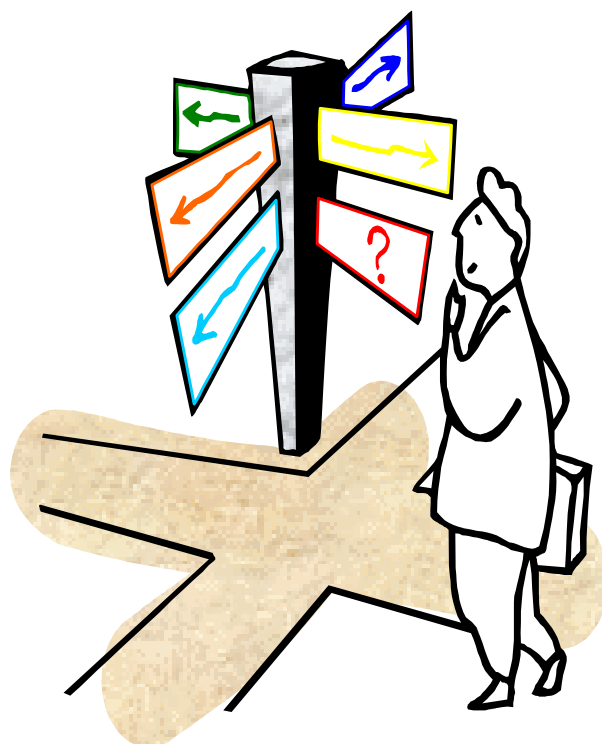


UMLEGUNGS-AUSSCHUSS FÜR DIE STADT KREFELD



INFORMATIONEN
ZUM UMLEGUNGSVERFAHREN
FÜR BETEILIGTE UND INTERESSIERTE

Das Umlegungsverfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

Diese Informationen richten sich in erster Linie an die betroffenen Eigentümer im Umlegungsverfahren, um ihnen einen Einblick in Verfahrensabläufe zu ermöglichen und fachspezifische Begriffe verständlich zu erläutern.

I n h a l t s ü b e r s i c h t

1.	GESETZLICHE GRUNDLAGEN UND ZUSTÄNDIGKEITEN	3
2.	ZIEL EINES UMLEGUNGSVERFAHRENS	4
3.	EINLEITUNG EINES UMLEGUNGSVERFAHRENS	5
4.	VERFAHRENSGRUNDSÄTZE	6
5.	AUFSTELLUNG DES UMLEGUNGSPLANES	7
6.	INKRAFTTRETEN DES UMLEGUNGSPLANES	7
7.	VORWEGNAHME DER ENTSCHEIDUNG	8
8.	RECHTSMITTEL	8
9.	KOSTEN	8
10.	AUSZUG AUS DEM BAUGESETZBUCH (BAUGB)	9

