



Drees & Schlüter

Hohenzollernring 47, 48145 Münster, Germany

Tel.: 0251 / 1 33 33 – 0, Fax: 0251 / 13 60 16

Internet: www.drees-schlueter.de, E-Mail: umlegung@drees-schlueter.de

**Öffentlich bestellte
Vermessungsingenieure**

- Kataster- & Liegenschaftswesen
- Landesvermessung
- Ingenieur-, Bau- & Industrievermessung
- Kommunales Bodenmanagement
- Ländliche Entwicklung
- Immobilienbewertung

Umsetzung von Bebauungsplänen durch Umlegungsverfahren in Deutschland

Dr. Andreas Drees

Ankara 07.10.2013

Einführung

- In Deutschland ist die Aufstellung von Bebauungsplänen und die Bodenordnung zu ihrer Umsetzung Aufgabe der Kommunen
- Die Kommunen können externe Dienstleister beauftragen, die planerischen und bodenordnerischen Entscheidungen vorzubereiten
- Das Procedere ist im Baugesetzbuch (BauGB) festgelegt

Einführung

- Es stehen verschiedene Instrumente der Bodenordnung zur Verfügung
 - Kaufverträge/Städtebauliche Verträge
 - Amtliche Umlegung
 - Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme
 - Enteignung
- Es gilt der Verfassungsgrundsatz der Verhältnismäßigkeit der Mittel
 - Daher Vorrang von privatautonomem vor hoheitlichen Regelungen

Ziel der Umlegung nach BauGB

„Zur Erschließung oder Neugestaltung von Gebieten können bebaute und unbebaute Grundstücke durch Umlegung in der Weise neu geordnet werden, dass nach Lage, Form und Größe für die bauliche und sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen“ (§ 45 BauGB).

