



Landeshauptstadt Potsdam

Umlegungsausschuss
Der Vorsitzende

MERKBLATT

über die Umlegung nach dem Baugesetzbuch
gemäß §§ 45 ff. BauGB

Für die Bearbeitung Ihrer Anfragen ist zuständig:

Fachbereich Kataster und Vermessung

Bereich Bodenmanagement und Grundstücksbewertung
Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses

Ansprechpartner

Herr Kleinberg	Telefon 0331 289-3191	Zimmer 440
Frau Schröder	Telefon 0331 289-3208	Zimmer 710
	Telefax 0331 289-2575	

Einige Bebauungspläne bedürfen zu ihrer Realisierung zunächst einer Bodenordnung. Ebenfalls denkbar ist ein Neuordnungsbedarf von Grundstücken in zusammenhängend bebauten Ortsteilen, wenn die Grundstücksstruktur für die Umsetzung städtebaulicher Planungen hinderlich ist. Von den zur Verfügung stehenden Verfahren ist das der Umlegung anzuwenden, da dieses nach objektiven Kriterien den geringsten Eingriff in das gemäß Artikel 14 Absatz 1 Grundgesetz geschützte Eigentum verursacht.

Die gesetzliche Umlegung ist ein gesetzliches Grundstückstauschverfahren. Zur Vermeidung gerichtlicher Auseinandersetzungen kommt es entscheidend darauf an, den Wünschen und Vorstellungen der Beteiligten entsprechend für jeden Einzelnen eine vertretbare Lösung zu finden.

Die Umlegung ist, indem sie die plangerechte, zweckmäßige Nutzung der Grundstücke ermöglicht, sowohl gemeinnützig (Interesse der Allgemeinheit an der Nutzung des Bodens) wie auch privatnützig (wirtschaftliche Verwertung der Grundstücke als Bauland) ausgerichtet. Die Umlegung ist von der nur fremdnützigen Enteignung daher strikt zu unterscheiden. Die Grenzen der Zulässigkeit und damit Rechtmäßigkeit der Umlegung finden sich in den Schranken der Inhaltsbestimmung des Eigentums.

Hauptzweck einer Umlegung ist, durch Änderung von Grundstücksgrenzen zweckmäßig gestaltete Grundstücke für bauliche oder sonstige Nutzung auf der Grundlage eines Bebauungsplanes zu bilden, die dann in der neuen Form - soweit dies möglich ist - den bisherigen Eigentümern wieder zugeteilt werden. Vorweg werden die neuen öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen (Straßen, Fußwege, Kinderspielplätze u.a.) im Umlegungsgebiet ausgesondert. Die hierzu notwendigen Flächen sollen möglichst von allen Umlegungsbeteiligten aufgebracht werden.

Sprechzeiten:
Dienstag
09:00 bis 12:00 Uhr und 13:00 bis 18:00 Uhr
Donnerstag
09:00 bis 12:00 Uhr und 13:00 bis 16:00 Uhr

- 2 -

Die "rechnerische" Abwicklung der Umlegung erfolgt auf der Grundlage von Bewertungen. Die Einwurfsgrundstücke aller Umlegungsbeteiligten werden - bezogen auf den Stichtag der Einleitung des Umlegungsverfahrens - mit €/qm bewertet (Einwurfswert). Demgegenüber steht der Zuteilungswert, der sich aus der Zuteilungsfläche und der Bewertung der neuen Grundstücke ergibt. Unterschiede zwischen den so ermittelten Werten sind in Geld oder Fläche auszugleichen. Beim Einwurf von Kleingrundstücken ist allerdings auch eine Geldentschädigung möglich. Die Stadt Potsdam trägt die Verfahrenskosten.

Für die Durchführung der Umlegung ist der Umlegungsausschuss der Stadt Potsdam zuständig. Der Ausschuss besteht aus fünf Mitgliedern (ein Vermessungsingenieur als Vorsitzender, ein Jurist als stellvertretender Vorsitzender, ein Sachverständiger für Bewertung und zwei Stadtverordnete), ist unabhängig und trifft alle Entscheidungen selbstständig.

Alle Umlegungsbeteiligten haben in mindestens zwei Anhörungen Gelegenheit, vor der Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses zuerst ihre Wünsche und später ihre Stellungnahme zur vorgesehenen Aufteilung des Umlegungsgebietes abzugeben. Der sich aus den Erörterungen und nach Beschluss des Umlegungsausschusses ergebende Umlegungsplan (Umlegungsverzeichnis und Umlegungskarte) regelt abschließend die Verteilung des Umlegungsgebietes (nach Werten oder nach Flächen), enthält alle Rechtsänderungen und gibt die zu zahlenden Ausgleichsleistungen an. Bei der Aufstellung des Umlegungsplanes werden sämtliche Wünsche der Beteiligten berücksichtigt, soweit dies unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen einschließlich der Festlegungen des Bebauungsplanes und insbesondere unter Abwägung der berechtigten Wünsche aller Beteiligten möglich ist.

Damit der Umlegungsausschuss während des Umlegungsverfahrens über alle rechtlichen und baulichen Veränderungen innerhalb des Umlegungsgebietes informiert ist, sind von der öffentlichen Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses an alle Verfügungen und Veränderungen genehmigungspflichtig. Im Grundbuch wird zu diesem Zweck der Umlegungsvermerk (Sperrvermerk) eingetragen. Im Einzelnen dürfen nur mit schriftlicher Genehmigung des Umlegungsausschusses:

1. ein Grundstück geteilt oder Verfügungen über ein Grundstück und über Rechte an einem Grundstück getroffen oder Vereinbarungen abgeschlossen werden, durch die einem anderen ein Recht zum Erwerb, zur Nutzung oder Bebauung eines Grundstücks oder Grundstücksteils eingeräumt wird, oder Baulasten neu begründet, geändert oder aufgehoben werden;
2. erhebliche Veränderungen der Erdoberfläche oder wesentliche wertsteigernde sonstige Veränderungen der Grundstücke vorgenommen werden (z. B. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern);
3. nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtige, aber wertsteigernde bauliche Anlagen errichtet oder wertsteigernde Änderungen solcher Anlagen vorgenommen werden (z. B. Mauern, Zäune, Hofbefestigungen u.ä.);
4. genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtige bauliche Anlagen errichtet oder geändert werden (einschließlich Innenausbau).

In allen Fällen, in denen die im Grundbuch eingetragenen Eigentümer verstorben sind, sind die Erben verpflichtet, umgehend einen Erbschein zu beantragen.

Die gemäß den Vorschriften des BauGB im Rahmen eines Umlegungsverfahrens zu erlassenden Verwaltungsakte sind durch die Beteiligten anfechtbar und werden durch den Umlegungsausschuss bei Widersprüchen überprüft und entschieden. Gegen diese Entscheidung des Umlegungsausschusses kann bei der Baulandkammer Antrag auf gerichtliche Entscheidung gestellt werden.