

## Die Bodenordnung als Beitrag zur Stadtentwicklung

Eine Stadt ist kein statisches Gebilde, sondern stets dem Bedarf und den aktuellen Vorstellungen anzupassen. Zu- bzw. Abwanderung, gestiegene Wohnflächenbedürfnisse, Verkehrsprobleme und viele andere Einflüsse führen zum Erfordernis, Städte und Gemeinden weiter zu entwickeln. Dieser Entwicklungsprozess vollzieht sich einerseits durch Stadterweiterung im Außenbereich, also auf landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzten Grundstücken, andererseits durch Stadterneuerung im so genannten Innenbereich, auf bereits bebauten oder brachliegenden Grundstücken.



Jede Gemeinde definiert in der Bauleitplanung mit ihren beiden Stufen Flächennutzungsplanung und Bebauungsplanung die Art und Weise der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung. Die Planungsgrundsätze und Verfahrensschritte der Bauleitplanung werden im Baugesetzbuch (BauGB) beschrieben.

Meist haben die bisher landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzten Grundstücke, die für eine Bebauung vorgesehen sind, nicht die Form, um unmittelbar bebaut werden zu können. Hierzu bedarf es vielmehr der so genannten Bodenordnung, die im Wege privater Grundstückskauf- oder -tauschverträge oder hoheitlicher Verfahren zu einer umfassenden Grundstücksneuordnung führt. Da privatrechtliche Kauf- und Tauschverträge zur Beordnung größerer Flächen in der Regel am Widerstand einzelner Grundstückseigentümer scheitern, bedarf es hoheitlicher Maßnahmen, wie der Umlegung, der Grenzregelung oder der so genannten städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme.

### **Grundstückstauschverfahren mit Eigentumsgarantie**

Insbesondere das Umlegungsverfahren ist ein elegantes und seit vielen Jahrzehnten bewährtes Instrument zur Baulandbereitstellung. Hiermit werden nicht nur alle Grundstücke nach Lage, Form und Größe neu geordnet, sondern auch die erforderlichen Erschließungsflächen (Straßen, Wege, Grünflächen-Parkflächen, ...) bereitgestellt. Mit diesem Grundstückstauschverfahren auf der Grundlage des Baugesetzbuchs (§ 45 ff BauGB) kommt es zu einem optimalen Ausgleich zwischen den privaten Interessen der Grundstückseigentümer an der Schaffung von Baugrundstücken und den öffentlichen Interessen der Gemeinde an einer geordneten Stadtentwicklung. Gleichzeitig schafft die Umlegung die Voraussetzungen für den Bau der Erschließungsanlagen und für die Zulässigkeit der Bauvorhaben.



Die Umlegung kann dabei sowohl bei der erstmaligen Entwicklung von gärtnerisch oder landwirtschaftlich genutzten Flächen zu Bauland (Erschließungsumlegung) als auch zur Neuordnung bereits bebauter Gebiete (Neuordnungsumlegung) eingesetzt werden. Sie bildet damit das zentrale Glied in der Kette der Baulandbereitstellung mit ihren Phasen: Planung - Bodenordnung - Erschließung.

Im Falle weniger, nebeneinander liegender Grundstücke kann es ausreichen, eine Grenzregelung (§ 80 ff BauGB) durchzuführen, um benachbarte Grundstücke oder Grundstücksteile zu tauschen oder einseitig zuzuteilen.

### Die Umlegungsstelle

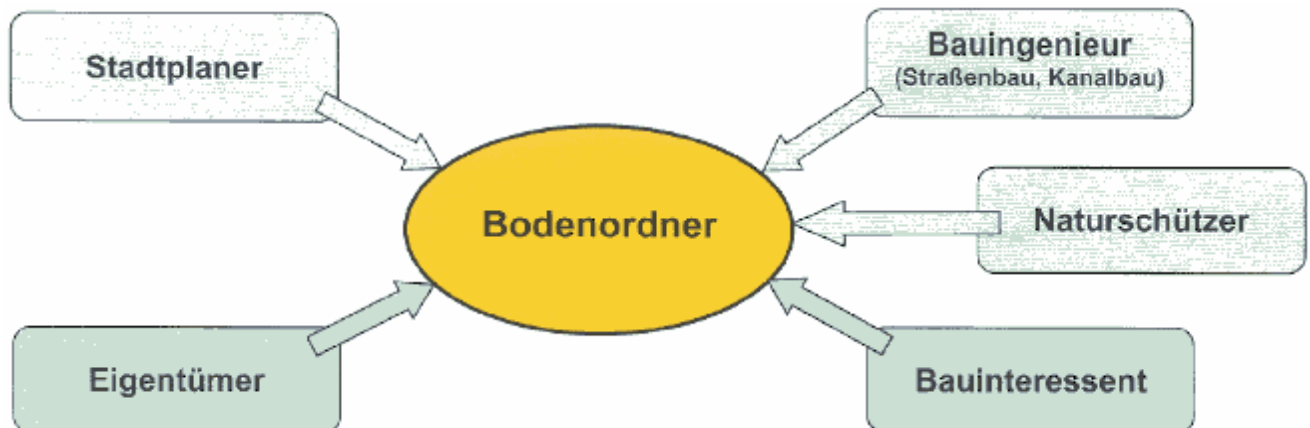
Die Umlegung ist von der Gemeinde (Umlegungsstelle) in eigener Verantwortung anzuordnen und durchzuführen (§ 46 BauGB). Es handelt sich um eine Angelegenheit der kommunalen Selbstverwaltung nach Artikel 28 Grundgesetz. Umlegungsstelle kann die Gemeinde, ein so genannter selbständiger Umlegungsausschuss oder die Flurbereinigungs- oder Katasterbehörde sein. Durch die Mitwirkung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte bzw. seiner Geschäftsstellen und die Einschaltung der Rechtsämter erfolgen die Entscheidungen auf höchstem fachlichen Niveau.

