



Informationsveranstaltung / Anhörung nach § 47 BauGB zum vorgesehenen Umlegungsverfahren

"Fünf Morgen" der Ortsgemeinde Löf

4. März 2020

Dr. Dierk Deußen
Vorsitzender des Umlegungsausschusses

Jochen Dederichs
Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses



Zweck der Veranstaltung

**über das Umlegungs-
verfahren informieren**

und

**Gelegenheit zur
Äußerung einräumen**





Inhalt

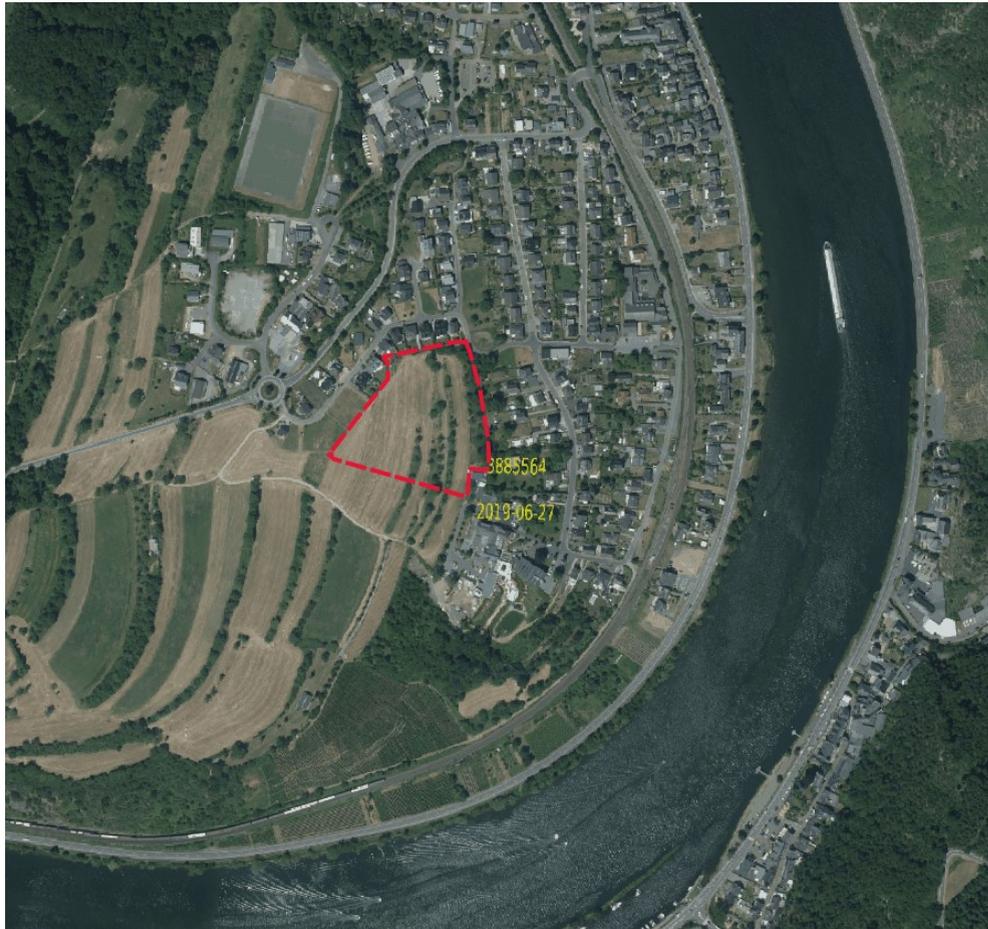
- 1. Umlegung "Fünf Morgen"**
- 2. Informationen zur Umlegung**
- 3. Anhörung nach § 47 BauGB**



Die beabsichtigte Umlegung "Fünf Morgen"



