2. Voraussetzungen

2.1 Zweck (§ 45 Satz 1 BauGB) und Planungsvoraussetzungen (§ 45 Satz 2 in Verbindung mit § 47 Abs. 2 BauGB)

[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. [2]Die Umlegung kann im Geltungsbereich eines Bebauungsplans im Sinne des § 30 BauGB oder innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 BauGB, wenn sich aus der Eigenart der näheren Umgebung oder einem einfachen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB hinreichende Kriterien für die Neuordnung der Grundstücke ergeben, durchgeführt werden. [3]Die Einleitung der Umlegung für den Geltungsbereich eines Bebauungsplans kann auch vor dessen Aufstellung erfolgen (§ 47 Abs. 2 Satz 1 BauGB). [4]Grenzt ein Bebauungsplan an den Innenbereich nach § 34 BauGB an, so ist es zulässig, Grundstücke aus beiden Bereichen in einem Umlegungsverfahren zu ordnen. [5]Liegt im Außenbereich ein einfacher Bebauungsplan im Sinne von § 30 Abs. 3 BauGB vor, so gehen dessen Regelungen denen des § 35 BauGB vor.

2.2 Zulässigkeit der Umlegung

2.2.1

[1]Ist eine Bodenordnung vorgesehen, so hat eine mögliche privatrechtliche Gesamtlösung grundsätzlich Vorrang vor einer Umlegung. [2]Liegen zum Zeitpunkt der Anordnung der Umlegung für die bodenordnerischen Maßnahmen abschließende privatrechtliche oder öffentlich-rechtliche Vereinbarungen vor, die den Inhalt der Umlegung vollständig regeln, bleibt kein Raum für die Durchführung einer Umlegung.

2.2.2

Die Umlegung ist grundsätzlich zulässig, wenn folgende Prinzipien für das Umlegungsverfahren in seiner Gesamtheit erfüllt sind:

a) Erforderlichkeit
Die Umlegung ist nur dann erforderlich, wenn sie sich, bezogen auf das Umlegungsgebiet, als notwendig erweist, um die Grundstücke entsprechend den Bebauungsplanfestsetzungen oder den sonstigen geltenden Regelungen (§ 45 Satz 2 BauGB) bebauen zu können.

b) Privatnützigkeit
Die Bodenordnungsmaßnahmen dienen neben dem öffentlichen Interesse überwiegend dem Ausgleich der privaten Belange untereinander (Privatnützigkeitsprinzip).

c) Erhaltung des Grundeigentums
Das Grundeigentum darf in der Substanz nicht grundsätzlich vermindert werden (Konservationsprinzip).

d) Solidarität
Die Gemeinbedarfsflächen (§ 55 Abs. 2 BauGB) sind in der Regel von allen Grundstückseigentümern anteilig aufzubringen (Solidaritätsprinzip).

e) Zweckmäßigkeit
Die Grundstücke sind nach Lage, Form und Größe zweckmäßig zu gestalten sowie ihre rechtlichen Verhältnisse entsprechend den städtebaulichen Rahmenbedingungen zu regeln (Konformitätsprinzip).

2.3 Anordnung (§ 46 Abs. 1 BauGB)

[1]Die Umlegung ist von der Gemeinde anzuordnen. [2]Der Anordnungsbeschluss muss das Gebiet bezeichnen, in dem die Umlegung für erforderlich gehalten wird. [3]Umfasst die Anordnung nicht den

gesamten Umfang des zugrundeliegenden Bebauungsplans oder Teilbereiche mehrerer Bebauungspläne, ist das Umlegungsgebiet durch die Gemeinde genauer zu beschreiben. [4]Eine parzellengenaue Beschreibung der Abgrenzung des Umlegungsgebiets ist nicht erforderlich und würde die Anordnung räumlich beschränken. [5]Die Anordnung kann jedoch nur das eigene Gemeindegebiet (Art. 10 Abs. 1 Satz 2 der Gemeindeordnung – GO) umfassen. [6]Änderungen einer Gemeindegrenze können nicht im Umlegungsverfahren herbeigeführt werden.

