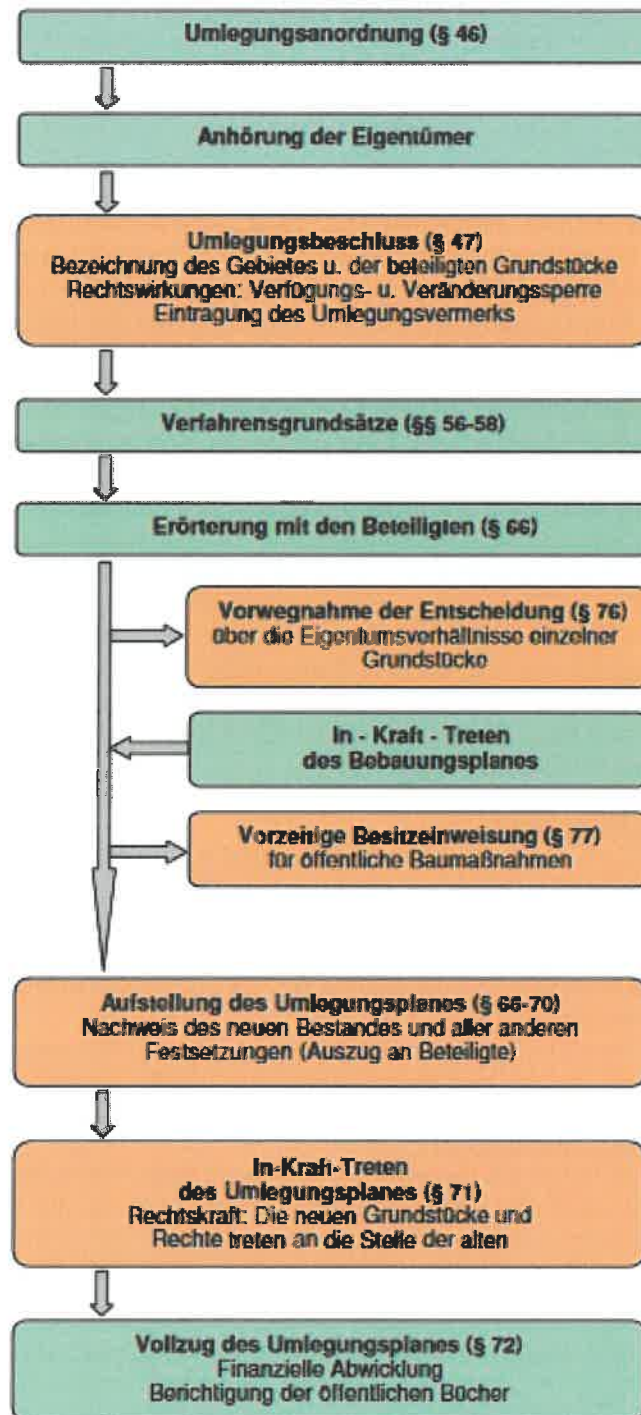


## Ablauf eines Umlegungsverfahrens

Der verwaltungsmäßige Ablauf eines Umlegungsverfahrens ist in der nachfolgenden Skizze schematisch dargestellt. Die jeweiligen Begriffe werden anschließend in den einzelnen Kapiteln erläutert. Die angegebenen Paragraphen beziehen sich auf das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)



 Verwaltungsakt  
Einsprüche/Rechtsbehelfe zulässig

## **Umlegungsanordnung**

Die Anordnung der Umlegung beschließt der Gemeinderat. Die Umlegung ist nach § 46 BauGB anzuordnen und durchzuführen, wenn und sobald sie zur Verwirklichung eines Bebauungsplanes oder aus Gründen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zur Verwirklichung der innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils zulässigen Nutzung erforderlich ist. Erforderlich ist die Umlegung, wenn die Festsetzungen des Bebauungsplanes bzw. -entwurfs wegen der vorhandenen Grundstücksstruktur nicht ohne eine Neuordnung der Grundstücke realisierbar sind und nicht zu erwarten ist, dass die Eigentümer ihre Grundstücke auf privatrechtlicher Basis entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes selbst umgestalten können und wollen. Ferner soll die Anordnung eine Gebietsabgrenzung enthalten, die von der des Bebauungsplanes abweichen kann.