Luftbild



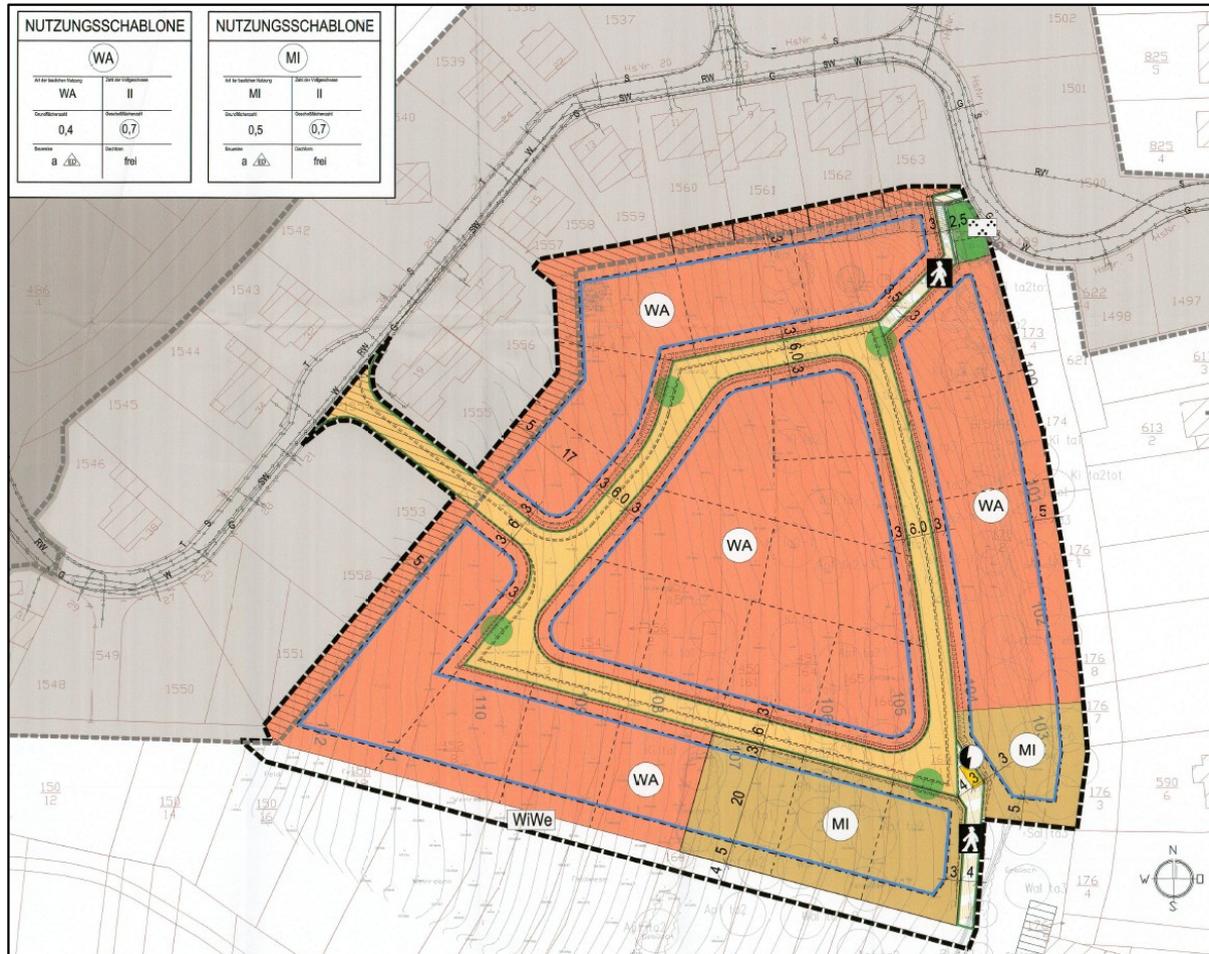


Luftbild





Bebauungsplan





Bodenordnungsparameter

"Fünf Morgen" in Zahlen ...

- Ordnungsnummern: 15
- Flurstücke: 16
- Gebietsgröße: ca. 20.000 m²
- neue öffentliche Flächen: ca. 3.300 m²
- Neue Bauflächen: ca. 16.700 m²
- Flächenabzug: ca. 15 %



Anordnung der Umlegung

In seiner öffentlichen Sitzung
am 30. Mai 2018
hat der Ortsgemeinderat Löff
die **Umlegung** nach § 46 BauGB für die
bodenordnerische Umsetzung des in Aufstellung
befindlichen Bebauungsplans „Fünf Morgen“
angeordnet.



Informationen zur Umlegung

- Was ist eine Umlegung ?
- Gesetzliche Grundlagen
- Verfahrensbeteiligte
- Zuständigkeit



Was ist eine Umlegung ?

Die Umlegung ...

- ist Grundlage für die Verwirklichung des Bebauungsplans
- ist ein Bodenordnungsverfahren
- führt zur Bildung von nach Lage, Form und Größe zweckmäßig nutzbaren Grundstücken
- dient den Interessen der Verfahrensbeteiligten
- ist keine Enteignung
- bietet umfassenden Rechtsschutz



Gesetzliche Grundlagen

in den jeweils geltenden Fassungen

- Baugesetzbuch
- Umlegungsausschussverordnung
- Immobilienwertermittlungsverordnung
- Gemeindeordnung
- Verwaltungsverfahrensgesetz,
Verwaltungsgerichtsordnung
- ...





Verfahrensbeteiligte

Am Verfahren beteiligt sind ...