1. Gesetzliche Grundlagen und Zuständigkeiten

- ☞ Umlegungsverfahren sind in den §§ 45 bis 79 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zur Zeit gültigen Fassung, gesetzlich geregelt (*Auszug ab Seite 9*).
- ☞ Über die Durchführung von Umlegungsverfahren, insbesondere über die Einrichtung und Zusammensetzung von Umlegungsausschüssen, sind ergänzende Regelungen in der Durchführungsverordnung des Landes NRW zum BauGB vom 7. Juli 1987, zuletzt geändert durch die Verordnung vom 28. August 2018 (GV. NRW. S. 468), enthalten.
- ☞ Der Umlegungsausschuss für die Stadt Krefeld besteht aus 5 Mitgliedern einschließlich des Vorsitzenden. Der Vorsitzende muss zum Richteramt oder zum höheren Verwaltungsdienst befähigt sein. Zwei Mitglieder werden aus den Reihen des Rates der Stadt entsandt. Von den beiden weiteren Mitgliedern muss ein Mitglied die Befähigung zum höheren vermessungstechnischen Verwaltungsdienst besitzen und ein Mitglied Sachverständiger für Grundstücksbewertung sein. Diese und der Vorsitzende dürfen nicht Mitglied des Rates der Stadt oder bei der Stadt beschäftigt sein. Die Amtszeit der Mitglieder des Umlegungsausschusses beträgt jeweils 5 Jahre, die Wahl erfolgt durch den Rat der Stadt. Eine Wiederwahl ist zulässig.
- ☞ Folgende Personen gehören z.Zt. dem Umlegungsausschuss an:
 - Norbert Müller – Vorsitzender, StadtRechtsDir
 - Burkhard Klingen – Sachv. für Vermessungswesen, StadtVermDir i. R.
 - Joachim Seidenfaden – Sachv. für die Ermittlung von Grundstückswerten, StadtVermOR
 - Jürgen Hengst – Ratsherr
 - Manfred Läckes – Ratsherr
 Für jedes Mitglied ist ein Vertreter bestellt.
- ☞ Der Umlegungsausschuss ist kein Ausschuss des Rates der Stadt, wie z.B. der Bauausschuss oder der Planungsausschuss. Seine Legitimation beruht nicht auf der Gemeindeordnung, sondern auf dem oben angeführten BauGB und der Durchführungsverordnung. Er ist ein unabhängiges Gremium der Stadt, ist nicht weisungsgebunden und trifft seine Entscheidungen nach eigenem pflichtgemäßem Ermessen. Bei seinen Entscheidungen muss er bedenken, dass sie jederzeit rechtlich überprüfbar sind.
- ☞ Der Umlegungsausschuss bedient sich zur Vorbereitung und Durchführung seiner Entscheidungen einer Geschäftsstelle. Diese Geschäftsstelle ist organisatorisch dem Geschäftsbereich Planung und Bau der Stadt zugeordnet und beim Fachbereich Vermessungs- und Katasterwesen eingerichtet. Der Leiter der Abteilung Bodenordnung und städtebauliche Maßnahmen Frank Rühle, ist gleichzeitig Geschäftsführer des Umlegungsausschusses. Er wird vertreten von der Fachbereichsleiterin, Deike Herrmann.

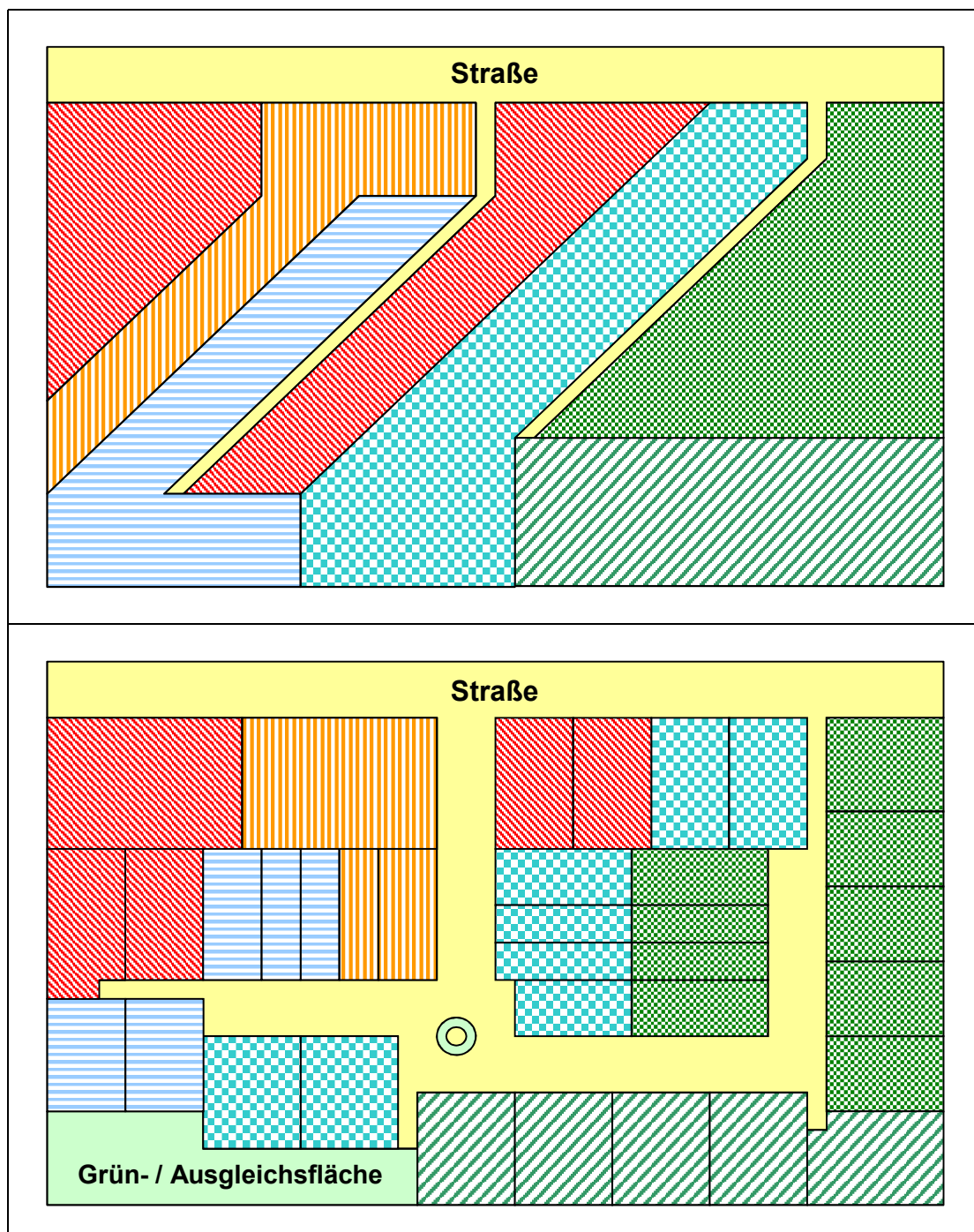
Weitere Ansprechpartner sind:	Telefon	Anschrift	Telefax
Rainer Geicke	3660 - 3872	Umlegungsausschuss für die Stadt Krefeld Friedrichstraße 25 47798 Krefeld	3660 - 3835
Achim Decker	3660 - 3843		
	E-Mail	umlegungsausschuss@krefeld.de	
	Internet	http://www.krefeld.de/umlegungsausschuss	

