

Der Magistrat der Stadt Schwalmstadt
Marktplatz 1
34613 Schwalmstadt
(Umlegungsstelle)

Umlegungsbeschluss

(gemäß § 47 Baugesetzbuch (BauGB) vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der derzeit gültigen Fassung)

Aufgrund des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwalmstadt vom 13.06.2024 über die Anordnung der Umlegung gem. § 46 Baugesetzbuch (BauGB) vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der derzeit gültigen Fassung wird für das

Verfahrensgebiet „Gewerbegebiet an der A 49“

Gemarkung: Florshain (1903), Treysa (2059)

die Umlegung nach §§ 45 - 79 BauGB eingeleitet. Die Umlegung soll der Umsetzung des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 62 „Gewerbegebiet südlich der Anschlussstelle A 49“ dienen.

Übersichtskarte des Umlegungsgebietes



Bezeichnung des Umlegungsgebietes

Das Umlegungsgebiet erstreckt sich auf die Flächen entlang der Autobahn A49 südlich der Anschlußstelle Schwalmstadt. Im Süden endet die Fläche im Bereich „Biedenbacher Teich“. Im Westen endet es an der Waldgrenze zu Florshain und im Osten an der Landstraße L3155.

Auflistung der Flurstücke des Umlegungsgebietes

Die nachfolgend aufgeführten Flurstücke liegen im Umlegungsgebiet :

Gemeinde: Schwalmstadt		
Gemarkung: Florshain (1903), Treysa (2059)		
Gemarkung	Flur	Flurstück
1903	3	81, 82
1903	4	1, 2, 3, 4, 5, 6, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 62, 63, 64, 65, 66, 83, 90/8, 91/8
2059	2	71, 72
2059	3	1/3, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 41, 42, 156/1, 161/1, 162/36, 176/1, 182/40, 200/40, 201/40, 231/1

Die für die Durchführung der Umlegung zuständige Stelle (Umlegungsstelle) ist der Magistrat der Stadt Schwalmstadt, Marktplatz 1, 34613 Schwalmstadt.

Mit der Vorbereitung der im Umlegungsverfahren zu treffenden Entscheidungen sowie der zur Durchführung erforderlichen vermessungs- und katasterlichen Aufgaben ist das Amt für Bodenmanagement Homberg (Efze), Hans-Scholl-Straße 6, 34576 Homberg (Efze) beauftragt.

Dieser Beschluss wurde am 03.11.2025 vom Magistrat der Stadt Schwalmstadt gefasst.

Rechtsbehelfsbelehrung

Der vorstehende Umlegungsbeschluss gilt am Tage nach seiner ortsüblichen Bekanntmachung als bekannt gegeben. Gegen den Umlegungsbeschluss kann innerhalb einer Frist von einem Monat nach Bekanntgabe Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch ist schriftlich oder zur Niederschrift beim Magistrat der Stadt Schwalmstadt, Marktplatz 1, 34613 Schwalmstadt, zu erheben.

Hinweise und Aufforderungen

I. Beteiligte im Umlegungsverfahren und Aufforderung zur Anmeldung von Rechten

§ 48 Baugesetzbuch (BauGB) lautet:

(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.
- (3) Bestehen Zweifel an einem angemeldeten Recht, so hat die Umlegungsstelle dem Anmeldenden unverzüglich eine Frist zur Glaubhaftmachung seines Rechts zu setzen. Nach fruchtlosem Ablauf der Frist ist er bis zur Glaubhaftmachung seines Rechts nicht mehr zu beteiligen.
- (4) Der im Grundbuch eingetragene Gläubiger einer Hypothek, Grundschuld oder Rentenschuld, für die ein Brief erteilt ist, sowie jeder seiner Rechtsnachfolger hat auf Verlangen der Umlegungsstelle eine Erklärung darüber abzugeben, ob ein anderer die Hypothek, Grundschuld oder Rentenschuld oder ein Recht daran erworben hat; die Person des Erwerbers hat er dabei zu bezeichnen. § 208 Satz 2 bis 4 gilt entsprechend.

Es wird hiermit aufgefordert, alle Rechte, die aus dem Grundbuch nicht ersichtlich sind, aber zur Beteiligung am Umlegungsverfahren berechtigen, innerhalb eines Monats nach Bekanntmachung bei dem Magistrat der Stadt Schwalmstadt, Marktplatz 1, 34613 Schwalmstadt anzumelden. Werden Rechte erst nach Ablauf dieser Frist angemeldet oder gelaubhaft gemacht, so muss der Berechtigte die inzwischen im Verfahren erfolgten Verhandlungen und Festsetzungen gegen sich gelten lassen. Der Inhaber eines solchen Rechtes muss die Wirkung eines vor der Anmeldung eingetretenen Fristablaufes ebenso gegen sich gelten lassen wie der Beteiligte, demgegenüber die Frist durch Bekanntmachung des Verwaltungsaktes zuerst in Lauf gesetzt worden ist.

§ 49 Baugesetzbuch (BauGB) lautet:

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

II. Verfügungs- und Veränderungssperre

§ 51 Baugesetzbuch (BauGB) (Auszug) lautet:

- (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 Baulisten 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 anzeigenpflichtige, aber wertsteigernde bauliche Anlagen errichtet oder wertsteigernde Änderungen solcher Anlagen vorgenommen werden;
 4. genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigenpflichtige bauliche Anlagen errichtet oder geändert werden.
- (2) Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, 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.

III. Vorkaufsrecht, Umlegungsvermerk

Mit Wirkung vom heutigen Tage unterliegen gemäß § 24 Abs. 1 BauGB die im Umlegungsbeschluss aufgeführten Grundstücke für die Dauer des Umlegungsverfahrens dem Vorkaufsrecht der Gemeinde. Zur Sicherung der Rechtswirkungen dieses Beschlusses wird im Grundbuch bei den vorstehend aufgeführten Grundstücken ein Umlegungsvermerk eingetragen.

IV. Vorbereitende Maßnahmen

Eigentümerinnen und Eigentümer und Besitzer haben gemäß § 209 BauGB zu dulden, dass Beauftragte der zuständigen Behörden zur Vorbereitung der von Ihnen zu treffenden Maßnahmen Grundstücke betreten und Vermessungen, Abmarkungen, Bewertungen oder ähnliche Arbeiten ausführen.

V. Öffentliche Auslegung

Die Bestandskarte und das Bestandsverzeichnis über das Umlegungsgebiet werden gemäß §53 BauGB in der Zeit vom 20.11.2025 bis 23.12.2025 während der allgemeinen Dienststunden im Bauamt der Stadt Schwalmstadt, Steingasse 4, II. OG, 34613 Schwalmstadt in Zimmer 2 öffentlich ausgelegt.

Schwalmstadt, den 07.11.2025

Der Magistrat der Stadt Schwalmstadt

gez. Kreuter

-Siegel-

Kreuter
(Bürgermeister)