

**Kurzinformation**  
**zur**  
**Bodenordnung durch Umlegung**  
**(§§ 45 – 79 Baugesetzbuch)**

**Umlegung**

- ist ein gesetzlich geregeltes Grundstückstauschverfahren
- garantiert den Fortbestand des Eigentums (keine Enteignung!)
- dient dem gerechten Ausgleich unterschiedlicher Interessen
- löst Konflikte bei der Umsetzung städtebaulicher Planungen

**Umlegung schafft**

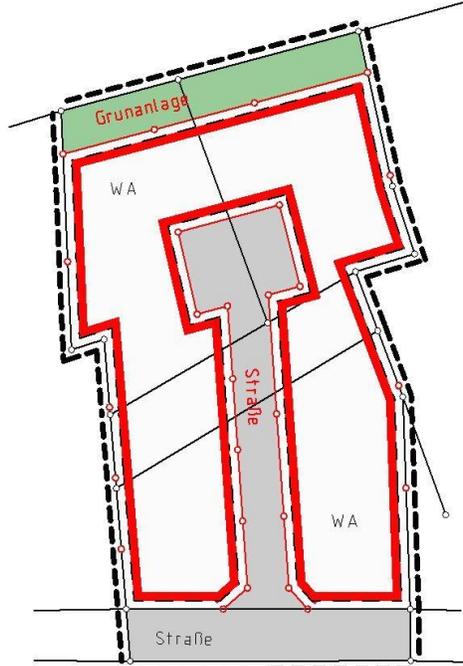
- zweckmäßig geschnittene Grundstücke
- wirtschaftlich nutzbares Bauland
- Vertrauen
- Rechtssicherheit

**Umlegung bedeutet**

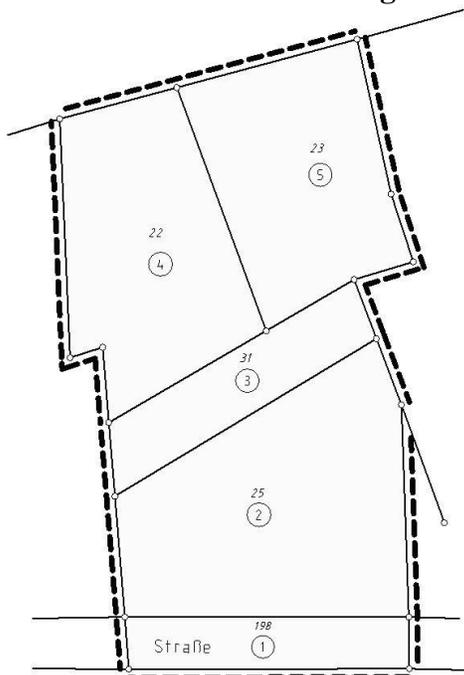
- Erarbeitung und Durchsetzung kompromissfähiger Lösungen
- schnelle Verwirklichung von städtebaulicher Planung
- kostengünstige Baulandmobilisierung
- nachhaltige Stadtentwicklung
- wenig Aufwand für Eigentümer, da komplette Abwicklung durch Geschäftsstelle (Anträge, Grundbucheintragungen, ...)

# Umlegung

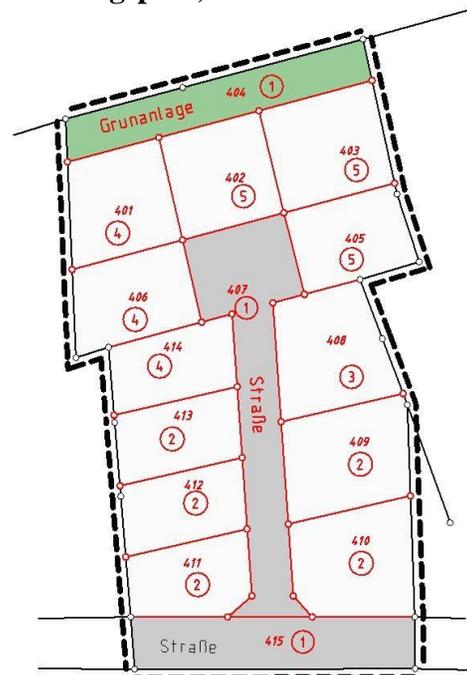
ein Instrument zur Schaffung von selbständig bebaubaren neuen Grundstücken



