Stadt Schwaan
Der Umlegungsausschuss

1. Umlegungsbeschluss

1.1. Ermächtigung

Bei der vorhandenen Eigentumsstruktur und den Nutzungsverhältnissen ist eine umfassende Neuordnung der Grundstücksverhältnisse erforderlich. Die Stadtvertretung Schwaan hat deshalb in ihrer Sitzung vom 10.12.2025 für diesen Bereich die Umlegung nach § 46 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) angeordnet.
Die Eigentümer nach § 47 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurden zu dem beabsichtigten Umlegungsverfahren angehört. Im Rahmen dieser Anhörung wurden der Zweck und der Ablauf der Umlegung erläutert. Erkennbar blieb bei der Anhörung, dass die Bodenordnung auf freiwilliger Basis kurzfristig nicht zu erreichen ist. Die Stadt Schwaan hat deshalb nach § 47 des Baugesetzbuches nachfolgenden Umlegungsbeschluss gefasst:

1.2. Umlegungsgebiet

1.2.1. Bezeichnung des Umlegungsgebietes

Das Umlegungsgebiet erhält die Bezeichnung

U 3 „Tannenbergsiedlung“

1.2.2. Begrenzung des Umlegungsgebietes

Folgende Flurstücke sind in das Umlegungsverfahren einbezogen:

Ordnungs-Nummer	Gemarkung	Flur	Flurstück	Grundbuch von Schwaan Blatt
1	Schwaan Schwaan Schwaan Schwaan Schwaan	3 3 3 3 3	97/45 97/62 97/65 97/66 106/18 (ca. 3.296 m² große Teilfläche)	6984 6984 6984 6984 6984
2	Schwaan	3	97/2	5326
3	Schwaan	3	97/3	6247
4	Schwaan	3	97/25	5342
5	Schwaan	3	97/26	5411
6	Schwaan	3	97/27	5334
7	Schwaan	3	97/28	5306
8	Schwaan	3	97/29	5418
9	Schwaan	3	97/30	5381
10	Schwaan	3	97/31	5417
11	Schwaan	3	97/32	5320
12	Schwaan	3	97/33	5348
13	Schwaan	3	97/46	5232
14	Schwaan	3	97/61	5304
15	Schwaan	3	97/51	5325
16	Schwaan	3	97/52	5329

Ordnungs-Nummer	Gemarkung	Flur	Flurstück	Grundbuch von Schwaan Blatt
17	Schwaan	3	97/60	5407
18	Schwaan	3	97/53	5350
19	Schwaan	3	97/54	5331
20	Schwaan	3	97/55	5324
21	Schwaan	3	97/22	5338

Das Umlegungsgebiet ist in der beigefügten Karte dargestellt.

1.3. Teilumlegungsgebiete

Die Stadt Schwaan 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 3 „Tannenbergsiedlung" wird gemäß Beschluss des Umlegungsausschusses vom 10. Juni 2026 nach § 47 BauGB hiermit 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 Stadt Schwaan- Der Bürgermeister-Pferdemarkt 2, 18258 Schwaan oder bei der Umlegungsgeschäftsstelle beim Vermessungsbüro Kerstin Siwek, Kanalstraße 20, 23970 Wismar einzulegen.

Über den Widerspruch entscheidet die Stadt Schwaan (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 Stadt Schwaan

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 Stadt Schwaan -Der Bürgermeister- Pferdemarkt 2, 18258 Schwaan, oder 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 der Stadt Schwaan – (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 Stadt Schwaan 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.

Datum, 10. JUNI 2026

Die Umlegungsausschussvorsitzende

STADT SCHWAAN (Siegel) LANDKREIS ROSTOCK

ÜBERSICHTSPLAN UMLEGUNGSGEBIET

Karte zum Umlegungsbeschluss – ohne Maßstab

Umlegungsverfahren U 3 „Tannenbergsiedlung“ der Stadt Schwaan

- Umgrenzung der Umlegungsmaßnahme

Angefertigt: 20.05.2026

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