- Grundstückseigentümer
- Wohnungseigentümer
- Erbbauberechtigte
- Inhaber von sonstigen Grundstücksrechten
- Gemeinde
- Bedarfsträger, Erschließungsträger





Zuständigkeit

- **Anordnung:**
Gemeinderat
- **Entscheidungen:**
Umlegungsausschuss
- **Umlegungsarbeiten, Erörterungen etc.:**
Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses am
Vermessungs- und Katasteramt
- **örtliche Vermessungsarbeiten:**
öffentlich bestellter Vermessungsingenieur (ÖbVI)



Umlegungsausschuss

- **Vorsitzender:** Dr. Dierk Deußen / Thomas Fischer
- **Jurist:** Günther Thormann / Jörg Meurer
- **Bewerter:** Christoph Brachtendorf / Frank Brachtendorf
- **Ratsmitglied:** Andreas Etzkorn / Christian Schmitt
- **Ratsmitglied:** Andreas Schrader / Elke Lietz-Rörig



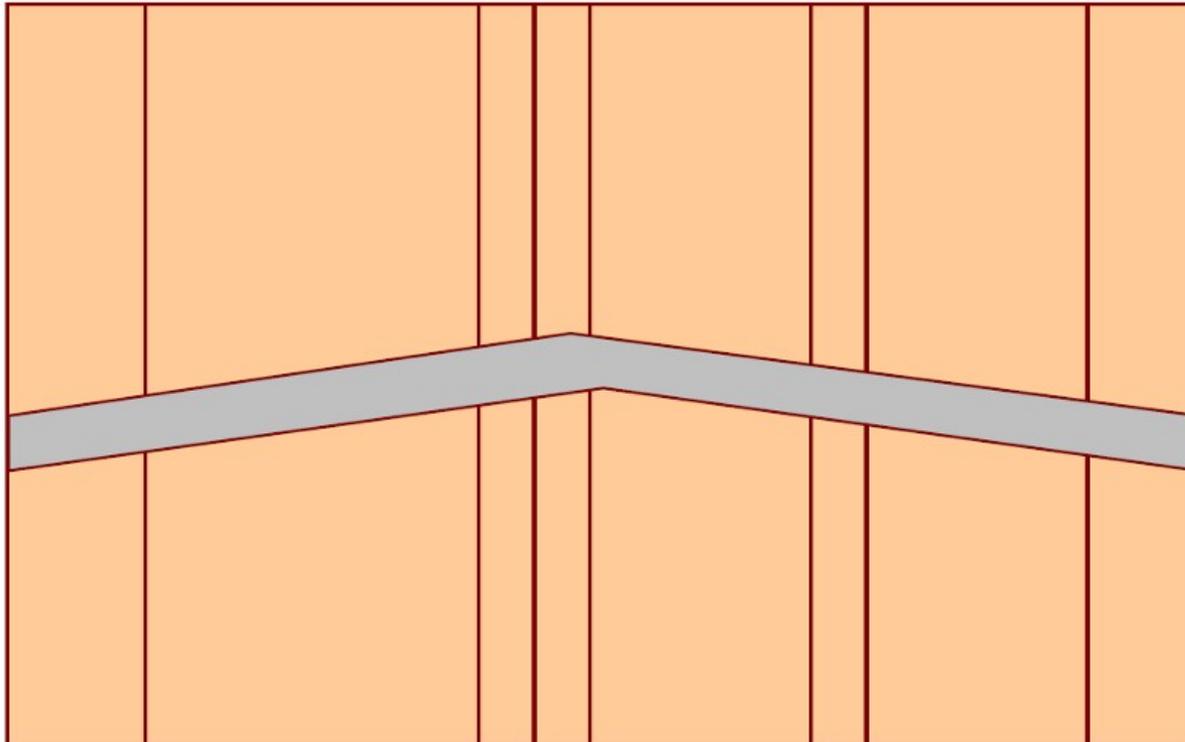


Informationen zur Umlegung

Wie funktioniert eine Umlegung ?



vor der Umlegung ...



