

Was ist eine vereinbarte amtliche Umlegung?

Dieses Verfahren verbindet die Gestaltungsmöglichkeiten einer freiwilligen Vereinbarung über die Verfahrensmodalitäten mit den Grundstückseigentümern (städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB) mit dem gesetzlichen Umlegungsverfahren nach §§ 45 - 79 Baugesetzbuch zur rechtlichen Umsetzung der Neuordnung des Gebietes. Die Durchführung des gesetzlichen Umlegungsverfahrens obliegt dem Umlegungsausschuss der Stadt Leonberg.

Durch das Umlegungsverfahren sollen die Grundstücke im Umlegungsgebiet so geordnet werden, dass

- eine verkehrsgerechte Erschließung ermöglicht wird und
- eine für die vorgesehene Nutzung nach Lage, Form und Größe zweckmäßige Gestaltung der Grundstücke entsteht.

Durchgeführt werden kann eine Umlegung im Geltungsbereich eines Bebauungsplans und innerhalb bebauter Ortslagen.

Wie erfolgt die Erschließung?

Die Herstellung der Erschließungsanlagen in Neubaugebieten wird grundsätzlich durch einen Erschließungsvertrag nach § 11 (1) BauGB auf einen externen Erschließungsträger übertragen, der die gesamte Maßnahme technisch und wirtschaftlich betreut. Dieser Erschließungsträger schließt mit allen Grundstückseigentümern Kostentragungsvereinbarungen ab, in denen die für die einzelnen Grundstücke anteilig zu übernehmenden Erschließungskosten geregelt werden. Der Abschluss dieser Vereinbarungen erfolgt bereits während des Umlegungsverfahrens, sodass unmittelbar nach Rechtskraft der Umlegung mit den Erschließungsmaßnahmen begonnen werden kann.

Bei vorliegender Mitwirkungsbereitschaft aller Beteiligten eröffnet diese Kombination aus

- vereinbarter amtlicher Umlegung und
 - Abschluss eines Erschließungsvertrags sowie
 - der Kostentragungsvereinbarungen
- eine vertragliche Gesamtlösung zu einer zügigen Baugebietsentwicklung.



Stadt Leonberg
Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses

Ihr Ansprechpartner:

Thomas Merkle
Telefon 07152/990-3404
E-mail: mek@leonberg.de
Stadtplanungsamt
Abt. Geoinformation, Bodenordnung und Vermessung
Belforter Platz 1, 71229 Leonberg

Stand: 03/2014

Vereinbarte amtliche Umlegung

Informationen zur Bodenordnung und Erschließung

Wann ist eine Umlegung erforderlich?

Zur Umsetzung städtebaulicher Planungen und insbesondere zur Entwicklung neuer Baugebiete sind in der Regel bodenordnende Maßnahmen (d. h. eine Umlegung) durchzuführen. Die vorhandene Grundstücksstruktur muss entsprechend der vorgesehenen Konzeption neu geordnet werden, um bebaubare Grundstücke zu erhalten.

Nach einem Grundsatzbeschluss des Gemeinderates vom Juli 2005 werden bei der Stadt Leonberg neue Baugebiete nur dann entwickelt, wenn alle Grundstückseigentümer

- bei einer vereinbarten amtlichen Umlegung mitwirken
- sämtliche Kosten übernehmen, die im Zusammenhang mit der städtebaulichen Maßnahmen entstehen oder Folge des geplanten Vorhabens sind (z. B. Verfahrenskosten, Gutachten, Ausgleichsmaßnahmen etc.)
- einen Erschließungsvertrag nach § 11 (1) BauGB zur Übertragung der Herstellung und Kosten für die Erschließungsmaßnahmen abschließen.

Was geschieht im Umlegungsverfahren?