Bestand



Nach der Neuordnung

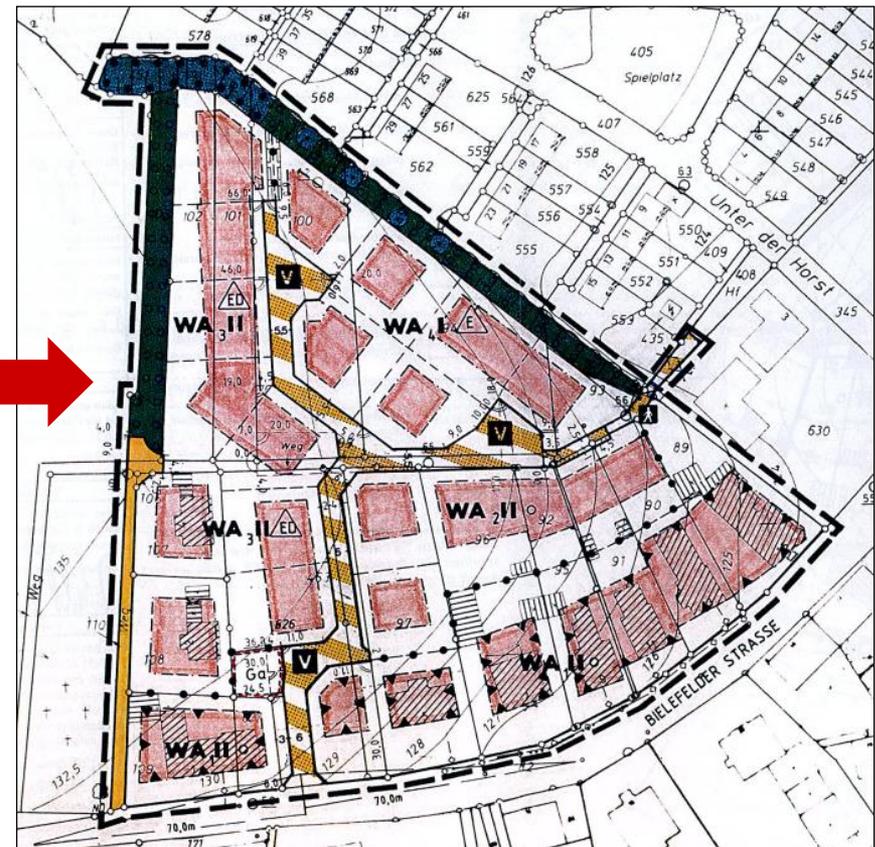


- Umlegung bewirkt angemessenen **Interessenausgleich** zwischen **öffentlichen** und **privaten Interessen** an der Realisierung von B-Plänen
- Umlegung ist vorrangig **privatnützig**

Notwendigkeit eines Umlegungsverfahrens



Eigentümerstruktur



Bebauungsplan

- Ohne Umlegung kann der Bebauungsplan nicht umgesetzt werden, da mehrere Eigentümer zu einer freiwilligen Bodenordnung nicht bereit sind

Wichtige Merkmale der Umlegung

- Jeder Eigentümer
 - hat Anspruch auf Land in gleicher oder gleichwertiger Lage (**Lageanspruch**)
 - wird seinem Anteil am Umlegungsgebiet entsprechend an den neuen Baugrundstücken beteiligt (**Verhältnismäßigkeit**)
 - wird seinem Anteil am Umlegungsgebiet entsprechend an den Lasten beteiligt (**Lastenausgleich**)
 - muss nach Abschluss des Verfahrens ein Grundstück besitzen, das mindestens den gleichen Verkehrswert hat wie sein Grundstück vor der Umlegung (**Wertgleiche Abfindung**)
- Vorteile, die durch die Umlegung entstehen, werden abgeschöpft (**Umlegungsvorteil**)
- Der Wertzuwachs durch die Planung (**Planungsvorteil**) verbleibt beim Eigentümer

Wichtige Merkmale der Umlegung

- In Umlegungsgebieten ist die Verteilung der Vermögensvorteile gerechter als dort, wo keine Umlegung durchgeführt wird.
- Es kommt zu einem „Win-Win“ Effekt!
- Die Eigentümer profitieren von dem regelmäßig beträchtlichem Wertzuwachs durch die Planung.
- Die Kommune kann ihre Planungsziele umsetzen und erzielt regelmäßig einen beträchtlichen Überschuss

Zuteilung und Abfindung

1. Grundsätzlich **Anspruch** auf **Landzuteilung im Plangebiet** (Wohnbauland)
2. Alternativ mit Einverständnis der betroffenen Eigentümer **Abfindung**
 - **in Geld**
 - in Grundeigentum **außerhalb des Umlegungsgebiets**
3. Eigentümergemeinschaften können bei Einverständnis aufgelöst werden

