

Neubaugebiet "Auf der Heide"

<i>Organisationseinheit:</i> Stadtentwicklung (61)	<i>Datum</i> 11.07.2022
<i>Beratungsfolge</i>	
Ortsrat St. Ingbert-Hassel	Kenntnisnahme Ö

Beschlussvorschlag

Sachverhalt

Die CDU Ortsratsfraktion Hassel hat mit Antrag vom 8.7.22 um Aufnahme des Tagesordnungspunktes gebeten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Stadtrat hat am 12.10.2021 beschlossen, die Umlegung für das Gebiet „Auf der Heide“ in Hassel durchzuführen.

Das LVGL (Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung) wurde mit der Durchführung der Umlegung beauftragt.

In einem ersten Schritt erfolgte die Anhörung der Eigentümer im Umlegungsbereich. Hier hatten die Eigentümer Gelegenheit, sich zu der geplanten Umlegung zu äußern.

Im Anschluss hat der Umlegungsausschuss getagt und den Umlegungsbeschluss gefasst.

Dieser Umlegungsbeschluss wurde am Samstag, 09.07.2022 in der Saarbrücker Zeitung ortsüblich bekannt gemacht. Gegen diesen Beschluss kann innerhalb von sechs Wochen ein Antrag auf gerichtliche Entscheidung gestellt werden. Gleichzeitig erfolgt die Eintragung eines Umlegungsvermerks im Grundbuch und es tritt eine Verfügungs- und Veränderungssperre für die betroffenen Grundstücke in Kraft, sodass wesentliche Änderungen am Grundstück wie Verkauf oder bauliche Änderungen nur mit der Genehmigung des Umlegungsausschusses vorgenommen werden können.

Sofern kein Antrag auf gerichtliche Entscheidung innerhalb der Frist gestellt wird, folgt als nächster Schritt die Erstellung des Umlegungsplans durch den Umlegungsausschuss. Hier werden die Flächen aller im Umlegungsgebiet gelegenen Grundstücke zu einer Umlegungsmasse rechnerisch zusammengefasst. Ausgesondert werden aus dieser Masse alle Flächen, die als örtliche Verkehrsflächen, Grünflächen und Ausgleichsflächen benötigt werden. Hieraus ergibt sich die verbleibende Verteilungsmasse, aus der den Grundstückseigentümern entsprechend den ihnen zustehenden Anteilen bebauungsfähige Grundstücke zugeteilt werden. Während des Umlegungsverfahrens steht der Umlegungsausschuss bzw. die Geschäftsstelle (LVGL) in Kontakt mit den Beteiligten.

Nach dem Inkrafttreten des Umlegungsplans bzw. der Unanfechtbarkeit treten die neuen Grundstücke an die Stelle der alten.

Anschließend kann eine Erschließung und Bebauung umgesetzt werden.

Die weitere Zeitschiene ist davon abhängig, ob seitens der Eigentümer Anträge auf gerichtliche Entscheidung gestellt werden.

Im Anhang befinden sich zwei Dateien zur Veranschaulichung.

Finanzielle Auswirkungen

Anlage/n

1	Verfahrensablauf Baulandumlegung (002) (002)
2	Informationsblatt Umlegung

Verfahrensablauf

Umlegungsanordnung

VA Umlegungsbeschluss



VA Umlegungsplan

VA Inkrafttreten Umlegungsplan

Anhörung der Eigentümer



Bestandskarte und Bestandsverzeichnis

Verfahrensgrundsätze

- Ermittlung von Einwurfs- und Zuteilungswerten, Verteilungsmaßstab
- Erstellung eines Zuteilungsentwurfs



Erörterung mit den Beteiligten



Die Baulandumlegung

Eine Information für Beteiligte

Möchte die Kommune die bauliche Nutzung von Grundstücken verändern, stellt sie einen Bebauungsplan auf, der die Nutzung verbindlich festsetzt. Vergleicht man die Planung mit der bestehenden Grundstücksstruktur im Gebiet, fällt oft auf, dass diese gravierend voneinander abweichen; die Planung der Gemeinde kann folglich nicht direkt umgesetzt werden. Erst durch Bodenordnungsmaßnahmen, d.h. durch die Änderung der Grundstücksstrukturen, kann die Planung verwirklicht werden.

Ziele der Baulandumlegung

Eine der wichtigsten Bodenordnungsmaßnahmen ist die Umlegung nach dem Baugesetzbuch (§§ 45 - 79 BauGB). Die Umlegung ist ein Grundstückstauschverfahren, das zum Ziel hat, nach Lage, Form und Größe für die bauliche und sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke zu schaffen. Dies umfasst einerseits die erstmalige Erschließung von unbebauten Grundstücken durch Neuordnung der Eigentumsstruktur sowie Bereitstellung von Land für Straßen und Wege, Parkplätze und Grünanlagen, aber auch die Neugestaltung eines bereits bebauten Gebiets. Die Umlegung kann im Geltungsbereich eines Bebauungsplans oder innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils durchgeführt werden.



Alte Grundstücksstruktur



Neue Grundstücksstruktur

Umlegungsausschuss

Die Kommune bestellt zur Durchführung des Umlegungsverfahrens einen Umlegungsausschuss, ein unabhängiges und weisungsfreies Gremium mit selbständigen Entscheidungsbefugnissen. Er besteht aus fünf Mitgliedern:

- ein vorsitzendes Mitglied
- ein Jurist
- ein Sachverständiger für Grundstücksbewertung sowie
- zwei Mitglieder des Stadt-/ Gemeinderates

Der Umlegungsausschuss bedient sich einer Geschäftsstelle, die beim Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung ansässig ist und die die vorbereitenden und technischen Arbeiten ausführt.