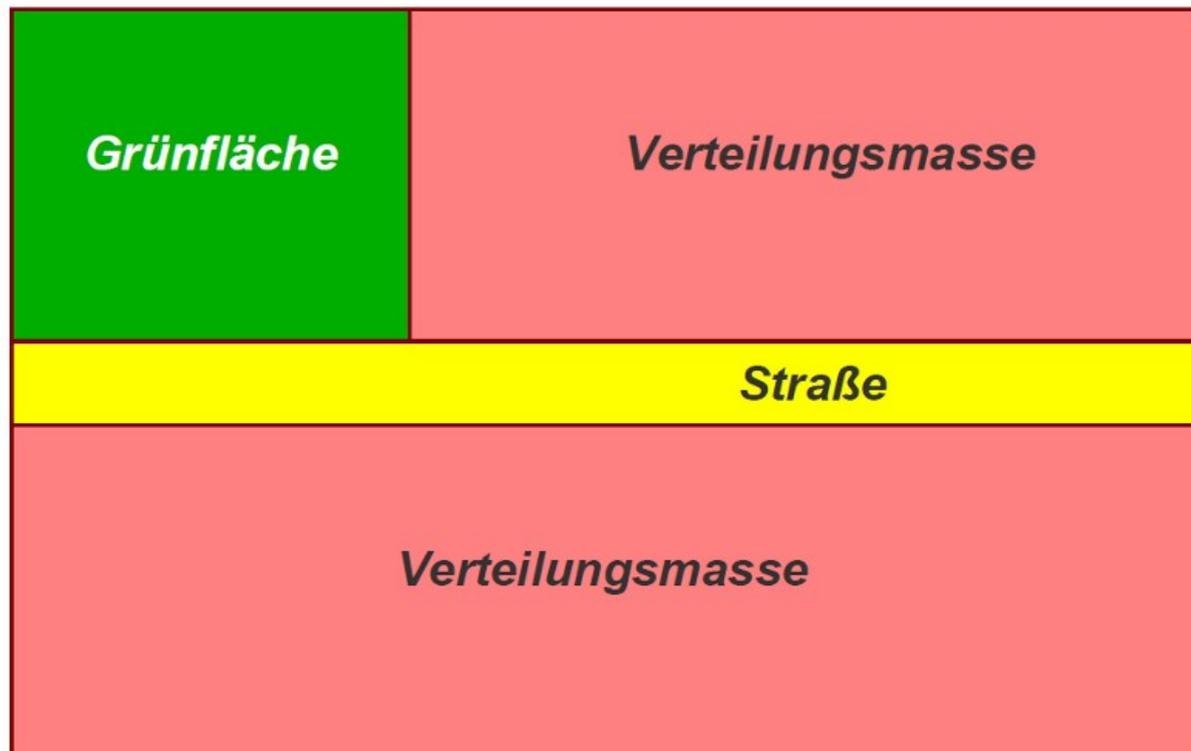


rechnerische Zusammenfassung ...

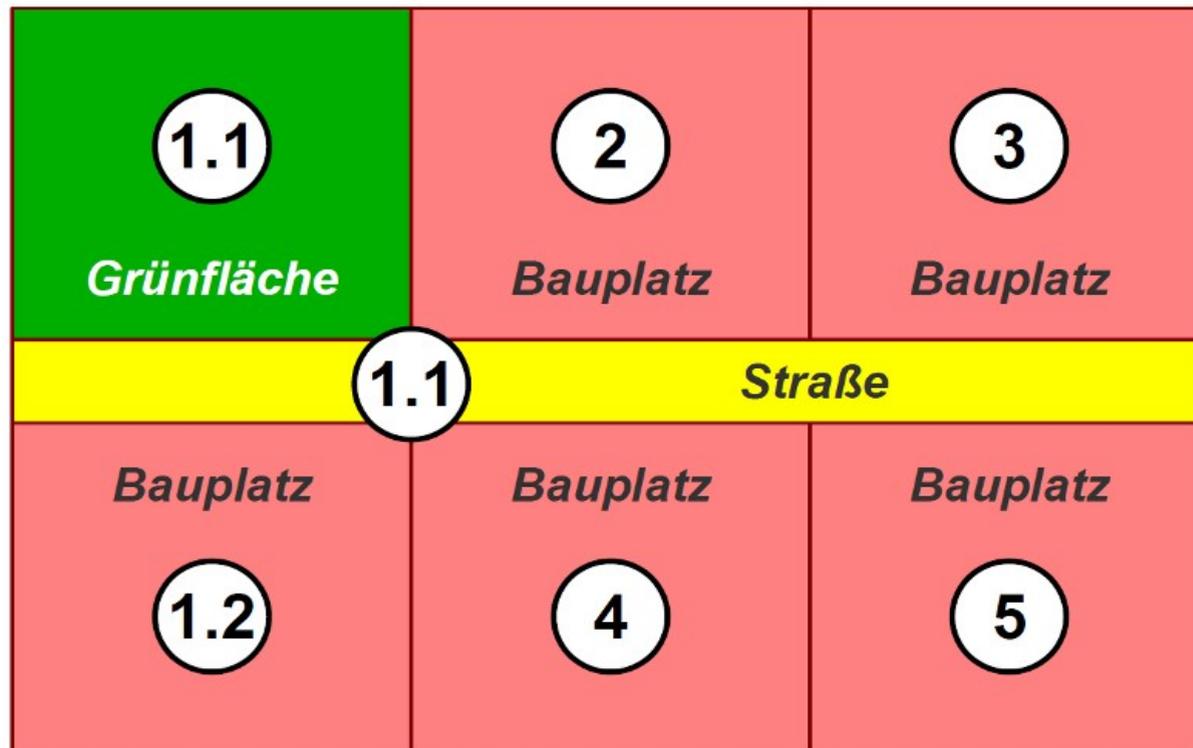
Umlegungsmasse



Abzug der öffentlichen Flächen ...



Bildung und Zuteilung der neuen Grundstücke ...





Wie wird verteilt ?