Ergebnis einer Umlegung



Vor der Umlegung

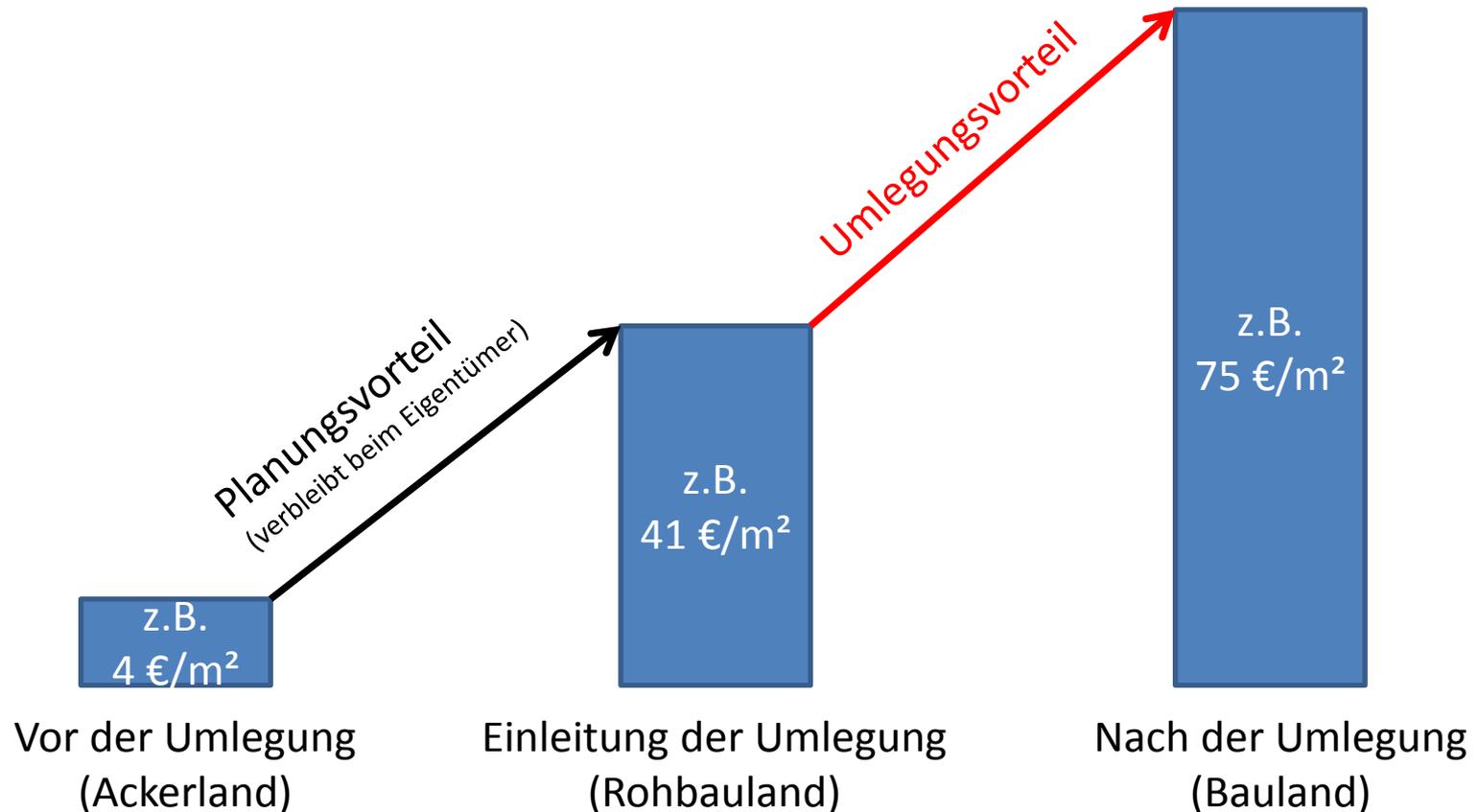


Nach der Umlegung

Umlegungsvorteil

Umlegungsvorteil

- Eingesparte Kosten (diese zahlt zunächst die Kommune)
- Abzug für öffentliche Flächen (Straßen, Grünflächen)
- Beschleunigung



