



Rheinland-Pfalz

VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT RHEINPFALZ

Baulandumlegung

„Gewerbegebiet Obere Mühlweggewanne“ der Ortsgemeinde Römerberg Gemarkung Berghausen

Informationsveranstaltung (Anhörung) zu einer

(beabsichtigten)
gesetzlichen Umlegung

am 10.05.2023





Einführung in das Thema

Eigentum

Artikel 14 Grundgesetz

- (1) „ Das Eigentum und das Erbrecht werden gewährleistet.
Inhalt und Schranken werden durch die Gesetze bestimmt.“
- (2) „ Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem
Wohle der Allgemeinheit dienen.“



Einführung in das Thema

Befugnisse der Gemeinde

Artikel 28 Abs. 2 Grundgesetz

„Den Gemeinden muss das Recht gewährleistet sein, alle Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft im Rahmen der Gesetze in eigener Verantwortung zu regeln. ...“



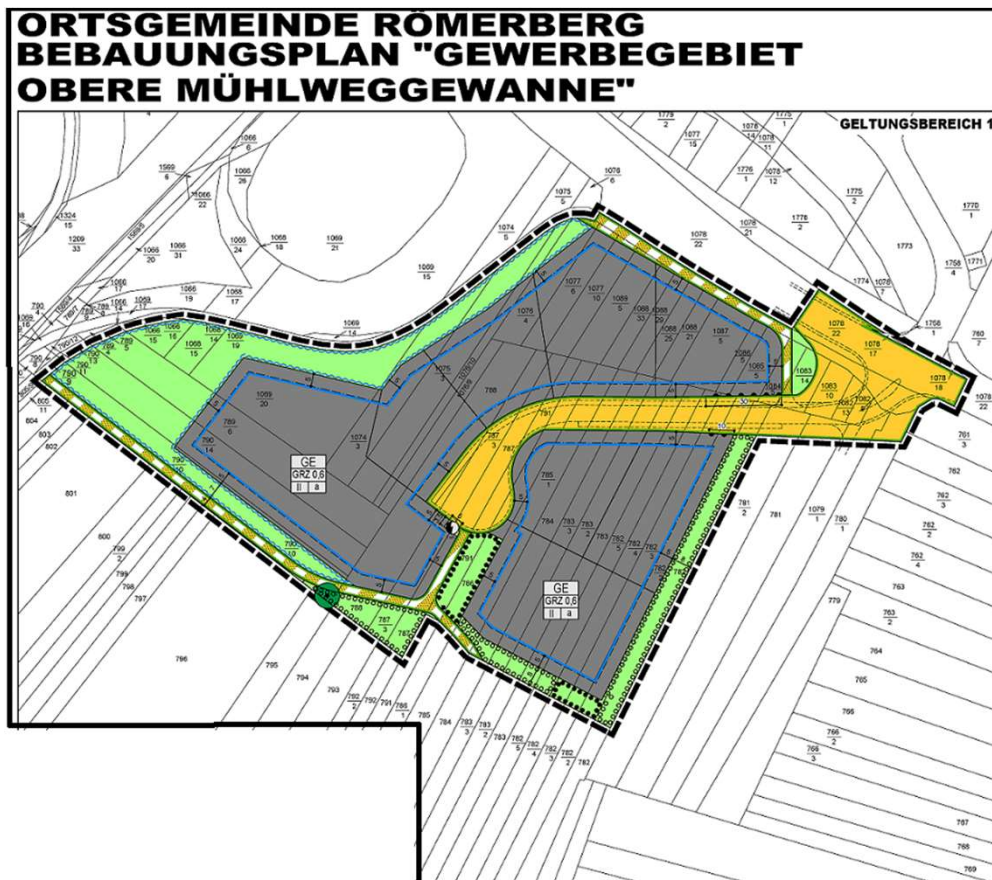
Einführung in das Thema

Befugnisse der Gemeinde

§ 1 Baugesetzbuch (BauGB)

(2) „ Bauleitpläne sind der Flächennutzungsplan und der Bebauungsplan.“

(3) „ Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. ...“



In Aufstellung befindlicher
Bebauungsplan
(-Entwurf)

„Gewerbegebiet
Obere Mühlweggewanne“

der Ortsgemeinde Römerberg
Gemarkung Berghausen



Schaffung von neuer Gewerbenutzfläche

(Mehr)-Bedarf an Gewerbenutzfläche

↓
Bauleitplanung

↓
Umsetzung

→ Bodenordnung

→ Erschließung (Straßen; Kanal,...)

