

# Gemeinde Pruchten

## Umlegungsausschuss

### 1. Umlegungsbeschluss

#### 1.1. Ermächtigung

Der seit 2010 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 8 „Feriendorf Claus Störtebeker“ wurde aufgestellt um in dem von Ferienwohnen und Dauerwohnen geprägten Bereich Nutzungsänderungen und Erweiterungen im Baubestand zu ermöglichen und eine gesicherte und geordnete öffentliche Erschließung im gesamten Gebiet zu erreichen. Darüber hinaus wurden in Teilbereichen Neubaumöglichkeiten eröffnet.

Bisher ist es nicht gelungen, auf einvernehmlichen Weg die Ziele des Bebauungsplanes zu erreichen. Insbesondere die für die bauliche Entwicklung notwendige öffentliche Erschließung ist nur unzureichend oder gar nicht hergestellt. Neben der daraus resultierenden Verhinderung einer baulichen Entwicklung ist darüber hinaus auch für zahlreiche im östlichen Bereich liegende Grundstücke die Erschließung ungeklärt.

In der in mehreren Terminen stattgefundenen Anhörung ist deutlich geworden, dass auf einvernehmlichen Wege eine umfassende und abschließende Gesamtregelung nicht zu erreichen ist. Von den durch die neue Erschließungsstraße besonders betroffenen Wohnungseigentümergeinschaften sind starke Bedenken geäußert worden, ob die Umlegung hier das richtige Umsetzungsinstrument sei. Dies insbesondere im Hinblick auf die durch die WEG's bereits im Rahmen von ihnen im Bebauungsplanverfahrens geäußerten Bedenken. Von den anwesenden Wohnungseigentümern wurde die Sorge geäußert, dass sie durch die Umlegung ausschließlich Nachteile hätten. Damit hielten sie die Umlegung lediglich für ein Enteignungsinstrument.

Da die Bereinigung der Grundstücksverhältnisse im Hinblick auf die Bildung zweckmäßig gestalteter Baugrundstücke im Sinne der Landesbauordnung, sowie die Übereinstimmung von Nutzung und Eigentum auch im öffentlichen Interesse liegt, soll die Grundstücksneuordnung im Rahmen eines Umlegungsverfahrens nach den Vorschriften der §§ 45ff BauGB erfolgen. Eine Privatnützigkeit der Umlegung ist dadurch gegeben, dass durch die Entflechtung und Ordnung der Eigentums- und Rechtsverhältnisse die Voraussetzungen für die Verkehrsfähigkeit der Grundstücke geschaffen werden. Nur eine umfassende Grundstücksneuordnung trägt zum nachhaltigen Werterhalt der Grundstücke bei. Da aber an einer zügigen Bereinigung der Grundstücksverhältnisse die Klärung ordnungsgemäßer Grundstückszuschnitte und die Neuordnung der Erschließung ein öffentliches Interesse besteht, ist die Einleitung eines Umlegungsverfahrens gemäß §§ 45ff BauGB unerlässlich. Ein Umlegungsverfahren bietet zu dem die Gewähr, dass die durch die Neuordnung entstehenden Vor- und Nachteile gerecht verteilt werden.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung vom 12. Dezember 2022 (BA/RP/P/296/2022) die Umlegung nach § 46 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) für den sich aus der Anlage ergebenden Bereich angeordnet und den Umlegungsausschuss mit der Durchführung der Umlegung beauftragt. Am 28. und 29. April 2023 wurden die Eigentümer nach § 47 Abs. 1 Satz 1 BauGB zu dem beabsichtigten Umlegungsverfahren angehört. Im Rahmen dieser Anhörung wurden der Zweck und der Ablauf der Umlegung erläutert.