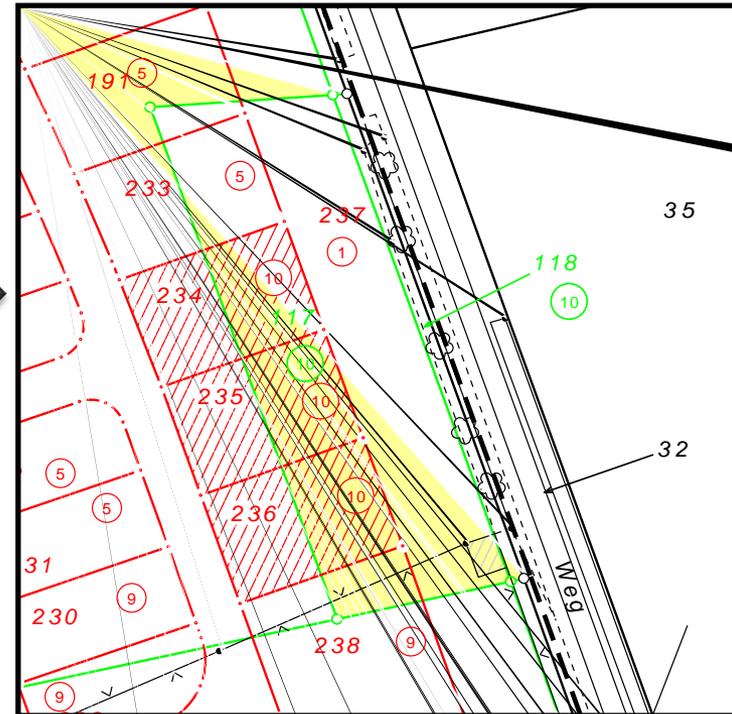
Beispiel einer Umlegungsregelung

Einwurf:

Fläche (Rohbauland)	2.168 m ²
Einwurfswert (41,-€/m ²)	88.888 €

Zuteilung:

Fläche (Bauland)	1287 m ²
Zuteilungswert (75 €/m ²)	96.525 €
Ausgleichsbetrag (zu zahlen)	7.637 €



- Vor Aufstellung des Umlegungsplanes erfolgt eine Erörterung mit den Eigentümern. Ihre Wünsche sollen möglichst berücksichtigt werden.
- Nach Beschluss über den Umlegungsplan erhält jeder Eigentümer einen seine Rechte betreffenden Auszug.
- Kataster und Grundbuch müssen anschließend berichtigt werden.
- Die Rechtsänderung erfolgt im Verwaltungsverfahren außerhalb des Grundbuches durch „Surrogation“

Auszug aus dem Umlegungsplan

Umlegungsausschuss Halle (Westf.), 33788 Halle (Westf.)

Klaus Mustermann
Musterstraße 37
11111 Musterstadt



UMLEGUNGSAUSSCHUSS
DER VORSITZENDE

Geschäftsführer: Dr.-Ing. Andreas Drees
Hohenzollernring 47, 48145 Münster
Postfach 2409, 48011 Münster
Telefon 0251 – 1 33 33-14
Telefax 0251 – 13 60 18
E-Mail: info@drees-schlueter.de

Außerdem erteilt bei der Stadt Halle (Westf.)
Auskunft Jürgen Keil
Telefon 05201 – 18 31 30
Telefax 05201 – 18 31 32
E-Mail Juergen.Keil@ggt-net.de

Datum: 13.03.2013

Auszug aus dem Umlegungsplan

Halle (Westf.) „Gewerbegebiet Am Alten Hof“

Der Umlegungsausschuss der Stadt Halle hat in seiner 14. Sitzung am 13.03.2013 den Beschluss über die Aufstellung des Umlegungsplanes gefasst. Der Umlegungsplan enthält den in Aussicht genommenen Neuzustand und alle tatsächlichen und rechtlichen Änderungen, die die im Umlegungsgebiet gelegenen Grundstücke erfahren. Der Umlegungsplan besteht aus der Umlegungskarte und dem Umlegungsverzeichnis.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen die Festsetzungen des Umlegungsplanes kann gem. § 217 BauGB innerhalb eines Monats seit der Zustellung des Verwaltungsaktes Antrag auf gerichtliche Entscheidung gestellt werden. Der Antrag ist schriftlich oder zur Niederschrift beim Umlegungsausschuss der Stadt Halle (Westf.), Ravensberger Straße 1, 33790 Halle (Westf.) einzulegen.

Der Antrag muss den Verwaltungsakt bezeichnen, gegen den er sich richtet. Er soll die Erklärung, inwieweit der Verwaltungsakt angefochten wird, und einen bestimmten Antrag enthalten. Er soll die Gründe sowie die Tatsachen und Beweismittel angeben, die zur Rechtfertigung des Antrags dienen.

