

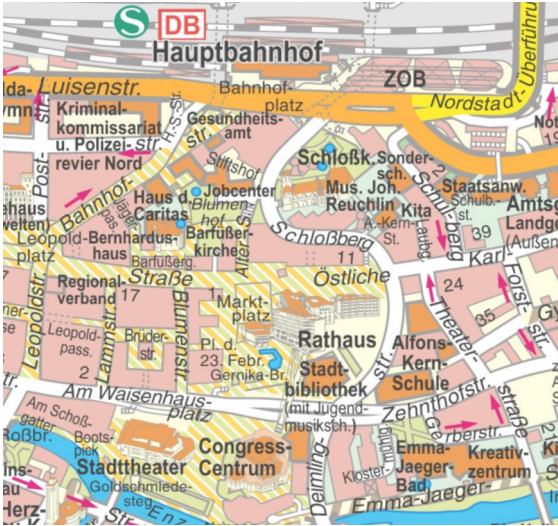
Die gesetzliche Baulandumlegung



Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses

Vermessungs- und Liegenschaftsamt

Abteilung Bodenordnung



Öffnungszeiten:

Montag, Dienstag 8:00 - 12:00 Uhr

Mittwoch geschlossen

Donnerstag 8:00 - 12:00 Uhr

14:00 - 18:00 Uhr

Freitag 8:00 - 12:00 Uhr

und nach Vereinbarung

Kontakt:

Tel: 07231/39-1414 oder -1715

Fax: 07231/39-44214

E-Mail: vla@pforzheim.de

Web: www.pforzheim.de

Technisches Rathaus

Östliche Karl-Friedrich-Straße 4-6

75175 Pforzheim

Herausgeber:

Stadt Pforzheim, Vermessungs- und Liegenschaftsamt

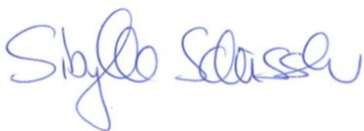
Druck 2018 / 4. Auflage / alle Abbildungen © Stadt Pforzheim

Vorwort von Sibylle Schüssler

Wenn eine städtebauliche Planung umgesetzt werden soll, stehen im Regelfall die Besitz- und Eigentumsverhältnisse einer unmittelbaren Realisierung entgegen. Deshalb ist die Bodenordnung ein wesentlicher Baustein der Baulandbereitstellung und somit auch der Stadtentwicklung.

Ein besonders effektives und wirtschaftliches Instrument zur Bodenordnung ist die gesetzliche Baulandumlegung, ein Grundstückstauschverfahren, das im Baugesetzbuch geregelt ist und in Pforzheim bereits eine lange Tradition hat.

Mit der vorliegenden Broschüre möchte ich allen Bürgerinnen und Bürgern, insbesondere den Umlegungsbeteiligten, sowie allen an der Stadtentwicklung Interessierten einen Überblick über Zweck, Bedeutung und Ablauf eines Umlegungsverfahrens geben.



Sibylle Schüssler
Bürgermeisterin und
Vorsitzende des Umlegungsausschusses



Zweck der Umlegung und Zuständigkeit

Die Umlegung ist ein nach dem Baugesetzbuch geregeltes Bodenordnungsverfahren zur Schaffung oder Neuordnung von Bauland. Grundlage für die Umlegung ist in der Regel der Bebauungsplan. Der Bebauungsplan setzt rechtsverbindlich fest, wie die einzelnen Grundstücke genutzt bzw. bebaut werden können.



Bebauungsplan

Durch die Umlegung wird die im Bebauungsplan vorgesehene Nutzung vorbereitet. Die Grundstücke werden nach Lage, Form und Größe so neu geordnet, dass sie entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans zweckmäßig bebaut werden können. Des Weiteren werden die örtlichen Verkehrs- und Grünflächen und die sonstigen Infrastrukturf Flächen wie z.B. Kinderspielflächen bereitgestellt.

Zuständig für die Durchführung der Umlegung ist der Umlegungsausschuss. Er setzt sich zusammen aus der Vorsitzenden, Bürgermeisterin Sibylle Schüssler, und elf Mitgliedern des Gemeinderates (Stand 2018). Er wird von Vermessungs- und Bausachverständigen beraten. Die Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses ist beim Vermessungs- und Liegenschaftsamt angesiedelt.