Zuteilungs-/Abfindungsgrundsätze

- Verteilung anhand des jeweiligen Anteils an der Einwurfsmasse (Sollanspruch)
- Anspruch auf Landzuteilung in Form zweckmäßig gestalteter Grundstücke
- verhältnismäßige Zuteilung unter Berücksichtigung des Sollanspruchs in gleicher/gleichwertiger Lage
- Geldausgleich beim Abweichen vom Sollanspruch
- in besonderen Fällen: Abfindung in Geld, mit Land außerhalb des Verfahrens oder in Miteigentum

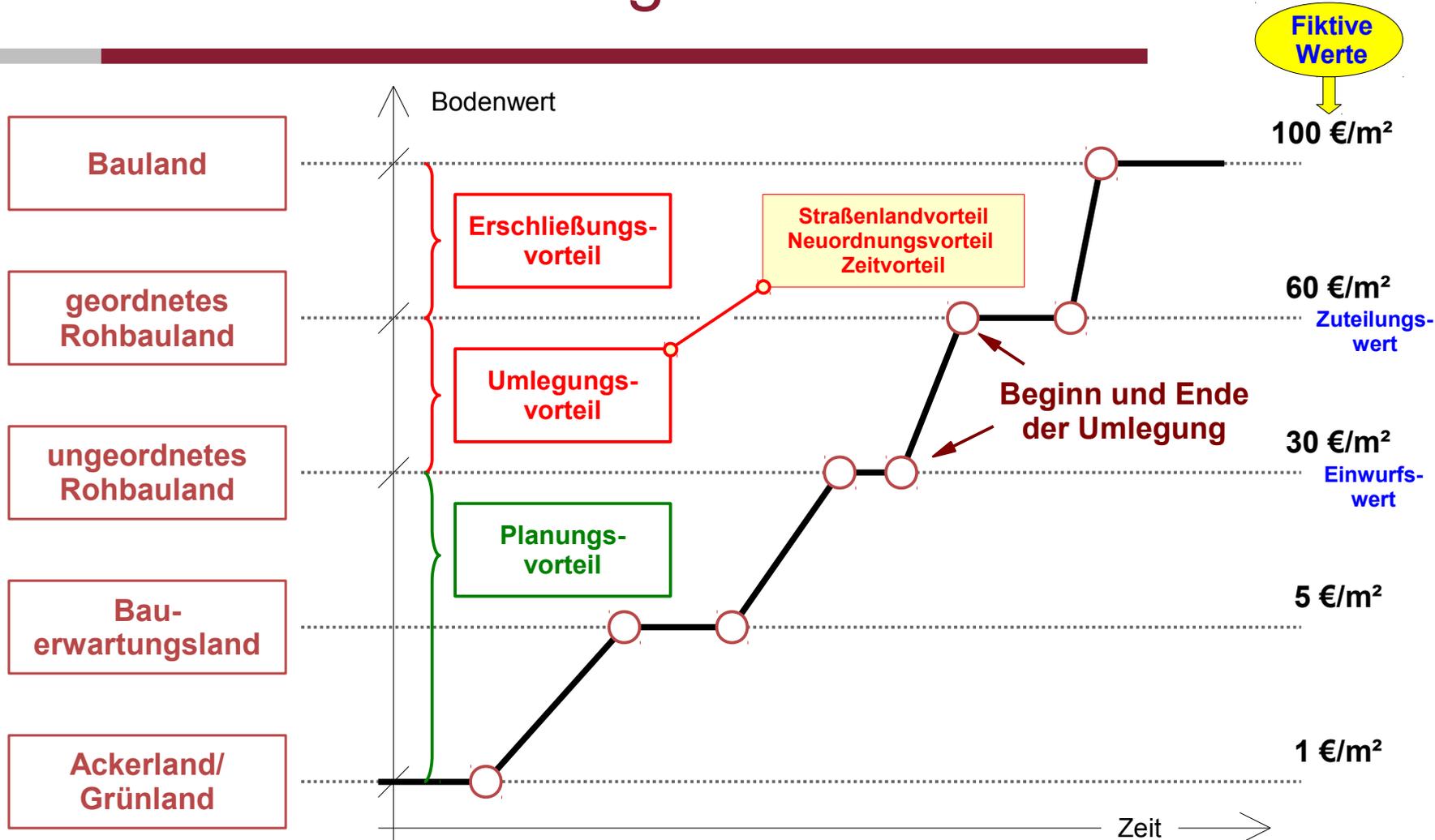


Informationen zur Umlegung

Wertermittlung



Bodenentwicklungsstufen



Wertermittlung

Die Wertermittlung in der Umlegung ...

- liefert Verkehrswerte für Einwurfs- und Zuteilungsgrundstücke
- bildet die Grundlage für die Verteilung
- basiert auf Preisvergleich
- berücksichtigt bodenwertbeeinflussende Merkmale
- berücksichtigt bodenwirtschaftliche Wertfaktoren, z.B. für die Erschließung (Grunderwerb und Ausbau)



Lage und Bodenpreisniveau
Erschließungszustand
Art und Maß der baulichen Nutzung
Grundstückszuschnitt
Anbindung an Verkehrsnetze
Geräuschs-/Geruchskulisse
Wartezeit bis zur Nutzung
u.v.m.