→ Private Bauvorhaben

↳ Nutzung (gewerblich = Sicherung bestehender
und/oder Schaffung neuer Arbeitsplätze)



Realisierung der Bauleitplanung – mögl. Verfahren

- Bodenordnung durch Erwerb
- Private Umlegung
- Städtebaulicher Vertrag
- Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme
- Flurbereinigung
- Umlegung nach dem BauGB
- Vereinfachte Umlegung n. d. BauGB



Die gesetzliche Umlegung



Gliederung der Ausführung

- > Möglichkeiten zur Realisierung der Bauleitplanung:
 - >> Umlegung nach dem BauGB
 - >>> Beteiligte
 - >>> Ablauf
 - >>> Die Bewertung in der gesetzlichen Umlegung
- > Das Verfahren „Gewerbegebiet Obere Mühlweggewanne“
 - >> Verfahrensstand, weiteres Vorgehen



Umlegung nach dem BauGB

Definition

Das Baulandumlegungsverfahren ist ein
gesetzlich geregeltes
Grundstücktauschverfahren.
(§ 45 bis 79 BauGB)



Umlegung nach dem BauGB

Durchführung der Umlegung

- Umlegung ist Aufgabe der Gemeinde
- Auf die Anordnung und Durchführung besteht kein Anspruch
- Sie ist anzuordnen und durchzuführen, wenn und sobald sie zur Verwirklichung eines Bebauungsplanes erforderlich ist (§46 BauGB)



Umlegung nach dem BauGB

Verfahrensbeteiligte (§ 48 Abs. 1 BauGB)

- die Eigentümerinnen und Eigentümer
- Inhaberinnen und Inhaber von Grundbuchrechten
- Inhaberinnen und Inhaber von nicht im Grundbuch eingetragenen Rechten
- die Gemeinde
- Bedarfsträger
- Erschließungsträger





Umlegung nach dem BauGB

Umlegungsausschuss der Ortsgemeinde Römerberg

Vorsitzender	Herr Klaus Theuer
„Jurist“	Herr Michael Rösch
„Bewerter“	Herr Wilfried Röther
Ratsmitglied	Herr Tobias Schmidt
Ratsmitglied	Frau Christine Rentschler

jeweils mit Vertreterin bzw. Vertreter



Umlegung nach dem BauGB

**„Der Umlegungsausschuss entscheidet nach seiner freien,
aus den gesamten Verhandlungen und Ermittlungen
gewonnenen Überzeugung. Er ist an Weisungen nicht
gebunden.“ (§ 5 Abs. 1 Umlegungsausschussverordnung)**

....aber an Recht und Gesetz



Umlegung nach dem BauGB

Grundsätze der Umlegung

- die gesetzliche Gleichbehandlung aller Beteiligten
- Zuteilung der Verkehrs-, Grün- und Ausgleichsflächen an die Gemeinde
- Sollanspruchszuteilung (mit Ausgleichszahlungen bei unvermeidbaren Mehr- oder Minderzuteilungen in Land)
- Abschöpfung des Umlegungsvorteils zugunsten der Gemeinde



