

Öffentliche Bekanntmachung des Umlegungsausschusses der Stadt Burscheid

Umlegungsbeschluss

Der Rat der Stadt Burscheid hat in seiner Sitzung am 25. Juni 2015 gemäß § 46 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S.2414) – in der zur Zeit geltenden Fassung - die Umlegung für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 80 - „Gewerbe- und Industriegebiet Straßerhof“ angeordnet. Dementsprechend beschließt der Umlegungsausschuss der Stadt Burscheid in seiner Sitzung am 16. November 2015 auf Grundlage des § 47 BauGB, das Umlegungsverfahren „Gewerbe- und Industriegebiet Straßerhof“ einzuleiten.

Das Umlegungsgebiet liegt nordwestlich der Ortschaft Straßerhof. Die betroffenen Grundstücke haben die Katasterbezeichnungen:

Gemarkung Burscheid, Flur 27: Flurst. Nr.: 9 (teilw.), 20, 24 (teilw.), 25 (teilw.), 26, 27 (teilw.), 31, 35, 36, 37 (teilw.) 47, 48, 49, 50, 52, 53, 54

Gemarkung Burscheid, Flur 28: Flurst. Nr.: 16, 31

Der Umlegungsausschuss behält sich vor, im Laufe des Umlegungsverfahrens das Umlegungsgebiet zu unterteilen oder Teil-Umlegungsgebiete wieder zu einem einheitlichen Umlegungsgebiet zusammenzufassen, falls sich dies im Interesse einer möglichst raschen und reibungslosen Abwicklung des Umlegungsverfahrens als zweckmäßig erweist.

Begründung:

Der vorgenannte Bereich des Bebauungsplans Nr. 80 ist mit Blick auf die planungsrechtlichen Festsetzungen ungeordnet. Die Eigentümerstruktur lässt eine privatrechtliche Einigung über die notwendigen Bodenordnungsmaßnahmen nicht erwarten. Dies hat sich in der Anhörung der betroffenen Eigentümer, die in der Zeit vom 5. Oktober 2015 bis 6. November 2015 durchgeführt worden ist (Postausgang Schreiben 1. Oktober 2015), bestätigt. Der Erschließungsträger für das Plangebiet - Gewerbe- u. Industriegebiet Straßerhof - Bebauungsplan Nr. 80 - konnte mit den Eigentümern der Grundstücke über die erforderlichen Erschließungsflächen trotz langjähriger Verhandlungen keine vertragliche Vereinbarung treffen.

Um dennoch das im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 80 festgesetzte Gewerbe- u. Industriegebiet Straßerhof seiner Bestimmung zuzuführen, zeichnet sich ab, dass für die Bereitstellung der erforderlichen Erschließungsflächen die Einleitung einer Bodenordnung gem. § 46 BauGB geboten ist. Nur so kann das bezeichnete Gebiet in der Weise neu geordnet werden, dass entsprechend den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen nach Lage, Form und Größe für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen.

Beteiligte im Umlegungsverfahren und Aufforderung zur Anmeldung von Rechten

Nach § 48 BauGB sind im Umlegungsverfahren 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 Rechts, eines Anspruchs mit dem Recht auf Befriedigung aus dem Grundstück oder eines persönlichen Rechts, das zum Erwerb, Besitz oder zur Nutzung des Grundstückes berechtigt oder den Verpflichteten in der Nutzung des Grundstückes beschränkt,
4. die Stadt Burscheid,
5. unter den Voraussetzungen des § 55 BauGB die Bedarfsträger und
6. die Erschließungsträger.

Die unter 3. bezeichneten Personen werden zu dem Zeitpunkt Beteiligte, in dem die Anmeldung ihres Rechtes dem Umlegungsausschuss zugeht. Die Anmeldung kann bis zur Beschlussfassung über den Umlegungsplan (§ 66 Abs. 1 BauGB) erfolgen.

Bestehen Zweifel an einem angemeldeten Recht, so wird der Umlegungsausschuss dem Anmeldenden unverzüglich eine Frist zur Glaubhaftmachung seines Rechtes setzen. Nach fruchtlosem Ablauf der Frist ist er bis zur Glaubhaftmachung seines Rechts nicht mehr zu beteiligen (§ 48 Abs. 3 BauGB).

Rechte, die aus einem Grundbuch nicht ersichtlich sind, aber zur Beteiligung am Umlegungsverfahren berechtigen, sind binnen einem Monat nach der Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses bei dem Umlegungsausschuss anzumelden.

