5. Vermessung und Abmarkung, Umlegungs- und Verteilungsmasse

5.1 Vermessung und Abmarkung des Umlegungsgebiets

5.1.1

[1]Das Verfahren richtet sich nach dem Abmarkungsgesetz (AbmG). [2]Die Umfangsgrenzen des Umlegungsgebiets sind, auch bei nicht übertragenen Umlegungen, grundsätzlich vor Ort zu überprüfen. [3]Soweit die Umfangsgrenzen noch nicht festgestellt sind, sind sie zu ermitteln und gegebenenfalls abzumarken. [4]Bei längerer Verfahrensdauer oder mit Zustimmung von Beteiligten sind die Restflächen teilweise einbezogener Flurstücke durch Zerlegung vom Umlegungsgebiet abzutrennen. [5]Das Ergebnis der Überprüfung sowie die Feststellung und Abmarkung der Umfangsgrenzen des Umlegungsgebiets sind in die amtliche Flurkarte zu übernehmen.

5.1.2

[1]Die Flächen der Einwurfsflurstücke sind durch Gegenüberstellung der im Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) aus Landeskoordinaten berechneten Fläche und der Flächenangabe im Grundbuch zu überprüfen. [2]Fehlerhafte Flächenangaben sind nach den einschlägigen Vorschriften vor dem Flächenabgleich nach Nr. 5.2.3 zu berichtigen.

5.2 Umlegungsmasse (§ 55 Abs. 1 und 2 BauGB)

5.2.1

[1]Die Umlegungsmasse besteht aus den im Umlegungsgebiet gelegenen Grundstücken sowie Grundstücksteilen. [2]Durch die Feststellung der Umfangsgrenzen gemäß Nr. 5.1 werden die Bestandteile der Umlegungsmasse in der Örtlichkeit konkret festgelegt. [3]Zur Vermeidung von Rundungsfehlern wird die Fläche der Umlegungsmasse aus der Summe der auf ganze Quadratmeter gerundeten Zuteilungsflächen übernommen.

5.2.2

[1]Die Gemeinde oder von ihr beauftragte fachkundige Personen oder Unternehmen sollen den Bebauungsplan, mindestens jedoch die Koordinaten der Eckpunkte der neuen Grundstücke, in Form digitaler Daten im amtlichen Bezugs- und Abbildungssystem zur Verfügung stellen. [2]Diese sind auf Plausibilität, zum Beispiel Parallelität, rechte Winkel, Geradenbedingungen und durchgehende Straßenbreiten zu prüfen. [3]Änderungen sind mit der Gemeinde abzustimmen.

5.2.3

[1]Die Flächen der Einwurfsflurstücke werden auf die Umlegungsmasse abgeglichen. [2]Nicht abzugleichen sind nach Nr. 5.1.2 berichtigte Flurstücke. [3]Außerdem werden Flurstücke mit vollständig festgestellten Grenzen sowie Flurstücke, bei denen alle Grenzpunkte die Genauigkeitsstufe s <= 3 cm haben, nicht abgeglichen, sofern im Umlegungsgebiet Einwurfsflurstücke mit weniger genau bestimmten Flächen vorhanden sind. [4]In begründeten Einzelfällen können weitere Flurstücke vom Flächenabgleich ausgenommen werden. [5]Die nach dem Abgleich ermittelten Flurstücksflächen sind der Sollanspruchsberechnung zugrunde zu legen.

5.3 Verteilungsmasse (§ 55 Abs. 2 und 4 BauGB)

[1]Die gemäß § 55 Abs. 2 BauGB für öffentliche Zwecke festgesetzten Erschließungs- und Ausgleichsflächen, die gemäß § 55 Abs. 5 BauGB sonstigen Flächen für öffentliche Zwecke sowie die für private Zwecke festgesetzten Flächen der Umlegungsmasse sind auf der Grundlage des Bebauungsplans zu bestimmen. [2]Da die Erschließungs- und Ausgleichsflächen (N) überwiegend den Bedürfnissen der Bewohner des Umlegungsgebiets dienen, werden sie von der Umlegungsmasse (U) in Abzug gebracht. [3]Die verbleibende Fläche ist die Verteilungsmasse (V):

V [m²] = U - N

5.3.1

[1]Da die sonstigen Flächen für öffentliche Zwecke nicht überwiegend den Bedürfnissen der Bewohner des Umlegungsgebiets dienen, ist das in § 55 Abs. 5 BauGB geforderte Ersatzland aufzubringen. [2]Ist das Ersatzland innerhalb des Umlegungsgebietes, dann verbleibt dies in der Verteilungsmasse.

5.3.2

Liegt das gemäß § 55 Abs. 5 BauGB geforderte Ersatzland (EL) für die sonstigen Flächen für öffentliche Zwecke (S) außerhalb des Umlegungsgebiets, wird V um S verkleinert und um EL vergrößert:

V [m²] = U - N - S + EL

5.3.3

Durch die Gegenüberstellung der neuen Erschließungs- und Ausgleichsflächen (N) und der eingeworfenen alten Erschließungs- und Ausgleichsflächen (Ö) wird der Mehr- oder Minderbedarf an Flächen für öffentliche Zwecke nach § 55 Abs. 2 BauGB ermittelt.

5.3.4

Die Einwurfsmasse (E) ergibt sich durch Abzug Ö von U (E [m²] = U - Ö).

5.3.5

[1]Ein Mehrbedarf an Flächen für öffentliche Zwecke nach Nr. 5.3.3 führt zum Flächenabzug (f)

f [m²] = N - Ö

oder in Prozent der Einwurfsmasse nach Nr. 5.3.4

f [%] = (N - Ö) / (U - Ö) x 100.

[2]Ein Minderbedarf vergrößert die Verteilungsmasse.