8. Umlegungsplan

8.1 Aufstellung und Inhalt (§ 66 BauGB)

[1]Der Umlegungsplan besteht aus der Umlegungskarte und dem Umlegungsverzeichnis. [2]Er muss an den Grundbuchstand anbinden. [3]Der Umlegungsplan ist für das gesamte Umlegungsgebiet oder für Teile des Umlegungsgebiets (Teilumlegungsplan) aufzustellen. [4]Ein Teilumlegungsplan kommt beispielsweise in Betracht, wenn in Umlegungsgebieten die Erschließung in zeitlich verschiedenen Phasen erfolgen soll. [5]Er ermöglicht im Gegensatz zur Vorwegnahme der Entscheidung gemäß § 76 BauGB eine vorzeitige Regelung ohne Einverständnis der betroffenen Rechtsinhaber. [6]Der Umlegungsplan muss nach Form und Inhalt zur Übernahme in das Liegenschaftskataster geeignet sein (§ 66 Abs. 2 Satz 2 BauGB).

8.1.1 Umlegungskarte (§ 67 BauGB)

[1]Die Umlegungskarte stellt den künftigen Zustand des Umlegungsgebiets dar. [2]Sie ist auf der Grundlage der amtlichen Flurkarte nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zu erstellen. [3]Sie enthält außer den Inhalten gemäß § 67 Satz 2 BauGB die Begrenzung des Umlegungsgebiets und die Ordnungsnummern des Bestands. [4]Ersatz- und Zuteilungsgrundstücke außerhalb des Umlegungsgebiets (§ 55 Abs. 5 und § 59 Abs. 4 und 5 BauGB) sind in Flurkartenausschnitten darzustellen und der Umlegungskarte als Bestandteil beizufügen. [5]Sofern es zweckdienlich ist, können in die Umlegungskarte auch weitere Inhalte aufgenommen werden.

8.1.2 Umlegungsverzeichnis (§ 68 BauGB)

[1]Der Inhalt des Umlegungsverzeichnisses richtet sich nach § 68 Abs. 1 BauGB. [2]Dabei ist zu beachten, dass auch Rechte, die nicht verändert wurden, aufzunehmen sind.

8.2 Erörterung mit den Eigentümern (§ 66 Abs. 1 BauGB) und anderen Beteiligten (§ 48 Abs. 1 BauGB)

8.2.1

[1]Der Entwurf des Umlegungsplans ist vor dem Beschluss über die Aufstellung des Umlegungsplans mit den Eigentümern zu erörtern. [2]Die Erörterung soll mündlich erfolgen. [3]Die Eigentümer sollen schriftlich geladen werden. [4]Die Erörterung erfolgt in der Regel bestandsweise nur mit den jeweils Betroffenen. [5]Mit Eigentümern, die nicht zum Erörterungstermin erscheinen, wird der Entwurf des Umlegungsplans ersatzweise schriftlich erörtert. [6]Das persönliche Erscheinen kann gemäß § 208 BauGB nur angeordnet werden, wenn es zur Erforschung des Sachverhalts erforderlich ist. [7]Abweichend von Satz 2 kann die Erörterung auch nach Art. 27c BayVwVfG erfolgen.

8.2.2

[1]Der Entwurf des Umlegungsplans soll möglichst frühzeitig auch mit den anderen Beteiligten gemäß § 48 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit Art. 28 BayVwVfG erörtert werden. [2]Diese Erörterung erfolgt in der Regel schriftlich.

8.2.3

[1]Grundlage für die Erörterung ist ein Auszug aus dem Entwurf des Umlegungsplans. [2]Die Erörterung umfasst insbesondere

a) Lage, Form und Größe der Zuteilungsgrundstücke,

b) Ergebnis der Wertermittlung,

c) Flächenabzug, Flächenbeitrag und Sollanspruch,

d) Ausgleiche in Geld und Abfindungen,

e) Rechte und Belastungen.

[3]In der Erörterung sind die Beteiligten darauf hinzuweisen, dass steuerliche Folgen der Umlegung von der Umlegungsstelle nicht geprüft werden.

8.2.4

[1]Die Eigentümer sollen auf die Möglichkeiten zur Lastenfreistellung der Grundstücke und zur Aufhebung der Miteigentümergemeinschaft hingewiesen werden. [2]Damit kann die spätere Bebauung beschleunigt oder erleichtert werden.

8.2.5

[1]Zum Nachweis der mündlichen Erörterung sind die Ergebnisse in Niederschriften festzuhalten und von den Verhandlungsteilnehmern zu unterschreiben oder im Fall nach Nr. 8.2.1 Satz 7 den Beteiligten zu übermitteln. [2]Die Erklärungen in den Niederschriften sind, soweit möglich, im Umlegungsplan zu verwirklichen, haben jedoch keine rechtlich bindende Wirkung. [3]Ändert sich der Entwurf des Umlegungsplans in wesentlichen Teilen, so ist eine erneute Erörterung mit den betroffenen Eigentümern erforderlich.

8.2.6

Auf Grundlage der Erörterung wird in Abstimmung mit der Gemeinde der Umlegungsplan aufgestellt.

8.3 Beschluss über die Aufstellung des Umlegungsplans (§ 66 Abs. 1 BauGB)

8.3.1

Vor dem Beschluss über die Aufstellung des Umlegungsplans ist festzustellen, dass

a) gegebenenfalls der Bebauungsplan in Kraft getreten ist (§ 47 Abs. 2 BauGB),

b) der Umlegungsbeschluss bestandskräftig ist (Nr. 3.2.1),

c) die Auslegungsfrist der Bestandskarte und des Bestandsverzeichnisses beendet ist (Nr. 4.3.1),

d) die Erörterung mit den Eigentümern und anderen Beteiligten erfolgt ist (Nr. 8.2) und

e) die Übereinstimmung mit dem Inhalt des Grundbuchs gewährleistet ist.

8.3.2

[1]Der Beschluss über die Aufstellung eines Teilumlegungsplans setzt neben den vorgenannten Anforderungen voraus, dass

a) für das gesamte Umlegungsgebiet die Verteilungsmasse gemäß § 55 BauGB bestimmt ist,

b) in seinem Geltungsbereich die Regelung der Eigentums- und Besitzverhältnisse an den Grundstücken gemäß §§ 56 bis 62 BauGB sowie der anderen Rechte der Beteiligten erfolgt und ohne vorbestimmenden Einfluss auf die anderen Teile des Umlegungsgebiets bleibt.

[2]Vor der Beschlussfassung über einen Teilumlegungsplan sind die darin einbezogenen Einwurfsflurstücke gegebenenfalls zu zerlegen, um Doppelbuchungen im Grundbuch nach Inkrafttreten auszuschließen.

8.3.3

[1]Nach dem Beschluss über die Aufstellung des Umlegungsplans kann nach § 48 Abs. 2 BauGB keine weitere Anmeldung von Rechten erfolgen. [2]Bis zum Zeitpunkt seiner Unanfechtbarkeit kann der Umlegungsplan nach § 70 Abs. 2 BauGB durch neuerlichen Beschluss geändert werden.