

# Anhörung nach §47 BauGB

## Zweck und Ablauf

Die Eigentümer sollen von Anfang an in das Verfahren einbezogen werden

Die Eigentümer erhalten Informationen über den weiteren Ablauf des Projekts und über die Umlegung nach dem Baugesetzbuch

Nach dem allgemeinen Teil können Fragen auf Wunsch auch im persönlichen Gespräch gestellt werden

Anwesenheitsliste

# Definition und Aufgabe der Umlegung

Neuordnung von Grundstücken, dass nach Lage, Form und Größe zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen

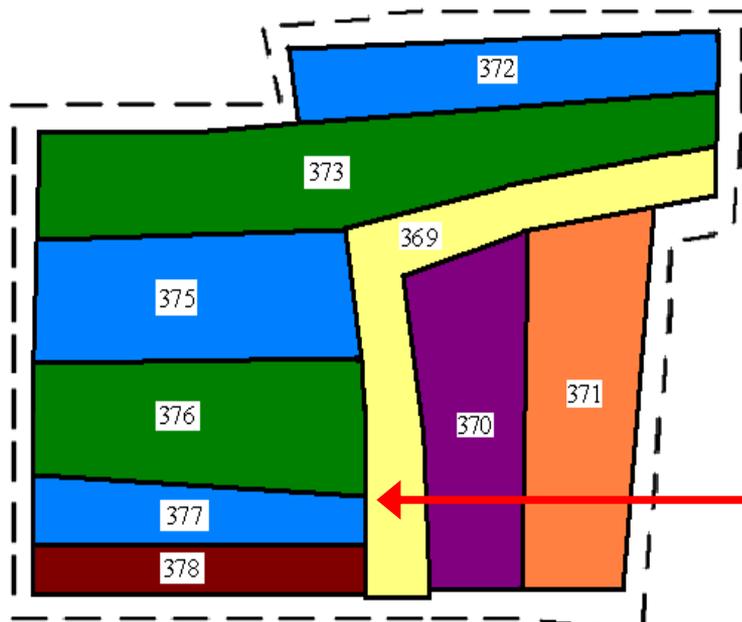
## Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

Vierter Teil. Bodenordnung, §§45 bis 84

Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuchs

# Durchführung einer Umlegung Begriffe



Vor der Umlegung Alter Bestand

U: Umlegungsmasse § 55(1)