Umlegung nach dem BauGB

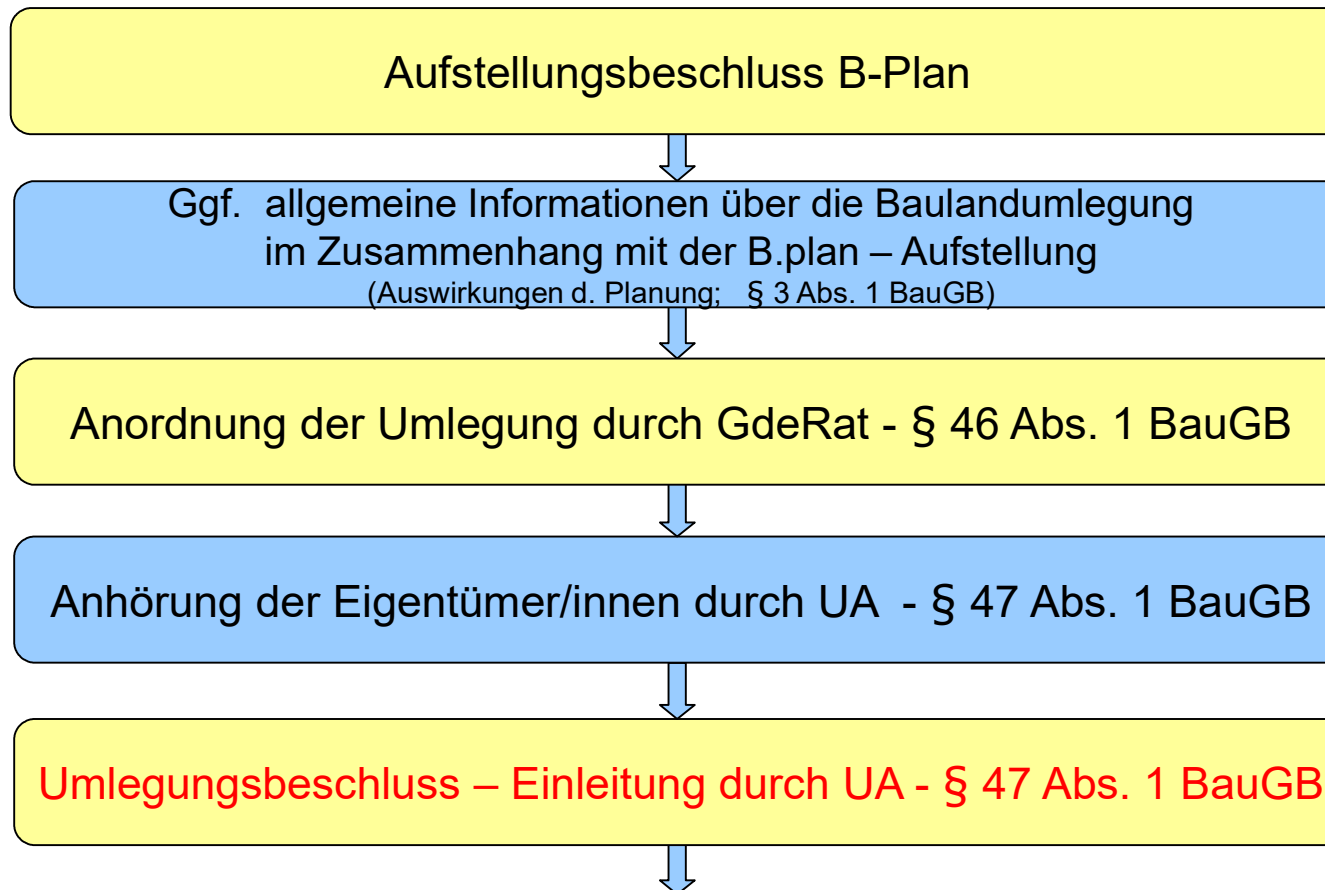
Vorgehensweise

- Der Umlegungsausschuss trifft Regelungen und gibt diese den in ihren/seinen Rechten betroffenen bekannt (Verwaltungsakt)
- Wirkung nach Bestandskraft oder (bei deren Anordnung) mit Sofortvollzug
- Rechtsmittel immer gegeben



Umlegung nach dem BauGB

**B
E
B
A
U
N
G
S
P
L
A
N**





Umlegung nach dem BauGB

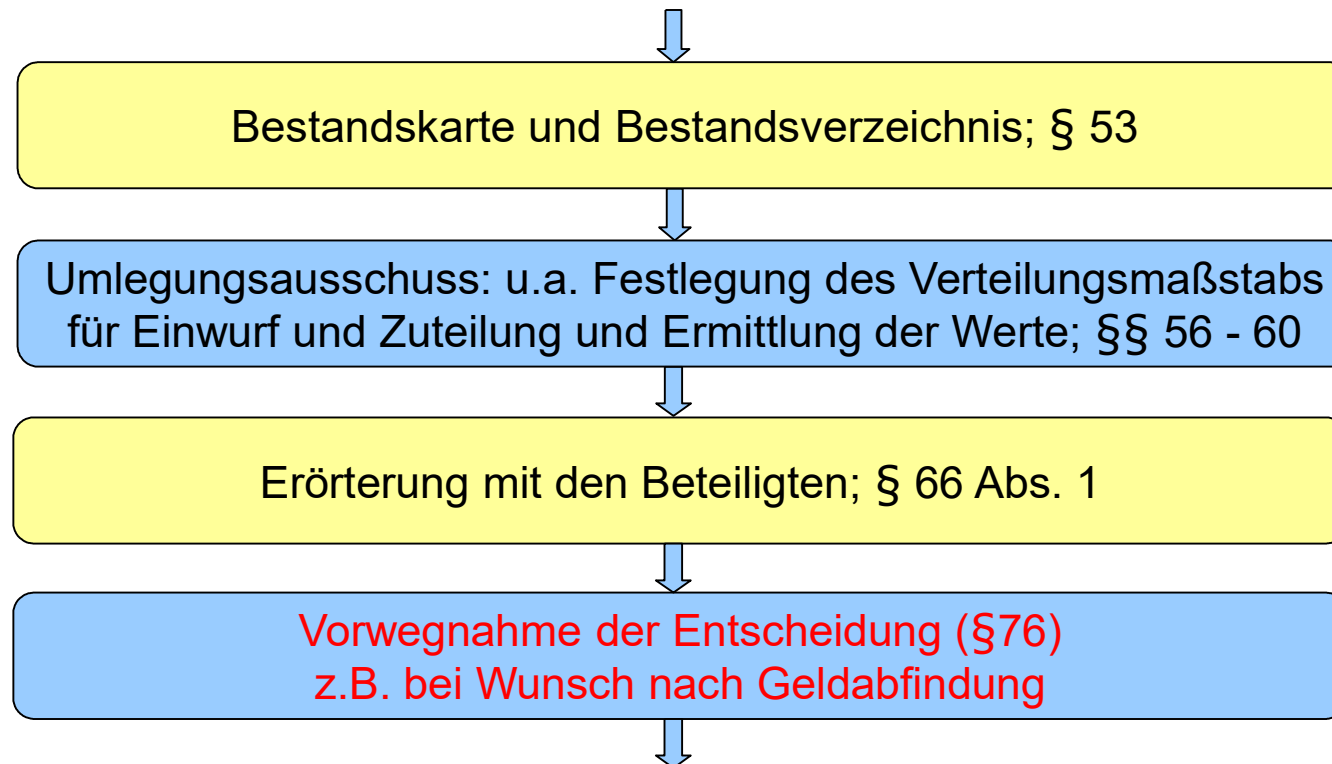
Rechtswirkung des Umlegungsbeschlusses

1. Umlegungsvermerk im Grundbuch; § 54 BauGB
2. Vorkaufsrecht der Gemeinde; § 24 (1) Nr. 2
3. Verfügungs- und Veränderungssperre; § 51 BauGB