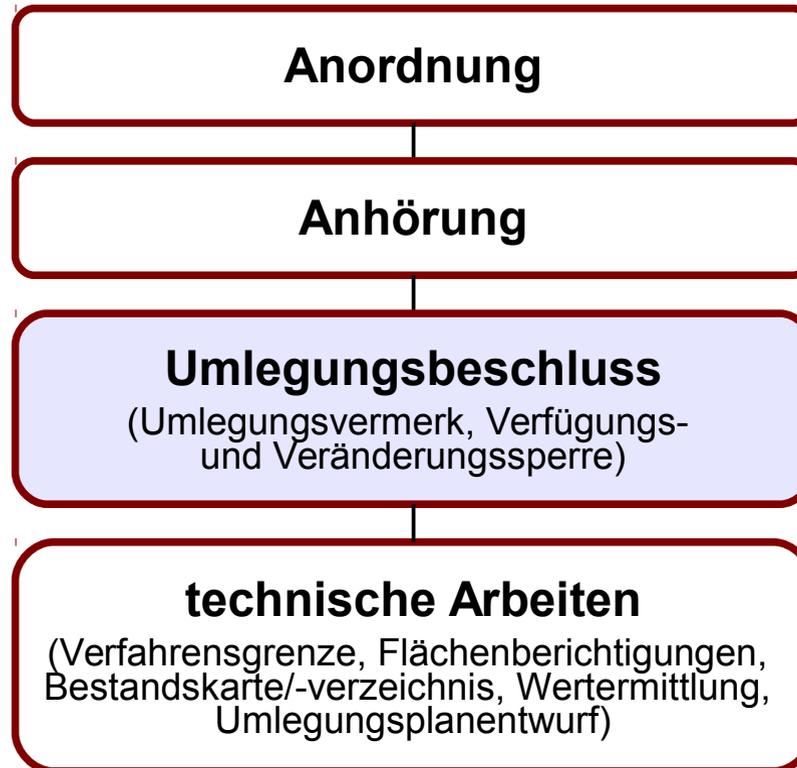


Informationen zur Umlegung

Verfahrensablauf

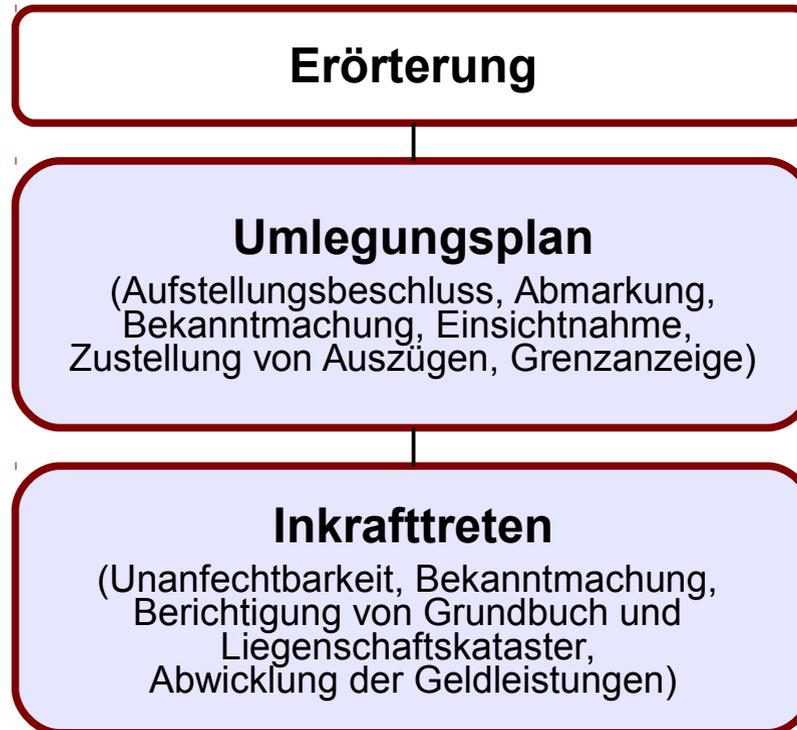


Verfahrensablauf 1/2





Verfahrensablauf 2/2





Form der Bekanntgaben

in Abhängigkeit vom Verfahrensschritt ...