Ablauf der Umlegung

Mit der Umlegungsanordnung (1) beauftragt und ermächtigt der Gemeinderat den Umlegungsausschuss, ein Umlegungsverfahren einzuleiten und durchzuführen. Diese Anordnung ist ein ausschließlich interner Verwaltungsvorgang und hat somit keine Rechtswirkung nach außen. Eingeleitet wird die Umlegung durch den Umlegungsbeschluss (2). Er wird ortsüblich - in Pforzheim in den Pforzheimer Tageszeitungen - bekanntgemacht und führt die im Umlegungsgebiet liegenden Grundstücke einzeln auf. Das Umlegungsverfahren kann bereits eingeleitet werden, bevor der Bebauungsplan in Kraft getreten ist.

Der Umlegungsbeschluss hat unmittelbare Auswirkungen auf die Beteiligten und kann auch angefochten werden. Beteiligt am Umlegungsverfahren sind die Grundstückseigentümer und die Inhaber dinglicher und persönlicher Rechte an den Grundstücken (z.B. Mieter, Pächter oder Inhaber von Grundschulden oder Nutzungsrechten). Als Nachweis über den alten Grundstücksbestand werden eine Bestandskarte und ein Bestandsverzeichnis erstellt. Diese werden für die Dauer eines Monats öffentlich bei der Umlegungsstelle zur Einsichtnahme ausgelegt (3).

Im Grundbuch wird der Umlegungsvermerk eingetragen. Dieser gewährleistet, dass Verfügungen über Grundstücke und Veränderungen an oder auf Grundstücken nur mit Genehmigung der Umlegungsstelle vorgenommen werden dürfen.

Nach der Festlegung der Verfahrensgrundsätze (4) werden mit allen Grundstückseigentümern erste Zuteilungswunschgespräche (5) geführt. In den Einzelgesprächen werden die Beteiligten ausführlich über ihre Einwurfgrundstücke, die daraus resultierenden Sollansprüche und die möglichen Zuteilungsvarianten informiert. Die Eigentümer haben ausreichend Gelegenheit, ihre Wünsche und Vorstellungen über die Zuteilung von Baugrundstücken zu äußern.

(1-5) Die Ziffern in Klammern beziehen sich auf das Ablaufschema auf Seite 13

Danach wird ein erster Zuteilungsentwurf auf der Grundlage des Bebauungsplans und den Zuteilungswünschen der Beteiligten - soweit sie im gesamten Zuteilungskonzept realisierbar sind - erstellt. Dieser erste Entwurf des Umlegungsplans wird eingehend mit den Beteiligten erörtert.

Die Umlegungsstelle kommt den Wünschen der Eigentümer so weit wie möglich entgegen. Je größer die Anzahl der Eigentümer, desto komplexer und schwieriger gestaltet sich allerdings die Berücksichtigung aller Wünsche. Durch einen ständigen Dialog mit den Eigentümern, der sich über einen längeren Zeitraum erstrecken kann, wird ein endgültiger Zuteilungsentwurf aufgestellt, der dann erneut mit den Beteiligten erörtert wird (6).

Nach Abschluss der Erörterungen wird der Umlegungsplan durch Beschluss des Umlegungsausschusses aufgestellt (9). Spätestens zu diesem Zeitpunkt muss der Bebauungsplan in Kraft getreten sein. Der Umlegungsplan besteht aus Umlegungskarte und Umlegungsverzeichnis. Aus ihm sind die Neueinteilung des Umlegungsgebietes, die Regelung der von der Neueinteilung betroffenen Rechte und die Geldleistungen zu ersehen.



Die Bestandskarte zeigt die Grundstücksstruktur vor der Umlegung

(6-9) Die Ziffern in Klammern beziehen sich auf das Ablaufschema auf Seite 13

Der Beschluss über die Aufstellung des Umlegungsplans wird ortsüblich bekanntgemacht. Anschließend wird jedem Beteiligten der ihn betreffende Auszug aus dem Umlegungsplan zugestellt. Mit der Zustellung beginnt die Monatsfrist, in der die Beteiligten Rechtsbehelfe gegen den Umlegungsplan einlegen können. Wird kein Rechtsbehelf eingelegt oder ist über alle eingelegten Rechtsbehelfe rechtskräftig entschieden, wird ortsüblich bekanntgegeben, wann der Umlegungsplan unanfechtbar geworden ist. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Umlegungsplan in Kraft und die neuen Grundstücke und Rechte treten an die Stelle der alten (10).