Die Anordnung kann von den Beteiligten nicht angefochten werden, da es sich hierbei um einen internen Verwaltungsvorgang ohne Rechtswirkung nach außen handelt. Die Anordnung enthält einen Auftrag an den Umlegungsausschuss oder die Umlegungsstelle, tätig zu werden.

## **Anhörung der Eigentümer**

Bevor ein Umlegungsverfahren eingeleitet wird, findet eine Anhörung der an dem Verfahren beteiligten Eigentümer statt. Hierbei werden die Grundzüge des Umlegungsverfahrens erläutert und die einzelnen Verfahrensabschnitte erklärt. Die Eigentümerinnen und Eigentümer können hier in schriftlicher oder mündlicher Form erste Fragen und Anregungen mit der Umlegungsstelle austauschen.

## **Umlegungsbeschluss**

Mit dem von der Umlegungsstelle gefassten Umlegungsbeschluss beginnt das Umlegungsverfahren. Voraussetzung für die Einleitung einer Umlegung ist der Anordnungsbeschluss und ein hinreichend konkretisierter Bebauungsplanentwurf, wenn die Umlegung zu dessen Verwirklichung erforderlich ist. Des Weiteren muss die Anhörung der Eigentümer durchgeführt worden sein. Der Beschluss kann auch erfolgen, um städtebauliche Ziele innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) zu realisieren. Der Umlegungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen. Mit dem Umlegungsbeschluss treten eine Verfügungs- und Veränderungssperre sowie ein gesetzliches Vorkaufsrecht der Gemeinde in Kraft. Die Umlegungsstelle teilt dem Grundbuch- und Katasteramt die Einleitung des Umlegungsverfahrens mit. Die zuständigen Behörden tragen daraufhin den Umlegungsvermerk auf jedes einbezogene Grundstück ein. Der Umlegungsbeschluss ist ein rechtsgestaltender Verwaltungsakt und kann deshalb mit dem an die Umlegungsstelle zu richtenden Antrag auf gerichtliche Entscheidung angefochten werden.

## Inhalt des Umlegungsbeschlusses

In dem Umlegungsbeschluss ist das Umlegungsgebiet zu bezeichnen. Aus dem Text des Beschlusses und der Übersichtskarte müssen die Grenzen des Umlegungsgebietes eindeutig erkennbar sein. Der von der Umlegung betroffene Bürger soll sofort erkennen können, dass sein Grundstück im Umlegungsgebiet liegt. Die innerhalb des Umlegungsgebietes liegenden Grundstücke sind einzeln mit ihrer katastermäßigen Bezeichnung (Gemarkung, Flurstücks Nr.) aufzuführen. Die Umlegung ist mit einem Namen zu benennen.

In dem Beschluss können überschlägige Angaben zur Umlegungsmasse, zu den Verkehrs- und Grünflächen, zur Anzahl der Alt- und Neugrundstücke und der Anzahl der Beteiligten enthalten sein.

## Bestandskarte und Bestandsverzeichnis

Zur Bestandsaufnahme fertigt die Umlegungsstelle eine Bestandskarte und ein Bestandsverzeichnis an. Die Bestandskarte weist die Lage, die Größe und die Nutzung der Grundstücke des Umlegungsgebietes aus und bezeichnet die Eigentümer mit einer Ordnungsnummer. Sie ist auf der Grundlage der aktuellen Katasterkarte zu erstellen. Die Abgrenzung des Umlegungsgebietes wird entsprechend gekennzeichnet.

Das Bestandsverzeichnis besteht aus drei Teilen. Das Bestandsverzeichnis I enthält

- den im Grundbuch eingetragenen Eigentümer mit Ordnungsnummer,
- Grundbuchstelle,
- Flurstücksnummer und Fläche.

