandes aus Vergleichspreisen und/oder Bodenrichtwerten hergeleitet.