Nach dem Inkrafttreten hat die Stadt den Umlegungsplan zu vollziehen (11). Dieses schließt die finanzielle Abwicklung der Umlegung mit ein. Des Weiteren werden die öffentlichen Bücher (Grundbuch, Liegenschaftskataster und Baulastenverzeichnis) berichtigt.



Die Umlegungskarte zeigt die Grundstücksstruktur nach der Umlegung

(10-11) Die Ziffern in Klammern beziehen sich auf das Ablaufschema auf Seite 13

Beschleunigungsmöglichkeiten

Mit der Vorwegnahme der Entscheidung (7) können vor der Aufstellung des Umlegungsplans die Eigentums- und Besitzverhältnisse einzelner Grundstücke mit Einverständnis der betroffenen Beteiligten geregelt werden.

Im Idealfall wird mit den Erschließungsmaßnahmen so frühzeitig begonnen, dass die neuen Grundstücke möglichst zeitnah nach Inkrafttreten des Umlegungsplans bebaut werden können. Falls erforderlich, kann die Umlegungsstelle den Erschließungsträger vorzeitig in den Besitz der Erschließungsflächen einweisen (8), sobald der Bebauungsplan in Kraft getreten ist.

(7-8) Die Ziffern in Klammern beziehen sich auf das Ablaufschema auf Seite 13

Verfahrensgrundsätze

Alle privaten Grundstücke (Einwurfgrundstücke) und alten Verkehrs- und Grünflächen innerhalb des Umlegungsgebietes werden rechnerisch zu einer Masse zusammengefasst (Umlegungsmasse). Von der Einwurfmasse (Summe aller Einwurfgrundstücke) wird der Mehrbedarf an örtlichen Verkehrs- und Grünflächen vorweg ausgeschieden (Flächenabzug). Die danach verbleibende Verteilungsmasse kann nun in neue Grundstücke (Zuteilungsgrundstücke) aufgeteilt werden.

Die gerechte Verteilung der zuzuteilenden Baugrundstücke an die beteiligten Grundstückseigentümer richtet sich nach dem Sollanspruch, der entweder nach dem Verhältnis der Werte (Wertumlegung) oder dem Verhältnis der Flächen (Flächenumlegung) bestimmt wird.

Für einen Grundstückseigentümer bedeutet der Sollanspruch, dass das Verhältnis seines Baugrundstücks zu allen Baugrundstücken gleich dem Verhältnis seines eingeworfenen Grundstücks zu allen Einwurfgrundstücken ist. Jeder Beteiligte hat Anspruch auf ein Baugrundstück mit mindestens dem gleichen Verkehrswert, den sein eingeworfenes Grundstück vor der Umlegung hatte.

Bei der Flächenumlegung leisten die Einwurfsgrundstücke als Vorteilsausgleich für die Umlegung einen Flächenbeitrag, in dem auch der Flächenabzug für den Mehrbedarf an örtlichen Verkehrs- und Grünflächen enthalten ist. Zusätzlich zu den örtlichen Verkehrs- und Grünflächen erhält die Stadt somit aus dem Flächenbeitrag Bauplätze, die sie an Bauwillige veräußern kann. Soweit der Umlegungsvorteil den gesetzlich maximal zulässigen Flächenbeitrag von 30 Prozent übersteigt, ist er von den Grundstückseigentümern in Geld auszugleichen.

Bei der Wertumlegung werden nur die Flächen für den Mehrbedarf an örtlichen Verkehrs- und Grünflächen von den Einwurfsgrundstücken abgezogen, der Rest wird wieder an die Eigentümer verteilt.

Der Wert des Sollanspruchs ist somit in der Regel höher als der Wert des Einwurfsgrundstücks. Die Wertdifferenz ist von den Grundstückseigentümern in Geld auszugleichen. Mehr- oder Minderzuteilungen gegenüber dem Sollanspruch sind grundsätzlich möglich.