2. Ziel eines Umlegungsverfahrens

- ☞ Die Umlegung ist ein gesetzlich geregeltes Grundstückstauschverfahren. Sie dient dem Ziel, bebauete und unbebaute Grundstücke in der Weise zu ordnen, dass nach Lage, Form und Größe für die bauliche und sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen.
- ☞ Im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes sind dessen Festsetzungen zur Erschließung und Neugestaltung Grundlage für die Neuordnung des Baugebietes.

Neben der Neuordnung der Grundstücke werden in der Regel auch die Flächen für Straßen und Wege, Parkplätze und Grünflächen, also für die Erschließungsanlagen, sowie für naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen bereitgestellt.

Beispiel



- ☞ Ein Umlegungsverfahren kann auch „innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ (ohne Vorliegen eines Bebauungsplanes) durchgeführt werden, wenn sich aus der Eigenart der näheren Umgebung hinreichende Kriterien für die Neuordnung der Grundstücke ergeben.

- ☞ In beiden Fällen besteht auch die Möglichkeit, dass sich die Eigentümer benachbarter Grundstücke privat einigen, um Grundstücksflächen zu schaffen, die der Zielsetzung der geplanten Bebauung entsprechen. Die Erfahrung zeigt jedoch, dass „multilaterale“ Verhandlungen über Zukäufe und Verkäufe kompliziert und zeitraubend sind, wenn die unterschiedlichen Interessen überhaupt „unter einen Hut“ zu bringen sind.



Das öffentlich-rechtlich geregelte Verfahren unter Mithilfe der Fachleute führt schneller zum Ziel der Umlegung von „Altgrundstücken“ zur Schaffung baureifer „Neugrundstücke“.

3. Einleitung eines Umlegungsverfahrens

- ☞ Ein Umlegungsverfahren wird durch den **Umlegungsbeschluss** des Umlegungsausschusses eingeleitet, nachdem die betroffenen Eigentümer vorher angehört wurden.



Der Umlegungsbeschluss, in dem das **Umlegungsgebiet** bezeichnet ist und die betroffenen Grundstücke aufgeführt sind, wird im Krefelder Amtsblatt **öffentlich bekannt** gemacht.

Darüber hinaus werden alle Eigentümer von der Geschäftsstelle angeschrieben und über die Einleitung informiert.

- ☞ **Beteiligte** im Umlegungsverfahren sind neben den Eigentümern u.a. immer die Gemeinde, die Inhaber im Grundbuch eingetragener Rechte (z.B. Berechtigte an einer Dienstbarkeit, Hypothekengläubiger) und gegebenenfalls die Inhaber nicht eingetragener dinglicher und persönlicher Rechte (z.B. Mieter und Pächter).

- ☞ Mit dem Umlegungsbeschluss tritt eine **Verfügungs- und Veränderungssperre** in Kraft.