#### 1.2. Umlegungsgebiet

##### 1.2.1. Bezeichnung des Umlegungsgebietes

**Das Umlegungsgebiet erhält die Bezeichnung**

**U 1 „Feriendorf Claus Störtebeker“**

## 1.2.2. Begrenzung des Umlegungsgebietes

Folgende Flurstücke sind in das Umlegungsverfahren einbezogen:

Ordnungs-Nummer	Gemarkung	Flur	Flurstück	Grundbuch von Pruchten Blatt
1	Pruchten	4	33	516
1-1	Pruchten	4	3/5	1608
	Pruchten	4	10/14	
	Pruchten	4	10/17	
2	Pruchten	4	2/3	519
	Pruchten	4	5/5	(Wohnungs GB)
	Pruchten	4	6/3	
2-1	Pruchten	4	7/9	520
	Pruchten	4	8/8	(Wohnungs GB)
2-2				521
				(Wohnungs GB)
2-3				522
				(Wohnungs GB)
2-4				523
				(Wohnungs GB)
2-5				524
				(Wohnungs GB)
2-6				525
				(Wohnungs GB)
2-7				526
				(Wohnungs GB)
2-8				527
				(Wohnungs GB)
2-9				528
				(Wohnungs GB)
2-10				529
				(Wohnungs GB)
2-11				530
				(Wohnungs GB)
2-12				531
				(Wohnungs GB)

2-13				532 (Wohnungs GB)
2-14				533 (Wohnungs GB)
2-15				534 (Wohnungs GB)
2-16				535 (Wohnungs GB)
2-17				536 (Wohnungs GB)
2-18				537 (Wohnungs GB)
2-19				538 (Wohnungs GB)
2-20				539 (Wohnungs GB)
2-21				540 (Wohnungs GB)
2-22				541 (Wohnungs GB)
2-23				542 (Wohnungs GB)
2-24				543 (Wohnungs GB)
2-25				544 (Wohnungs GB)
2-26				545 (Wohnungs GB)
3	Pruchten	4	194	1505
	Pruchten	4	195	
4	Pruchten	4	196	1504
5	Pruchten	4	198	1507
	Pruchten	4	199	
6	Pruchten	4	200	40034
7	Pruchten	4	201	1506
8	Pruchten	4	13/4	234
	Pruchten	4	13/5	

9	Pruchten	4	2/4	698
	Pruchten	4	3/18	(Wohnungs GB)
9-1	Pruchten	4	3/19	699
	Pruchten	4	3/20	(Wohnungs GB)
	Pruchten	4	4/3	700
9-2	Pruchten	4	4/4	(Wohnungs GB)
	Pruchten	4	5/10	701
	Pruchten	4	7/10	(Wohnungs GB)
9-3	Pruchten	4	8/11	701
	Pruchten	4	9/9	(Wohnungs GB)
	Pruchten	4	192	702
9-4	Pruchten	4	193/2	(Wohnungs GB)
9-5				703
				(Wohnungs GB)
9-6				704
				(Wohnungs GB)
9-7				705
				(Wohnungs GB)
9-8				706
				(Wohnungs GB)
9-9				707
				(Wohnungs GB)
9-10				708
				(Wohnungs GB)
9-11				709
				(Wohnungs GB)
9-12				710
				(Wohnungs GB)
9-13				711
				(Wohnungs GB)
9-14				712
				(Wohnungs GB)
9-15				713
				(Wohnungs GB)
9-16				714
				(Wohnungs GB)
9-17				715
				(Wohnungs GB)

9-18				716 (Wohnungs GB)
9-19				717 (Wohnungs GB)
9-20				718 (Wohnungs GB)
9-21				719 (Wohnungs GB)
9-22				720 (Wohnungs GB)
9-23				721 (Wohnungs GB)
9-24				722 (Wohnungs GB)
9-25				723 (Wohnungs GB)
9-26				724 (Wohnungs GB)
9-27				725 (Wohnungs GB)
9-28				726 (Wohnungs GB)
9-29				727 (Wohnungs GB)
9-30				728 (Wohnungs GB)
9-31				729 (Wohnungs GB)
9-32				730 (Wohnungs GB)
9-33				731 (Wohnungs GB)
9-34				732 (Wohnungs GB)
9-35				733 (Wohnungs GB)

9-36				734 (Wohnungs GB)
9-37				735 (Wohnungs GB)
9-38				736 (Wohnungs GB)
9-39				737 (Wohnungs GB)
9-40				738 (Wohnungs GB)
9-41				739 (Wohnungs GB)
9-42				740 (Wohnungs GB)
9-43				741 (Wohnungs GB)
9-44				742 (Wohnungs GB)
9-45				743 (Wohnungs GB)
9-46				744 (Wohnungs GB)
9-47				745 (Wohnungs GB)
9-48				746 (Wohnungs GB)
9-49				747 (Wohnungs GB)
9-50				748 (Wohnungs GB)
9-51				749 (Wohnungs GB)
9-52				750 (Wohnungs GB)
9-53				751 (Wohnungs GB)