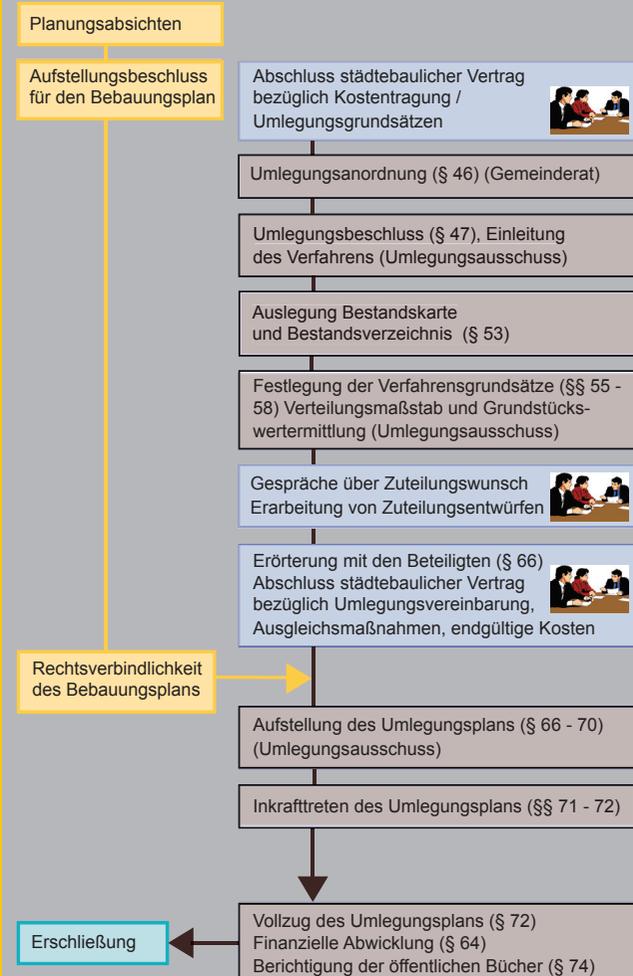
Die im Umlegungsgebiet liegenden Grundstücke werden gedanklich zu einem Gesamtgrundstück (Umlegungsmasse) vereint. Anschließend werden der Stadt die für eine öffentliche Nutzung vorgesehenen Flächen (Verkehrsflächen, Grünflächen, Spielplätze, Ausgleichsflächen, Retentionsbecken etc.) unentgeltlich zugeteilt.

Aus der verbleibenden Verteilungsmasse werden für die beteiligten Eigentümer entsprechend ihres Anteils an der Einwurfsfläche die neuen Zuteilungsgrundstücke gebildet. Die Ermittlung der Zuteilungsansprüche erfolgt bei der Stadt Leonberg nach den Werten der Einwurfs-/Zuteilungsflächen (Wertumlegung nach § 57 BauGB).

Die zugeteilten Grundstücke sollen soweit möglich, in gleicher oder gleichwertiger Lage wie die Einwurfsflächen liegen. Wertunterschiede zwischen Einwurfs- und Zuteilungsgrundstücken sind in Geld auszugleichen. Sofern eine Zuteilung nicht möglich ist (z. B. wegen eines zu geringen Zuteilungsanspruchs), kann der Wert des Zuteilungsanspruchs in Geld ausgeglichen werden oder eine Abfindung mit Grundstücken außerhalb des Umlegungsgebietes erfolgen.

Grundstücksneuordnung im Rahmen einer vereinbarten amtlichen Umlegung

Ablaufschema nach Baugesetzbuch (BauGB)



Bei diesen Verfahrensschritten sind die Grundstückseigentümer beteiligt.

Kurz erklärt: Was ist ein/eine...

Städtebauliche Verträge nach § 11 BauGB:

In diesen Verträgen werden zwischen der Stadt und dem Grundstückseigentümer alle Regelungen zur Gebietesentwicklung, Neuordnung und Kostentragung vereinbart.

Desweiteren kann die Stadt durch einen Erschließungsvertrag nach § 11 (1) BauGB die Herstellung der Erschließungsanlagen und die Kostentragung auf einen Dritten (Erschließungsträger) übertragen.

Umlegungsanordnung: Die Anordnung ist der Beschluss des Gemeinderates, in einem Gebiet ein Umlegungsverfahren durchzuführen.

Umlegungsausschuss:

Diesem Ausschuss, der aus den Mitgliedern des Planungsausschusses und beratenden Sachverständigen besteht, obliegt die gesamte Durchführung des Umlegungsverfahrens von der Einleitung bis zur Unanfechtbarkeit des Umlegungsplans. Der Ausschuss ist in seinen Entscheidungen unabhängig und ungebunden.

Bestandskarte / Bestandsverzeichnis:

Als Grundlage für das Umlegungsverfahren werden hier die Grundstücksdaten erfasst.

Verteilungsmaßstab:

Die neuen Bauflächen können nach dem Verhältnis der Werte oder der Flächen, in dem die Grundstücke vor der Umlegung zueinander gestanden haben, verteilt werden. Bei der Stadt Leonberg wird regelmäßig der Wertmaßstab (Verhältnis der Werte) nach § 57 BauGB angewendet.

