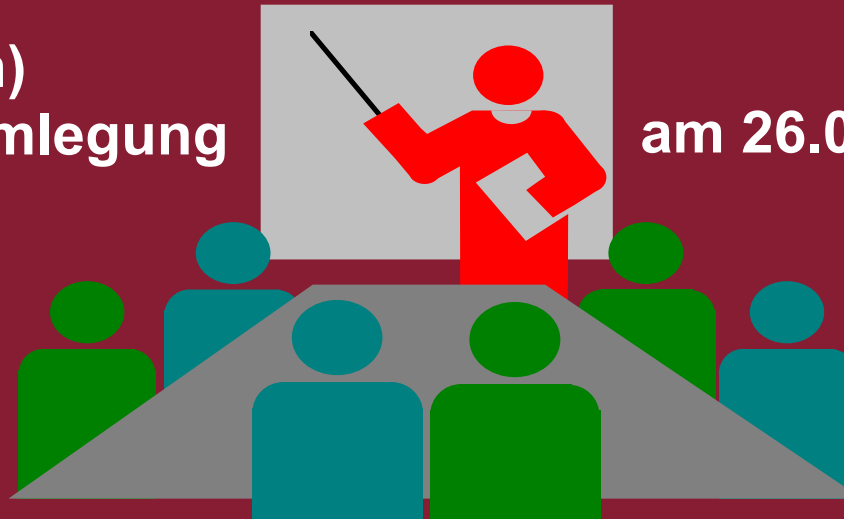




Baulandumlegung „Kübelwiese“ der Ortsgemeinde Schweigen-Rechtenbach Informationsveranstaltung (Anhörung) zu einer

(beabsichtigten)
gesetzlichen Umlegung

am 26.04.2023





Einführung in das Thema

Eigentum

Artikel 14 Grundgesetz

- (1) „ Das Eigentum und das Erbrecht werden gewährleistet. Inhalt und Schranken werden durch die Gesetze bestimmt.“
- (2) „ Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen.“



Einführung in das Thema

Befugnisse der Gemeinde

Artikel 28 Abs. 2 Grundgesetz

„ Dem Gemeinden muss das Recht gewährleistet sein, alle Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft im Rahmen der Gesetze in eigener Verantwortung zu regeln. ...“



Einführung in das Thema

Befugnisse der Gemeinde

§ 1 Baugesetzbuch (BauGB)

(2) „Bauleitpläne sind der Flächennutzungsplan und der Bebauungsplan.“

(3) „Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. ...“



Gemeinde Schweigen - Rechtenbach



(beabsichtigter)
Bebauungsplan

„Kübelwiese“

der
Ortsgemeinde
Schweigen-
Rechtenbach



Realisierung der Bauleitplanung - mögl. Verfahren

- . Bodenordnung durch Erwerb
- . Private Umlegung
- . Städtebaulicher Vertrag
- . Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme
- . Flurbereinigung
- . **Umlegung nach dem BauGB**
- . Vereinfachte Umlegung n.d. BauGB



Die gesetzliche Umlegung



Gliederung der Ausführung

- > **Möglichkeiten zur Realisierung der Bauleitplanung:**
 - >> Umlegung nach dem BauGB
 - >>> Umlegungsausschuss
 - >>> Grundzüge und Ablauf
 - >>> Die Bewertung in der gesetzlichen Umlegung
- > **Das Verfahren „Kübelwiese“**
 - >> Verfahrensstand, weiteres Vorgehen



Umlegung nach dem BauGB

Definition

Das Baulandumlegungsverfahren ist ein
**gesetzlich geregeltes
Grundstücktauschverfahren.**
(§ 45 bis 79 BauGB)



Umlegung nach dem BauGB

Durchführung der Umlegung

- Umlegung ist Aufgabe der Gemeinde
- Auf die Anordnung und Durchführung besteht kein Anspruch
- Sie ist anzuordnen und durchzuführen, wenn und sobald sie zur Verwirklichung eines Bebauungsplanes erforderlich ist
(§46 BauGB)



Umlegung nach dem BauGB

Umlegungsausschuss der Ortsgemeinde Schweigen-Rechtenbach

Vorsitzende*r

Herr Klaus Theuer

„Jurist*in“

Frau Carolin Duda

Bewerter*in

Herr Wolfram v. Staal

Ratsmitglied

Herr Jean-Luc Merck

Ratsmitglied

Herr Michael Gnägy

jeweils mit Vertreter*in



Umlegung nach dem BauGB

Verfahrensbeteiligte

- die Eigentümer*innen
- Inhaber*innen von Grundbuchrechten
- Inhaber*innen von nicht im Grundbuch eingetragenen Rechten
- die Gemeinde
- Bedarfsträger*innen
- Erschließungsträger*innen





