

# Städtebauliche Bodenordnung

## Allgemeines

Die Umlegung ist ein wichtiges Bodenordnungsverfahren zur Erschließung und Neugestaltung von Baugebieten bzw. Teilbereichen davon.

In diesem nach dem Baugesetzbuch (BauGB) geregelten Grundstückstauschverfahren wird das Grundstückseigentum neu geordnet. Ziel ist dabei, nach Lage, Form und Größe zweckmäßig gestaltete Grundstücke für die bauliche oder sonstige Nutzung zu schaffen.

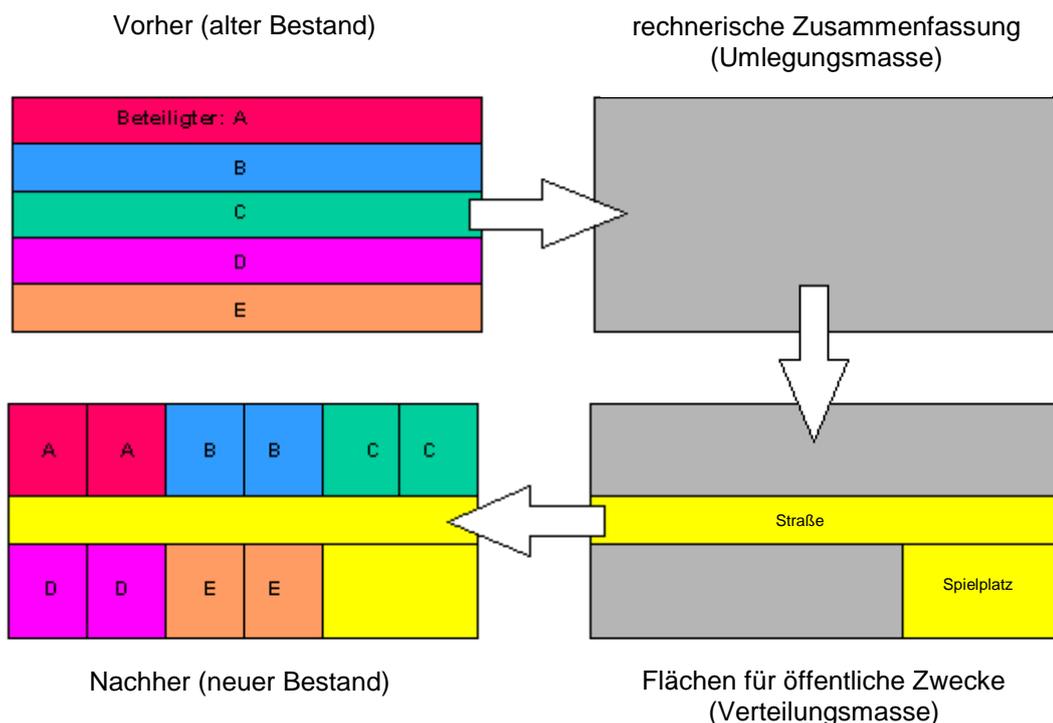
Das Verfahren dient der Umsetzung von Bebauungsplänen. Eine Anwendung innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ebenfalls möglich.

## Umlegung

Die Umlegung kann sowohl bei der erstmaligen Entwicklung von landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzten Flächen zu Bauland (Erschließungsumlegung) als auch zur Neuordnung bereits bebauter Gebiete (Neuordnungsumlegung) eingesetzt werden. Die Neuordnungsumlegung lässt sich insbesondere auch in städtebaulichen Sanierungsgebieten zweckmäßig zur Verbesserung der Verhältnisse (Sanierungsumlegung) einsetzen.

## Grundgedanke der Umlegung

1. Alle Grundstücke des Umlegungsgebietes werden nach ihrer Fläche zur sogenannten Umlegungsmasse vereinigt. Diese Zusammenfassung erfolgt dabei nur rein rechnerisch und führt nicht zu einem großen Grundstück im Rechtssinne.
2. Aus der Umlegungsmasse werden die Flächen für öffentliche Zwecke vorweg ausgeschieden.
3. Die verbleibende Masse (Verteilungsmasse) ist nach einem bestimmten Maßstab an die Eigentümer zu verteilen.



