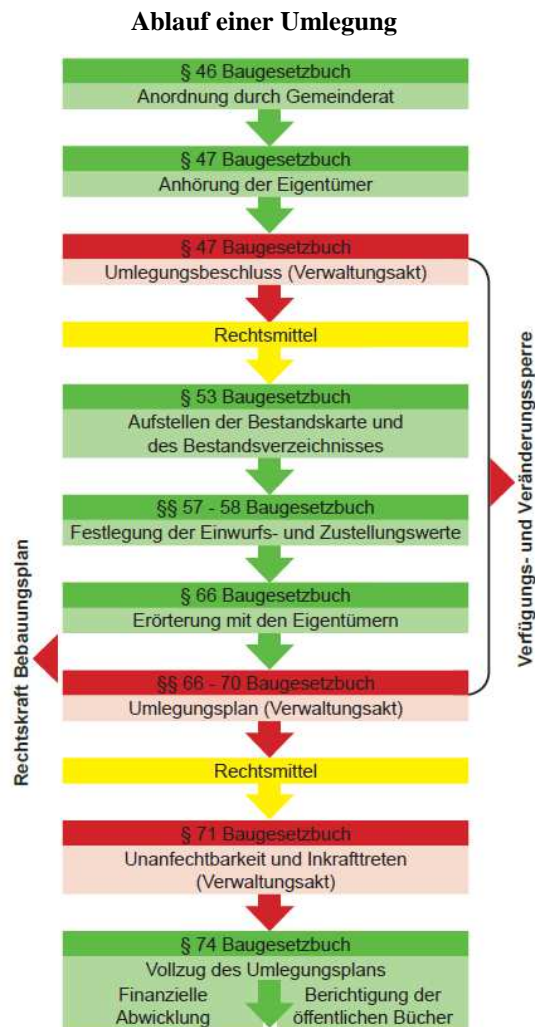


Auf Grund der geäußerten Wünsche, der gesetzlichen Bestimmungen und der Festlegungen des Bebauungsplanes fertigt die Umlegungsstelle einen Entwurf für die Neuaufteilung an, ermittelt Wertausgleiche und ggf. Entschädigungen für Gebäude, Pflanzungen und sonstige Anlagen. Entschädigungen können nur gewährt werden, wenn sie den Verkehrswert des Einlagegrundstücks erhöhen. Der Zuteilungsentwurf wird mit den Beteiligten erörtert.

Schließlich wird der aus Umlegungskarte und Umlegungsverzeichnis bestehende "Umlegungsplan" aufgestellt. Aus ihm sind die Neuaufteilung des Gebietes, die Regelung der berührten Rechte und die gegenseitigen geldlichen Verpflichtungen zu ersehen. Alle Beteiligten erhalten einen ihre Rechte betreffenden Auszug aus dem Umlegungsplan. Der Beschluss des Umlegungsplans wird ortsüblich bekannt gegeben.

Auch gegen den Umlegungsplan kann innerhalb eines Monats nach Zustellung der Auszüge ein „Antrag auf gerichtliche Entscheidung“ gestellt werden.

Wurden keine Rechtsmittel eingelegt, oder ist darüber rechtskräftig entschieden, wird der Zeitpunkt der Unanfechtbarkeit des Umlegungsplans ortsüblich bekannt gegeben. Durch diese Bekanntmachung wird der Umlegungsplan in Kraft gesetzt, d.h. der bisherige Rechtszustand wird durch den neuen ersetzt. Zu diesem Zeitpunkt werden auch die notwendigen Ausgleichszahlungen fällig. Grundbuch und Liegenschaftskataster werden anschließend berichtigt und der Umlegungsvermerk im Grundbuch gelöscht.