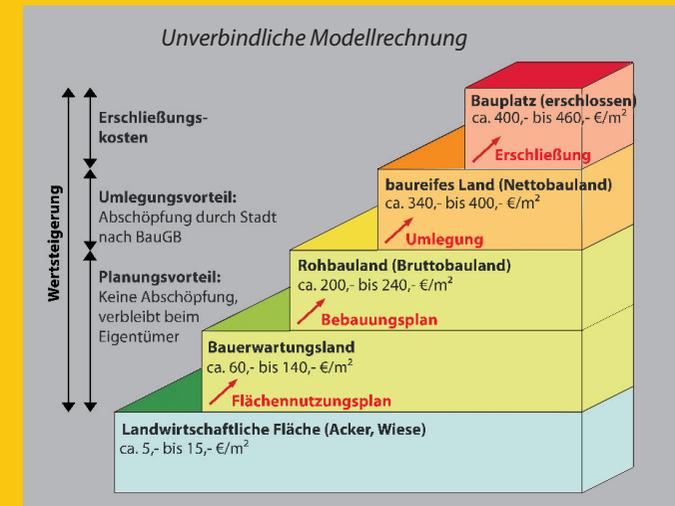
Umlegungsplan:

Der Umlegungsplan regelt die Neuzuteilung, die Geldleistungen und sonstigen Rechte. Die Verfahrensbeteiligten erhalten einen Auszug aus dem Umlegungsplan zugestellt.

Wertentwicklung eines Grundstücks durch die Gebietsentwicklung / Umlegungsvorteil

Die in eine Gebietsentwicklung einbezogenen Grundstücke durchlaufen bis zur Fertigstellung der Erschließungsanlagen mehrere Qualitäts- / Wertstufen.

Ein Teil dieser **Wertsteigerung** entsteht durch die Umlegung, bei der die Grundstücke unterschiedliche Vorteile erfahren (wie z. B. einen Erschließungsvorteil durch die Bereitstellung der für die Erschließung benötigten Flächen in der Umlegung oder einen Gestaltungsvorteil durch die Neuordnung der Flächen auf der Grundlage der städtebaulichen Planung). Diese umlegungsbedingte Wertsteigerung (Umlegungsvorteil) ist von der Stadt nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches abzuschöpfen.



Aus dem Schaubild wird deutlich, dass der von der Stadt abzuschöpfende **Umlegungsvorteil** (Wertsteigerung von Rohbauland zu Nettobauland) nur einen Teil der insgesamt entstehenden Wertsteigerung ausmacht.

Der durch die städtebaulichen Planungen (Flächennutzungsplan/ Bebauungsplan) entstehende **Planungsvorteil** (Wertsteigerung von landwirtschaftlicher Fläche zu Rohbauland) darf nach den gesetzlichen Vorgaben nicht abgeschöpft werden. Dies bedeutet, dass ein erheblicher Teil der ausschließlich durch die städtischen Maßnahmen zur Entwicklung des Gebietes entstehenden Wertsteigerung bei den Eigentümern verbleibt.

Beispielhafte Berechnung eines Zuteilungsanspruchs und Umlegungsvorteils

Beispielhafte Berechnung eines Zuteilungsanspruchs und Umlegungsvorteils (Wertumlegung nach § 57 BauGB)

Gebietsfläche:	20.000 m²	
Rohbauland:	19.000 m²	zu 210,- €/m²
Alte Verkehrs- und Grünflächen:	1.000 m²	
Baureifes Land (Nettbauland):	14.000 m²	zu 360,- €/m²
Neue Verkehrs- und Grünflächen:	6.000 m²	

1. Gesamtbilanz

Einwurfswert (Umlegungsmasse)

Rohbauland:	19.000 m² zu 210,- €/m²	=	3.990.000,- €
Alte Verkehrs- und Grünflächen:	1.000 m² zu 0,- €/m²	=	0,- €
Wert Einwurfsflächen gesamt		①	3.990.000,- €

Zuteilungswert (Verteilungsmasse)

Baureifes Land:	14.000 m² zu 360,- €/m²	=	5.040.000,- €
Alte Verkehrs- und Grünflächen:	6.000 m² zu 0,- €/m²	=	0,- €
Wert Zuteilungsflächen gesamt		②	5.040.000,- €
Umlegungsvorteil (von Stadt abzuschöpfen)		②-①	1.050.000,- €

2. Beispielrechnung: Einwurfsgrundstück mit 1.000 m²

Der Anspruch der einzelnen Eigentümer an der Verteilungsmasse wird entsprechend des Wertes ihrer Einwurfsflächen zum Wert der gesamten Einwurfsflächen ermittelt. Wertänderungen durch die Umlegung (Umlegungsvorteil) sind in Geld auszugleichen.

Einwurfsgrundstück:	1.000 m² zu 210,- €/m²	=	③ 210.000,- €
Zuteilungsanspruch:	737 m²		
Tatsächliche Zuteilung:	750 m² zu 360,- €/m²	=	270.000,- €
Umlegungsvorteil (Abschöpfung durch die Stadt)			60.000,- €

Berechnung Zuteilungsanspruch:

$$\frac{③ \ 210.000,- €}{① \ 3.990.000,- €} \times ② \ 5.040.000,- € = 265.263,- € \text{ entspricht } 736,4 \text{ m}^2 \text{ à } 360,- €$$