Das Bestandsverzeichnis II besteht aus den im Grundbuch in Abteilung II eingetragenen Lasten und Beschränkungen, das Bestandsverzeichnis III weist die Rechte und Belastungen nach Abteilung III des Grundbuchs aus (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden). Belastungen des Wasserbuchs,

des Baulastenverzeichnisses und sonstige nicht eingetragene Rechte (z.B. Pacht) werden ebenfalls im Bestandsverzeichnis III beschrieben.

Die Bestandskarte und das Bestandsverzeichnis I sind auf die Dauer eines Monats öffentlich auszu-legen. Zweck der öffentlichen Auslegung ist es, dass sich jeder davon überzeugen kann, ob sein Grundstück oder ein Grundstück, für das er sich interessiert, im Umlegungsgebiet liegt oder nicht. Die Bestandsverzeichnisse II und III dürfen nur von dem eingesehen werden, der ein berechtigtes Interesse darlegt.

### **Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses**

Um wirksam zu werden und gleichzeitig unbekannte Beteiligte zu ermitteln, muss der Umlegungsbe-schluss ortsüblich bekannt gemacht werden. Die Veröffentlichung beinhaltet

- den Inhalt des Umlegungsbeschlusses,
- die Aufforderung, innerhalb eines Monats Rechte, die aus dem Grundbuch nicht ersichtlich sind, bei der Umlegungsstelle anzumelden,
- den Hinweis auf die Verfügungs- und Veränderungssperre gemäß § 51 BauGB,
- Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung der Bestandskarte und des Bestandsverzeichnis-ses,
- die Rechtsbehelfsbelehrung.

Ergänzt werden kann die Bekanntmachung um folgende Hinweise über

- das Entstehen des Vorkaufsrechts,
- die Pflicht der Beteiligten, Vorarbeiten auf ihren Grundstücken nach § 209 BauGB zu dulden.

### **Wahl des Verteilungsmaßstabs**

Für die Errechnung der den beteiligten Grundstückseigentümern an der Verteilungsmasse zustehen-den Anteile (Sollanspruch) sieht das Gesetz verschiedene Verteilungsmaßstäbe vor. Die Vertei-lungsmasse wird unter den Eigentümern, die ihre Grundstücke in die Umlegung eingeworfen haben, verteilt. Um den auf den einzelnen beteiligten Eigentümer entfallenden Anteil (Sollanspruch) zu er-rechnen, bedarf es eines sachgerechten Verteilungsmaßstabes. Das Gesetz stellt der Umlegungs-stelle folgende Verteilungsmaßstäbe zur Auswahl: Das Verhältnis der Flächen oder das Verhältnis der Werte, das die eingeworfenen Grundstücke im Zeitpunkt des Umlegungsbeschlusses zueinander hatten. Die Umlegungsstelle setzt für jedes Umlegungsgebiet den Maßstab einheitlich fest. Sie hat den Maßstab nach pflichtmäßigem Ermessen unter gerechter Abwägung der Interessen der Beteilig-ten je nach Zweckmäßigkeit zu bestimmen. Außerdem lässt das Gesetz noch andere nicht näher bezeichnete Maßstäbe zu, mit denen jedoch alle Beteiligten einverstanden sein müssen (z.B. das Maß der baulichen Nutzung).

#### Verteilung nach Flächen

Diese Art der Umlegung nach dem Verhältnis der Flächen wird vornehmlich in Gebieten praktiziert, in denen die Grundstücke des gesamten Umlegungsgebietes den gleichen Wert haben. Das ist insbe-sondere dann der Fall, wenn Ackerland in ein Wohngebiet mit einem gleichen Maß der baulichen Nutzung umgewandelt werden soll. Bei der Flächenumlegung ist der Anteil der zu berücksichtigen-den Eigentümer an der Umlegungsmasse nicht nach dem Wert, sondern nach seiner Flächengröße festzustellen. Die Umlegungsstelle hat von den eingeworfenen Grundstücken - unter Anrechnung des Flächenabzugs nach § 55 Abs. 2 BauGB - einen Flächenbeitrag in einem solchen Umfang abzu-ziehen, dass die Vorteile ausgeglichen werden, die durch die Umlegung erwachsen. In Gebieten, die erstmalig erschlossen werden, darf der Flächenbeitrag bis 30%, in anderen Gebieten nur bis 10% der eingeworfenen Fläche betragen. Die Umlegungsstelle kann statt eines Flächenbeitrags ganz oder teilweise einen entsprechenden Geldbeitrag erheben. Soweit der Umlegungsvorteil den o.g. Flächenbeitrag übersteigt, ist der Vorteil in Geld auszugleichen.