In den meisten Bundesländern werden auf der Grundlage der jeweiligen Landesverordnungen sogenannte Umlegungsausschüsse gebildet, die meist aus fünf Mitgliedern (z. B. Juristen, Vermessungsingenieuren, Bewertungssachverständigen, aber auch Vertretern des Gemeindeparlaments) bestehen. Deren Entscheidungen werden von einer Geschäftsstelle vorbereitet.

Die Gemeinde hat aber auch die Möglichkeit, die anfallenden Aufgaben bzw. ihre Befugnisse ganz oder teilweise zu übertragen. Dies bietet sich insbesondere dann an, wenn die personelle bzw. fachliche Kapazität der Gemeindeverwaltung nicht ausreicht oder Umlegungsverfahren nur in Einzelfällen durchgeführt werden. Diese Übertragung kann auf die Flurbereinigungsbehörde oder das Katasteramt erfolgen. Die Vorbereitung der im Umlegungsverfahren zu treffenden Entscheidungen sowie die vermessungs- und katastertechnische Abwicklung der Umlegung kann auch auf öffentlich bestellte Vermessungsingenieure (ÖbVI) übertragen werden.



In Rheinland-Pfalz ist die Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses beim jeweiligen Vermessungs- und Katasteramt angesiedelt.



## Der Bebauungsplan als Grundlage für die Umlegung

### Der Bebauungsplan

Im Bebauungsplan wird rechtsverbindlich festgesetzt, wie die einzelnen Grundstücke zu nutzen bzw. zu bebauen sind. Mit seinem Geltungsbereich umfasst er ein abgegrenztes Teilgebiet der Stadt, für das eine städtebauliche Planung erforderlich ist. Der Bebauungsplan ist dabei aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. In der Regel besteht der Bebauungsplan aus einer zeichnerischen Darstellung (Plan), die durch textliche Festsetzungen ergänzt wird. Zu jedem Bebauungsplan gehört außerdem eine Begründung, in der die Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung erläutert werden. Die Begründung eines Bebauungsplans ist eine wichtige Informationsquelle für den Bürger.

### Der Bebauungsplan als Satzung

Der Bebauungsplan wird von der Gemeindevertretung / vom Gemeinderat als Satzung beschlossen. Das heißt: Der Bebauungsplan ist ein Ortsgesetz und daher für jedermann rechtsverbindlich. Er bildet den rechtlichen Rahmen für die städtebauliche Entwicklung. Mit seinen Festsetzungen werden auch Grenzen und Inhalte des Eigentums eines Einzelnen bestimmt.

Der Bebauungsplan umfasst eine Vielzahl von Festsetzungen. Hierzu gehören:

- die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster)
- die Art der baulichen Nutzung (z. B. allgemeines Wohngebiet oder Mischgebiet)
- die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse
- die Geschossflächensumme pro Grundstücksfläche (GFZ) oder die Traufhöhe
- die Bauweise (offen oder geschlossen)
- die Dachform und Dachneigung der zukünftigen Gebäude
- die Verkehrs- und Grünflächen
- die Flächen für Kindertagesstätten, Schulen usw.



### Die Umsetzung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan dient als Grundlage für die Umlegung. Mit dem Umlegungsverfahren erfolgt die Umsetzung und Verwirklichung des Bebauungsplans. Im Umlegungsverfahren werden die Verkehrs-, Grün- und sonstigen Infrastrukturflächen bereitgestellt und die Grundstücke so neu geordnet, dass sie entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans zweckmäßig bebaut werden können.

Das Umlegungsverfahren kann bereits eingeleitet werden, bevor der Bebauungsplan in Kraft getreten ist. Er muss allerdings in Kraft getreten sein, bevor das Umlegungsverfahren abgeschlossen wird (§ 45 Abs. 2 BauGB).