Planung der Gemeinde (Bebauungsplan)



alte Grenzen



neue Grenzen

---

## Allgemeines

---

Sollen planungsrechtlich als Bauland ausgewiesene Gebiete oder Grundstücke einer baulichen Nutzung zugeführt werden, ist es notwendig, dass die Grundstücke für die bauliche Nutzung nach Lage, Form und Größe zweckmäßig gestaltet sind. Liegen diese Voraussetzungen nicht vor, sind Bodenordnungsmaßnahmen erforderlich.

Die Bodenordnung kann privatrechtlich über notarielle Kauf- und Tauschverträge erfolgen (**freiwillige Bodenordnung**). Dies setzt voraus, dass sich die Eigentümer untereinander oder mit Käufern über die zu tauschenden oder zu kaufenden Grundstücke oder Grundstücksteile einschließlich des dafür zu vereinbarenden Wertes (Kaufpreis) einig werden.

Das Baugesetzbuch (§§ 45 – 84 BauGB) hält hierfür die folgenden gesetzlichen Verfahren (**amtliche Bodenordnung**) bereit:

- Die **Umlegung** ist ein gesetzlich geregeltes Grundstückstauschverfahren, um unbebaute oder bebaute Grundstücke so umzugestalten, dass auf den neuen Grundstücken die planungsrechtlich festgesetzten öffentliche und private Nutzung rechtlich, tatsächlich und wirtschaftlich vollzogen werden kann.
- Die **Vereinfachte Umlegung** versucht mittels Flächenaustausch von möglichst wertgleichen Grundstücksteile zwischen benachbarten Grundstücken bzw. die einseitige Zuteilung von Splittergrundstücken eine geordnete Bebauung einschließlich der erforderlichen Erschließung herbeizuführen und zur Beseitigung baurechtswidriger Zustände beizutragen.

In beiden Verfahren wird ein Interessenausgleich unter den beteiligten Grundstückseigentümern sowie zwischen Grundstückseigentümern, Mietern und Pächtern einerseits und der Allgemeinheit andererseits angestrebt. Beide Verfahren werden gegenüber der Enteignung durch ihren überwiegend privatnützigen Charakter abgegrenzt.

---

## Wer ist beteiligt?

---

Am Umlegungsverfahren beteiligt sind im Wesentlichen

- die Eigentümer der im Umlegungsgebiet liegenden Grundstücke,
- die Inhaber von Rechten an einem Grundstück, die im Grundbuch eingetragen oder grundbuchlich gesichert sind (z.B. Bank mit Grundschuld, Person mit Wohnrecht),
- die Inhaber von Rechten an einem Grundstück, die nicht im Grundbuch eingetragen sind (z.B. Pächter, Mieter)
- die Stadt Gronau.

---

## Was passiert in der Umlegung?

---

Die Umlegung ist ein gesetzlich geregeltes Grundstückstauschverfahren. Die einzelnen Verfahrensschritte sind im Ablaufschema (siehe Anlage) für die Durchführung einer Baulandumlegung auf der Grundlage eines Bebauungsplangebietes dargestellt.

Umlegungsverfahren sind auch ohne Bebauungsplan innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Gebiete im Sinn von § 34 BauGB) durchführbar, wenn sich aus der Eigenart der näheren Umgebung hinreichend Kriterien für die Neuordnung der Grundstücke ableiten lassen.

