

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

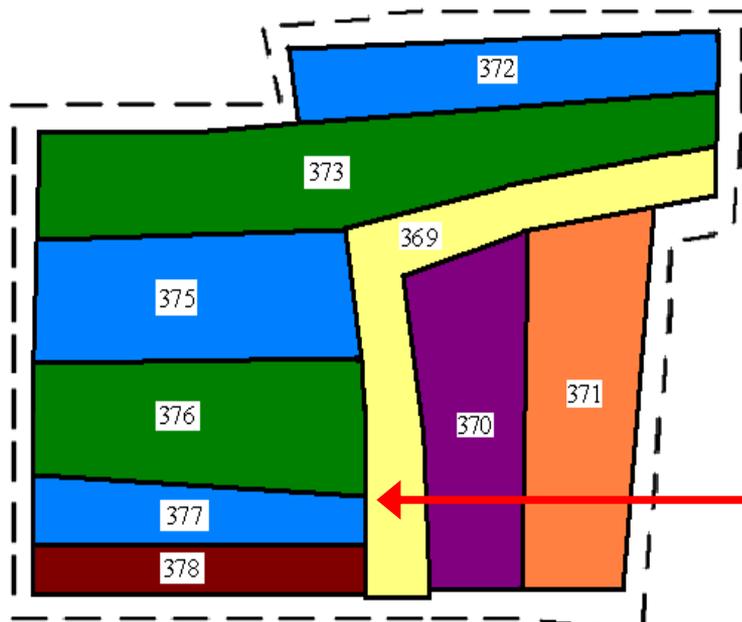
Rechtsgrundlagen

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)