## 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 auch den Interessen der privaten Eigentümer dienen.

### **Umlegungsanordnung und Umlegungsbeschluss**

Mit der von der Gemeindevertretung getroffenen Umlegungsanordnung **1** (§ 46 BauGB) wird die Umlegungsstelle beauftragt und ermächtigt, ein Umlegungsverfahren einzuleiten. Diese Anordnung ist ein ausschließlich interner Verwaltungsvorgang und hat somit keine Rechtswirkung nach außen. Erst der Umlegungsbeschluss **2** der Umlegungsstelle (§ 47 BauGB), mit dem das Umlegungsverfahren formell eingeleitet wird, hat als Verwaltungsakt unmittelbare Auswirkungen gegenüber den Grundstückseigentümern und kann auch angefochten werden. 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. Darüber hinaus erhalten die Eigentümer von der Umlegungsstelle ein Informationsschreiben über den Beginn des Verfahrens.

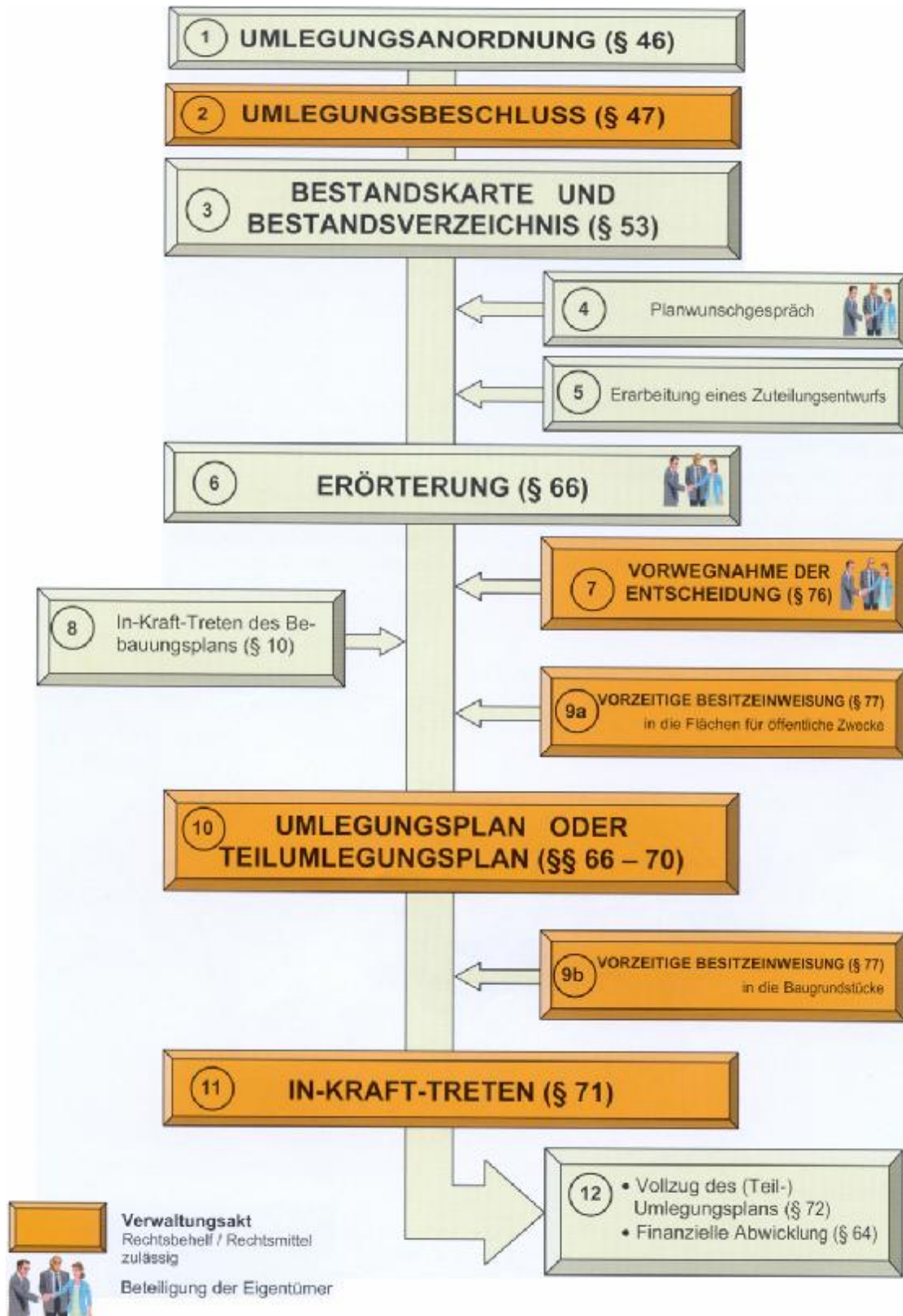
Damit während des Verfahrens der Nachweis über den alten Grundstücksbestand gegeben ist, wird eine Bestandskarte und ein Bestandsverzeichnis **3** erstellt und für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. In dieser Zeit können sich alle Interessierten informieren und gegebenenfalls ihre sonstigen Rechte anmelden.