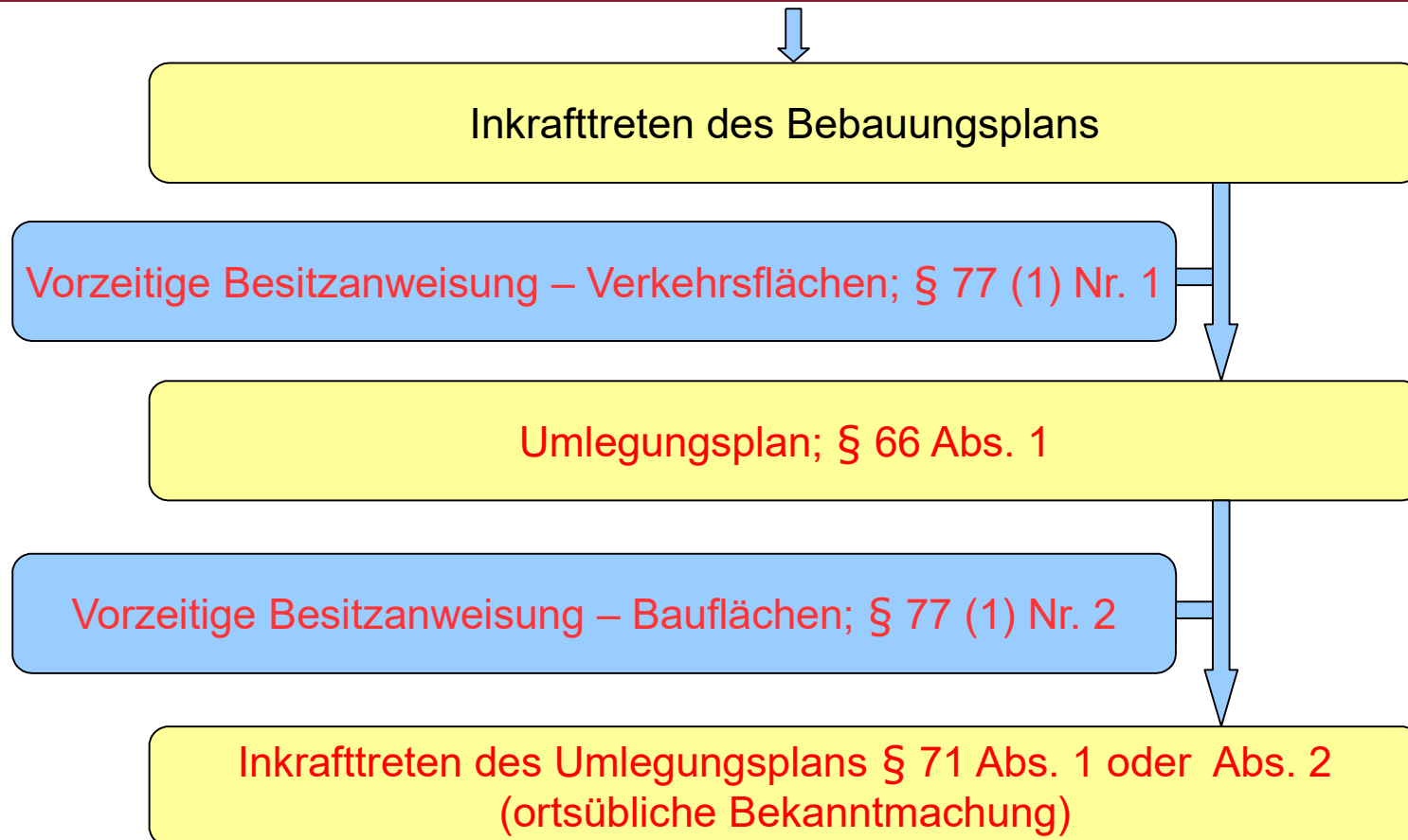
Umlegung nach dem BauGB

B
E
B
A
U
N
G
S
P
L
A
N



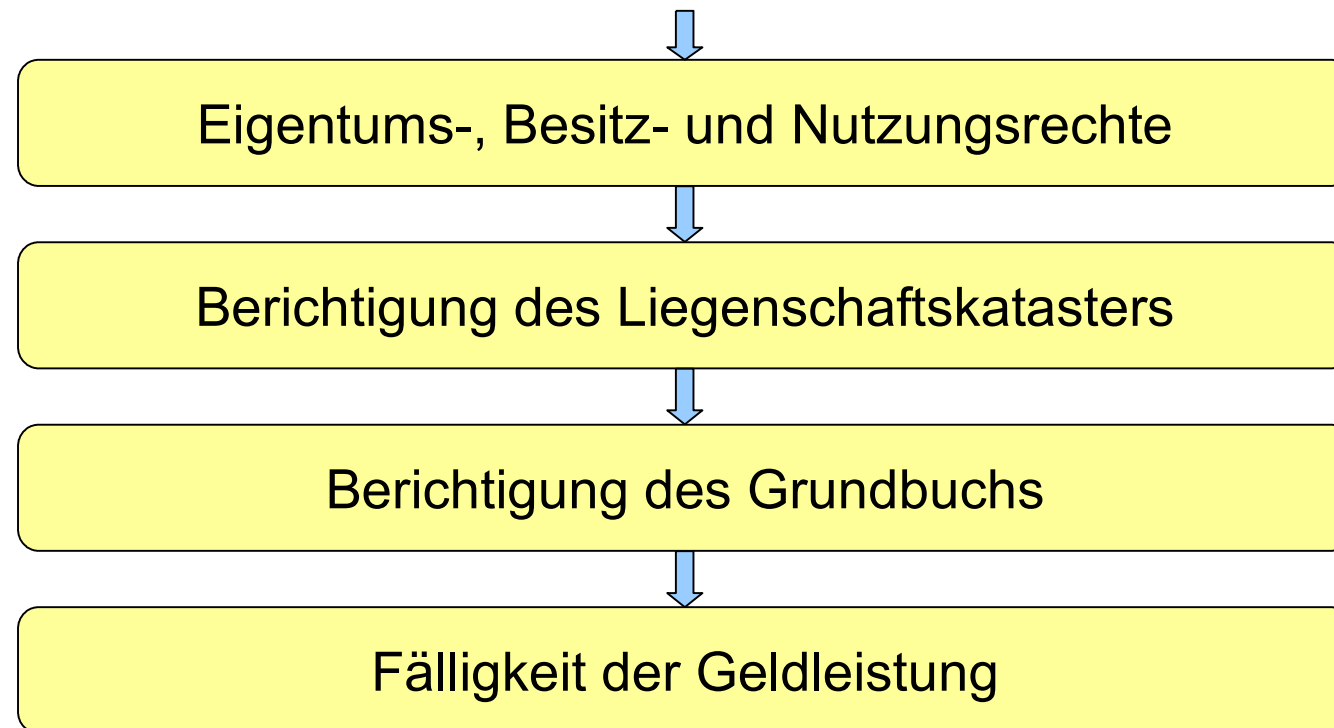


Umlegung nach dem BauGB





Umlegung nach dem BauGB





Umlegung nach dem BauGB

Verteilungsmaßstab (§ 56 BauGB)

- Wird nach pflichtgemäßen Ermessen unter gerechter Abwägung nach Zweckmäßigkeit bestimmt (§ 56 BauGB)
- Verteilung nach **Werten** (§ 57 BauGB)
- Verteilung nach **Flächen** (§ 58 BauGB)
 - Flächenbeitrag (F) inkl. Flächenabzug (f) max. 30 %;
 - soweit der Umlegungsvorteil F übersteigt, ist der Vorteil in Geld auszugleichen.



Umlegung nach dem BauGB

Zuteilungsgrundsätze

- Anspruch auf Landzuteilung in Form zweckmäßig gestalteter Grundstücke
- In gleicher oder gleichwertiger Lage
- verhältnismäßige Zuteilung unter Berücksichtigung der berechneten Anteile
- Vollständiger Geldausgleich bei Verzicht auf Landzuteilung
- bei zu geringem Anteil Miteigentumsanteil oder Geld
- Geldausgleich bei Mehr- oder Minderzuteilung