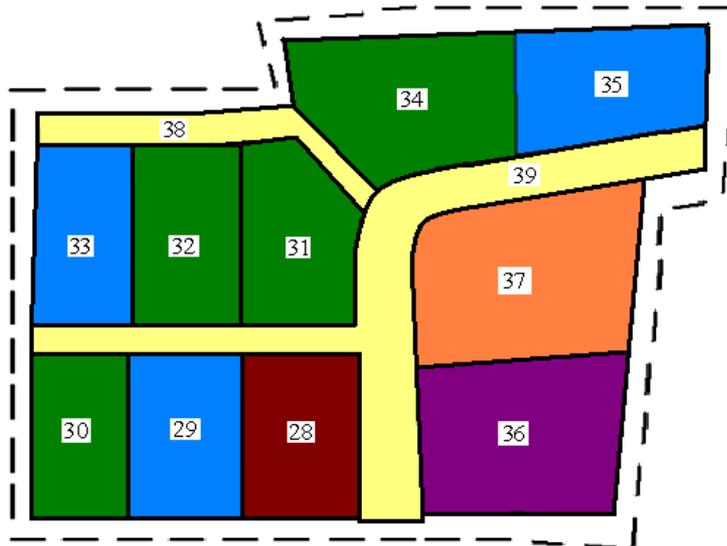
E: Einwurfsmasse

Private Grundstücke, auch  
der fiskalische Grundbesitz  
der Gemeinde

A: Alte Verkehrsfläche

$U = E + A$

# Durchführung einer Umlegung



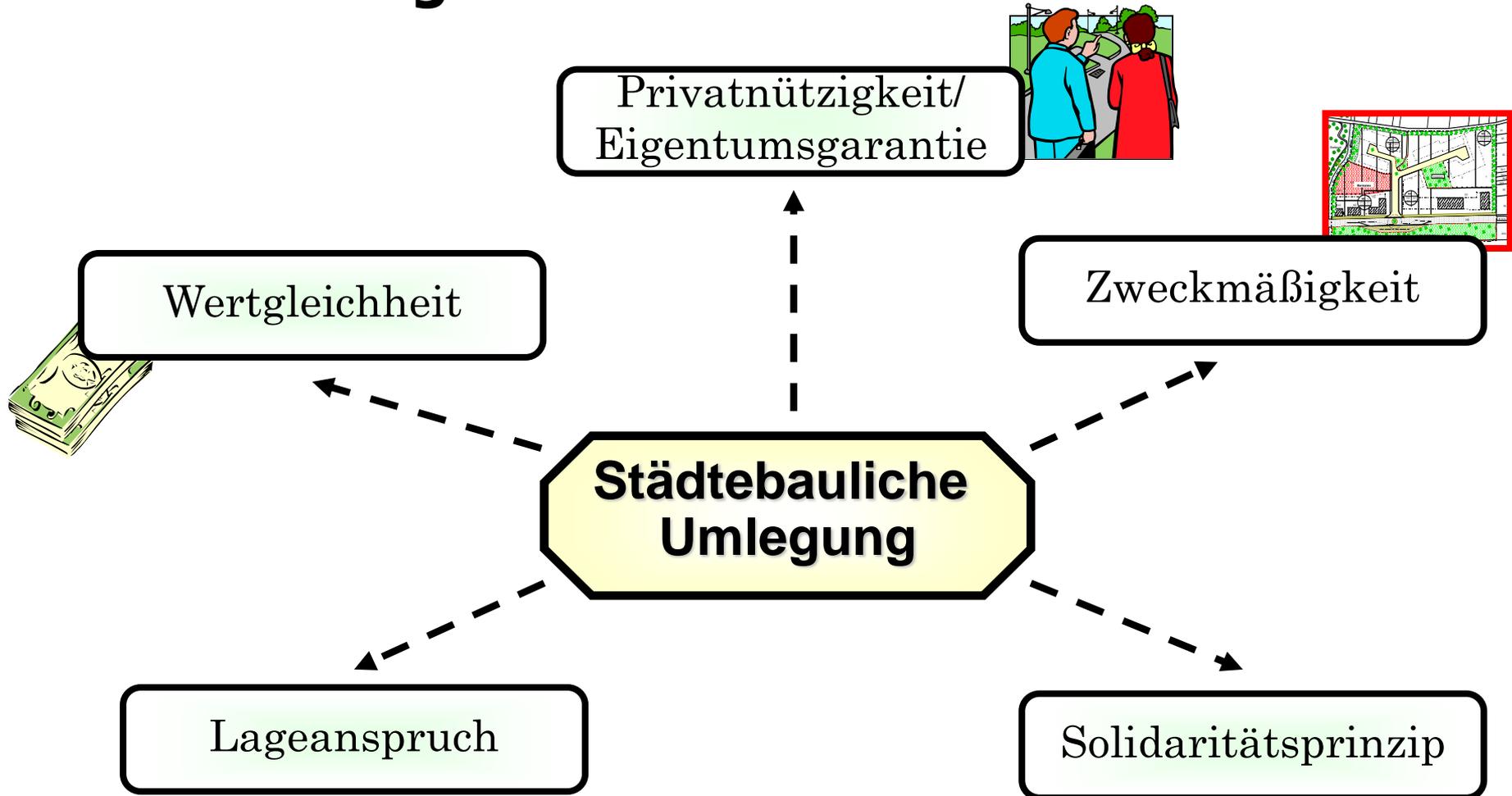
## Nach der Umlegung Neuer Bestand

Örtl. Verkehrs- und Grünflächen (§ 55(2))  
und  
weitere öffentl. Flächen soweit sie  
überwiegend dem Umlegungsgebiet  
dienen  
werden solidarisch bereitgestellt