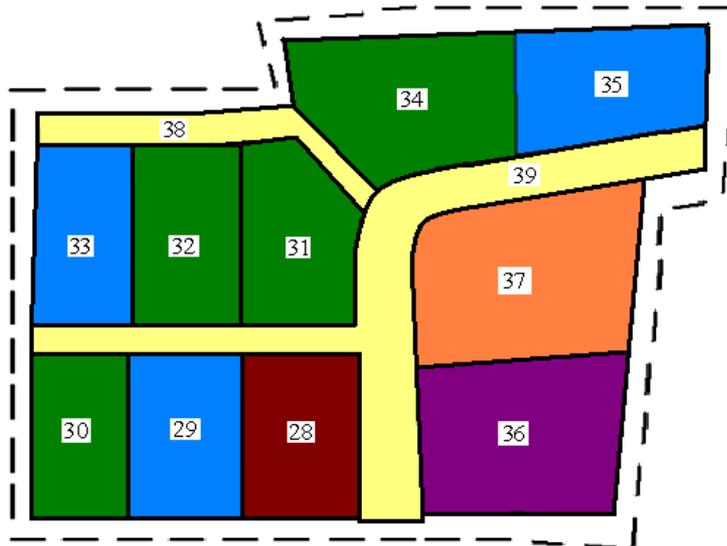
E: Einwurfsmasse

Private Grundstücke, auch
der fiskalische Grundbesitz
der Gemeinde

A: Alte Verkehrsfläche

$U = E + A$

Durchführung einer Umlegung



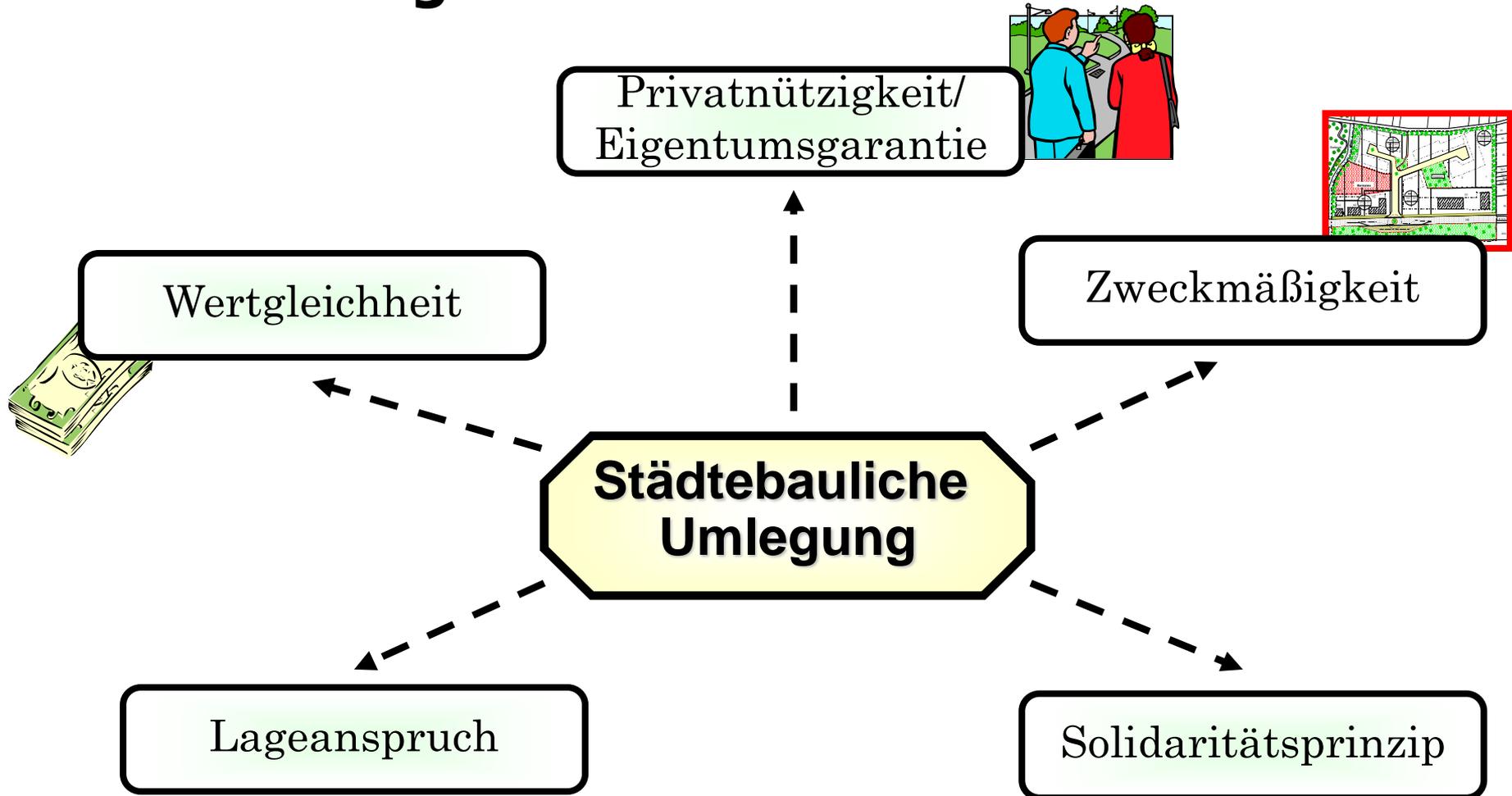
Nach der Umlegung Neuer Bestand

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

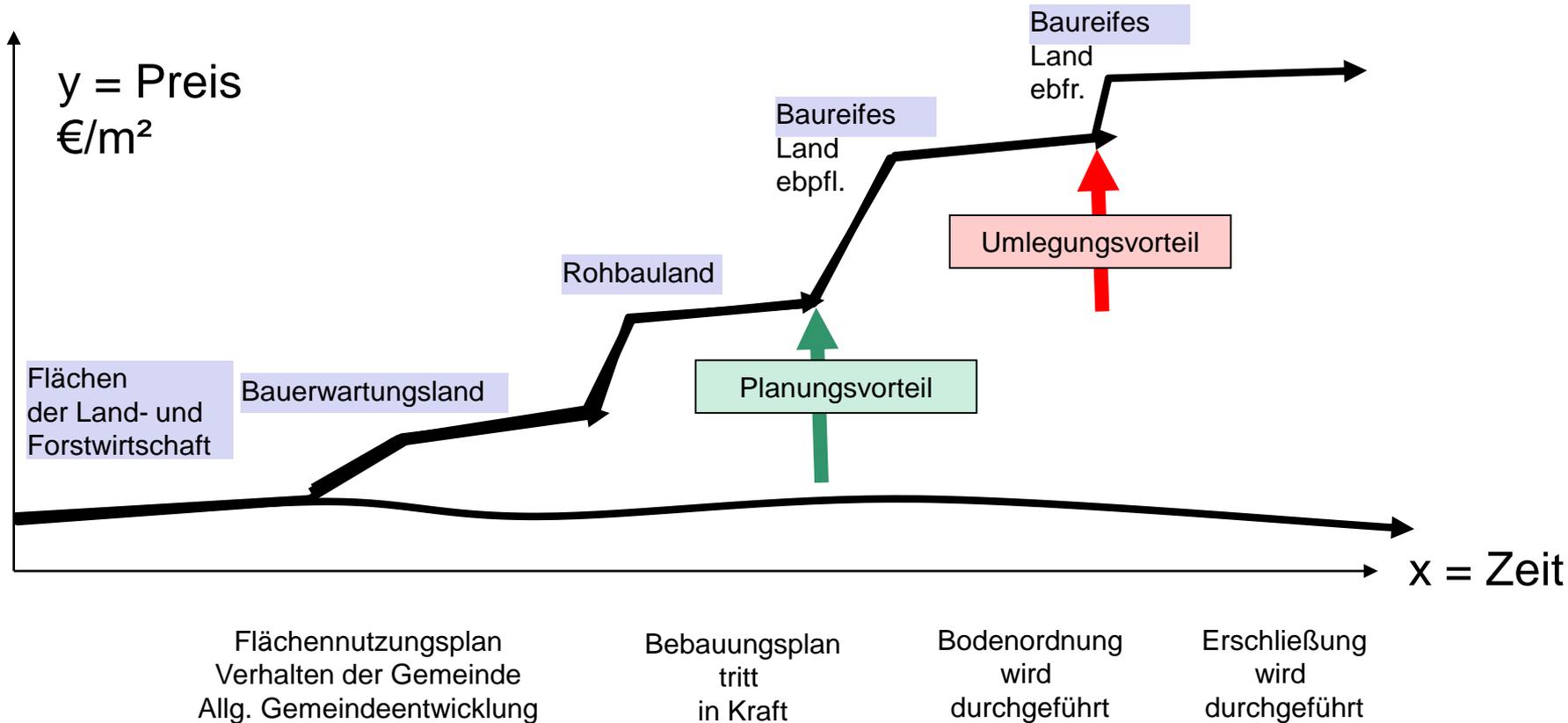
Verteilungsmasse (§ 55(4))

