



Ettlingen -

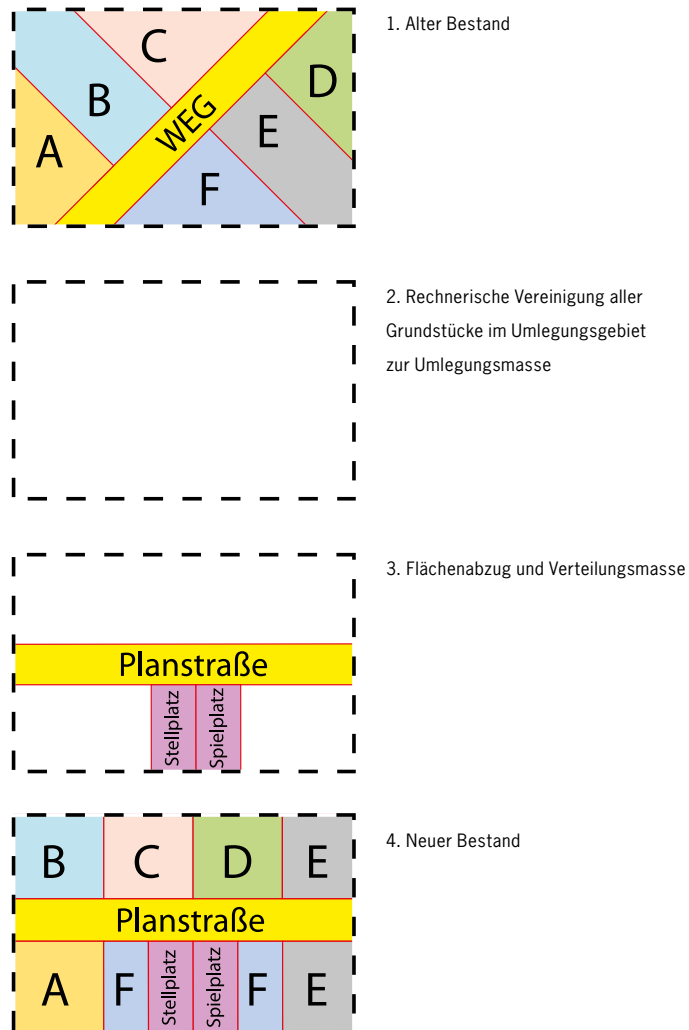
Vereinbarte amtliche Umlegung

Verständlich
erklärt



FLÄCHEN- BEREIT- STELLUNG

Eine bauliche Nutzung von Grundstücken setzt die Anpassung des Zuschnitts der Grundstücke und die Ordnung vorhandener Eigentumsverhältnisse voraus. Diese Bodenordnungsmaßnahmen erfolgen durch Umlegung. Die Umlegung stellt ein gesetzlich geregeltes Grundstückstauschverfahren dar.



AMTLICHE UMLEGUNG

Zu diesem Grundstückstausch werden die in einem Umlegungsgebiet liegenden Grundstücksflächen rechnerisch vereinigt (Umlegungsmasse) und nach Flächenabzug für Flächen für öffentliche Zwecke (z.B. Verkehrsflächen, Grünflächen, Gemeinbedarfsflächen, Spielflächen, Ausgleichsflächen etc.) neu zugeteilt. Ziel ist eine Grundstücksneuordnung entsprechend der geplanten Grundstücksnutzung.

Im Umlegungsverfahren werden die zukünftig öffentlichen Verkehrsflächen und Gemeinbedarfsflächen durch sämtliche Grundstückseigentümer aufgebracht und für die Allgemeinheit unentgeltlich bereitgestellt.

VEREINBARE AMTLICHE UMLEGUNG

Die vereinbarte amtliche Umlegung – oft auch als „kooperatives Umlegungsverfahren“ bezeichnet – nutzt die Grundregeln der amtlichen Umlegung und ergänzt diese um freiwillige Vereinbarungen zwischen den Grundstückseigentümern und der Gemeinde.

Ziel ist neben einer einvernehmlichen Grundstücksneuordnung die Vereinbarung der Übernahme von Kosten der Baulandentwicklung sowie unterschiedlicher städtebaulicher Maßnahmen (z.B. die Sicherstellung sozialer Aspekte, die Sicherstellung schneller baulicher Nutzung und die Verankerung einer Nutzungspflicht erneuerbarer Energien).

Die vereinbarte amtliche Umlegung ermöglicht eine flexiblere und individuellere Grundstückszuteilung unter Berücksichtigung der Eigentümerwünsche abweichend von den Regelungen des gesetzlichen, amtlichen Umlegungsverfahrens.

VERFAHREN DER UMLEGUNG

Die Gemeinde wird jeweils in eigener Verantwortung als Umlegungsstelle tätig. Die Umlegungsstelle ordnet die Grundstücke neu bei Beachtung des Grundsatzes der Solidarität aller Grundeigentümer, bei Bewahrung der Substanz des Grundeigentums und bei Sicherstellung der privaten Interessen der Grundeigentümer.