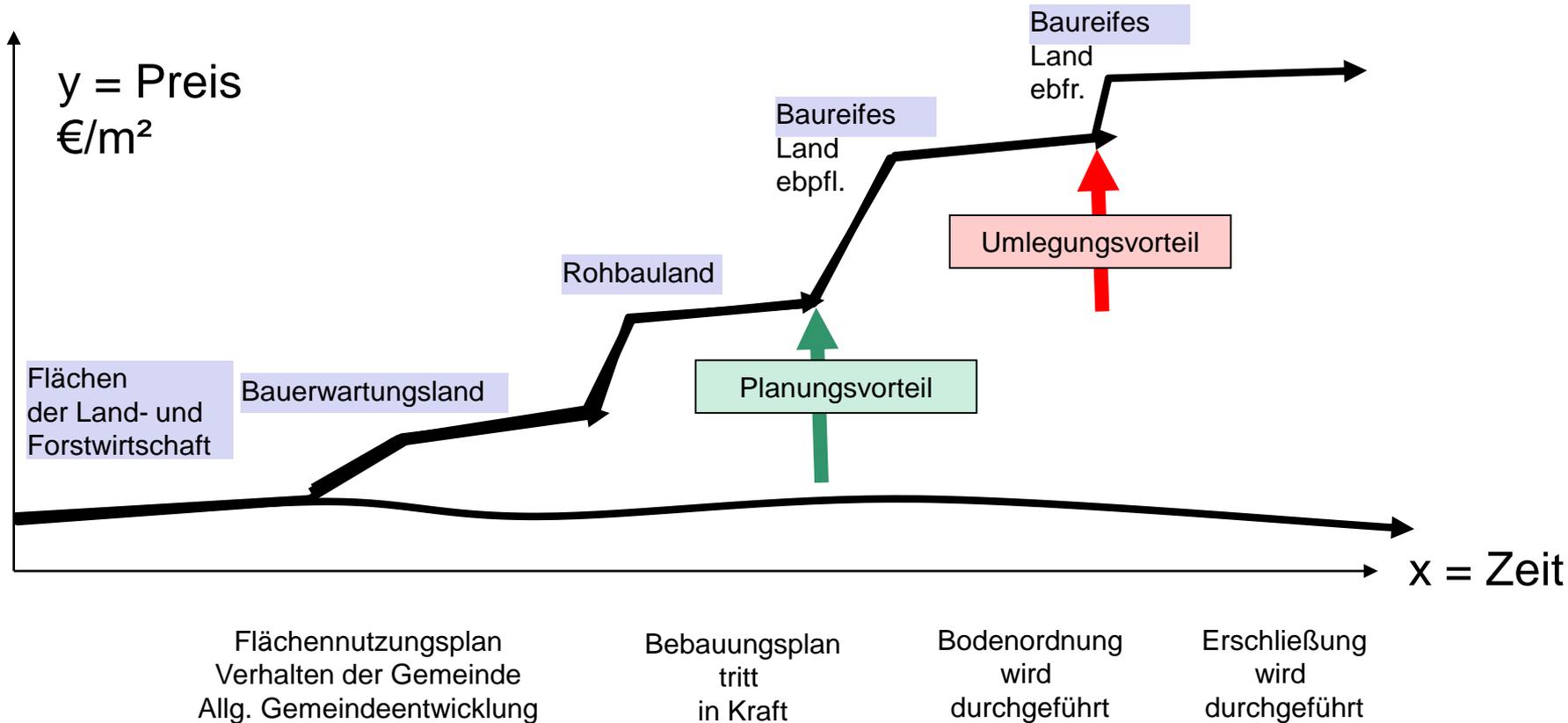
Verteilungsmasse (§ 55(4))

Neuordnung von Grundstücken, dass nach Lage, Form und Größe zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen

# Verfahrensgrundsätze



# Umlegungsvorteil



# Ablauf einer Umlegung

4.11.2019

Anordnung durch Gemeinderat

Heute

Anhörung der Eigentümer



Bis Ende August

Absichtserklärung der Eigentümer



## Umlegungsbeschluss

**Rechtsmittel**

Bestandskarte und Bestandsverzeichnis

Wahl des Verteilungsmaßstabs

Festlegung der Einwurfs- und Zuteilungswerte

Erörterung mit den Eigentümern



**Vertrag / Umlegungsvereinbarung**



**Umlegungsplan**

Verfügungs- und  
Veränderungssperre

Rechtskraft  
Bebauungs-  
plan →

# Ablauf einer Umlegung

**Umlegungsplan**

**Rechtsmittel**

**Inkrafttreten**

**Vollzug des Umlegungsplans**

- Finanzielle Abwicklung
- Berichtigung der öffentlichen Bücher

## Rechtsmittelverfahren (§ 217 BauGB)

- Kein klassisches Widerspruchsverfahren
- Antrag auf gerichtliche Entscheidung
  - **zuständig:** Baulandkammer beim Landgericht Stuttgart
  - **Frist:** 1 Monat bei Zustellung eines Bescheides  
6 Wochen bei öffentlicher Bekanntmachung
  - **Form:** Antragstellung (schriftlich oder zu Protokoll)  
bei Gemeinde, nicht bei Gericht !
  - **Verfahren:** Keine Abhilfemöglichkeit durch Gemeinde  
Entscheidung durch Baulandkammer nach  
mündl. Verhandlung (Anwaltszwang !)