Über den Antrag entscheidet das Landgericht Detmold – Kammer für Bauändersachen.

Der Zeitpunkt der Unanfechtbarkeit des Umlegungsplanes wird in der Gemeinde gemäß § 71 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Mit der

Rathaus 1 Ravensberger Str. 1
33790 Halle (Westf.)
Telefon 0 52 01 - 18 30
Telefax 0 52 01 - 18 31 10
E-Mail HalleWestfalen@ggt-net.de
Internet www.HalleWestfalen.de

Konten der Stadtkasse:
Kreisparkasse Halle (Westf.)
BLZ 480 515 80
Konto 18
IBAN DE 32 4805 1580 0000 0000 18
BIC WELADED1HAW
Volksbank Halle (Westf.)
BLZ 480 625 51
Konto 192 910 200
IBAN DE 30 4800 2051 0192 9102 00
BIC GENODEM33HAN

Sprechzeiten:
Mo – Mi: 07:30 – 13:00 Uhr
14:00 – 17:00 Uhr
Do: 07:30 – 13:00 Uhr
14:00 – 18:00 Uhr
Fr: 07:30 – 12:30 Uhr

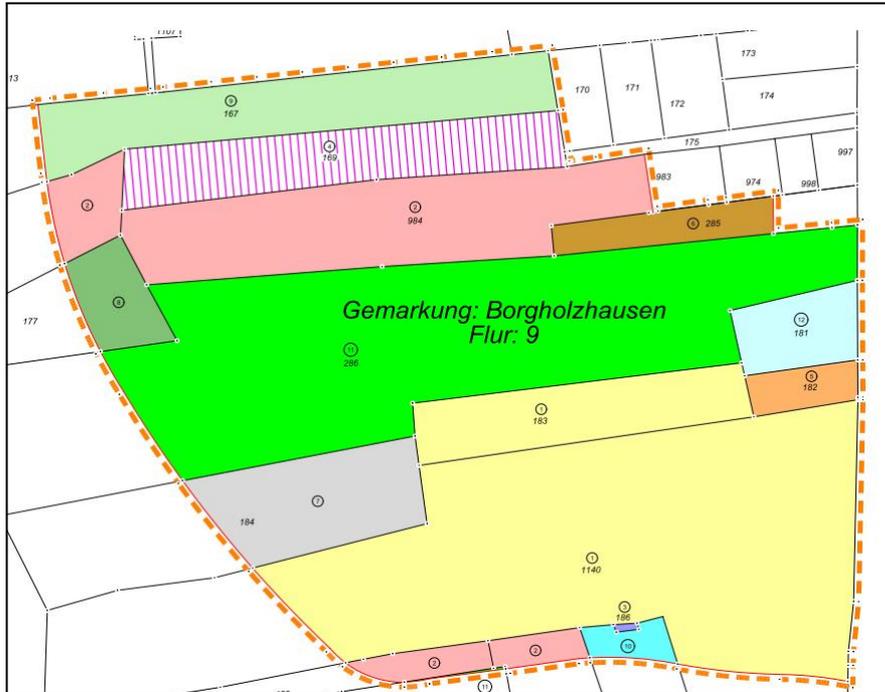
Bekanntmachung wird der bisherige Rechtszustand durch den im Umlegungsplan vorgesehenen Rechtszustand ersetzt.