Alle im Umlegungsgebiet gelegenen Grundstücke werden nach ihrer Fläche rechnerisch vereinigt (**Umlegungsmasse**). Jeder Grundstückseigentümer hat an dieser Umlegungsmasse einen bestimmten prozentualen Anteil. Vorweg werden die Flächen ausgeschieden, die gemäß § 55 Abs.2 BauGB als örtliche Verkehrsflächen, Flächen für Grünanlagen einschließlich Kinderspielflächen oder Schutzflächen sowie Flächen zum ökologischen Ausgleich festgesetzt sind. Die verbleibenden Flächen bilden die **Verteilungsmasse**. Aus ihr werden den beteiligten Grundeigentümern entsprechend den ihnen zustehenden Anteilen zweckmäßig gestaltete bebauungsfähige Grundstücke zugeteilt. Diese sollen mindestens den gleichen Verkehrswert und möglichst die gleiche oder eine gleichwertige Lage wie die alten Grundstücke haben.

Die Verteilung / Zuteilung der Baugrundstücke im Umlegungsverfahren wird entweder nach dem Verhältnis der Werte oder nach dem Verhältnis der eingebrachten Flächen vorgenommen (§ 56 BauGB / sog. gesetzliche Verteilungsmaßstäbe).

Der Umlegungsausschuss der Stadt Gronau favorisiert allerdings zu Beginn des Verfahrens die Anwendung eines modifizierten Verteilungsmaßstabes (§ 56 Abs. 2 BauGB).

Hierzu stellen die beteiligten Grundstückseigentümer der Stadt Gronau lediglich den zuvor beschriebenen Flächenabzug gemäß § 55 Abs. 2 BauGB entschädigungslos zur Verfügung und übernehmen die anteiligen Kosten der gesamten Umlegungsvermessung. Dieser modifizierte Verteilungsmaßstab ist für die Beteiligten weitaus weniger belastend als die Anwendung der gesetzlichen Verteilungsmaßstäbe.

Die Anwendung dieses modifizierten Verteilungsmaßstabes ist nur dann zulässig, wenn **alle Beteiligten ihr Einvernehmen** erklären.

Falls eine einvernehmliche Regelung mit den Beteiligten nicht möglich ist, wurde bisher ausschließlich die **Wertumlegung** (§ 57 BauGB) durchgeführt, da sie die durchaus bestehenden unterschiedlichen Wertverhältnisse innerhalb der Verfahrensgebiete besser berücksichtigt.

Dabei werden die Bodenwerte vor der Umlegung als **Einwurfswerte**, die Werte der durch die Umlegung gebildeten Baugrundstücke als **Zuteilungswerte** bezeichnet. Der Wert der **Verteilungsmasse** liegt in der Regel höher als der der **Umlegungsmasse**, weil die neuen Grundstücke (**Zuteilungsgrundstücke**) besser und höherwertig ausnutzbar sind als die bisherigen (**Einwurfgrundstücke**). Entstehende Wertunterschiede werden in Geld ausgeglichen (§ 59 Abs.2 BauGB). Die jeweiligen Werte werden vom Gutachterausschuss beim Kreis Borken festgestellt.

Das neu gebildete Zuteilungsgrundstück wird in der Regel an der Stelle liegen, wo sich das Einwurfgrundstück befand, jedoch werden die Grundstücksgrenzen entsprechend den im Bebauungsplan vorgegebenen Festsetzungen angepasst.

Sollte in besonderen Fällen einem Grundstückseigentümer im Umlegungsgebiet kein Grundstück zugewiesen werden können, so kann mit seiner Zustimmung auch ein Ersatzgrundstück nach § 59

Abs. 4 BauGB außerhalb des Umlegungsgebietes bereitgestellt werden. Darüber hinaus besteht auch die Möglichkeit, dass ein Eigentümer eine Geldabfindung für das gesamte Einwurfsgrundstück erhält.

---

## Wie erfahre ich, dass ich Umlegungsbeteiligter bin?

---

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes durch den Rat der Stadt Gronau wird, soweit die Notwendigkeit dazu besteht, die Umlegung angeordnet (§ 46 BauGB). Dieser Anordnungsbeschluss ist der Auftrag an den Umlegungsausschuss bodenordnerisch tätig zu werden.