**Landratsamt Freudenstadt**  
**Amt für Vermessung und Flurneuordnung**  
 Landhausstraße 34  
 72250 Freudenstadt

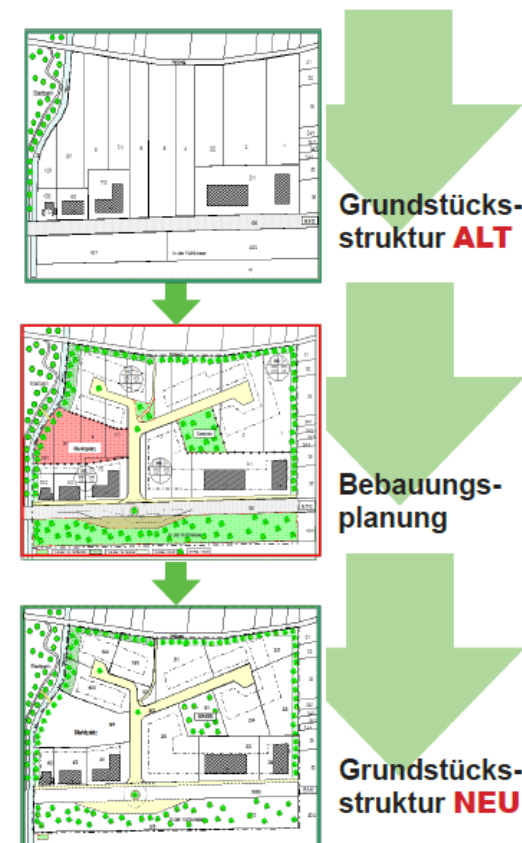
Ansprechpartner: Julian Gillich  
 Tel.: 07441/920-5300  
 E-Mail [gillich@landkreis-freudenstadt.de](mailto:gillich@landkreis-freudenstadt.de)  
[www.landkreis-freudenstadt.de](http://www.landkreis-freudenstadt.de)



**Landkreis  
Freudenstadt**

## Umlegung nach dem Baugesetzbuch

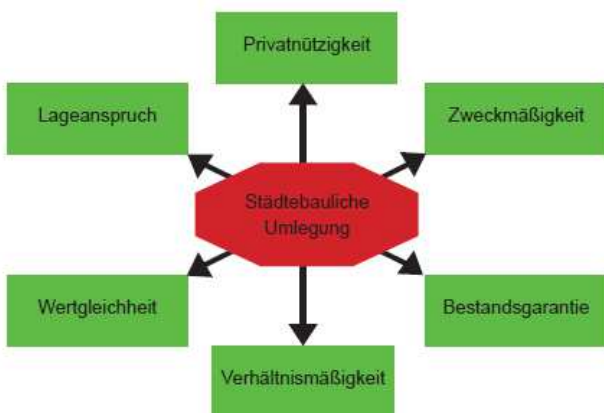
Vermessung und Flurneuordnung



## Definition und Aufgabe der Umlegung

Das Umlegungsverfahren ist ein förmliches Bodenordnungsverfahren. Die Rechtsgrundlage bilden die Festsetzungen im Baugesetzbuch und die dazugehörige Durchführungsverordnung. Zweck der Umlegung ist die erstmalige Neuordnung oder die Neugestaltung eines bereits erschlossenen Gebietes im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, sowie innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zur Anpassung der Grundstücksstruktur an die Planung. In einer Umlegung werden die Vor- und Nachteile der Planung solidarisch verteilt und das Eigentum am Grund und Boden garantiert. Sie liegt sowohl im öffentlichen Interesse als auch im Interesse der beteiligten Grundstückseigentümer.