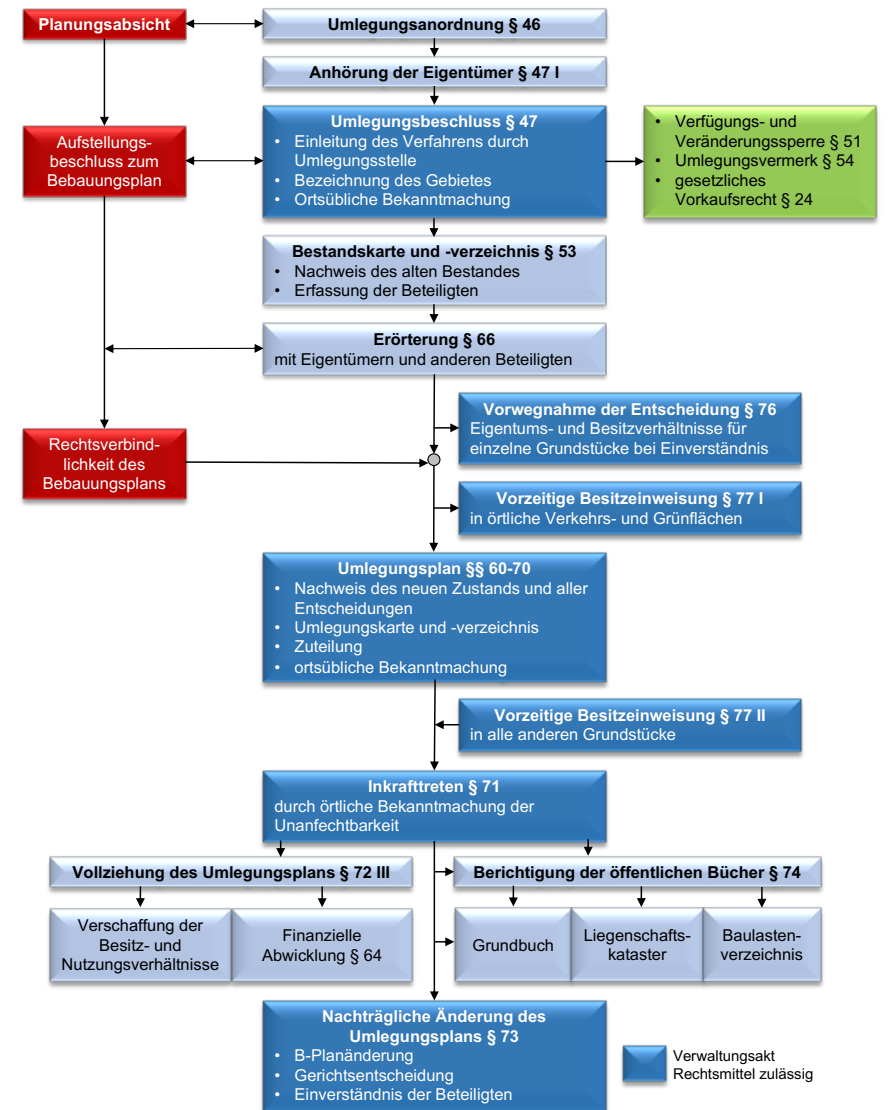
Mit Vollziehung des Umlegungsplanes ist am Ende des Umlegungsverfahrens das Umlegungsgebiet so geordnet, dass die Erschließung umgesetzt werden kann und die Grundstücke nach Lage, Form und Größe eine Bebauung zulassen.

ERSCHLIESSUNG

Die Herstellung der Erschließungsanlagen in Neubaugebieten wird regelmäßig durch Erschließungsvertrag nach § 11 Abs. 1 BauGB von den Grundstückseigentümern finanziert; die Herstellung der Erschließungsanlagen erfolgt dabei durch einen externen Erschließungsträger, der die Maßnahmen technisch und wirtschaftlich betreut.

Im Modell der vereinbarten amtlichen Umlegung (Kombination der amtlichen Umlegung mit einem städtebaulichen Vertrag) werden Regelungen zur Umlegung und zur Erschließung verbunden. Ergänzend finden sich in einem solchen Vertrag z.B. Vereinbarungen zu Baugeboten, zur Energieversorgung und zur Kostentragung.

Der Erschließungsträger refinanziert sich durch Kostentragungsvereinbarung, die mit den Grundstückseigentümern geschlossen wird und in der bezogen auf die einzelnen Grundstücke anteilig die Übernahme der Kosten der Grundstücksentwicklung und Grundstücksererschließung geregelt wird. Soweit durch Erschließungsvertrag die Herstellung der Erschließungsanlagen den Grundstückseigentümern obliegt, werden Erschließungsbeiträge nicht erhoben.