Während des Umlegungsverfahrens dürfen u.a. nur mit Zustimmung des Umlegungsausschusses Grundstücke geteilt, Verfügungen über Grundstücke oder Rechte an ihnen getroffen (z.B. Verkäufe, Belastungen) sowie erhebliche Veränderungen an Grundstücken oder an Gebäuden vorgenommen werden.

Die Verfügungs- und Veränderungssperre führt nicht dazu, dass überhaupt nichts mehr verkauft oder verändert werden darf, alles dies unterliegt nur einer besonderen Genehmigungspflicht. Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn Grund zu der Annahme besteht, dass das Vorhaben die Durchführung der Umlegung unmöglich machen oder wesentlich erschweren würde.

- ☞ Im Grundbuch und im Liegenschaftskataster wird der **Umlegungsvermerk** auf den betroffenen Grundstücken eingetragen. Durch den Umlegungsvermerk wird der Grundstücksverkehr über das eingeleitete Umlegungsverfahren unterrichtet.



4. Verfahrensgrundsätze

- ☞ Sämtliche im Umlegungsgebiet gelegenen Grundstücke werden rechnerisch zu einer **Umlegungsmasse** vereinigt.

Die sich aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes ergebenden zukünftigen öffentlichen Verkehrsflächen einschl. deren ökologischen Ausgleichsflächen sowie die öffentlichen Grünflächen, ggf. Immissionsschutzflächen und Flächen für Regenklär- und -überlaufbecken werden der Gemeinde vorab zugeteilt, ohne dass diese dafür Ersatzland einbringen müsste (**Vorwegabzug**).

Alle verbleibenden privat nutzbaren Grundstücke bilden die **Verteilungsmasse**.

- ☞ Die Verteilung der neuen (Bau-) Grundstücke erfolgt in der Regel nach dem **Verhältnis der Werte** der eingebrachten Flächen. Danach erhält jeder Eigentümer von der Verteilungsmasse den prozentualen Anteil wieder zurück, den er mit seinem Grundstück in die Umlegungsmasse eingebracht hat (**Sollanspruch**). So wird auch in Krefeld verfahren.



- ☞ Der Wert der Verteilungsmasse liegt in der Regel höher als der Wert der Umlegungsmasse, weil die neuen Grundstücke sinnvoller zugeschnitten, bebaubar und dadurch höherwertiger ausnutzbar sind. Dementsprechend haben die **Zuteilungsgrundstücke**, das sind die „neuen“ Grundstücke, in der Regel höhere Werte als die **Einwurfsgrundstücke**, die „alten“ Grundstücke.

Der entstehende Wertunterschied ist von den Eigentümern in Geld auszugleichen.

Die jeweiligen Grundstückswerte werden vom Umlegungsausschuss festgestellt.

- ☞ Die Neuordnung der Grundstücke richtet sich im Wesentlichen nach folgenden Grundsätzen, die sich aus dem BauGB und der Rechtsprechung ableiten lassen:

- ☞ Grundsatz der Eigentumserhaltung,

d.h. jedem Eigentümer, der ein Grundstück in die Umlegung einbringt, soll ein (Bau-) Grundstück wieder zugeteilt werden (Bestandsgarantie).

Ist eine Zuteilung im Einzelfall ausnahmsweise oder aus besonderen Gründen nicht möglich, erfolgt eine Abfindung in Geld;

- ☞ Grundsatz der Wertgleichheit,

d.h. jeder Eigentümer hat Anspruch auf ein „neues“ Grundstück mindestens mit dem gleichen Verkehrswert, den sein „altes“ Grundstück vor der Umlegung hatte (Wertgarantie);

- ☞ Grundsatz der Zweckmäßigkeit,

d.h. es sollen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes zweckmäßig gestaltete neue (Bau-) Grundstücke entstehen, die unter Beachtung der baurechtlichen bzw. ggf. sonstigen Vorschriften möglichst ohne Einschränkung bebaubar und nutzbar sind (Gestaltungsgebot);

- ☞ Grundsatz der Lagegleichheit,

d.h. es sollen nach Möglichkeit „neue“ Grundstücke in gleicher oder gleichwertiger Lage wie die „alten“ Grundstücke zugeteilt werden.