Umlegung nach dem BauGB

Grundsätze der Umlegung

- die gesetzliche Gleichbehandlung aller Beteiligten
- Zuteilung der Verkehrs-, Grün- und Ausgleichsflächen an die Gemeinde
- Sollanspruchszuteilung (mit Ausgleichszahlungen bei unvermeidbaren Mehr- oder Minderzuteilungen in Land)
- Abschöpfung des Umlegungsvorteils zugunsten der Gemeinde



Umlegung nach dem BauGB

Verteilungsmaßstab (§ 56 BauGB)

- Wird nach pflichtgemäßen Ermessen unter gerechter Abwägung nach Zweckmäßigkeit bestimmt (§ 56 BauGB)
- Verteilung nach Werten (§ 57 BauGB)
- Verteilung nach Flächen (§ 58 BauGB)
- Flächenbeitrag (F) inkl. Flächenabzug (f) max. 30 %; soweit der Umlegungsvorteil F übersteigt, ist der Vorteil in Geld auszugleichen.



Umlegung nach dem BauGB

Zuteilungsgrundsätze

- Anspruch auf Landzuteilung in Form zweckmäßig gestalteter Grundstücke
- gleiche oder gleichwertige Lage
- verhältnismäßige Zuteilung unter Berücksichtigung der berechneten Anteile
- Vollständiger Geldausgleich bei Verzicht auf Landzuteilung oder bei zu geringem Anteil
- Geldausgleich bei Mehr- oder Minderzuteilung



Umlegung nach dem BauGB

B
E
B
A
U
N
G
S
P
L
A
N

Aufstellungsbeschluss B-Plan

Ggf. allgemeine Informationen über die Baulandumlegung
im Zusammenhang mit der B.plan – Aufstellung
(Auswirkungen d. Planung; § 3 Abs. 1 BauGB)

Anordnung der Umlegung durch GdeRat - § 46 Abs. 1 BauGB

Anhörung der Eigentümer/innen durch UA - § 47 Abs. 1 BauGB

Umlegungsbeschluss – Einleitung durch UA - § 47 Abs. 1 BauGB



Umlegung nach dem BauGB

Rechtswirkung des Umlegungsbeschlusses

1. Umlegungsvermerk im Grundbuch; § 54 BauGB
2. Vorkaufsrecht der Gemeinde; § 24 (1) Nr. 2
3. Verfügungs- und Veränderungssperre; § 51 BauGB



Umlegung nach dem BauGB

B
E
B
A
U
N
G
S
P
L
A
N

Bestandskarte und Bestandsverzeichnis; § 53

Umlegungsausschuss: u.a. Festlegung des Verteilungsmaßstabs für Einwurf und Zuteilung und Ermittlung der Werte; §§ 56 - 60