### Verfahrensgrundsätze

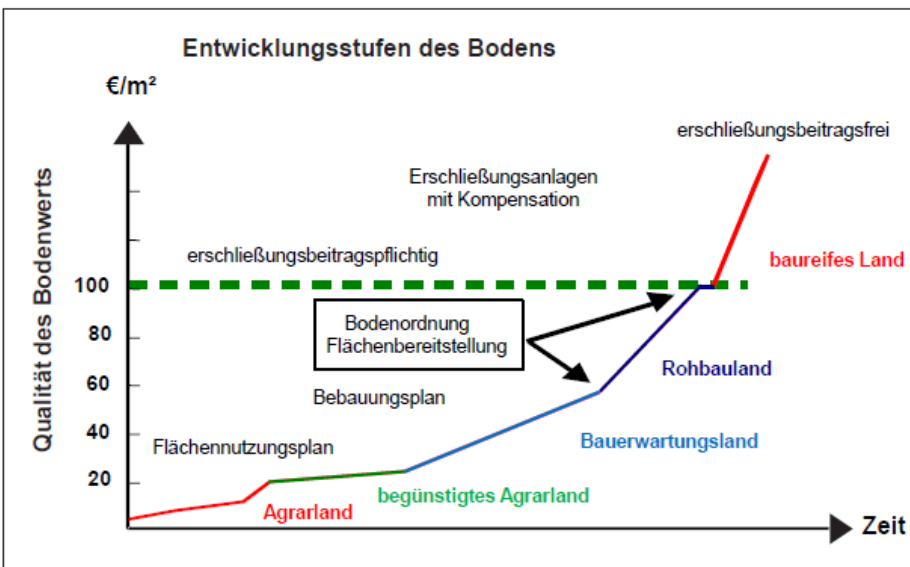


In Umlegungsverfahren werden die bei der Einleitung bestehenden "Einwurfsgrundstücke" gedanklich zu einer "Umlegungsmasse" vereinigt. Unter Aussonderung der künftigen örtlichen Verkehrs- und Grünflächen wird die verbleibende "Verteilungsmasse" entsprechend den Anteilen der einzelnen Eigentümer an der Einwurfsmasse in der Weise neu aufgeteilt, dass nach Lage, Form und Größe zweckmäßig nutzbare "Zuteilungsgrundstücke" entstehen. Grundsätzlich erhält jeder Eigentümer für seine Einlagegrundstücke möglichst gleichwertige Zuteilungsgrundstücke in gleicher oder gleichwertiger

Lage. Ausnahmsweise kann er in Geld oder mit Grundstücken außerhalb des Umlegungsgebietes abgefunden werden.

Die durch die Umlegung entstehende Wertsteigerung der Flächen, der sogenannte Umlegungsvorteil, ergibt sich aus der Differenz zwischen Einwurfs- und Zuteilungswert und steht der Gemeinde in Form von Geld oder Flächen zu.

### Wertsteigerung der Flächen durch Umlegung



### Ablauf einer Umlegung

Nach der Anordnung durch den Gemeinderat und Anhörung der Eigentümer wird die Umlegung von der Umlegungsstelle (dem Umlegungsausschuss der Gemeinde oder bei Übertragung durch das Amt für Vermessung und Flurneuordnung des Landratsamtes Freudenstadt) in eigener Zuständigkeit durchgeführt. Der Umlegungsbeschluss, in dem die teilnehmenden Grundstücke bezeichnet sind, wird ortsüblich bekannt gemacht, d.h. im Mitteilungsblatt veröffentlicht. Er enthält neben der Abgrenzung des Gebiets auch die Zeiten der Offenlegung der Bestandskarte und des Bestandsverzeichnisses.

Gegen diesen Beschluss ist das Rechtsmittel des Antrages auf gerichtliche Entscheidung durch die Baulandkammer des Landgerichtes gegeben. Ein Antrag auf gerichtliche Entscheidung muss jedoch innerhalb der gesetzlichen Frist von 6 Wochen bei der Umlegungsstelle gestellt werden.

Ein in die Grundbücher der Umlegungsgrundstücke eingetragener "Umlegungsvermerk", unterrichtet den Grundstücksverkehr über die nun geltende Verfügungs- und Veränderungssperre. Während des Verfahrens dürfen nur mit Zustimmung der Umlegungsstelle Verfügungen über die Grundstücke oder Rechte an ihnen getroffen und Änderungen am Grundstück oder an seinen Gebäuden vorgenommen werden. Die Genehmigung kann nur versagt werden, wenn das Vorhaben die Durchführung der Umlegung wesentlich erschweren oder gar unmöglich machen würde. Ferner steht der Gemeinde in Umlegungsgebieten ein Vorkaufsrecht zu.

Nach der Festlegung der Einwurfs- und Zuteilungswerte durch die Umlegungsstelle werden in einleitenden Verhandlungen mit den Eigentümern die weiteren Beteiligten (z.B. Dienstbarkeitsberechtigte, Hypothekengläubiger, Mieter, Pächter,...) und ihre Rechte ermittelt; gleichzeitig können die Eigentümer Wünsche für ihre Zuteilung vortragen.