

Baulandumlegung „Schießmauer“, Seitingen

Vorstellung der gesetzlichen Rahmenbedingungen

Seitingen-Oberflacht, 18.04.2024



Agenda

1

Zweck einer Umlegung

2

Verfahrensgrundsätze

3

Entwicklungsstufen

4

Prinzip einer Umlegung

5

Möglichkeiten für Eigentümer

6

Zeitplanung



Zweck einer Umlegung

... ist ein Grundstücktauschverfahren, mit dem Ziel bebaute und unbebaute Grundstücke in der Weise neu zu ordnen, dass für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen.

(§ 45 BauGB)

Die Umlegung ist ein eigentümerfreundliches Verfahren!

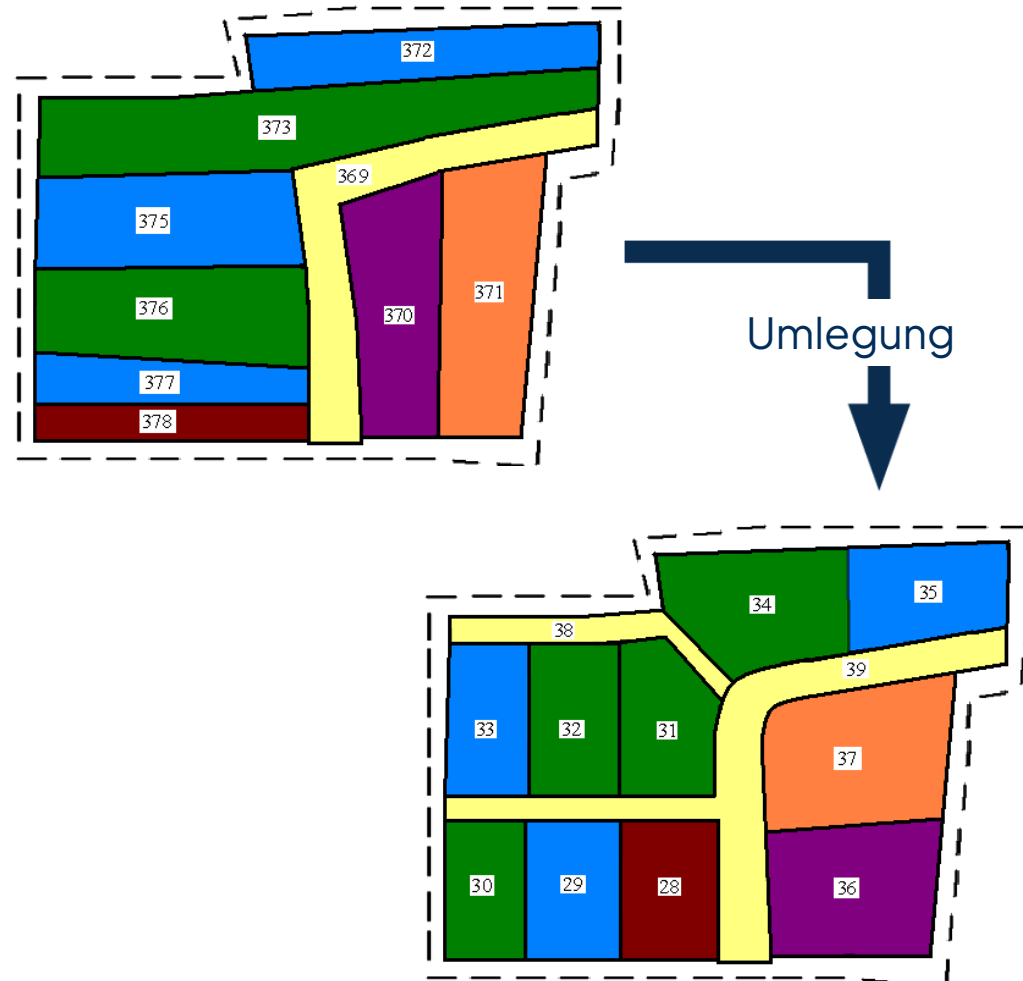


Realisierung eines Teilbereichs



Verfahrensgrundsätze

- Zweckmäßigkeit
- Eigentumserhaltung
- Lagegleichheit
- Verhältnismäßigkeit
- Wertgleichheit