5. Aufstellung des Umlegungsplanes

- Nach Abschluss der technischen Vorarbeiten in der Geschäftsstelle werden die Eigentümer und – soweit erforderlich – etwaige sonstige Beteiligte zu **Erörterungen** eingeladen, in denen die beabsichtigte Neuordnung des Umlegungsgebietes unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplanes und unter Beachtung der o.g. Verfahrensgrundsätze vorgestellt wird. Überwiegend erfolgt dies in Einzelgesprächen; gemeinsame Eigentümerversammlungen können bei „komplizierten“ Gebieten sinnvoll sein.



Falls erforderlich, wird der Entwurf für die Neuordnung in erneuten Erörterungen mit den Eigentümern weiterentwickelt.

- Nach Beendigung der Erörterungsphase wird das Ergebnis im **Umlegungsplan** zusammengefasst.

Der Umlegungsplan besteht aus einer **Umlegungskarte**, in der der neue Zustand des Umlegungsgebietes zeichnerisch dargestellt ist, und dem **Umlegungsverzeichnis** für jeden Eigentümer, das die „alten“ und „neuen“ Grundstücke aufführt und sämtliche weiteren erforderlichen Regelungen enthält.



- Die neuen Baugrundstücke und die nach dem jeweiligen Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungs- und sonstigen Flächen werden in der Örtlichkeit durch **Vermessung** gebildet und flächenmäßig erfasst.

- Der Umlegungsplan wird vom Umlegungsausschuss durch Beschluss aufgestellt.

Dieser Beschluss wird im Krefelder Amtsblatt **öffentlich bekannt** gemacht; jedem Eigentümer und sonstigem Beteiligten wird ein **seine Rechte betreffender Auszug** aus dem Umlegungsplan mit Rechtsbehelfsbelehrung zugestellt.

6. Inkrafttreten des Umlegungsplanes

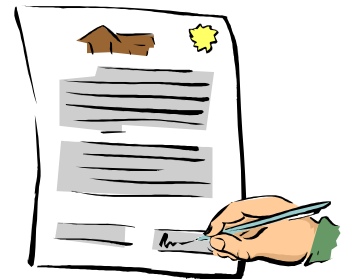
- Sofern keine Anträge auf gerichtliche Entscheidung gestellt worden sind oder über gestellte Anträge rechtskräftig entschieden worden ist, wird der **Zeitpunkt der Unanfechtbarkeit** im Krefelder Amtsblatt **öffentlich bekannt** gemacht. Damit tritt der Umlegungsplan in Kraft.

- Mit dem Inkrafttreten treten die „neuen“ Grundstücke an die Stelle der „alten“; das gleiche gilt für Rechte an Grundstücken nach Maßgabe des Umlegungsplanes.

Eventuell festgesetzte Geldleistungen werden fällig, Grundbuch und Liegenschaftskataster werden berichtigt, der Umlegungsvermerk wird gelöscht.

7. Vorwegnahme der Entscheidung

Mit Einverständnis der betroffenen Rechtsinhaber können gemäß § 76 BauGB Eigentums- und Besitzverhältnisse auch schon **vor der Aufstellung des Umlegungsplanes** endgültig geregelt werden. Hierdurch können im Einzelfall – je nach Eigentumsstruktur im Umlegungsgebiet bzw. nach planungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan – Bauabsichten frühzeitig realisiert werden.



8. Rechtsmittel

Beschlüsse des Umlegungsausschusses wie z.B. der Umlegungsbeschluss und der Beschluss über die Aufstellung des Umlegungsplanes, sind Verwaltungsakte, die rechtlich überprüft werden können.



Ist z.B. ein Umlegungsbeteiligter mit den Regelungen des Umlegungsplanes nicht einverstanden, kann er diese mit einem **Antrag auf gerichtliche Entscheidung** anfechten. Über den Antrag, der beim Umlegungsausschuss für die Stadt Krefeld zu stellen ist, entscheidet das Landgericht in Düsseldorf, Kammer für Baulandsachen. Falls der Beteiligte mit dessen Entscheidung nicht einverstanden ist, sind Berufung beim Oberlandesgericht in Hamm, Senat für Baulandsachen, und unter Umständen Revision beim Bundesgerichtshof möglich.

9. Kosten

Für die Durchführung und Abwicklung des Umlegungsverfahrens entstehen den Eigentümern **keine Kosten**. Die im „normalen“ Grundstücksverkehr üblichen Kosten für

- die notarielle Beurkundung von Grundstücksveränderungen,
- die örtliche Vermessung und
- die Berichtigung von Grundbuch und Liegenschaftskataster

entfallen für die Eigentümer, ein weiterer Vorteil neben der zügigen Abwicklung zur Schaffung baureifer Grundstücke.



