

# Der Umlegungsausschuss



Hilden

## An alle Umlegungsbeteiligten

Dieses Merkblatt soll Ihnen, den wahrscheinlich künftigen Umlegungsbeteiligten, einen Einblick in das bevorstehende Umlegungsverfahren geben, damit jeder Beteiligte über die wesentlichen Dinge des Verfahrensablaufs unterrichtet ist. Selbstverständlich können auch jederzeit während des Umlegungsverfahrens weitere Einzelheiten erfragt werden.

Der Rat der Stadt Hilden hat zur Neugestaltung der Grundstücke die Durchführung der Umlegung gemäß § 45 ff BauGB für ein Gebiet angeordnet, in dem auch Sie Eigentümer haben. Der Umlegungsausschuss der Stadt Hilden wird **nach Anhörung der Eigentümer** nun durch Beschluss gemäß § 47 BauGB ein Umlegungsverfahren einleiten.

Für die Durchführung der Umlegung ist der Umlegungsausschuss der Stadt Hilden zuständig. Der Ausschuss besteht aus 5 Mitgliedern, ist – insbesondere von der Stadt – unabhängig und trifft alle Entscheidungen selbständig. Die Unabhängigkeit wird auch dadurch deutlich, dass der Vorsitzende sowie zwei Sachverständige nicht Mitglied des Rates der Stadt Hilden oder in einem Dienst- oder Arbeitsverhältnis mit der Stadt stehen. Die Beschlüsse des Umlegungsausschusses sind durch die Beteiligten anfechtbar. Gegen sie kann bei der Baulandkammer des Landgericht Düsseldorf Antrag auf gerichtliche Entscheidung gestellt werden.

## Warum Baulandumlegung?

Um eine geordnete bauliche Entwicklung der Stadt sicherzustellen, werden **Bebauungspläne** aufgestellt. Gemeinsam ist allen Planungen, dass die Grundstücke in der Regel nicht die geeignete Form und Größe aufweisen und nicht ausreichend erschlossen sind. Bei der Neubebauung von Stadtrandgebieten sind meist schmale lange Ackergrundstücke vorhanden. Auch in bereits bebauten Gebieten stehen die Gebäude oft auf unzuweckmäßig geschnittenen und für eine wirtschaftliche und städtebaulich wünschenswerte Nutzung unzureichend erschlossenen Grundstücken.

Jeder Plan ist jedoch so lange nur Papier, wie keine Handhabe zu seiner Realisierung zur Verfügung steht. Das scheinbar nahe liegende Verfahren zur Verwirklichung eines Bebauungsplanes ist die Veränderung der Grundstücksgrenzen durch freiwilligen Kauf oder Tausch. Die Erfahrung zeigt jedoch, dass die freiwillige Übereinkunft mehrerer Grundstückseigentümer zur privatrechtlichen Verwirklichung eines Bebauungsplanes nur schwer zu erzielen ist. Ein elegantes Verfahren, bei dem die genannten Schwierigkeiten und Nachteile nicht auftreten, ist die **Baulandumlegung**.

Alle Umlegungsbeteiligten haben in Anhörungen und Besprechungen Gelegenheit, zunächst ihre Wünsche und Bedürfnisse und später auch ihre jew. Stellungnahmen zur vorgesehenen Neuaufteilung des Umlegungsgebietes abzugeben.

Bei der Aufstellung des Umlegungsplanes nach § 66 BauGB (Umlegungsverzeichnis und Umlegungskarte) werden dann sämtliche Wünsche der Beteiligten berücksichtigt, soweit dies unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen einschließlich der Festsetzungen 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 orientiert ist, sind von der öffentlichen Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses (Einleitung gem. § 47

BauGB) bis zur Bekanntmachung des Umlegungsplanes alle Verfügungen und Veränderungen gemäß § 51 BauGB genehmigungspflichtig. Im Grundbuch wird zu diesem Zweck ein **Umlegungsvermerk** in Abt. II eingetragen.

