

Tischvorlage der Stadt Speyer



Vorlagen-Nr.: 1369/2014

Abteilung: Stadtplanung

Bearbeiter/in: Rebecca Högner

Haushaltswirksamkeit: nein ja, bei Produkt:

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Beratungsstatus
Bau- und Planungsausschuss	16.09.2014	nicht öffentlich	empfehlende Beschlussfassung
Stadtrat	18.09.2014	öffentlich	endgültige Beschlussfassung

Betreff: Umlegungsanordnung zum B-Plan Nr. 036C „Am Russenweiher Neufassung I,, gemäß § 46 BauGB

Beschlussempfehlung:

Der Stadtrat ordnet die Umlegung entsprechend § 46 (1) BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I. S. 1548) für die Grundstücke im Baugebiet „Am Russenweiher“ an und beauftragt den Umlegungsausschuss mit der Verfahrensdurchführung.

Der Umlegung liegt der Bebauungsplanentwurf Nr. 036 C „Am Russenweiher Neufassung I“ (s. Vorlage 1345/2014) zugrunde.

Begründung:

Durch die Bodenordnung / Umlegung werden die Grundstücke im Bereich eines Bebauungsplans in der Weise verändert und getauscht, dass nach Lage, Form und Größe für die bauliche und sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen. Ein Umlegungsverfahren ist erforderlich, sofern ein Bebauungsplan aufgrund der Grundstücksstruktur nicht ohne eine Veränderung der Grundstücke realisierbar und zu erwarten ist, dass dieses auch nicht auf privatrechtlicher Basis erreicht werden kann. Allerdings muss jede Umlegung insbesondere den Interessen der privaten Eigentümer dienen.

Für das Baugebiet Russenweiher soll das gesetzliche Umlegungsverfahren nach BauGB Anwendung finden.

Mit der vom Gemeinderat beschlossenen Umlegungsanordnung (§ 46 BauGB) wird der Umlegungsausschuss beauftragt und ermächtigt, ein gesetzliches Baulandumlegungsverfahren einzuleiten. Die Anordnung ist ausschließlich ein interner Verwaltungsvorgang und hat somit keine Rechtswirkung nach außen.

Anlagen:

Informationsmaterial zur Umlegung des Vermessungs- und Katasteramtes Rheinpfalz

INFORMATIONSMATERIAL

Ablauf eines Umlegungsverfahrens

Erschließungsumlegung / Neuordnungsumlegung

In einem Umlegungsverfahren werden Grundstücke "umgelegt" - oder genauer ausgedrückt - in der Weise verändert und getauscht, dass nach Lage, Form und Größe für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen. Dies kann gleichermaßen "auf der grünen Wiese" (Erschließungsumlegung) oder in bereits bebauten Gebieten (Neuordnungsumlegung) stattfinden.

Ein Umlegungsverfahren wird von der Gemeinde in eigener Verantwortung angeordnet und durchgeführt, wenn und sobald ein Bebauungsplan aufgrund der Grundstücksstruktur nicht ohne eine Veränderung der Grundstücke realisierbar und zu erwarten ist, dass dieses auch nicht auf privatrechtlicher Basis erreicht werden kann. Allerdings muss jede Umlegung insbesondere den Interessen der privaten Eigentümer dienen.

Mit der vom Gemeinderat beschlossenen **Umlegungsanordnung (1)** (§ 46 BauGB) wird der Umlegungsausschuss beauftragt und ermächtigt, ein gesetzliches Baulandumlegungsverfahren einzuleiten. Die Anordnung ist ein ausschließlich interner Verwaltungsvorgang und hat somit keine Rechtswirkung nach außen.

Erst der **Umlegungsbeschluss (3)** des Umlegungsausschusses (§ 47 BauGB), mit dem das Umlegungsverfahren formell eingeleitet wird, hat als Verwaltungsakt unmittelbare Auswirkungen gegenüber den Grundstückseigentümern und kann auch angefochten werden.

Vor dieser Beschlussfassung hat eine **Anhörung der Eigentümer (2)** gemäß § 47 BauGB stattzufinden. Hierbei werden die Grundzüge, Ziele und der Zweck des Umlegungsverfahrens vorgestellt und diskutiert.

Mit dem Umlegungsbeschluss ist die Eintragung eines **Umlegungsvermerks** in das Grundbuch (§ 54 BauGB), die **Verfügungs- und Veränderungssperre** (§ 51 BauGB) sowie ein gesetzliches **Vorkaufsrecht** (§ 24 BauGB) für die Gemeinde verbunden. Über den Umlegungsbeschluss und seine Rechtswirkungen werden die Eigentümer durch eine ortsübliche Bekanntmachung informiert.

Damit während des Verfahrens der Nachweis über den alten Grundstücksbestand gegeben ist, wird eine **Bestandskarte** und ein **Bestandsverzeichnis** erstellt und für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Alle Berechtigten können sich über ihren Besitzstand informieren und gegebenenfalls ihre sonstigen Rechte anmelden.

Ein erster **Zuteilungsentwurf** wird auf der Grundlage des Bebauungsplans von der Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses erstellt.

In der **Erörterung mit den Eigentümern (4)** gemäß § 66 BauGB werden die Wünsche der Beteiligten hinsichtlich der jeweiligen Zuteilung von Baugrundstücken erfragt und in einer Besprechungsnotiz festgehalten.

Sobald alle Eigentums- und Besitzverhältnisse, andere Rechte sowie die Wünsche der Beteiligten - soweit diese in dem gesamten Zuteilungskonzept realisierbar sind - eingearbeitet sind, wird der **Umlegungsplan (5)**, sofern der Bebauungsplan in Kraft getreten ist, durch Beschluss des Umlegungsausschusses aufgestellt. Dieser Beschluss über die Aufstellung des Umlegungsplans wird ortsüblich bekannt gemacht.

Anschließend wird jedem Beteiligten der ihn betreffende **Auszug** aus dem Umlegungsplan zugestellt. Mit dieser Zustellung beginnt die Monatsfrist, in der der Beteiligte einen Rechtsbehelf einlegen kann. Geht kein Widerspruch ein, so wird der Zeitpunkt der **Unanfechtbarkeit** des Umlegungsplans ortsüblich bekannt gemacht und der **Umlegungsplan tritt in Kraft (6)**. Damit treten die neuen Grundstücke und Rechte an die Stelle der alten. Die Berichtigung der öffentlichen Bücher (u. a. Grundbuch, Liegenschaftskataster oder Baulastenverzeichnis) erfolgt erst im Rahmen des Vollzugs des Umlegungsplans.

Anschließend hat die Gemeinde den Umlegungsplan zu vollziehen. Dieses schließt die finanzielle Abwicklung sowie die Berichtigung der öffentlichen Bücher ein.

Ablauf einer Baulandumlegung