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

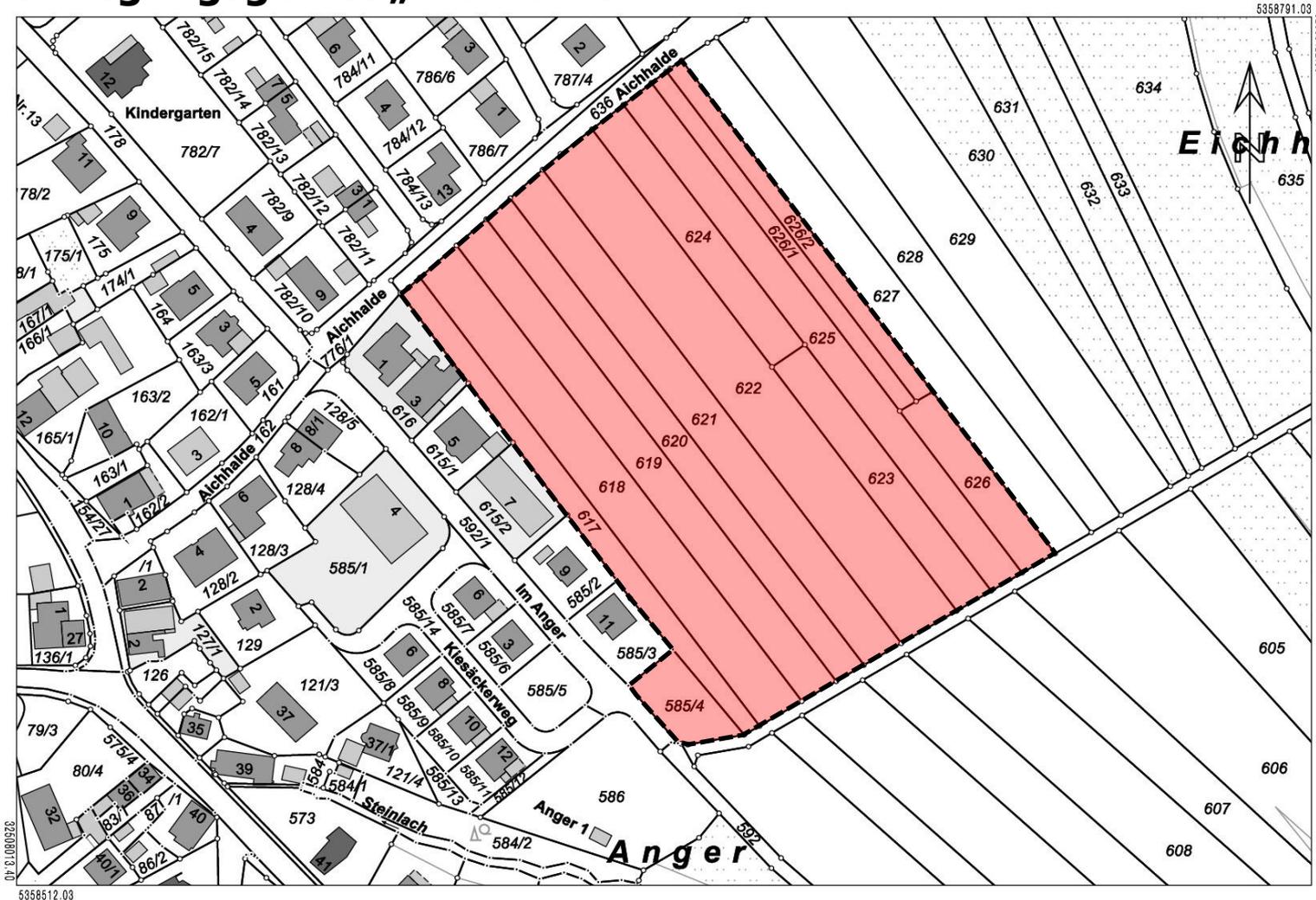
Alle Flurstücke oder Flurstücksteile, die durch die Neuordnung einen Vorteil erfahren