## **Vorteile**

Die **Umlegung** bringt gegenüber privatrechtlichen Regelungen sowohl für die Gemeinde als auch für die beteiligten Grundstückseigentümer wesentliche Vorteile bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes oder der Entwicklung im Zusammenhang bebauter Ortsteile.

- Die Umlegung schafft ohne notarielle Verträge und behördliche Genehmigungen kostengünstig neue Wohnbau- und Gewerbegrundstücke und wird damit der Nachfrage in der Bevölkerung und den Wünschen von Investoren gerecht.
- Die Umlegung berücksichtigt sowohl das private Interesse der Eigentümer als auch das öffentliche Interesse.
- Die Umlegung gewährleistet die Gleichbehandlung der Eigentümer bei der Bereitstellung der öffentlichen Flächen und bei der Abschöpfung umlegungsbedingter Wertsteigerungen.
- Die Umlegung ist im Interesse der Allgemeinheit auch gegen den Willen einzelner Beteiligter durchsetzbar.
- Nach Abschluss der Umlegung ist eine kostengünstige Erschließung "aus einem Guss" möglich, da die öffentlichen Flächen der Gemeinde bereitgestellt werden.

## **Ansprechpartner:**

Holger Ludorf  
Geschäftsführer des  
Umlegungsausschusses  
Tel.: (02541) 939-1306  
Fax: (02541) 939-4310  
E-Mail: [holger.ludorf@coesfeld.de](mailto:holger.ludorf@coesfeld.de)

Sigrid Wenderdel  
Mitarbeiterin der Geschäftsstelle  
des Umlegungsausschusses  
Tel.: (02541) 939-1208  
Fax: (02541) 939-4310  
E-Mail: [sigrid.wenderdel@coesfeld.de](mailto:sigrid.wenderdel@coesfeld.de)

# Ablauf eines Umlegungsverfahrens nach dem Baugesetzbuch

**Anordnung** der Umlegung durch den Rat (§ 46)

## **Anhörung der Eigentümer** (§ 47)

Bevor ein Umlegungsverfahren aufgrund des Umlegungsbeschlusses eingeleitet wird, wird eine Anhörung der an dem Verfahren beteiligten Eigentümer durchgeführt. Hier werden die Grundzüge des Umlegungsverfahrens erläutert. Die Grundstückseigentümer/innen können Anfragen stellen und Anregungen äußern.

## **Umlegungsbeschluss** (§ 47) durch den Umlegungsausschuss

- Einleitung des Verfahrens
- Bestimmung des Gebietes
- Öffentliche Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses

Rechtswirkung: > Umlegungsvermerk (§ 54)  
> Verfügungs- u. Veränderungssperre (§ 51)  
> Vorkaufsrecht (§ 24)

**Bestandskarte und Bestandsverzeichnis** (§ 53) werden als Nachweis des alten Bestandes und der Erfassung der Beteiligten einen Monat öffentlich ausgelegt

**Verhandlungen** mit den Grundstückseigentümern über mögliche Zuteilungsentwürfe

Evtl. Beschlussfassung über **Vorwegreglungen** nach § 76

Neuordnung der Grundstücke des Umlegungsgebiets:  
Erstellung von Zuteilungsentwürfen als Grundlage für den Entwurf des Umlegungsplans;  
**Erörterung** mit den Eigentümern (§ 66)

## **Aufstellung des Umlegungsplans**

als Nachweis des neuen Bestandes und aller wichtigen Belange (einschl. Rechte, Baulasten, Ausgleichsleistungen, usw.);

Bekanntmachung und Zustellung von Auszügen an die Beteiligten (§§ 66-70)

**Inkrafttreten** des Umlegungsplans durch Bekanntmachung der Unanfechtbarkeit (u.U. Teilkraftsetzung) (§ 71)

Rechtswirkungen > neue Grundstücke und Rechte treten an die Stelle der alten Grundstücke und Rechte  
> öffentliche Bücher (Grundbuch, Liegenschaftskataster) werden berichtigt