Erörterung des Umlegungsplanes

Voraussetzung für die Berechnung der Sollansprüche ist eine zutreffende und plausible Ermittlung der Einwurfs- und Zuteilungswerte. Bei der Flächenumlegung dient die Wertermittlung der Bestimmung des Flächenbeitrages und des Geldausgleichs bei einer vom Sollanspruch abweichenden Zuteilung. Falls der Umlegungsvorteil den Flächenbeitrag übersteigt, dient sie ferner der Geldausgleichsberechnung bezogen auf den Sollanspruch. Bei der Wertumlegung werden auf der Grundlage der Verkehrswerte für die Einwurfs- und Zuteilungsgrundstücke die Sollansprüche ermittelt. Aus der Wertdifferenz zwischen den Zuteilungs- und Einwurfsgrundstücken ergibt sich der zu zahlende Geldausgleich.

Die Einwurfsgrundstücke werden mit der Qualität Rohbauland bewertet. Die Qualitätsbestimmung richtet sich vor allem nach der im Bebauungsplan festgesetzten baulichen Nutzung. Die Erschließung ist aber noch nicht gesichert und die Grundstücke sind nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet.

Bei der Ermittlung der Zuteilungswerte wird die Qualität baureifes Land zu Grunde gelegt. Dabei wird berücksichtigt, dass die Kosten für die Herstellung der Erschließungsanlagen in einem späteren Erschließungsbeitragsverfahren noch erhoben werden. Dagegen wird die Bereitstellung der örtlichen Verkehrs- und Grünflächen bereits wertmäßig in der Umlegung berücksichtigt. Die Zuteilungsgrundstücke werden somit als erschließungsbeitragspflichtiges aber erschließungsflächenbeitragsfreies Bauland bewertet.

Die Entwicklung der Grundstücke von Rohbauland zu baureifem Land wird durch die Umlegung bewirkt. Die Wertdifferenz zwischen Zuteilungs- und Einwurfswert entspricht somit dem Umlegungsvorteil. Der Umlegungsvorteil besteht insbesondere aus den Komponenten Erschließungs- und Gestaltungsvorteil sowie Verkürzung der Wartezeit und ersparte Aufwendungen.

Vom Umlegungsvorteil ist der Planungsvorteil zu unterscheiden, der durch die Ausweisung baulicher Nutzung in der Bauleitplanung entsteht. Er spiegelt sich in der Wertsteigerung der Grundstücke von Acker- oder Grünland zu Rohbauland wider und kommt vollständig den Grundstückseigentümern zugute.

Bauverpflichtung

In Pforzheim existieren viele private Bauplätze, die größtenteils seit langer Zeit ungenutzt brach liegen, während es kaum noch verfügbare Bauplätze für interessierte Bauwillige gibt. Die Flächen, die in Pforzheim noch als Wohnbauflächen entwickelt werden können, sind endlich. Es muss daher sichergestellt werden, dass bei der Entwicklung von neuen Wohnbauflächen das städtebauliche Ziel einer Ansiedlung ohne langjährige Baulücken gewährleistet ist und möglichst alle neu entstehenden Bauplätze den Bauwilligen zur Verfügung gestellt werden können. Dadurch kann auch insgesamt der Flächenverbrauch reduziert werden.