10. Auszug aus dem Baugesetzbuch (BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November (BGBl. I S. 3634)



§ 45 Zweck und Anwendungsbereich

Zur Erschließung oder Neugestaltung von Gebieten können bebaute und unbebaute Grundstücke durch Umlegung in der Weise neu geordnet werden, dass nach Lage, Form und Größe für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen. Die Umlegung kann

1. im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 oder
2. innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34, wenn sich aus der Eigenart der näheren Umgebung oder einem einfachen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 hinreichende Kriterien für die Neuordnung der Grundstücke ergeben,

durchgeführt werden.

§ 46 Zuständigkeit und Voraussetzungen

- (1) Die Umlegung ist von der Gemeinde (Umlegungsstelle) in eigener Verantwortung anzuordnen und durchzuführen, wenn und sobald sie zur Verwirklichung eines Bebauungsplans oder aus Gründen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zur Verwirklichung der innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils zulässigen Nutzung erforderlich ist.

.....

- (3) Auf die Anordnung und Durchführung einer Umlegung besteht kein Anspruch.

.....

§ 47 Umlegungsbeschluss

- (1) Die Umlegung wird nach Anhörung der Eigentümer durch einen Beschluss der Umlegungsstelle eingeleitet. Im Umlegungsbeschluss ist das Umlegungsgebiet (§ 52) zu bezeichnen. Die im Umlegungsgebiet gelegenen Grundstücke sind einzeln aufzuführen.

.....

§ 48 Beteiligte

- (1) Im Umlegungsverfahren sind Beteiligte
 1. die Eigentümer der im Umlegungsgebiet gelegenen Grundstücke,
 2. die Inhaber eines im Grundbuch eingetragenen oder durch Eintragung gesicherten Rechts an einem im Umlegungsgebiet gelegenen Grundstück oder an einem das Grundstück belastenden Recht,
 3. die Inhaber eines nicht im Grundbuch eingetragenen Rechts an dem Grundstück oder an einem das Grundstück belastenden Recht, eines Anspruchs mit dem Recht auf Befriedigung aus dem Grundstück oder eines persönlichen Rechts, das zum Erwerb, zum Besitz oder zur Nutzung des Grundstücks berechtigt oder den Verpflichteten in der Benutzung des Grundstücks beschränkt,
 4. die Gemeinde,
 5. unter den Voraussetzungen des § 55 Abs. 5 die Bedarfsträger und
 6. die Erschließungsträger.
- (2) Die in Absatz 1 Nr. 3 bezeichneten Personen werden zu dem Zeitpunkt Beteiligte, in dem die Anmeldung ihres Rechts der Umlegungsstelle zugeht. Die Anmeldung kann bis zur Beschlussfassung über den Umlegungsplan (§ 66 Abs. 1) erfolgen.

.....

§ 49 Rechtsnachfolge

Wechselt die Person eines Beteiligten während eines Umlegungsverfahrens, so tritt sein Rechtsnachfolger in dieses Verfahren in dem Zustand ein, in dem es sich im Zeitpunkt des Übergangs des Rechts befindet.

§ 51 Verfügungs- und Veränderungssperre

- (1) Von der Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses bis zur Bekanntmachung nach § 71 dürfen im Umlegungsgebiet nur mit schriftlicher Genehmigung der Umlegungsstelle
 1. ein Grundstück geteilt oder Verfügungen über ein Grundstück und über Rechte an einem Grundstück getroffen oder Vereinbarungen abgeschlossen werden, durch die einem anderen ein Recht zum Erwerb, zur Nutzung oder Bebauung eines Grundstücks oder Grundstücksteils eingeräumt wird, oder Baulasten neu begründet, geändert oder aufgehoben werden;
 2. erhebliche Veränderungen der Erdoberfläche oder wesentlich wertsteigernde sonstige Veränderungen der Grundstücke vorgenommen werden;
 3. nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtige, aber wertsteigernde bauliche Anlagen errichtet oder wertsteigernde Änderungen solcher Anlagen vorgenommen werden;
 4. genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtige bauliche Anlagen errichtet oder geändert werden.

....