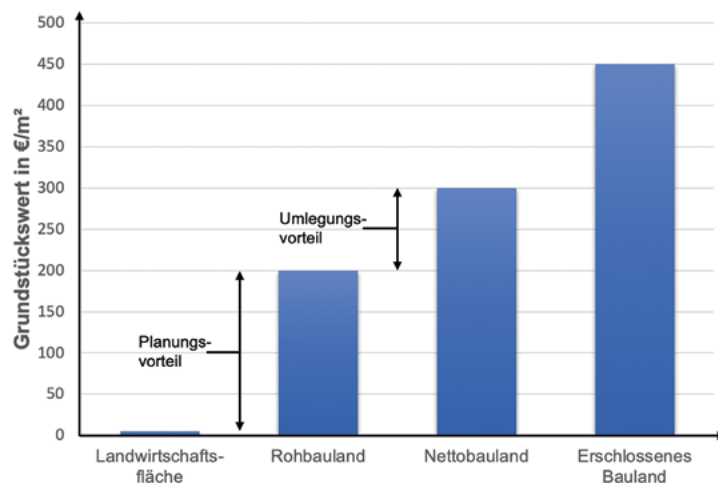
WERT- STEIGERUNG

Baulandentwicklung ist mit einer Wertsteigerung von Grund und Boden verbunden, die sich einerseits aus dem Planungsvorteil (Wertsteigerung von landwirtschaftlicher Fläche zu Rohbauland) und andererseits aus dem Umlegungsvorteil (Wertsteigerung von Rohbauland zum Nettobauland) zusammensetzt.

Der Planungsvorteil, der durch die Ausweisung baulicher Nutzungen durch die vorbereitende Bauleitplanung im Flächennutzungsplan und in Folge der verbindlichen Bauleitplanung durch Bebauungsplan entsteht, soll nach den Vorgaben des Gesetzgebers beim Grundstückseigentümer überwiegend verbleiben.

Der Umlegungsvorteil, der durch die Grundstücksneuordnung durch den Umlegungsplan entsteht (Erschließungs- und Gestaltungsvorteil) ist von der Gemeinde nach § 58 BauGB abzuschöpfen. Solches erfolgt entweder in Form von Fläche (Flächenbeitrag) bzw. in Fläche und Geld.

Die Vorteile sind wertmäßig nachzuweisen. Dazu werden im Rahmen des Umlegungsverfahrens der sogenannte Einwurfswert und der sogenannte Zuteilungswert sachverständig ermittelt und durch die Umlegungsstelle festgesetzt.



Fortschritt der Umlegung

ABLAUF DER UMLEGUNG

Nach Anordnung der Umlegung ist die beabsichtigte Neuzuteilung der Grundstücksflächen mit den umlegungsbeteiligten Eigentümern zu erörtern. Die Erörterung dient dazu, in Erfahrung zu bringen, welche Wunschvorstellungen zur Neuzuteilung bestehen. Nicht alle Eigentümer im Umlegungsgebiet können und wollen wieder neu zugeteilt werden. Scheidet ein Eigentümer aus dem Umlegungsverfahren aus, ist die dafür zu zahlende Abfindung in Geld sachverständig zu ermitteln. Am Ende steht der Umlegungsplan, der sich aus der Umlegungskarte und dem Umlegungsverzeichnis zusammensetzt.

Hieraus lassen sich alle tatsächlichen und rechtlichen Änderungen der zugeteilten Grundstücke entnehmen. Der Umlegungsplan ist bekanntzumachen und dient nach Unanfechtbarkeit als Grundlage für die Änderung im Grundbuch und im Liegenschaftskataster. Der Umlegungsplan regelt die Neuzuteilung, die Geldleistungen und sonstigen Rechte.

VERTEILUNGS- MASSSTAB

Die Umlegungsstelle bestimmt den Verteilungsmaßstab. Es kommt eine Verteilung nach dem Verhältnis der Flächen oder eine Verteilung nach dem Wert der Flächen vor der Umlegung in Betracht. Damit wird sichergestellt, dass jeder Eigentümer nach Abschluss der Umlegung mindestens mit dem gleichen Verkehrswert zugeteilt wird, den sein früheres Grundstück zum Zeitpunkt des Umlegungsbeschlusses hatte.

STÄDTE- BAULICHER VERTRAG

Bei Anwendung des Modells der vereinbarten amtlichen Umlegung werden mit den Grundstückseigentümern die Zuteilungsfläche, Art und Höhe der Beteiligung an gebietsbezogenen Infrastrukturkosten und sonstige städtebauliche Zielsetzungen vereinbart.

Die Kombination aus vereinbarter amtlicher Umlegung, Abschluss eines Erschließungsvertrages sowie von Kostentragungsvereinbarungen mit den Grundstückseigentümern ermöglicht eine vertragliche Gesamtlösung zur einvernehmlichen Grundstückszuordnung und damit zur zügigen Baugebietsentwicklung.

Kontakt



Stadt Ettlingen
Planungsamt
Schillerstraße 7-9
76275 Ettlingen

Telefon 07243 101-267
planungsamt@ettlingen.de
www.ettlingen.de