In einer ersten Gesprächsrunde mit allen Beteiligten, dem so genannten Planwunschgespräch **4** in dem die Grundzüge, Ziele und der Zweck des Umlegungsverfahrens vorgestellt werden, können die Beteiligten ihre Wünsche und Vorstellungen der Umlegungsstelle gegenüber äußern. Anschließend wird ein erster Zuteilungsentwurf **5** auf der Grundlage des Bebauungsplans und entsprechend den Zuteilungswünschen der Beteiligten erstellt.

### **Umlegungsplan**

Sobald alle Eigentums- und Besitzverhältnisse, andere Rechte sowie die Wünsche der Beteiligten - soweit diese in dem gesamten Zuteilungskonzept realisierbar sind - eingearbeitet sind, wird der im Entwurf aufgestellte Umlegungsplan mit den Beteiligten eingehend erörtert **6**. Nach Abschluss dieser vom Baugesetzbuch vorgeschriebenen Erörterung wird der Umlegungsplan sofern der Bebauungsplan in Kraft getreten ist **8** durch Beschluss der Umlegungsstelle aufgestellt **10**. Dieser Beschluss über die Aufstellung des Umlegungsplans ist von der Umlegungsstelle ortsüblich bekannt zu machen. 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 **11**. Damit treten die neuen Grundstücke und Rechte außerhalb des Grundbuches an die Stelle der alten.

Nach seinem In-Kraft-Treten hat die Gemeinde den Umlegungsplan zu vollziehen. Dieses schließt die finanzielle Abwicklung **12** sowie die Berichtigung der öffentlichen Bücher (Grundbuch, Liegenschaftskataster sowie Baulastenverzeichnis) ein.



## **Beschleunigungsmöglichkeiten**

Neben den beschriebenen Hauptschritten eines Umlegungsverfahrens stellt das Baugesetzbuch Instrumente zur Verfügung, mit denen das gesamte Verfahren in seiner zeitlichen Abfolge beschleunigt werden kann.



### ■ Vorwegnahme der Entscheidung

Mit einer so genannten Vorwegnahme der Entscheidung (§ 76 BauGB) **7** können auch ohne rechtsverbindlichen Bebauungsplan die Eigentums- und Besitzverhältnisse einzelner Grundstücke bei Einverständnis der Eigentümer geregelt werden. Das vorrangige Ziel dieses Beschleunigungsinstrumentes ist es, einzelnen Eigentümern schon frühzeitig eine Bebauungsmöglichkeit zu schaffen. Oft bewirkt diese Variante eine Zeitersparnis von mehreren Jahren für einzelne Eigentümer. Auch zur Übernahme von Grundstücken durch die Gemeinde bei Verzicht einzelner Eigentümer auf Landzuteilung kann die Vorwegnahme der Entscheidung eingesetzt werden.

### ■ Vorzeitige Besitzeinweisung

Ein weiteres Instrument zur Verfahrensbeschleunigung ist die vorzeitige Besitzeinweisung **9a**. Die Umlegungsstelle kann die Gemeinde in den Besitz der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für öffentliche Zwecke einweisen, sobald der Bebauungsplan in Kraft getreten ist und das Wohl der Allgemeinheit dies erfordert. Diese Vorgehensweise wird bei den Eigentümern erforderlich, die ihre Teilflächen nicht freiwillig für einen frühzeitigen Baubeginn der Erschließungsmaßnahmen zur Verfügung stellen. Die vorzeitige Besitzeinweisung kann im Idealfall so frühzeitig eingesetzt werden, dass mit In-Kraft-Treten des Umlegungsplans die Erschließungsanlagen weitgehend hergestellt sind. Nach Aufstellung des Umlegungsplans können auch sonstige Beteiligte in den Besitz ihrer zuteilten Grundstücke eingewiesen werden **9b**.

### ■ Teilumlegungspläne

Sollte das Umlegungsgebiet eine so große Fläche überdecken, dass die zeitliche und arbeitsorganisatorische Abwicklung des Verfahrens in einem einzigen Umlegungsplan nicht sinnvoll ist, können für Teile des Gebietes Teilumlegungspläne aufgestellt werden **10**.



### ■ Teilweises In-Kraft-Setzen

Die Umlegungsstelle kann räumliche oder sachliche Teile des Umlegungsplans durch Bekanntmachung im Kraft setzen, wenn sich die Entscheidung über eingelegte Rechtsbehelfe auf diese Teile nicht auswirken kann. Diese in § 71 Abs. 2 BauGB verankerte Möglichkeit erlaubt es der Umlegungsstelle, vielen Eigentümern ihre Baugrundstücke zuzuteilen, bevor der Umlegungsplan unanfechtbar geworden ist **11**.

## Die Beteiligung der Eigentümer im Umlegungsverfahren

Ein Umlegungsverfahren, das auf der Grundlage des Baugesetzbuchs eingeleitet wird, erscheint für die meisten Eigentümer, die erstmals damit konfrontiert werden, als ein amtliches, von einer Behörde durchgeführtes Verfahren, in dem sie keine Einflussmöglichkeiten haben. Dass dieser mögliche Eindruck nicht der Realität entspricht, soll anhand der einzelnen Phasen, in denen ein intensiver Dialog zwischen Eigentümer und Behörde (Umlegungsstelle) stattfindet, aufgezeigt werden.