Grundsatz der Zweckmäßigkeit

Städtebaulicher Entwurf „Aichhalde“



Umlegungsgebiet „Aichhalde“



Fläche 2,2 ha
9 Eigentümer

Umlegungsbedingungen

Flächenbeitrag unentgeltlich 40% (Umlegungsvereinbarung)

Bei Zuteilung

entsprechend dem Beschluss des Gemeinderats vom 25.5.2020

Bauverpflichtung mit einer Frist von 8 Jahren

Tragung der Erschließungskosten (Vertrag)

Ausnahme Flst. 585/4 da bereits voll erschlossen

Verteilungsmaßstab

Umlegung mit Zustimmung der Eigentümer

-> Zustimmung zur Bodenordnung

-> Zustimmung zur Kostentragung

Verteilungsmaßstab nach § 56(2) BauGB

Beispiel für eine Bewertung durch den Umlegungsausschuss

Verkehrswert Bauland, voll erschlossen	300,00 €/m ² ,
- Kosten für Planung, Entwicklung und Erschließung, derzeit Erfahrungswert	230,00 €/m ²
= Bauland ohne Erschließung = Zuteilungswert	70,00 €/m ²
- Flächenbeitrag 40% (Umlegungsvorteil)	28,00 €/m ²
= Rohbauland = Einwurfswert	42,00 €/m ²

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

Beispiel Zuteilungsverzicht

Einwurf:	1000 m ² , Einwurfswert	42,00 €/m ²
	Wert der Einwurfsfläche:	42.000 €
Flächenbeitrag:	40 %	
Zuteilungsanspruch	600 m ² , Zuteilungswert	70,00 €/m ²
	Wert des Zuteilungsanspruchs:	42.000 €

Der Wert der Einwurfsfläche wird ausbezahlt

Zuteilung Beispiel 1

Einwurf:	1000 m ² , Einwurfswert	42,00 €/m ²
	Wert der Einwurfsfläche:	42.000 €
Flächenbeitrag:	40 %	
Zuteilungsanspruch	600 m ² , Zuteilungswert	70,00 €/m ²
	Wert des Zuteilungsanspruchs:	42.000 €
Zuteilung (Beispiel)	560 m² , Zuteilungswert	70,00 €/m²
	Wert der Zuteilung:	39.200 €
Minderzuteilung	40 m ² * 70 €/m ² , wird ausbezahlt	2.800 €
Kosten für Erschließung	560 m ² * 230 €/m ²	128.800 €
	verbleibender Kostenanteil	126.000 €

Zuteilung Beispiel 2

Einwurf:	1000 m ² , Einwurfswert	42,00 €/m ²
	Wert der Einwurfsfläche:	42.000 €
Flächenbeitrag:	40 %	
Zuteilungsanspruch	600 m ² , Zuteilungswert	70,00 €/m ²
	Wert des Zuteilungsanspruchs:	42.000 €
Zuteilung (Beispiel)	400 m² , Zuteilungswert	70,00 €/m²
	Wert der Zuteilung:	28.000 €
Minderzuteilung (200m ² * 70 €/m ²), wird ausbezahlt		14.000 €
Kosten für Erschließung 400 m ² * 230 €/m ²		92.000 €
	verbleibender Kostenanteil	78.000 €

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	
Nov. 2020	1. Erörterungsrunde mit den Eigentümern	
anschl.	Vertragsabschluss	

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