3. Einleitung der Umlegung, Umlegungsbeschluss

3.1 Erlass (§ 47 Abs. 1 BauGB)

3.1.1

[1]Vor der Einleitung der Umlegung hat die untere Vermessungsbehörde als Umlegungsstelle festzustellen, dass das Verfahren rechtlich zulässig ist. [2]Stellt die Umlegungsstelle die Unzulässigkeit der Umlegung fest, darf die Umlegung nicht eingeleitet werden. [3]Die Umlegungsstelle trägt hierfür die Verantwortung. [4]Die Umlegungsstelle hat die Gemeinde darüber zu informieren und zu bitten, die Rahmenbedingungen anzupassen oder die Umlegungsanordnung aufzuheben.

3.1.2

[1]Sind die Voraussetzungen gemäß Nrn. 2.1 bis 2.5 erfüllt, ist der Umlegungsbeschluss zu erlassen. [2]Im Umlegungsbeschluss sind die Umlegungsanordnung nach § 46 Abs. 1 BauGB und eine Übertragung nach § 46 Abs. 4 BauGB jeweils mit Datum zu benennen. [3]Auf die durchgeführte Anhörung der Eigentümer ist hinzuweisen.

3.1.3

[1]Das Umlegungsgebiet ist nach Absprache mit der Gemeinde zweckmäßig zu begrenzen. [2]Es kann nach § 52 Abs. 1 BauGB aus getrennt liegenden Flächen bestehen, zum Beispiel, wenn eine Umlegung für Flächen aus mehreren Bebauungsplänen oder für Flächen aus einem Gebiet im Sinne von § 34 BauGB und einem Bebauungsplan durchgeführt werden soll. [3]Im Umlegungsbeschluss sind die im Umlegungsgebiet liegenden Grundstücke (Einwurfsgrundstücke) unter Angabe von Flurstücksnummer und Gemarkung einzeln aufzuführen. [4]Werden Flurstücke nur teilweise einbezogen, ist bei den betroffenen Flurstücken im Umlegungsbeschluss ein entsprechender Hinweis anzubringen. [5]Die Umfangsgrenzen des Umlegungsgebietes sind im Umlegungsbeschluss eindeutig zu beschreiben. [6]Eine geeignete Übersichtskarte ist beizufügen.

3.1.4

[1]Werden Flurstücke nur teilweise einbezogen, ist eine vorherige Zerlegung in der Regel nicht notwendig. [2]Sie ist jedoch bei einer Zustimmung der Eigentümer oder, wenn die Umlegung eine längere Bearbeitungsdauer erwarten lässt, sinnvoll. [3]Ansonsten soll die Zerlegung regelmäßig im Rahmen der Umlegung erfolgen.

3.1.5

Bis zum Beschluss über die Aufstellung des Umlegungsplans gemäß § 66 Abs. 1 BauGB kann das Umlegungsgebiet durch erneuten Umlegungsbeschluss geändert werden.

3.1.6

Nach Erlass des Umlegungsbeschlusses sind die in das Umlegungsgebiet einbezogenen Flurstücke im Liegenschaftskataster und im Grundbuch (Nr. 3.3 Buchst. b) mit einem Umlegungsvermerk auszuweisen.

3.2 Bekanntmachung (§ 50 Abs. 1 BauGB)

3.2.1

[1]Die Umlegungsstelle veranlasst unverzüglich bei der Gemeinde die ortsübliche Bekanntmachung (Art. 27 Abs. 2 GO in Verbindung mit Art. 41 Abs. 4 des Bayerischen Verwaltungsverfahrensgesetzes – BayVwVfG) des Umlegungsbeschlusses und gegebenenfalls gefasster Änderungsbeschlüsse. [2]Dabei ist die Gemeinde zu bitten, der Umlegungsstelle einen Nachweis der Bekanntmachung zuzuleiten. [3]In der Bekanntmachung ist der Umlegungsbeschluss gegebenenfalls mit Angaben zur Möglichkeit der Einsichtnahme in die Übersichtskarte (Art. 27 Abs. 2 Satz 2 GO) aufzuführen. [4]Auf die Bestimmungen und die Rechtsfolgen der §

24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2, § 48 Abs. 1 bis 3, §§ 49, 50 Abs. 2 bis 4, §§ 51 und 209 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist besonders hinzuweisen. [5]Die Aufforderung im Sinne des § 50 Abs. 2 BauGB ist dabei aufzunehmen. [6]Die Bekanntmachung muss eine Rechtsbehelfsbelehrung beinhalten und ist mit Dienstsiegel und Unterschrift zu versehen. [7]Im Übrigen gilt Nr. 19.1.