# Welche Grundstücke nehmen an der Umlegung teil - Abgrenzungsgrundsätze

Innerhalb des Bebauungsplans

Grundsatz des Lastenausgleichs

Grundsatz des Vorteilsausgleichs

Alle Flurstücke oder Flurstücksteile, die durch die Neuordnung einen Vorteil erfahren

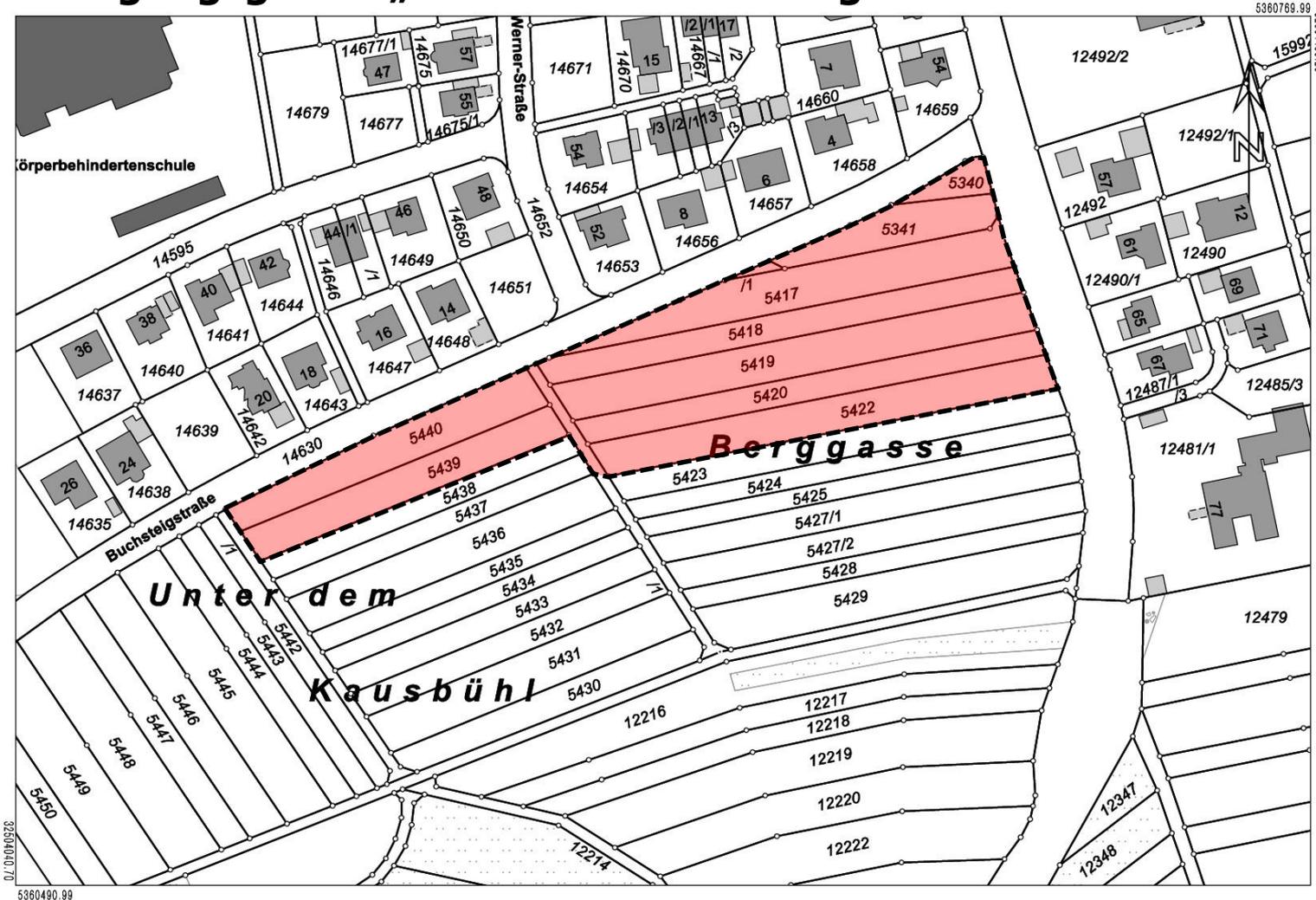
Grundsatz der Zweckmäßigkeit

# Städtebaulicher Entwurf „Südlich der Buchsteigstraße“



|  |  |
|--|--|
| Projekt  | Mössingen § 13b Bebauungspläne<br>"Südlich der Buchsteigstraße"  |
| Parzellennr.   | <b>Städtebaulicher Entwurf Variante 2</b>  |
|  | <b>Anlage 1 zu Drucksache 2020/084</b>   |
| Auftraggeber   | Stadtwahlverwaltung Mössingen<br>Fachbereich 3 Bauen und Liegenschaften<br>Freiherr-vom-Stein-Straße 20<br>72116 Mössingen |
| Datum  | 25.05.2020   |
| Maßstab  | M 1:500  |
|  |                                       |
| <small>                 citiplan GmbH<br/>                 Stadtplanung und Projektentwicklung<br/>                 Wahrheitsstraße 23, 72793 Pfullingen<br/>                 Tel +49 7123 924492<br/>                 info@citiplan.de - www.citiplan.de             </small> |  |
|   |  |

# Umlegungsgebiet „Südlich der Buchsteigstraße“



Fläche 1,1 ha  
7 Eigentümer

# Städtebaulicher Entwurf „Westlich der Buchsteigstraße“



|  |   |
|--|---|
| Projekt  | Mössingen §13b Bebauungspläne<br>"Westlich der Buchsteigstraße"   |
| Planinhalt   | Städtebaulicher Entwurf Variante 9.1  |
|  | Anlage 1 zu Drucksache 2020/083   |
| Auftraggeber   | Stadtverwaltung Mössingen<br>Fachbereich 3 Bauen und Liegenschaften<br>Friedrichswim-Stein-Straße 20<br>72116 Mössingen |