## Was ist eine Baulandumlegung?

Die **Umlegung** ist ein durch die Bestimmungen des Baugesetzbuchs (§§ 45-79 BauGB) geregeltes **Grundstückstauschverfahren**. Sie dient der erstmaligen Erschließung eines bisher unbebauten oder zur Neuordnung eines bereits bebauten Gebietes nach Maßgabe der Festsetzungen eines Bebauungsplans. Auch so genannte im Zusammenhang bebaute Ortsteile können neu geordnet werden, wenn sich aus der Eigenart der näheren Umgebung hinreichende Kriterien für die Neuordnung der Grundstücke ergeben. Eine Umlegung kann auch bereits begonnen werden, wenn der Bebauungsplan sich noch im Aufstellungsverfahren befindet. Die Umlegung liegt sowohl im öffentlichen Interesse wie auch im Interesse der beteiligten Grundstückseigentümer. Die einzelnen Verfahrensschritte einer Baulandumlegung sind in dem Ablaufschema dargestellt.

Der **Grundgedanke** des Verfahrens ist die rechnerische Vereinigung aller im Umlegungsgebiet gelegenen Grundstücke zur so genannten **Umlegungsmasse**. Aus dieser Masse werden der Gemeinde vorab die örtlichen Verkehrs- und Grünflächen sowie die Immissionsschutzflächen, etc. zugeteilt. Die verbleibenden Flächen (**Verteilungsmasse**) werden den beteiligten Eigentümern in Form von zweckmäßig gestalteten Baugrundstücken zugeteilt.

Die Verteilung der Baugrundstücke im Umlegungsverfahren wird entweder nach dem Verhältnis der Werte oder der in die Umlegung eingebrachten Flächen vorgenommen. In der Regel wird in Hilden wegen der differenzierten Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt die **Wertumlegung** durchgeführt. Dabei werden die Bodenwerte vor der Umlegung als Einwurfwerte, die Werte der durch die Umlegung gebildeten neuen Baugrundstücke als Zuteilungswerte bezeichnet. Jedem Grundstückseigentümer soll ein Grundstück mit mindestens dem gleichen Verkehrswert zugeteilt werden, den sein früheres Grundstück hatte. Somit wird im Umlegungsverfahren das **Eigentum am Grund und Boden garantiert**. Entstehende Wertunterschiede – insbesondere Vorteile die durch die Durchführung der Umlegung (**nicht** durch die Bauleitplanung) erwachsen – werden in Geld ausgeglichen.

Die Stadt Hilden trägt die Verfahrenskosten (Vermessungen, Umschreibungen im Grundbuch u. Kataster u.a.).