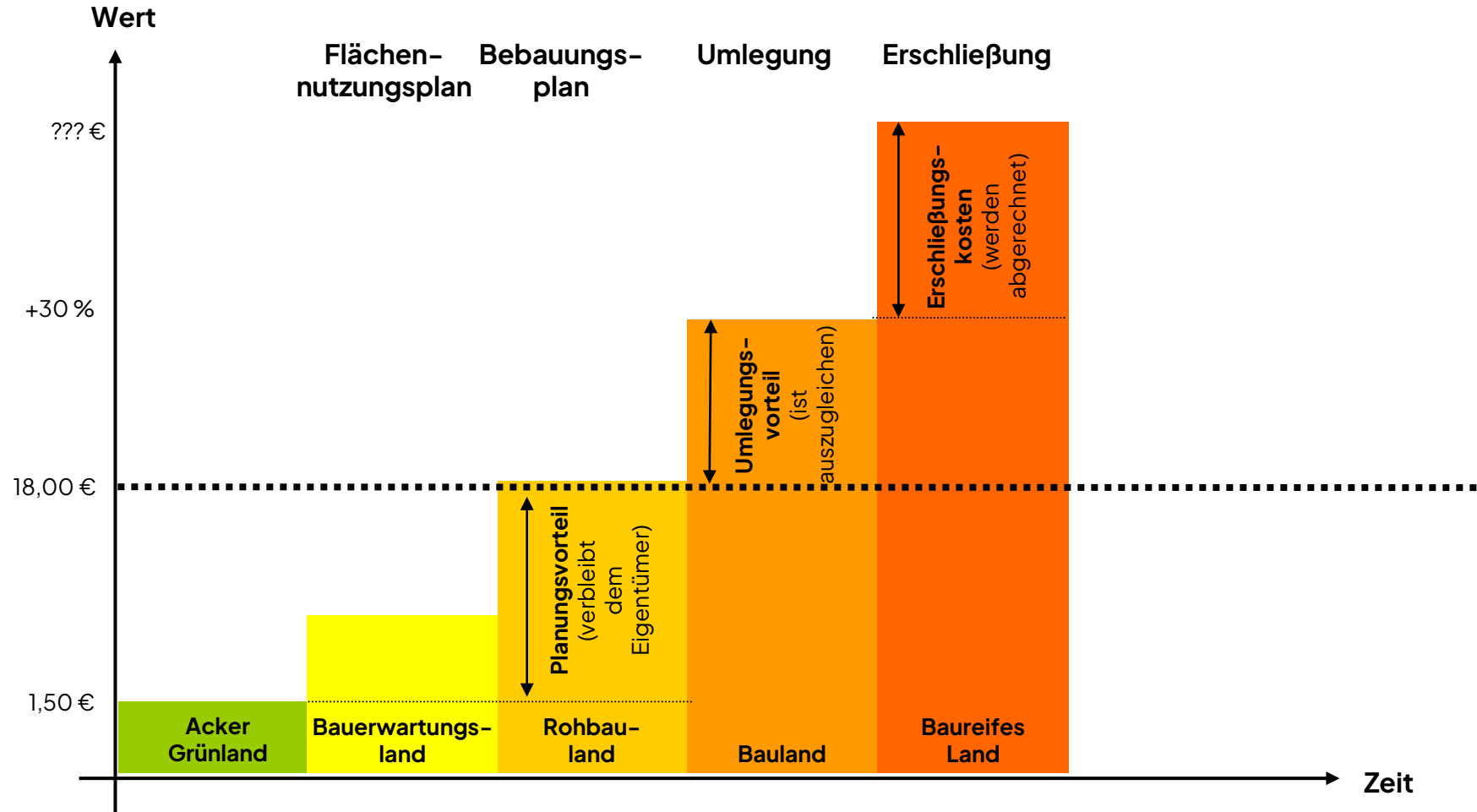
Umlegungsgebiet



... umfasst:

- Fläche:
ca. 5,8 ha
- Eigentümer:
ca. 7

Entwicklungsstufen von Ackerland zu baureifem Land



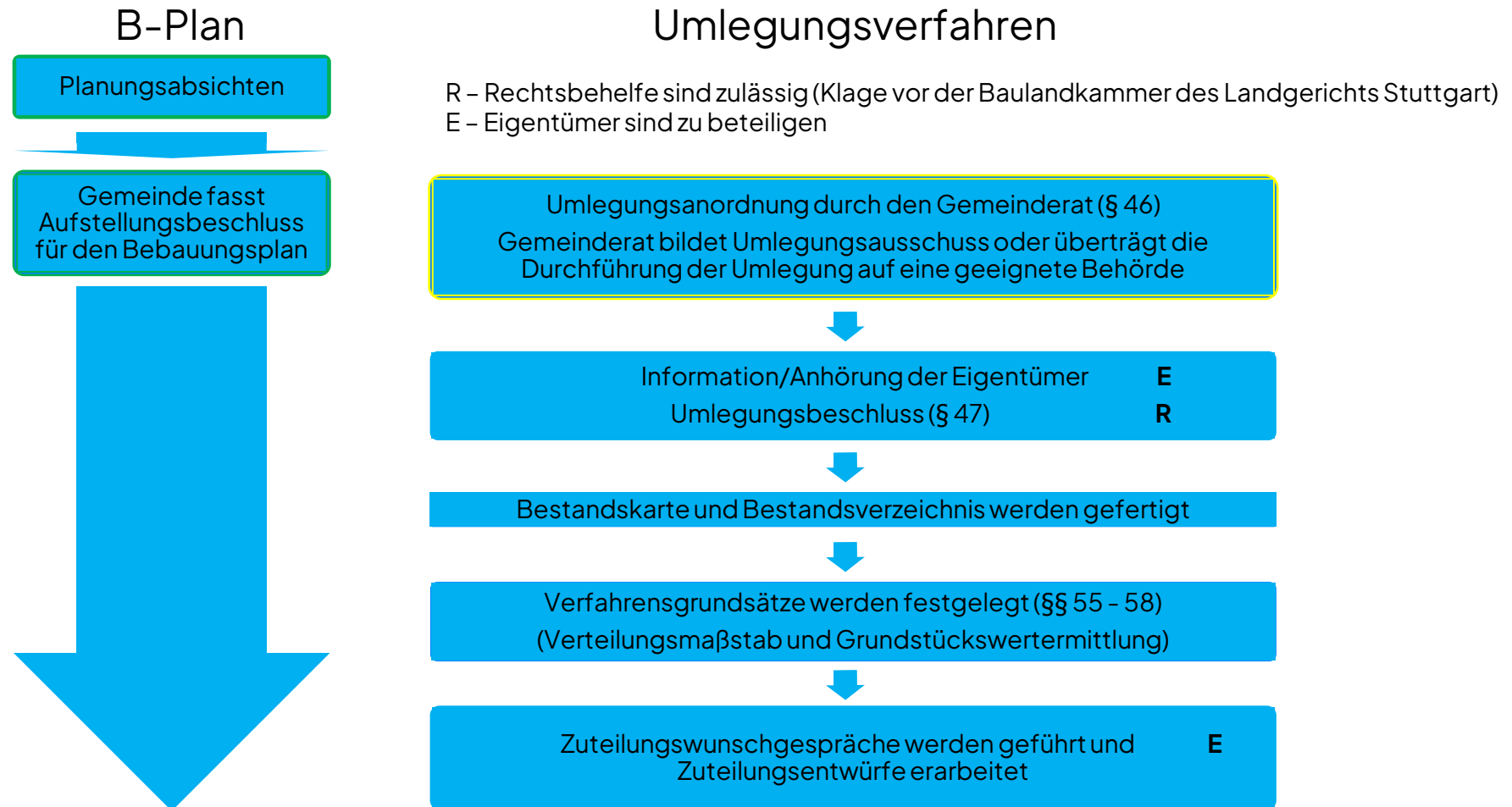
Prinzip einer Umlegung

- Planungsvorteil verbleibt beim Eigentümer
- Teilnehmer zahlt keine Verfahrens-, Vermessungs-, Grundbuch- bzw. Notarkosten und keine Grunderwerbsteuer
- Wertsteigerung (Umlegungsvorteil) ist auszugleichen
- Nutzung des Umlegungsvorteils
 - für Straßen-, Grün- und Ausgleichsflächen
 - zur Deckung der Sach- und Verfahrenskosten
- Rechtssicherheit