Umlegung nach dem BauGB

Einwurfs- / Zuteilungsbewertung

Zu ermitteln ist der Wert

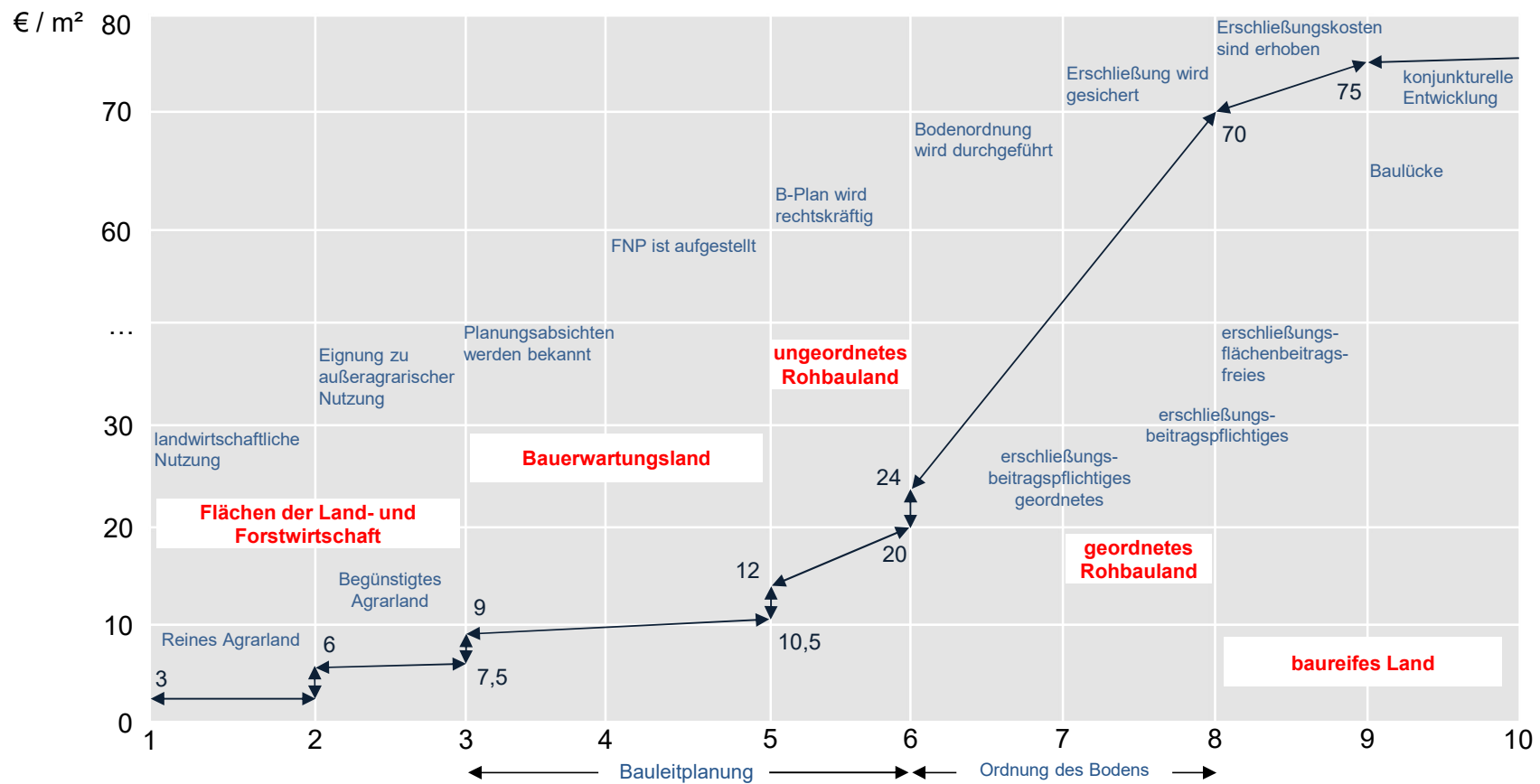
- der **Einwurfsmasse** und
- der **Verteilungsmasse**

Die Bewertung der eingeworfenen Grundstücke erfolgt (grundsätzlich) als ungeordnetes Rohbauland.

Bodenwerte sind i.d.R durch Preisvergleich zu ermitteln (direkt, indirekt, Bodenrichtwerte).



Umlegung nach dem BauGB





Umlegung nach dem BauGB

Umlegungsvorteil

§ 57 (Satz 4) BauGB

Wertänderungen, die durch Umlegung bewirkt werden, sind zu berücksichtigen und in Geld auszugleichen.

Hinweis:

Der Planungsgewinn verbleibt bei der Eigentümerin / dem Eigentümer.



Umlegung nach dem BauGB

Umlegungsvorteil

Als Umlegungsvorteile, die wertsteigernd auf den Boden wirken, sind im Umlegungsverfahren insbesondere zu berücksichtigen und abzuschöpfen:

- ersparte Aufwendungen
- Wertsteigerung durch Verkürzung der Wartezeit
- erschließungsflächenbeitragsfreie Zuteilung
- Verbesserung infolge Änderung von Rechten
- Gestaltungsvorteil



Umlegung nach dem BauGB

Beispiel einer Wertermittlung

Größe des Einwurfsgrundstück:	3.000 m ²
Wert Rohbauland	12,50 €/m ²
Wert des Einwurfsgrundstücks:	$3.000 \text{ m}^2 \times 12,50 \text{ €} = \underline{37.500 \text{ €}}$
Wert baureifes Land:	24,00 €/m ²
Berechnung Sollanspruch:	$\text{Verteilungsmasse} / \text{Einwurfsmasse} = 1,11$ $37.500 \text{ €} * 1,11 / 24 \text{ €/m}^2 = 1.734,38 \text{ m}^2$
Größe der Zuteilungsgrundstücke:	1.500 m ²
Wert der Zuteilungsgrundstücke:	$1.500 \text{ m}^2 \times 24,00 \text{ €} = \underline{36.000 \text{ €}}$
Geldausgleich wegen Mehr-/Minderzuteilung:	+ 1.500 €



