

Hinweise

zur Verfügungs- und Veränderungssperre in Umlegungsgebieten

1 Zweck der Verfügungs- und Veränderungssperre

In Umlegungsgebieten sind die vorhandenen Grundstücke nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) so aufzuteilen und zu parzellieren, dass sie nach Abschluss der Umlegung zweckmäßig bebaut und genutzt werden können. Meist geschieht das auf der Grundlage eines Bebauungsplanes. Veränderungen oder Verfügungen an einem im Umlegungsgebiet gelegenen Grundstück können das Umlegungsverfahren wesentlich erschweren oder sogar unmöglich machen. Deshalb dürfen Verfügungen und Veränderungen nur mit Genehmigung des Umlegungsausschusses vorgenommen werden.

2 Rechtliche Grundlage

Grundlage der Verfügungs- und Veränderungssperre in Umlegungsgebieten ist § 51 Baugesetzbuch.

3 Dauer der Sperre

Die Verfügungs- und Veränderungssperre wirkt ab der Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses (Einleitung der Umlegung) im Chemnitz Amtsblatt. Sie wird erst durch die Bekanntmachung über die Unanfechtbarkeit des Umlegungsplanes (Abschluss des Umlegungsverfahrens) wieder aufgehoben.

4 Auswirkungen

Verfügungen und Veränderungen dürfen nur mit schriftlicher Genehmigung des Umlegungsausschusses vorgenommen werden. Die Genehmigungspflicht nach § 51 BauGB ist sehr umfassend. Es ist deshalb im Zweifelsfalle ratsam alle Veränderungen und Verfügungen mit der Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses abzustimmen. Handlungen nach § 51 BauGB (s. o.) ohne Genehmigung des Umlegungsausschusses sind der Form nach rechtswidrig. Abgeschlossene Verträge sind unwirksam. Liegen dazu noch Gründe vor, die eine Versagung der Genehmigung gerechtfertigt hätten, kann es dazu kommen, dass die Handlung rückgängig gemacht werden muss bzw. mit einem Bußgeld geahndet wird.

Genehmigungspflichtig sind u. a.

⇒ **Grundstücksteilungen**

⇒ **sämtliche Veränderungen an baulichen Anlagen, z. B.:**

- Anbauten, Aufbauten, Nebenanlagen, Modernisierungsarbeiten, Luxusausstattungen;
- Leitungsschächte, Schienen, Rohrleitungen, Kabel, Maste;
- Wasserläufe, Verkehrsflächen
- Verkehrsleiteinrichtungen, Werbeanlagen u. a.

(genehmigungsfrei sind nur reine Erhaltungsmaßnahmen)

⇒ **die Errichtung/der Abriss baulicher Anlagen**

⇒ **Veränderungen am Grundstück**

- Aufschüttungen
- Abtragung von Bodenbestandteilen
- Abgrabungen
- Ausschachtungen
- Änderungen der Vorflut
- Bodenkultivierungen
- Anlegung von gärtnerischen Kulturen

Wesentlich an der Veränderung ist, dass sie von gewisser Dauer ist. Dies einzuschätzen obliegt dem Umlegungsausschuss.

⇒ **Verfügungen über ein Grundstück**

Dies betrifft alle Rechtsgeschäfte, bei denen Rechte am Grundstück übertragen, geändert, belastet, aufgehoben oder begründet werden. Jede Eintragung in das Grundbuch ist also genehmigungspflichtig. Beispiele sind u. a.:

- Eigentümerwechsel
- Vorkaufsrechte
- Wegerechte
- Leitungsrechte
- Grundschulden
- Hypotheken

⇒ **Vertragliche Vereinbarungen**

Hier sind hauptsächlich Miet- und Pachtverträge betroffen. Aber auch Verträge über unentgeltliche Nutzungen sind genehmigungspflichtig. Da Vereinbarungen sehr umfassend und vielfältig abgeschlossen werden können, ist es hier nicht möglich zu bestimmen, welche genehmigungspflichtig sind und welche nicht. Es ist ratsam, jede Vereinbarung (auch mündlicher Art) mit der Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses abzustimmen.

⇒ **Begründung, Veränderung und Aufhebung von Baulasten**

5 Antrag auf Genehmigung

Der Antrag auf Genehmigung einer Verfügung oder Veränderung ist schriftlich bei der

*Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses der Stadt Chemnitz,
(Dienstgebäude Friedensplatz 1, 09111 Chemnitz)*

einzureichen. Dabei sollte das beiliegende Antragsformular verwendet werden. Entsprechende Anlagen aus denen das Vorhaben ersichtlich wird, sind dem Antrag beizulegen. Bei der Errichtung von Gebäuden wird ein Lageplan mit Gebäuden und Abstandsflächen benötigt.

6 Entscheidung über den Antrag auf Genehmigung

Über die eingereichten Anträge auf Genehmigung einer Verfügung oder Veränderung entscheidet der Umlegungsausschuss der Stadt Chemnitz in einer seiner Sitzungen. Diese Sitzungen finden in der Regel einmal monatlich statt.