Die Festlegung des Flächenbeitrags darf nicht willkürlich erfolgen. Sie muss auf einer Festlegung der Steigerung des Verkehrswertes der Einwurfsgrundstücke beruhen. Bewertungen sind also grund-sätzlich auch in Flächenumlegungen erforderlich. Für die Bemessung von Geldbeiträgen und Aus-gleichsleistungen sind in der Regel die Wertverhältnisse zum Zeitpunkt des Umlegungsbeschlusses maßgebend.

#### Verteilung nach Werten

Wählt die Umlegungsstelle die Verteilung nach Werten (Wertumlegung), so wird die Verteilungsmas-se in dem Verhältnis verteilt, in dem die zu berücksichtigenden Eigentümer an der Umlegung wert-mäßig beteiligt sind. Zu diesem Zwecke sind der Verkehrswert des eingeworfenen und der des zuzu-

teilenden Grundstücks, bezogen auf den Zeitpunkt des Umlegungsbeschlusses, zu ermitteln. Die Einwurfsgrundstücke werden i.d.R. mit der Qualität Rohbauland, die Zuteilungsgrundstücke mit der Qualität Bauland bewertet. Der Forderung des Gesetzgebers, ein Grundstück mit mindestens dem gleichen Verkehrswert wie dem des Einwurfsgrundstückes zuzuteilen, wird in aller Regel dadurch Rechnung getragen, dass die Verteilungsmasse zwar flächenmäßig kleiner, wertmäßig jedoch größer als die Einwurfsmasse ist. Umlegungstechnisch bedeutet dies, dass der Wertfaktor  $q$ , als Quotient von Verteilungsmasse (in €) und Einwurfsmasse (in €), größer als 1 sein muss. Erfährt ein eingeworfenes Grundstück im Umlegungsverfahren keinen Vorteil, so wird der Wertfaktor  $q$  auf 1,0 festgesetzt. Unterschiede zwischen den so ermittelten Verkehrswerten für die Einwurfs- und Zuteilungsgrundstücke sind nach § 57 Satz 5 BauGB in Geld auszugleichen.

#### Gegenüberstellung von Flächen- und Wertumlegung

Eine Flächenumlegung sollte nur bei weitgehend homogenen Wertverhältnissen, eine Wertumlegung bei heterogenen Bodenwertverhältnissen angewandt werden. Üblicherweise werden heutzutage die Umlegungen überwiegend nach dem Wertmaßstab durchgeführt, da homogene Wertverhältnisse aufgrund der Festsetzungen der Bebauungspläne kaum vorliegen.

#### **Beschluss der Verfahrensgrundsätze**

Die Verfahrensgrundsätze werden von der Umlegungsstelle beschlossen. Sie enthalten die Entscheidung über den Verteilungsmaßstab sowie Wertfestsetzungen (Einwurfs- und Zuteilungswerte) und eine überschlägige Berechnung des Umlegungsverfahrens. Dazu werden Umlegungsmasse, benötigte Verkehrs- und Grünflächen und die nach deren Abzug verbleibende Verteilungsmasse wert- und flächenmäßig sowie die daraus resultierenden Größen (Mehrwert, Wertfaktor) berechnet. Daneben werden die Verfahrenskosten, wie z.B. Personal- und Sachkosten ermittelt. Die Verfahrensgrundsätze bilden die Grundlage für die Durchführung der Umlegung.