Liegt ein konkreter Bebauungsplan vor, so prüft die Geschäftsstelle im Auftrag des Umlegungsausschusses die grundstücksmäßigen Verhältnisse in Bezug auf die Planfestsetzungen und stellt fest, wie das Umlegungsgebiet zweckmäßigerweise zu begrenzen ist. Das Umlegungsgebiet kann muss aber nicht mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans übereinstimmen. Das Ergebnis wird im Umlegungsausschuss beraten und beschlossen. **Nach vorheriger Anhörung der beteiligten Grundstückseigentümer** wägt der Umlegungsausschuss ab, ob, wie und wann ein Umlegungsverfahren einzuleiten ist.

Der Beschluss über die Einleitung des Umlegungsverfahrens (§ 47 BauGB) wird, mit einer Rechtsbehelfsbelehrung versehen, im Amtsblatt der Stadt Gronau öffentlich bekanntgemacht.

Nach der Bekanntmachung wird ein Umlegungsvermerk in Abteilung II der betreffenden Grundbücher als Hinweis auf die Veränderungssperre (§51 BauGB) eingetragen. Das Grundbuchamt sendet den Eigentümern und den Inhabern der im Grundbuch eingetragenen Rechte eine Eintragungsmitteilung.

---

## Was habe ich zu beachten?

---

Vom Zeitpunkt der Einleitung des Umlegungsverfahrens bis zur abschließenden Regelung ist für bestimmte Verfügungen oder Veränderungen in Bezug auf ein Grundstück die Genehmigung des Umlegungsausschusses nach § 51 BauGB erforderlich. Damit ist sicher gestellt, dass ohne Kenntnis des Umlegungsausschusses keine Änderungen im Gebiet vorgenommen werden. Eine Genehmigung darf nur versagt werden, wenn eindeutig erkennbar ist, dass die Umlegung entweder wesentlich erschwert oder gar unmöglich gemacht werden soll.

Im Einzelnen bedürfen zum Beispiel die Veräußerung, Miet- oder Pachtverträge oder eine Bebauung der Genehmigung, ebenso die Belastung in Abt. III des Grundbuches durch eine Hypothek oder durch Dienstbarkeiten in Abteilung II, aber auch wertsteigernde oder wertmindernde Änderungen am Grundstück, am Gebäude oder sonstigen Anlagen.

---

## Wie wird die Umlegung durchgeführt?

---

Auf Grundlage der konkreten Festsetzungen eines Bebauungsplanes wird ein Konzept erarbeitet, das alle zur Durchführung des Umlegungsverfahrens erforderlichen Einzelregelungen enthält. In vielen Fällen wird die Umlegung bereits eingeleitet, wenn der zugrunde liegende Bebauungsplan noch nicht in allen Details festliegt. Hierdurch wird dem Umlegungsausschuss schon früh die Möglichkeit gegeben, vorbereitende Maßnahmen zur schnellen Durchführung des Verfahrens zu treffen. Er kann im Interesse der Beteiligten noch auf die Bebauungsplanung Einfluss nehmen. Der Zuteilungsentwurf wird mit allen Umlegungsbeteiligten eingehend erörtert. Bei dieser Erörterung können die Umlegungsbeteiligten ihre Wünsche und speziellen Anregungen vorbringen. Nachdem alle Beteiligten gehört wurden, werden unter Abwägung der Interessen aller Umlegungsbeteiligten die endgültigen Regelungen festgelegt und als Umlegungsplan vom Umlegungsausschuss beschlossen (§ 66 BauGB).

Neben dem Umlegungsplan bietet das Baugesetzbuch durch die Bestimmung im § 76 BauGB auch die Möglichkeit, die erforderlichen Regelungen, nicht in einem Plan zu einem bestimmten Zeitpunkt in ihrer Gesamtheit durchzuführen, sondern diese Regelungen vorab als Einzelfälle zu beschließen. Hierdurch kann besser und schneller auf die besonderen speziellen Belange des einzelnen Eigentümers Rücksicht genommen werden, so zum Beispiel, wenn der Neubau eines Hauses von einer Grundstücksregelung abhängt oder schon frühzeitig eine Abfindung in Geld oder mit einem Ersatzgrundstück als Lösung feststeht.