Erörterung mit den Beteiligten; § 66 Abs. 1

Vorwegnahme der Entscheidung (§76)
z.B. bei Wunsch nach Geldabfindung



Umlegung nach dem BauGB

Einwurfs- / Zuteilungsbewertung

Zu ermitteln ist der Wert

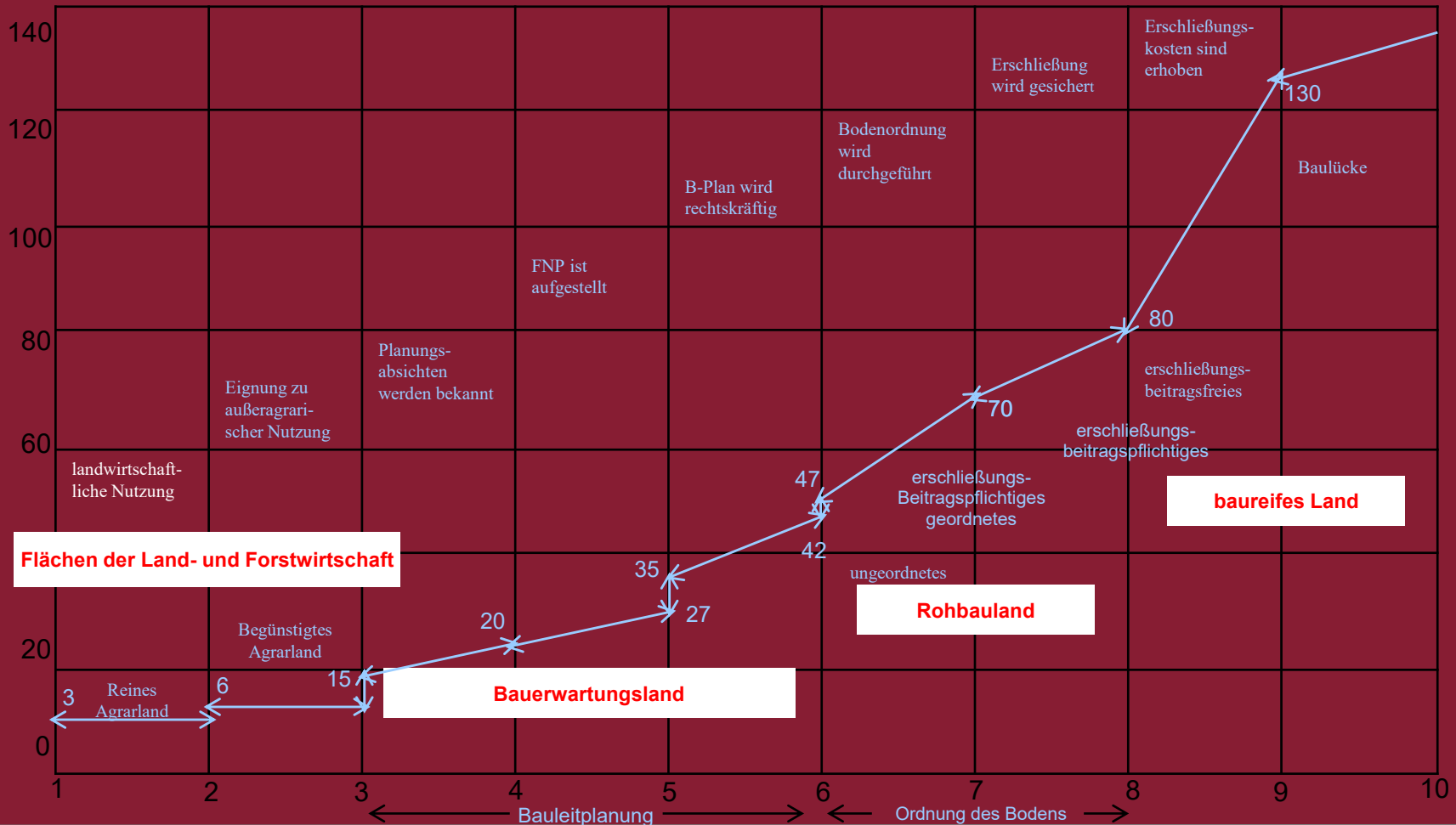
- der **Einwurfsmasse** und
- der **Verteilungsmasse**

Die Bewertung der eingeworfenen Grundstücke erfolgt (grundsätzlich) als Rohbauland.

Bodenwerte sind i.d.R durch Preisvergleich zu ermitteln (direkt, indirekt, Bodenrichtwerte).



Umlegung nach dem BauGB





Umlegung nach dem BauGB

Umlegungsvorteil

§ 57 (Satz 4) BauGB

Wertänderungen, die durch Umlegung bewirkt werden, sind zu berücksichtigen und in Geld auszugleichen.

Hinweis: Der Planungsgewinn verbleibt bei der Eigentümerin / dem Eigentümer.



Umlegung nach dem BauGB

Umlegungsvorteil

Als Umlegungsvorteile, die wertsteigernd auf den Boden wirken, sind im Umlegungsverfahren insbesondere zu berücksichtigen und abzuschöpfen:

- ersparte Aufwendungen
- Wertsteigerung durch Verkürzung der Wartezeit
- erschließungsflächenbeitragsfreie Zuteilung
- Verbesserung infolge Änderung von Rechten
- Gestaltungsvorteil