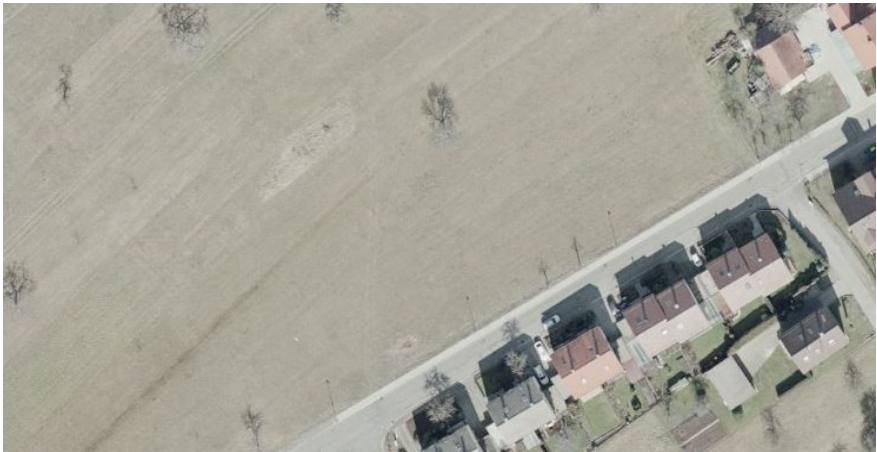
Städtische Bauplätze werden schon immer unter der Prämisse veräußert, dass sie innerhalb von zwei Jahren bebaut werden müssen. Auch Bauplätze, die durch Umlegungen neu entstehen und den beteiligten Grundstückseigentümern zugeteilt werden, müssen zukünftig innerhalb einer angemessenen Frist nach Maßgabe der planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften bebaut werden; allerdings gilt in diesen Fällen eine moderatere Frist von sieben Jahren ab Inkrafttreten des Umlegungsplans. Sofern die Zuteilungsgrundstücke zu diesem Zeitpunkt noch nicht bebaubar sind, beginnt die siebenjährige Frist ab deren baureifer Erschließung. Im Falle einer Übertragung des Eigentums an den Grundstücken beginnt die Frist nicht neu zu laufen. In begründeten Fällen kann die Frist zur Bebauung der Grundstücke auf Antrag um bis zu drei Jahre verlängert werden. Die Bauverpflichtung ist erfüllt, wenn die Wohngebäude bezugsfertig hergestellt sind. Für den Fall, dass die Bauverpflichtung nicht fristgerecht erfüllt wurde, kann die Stadt Pforzheim diese mit Hilfe der im Baugesetzbuch vorgesehenen Maßnahmen durchsetzen.

Erschließung

Nach Bereitstellung der Erschließungsflächen durch die Umlegung kann das Baugebiet erschlossen werden. Zur Erschließung gehören insbesondere die öffentlichen Straßen, Wege und Plätze, Grünanlagen, Lärmschutzanlagen sowie alle Ver- und Entsorgungsleitungen wie Kanal, Gas, Wasser, Strom oder Telekommunikation. Die Erschließung ist eine wesentliche Voraussetzung für die Zulässigkeit eines Bauvorhabens. Ein Bauantrag kann erst genehmigt werden, wenn die Erschließung eines Grundstücks

gesichert ist. Die Erschließung ist Aufgabe der Stadt und grundsätzlich an die Festsetzungen des Bebauungsplanes gebunden.

Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Erschließungsanlagen und die privaten Bauvorhaben müssen durch geeignete ökologische Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden. Die Ausgleichsmaßnahmen können je nach Festsetzung des Bebauungsplans auf den privaten Baugrundstücken, auf öffentlichen oder privaten Grünflächen oder auch auf Ausgleichsflächen außerhalb des eigentlichen Baugebietes durchgeführt werden.



Baugebiet vor der Erschließung



Erschlossenes Baugebiet

Für die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen ist grundsätzlich der Vorhabenträger verantwortlich. Soweit der Ausgleich nicht auf den privaten Baugrundstücken vorgesehen ist, führt die Stadt die Ausgleichsmaßnahmen an Stelle und auf Kosten der privaten Vorhabenträger durch.