2.4 Übertragung der Befugnis zur Durchführung der Umlegung (§ 46 Abs. 4 BauGB)

[1]Beschließt die Gemeinde die Übertragung der Befugnis zur Durchführung, ist vor Abschluss der Vereinbarung die Zulässigkeit (Nr. 2.2) der Umlegung durch die untere Vermessungsbehörde zu prüfen. [2]Ist in den Fällen des § 45 Satz 2 Nr. 1 BauGB der Bebauungsplan noch nicht aufgestellt, muss vor Übertragung der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst und ortsüblich bekannt gemacht sein. [3]Die Planung muss soweit konkretisiert sein, dass die Zulässigkeitsprüfung vollumfänglich durchgeführt werden kann. [4]Erweist sich die Umlegung als unzulässig, ist die Gemeinde hierüber zu informieren und die Übertragung abzulehnen. [5]Für die Übertragung der Befugnis zur Durchführung der Umlegung einschließlich der Mitwirkungsrechte der Gemeinde ist zwischen der unteren Vermessungsbehörde und der Gemeinde eine Vereinbarung abzuschließen (Anlage 1).

2.4.1

[1]Bei Abschluss der Vereinbarung hat die Gemeinde folgende Unterlagen zu übergeben:

a) eine beglaubigte Abschrift des Beschlusses über die Anordnung der Umlegung, aus dem der räumliche und sachliche Umfang der Übertragung hervorgeht,

b) eine beglaubigte Abschrift des Beschlusses über die Übertragung der Umlegungsbefugnis,

c) wenn die Umlegung im Geltungsbereich eines bereits aufgestellten Bebauungsplans durchgeführt werden soll, den gesamten Bebauungsplan,

d) wenn die Einleitung der Umlegung gemäß § 47 Abs. 2 BauGB vor der Aufstellung des Bebauungsplans erfolgen soll, eine beglaubigte Abschrift des Beschlusses zur Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB mit dem konkreten Planungsstand,

e) wenn die Umlegung in einem Gebiet im Sinne von § 34 BauGB durchgeführt werden soll, die vorhandenen Satzungsbeschlüsse gemäß § 34 Abs. 4 BauGB.

[2]Die Gemeinde und die untere Vermessungsbehörde erhalten jeweils eine Ausfertigung der Vereinbarung. [3]Mit der Übertragung der Befugnis zur Durchführung der Umlegung wird die untere Vermessungsbehörde Umlegungsstelle im Sinne von § 46 Abs. 1 BauGB. [4]Dies schließt die Zuständigkeit eines Umlegungsausschusses gemäß § 46 Abs. 2 BauGB für die betreffende Umlegung aus.

2.5 Anhörung der Eigentümer (§ 47 Abs. 1 BauGB)

[1]Vor der Einleitung der Umlegung sind die beteiligten Eigentümer anzuhören. [2]Dabei sollen die Grundzüge der Umlegung erläutert und die einzelnen Verfahrensschritte erklärt werden. [3]Die Anhörung erfolgt in der Regel im Rahmen einer Informationsveranstaltung, die von der Gemeinde in Abstimmung mit der unteren Vermessungsbehörde durchzuführen ist, oder in Einzelgesprächen mit den Eigentümern. [4]Findet die Anhörung erst nach Übertragung der Befugnis zur Durchführung auf die untere Vermessungsbehörde statt, erfolgt die Einladung zum Anhörungstermin durch diese. [5]Beim Anhörungstermin ist ein Anwesenheitsnachweis zu führen. [6]Bereits für die Einladung zum Anhörungstermin sind die Anschriften der beteiligten Grundstückseigentümer im Liegenschaftskataster zu überprüfen und, soweit erforderlich, zu aktualisieren. [7]Im Ausnahmefall kann die Anhörung auch schriftlich erfolgen. [8]Abweichend von Satz 3 kann die Anhörung auch mit Einwilligung der zur Teilnahme Berechtigten durch eine Video- oder Telefonkonferenz erfolgen.

2.6 Zusammenarbeit mit der Gemeinde

Unbeschadet der vereinbarten Mitwirkungsrechte der Gemeinde ist die Umlegung im Hinblick auf die Bauleitplanung und die finanziellen Auswirkungen in enger Abstimmung mit der Gemeinde durchzuführen.