### Informationsveranstaltung der Gemeindeverwaltung



Noch bevor ein Umlegungsverfahren formal durch Beschluss eingeleitet wird, findet meist eine allgemeine Informationsveranstaltung statt, in der die Eigentümer und alle Interessierten informiert werden. Diese Veranstaltung sollte möglichst in geeigneten Räumlichkeiten vor Ort und in enger Zusammenarbeit mit dem jeweiligen Gemeinderat stattfinden. Hierbei werden dann die städtebauliche Planung und deren beabsichtigte bodenordnerische Umsetzung vorgestellt. Gleichzeitig haben die betroffenen Grundstückseigentümer Gelegenheit, ihre Bedenken, Sorgen und auch Anregungen zu äußern und Fragen zu stellen.

### Informationsveranstaltung des Umlegungsausschusses

Nach der formellen Einleitung des Verfahrens erfolgt eine - öffentliche - allgemeine Information der Beteiligten.

### Erörterung

In den Einzelgesprächen haben die Beteiligten ausreichend Gelegenheit, ihre Wünsche und Vorstellungen bezüglich der Zuteilung von Baugrundstücken vorzutragen. Das Ergebnis dieser förmlichen Erörterung nach § 66 BauGB wird in einer Niederschrift protokolliert.

### Zustellung

Die vierte und letzte Phase einer intensiven Beteiligung der Eigentümer ist die formale Zustellung eines Auszuges aus dem Umlegungsplan. Der Eigentümer kann bereits vor Ablauf der Rechtsmittelfrist den im Umlegungsplan festgelegten Veränderungen am Grundstück und den damit verbundenen Rechten zustimmen.

### Rechtsweg

Sollte trotz der intensiven Beteiligung ein Eigentümer Widerspruch einlegen, kann der neue Rechtszustand in der Regel bis zum Abschluss der Rechtsstreitigkeiten nicht in Kraft treten. Über den eingegangenen Widerspruch muss zunächst entschieden werden. Im Ergebnis wird dem Widerspruch entweder abgeholfen oder es ergeht ein ablehnender Bescheid mit der Möglichkeit, den Umlegungsplan gerichtlich überprüfen zu lassen. Über einen fristgerecht eingelegten Antrag auf gerichtliche Entscheidung des Eigentümers entscheidet die Kammer für Baulandsachen (Landgericht). Mit den Senaten für Baulandsachen beim Oberlandesgericht und Bundesgerichtshof stehen den Parteien zwei weitere Gerichtsinstanzen zur Verfügung.



### Der Beteiligte Erwin Mustermann

Die Grundstücke von Erwin Mustermann liegen in einem Bereich, für den ein Bebauungsplan aufgestellt wurde, um die verwilderten Grundstücke (Abb. 1) zu erschließen und zu bebauen. Die Grundstücksstruktur (Abb. 2) verdeutlicht, dass Erwin Mustermann erst dann bauen kann, wenn eine vollständige Veränderung der Grundstücksgrenzen erfolgt ist. Hierfür bietet sich aufgrund der Vielzahl der Eigentümer das Umlegungsverfahren an. Nachdem die Umlegungsstelle die vorbereitenden Arbeiten abgeschlossen hat, kann mit der Öffentlichen Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses Erwin Mustermann erstmalig erkennen, dass seine Grundstücke in einem Umlegungsgebiet liegen.



Abb.1: Luftbild bei Einleitung



Abb. 2: Einwurfgrundstücke

Zur Beantwortung dieser Fragen werden Erwin Mustermann die wichtigsten Begriffe und Schritte des Umlegungsverfahrens vorgestellt und erläutert.

Die Umlegungsmasse (U) ist die gesamte Fläche des Umlegungsgebietes. Sie besteht aus allen privat genutzten Grundstücken, die als Einwurfsmasse (E) bezeichnet werden sowie aus den alten Verkehrs- und Grünflächen (A). Somit steuert Erwin Mustermann mit seinen eingeworfenen Grundstücken einen gewissen Anteil an der Gesamteinwurfsmasse bei.

Wie die Umlegungsstelle im weiteren Verlauf mit seinen Einwurfgrundstücken verfährt, entscheidet sich insbesondere durch die Wahl des so genannten Verteilungsmaßstabes.

Während der öffentlichen Auslegung von Bestandskarte und Bestandsverzeichnis kann er sich eingehender über die Lage und die Eigentumsverhältnisse der betroffenen Grundstücke informieren.

Ein intensiver Informationsaustausch erfolgt in dem so genannten Planwunschgespräch mit der Umlegungsstelle. In diesem Gespräch wird er über die Ziele der Planung und deren Realisierung durch die Umlegung informiert. Gleichzeitig kann Erwin Mustermann seine Vorstellungen und Wünsche zu seinem künftigen Baugrundstück äußern. Des Weiteren kann er die für ihn wichtigen Fragen stellen, wie z. B. :

- Wie groß wird mein neues Grundstück sein?
- Wo wird es liegen?
- Was kostet mich die Umlegung?
- Was kann ich auf dem Grundstück bauen?
- Was muss ich für die Erschließung bezahlen?