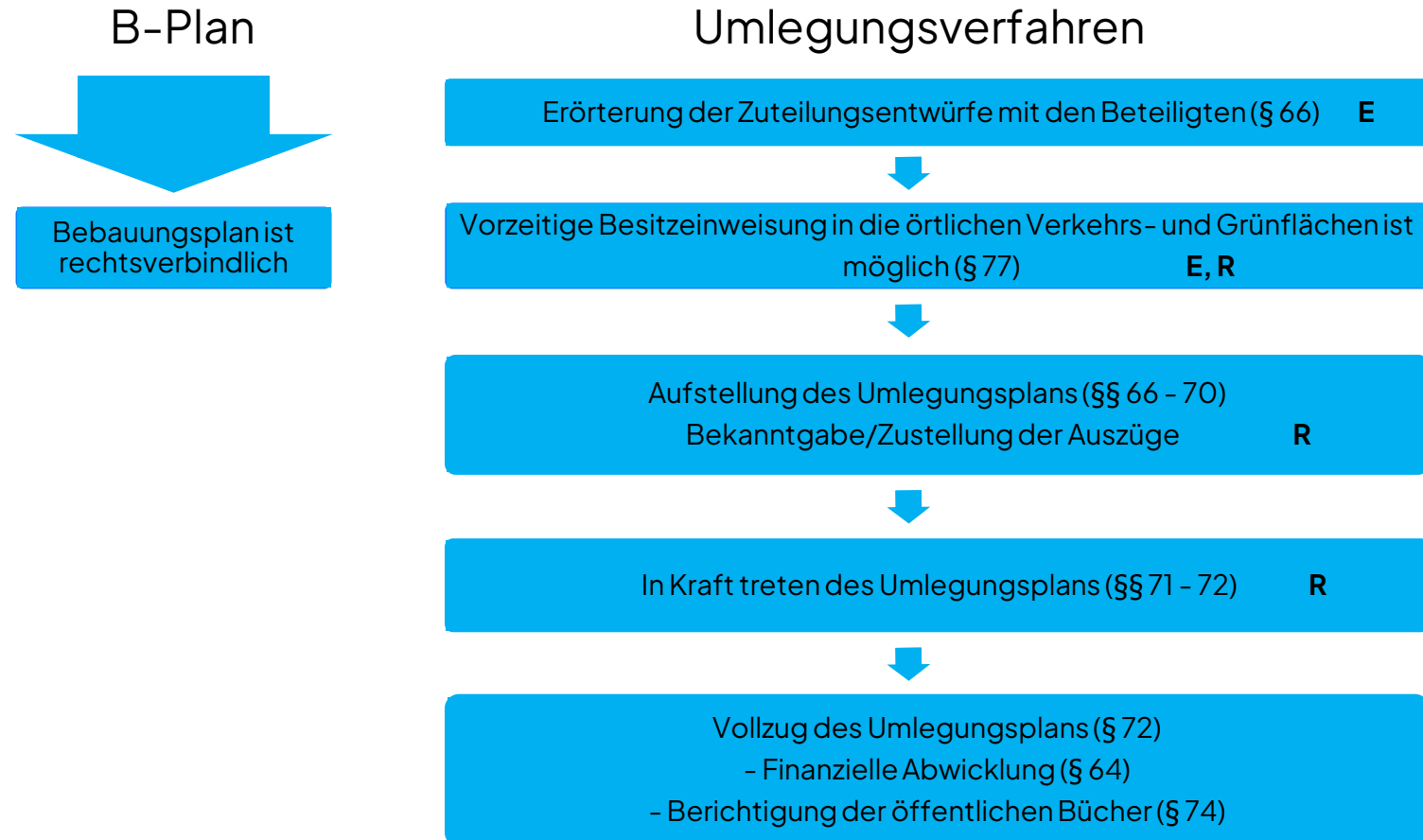
Möglichkeiten für Eigentümer

- 1.) Gesamtanspruch als Bauplatzzuteilung im Umlegungsgebiet
- 2.) Ersatzfläche außerhalb des Umlegungsgebiets, soweit Gemeinde
 - Flächen anbieten kann (Anspruch 1:1)
 - ggf. Geldabfindung
- 3.) teilweise Bauplatzzuteilung im Umlegungsgebiet
+ Ersatzfläche außerhalb des Umlegungsgebiets
- 4.) teilweise Bauplatzzuteilung im Umlegungsgebiet
+ Geldentschädigung
- 5.) nur Entschädigung (keine Abfindung im Gebiet)