Beteiligte

Beteiligte am Umlegungsverfahren sind u.a. die Grundstückseigentümer, die Inhaber im Grundbuch eingetragener dinglicher Rechte (z.B. Erbbaurechte, Dienstbarkeiten, Hypotheken), Inhaber nicht eingetragener dinglicher und persönlicher Rechte (z.B. Mieter und Pächter) nach Anmeldung dieser bei der Umlegungsstelle, sowie die Gemeinde oder Stadt und ggf. weitere Erschließungsträger.

Ablauf des Umlegungsverfahrens

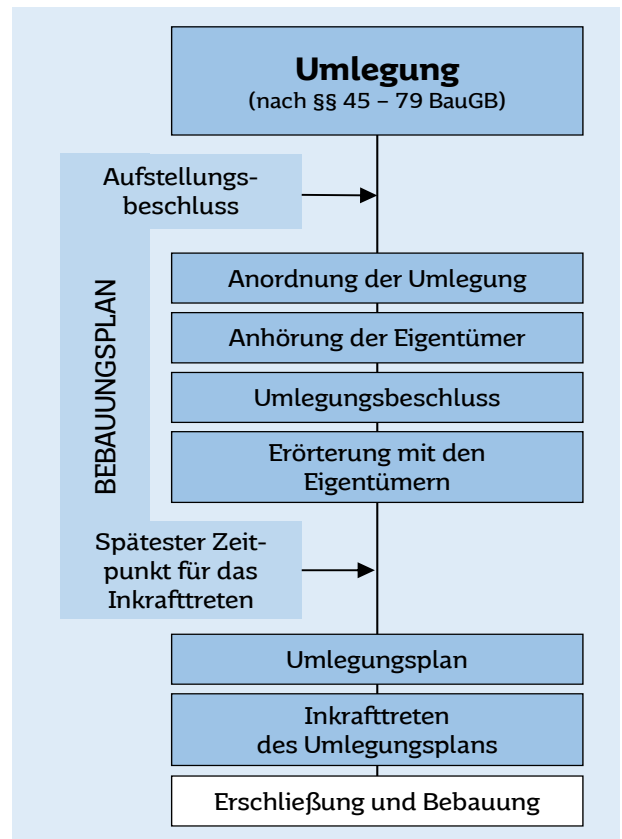
Die Umlegung wird durch den Stadt- oder Gemeinderat angeordnet. Nach Information und Anhörung der voraussichtlich beteiligten Grundstückseigentümer leitet der Umlegungsausschuss, sofern er eine Umlegung für die Verwirklichung der Planungsziele für geeignet hält, das Verfahren durch einen Umlegungsbeschluss ein. Aus dem Umlegungsbeschluss geht hervor, welche Grundstücke sich im Umlegungsgebiet befinden. Die Umlegungsstelle macht den Umlegungsbeschluss in der Kommune ortsüblich bekannt. Mit der Bekanntmachung tritt eine Verfügungs- und Veränderungssperre für die betroffenen Grundstücke ein, sodass wesentliche Änderungen am Grundstück wie etwa der Verkauf oder bauliche Änderungen nur mit der Genehmigung des Umlegungsausschusses vorgenommen werden können. Der Umlegungsausschuss erstellt eine Bestandskarte und ein Bestandsverzeichnis und meldet die Umlegung an das Grundbuchamt zwecks Eintragung eines Umlegungsvermerks.

Der Umlegungsausschuss fasst rechnerisch die Flächen aller im Umlegungsgebiet gelegenen Grundstücke zu einer Umlegungsmasse zusammen. Aus dieser Umlegungsmasse sondert er vorweg alle Flächen aus, die als örtliche Verkehrsflächen, Grünanlagen und Ausgleichsflächen benötigt werden. Die Erschließungslast wird somit von allen Beteiligten gleichermaßen getragen. Aus der verbleibenden Verteilungsmasse werden den Grundstückseigentümern entsprechend den ihnen zustehenden Anteilen bebauungsfähige Grundstücke zugeteilt. Die Zuteilung erfolgt mindestens mit dem gleichen Wert und in gleicher oder gleichwertiger Lage wie die alten Grundstücke. Unvermeidbare Mehr- oder Minderausweisungen werden in Geld ausgeglichen.

Während des Umlegungsverfahrens steht der Umlegungsausschuss bzw. die Geschäftsstelle in Kontakt mit den Beteiligten und versucht mittels Gesprächen, die Neuordnungswünsche der Eigentü-

Ansprechpartner

Vorsitzender des Umlegungsausschusses: Björn Degel, Vermessungsdirektor
Stellvertretende Vorsitzende: Verena Simon, Vermessungsrätin
Geschäftsstelle: Martina Theobald, Vermessungsamtsinspektorin
Hans-Peter Großmann, Vermessungsamtsinspektor



Ablauf des Umlegungsverfahrens

mer zu berücksichtigen, um möglichst eine einvernehmliche Lösung zu finden. Der Umlegungsausschuss fasst die Ergebnisse der Umlegung im Umlegungsplan zusammen. Der Umlegungsplan enthält alle Regelungen und Festsetzungen des Umlegungsverfahrens und eine Gegenüberstellung der alten und neuen Grundstücke und Rechte. Mit der Unanfechtbarkeit treten die neuen Grundstücke an die Stelle der alten. Grundbuch und Liegenschaftskataster werden berichtigt.

Wie in jedem gesetzlich geregelten Verfahren hat ein Beteiligter auch im Umlegungsverfahren die Möglichkeit der rechtlichen Überprüfung mittels eines Antrags auf gerichtliche Entscheidung. Der Antrag auf gerichtliche Entscheidung wird durch die Kammer für Baulandsachen beim Landgericht Saarbrücken entschieden.