Umlegung nach dem BauGB

Vorteile

- weitgehend vollständige Verwirklichung
- Freiwilligkeit ist nicht erforderlich
- Grunderwerbsteuerfrei (Sollanspruch plus bis zu 20%)
- einheitlich eintretender neuer Rechtszustand
- durch Verzicht auf Sollanspruch ggf. Landerwerb durch Gemeinde

Nachteile

- Rechtsmittelfristen bei Verwaltungsakten



Erschließung nach dem BauGB

Gesetzliche Maßnahme

durch Gemeinde / Gemeindewerke

§§ 123 ff BauGB

Maßnahmen für den Naturschutz

Kostenerstattung für Ausgleichsmaßnahmen

§ 135 a BauGB

Zusammenarbeit mit Privaten

Städtebaulicher Vertrag § 11 BauGB

Gemeinde - Erschließungsträger

Werkverträge zwischen

Erschließungsträger - Eigentümer/innen

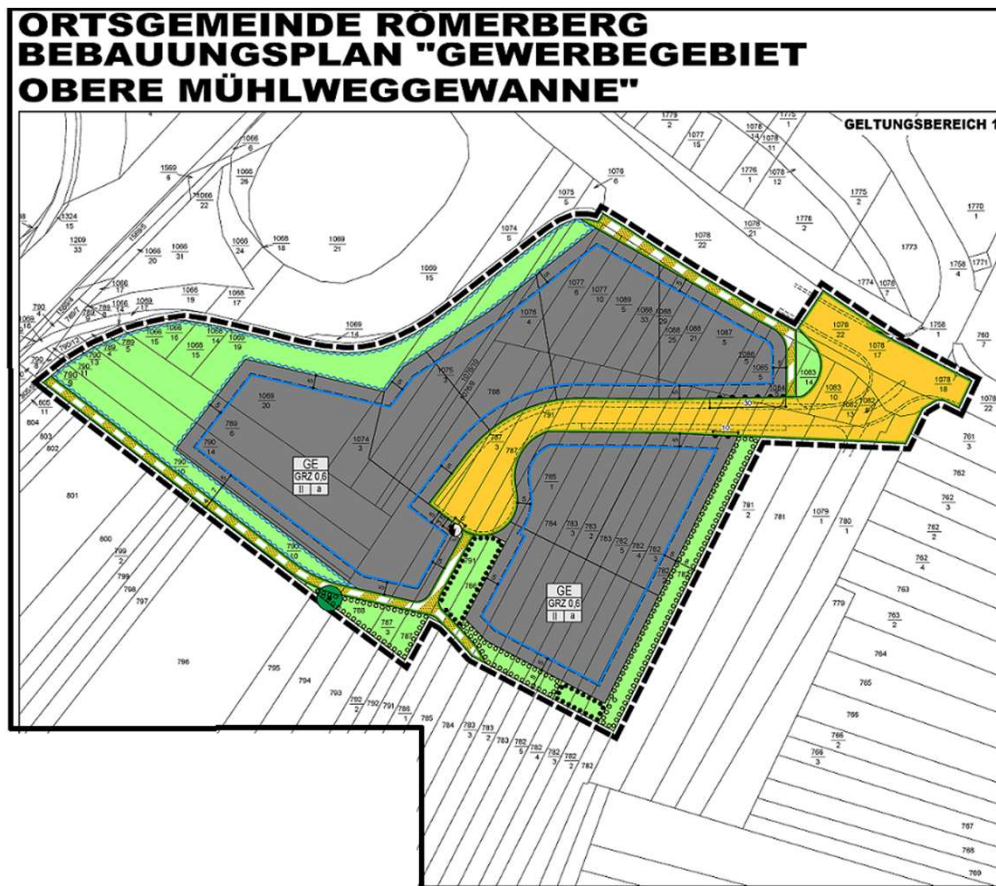


Das Verfahren „Gewerbegebiet Obere Mühlweggewanne“

Der Ortsgemeinde
Römerberg



Umlegung nach dem BauGB



In Aufstellung befindlicher
Bebauungsplan
(-Entwurf)

„Gewerbegebiet
Obere Mühlweggewanne“

der Ortsgemeinde Römerberg,
Gemarkung Berghausen



Umlegung nach dem BauGB

Auszug aus den Geobasisinformationen



Vervielfältigungen für eigene Zwecke sind zugelassen. Eine unerlaubte oder missbräuchliche Vervielfältigung, Umverteilung oder Veröffentlichung der Geobasisinformationen bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde (§ 12 Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen).
Hergestellt durch das Vermessungs- und Katasteramt Rieringdorf.