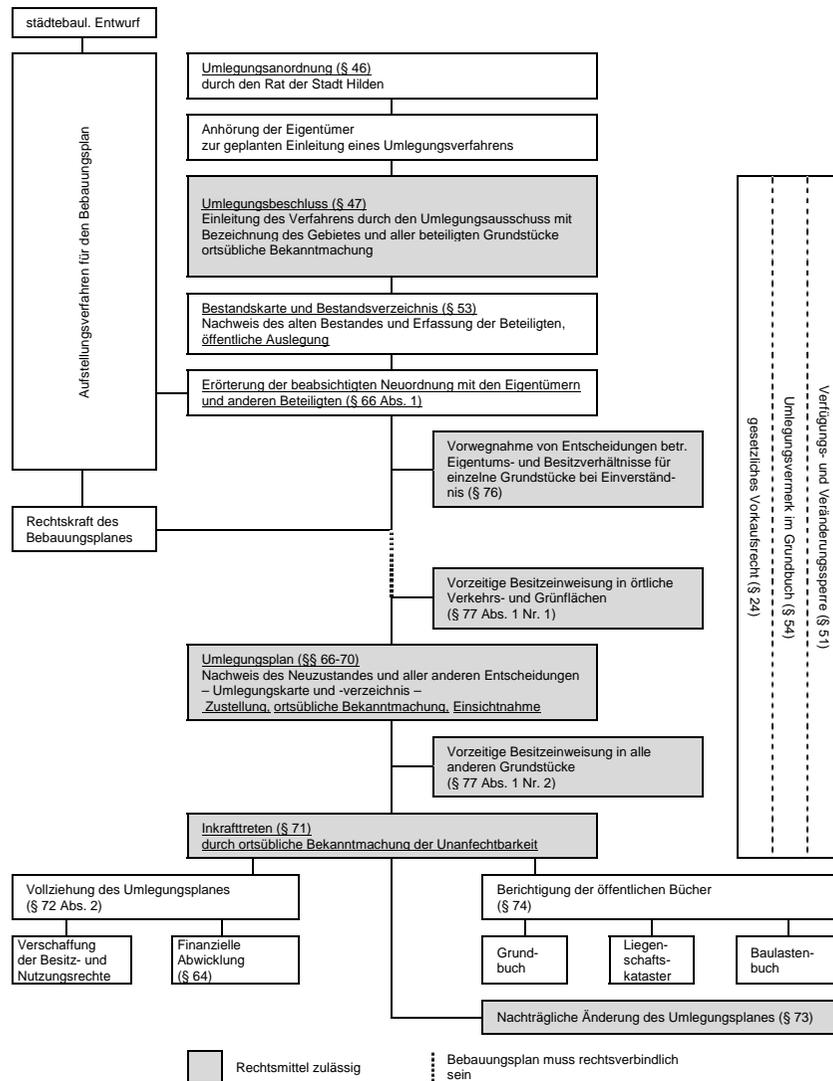
## Ihr Ansprechpartner

Alle Interessenten haben die Möglichkeit, sich bei der zuständigen

**Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses**  
**c/o Stadt Hilden, Planungs- und Vermessungsamt**  
**Am Rathaus 1, 40721 Hilden**

**Telefon: 02103 / 72 425 – Herr Peter Stuhlträger (Geschäftsführer) oder 02103 / 72 434 – Herr Carsten Witting**

über die Durchführung eines Umlegungsverfahrens zu informieren.



**§ 45 Zweck und Anwendungsbereich (der Umlegung)**

- (1) Zur Erschließung oder Neugestaltung von Gebieten können bebaute und unbebaute Grundstücke durch Umlegung in der Weise neu geordnet werden, dass nach Lage, Form und Größe für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen. Die Umlegung kann
- im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 oder
  - innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34, wenn sich aus der Eigenart der näheren Umgebung oder einem einfachen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 hinreichende Kriterien für die Neuordnung der Grundstücke ergeben, durchgeführt werden.

**§ 51 Verfügungs- und Veränderungssperre**

- (1) Von der Bekanntmachung des Umlengungsbeschlusses bis zur Bekanntmachung nach § 71 dürfen im Umlegungsgebiet nur mit schriftlicher Genehmigung der Umlegungsstelle
- 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;
  - erhebliche Veränderungen der Erdoberfläche oder wesentliche wertsteigernde sonstige Veränderungen der Grundstücke vorgenommen werden;
  - nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtige, aber wertsteigernde bauliche Anlagen errichtet oder wertsteigernde Änderungen solcher Anlagen vorgenommen werden;
  - genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtige bauliche Anlagen errichtet oder geändert werden. ...
- (3) Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn Grund zu der Annahme besteht, dass das Vorhaben die Durchführung der Umlegung unmöglich machen oder wesentlich erschweren würde. ...

**§ 76 Vorwegnahme der Entscheidung**

Mit Einverständnis der betroffenen Rechtsinhaber können die Eigentums- und Besitzverhältnisse für einzelne Grundstücke sowie andere Rechte nach den §§ 55 bis 62 geregelt werden, bevor der Umlengungsplan aufgestellt ist. ...

**§ 209 Vorarbeiten auf Grundstücken**

- (1) Eigentümer und Besitzer haben zu dulden, dass Beauftragte der zuständigen Behörden zur Vorbereitung der von ihnen nach diesem Gesetzbuch zu treffenden Maßnahmen Grundstücke betreten und Vermessungen, Boden- und Grundwasseruntersuchungen oder ähnliche Arbeiten ausführen. Die Absicht, solche Arbeiten auszuführen, ist den Eigentümern oder Besitzern vorher bekannt zu geben. Wohnungen dürfen nur mit Zustimmung der Wohnungsinhaber betreten werden. ...