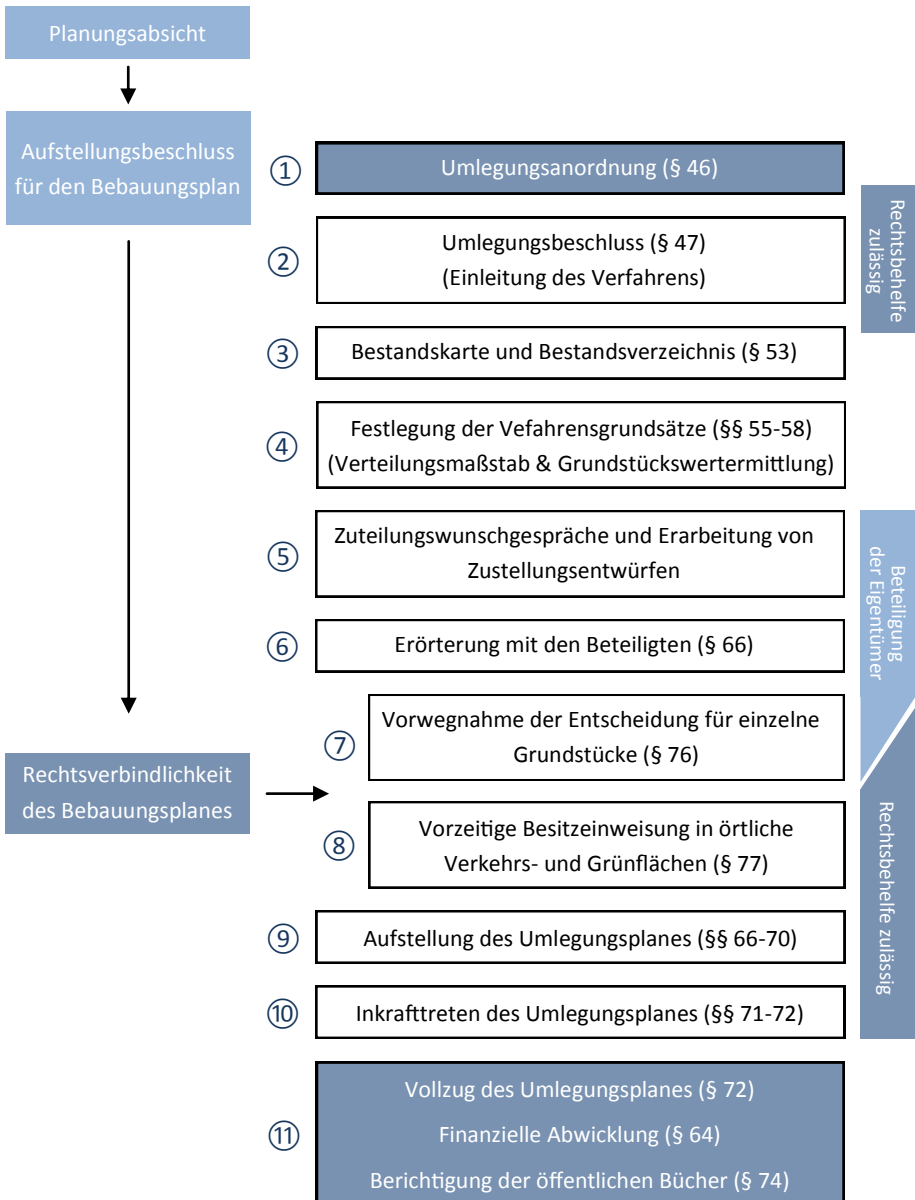
Zur Deckung ihres Aufwandes für die Herstellung der Erschließungsanlagen erhebt die Stadt einen Erschließungsbeitrag von den Grundstückseigentümern. Des Weiteren fallen Kosten an für die Abwasseranlagen (Abwasserbeitrag), die Herstellung der Hausanschlüsse an den öffentlichen Kanal und die verschiedenen Versorgungsnetze (z.B. Wasser, Strom oder Gas) sowie die ökologischen Ausgleichsmaßnahmen, soweit sie nicht durch die Vorhabenträger selber durchgeführt werden (Kostenerstattungsbeitrag).



Baugebiet im Jahr 2015

Alternativ kann die Erschließung auch auf einen privaten Erschließungsträger übertragen werden. Im Erschließungsvertrag verpflichtet sich der Erschließungsträger gegenüber der Stadt, alle erforderlichen Erschließungsanlagen im eigenen Namen und auf eigene Rechnung herzustellen. Mit den Grundstückseigentümern schließt der Erschließungsträger zivilrechtliche Vereinbarungen ab, in denen sich diese verpflichten, ihm alle Kosten der städtebaulichen Maßnahme zu erstatten. Voraussetzung für eine private Erschließung ist die Mitwirkungsbereitschaft jedes einzelnen Grundstückseigentümers. Der Vorteil für die Grundstückseigentümer liegt darin, dass die Erschließungsmaßnahme auf diesem Wege in der Regel zügiger durchgeführt werden kann.

Ablauf eines gesetzlichen Umlegungsverfahrens (Baugesetzbuch §§ 45-79)



Inhaltsverzeichnis

Kontakt	1
Vorwort von Sibylle Schüssler	2
Zweck der Umlegung und Zuständigkeit	3
Ablauf der Umlegung	4-6
Beschleunigungsmöglichkeiten	7
Verfahrensgrundsätze	7-9
Bauverpflichtung	10
Erschließung	10-12
Ablaufschema eines gesetzlichen Umlegungsverfahrens	13