Hergestellt am 09.05.2023

Flurstück: 784
Flur: 0
Gemarkung: Berghausen
Gemeinde: Römerberg
Landkreis: Rhein-Pfalz-Kreis

Pestalozzistraße 4
76629 Landau in der Pfalz

Maßstab 1 : 1.500



Luftbildaufnahme:

Baulandumlegung

„Gewerbegebiet
Obere Mühlweggewanne“

der Ortsgemeinde Römerberg,
Gemarkung Berghausen



Fotos





Fotos



Info zur (beabsichtigten) Umlegung „Gewerbegebiet Obere Mühlweggewanne“ in Römerberg Gemarkung Berghausen



Fotos





Fotos





Umlegung nach dem BauGB

Auszug aus den Geobasisinformationen



Verwertungen für eigene Zwecke sind zugelassen. Eine unmittelbare oder mittelbare Vermessung, Umwandlung oder Veröffentlichung der Geobasisinformationen bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde (§12 Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen).
Hergestellt durch das Vermessungs- und Katasteramt Rheinpfalz.

Hergestellt am 09.05.2023

Flurstück: 784
Flur: 0
Gemarkung: Berghausen
Gemeinde: Römerberg
Landkreis: Rhein-Pfalz-Kreis
Postleitzahlstraße 4
76829 Landau in der Pfalz



Auszug aus den
Geoinformationen

Amtliche
Liegenschaftskarte



Umlegung nach dem BauGB

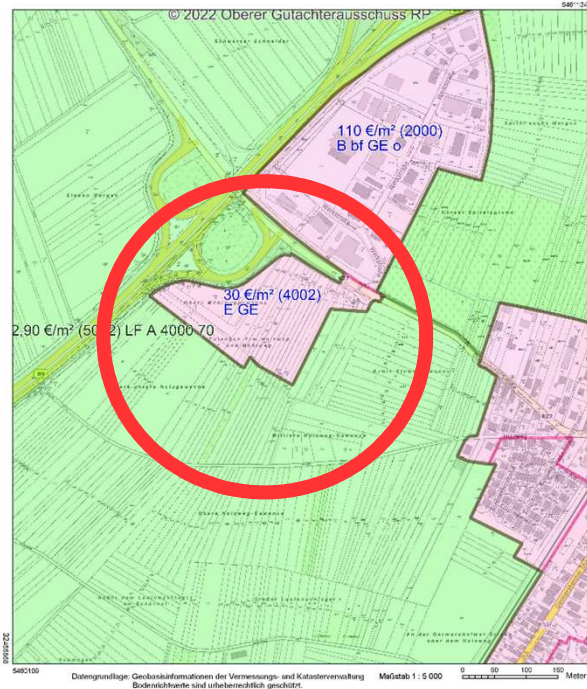
Auszug aus den Bodenrichtwerten
Bodenrichtwertkarte
Stichtag der Bodenrichtwertermittlung 01.01.2022



Hergestellt am 10.05.2023

Gemarkung: Berghausen
Gemeinde: Römerberg
Landkreis: Rhein-Pfalz-Kreis

Gutachterausschuss für
Grundstückswerte für den
Bereich
Rheinpfalz
Geschäftsstelle
Pestlozstraße 4
76829 Landau in der Pfalz



Richtwertzonen

Römerberg OT Berghausen:

(01.01.2022)

Zone 4002
E-GE 30 €/m²

Zone 2000
B-GE 110 €/m²



Umlegung nach dem BauGB

Umlegungsverfahren „Gewerbegebiet Obere Mühlweggewanne“

Rechtskraft Bebauungsplan	=	?
Anordnung der Umlegung (Gemeinderat)	=	15.11.2022
Informationsveranstaltung / Anhörung	=	10.05.2023
Einleitung der Uml. (Beschluss Uml.Ausschuss)	=	?
Bekanntgabe des Umlegungsbeschlusses	=	?
Größe des Umlegungsgebietes / Anzahl Bauplätze	=	3,39 ha / ca. ?
Beschlüsse des Umlegungsausschusses :		
Verteilungsmaßstab		?
Einwurfswert (ungeordnetes Rohbauland)	=	(ca. ? €/m ²)
Zuteilungswert (geordnetes Rohbauland / Bauland <u>ohne</u> Erschließung)	=	(ca. ? €/m ²)
Erörterung mit den Beteiligten	=	?



Umlegung nach dem BauGB

Umlegungsverfahren „Gewerbegebiet Obere Mühlweggewanne“ Blatt 2

Erstellung Entwurf des Umlegungsplans durch die Geschäftsstelle = ?

Beratung und Beschluss des U-Plans (U-Ausschuss) = ?

Zustellung der Auszüge aus den U-Plan an Beteiligte = ?

Bekanntgabe der Aufstellung des Umlegungsplans = ?

nach Rechtsmittelverzicht / Ablauf der Rechtsmittelfrist /
Widerspruchsbescheid / Urteil

Bekanntgabe der Unanfechtbarkeit = ?



Rheinland-Pfalz

VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT RHEINPFALZ

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit



Klaus Theuer
Abt. Bodenmanagement
06341 – 149 2405
klaus.theuer@vermkv.rlp.de

Simon Wassmer
Geschäftsstelle
06341 – 149 2342
Simon.wassmer@vermkv.rlp.de

Jürgen Kley
Geschäftsstelle
06341 – 149 2375
Juergen.kley@vermkv.rlp.de