#### **Erörterung mit den Beteiligten**

Aufgrund der Verfahrensgrundsätze wird ein erster Zuteilungsentwurf mit möglichen Alternativen gefertigt. Bei allen ihren Erwägungen über die Zuteilung der neuen Grundstücke hat die Umlegungsstelle unter gerechter Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange über die Zuteilungs- bzw. Abfindungsarten zu entscheiden. Durch Neuordnung der bebauten und unbebauten Grundstücke nach Lage, Form und Größe sind für die bauliche und sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke zu bilden.

#### **Mehr- und Minderzuteilungen**

Soweit es unter Berücksichtigung des Bebauungsplans und sonstiger baurechtlicher Vorschriften nicht möglich ist, eine Zuteilung entsprechend dem Sollanspruch vorzunehmen, findet ein grundsätzlich auf den Stichtag des Umlegungsbeschlusses zu beziehender Geldausgleich statt. Liegt aber eine Zuteilung mehr als nur unwesentlich über bzw. unter dem Sollanspruch, so findet ein auf den aktuellen Stichtag zu beziehender Geldausgleich statt. Das ist in der Regel der Zeitpunkt der Aufstellung des Umlegungsplanes. Angepasst wird die Wertdifferenz zwischen Zuteilung und Sollanspruch. In der Literatur versteht man unter "mehr als nur unwesentlich" eine über 10%ige Abweichung vom Sollanspruch.

#### **Sonstige Formen der Abfindung**

Die Größe des Umlegungsgebietes lässt nur die Bildung einer beschränkten Anzahl von Neugrundstücken zu, die nach Maßgabe des Bebauungsplanes bzw. eines Baurechts nach § 34 BauGB bebaubar sind. Es ist daher nicht immer möglich, dem Eigentümer, der ein Kleingrundstück mit einem geringen Sollanspruch in die Umlegung eingeworfen hat, ein zweckmäßiges Grundstück zuzuteilen, selbst wenn er bereit wäre, einen erheblichen Wertausgleich in Geld zu zahlen. Für die Abfindung sieht das Gesetz gemäß § 59 Abs. 2 - 6 BauGB folgende Möglichkeiten vor:

- Geld,
- Grundeigentum außerhalb des Umlegungsgebiets,
- Miteigentum an einem Grundstück,
- Gewährung grundstücksgleicher Rechte,
- Rechte nach dem Wohnungseigentumsgesetz,
- sonstige dingliche Rechte innerhalb und außerhalb des Umlegungsgebiets.

Für diese Abfindungsmöglichkeiten ist das Einverständnis der Eigentümer erforderlich. Ist das Einverständnis zu einer Geld- oder Landabfindung nicht erreichbar, so kann die Umlegungsstelle den Beteiligten in Geld abfinden. Bei der Geldabfindung sind die Wertverhältnisse zum Zeitpunkt der Maßnahme zugrunde zu legen (§93(4)BauGB).

### **Die Behandlung von Rechten und Rechtsverhältnissen an Grundstücken**

Neben der Zuteilung bzw. Abfindung sind auch die bestehenden Miet-, Pacht- und Nutzungsverhältnisse zu regeln. Desgleichen muss die Umlegungsstelle eine Entscheidung darüber treffen, was aus den Rechten wird, die auf dem Grundstück ruhen, wie Hypotheken, Grund- und Rentenschulden sowie Grunddienstbarkeiten. Gemäß § 61 BauGB können solche Rechte im Umlegungsverfahren aufgehoben, geändert oder neu begründet werden. Soweit durch die Aufhebung, Änderung oder Begründung von Rechten oder Baulasten Vermögensnachteile oder Vermögensvorteile entstehen, findet ein Ausgleich in Geld statt. Die Umlegungsstelle kann städtebauliche Gebote wie Pflanz- oder Baugebote festsetzen. Wenn es dem Zweck der Umlegung dient, kann die Umlegungsstelle gemeinschaftliches Eigentum an Grundstücken gemäß § 62 BauGB teilen. Im Hinblick auf die Eigentumsgarantie in Artikel 14 des Grundgesetzes kann dies jedoch nur mit Zustimmung aller Miteigentümer geschehen. Zur zweckmäßigen und wirtschaftlichen Ausnutzung von Grundstücken kann gemeinschaftliches Eigentum begründet werden.