Umlegung nach dem BauGB

Beispiel einer Wertumlegung

Größe des Einwurfsgrundstück:	1.000 m ²
Wert Rohbauland	130,00 €/m ²
Wert des Einwurfsgrundstücks:	$1.000 \text{ m}^2 \times 130,00 \text{ €/m}^2 = \underline{130.000 \text{ €}}$
Wert baureifes Land:	215,00 €/m ²
Berechnung Sollanspruch:	
	$\text{Verteilungsmasse/Einwurfsmasse} = 1,025$
	$130.000 \text{ €} * 1,025 / 215 \text{ €/m}^2 = 619,77 \text{ m}^2$
Größe der Zuteilungsgrundstücke:	$320 \text{ m}^2 + 300 \text{ m}^2 = 620 \text{ m}^2$
Wert der Zuteilungsgrundstücke:	$620 \text{ m}^2 \times 215,00 \text{ €/m}^2 = \underline{133.300 \text{ €}}$
Zu zahlender Geldausgleich:	3.300 €



Umlegung nach dem BauGB

Inkrafttreten des Bebauungsplans

Vorzeitige Besitzeinweisung – Verkehrsflächen; § 77 (1) Nr. 1

Umlegungsplan; § 66 Abs. 1

Vorzeitige Besitzeinweisung – Bauflächen; § 77 (1) Nr. 2

Inkrafttreten des Umlegungsplans § 71 Abs. 1 oder Abs. 2
(ortsübliche Bekanntmachung)



Umlegung nach dem BauGB

Eigentums-, Besitz- und Nutzungsrechte

Berichtigung des Liegenschaftskatasters

Berichtigung des Grundbuchs

Fälligkeit der Geldleistung



Umlegung nach dem BauGB

Vorteile

- weitgehend vollständige Verwirklichung
- Freiwilligkeit ist nicht erforderlich
- Grunderwerbsteuerfrei (Sollanspruch plus bis zu 20%)
- einheitlich eintretender neuer Rechtszustand
- durch Verzicht auf Sollanspruch ggf. Landerwerb durch Gemeinde

Nachteile

- Rechtsmittelfristen bei Verwaltungsakten



Erschließung nach dem BauGB

**Gesetzliche Maßnahme
durch Gemeinde / Gemeindewerke
§§ 123 ff BauGB**

**Maßnahmen für den Naturschutz
Kostenerstattung für Ausgleichsmaßnahmen
§ 135 a BauGB**

**Zusammenarbeit mit Privaten
Städtebaulicher Vertrag § 11 BauGB
Gemeinde - Erschließungsträger
Werkverträge zwischen
Erschließungsträger - Eigentümer/innen**



Das Verfahren „Kübelwiese“ der Ortsgemeinde Schweigen-Rechtenbach



Gemeinde Schweigen - Rechtenbach



(beabsichtigter)
Bebauungsplan
und
Baulandumlegung
„Kübelwiese“
der
Ortsgemeinde
Schweigen-
Rechtenbach