Geldbeträge für Mehrwerte der Zuteilungen gegenüber dem Einlagewert sind zu zahlen auf das Konto der **Stadtkasse Halle (Westf.)** bei der **Kreisparkasse Halle (Westf.)** oder der **Volksbank Halle (Westf.)** mit dem Zusatz:

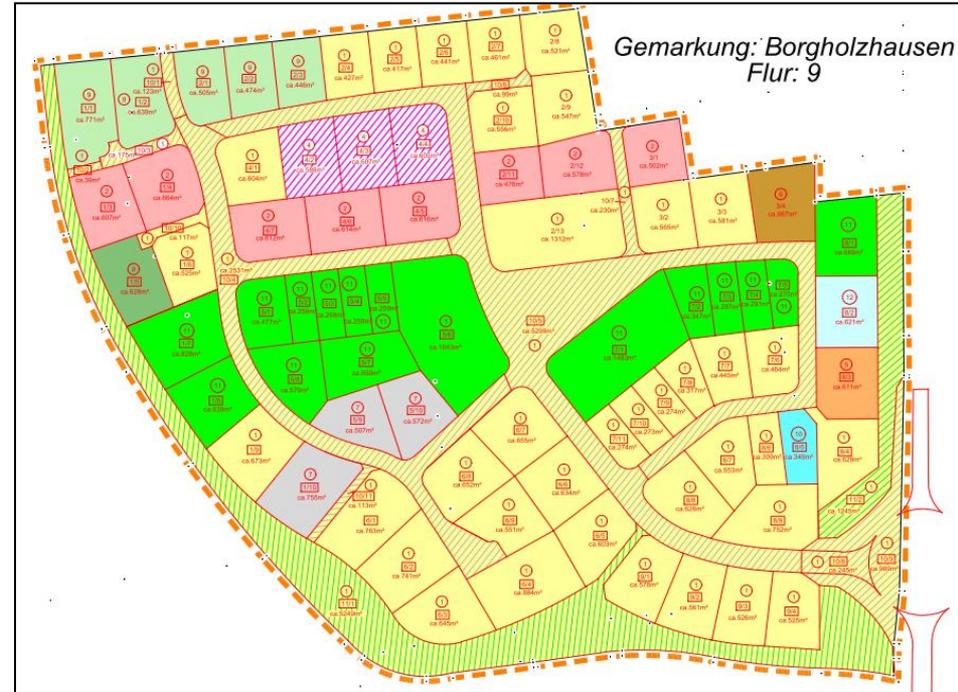
Umlegung Halle (Westf.) „Am Alten Hof“ U 74 Ordn.-Nr.: 2