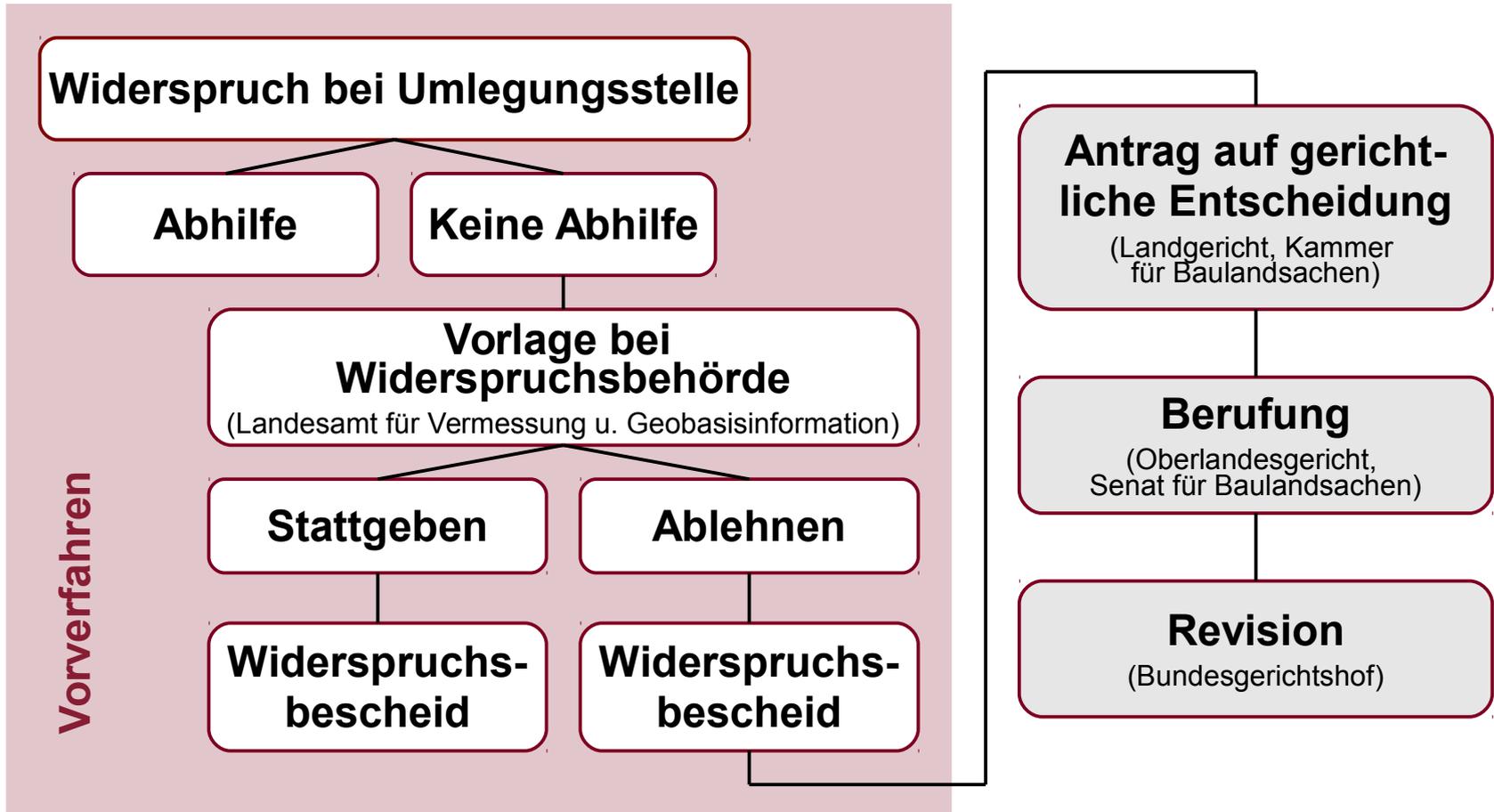
- ortsübliche Bekanntmachung
- Anschreiben per Brief
- Postzustellung