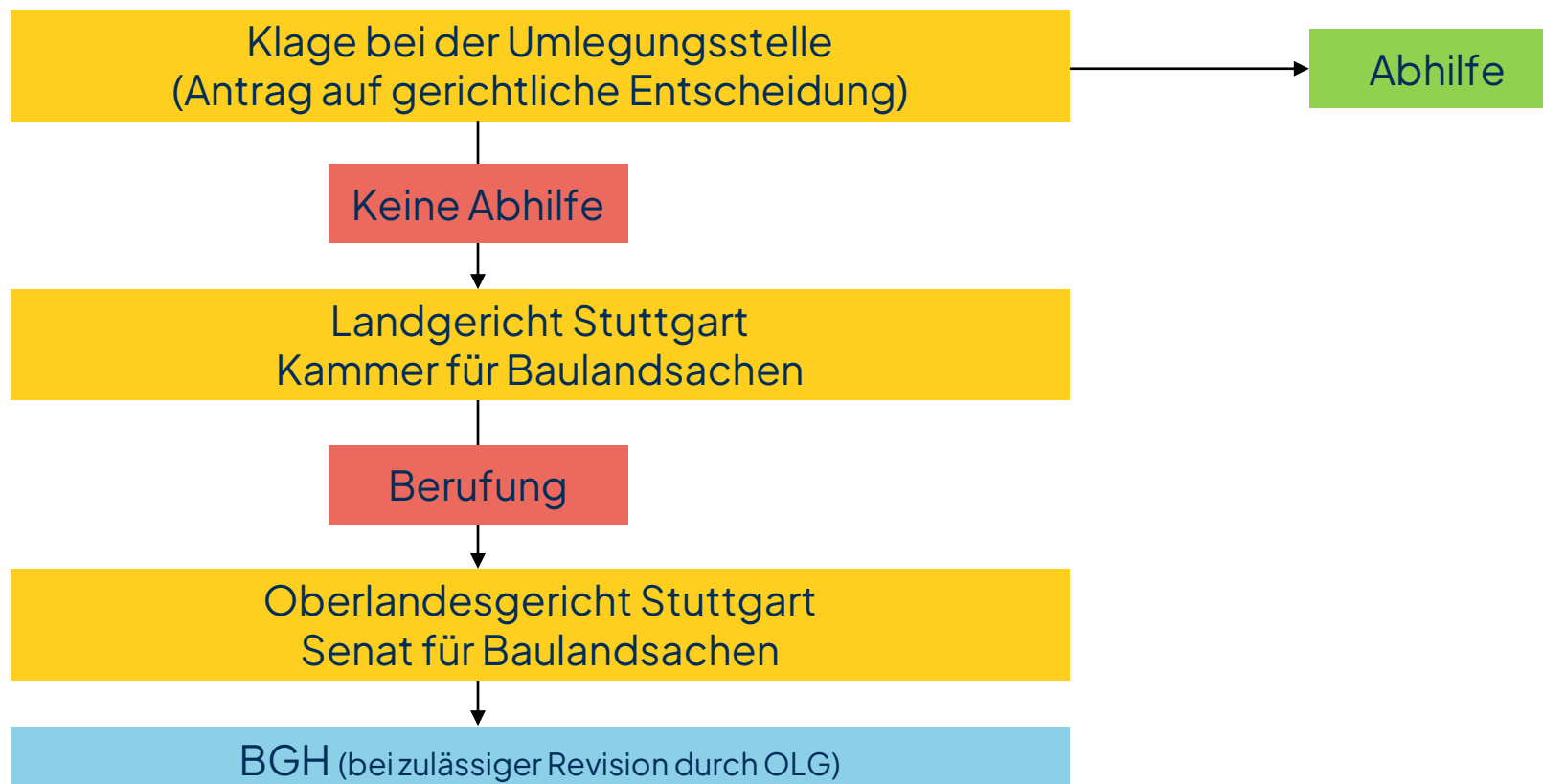
Ablauf einer Umlegung nach BauGB



Ablauf einer Umlegung nach BauGB



Rechtsbehelfsverfahren





Zeitplanung

· Anordnung des Umlegungsverfahrens	18.04.2024
· Anhörung mit allen Eigentümer/innen	Mai 2024
· Umlegungsbeschluss + ÖB	Juni 2024
· Bestandsverzeichnis/-karte	Oktober 2024*
· Erörterung mit den Eigentümern	Dezember 2024*
· Aufstellung Umlegungsplan	(Mai 2025)*
· Bekanntgabe Umlegungsplan	(Juli 2025)*
· Rechtskraft Umlegungsplan	(September 2025)*
· Unbedenklichkeitsbescheinigung Finanzamt	(November 2025)*
· Grundbucheintragung	(Februar 2026)*

* = unter der Annahme, dass keine Klagen gegen die Verwaltungsakte erhoben werden



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Die Umlegungsstelle steht Ihnen für weitere
Beratungen und Auskünfte gerne zur Verfügung!

Vorzeitige Besitzeinweisung

§ 77 BauGB

- Nach Inkrafttreten des Bebauungsplans,
- zum Wohl der Allgemeinheit,
- Bereitstellung von Flächen z.B. für die Erschließung,
- Eigentums- und sonstige Rechtsverhältnisse bleiben unberührt.
- Regelt Besitz, Verwaltung und Nutzung der betroffenen Grundstücksteile.
- Aufklärung der betroffenen Eigentümer in einem zusätzlichen Termin.