

Umlegungsverfahren „Am Auernberg“ für das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 157 „Am Auernberg“

Gemäß § 47 des Baugesetzbuches (BauGB) und unter Bezugnahme auf die gemäß § 46 (1) BauGB von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kronberg im Taunus am 18.12.2025 beschlossene Anordnung des Umlegungsverfahrens im Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. Nr. 157 „Am Auernberg“ wurde am 06.07.2026 vom Magistrat der Stadt Kronberg im Taunus (Umlegungsstelle) folgendes beschlossen:

Flurstücke: 1/1, 1/2 (tlw.), 2 (tlw.), 3 (tlw.), 4 (tlw.), 8/1, 8/2, 9/2, 9/3, 9/4, 10/1, 10/2, 11 (tlw.), 12/1 (tlw.), 12/2 (tlw.), 12/3 (tlw.), 13 (tlw.), 14 (tlw.), 15 (tlw.), 16 (tlw.), 17 (tlw.), 18 (tlw.), 19 (tlw.), 20 (tlw.), 60/3 (tlw.), 61/1, 63 (tlw.)

[illegible]

1

Der Beschluss über die Einleitung des Umlegungsverfahrens (Umlegungsbeschluss) wird hiermit gemäß § 50 Abs. 1 BauGB bekannt gemacht.

Hinweise und Aufforderungen

Beteiligte

§ 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 Absatz 5 die Bedarfsträger und
6. die Erschließungsträger.

(2) Die in Absatz 1 Nummer 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 Absatz 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.“

Anmeldung von Rechten

Es ergeht hiermit nach § 50 Abs. 2 BauGB die Aufforderung, innerhalb eines Monats nach dieser Bekanntmachung Rechte, die aus dem Grundbuch nicht ersichtlich sind, aber zur Beteiligung am Umlegungsverfahren berechtigen, bei der Umlegungsstelle der Stadt Kronberg im Taunus, Rathaus Katharinenstraße 7, Zimmer 18 in 61476 Kronberg im Taunus anzumelden.

Werden Rechte erst nach Ablauf der im vorigen Absatz bezeichneten Frist angemeldet oder nach Ablauf der in § 48 Abs. 3 BauGB gesetzten Frist glaubhaft gemacht, so muss ein Berechtigter die bisherige Verhandlung und Festsetzungen gegen sich gelten lassen, wenn die Umlegungsstelle dies bestimmt (§ 50 Abs. 3 BauGB).

Der Inhaber eines aus dem Grundbuch nicht ersichtlichen Rechts muss die Wirkung eines vor der Anmeldung eingetretenen Fristablaufes ebenso gegen sich gelten lassen wie der Beteiligte, gegenüber dem die Frist durch diese Bekanntmachung zuerst in Lauf gesetzt wurde (§ 50 Abs. 4 BauGB).

Verfügungs- und Veränderungssperre

Auszug aus § 51 Baugesetzbuch (BauGB):

„(1) Von der Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses bis zur Bekanntmachung [der Unanfechtbarkeit des Umlegungsplanes] nach § 71 BauGB 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 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.

Einer Genehmigung nach Satz 1 bedarf es im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet nur, wenn und soweit eine Genehmigungspflicht nach § 144 nicht besteht.

(2) Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden 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.

(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. § 22 Absatz 5 Satz 2 bis 5 ist entsprechend anzuwenden.

(4) Die Genehmigung kann unter Auflagen und außer bei Verfügungen über Grundstücke und über Rechte an Grundstücken auch unter Bedingungen oder Befristungen erteilt werden. Wird die Genehmigung unter Auflagen, Bedingungen oder Befristungen erteilt, ist die hierdurch betroffene Vertragspartei berechtigt, bis zum Ablauf eines Monats nach Unanfechtbarkeit der Entscheidung vom Vertrag zurückzutreten. Auf das Rücktrittsrecht sind die §§ 346 bis 349 und 351 des Bürgerlichen Gesetzbuchs entsprechend anzuwenden.

[...]"

Vorkaufsrecht der Gemeinde

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

Vorarbeiten auf Grundstücken

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

Die Eigentümer oder Besitzer sind über die Absicht, dass solche Arbeiten ausgeführt werden, vorher zu informieren.

Belehrung über den Rechtsbehelf

Gegen den Beschluss über die Einleitung des Umlegungsverfahrens (Umlegungsbeschluss) kann Widerspruch eingelegt werden. Er ist innerhalb eines Monats seit der Bekanntmachung bei der Umlegungsstelle des Magistrats der Stadt Kronberg im Taunus, Rathaus, Katharinenstraße 7, Zimmer 18 in 61476 Kronberg im Taunus zu erheben.

Kronberg im Taunus, den 07.07.2026

Der Magistrat der Stadt Kronberg im Taunus



Christoph König
Bürgermeister



Heiko Wolf
Erster Stadtrat