| Datum  | 28.08.2020  |
| Maßstab  | M 1:500 (DIN A1)  |
| citiplan GmbH<br>Stadtplanung und Projektentwicklung<br>Weißenhau 13, 72795 Pfaffingen<br>Tel: +49 7141 926692<br>info@citiplan.de - www.citiplan.de |   |



# Umlegungsbedingungen

Flächenbeitrag unentgeltlich 40% (Umlegungsvereinbarung)

Bei Zuteilung

entsprechend dem Beschluss des Gemeinderats vom 25.5.2020

Bauverpflichtung mit einer Frist von 8 Jahren

# Verteilungsmaßstab

Umlegung mit Zustimmung der Eigentümer

-> Zustimmung zur Bodenordnung

-> Zustimmung zur Kostentragung

Verteilungsmaßstab nach § 56(2) BauGB

# Beispiel für eine Bewertung durch den Umlegungsausschuss

Südlich                      Westlich

**Buchsteigstraße**

|   |                         |                         |
|---|-------------------------|-------------------------|
| <b>Verkehrswert Bauland, voll erschlossen</b>                                     | 330,00 €/m <sup>2</sup> | 370,00 €/m <sup>2</sup> |
| - <b>Kosten</b> für Planung, Entwicklung und Erschließung, derzeit Erfahrungswert | 120,00 €/m <sup>2</sup> | 130,00 €/m <sup>2</sup> |
| = Bauland ohne Erschließung = <b>Zuteilungswert</b>                               | 210,00 €/m <sup>2</sup> | 240,00 €/m <sup>2</sup> |
| - <b>Flächenbeitrag</b> 40% (Umlegungsvorteil)                                    | 84,00 €/m <sup>2</sup>  | 96,00 €/m <sup>2</sup>  |
| = Rohbauland = <b>Einwurfswert</b>  | 126,00 €/m <sup>2</sup> | 144,00 €/m <sup>2</sup> |

**Wichtiger Hinweis: Die Werte sind unverbindlich da die Beratung und der Beschluss durch den Umlegungsausschuss fehlt !**