---

## Welche Rechtsmittel gibt es?

---

Nach Bekanntmachung der Einleitung des Umlegungsverfahrens kann ein Beteiligter einen Rechtsbehelf gegen die Einbeziehung seines Grundstückes in das Verfahren einlegen.

Sollten die Vorstellungen des Umlegungsausschusses und der Beteiligten hinsichtlich der Festsetzungen des Umlegungsplanes nicht in Übereinstimmung zu bringen sein oder sollte sich ein Umlegungsbeteiligter durch die Aufstellung des Umlegungsplanes in seinen Rechten benachteiligt fühlen, so besteht auch hier die Möglichkeit, einen Rechtsbehelf einzulegen.

Der weitere Rechtsweg führt in beiden Fällen über die Kammer für Baulandsachen beim Landgericht in Arnshausen bis zur Revision beim Bundesgerichtshof (§§ 217, 220, 229, 230 BauGB).

---

## Wer führt die Umlegung durch?

---

Die Bodenordnung ist, wie die Bauleitplanung, eine Selbstverwaltungsaufgabe der Gemeinde. Durch Beschluss des Rates der Stadt Gronau ist ein ständiger, mit Befugnis zur **selbständigen Durchführung von Bodenordnungsverfahren** ausgestatteter Umlegungsausschuss gebildet worden (§ 46 Abs. 2 BauGB).

Die Aufgabe des Umlegungsausschusses – Schaffung der eigentumsrechtlichen Voraussetzungen für eine zügige und kostengünstige Umsetzung der Bauleitplanung - ist aus dem Aufgabenbereich des Rates der Stadt Gronau herausgenommen.

Der Umlegungsausschuss ist eine mit **selbstständigen Entscheidungsbefugnissen ausgestattete Behörde** und als solche ein Organ der Stadt Gronau.

Seine Mitglieder sind **weisungsunabhängig** und entscheiden nach pflichtgemäßen Ermessen im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben.

Durch seine Zusammensetzung aus drei Fachmitgliedern (Jurist, Bewertungssachverständiger, Vermessungsingenieur) und zwei Mitgliedern des Rates wird einerseits eine hohe fachliche Kompetenz und Unabhängigkeit und andererseits eine Verbindung zum Rat und damit zum Entscheidungsgremium über die Bauleitplanung sichergestellt.

Die folgenden fünf Mitglieder und deren Stellvertreter wurden durch den Rat der Stadt Gronau zu Mitgliedern des Umlegungsausschusses der Stadt Gronau gewählt:

| <b>Funktion</b>                             | <b>Mitglied</b>   | <b>Stellvertreter</b> |
|---|-------------------|-----------------------|
| Vorsitzender<br>(Befähigung zum Richteramt) | Ludwig Silderhuis | Hans-Georg Althoff    |
| Sachverständiger für Bewertungsfragen       | Andreas Nienaber  | Stefan Böskens        |
| Sachverständiger für Vermessungsfragen      | Karl-Peter Theis  | Jochen Hansens        |
| Mitglied des Rates der Stadt Gronau         | Martin Dust       | Sven Gabbe            |
| Mitglied des Rates der Stadt Gronau         | Werner Bajorath   | Norbert Ricking       |

Die Geschäftsstelle bereitet die Entscheidungen des Umlegungsausschusses vor und setzt diese entsprechend der Beschlussfassung um. Sie führt die Erörterungsgespräche mit den Beteiligten und den betroffenen Fachbereichen.

Die Mitarbeiter/in der Geschäftsstelle stehen Ihnen als Ansprechpartner für Fragen und Wünsche zur Verfügung:

|                    |                     |                                      |
|--------------------|---------------------|--------------------------------------|
| Joachim Krafzik    | Tel. 02562 / 12-270 | E-Mail: joachim.krafzik@gronau.de    |
| Carina Goldschmidt | Tel. 02562 / 12-276 | E-Mail: carina.goldschmidt@gronau.de |

## Verfahrensschema Umlegungsverfahren nach dem Baugesetzbuch (§§ 45-79 BauGB)