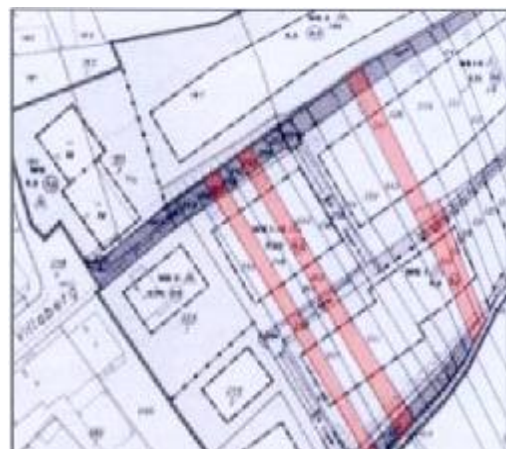


Abb.3: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan

## Verteilungsmaßstab und Sollanspruch

Die gerechte Verteilung der zuzuteilenden Baugrundstücke (Verteilungsmasse) an die beteiligten Grundstückseigentümer richtet sich nach dem so genannten Sollanspruch, der entweder nach dem Verhältnis der Flächen oder dem Verhältnis der Werte bestimmt wird. Für Erwin Mustermann bedeutet dieser Sollanspruch, dass das Verhältnis seines Baugrundstücks zu allen neuen Baugrundstücken gleich dem Verhältnis seiner eingeworfenen Grundstücke zu allen Einwurfsgrundstücken ist. Diese verhältnismäßige Zuteilung ist sowohl beim Flächenmaßstab als auch beim Wertmaßstab zu gewährleisten.

Beispielhaft lässt sich dies folgendermaßen verdeutlichen:

Bei einer Gesamteinwurfsfläche von 15.000 m<sup>2</sup> und einer Größe von 1.000 m<sup>2</sup> der eingeworfenen Grundstücke von Erwin Mustermann, beträgt sein Anteil ca. 6,7 %. Die gesamte Verteilungsmasse reduziert sich aufgrund der benötigten neuen Verkehrs- und Grünflächen auf 10.000 m<sup>2</sup>, so dass sich für Erwin Mustermann ein Sollanspruch von 670 m<sup>2</sup> (= 6,7 % von 10.000 m<sup>2</sup>) ergibt.

## Wertermittlung

Um auf die Frage: "Was kostet mich die Umlegung?" eine aussagekräftige Antwort geben zu können, muss eine zutreffende und plausible Ermittlung der so genannten Einwurfs- und Zuteilungswerte vorgenommen werden.

Diese Grundstückswertermittlung ist nicht nur für eine Wertumlegung, sondern auch für eine Flächenumlegung erforderlich. Werden bei der Wertumlegung die Verkehrswerte der Einwurfs- und Zuteilungsgrundstücke und die sich daraus ergebenden Sollansprüche ermittelt, so dient die Wertermittlung bei der Flächenumlegung der Bestimmung des Flächenbeitrags und des Geldausgleichs bei einer vom Sollanspruch abweichenden Zuteilung.



Die von Erwin Mustermann eingeworfenen Grundstücke (Abb. 2) werden bei der durchzuführenden Erschließungsumlegung mit der Qualität Rohbauland bewertet. Diese Qualitätsbestimmung basiert insbesondere auf der für diese Grundstücke im Bebauungsplan festgesetzten baulichen Nutzung und der noch fehlenden Erschließung (Abb.3).

Bei der Ermittlung der Zuteilungsgrundstücke wird die Qualität baureifes Land (erschließungsflächenbeitragsfrei) zugrunde gelegt. Dies bedeutet, dass in einem späteren Erschließungsbeitragsverfahren kein Kostenbeitrag für den Grunderwerb der im Umlegungsverfahren bereitgestellten örtlichen Verkehrs- und Grünflächen erhoben wird.

In der Wertdifferenz zwischen Einwurfs- und Zuteilungswert sind die umlegungsbedingten Vorteile enthalten. Hierzu gehören insbesondere:

- Erschließungsvorteil .Gestaltungsvorteil
- Verkürzung der Wartezeit
- Einsparung von Verfahrenskosten

In diesem Zusammenhang sei noch darauf hingewiesen, dass beide zu ermittelnden Bodenwerte sich auf einen einheitlichen Bewertungsstichtag (orts übliche Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses) beziehen. Hiermit werden Vor- und Nachteile ausgeschaltet, die z. B. in Folge der Änderungen des allgemeinen Preisniveaus während der Durchführung des Umlegungsverfahrens eintreten.

Auf dieser Basis ergeben sich für die Grundstücke von Erwin Mustermann folgende Bodenwerte :

- Einwurfswert            E = 220 €/m<sup>2</sup>
- Zuteilungswert         Z = 400 €/m<sup>2</sup>

## Wertumlegung

Nach § 57 BauGB soll Erwin Mustermann ein Grundstück mindestens mit dem Verkehrswert zugeteilt werden, den sein früheres Grundstück zum Zeitpunkt des Umlegungsbeschlusses hatte.