- (2) Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.
- (3) Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn Grund zu der Annahme besteht, dass das Vorhaben die Durchführung der Umlegung unmöglich machen oder wesentlich erschweren würde. § 22 Abs. 5 Satz 2 bis 5 ist entsprechend anzuwenden.

.....

§ 55 Umlegungsmasse und Verteilungsmasse

- (1) Die im Umlegungsgebiet gelegenen Grundstücke werden nach ihrer Fläche rechnerisch zu einer Masse vereinigt (Umlegungsmasse).
- (2) Aus der Umlegungsmasse sind vorweg die Flächen auszuscheiden und der Gemeinde oder dem sonstigen Erschließungsträger zuzuteilen, die nach dem Bebauungsplan festgesetzt sind oder aus Gründen der geordneten städtebaulichen Entwicklung zur Verwirklichung der nach § 34 zulässigen Nutzung erforderlich sind als
 1. örtliche Verkehrsflächen für Straßen, Wege einschließlich Fuß- und Wohnwege und für Plätze sowie für Sammelstraßen,
 2. Flächen für Parkplätze, Grünanlagen einschließlich Kinderspielplätze und Anlagen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, soweit sie nicht schon Bestandteil der in Nummer 1 genannten Verkehrsanlagen sind, sowie für Regenklär- und Regenüberlaufbecken, wenn die Flächen überwiegend den Bedürfnissen der Bewohner des Umlegungsgebiets dienen sollen.

Zu den vorweg auszuscheidenden Flächen gehören auch die Flächen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 für die in Satz 1 genannten Anlagen. Grünflächen nach Satz 1 Nr. 2 können auch bauflächenbedingte Flächen zum Ausgleich im Sinne von § 1a Abs. 3 umfassen.
- (3) Mit der Zuteilung ist die Gemeinde oder der sonstige Erschließungsträger für von ihnen in die Umlegungsmasse eingeworfene Flächen nach Absatz 2 abgefunden.
- (4) Die verbleibende Masse ist die Verteilungsmasse.

....

§ 56 Verteilungsmaßstab

- (1) Für die Errechnung der den beteiligten Grundeigentümern an der Verteilungsmasse zustehenden Anteile (Sollanspruch) ist entweder von dem Verhältnis der Flächen oder dem Verhältnis der Werte auszugehen, in dem die früheren Grundstücke vor der Umlegung zueinander gestanden haben. Der Maßstab ist von der Umlegungsstelle nach pflichtmäßigem Ermessen unter gerechter Abwägung der Interessen der Beteiligten je nach Zweckmäßigkeit einheitlich zu bestimmen.
- (2) Sind alle Beteiligten einverstanden, so kann die Verteilungsmasse auch nach einem anderen Maßstab aufgeteilt werden.

§ 57 Verteilung nach Werten

Geht die Umlegungsstelle von dem Verhältnis der Werte aus, so wird die Verteilungsmasse in dem Verhältnis verteilt, in dem die zu berücksichtigenden Eigentümer an der Umlegung beteiligt sind. Jedem Eigentümer soll ein Grundstück mindestens mit dem Verkehrswert zugeteilt werden, den sein früheres Grundstück auch unter Berücksichtigung der Pflicht zur Bereitstellung von Flächen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 im Zeitpunkt des Umlegungsbeschlusses hatte. Für die zuzuteilenden Grundstücke ist der Verkehrswert, bezogen auf den Zeitpunkt des Umlegungsbeschlusses, zu ermitteln. Dabei sind Wertänderungen, die durch die Umlegung bewirkt werden, zu berücksichtigen; sollen Grundstücke in bezug auf Flächen nach § 55 Abs. 2 erschließungsbeitragspflichtig zugeteilt werden, bleiben Wertänderungen insoweit unberücksichtigt. Unterschiede zwischen den so ermittelten Verkehrswerten sind in Geld auszugleichen.

§ 59 Zuteilung und Abfindung

- (1) Aus der Verteilungsmasse sind den Eigentümern dem Umlegungszweck entsprechend nach Möglichkeit Grundstücke einschließlich Flächen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 in gleicher oder gleichwertiger Lage wie die eingeworfenen Grundstücke und entsprechend den nach den §§ 57 und 58 errechneten Anteilen zuzuteilen.

....