3.2.2

[1]Bei unwesentlichen Änderungen des Umlegungsgebietes ist gemäß § 52 Abs. 3 BauGB eine ortsübliche Bekanntmachung nicht erforderlich, die Änderung wird in diesem Fall mit der Bekanntmachung an die Eigentümer der betroffenen Grundstücke wirksam. [2]Änderungen im Umfang des Umlegungsgebietes sind unwesentlich, wenn die Auswirkungen auf die Umlegung gering sind, insbesondere, wenn sie keinen oder nur geringen Einfluss auf die Wertverhältnisse und die Zuteilungsansprüche der anderen Verfahrensbeteiligten haben.

3.3 Mitteilungen (§ 54 Abs. 1 und 3 BauGB)

[1]Eine Ausfertigung des Umlegungsbeschlusses erhalten

a) die Gemeinde,

b) das Amtsgericht (Grundbuchamt) mit dem Ersuchen um Eintragung des Umlegungsvermerks nach § 54 Abs. 1 Satz 2 BauGB und um Benachrichtigung über alle Eintragungen gemäß § 54 Abs. 2 BauGB und Nr. XVIII 8 der Anordnung über Mitteilungen in Zivilsachen (MiZi),

c) das Amtsgericht (Vollstreckungsgericht), wenn für ein Grundstück im Umlegungsgebiet die Anordnung der Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung im Grundbuch eingetragen ist (§ 54 Abs. 3 BauGB),

d) die untere Bauaufsichtsbehörde mit der Bitte um Einholung einer Genehmigung bei Anträgen nach § 51 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB,

e) bei einem laufenden Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz das Amt für Ländliche Entwicklung.

[2]Soweit zweckdienlich kann der Umlegungsbeschluss weiteren Stellen oder Personen zur Kenntnis gegeben werden; im Amtsgerichtsbezirk ansässige Notare sollen direkt oder über die Landesnotarkammer Bayern informiert werden. [3]Das Ersuchen um Eintragung des Umlegungsvermerks an das Grundbuchamt (Satz 1 Buchst. b) ist nach § 29 Abs. 3 der Grundbuchordnung (GBO) mit Unterschrift und Dienstsiegel zu versehen oder muss den Formvorgaben nach § 137 Abs. 2 GBO entsprechen.

3.4 Rechtswirkungen

3.4.1 Verfügungs- und Veränderungssperre (§ 51 BauGB)

[1]Die Verfügungs- und Veränderungssperre beginnt mit dem Tag der Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses und endet mit dem Tag der Bekanntmachung über den Zeitpunkt der Unanfechtbarkeit des Umlegungsplans gemäß § 71 Abs. 1 BauGB. [2]Die genehmigungspflichtigen Sachverhalte sind in § 51 Abs. 1 BauGB abschließend aufgezählt. [3]Über einen Antrag auf Genehmigung ist durch die Umlegungsstelle nach Maßgabe von § 51 Abs. 3 und 4 BauGB schriftlich zu entscheiden. [4]Die Genehmigungspflicht nach § 51 BauGB ersetzt die Genehmigungspflicht nach anderen Gesetzen oder anderen Vorschriften des Baugesetzbuches nicht. [5]Die Verfahren stehen selbständig nebeneinander. [6]Über die Genehmigung ist nach § 51 Abs. 3 Satz 2 BauGB innerhalb eines Monats nach Eingang des Antrags bei der Umlegungsstelle zu entscheiden. [7]Ist eine Prüfung des Antrags innerhalb dieser Frist nicht möglich, ist die Frist vor ihrem Ablauf um längstens drei Monate zu verlängern. [8]Wird innerhalb der Frist keine Entscheidung getroffen, gilt das Vorhaben als genehmigt (§ 51 Abs. 3 Satz 2, § 22 Abs. 5 Satz 2 bis 5 BauGB).

3.4.2 Allgemeines Vorkaufsrecht

Mit der Einleitung der Umlegung steht der Gemeinde gemäß § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB ein Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken in einem Umlegungsgebiet zu.

3.4.3 Duldungspflichten

[1]Eigentümer und Besitzer haben gemäß § 209 Abs. 1 Satz 1 BauGB zu dulden, dass zur Durchführung der Umlegung Vermessungen, Boden- und Grundwasseruntersuchungen und ähnliche Arbeiten vorgenommen werden. [2]Die Durchführung der Arbeiten ist jeweils rechtzeitig vorher anzukündigen (Nr. 9.3.1).

3.4.4 Aufhebung des Umlegungsbeschlusses

[1]Sollte sich nach Einleitung der Umlegung auf Grund von Umständen oder weiterer Kriterien die Undurchführbarkeit des Verfahrens ergeben, so ist der Umlegungsbeschluss nach Anhörung der Beteiligten von der Umlegungsstelle formal aufzuheben. [2]Nr. 3.3 ist entsprechend anzuwenden.