Aus allen eingeworfenen Grundstücken mit einer Gesamtfläche von  $E \text{ (m}^2\text{)} = 15.000 \text{ m}^2$  ergibt sich ein Gesamteinwurfswert von

- Einwurfsmasse  $E \text{ (€)} = 15.000 \text{ m}^2 \times 220 \text{ €/m}^2 = 3.300.000 \text{ €}$

Auf Grund der nach § 55 Abs. 2 BauGB vorweg auszuscheidenden Flächen für öffentliche Zwecke mit einer Gesamtfläche von  $5.000 \text{ m}^2$  verbleibt eine Gesamtzuteilungsfläche von  $Z = 10.000 \text{ m}^2$ , die an die Eigentümer entsprechend ihrer Sollansprüche verteilt wird.

- Verteilungsmasse  $V \text{ (€)} = 10.000 \text{ m}^2 \times 400 \text{ €/m}^2 = 4.000.000 \text{ €}$

Der oben genannte Grundsatz und der damit eng verbundene Begriff des Sollanspruches wird anhand des folgenden Zahlen- und Rechenbeispiels für Erwin Mustermann verdeutlicht:

- Einwurfswert:  $E_M \text{ (€)} = 1.000 \text{ m}^2 \times 220 \text{ €/m}^2 = 220.000 \text{ €}$

Der Sollanspruch  $V_M$  für Erwin Mustermann wird folgendermaßen berechnet:

- $V_M \text{ (€)} = E_M \text{ (€)} \times V \text{ (€)} / E \text{ (€)} = 220.000 \text{ €} \times 1,21 \dots \sim 266.000 \text{ €}$

Hieraus ergibt sich ein mögliches Zuteilungsgrundstück zum Sollanspruch von  $665 \text{ m}^2$  ( $= 266.000 : 400 \text{ €/m}^2$ ). Nach verschiedenen Gesprächen mit Erwin Mustermann und unter Berücksichtigung der Wünsche und Rahmenbedingungen aller anderen Umlegungsbeteiligten wird Erwin Mustermann ein Baugrundstück mit einer Gesamtgröße von  $560 \text{ m}^2$  (Abb. 4) zugeteilt, das einen Zuteilungswert von  $224.000 \text{ €}$  hat.

Zusammenfassend lassen sich die eingangs gestellten Fragen nunmehr so beantworten:



Abb. 4: Zuteilungsgrundstück

Das Zuteilungsgrundstück hat eine Größe von **560 m<sup>2</sup>**,

Das Zuteilungsgrundstück ist in Abb. 4 rot dargestellt. Hierbei wurde der Grundsatz der lage- bzw. lagewertgleichen Zuteilung berücksichtigt.

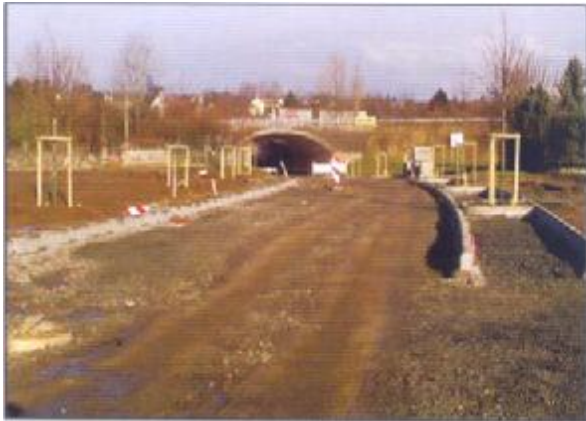
Aus der Differenz des Einwurfswertes ( $220.000 \text{ €}$ ) und des Zuteilungswertes ( $224.000 \text{ €}$ ) ergibt sich ein zu zahlender Wertausgleich von **4.000 €**.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan sehen vor, dass ein freistehendes, zweigeschossiges Haus mit einer Grundflächenzahl von 0,25 und einer Geschossflächenzahl von 0,5 gebaut werden kann.

Nach Abschluss der Erschließungsmaßnahmen werden noch die anteiligen Herstellungskosten der erschließungsbeitragsfähigen Anlagen abgerechnet und mit dem Erschließungsbeitragsbescheid erhoben.

### **Was heißt Erschließung?**

Wenn man von Erschließung spricht, meint man die Art und Weise des Zuganges oder der Zufahrt eines Grundstücks an das öffentliche Straßen- und Wegenetz. Des Weiteren beinhaltet die Erschließung den Anschluss an alle Ver- und Entsorgungsleitungen, die für die Bebauung eines Grundstücks benötigt werden.



Zur Erschließung gehören insbesondere:

- öffentliche Straßen, Wege und Plätze
- öffentliche Fuß-, Wohn- und Radwege
- Grünanlagen, Parkflächen für Fahrzeuge
- Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Immissionen (z. B. Lärmschutz)
- alle Ver- und Entsorgungsleitungen, wie Entwässerung (Kanal), Gas, Wasser, Strom, Fernwärme, Kabelfernsehen, Telefon.