9-54				752 (Wohnungs GB)
9-55				753 (Wohnungs GB)
9-56				754 (Wohnungs GB)
9-57				755 (Wohnungs GB)
9-58				756 (Wohnungs GB)
9-59				757 (Wohnungs GB)
9-60				758 (Wohnungs GB)
9-61				810 (Wohnungs GB)
9-62				1559 (Wohnungs GB)
9-63				1560 (Wohnungs GB)
9-64				1561 (Wohnungs GB)
9-65				1562 (Wohnungs GB)
9-66				1630 (Wohnungs GB)
10	Pruchten	4	4/1	1654 (Wohnungs GB)
	Pruchten	4	8/10	
	Pruchten	4	9/5	
10-1				1655 (Wohnungs GB)
10-2				1656 (Wohnungs GB)
10-3				1657 (Wohnungs GB)

10-4				1658 (Wohnungs GB)
10-5				1659 (Wohnungs GB)
10-6				1660 (Wohnungs GB)
10-7				1661 (Wohnungs GB)
10-8				1662 (Wohnungs GB)
10-9				1663 (Wohnungs GB)
10-10				1664 (Wohnungs GB)
10-11				1665 (Wohnungs GB)
10-12				1666 (Wohnungs GB)
10-13				1667 (Wohnungs GB)
11	Pruchten	4	6/4	477
12	Pruchten	4	5/9	770
13	Pruchten	4	9/8	1607
	Pruchten	4	193/1	
14	Pruchten	4	12/3	152
	Pruchten	4	12/4	
	Pruchten	4	30	
15	Pruchten	4	29	80
16	Pruchten	4	10/5	38
	Pruchten	4	11/3	
	Pruchten	4	11/4	
17	Pruchten	4	11/1	450
17-1	Pruchten	4	10/12	1649
	Pruchten	4	10/13	
	Pruchten	4	10/16	
18	Pruchten	4	9/3	806
	Pruchten	4	9/4	
18-1	Pruchten	4	204	1512
19	Pruchten	4	203	1513

20	Pruchten	4	205/3	1516
20-1	Pruchten	4	205/17	1612
21	Pruchten	4	205/2	1515
21-1	Pruchten	4	205/16	1611
22	Pruchten	4	205/1	1514
23	Pruchten	4	205/13	40015
	Pruchten	4	205/15	
23-1	Pruchten	4	10/7	478
	Pruchten	4	205/18	
24	Pruchten	4	3/8	1539
	Pruchten	4	205/5	
24-1	Pruchten	4	205/14	1589
25	Pruchten	4	205/11	1564
26	Pruchten	4	3/6	1544
	Pruchten	4	205/7	
27	Pruchten	4	3/7	1545
	Pruchten	4	205/6	
27-1	Pruchten	4	10/7	1579
	Pruchten	4	10/9	
	Pruchten	4	205/18	
28	Pruchten	4	10/8	1565
29	Pruchten	4	10/7	1552
	Pruchten	4	10/10	
	Pruchten	4	205/18	
29-1	Pruchten	4	10/11	1588
30	Pruchten	4	12/1	646
31	Pruchten	4	13/3	148
	Pruchten	4	13/7	
	Pruchten	4	13/9	
32	Pruchten	4	13/8	464

Das Umlegungsgebiet ist in der beigefügten Karte dargestellt.

### 1.3. Teilumlegungsgebiete

Der Umlegungsausschuss der Gemeinde Pruchten behält sich vor, den Umlegungsplan, auch für Teile des Umlegungsgebietes, aufzustellen (Teilumlegungsplan nach § 66 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

### 1.4. Einleitung

Das Umlegungsverfahren U 1 „Feriendorf Claus Störtebeker“ wird gemäß der Anordnung (§46 BauGB) der Gemeindevertretung Pruchten vom 12. Dezember 2022 nach § 47 BauGB eingeleitet.

## 2. Rechtsbehelfsbelehrung:

## **2.1. Bekanntgabe**

Der vorstehende Umlegungsbeschluss gilt am Tage nach seiner ortsüblichen Bekanntmachung als bekannt gegeben.