Umlegung nach dem BauGB



**Luftbildaufnahme:
Baulandumlegung
„Kübelwiese“
der
Ortsgemeinde
Schweigen-
Rechtenbach**



Fotos





Auszug aus den
Geoinformationen
Amtliche
Liegenschaftskarte

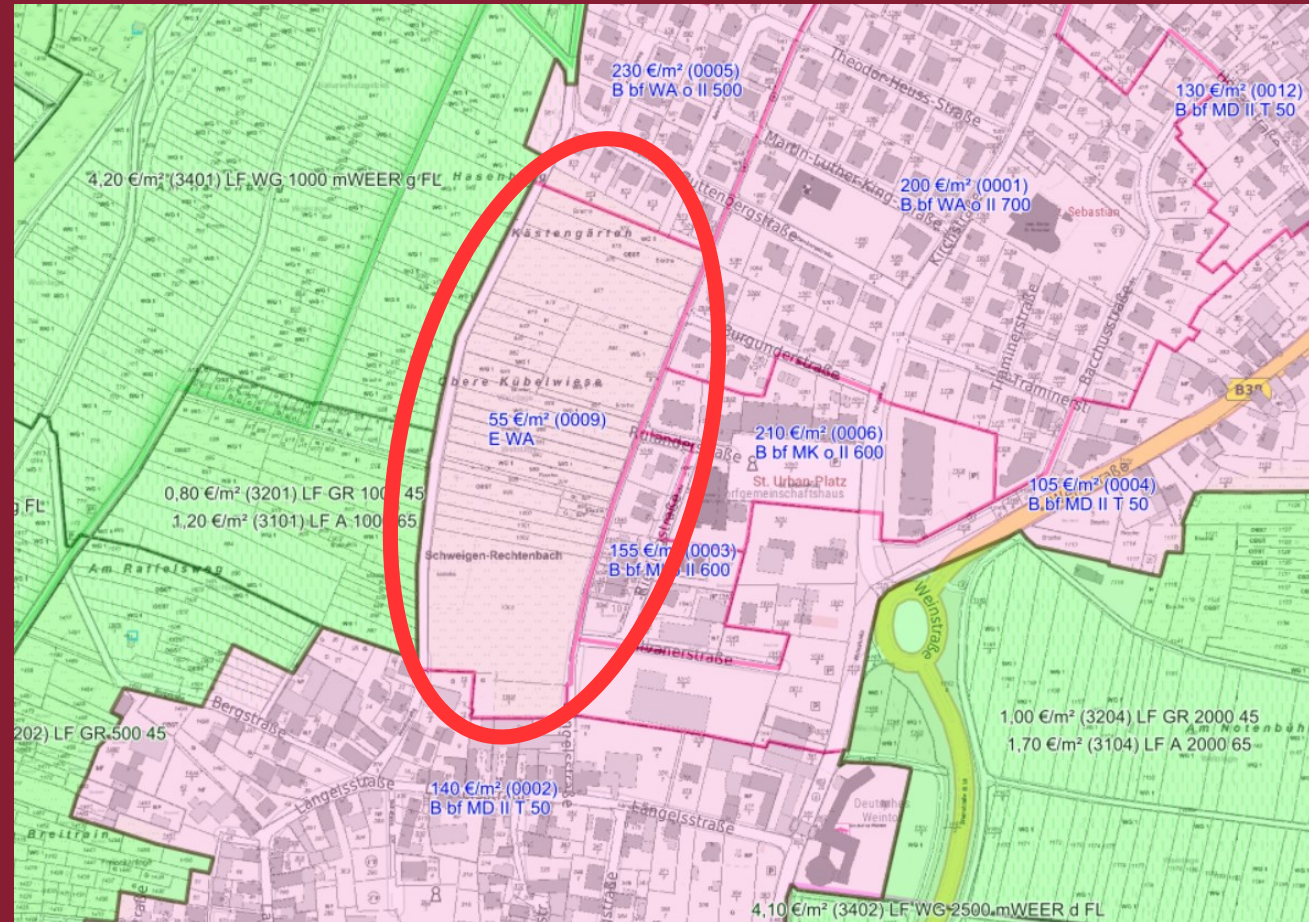


Richtwertzonen Rechtenbach: (01.01.2022)

Zone 0001
WA 200 €/m²

Zone 0005
WA 230 €/m²

Zone 0009
E-WA 55 €/m²





Umlegung nach dem BauGB

Umlegungsverfahren „Kübelwiese“

Rechtskraft Bebauungsplan	=	?
Anordnung der Umlegung (Gemeinderat)	=	22.03.2023
Informationsveranstaltung / Anhörung	=	26.04.2023
Einleitung der Uml. (Beschluss Uml.Ausschuss)	=	?
Bekanntgabe des Umlegungsbeschlusses	=	?
Größe des Umlegungsgebietes / Anzahl Bauplätze	=	3,2 ha / ca. 42
Beschlüsse des Umlegungsausschusses :		
Verteilungsmaßstab		?
Einwurfswert (ungeordnetes Rohbauland)	=	(ca. ? €/m ²)
Zuteilungswert (geordnetes Rohbauland / Bauland <u>ohne</u> Erschließung)	=	(ca. ? €/m ²)
Erörterung mit den Beteiligten	=	?



Umlegung nach dem BauGB

Umlegungsverfahren „Kübelwiese“ Blatt 2

Erstellung Entwurf des Umlegungsplans durch die Geschäftsstelle	=	?
Beratung und Beschluss des U-Plans (U-Ausschuss)	=	?
Zustellung der Auszüge aus den U-Plan an Beteiligte	=	?
Bekanntgabe der Aufstellung des Umlegungsplans nach Rechtsmittelverzicht / Ablauf der Rechtsmittelfrist / Widerspruchsbescheid / Urteil	=	?
Bekanntgabe der Unanfechtbarkeit	=	?



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit



Klaus Theuer
Abt. Bodenmanagement
06341 – 149 2405
klaus.theuer@vermkv.rlp.de

Klaus Kern
Geschäftsstelle
06341 – 149 1150
klaus.kern@vermkv.rlp.de