Die Erschließung ist eine wesentliche Voraussetzung für die Zulässigkeit eines Bauvorhabens. Ein Bauantrag kann erst genehmigt werden, wenn die Erschließung eines Grundstücks gesichert ist. Ein Blick unter die Straße zeigt, wie viele Ver- und Entsorgungseinrichtungen in einer ganz normalen Straße liegen, um die anliegenden Grundstücke zu erschließen. Verschiedene städtische Ämter und Gesellschaften, Energieversorgungs- und Telekommunikationsunternehmen sind daran beteiligt.

### **Zuständigkeit**

Die Erschließung ist Aufgabe der Gemeinde und grundsätzlich an die Festsetzungen des Bebauungsplans gebunden. Die Gemeinde erhebt zur Deckung ihres Aufwandes für Erschließungsanlagen einen Erschließungsbeitrag. Die Erschließungsanlagen sowie der beitragsfähige Erschließungsaufwand sind im BauGB geregelt, darüber hinaus konkretisiert durch die jeweilige Gemeindevorsatzung. Gegenstand und Entstehung der Beitragspflicht sind grundstücksbezogen, Beitragspflichtiger ist der Grundstückseigentümer oder der Erbbauberechtigte.

### **Zeitpunkt der Erschließung**

Erschließungsanlagen sollen entsprechend den Erfordernissen der Bebauung und des Verkehrs kostengünstig hergestellt werden und spätestens bis zur Fertigstellung der anzuschließenden baulichen Anlagen benutzbar sein.

## **Bereitstellung der Erschließungsflächen durch Umlegung**

In Umlegungsgebieten können die Erschließungsflächen ohne aufwändigen Grunderwerb bereitgestellt werden. Im Verlauf eines Umlegungsverfahrens strebt die Umlegungsstelle über so genannte Nutzungsgenehmigungen der Grundstückseigentümer frühzeitig die Bereitstellung der zukünftigen Erschließungs- und Arbeitsraumflächen an. Mit der Herstellung der Erschließungsanlagen kann bereits vor Abschluss des Umlegungsverfahrens begonnen werden. Mit dieser Form der frühzeitigen Erschließung eines Baugebietes kann eine Beschleunigung der Baulandbereitstellung erreicht werden. Nach der Herstellung können die Eigentümer dann im Idealfall sofort nach Abschluss des Umlegungsverfahrens ihre zugeteilten Baugrundstücke entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans bebauen. Sollten sich einzelne Eigentümer nicht mit einer solchen freiwilligen Regelung einverstanden erklären, kann die Umlegungsstelle von der vorzeitigen Besitzeinweisung nach § 77 BauGB Gebrauch machen. Hiermit kann die Umlegungsstelle die Gemeinde oder den sonstigen Bedarfs- oder Erschließungsträger in den Besitz der Grundstücke zwingen. Der Eigentumsübergang erfolgt in beiden Fällen durch das Inkrafttreten des Umlegungsplans.

## **Anliegerbeiträge**

Die unterschiedlichen Zahlungsverpflichtungen für Erschließungsmaßnahmen werden vom Grundstückseigentümer häufig nicht klar genug unterschieden. Dies resultiert insbesondere daher, dass der Erschließungsbeitrag (für die Straßenherstellung) und der Kanalanschlussbeitrag in der Regel nicht zum Zeitpunkt des Hausbaus erhoben werden, sondern meist viel später, wenn der Eigentümer nicht mehr damit rechnet.

## **Kosten für den Eigentümer nach Abschluss der Umlegung**

In Umlegungsgebieten entstehen dem Eigentümer keine Kosten mehr für die Freilegung und den Grunderwerb der öffentlichen Flächen, da diese im Rahmen der Umlegung bereitgestellt und verrechnet werden. Für die Herstellung der Erschließungsanlagen und sonstiger Ver- und Entsorgungseinrichtungen werden erhoben:

### **Erschließungsbeitrag für die Herstellung**

Ist eine öffentliche Straße oder ein Weg vollständig fertig gestellt, werden vom Eigentümer noch die anteiligen Herstellungskosten für Fahrbahn, Gehwege, Radwege, Beleuchtung usw. erhoben.



### **Kostenerstattungsbeitrag für ökologische Ausgleichsmaßnahmen**

(soweit nicht vom Vorhabenträger durchgeführt)

### **Kanalanschlussbeitrag**

Kosten für die Grundstücksentwässerung



### **Hausanschlusskosten (Kanal)**

Kosten für die Herstellung der Anschlussleitungen vom öffentlichen Kanal bis zur Grundstücksgrenze.

### **Versorgung mit Trinkwasser**

Kosten für die Herstellung eines Anschlusses an das Trinkwasser-Versorgungsnetz



### **Energieversorgung (Fernwärme, Gas, Strom)**

### **Hausanschlusskosten (incl. Telekommunikation)**

### **Kabelfernsehen**