# Beispiel Zuteilungsverzicht

|                    |  |                                     |                      |              |
|--------------------|--|-------------------------------------|----------------------|--------------|
| <b>Einwurf:</b>    |  | 1000 m <sup>2</sup> * Einwurfswert  | 126 €/m <sup>2</sup> |              |
|                    |  | = Wert der Einwurfsfläche:          |                      | 126.000,00 € |
| Flächenbeitrag:    |  | 40%                                 |                      |              |
| Zuteilungsanspruch |  | 600 m <sup>2</sup> * Zuteilungswert | 210 €/m <sup>2</sup> |              |
|                    |  | = Wert des Zuteilungsanspruchs:     |                      | 126.000,00 € |

# Beispiel Beispiel 1

|                                |  |                            |              |
|--------------------------------|--|----------------------------|--------------|
| <b>Einwurf:</b>                | 1000 m <sup>2</sup> * Einwurfswert         | 126 €/m <sup>2</sup>       |              |
|                                | = Wert der Einwurfsfläche:                 |                            | 126.000,00 € |
| Flächenbeitrag:                | 40%  |                            |              |
| Zuteilungsanspruch             | 600 m <sup>2</sup> * Zuteilungswert        | 210 €/m <sup>2</sup>       |              |
|                                | = Wert des Zuteilungsanspruchs:            |                            | 126.000,00 € |
| <b>Zuteilung (Beispiel)</b>    | <b>550</b> m <sup>2</sup> * Zuteilungswert | 210 €/m <sup>2</sup>       |              |
|                                | = Wert der Zuteilung:                      |                            | 115.500,00 € |
| Mehr/Minderzuteilung           | -50 m <sup>2</sup> * Zuteilungswert        | 210 €/m <sup>2</sup>       | -10.500,00 € |
| <b>Kosten für Erschließung</b> | 550 m <sup>2</sup> Kosten                  | 120 €/m <sup>2</sup>       | 66.000,00 €  |
|                                |  |                            |              |
|                                |  | verbleibender Kostenanteil | 55.500,00 €  |

# Beispiel Beispiel 2

|                                |  |                            |              |
|--------------------------------|--|----------------------------|--------------|
| <b>Einwurf:</b>                | 1000 m <sup>2</sup> * Einwurfswert         | 126 €/m <sup>2</sup>       |              |
|                                | = Wert der Einwurfsfläche:                 |                            | 126.000,00 € |
| Flächenbeitrag:                | 40%  |                            |              |
| Zuteilungsanspruch             | 600 m <sup>2</sup> * Zuteilungswert        | 210 €/m <sup>2</sup>       |              |
|                                | = Wert des Zuteilungsanspruchs:            |                            | 126.000,00 € |
| <b>Zuteilung (Beispiel)</b>    | <b>400</b> m <sup>2</sup> * Zuteilungswert | 210 €/m <sup>2</sup>       |              |
|                                | = Wert der Zuteilung:                      |                            | 84.000,00 €  |
| Mehr/Minderzuteilung           | -200 m <sup>2</sup> * Zuteilungswert       | 210 €/m <sup>2</sup>       | -42.000,00 € |
| <b>Kosten für Erschließung</b> | 400 m <sup>2</sup> Kosten                  | 120 €/m <sup>2</sup>       | 48.000,00 €  |
|                                |  |                            |              |
|                                |  | verbleibender Kostenanteil | 6.000,00 €   |

# Verfahrensablauf

|               |  |  |
|---------------|--|--|
| heute         | Anhörung der Eigentümer und Informationsversammlung    |  |
| bis 31.8.2020 | Rücklauf der Fragebögen                                |   |
| 12.10.2020    | Einleitung des Verfahrens durch den Umlegungsausschuss |  |
|               | Abgrenzung des Verfahrens                              |  |
|               | Ermittlung der Einwurfs- und Zuteilungswerte           |  |
| ab Nov. 2020  | Erörterung mit den Eigentümern                         |  |

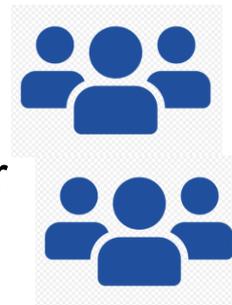
# Verfahrensablauf

anschließend Bebauungsplanverfahren

Straßen- und Tiefbauplanung mit Kostenberechnung

Umlegungsvereinbarung

bei Zuteilung Abschluss Vertrag über die Tragung der Erschließungskosten



Satzungsbeschluss Bebauungsplan

Beschluss Umlegungsplan

nach Rechtskraft Bebauungsplan Ausgleich der Mehr- und Minderzuteilungen und der Zuteilungsverzichte