### **Erörterungsgespräch**

Die notwendige Erörterung mit den Beteiligten findet zunächst auf der Basis des ersten Zuteilungsentwurfes unter Berücksichtigung vorgenannter Zuteilungs- und Abfindungskriterien statt. Es wird versucht, auf die Wünsche der Beteiligten bestmöglich einzugehen, soweit dies die Zuteilungsgrundsätze zulassen. Die Verhandlungen ziehen sich meist über einen längeren Zeitraum hin. Es ist nicht selten, dass Beteiligte im Laufe eines Verfahrens mehrmals ihren Standpunkt ändern. Parallel zu den Erörterungen läuft die technische Bearbeitung des Umlegungsverfahrens zur Erstellung der neuen Katasterunterlagen. Das Ergebnis der Erörterung wird soweit möglich in den Umlegungsplan eingearbeitet.

### **Aufstellung des Umlegungsplans**

Nach Abschluss der Erörterungen mit allen am Verfahren Beteiligten wird der Umlegungsplan von der Umlegungsstelle durch Beschluss gem. § 66 BauGB aufgestellt. Der Bebauungsplan muss zu diesem Zeitpunkt in Kraft getreten und der Umlegungsbeschluss rechtswirksam sein. Die Umlegungsstelle legt im Umlegungsplan den neuen Zustand fest, den das Umlegungsgebiet nach Abschluss der Umlegung hinsichtlich der Grundstücksgrenzen und der Rechtsverhältnisse an den Grundstücken hat.

### **Der Umlegungsplan**

Der Umlegungsplan besteht aus der Umlegungskarte und dem Umlegungsverzeichnis. Er muss gem. § 66 Abs. 2 BauGB nach Form und Inhalt zur Übernahme in das Liegenschaftskataster geeignet sein und deshalb sämtliche katastermäßigen Bezeichnungen enthalten. Gleichzeitig dient er auch der Eintragung in das Grundbuch, d.h. alle tatsächlichen und rechtlichen Änderungen müssen im Umlegungsplan enthalten sein.

### **Die Umlegungskarte**

Die Umlegungskarte ist eine zeichnerische Darstellung des neuen Zustands des Umlegungsgebietes. In ihr werden die neuen Grundstücksgrenzen und -bezeichnungen mit Flurstücks- und Ordnungsnummern dargestellt. Rechte wie beispielsweise Grunddienstbarkeiten (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) können in die Umlegungskarte aufgenommen werden. Die Umlegungskarte hat hinsichtlich Maßstab, Genauigkeit, Form und Inhalt alle Anforderungen zu erfüllen, die an eine Katasterkarte zu stellen sind.

### **Das Umlegungsverzeichnis**

Das Umlegungsverzeichnis wird für jeden Beteiligten erstellt und besteht aus maximal drei Teilen. In Teil I werden unter Gegenüberstellung des alten und des neuen Bestandes neben der Flurstücksnummer die Lage, die Größe und die Nutzungsart der Grundstücke mit Einwurfs-, Anspruchs- und Zuteilungsberechnung genannt. Auf diesem Blatt erfolgt auch die Abrechnung der Geldleistungen im Verfahren.

Im Teil II sind die gesamten dinglichen Rechtsverhältnisse (Lasten und Beschränkungen) der Grundstücke aufgeführt. Je nach Bedarf können städtebauliche Gebote sowie Baulasten aufgenommen werden.

In Teil III werden – soweit vorhanden - Grundschulden, Grundpfandrechte und Hypotheken nachgewiesen.

### **Bekanntmachung des Umlegungsplans**

Die Umlegungsstelle hat den Beschluss über die Aufstellung des Umlegungsplans ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, dass der Umlegungsplan von jedem eingesehen werden kann, der ein berechtigtes Interesse darlegt.