## **2.2. Rechtsbehelf**

Gegen den Umlegungsbeschluss kann innerhalb einer Frist von einem Monat nach Bekanntgabe Widerspruch erhoben werden.

Der Widerspruch ist schriftlich oder zur Niederschrift bei der Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses der Gemeinde Pruchten beim Vermessungsbüro Kerstin Siwek, Kanalstraße 20, 23970 Wismar einzulegen.

Über den Widerspruch entscheidet der Umlegungsausschuss (Umlegungsstelle).

Wird die Frist durch das Verschulden eines Bevollmächtigten oder eines Vertreters versäumt, so wird dessen Verschulden dem vertretenen Beteiligten zugerechnet.

## **3. Beteiligte im Umlegungsverfahren (§ 48 BauGB)**

In dem Umlegungsverfahren sind nach § 48 BauGB Beteiligte:

- a) die Eigentümer der im Umlegungsgebiet gelegenen Grundstücke,
- b) die Inhaber eines im Grundbuch eingetragenen oder durch Eintragung gesicherten Rechts an einem im Umlegungsgebiet gelegenen Grundstück oder an einem das Grundstück belastenden Recht,
- c) 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,
- d) die Gemeinde Pruchten
- e) unter den Voraussetzungen des § 55 Abs. 5 BauGB die Bedarfsträger und
- f) der Erschließungsträger.

Die zu Buchstabe c) 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 nach § 66 Abs.1 BauGB erfolgen.

## **4. Aufforderung zur Anmeldung von Rechten (§ 50 BauGB)**

Zur Vermeidung von Nachteilen sind aus dem Grundbuch nicht ersichtliche Rechte an einem der vorgenannten Flurstücke innerhalb eines Monats von dieser Bekanntgabe an bei der Umlegungsgeschäftsstelle beim Vermessungsbüro Kerstin Siwek, Kanalstraße 20, 23970 Wismar anzumelden. In Betracht kommen insbesondere persönliche Rechte, die zum Erwerb, zum Besitz oder zur Nutzung eines der vorgenannten Grundstücke berechtigen.

Bei verspäteter Anmeldung muss der Rechtsinhaber damit rechnen, dass in der Zwischenzeit getroffene Festsetzungen gegen ihn wirksam sind.

## 5. Verfügungs- und Veränderungssperre (§ 51 BauGB)

Von dieser Bekanntmachung bis zur Bekanntmachung des Inkrafttretens des Umlegungsplanes nach § 71 BauGB dürfen im Umlegungsgebiet nur mit schriftlicher Genehmigung des Umlegungsausschusses der Gemeinde Pruchten -(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 wesentliche 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.

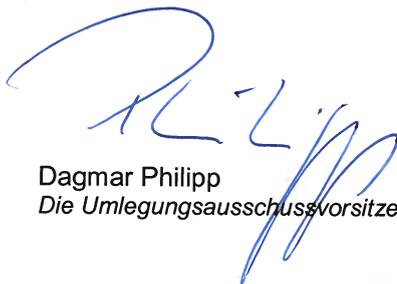
Vorhaben, die bis zum Tage dieser Bekanntmachung baurechtlich genehmigt worden sind, Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

Nach § 24 Abs.1 Nr. 2 BauGB steht der Gemeinde Pruchten beim Kauf von Grundstücken, die in dieses Verfahren einbezogen sind, von dieser Bekanntmachung an bis zur Bekanntmachung der Unanfechtbarkeit des Umlegungsplanes ein gesetzliches Vorkaufsrecht zu.