Rhein-MoselINFO auch als EPaper im Internet



Rechtsbehelfe



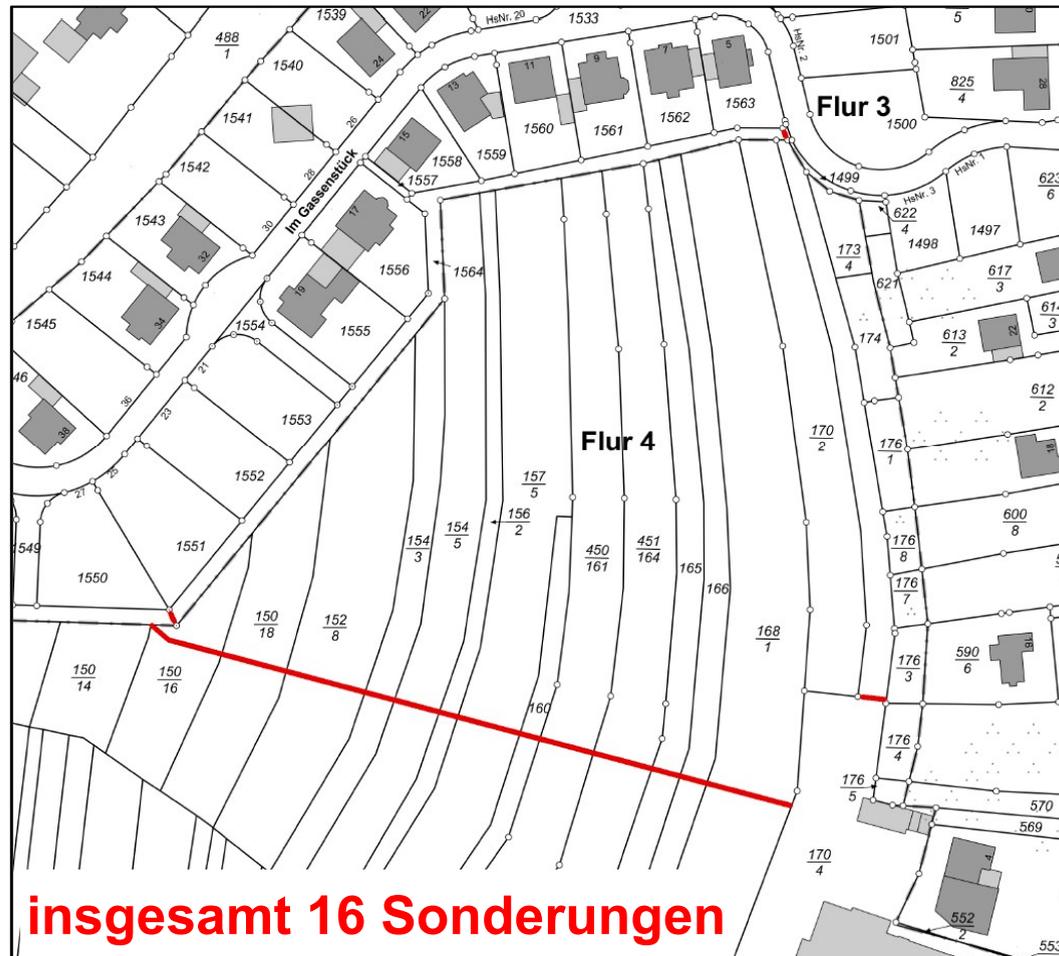


Informationen zur Umlegung

Ergänzende Informationen



Sonderungen an der Verfahrensgrenze



insgesamt 16 Sonderungen



Eigentumsformen

Die 23 Eigentümer teilen sich wie folgt auf:

- Alleineigentum: 9
- Bruchteilsgemeinschaften: 4
- Gesamthandsgemeinschaften: 3

Wichtig:

- Zuteilung an Gesamthand
- Zuteilung von Bruchteilen

Kosten

Die Verfahrenskosten trägt die Gemeinde.

- dazu zählen u.a. alle Vermessungs- und Katasterarbeiten, Bodenordnungsarbeiten, Abmarkungsarbeiten

Die Geldleistungen trägt der jeweilige Schuldner.

- Die Geldleistung bei Zuteilung über dem Einwurfswert trägt der Beteiligte.
- Die Geldleistung bei Geldabfindung trägt die Gemeinde.





Der Fragebogen zum Zuteilungswunsch

Ich wünsche ...

- a) eine Landzuteilung zum Sollanspruch
- b) eine Landzuteilung zum Einwurfswert
- c) eine Landzuteilung über dem Sollanspruch
- d) keine Landzuteilung und stattdessen eine
Geldabfindung zum Einwurfswert

Hinweis: Ihre Rückmeldung hat nur erklärenden, keinen verpflichtenden Charakter !



Anhörung nach § 47 BauGB

Fragen, Wünsche, Anregungen ?



Anhörung nach § 47 BauGB

häufig angesprochene Themen ...

- Pachtverträge
- Räumung und Freilegung
- Zeitpunkt der Abmarkung
und des Verfahrensabschlusses
- Veräußerung von Grundstücken
- Betretungsrecht





Wie geht's weiter ?

bis zum 3. April 2020:

- Gelegenheit zur schriftlichen Stellungnahme
- Rücksendung des Fragebogens

- Sonderung an der Verfahrensgrenze
- Einleitung des Verfahrens
- Vermessung der Verfahrensgrenze, Flächenberichtigung, Offenlage Bestandskarte/-verzeichnis
- Erörterungen mit allen Beteiligten



Vielen Dank ...

... für Ihr Interesse !

Wir freuen uns auf ein gutes
Zusammenwirken mit Ihnen !





Ihre Ansprechpartner

Dr. Dierk Deußen
dierk.deussen@vermkv.rlp.de
02651 / 9582-311

Jochen Dederichs
jochen.dederichs@vermkv.rlp.de
02651 / 9582-250

Vermessungs- und Katasteramt Osteifel-Hunsrück
Am Wasserturm 5a, 56727 Mayen

Telefax 02651 / 9582-400
www.vermkv.rlp.de/osteifel-hunsrueck