- (4) Mit Einverständnis der betroffenen Eigentümer können als Abfindung

1. Geld oder
 2. Grundeigentum außerhalb des Umlegungsgebiets oder
 3. die Begründung von Miteigentum an einem Grundstück, die Gewährung von grundstücksgleichen Rechten, Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz oder sonstigen dinglichen Rechten innerhalb und außerhalb des Umlegungsgebiets
- vorgesehen werden.

....

§ 60 Abfindung und Ausgleich für bauliche Anlagen, Anpflanzungen und sonstige Einrichtungen

Für bauliche Anlagen, Anpflanzungen und für sonstige Einrichtungen ist nur eine Geldabfindung zu gewähren und im Falle der Zuteilung ein Ausgleich in Geld festzusetzen, soweit das Grundstück wegen dieser Einrichtungen einen über den Bodenwert hinausgehenden Verkehrswert hat. Die Vorschriften über die Entschädigung im Zweiten Abschnitt des Fünften Teils sind entsprechend anzuwenden.

§ 62 Gemeinschaftliches Eigentum; besondere rechtliche Verhältnisse

- (1) Wenn es dem Zweck der Umlegung dient und die Eigentümer zustimmen, kann gemeinschaftliches Eigentum an Grundstücken geteilt werden.

....

§ 66 Aufstellung und Inhalt des Umlegungsplans

- (1) Der Umlegungsplan ist von der Umlegungsstelle nach Erörterung mit den Eigentümern durch Beschluss aufzustellen. Er kann auch für Teile des Umlegungsgebiets aufgestellt werden (Teilumlegungsplan).
- (2) Aus dem Umlegungsplan muss der in Aussicht genommene Neuzustand mit allen tatsächlichen und rechtlichen Änderungen hervorgehen, die die im Umlegungsgebiet gelegenen Grundstücke erfahren.

Der Umlegungsplan muss nach Form und Inhalt zur Übernahme in das Liegenschaftskataster geeignet sein.

(3) Der Umlegungsplan besteht aus der Umlegungskarte und dem Umlegungsverzeichnis.

§ 69 Bekanntmachung des Umlegungsplans, Einsichtnahme

(1) Die Umlegungsstelle hat den Beschluss über die Aufstellung des Umlegungsplans (§ 66 Abs. 1) in der Gemeinde ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, dass der Umlegungsplan an einer zu benennenden Stelle nach Absatz 2 eingesehen werden kann und auszugsweise nach § 70 Abs. 1 Satz 1 zugestellt wird.

(2) Den Umlegungsplan kann jeder einsehen, der ein berechtigtes Interesse darlegt.

§ 70 Zustellung des Umlegungsplans

(1) Den Beteiligten ist ein ihre Rechte betreffender Auszug aus dem Umlegungsplan zuzustellen. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass der Umlegungsplan an einer zu benennenden Stelle nach § 69 Abs. 2 eingesehen werden kann.

.....

§ 71 Inkrafttreten des Umlegungsplans

(1) Die Umlegungsstelle hat ortsüblich bekannt zu machen, in welchem Zeitpunkt der Umlegungsplan unanfechtbar geworden ist.

.....

§ 72 Wirkungen der Bekanntmachung

(1) Mit der Bekanntmachung nach § 71 wird der bisherige Rechtszustand durch den in dem Umlegungsplan vorgesehenen neuen Rechtszustand ersetzt. Die Bekanntmachung schließt die Einweisung der neuen Eigentümer in den Besitz der zugeteilten Grundstücke ein.

.....

§ 76 Vorwegnahme der Entscheidung

Mit Einverständnis der betroffenen Rechtsinhaber können die Eigentums- und Besitzverhältnisse für einzelne Grundstücke sowie andere Rechte nach den §§ 55 bis 62 geregelt werden, bevor der Umlegungsplan aufgestellt ist. Die §§ 70 bis 75 gelten entsprechend.

.....

§ 209 Vorarbeiten auf Grundstücken

(1) Eigentümer und Besitzer haben zu dulden, dass Beauftragte der zuständigen Behörden zur Vorbereitung der von ihnen nach diesem Gesetzbuch zu treffenden Maßnahmen Grundstücke betreten und Vermessungen, Boden- und Grundwasseruntersuchungen oder ähnliche Arbeiten ausführen. Die Absicht, solche Arbeiten auszuführen, ist den Eigentümern oder Besitzern vorher bekannt zu geben. Wohnungen dürfen nur mit Zustimmung der Wohnungsinhaber betreten werden.

.....

////////////////////////////////////