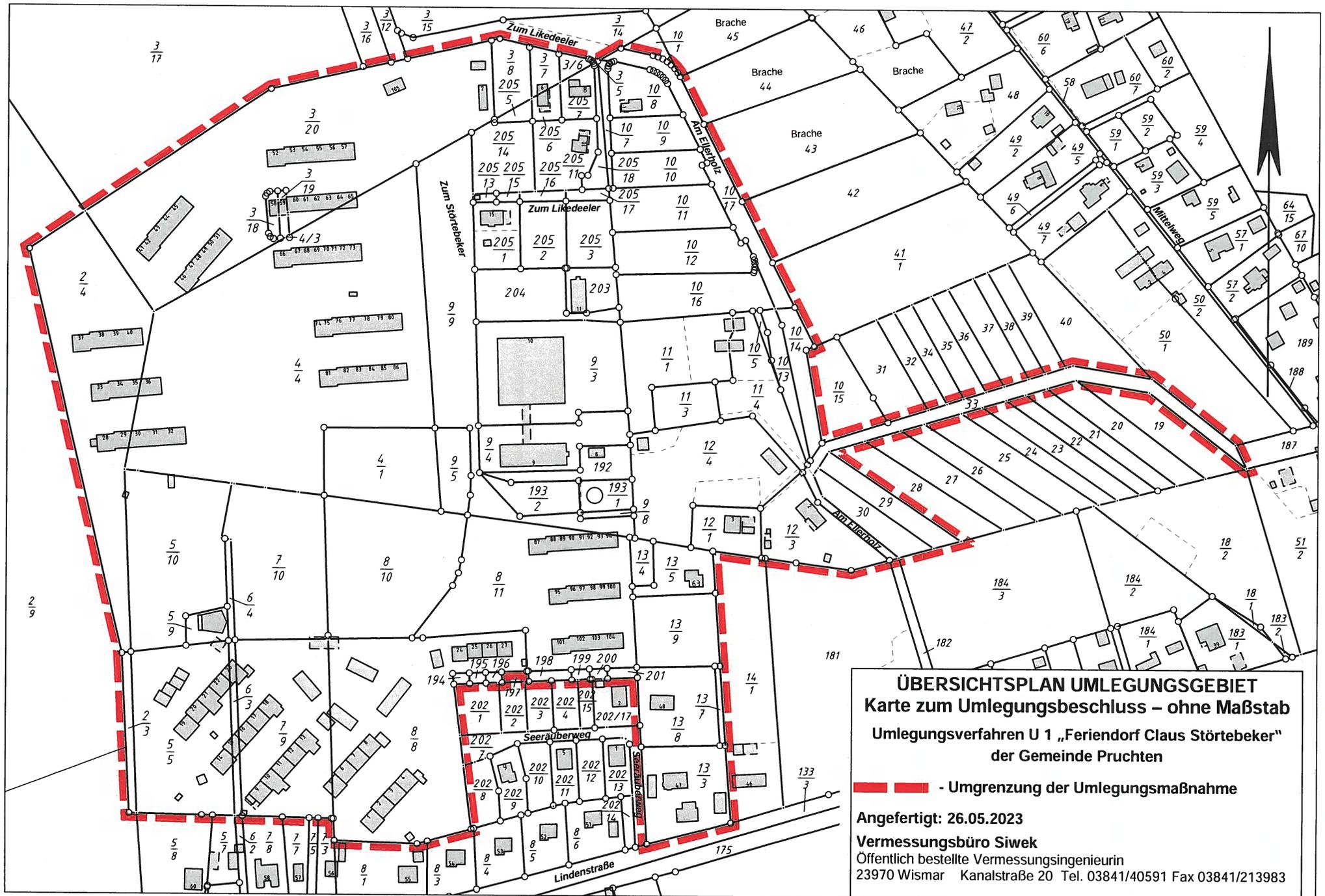
## 6. Vorarbeiten auf den Grundstücken

Eigentümer und Besitzer haben nach § 209 Abs. 1 BauGB zu dulden, dass Beauftragte der zuständigen Behörde zur Vorbereitung der von ihnen nach diesem Gesetzbuch zu treffenden Maßnahmen Grundstücke betreten und Vermessungen oder ähnliche Arbeiten ausführen.

Pruchten, den 6. Juni 2023

  
Dagmar Philipp  
Die Umlegungsausschussvorsitzende





**ÜBERSICHTSPLAN UMLICHTUNGSGEBIET**  
**Karte zum Umliegungsbeschluss – ohne Maßstab**  
 Umliegungsverfahren U 1 „Ferendorf Claus Störtebeker“  
 der Gemeinde Pruchten

- - - - Umgrenzung der Umliegungsmaßnahme

**Angefertigt: 26.05.2023**  
**Vermessungsbüro Siwek**  
 Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin  
 23970 Wismar Kanalstraße 20 Tel. 03841/40591 Fax 03841/213983