Beispiel - Wohnbaulandentwicklung



Vor der Umlegung



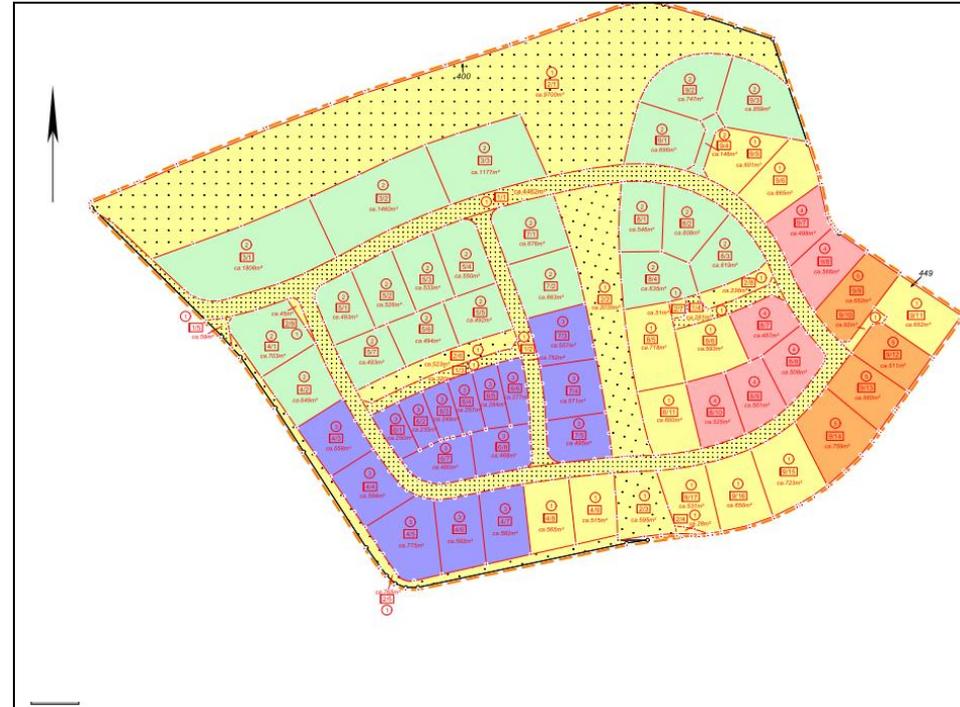
Nach der Umlegung

Überschuss für die Kommune: rd. 460.000 €

Beispiel - Wohnbaulandentwicklung



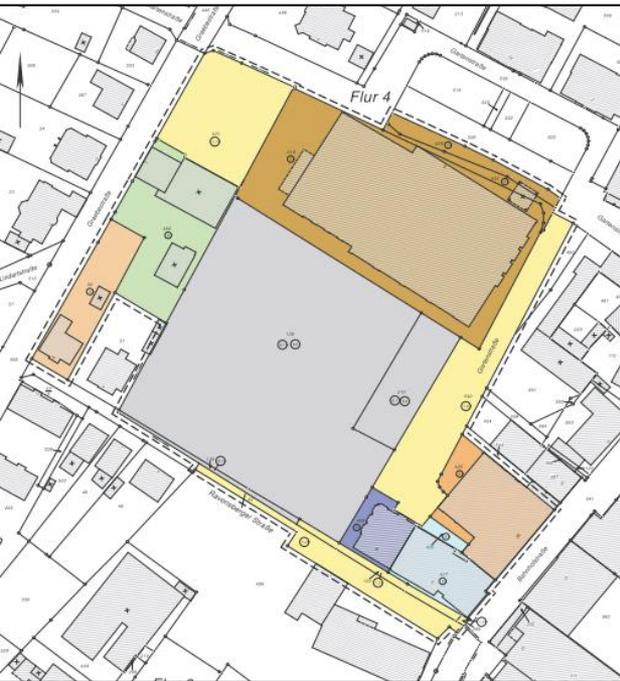
Vor der Umlegung



Nach der Umlegung

Überschuss für die Kommune: rd. 350.000 €

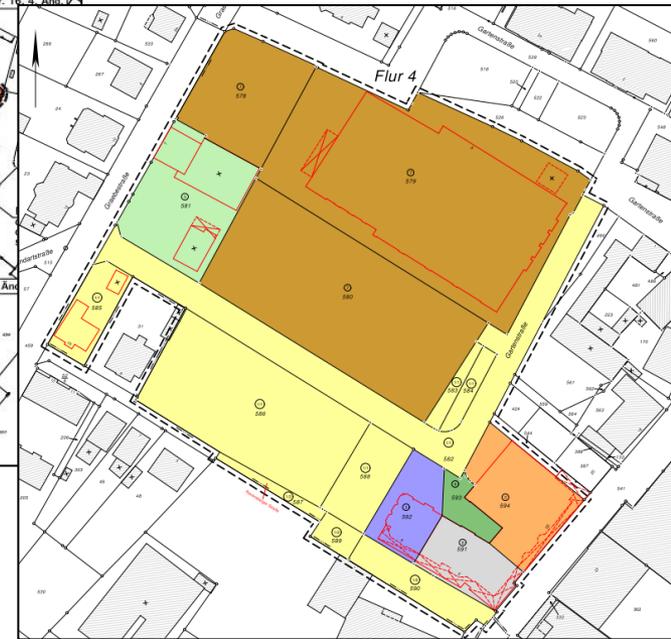
Neuordnungsumlegung zur Realisierung eines Einkaufszentrums