Werden diese Rechte erst nach Ablauf eines Monats angemeldet oder nach Ablauf der durch den Umlegungsausschuss gesetzten Frist glaubhaft gemacht, so muss der Berechtigte die bisherigen Verhandlungen und Festsetzungen gemäß § 50 Abs.3 BauGB gegen sich gelten lassen, wenn der Umlegungsausschuss dies bestimmt.

Der Inhaber eines im Grundbuch nicht ersichtlichen Rechts, das zur Beteiligung am Umlegungsverfahren berechtigt, muss die Wirkung eines vor der Anmeldung eingetretenen Fristablaufes gegen sich gelten lassen wie der Beteiligte, dem gegenüber die Frist durch diese Bekanntmachung zuerst in Lauf gesetzt worden ist.

Verfügungs- und Veränderungssperre

Von der Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses bis zur Bekanntmachung des Umlegungsplanes dürfen nach § 51 Abs. 1 BauGB im Umlegungsgebiet nur mit schriftlicher Genehmigung der Umlegungsstelle

1. ein Grundstück geteilt oder Verfügungen über ein Grundstück und über Rechte an einem Grundstück getroffen werden, durch die einem anderen ein Recht zum Erwerb, zur Nutzung oder Bebauung eines Grundstückes oder Grundstücksteiles 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.

Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten dieser Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden oder auf Grund eines anderen baurechtlichen Verfahrens zulässig 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.

Nach § 24 Abs. 1 Nr. 2 BauGB unterliegen die in das Umlegungsverfahren einbezogenen Grundstücke für die Dauer des Verfahrens dem Vorkaufsrecht der Gemeinde.

Vorbereitende Maßnahmen

Eigentümer und Besitzer haben nach § 209 Abs. 1 BauGB zu dulden, dass Beauftragte des Umlegungsausschusses zur Vorbereitung der Umlegung Grundstücke betreten und Vermessungen oder ähnliche Arbeiten ausführen.

Rechtsbehelfsbelehrung

Innerhalb von sechs Wochen nach Bekanntmachung kann gegen den Beschluss über die Einleitung des Umlegungsverfahrens (Umlegungsbeschluss) ein Antrag auf gerichtliche Entscheidung nach § 217 BauGB gestellt werden. Über den Antrag entscheidet dann das Landgericht - Kammer für Baulandsachen - in Köln.

Der Antrag auf gerichtliche Entscheidung ist bei der Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses der Stadt Burscheid in Zimmer 1.49 im Rathaus Höhestraße 7-9 in 51399 Burscheid schriftlich oder zur Niederschrift einzureichen.

In dem Verfahren vor der Baulandkammer des Landgerichts Köln können Anträge zur Hauptsache nur durch einen bei einem Landgericht zugelassenen Rechtsanwalt gestellt werden.

Falls die Frist zur Stellung des Antrages auf gerichtliche Entscheidung durch das Verschulden eines Bevollmächtigten versäumt werden sollte, so würde dessen Verschulden dem Vollmachtgeber zugerechnet werden.

Auslegung von Bestandskarte und Bestandsverzeichnis

In der Bestandskarte werden die bisherige Lage, Größe sowie Nutzung der betroffenen Grundstücke ausgewiesen. Des Weiteren werden die Eigentümer der Grundstücke benannt. Im Bestandsverzeichnis werden dem Eigentümer darüber hinaus die grundbuch- und katastermäßige Bezeichnung, die Nutzung und die in Abteilung II des Grundbuches eingetragenen Lasten und Beschränkungen seiner Grundstücke zugeordnet.

Sowohl Bestandskarte als auch Bestandsverzeichnis werden gemäß § 53 Abs. 2 BauGB bei der Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses, Rathaus Burscheid, Zimmer 1.49, in der Zeit vom

07. Dezember 2015 bis 15. Januar 2016

Mo 8:15 – 12:30 Uhr u. 14:00 – 18:00 Uhr

Di-Do 8:15 – 12:30 Uhr u. 14:00 – 16:00 Uhr

Fr 8:15 – 12:00 Uhr

öffentlich ausgelegt. Die Einsichtnahme in das Bestandsverzeichnis ist nur denjenigen Personen gestattet, die ein berechtigtes Interesse darlegen können.

Burscheid, den 17. November 2015

Die Vorsitzende

Michaele Drescher