### **Zustellung des Umlegungsplans**

Gemäß § 70 BauGB ist den Beteiligten ein ihre Rechte betreffender Auszug aus dem Umlegungsplan zuzustellen. Jeder Beteiligte hat die Möglichkeit, einen Rechtsbehelf gegen die Festsetzungen des Umlegungsplanes einzulegen. Werden Änderungen des Umlegungsplans vorgenommen, so kann die Bekanntmachung dieser Änderungen und die Zustellung des geänderten Umlegungsplans auf den Personenkreis beschränkt werden, der von der Änderung betroffen wird.

### **In-Kraft-Treten des Umlegungsplans**

Nicht die Unanfechtbarkeit des Umlegungsplans lässt den Umlegungsplan in Kraft treten, sondern hierzu bedarf es einer ortsüblichen Bekanntmachung der Umlegungsstelle, in der festgestellt wird, zu welchem Zeitpunkt der Umlegungsplan unanfechtbar geworden ist.

Unanfechtbar wird der Umlegungsplan, wenn

- innerhalb eines Monats nach Zustellung der mit Rechtsbehelfsbelehrung versehenen Auszüge aus dem Umlegungsplan keine Rechtsbehelfe (Antrag auf gerichtliche Entscheidung) eingelegt wurden
- über eingelegte Rechtsbehelfe rechtskräftig entschieden wurde,
- die Beteiligten wirksam auf einen Rechtsbehelf verzichtet haben.

Mit der Bekanntmachung über die Feststellung des Zeitpunktes der Unanfechtbarkeit des Umlegungsplans wird der bisherige Rechtszustand durch den im Umlegungsplan vorgesehenen neuen Rechtszustand ersetzt. Der festgestellte Zeitpunkt der Unanfechtbarkeit ist anfechtbar. Vor Eintritt der Unanfechtbarkeit kann die Umlegungsstelle räumliche Teile (Teilflächen) oder sachliche Teile (z.B. eine Geldentschädigung für eine bestimmte Ordnungsnummer) des Umlegungsplanes durch Bekanntmachung (=Teilkraftsetzung) in Kraft setzen. Die Teilkraftsetzung darf sich aber nicht auf Teile, gegen die Einspruch erhoben wurde, auswirken. Die Betroffenen, die einen Rechtsbehelf eingelegt haben, sind zur Wahrung ihrer Rechte über die Teilkraftsetzung zu unterrichten.

Nach Eintritt der Unanfechtbarkeit kann die Umlegungsstelle den Umlegungsplan ändern, wenn

- der Bebauungsplan geändert wird,
- eine rechtskräftige Entscheidung eines Gerichts die Änderung notwendig macht oder
- die Beteiligten mit der Änderung einverstanden sind.

### **Wirkungen der Bekanntmachung der Unanfechtbarkeit**

Mit der Bekanntmachung der Unanfechtbarkeit werden die Geldleistungen fällig. Die Umlegungsstelle übersendet den Umlegungsplan an das Grundbuchamt und die örtlich zuständige Vermessungsbehörde zum Vollzug im Grundbuch und im Liegenschaftskataster. Damit ist das Umlegungsverfahren abgeschlossen.

### **Vorwegnahme der Entscheidung**

Der Gesetzgeber hat in § 76 BauGB die Möglichkeit geschaffen, dass die Umlegungsstelle mit Einverständnis der betroffenen Rechtsinhaber die Eigentums- und Besitzverhältnisse für deren Grundstücke durch Beschluss regelt und über die Aufhebung, Änderung und Begründung von Rechten entscheidet, bevor der Umlegungsplan aufgestellt ist. Für eine derartige Vorwegentscheidung sollte möglichst eine bestandskräftige Einleitung vorliegen. Bei Grundstückszuteilungen im Umlegungsgebiet muss der Bebauungsplan ausreichend konkretisiert sein. Eine wirksame Vorwegregelung wird später Bestandteil des Umlegungsplans. Die Vorwegnahme der Entscheidung wird vorwiegend bei Abfindungen in Geld oder Land außerhalb des Umlegungsgebietes angewandt.