Vor der Umlegung

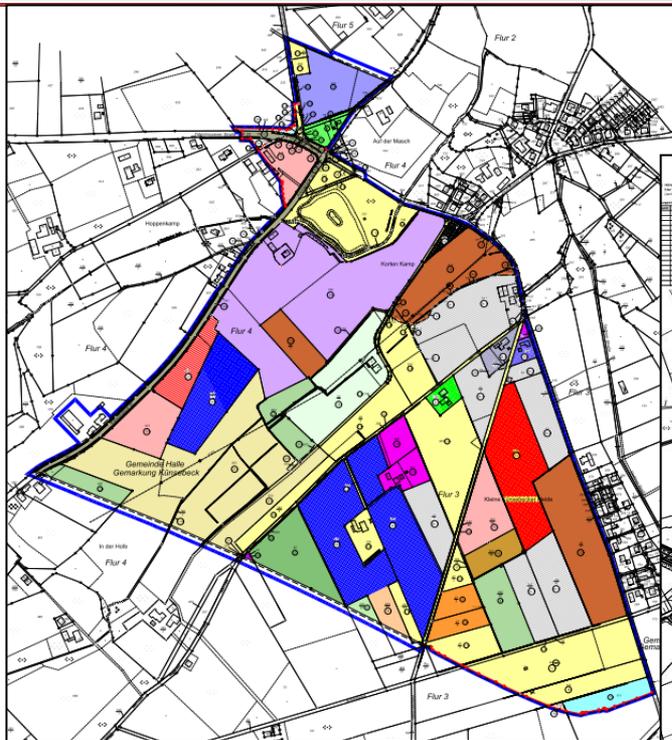


Bebauungsplan

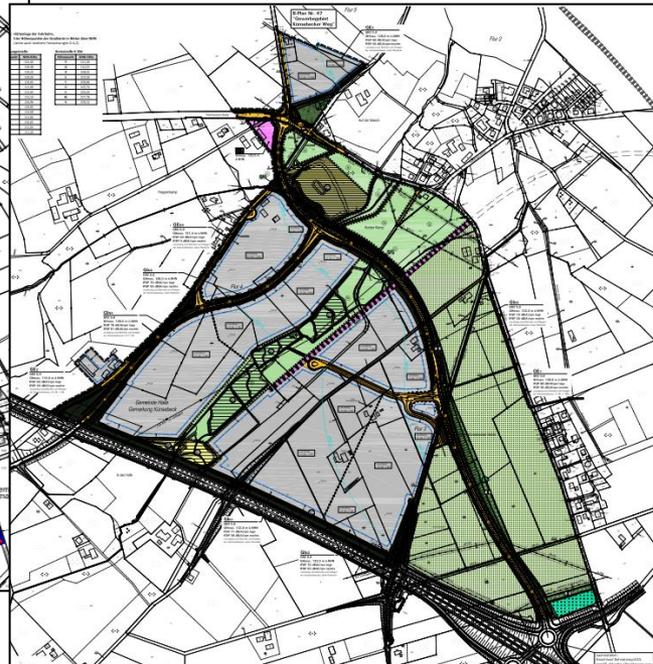


Nach der Umlegung

Beispiel - Gewerbegebiet



Vor der Umlegung



Bebauungsplan



Nach der Umlegung

- Gewerbegebiet mit zahlreichen Abfindungen in Geld und mit landwirtschaftlichen Grundstücken außerhalb
- Ergebnis: Kommune verfügt über fast alle neuen Gewerbegrundstücke und verkauft diese an Unternehmen



Drees & Schlüter

Hohenzollernring 47, 48145 Münster, Germany

Tel.: 0251 / 1 33 33 – 0, Fax: 0251 / 13 60 16

Internet: www.drees-schlueter.de, E-Mail: umlegung@drees-schlueter.de

Öffentlich bestellte

Vermessungsingenieure

- Kataster- & Liegenschaftswesen
- Landesvermessung
- Ingenieur-, Bau- & Industrievermessung
- Kommunales Bodenmanagement
- Ländliche Entwicklung
- Immobilienbewertung

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !