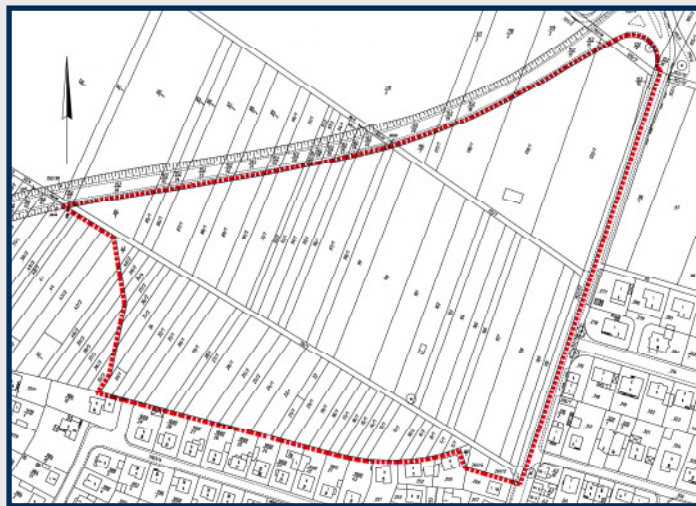
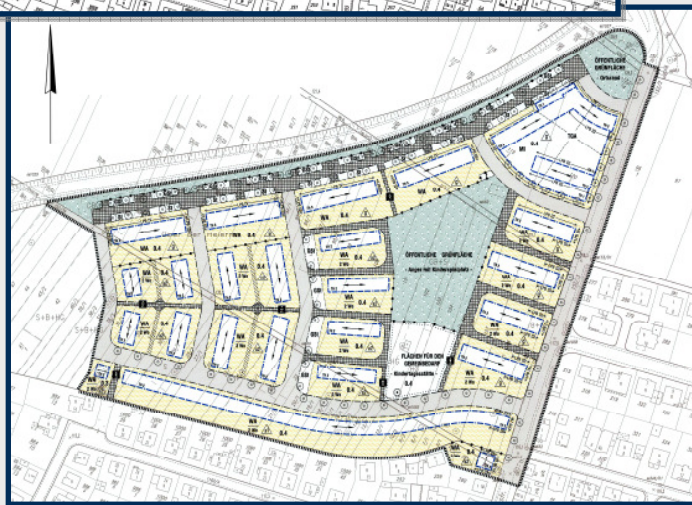


UMLEGUNG

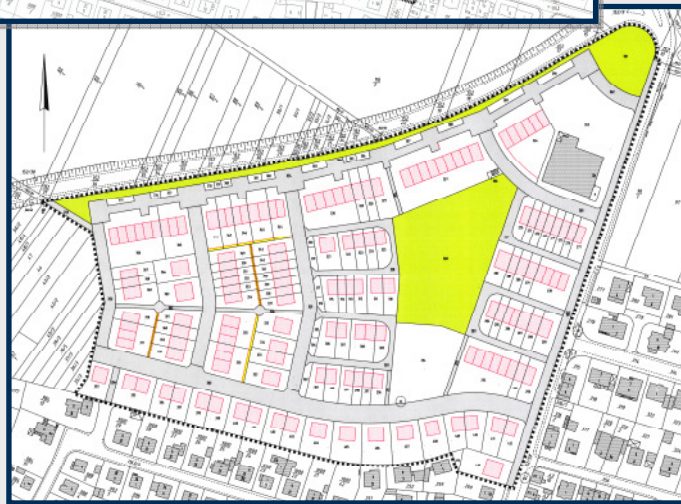
Information zum Verfahren nach dem Baugesetzbuch (§§ 45-79)



ALTBESTAND



PLANUNG



NEUBESTAND

Allgemeine Informationen

Warum Baulandumlegung?

In einer Großstadt wie Frankfurt am Main ist die Bereitstellung von Bauland sowohl für gewerbliche als auch für Wohnzwecke eine bedeutsame kommunale Aufgabe.

Um dieser Aufgabe gerecht zu werden und die Nachfrage nach Bauland zu befriedigen, werden zunächst Bebauungspläne entworfen. Sie sind, neben den Baumöglichkeiten innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, das klassische Instrument zur Ordnung und Lenkung des Baugeschehens. Bebauungspläne werden aufgestellt, um eine erstmalige Bebauung zu ermöglichen, aber auch für bereits bebaute Bereiche, wenn es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Aber nicht jedes beplante Grundstück ist nach Lage, Form und Größe als Baugrundstück geeignet. So sind in erstmals für eine Bebauung zu erschließenden Bereichen meist lange, schmale, landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzte Grundstücke vorhanden. Aber auch in bereits bebauten Gebieten stehen die Gebäude oft auf unzureichend erschlossenen Grundstücken.

Jeder noch so schöne Bebauungsplan bleibt jedoch nur ein Plan, wenn die Grundstücksverhältnisse eine Umsetzung nicht zulassen. Das scheinbar naheliegende Verfahren zur Verwirklichung eines Bebauungsplans ist die Bodenordnung durch freiwilligen Kauf oder Tausch. Die Erfahrung zeigt jedoch, dass die freiwillige Übereinkunft mehrerer Grundstückseigentümer zur privatrechtlichen Verwirklichung eines Bebauungsplans nur schwer zu erzielen ist. Überzogene Preisvorstellungen, gegenseitiges Misstrauen und eine zu geringe Erfahrung im Umgang mit Grund und Boden bringen die Verhandlungen häufig zum Scheitern. Ein elegantes Verfahren, bei dem die genannten Schwierigkeiten und Nachteile nicht auftreten, ist die Baulandumlegung.

Wie wird die Baulandumlegung durchgeführt?

Die Umlegung ist ein nach den Bestimmungen des Baugesetzbuchs (§§ 45-79 BauGB) oder in Form der vereinfachten Umlegung (§§ 80-84 BauGB siehe weiteres Falblatt) geregeltes Grundstückstauschverfahren mit Eigentumsgarantie. Sie dient der erstmaligen Erschließung eines bisher unbebauten oder zur Neuordnung eines bereits bebauten Gebietes nach Maßgabe der Festsetzungen eines Bebauungsplans. Eine Umlegung kann bereits begonnen werden, wenn der Bebauungsplan sich noch im Aufstellungsverfahren befindet. Die Umlegung liegt sowohl im öffentlichen Interesse wie auch im Interesse der beteiligten Grundstückseigentümer. Ein Rechtsanspruch auf die Durchführung eines Umlegungsverfahrens besteht nicht. Die einzelnen Verfahrensschritte einer Baulandumlegung sind in dem Ablaufdiagramm auf Seite 3 dargestellt.

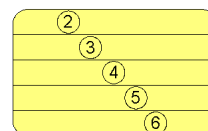
Der Grundgedanke des Verfahrens ist die rechnerische Vereinigung aller im Umlegungsgebiet gelegenen Grundstücke zur sogenannten Umlegungsmasse. Aus dieser Masse werden der Gemeinde vorab die

örtlichen Verkehrs- und Grünflächen sowie die Immissionsschutzflächen und die Flächen für Regenklär- und Regenüberlaufbecken zugeteilt. Die verbleibenden Flächen (Verteilungsmasse) werden den beteiligten Eigentümern in Form von zweckmäßig gestalteten Baugrundstücken zugeteilt.

Die Verteilung der Baugrundstücke im Umlegungsverfahren wird in der Regel nach dem Verhältnis der Werte der in die Umlegung eingebrachten Grundstücke vorgenommen. Dabei werden die Bodenwerte vor der Umlegung als Einwurfswerte, die Werte der durch die Umlegung gebildeten Baugrundstücke als Zuteilungswerte bezeichnet. Jedem Grundstückseigentümer soll ein Grundstück mit mindestens dem gleichen Verkehrswert zugeteilt werden, den sein früheres Grundstück hatte. Somit wird im Umlegungsverfahren das Eigentum am Grund und Boden garantiert. Entstehende Wertunterschiede werden in Geld ausgeglichen.

Im Wesentlichen lässt sich das Umlegungsverfahren in folgenden Schritten schematisch darstellen:

Baulandumlegung nach dem BauGB



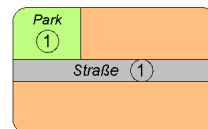
ALTER BESTAND

- Erfassung des alten Bestandes



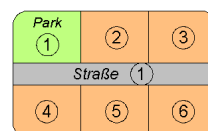
UMLEGUNGSMASSE

- rechnerische Zusammenfassung der Grundstücke



VORWEGAUSSCHIEDUNG

- örtliche Flächen für öffentliche Zwecke



VERTEILUNGSMASSE

- Zuteilung der Grundstücke an die Eigentümer

Ergebnisse der Baulandumlegung:

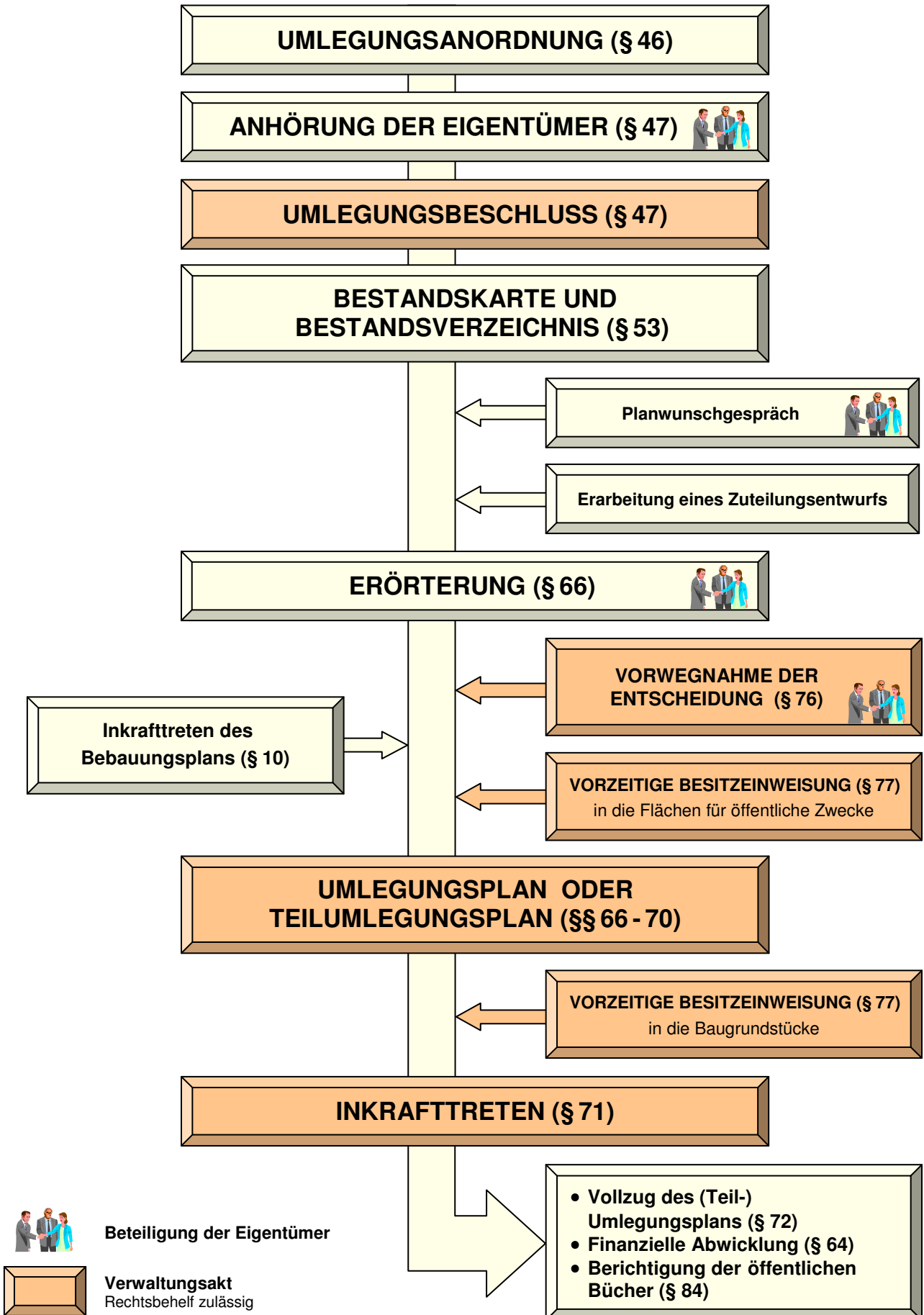
- Bildung von Grundstücken für Wohn- und sonstige Nutzungen (Gewerbe)
- Bereitstellung der erforderlichen Verkehrs- und Grünflächen, sowie sonstiger Flächen für öffentliche Zwecke (z. B. Kita, Schule)
- Beseitigung städtebaulicher Missstände
- Aufhebung, Änderung und Begründung von Rechten
- Finanzieller Ausgleich umlegungsbedingter Vor- und Nachteile
- Schaffung der Voraussetzungen für öffentliche und private Investitionen (z. B. Hoch- und Tiefbau)

Weitere Informationen

Stadtvermessungsamt – Abt. Bodenordnung
Kurt-Schumacher-Straße 10
60311 Frankfurt am Main
www.vermessungsamt.frankfurt.de
E-Mail: bodenordnung@stadt-frankfurt.de

ABLAUF EINES UMLEGUNGSVERFAHRENS NACH DEM BAUGESETZBUCH

(§§ 45 – 79 BauGB)



Gesetzliche Grundlagen (§§ 45 - 79 Baugesetzbuch - BauGB)

Vierter Teil. Bodenordnung Erster Abschnitt - Umlegung

§ 45 Zweck der Umlegung

Zur Erschließung oder Neugestaltung von Gebieten können bebaute und unbebaute Grundstücke durch Umlegung in der Weise neu geordnet werden, dass nach Lage, Form und Größe für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen. Die Umlegung kann

1. im Geltungsbereich eines Bebauungsplans im Sinne des § 30 oder
2. innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34, wenn sich aus der Eigenart der näheren Umgebung oder einem einfachen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 hinreichende Kriterien für die Neuordnung der Grundstücke ergeben,

durchgeführt werden.

§ 46 Zuständigkeit und Voraussetzungen

- (1) Die Umlegung ist von der Gemeinde (Umlegungsstelle) in eigener Verantwortung anzuordnen und durchzuführen, wenn und sobald sie zur Verwirklichung eines Bebauungsplans oder aus Gründen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zur Verwirklichung der innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils zulässigen Nutzung erforderlich ist.

...

- (3) Auf die Anordnung und Durchführung einer Umlegung besteht kein Anspruch.

...

§ 47 Umlegungsbeschluss

- (1) Die Umlegung wird nach Anhörung der Eigentümer durch einen Beschluss der Umlegungsstelle eingeleitet. Im Umlegungsbeschluss ist das Umlegungsgebiet (§ 52) zu bezeichnen. Die im Umlegungsgebiet gelegenen Grundstücke sind einzeln aufzuführen.
- (2) Soll die Umlegung für den Geltungsbereich eines Bebauungsplans eingeleitet werden, kann das Umlegungsverfahren auch eingeleitet werden, wenn der Bebauungsplan noch nicht aufgestellt ist. In diesem Fall muss der Bebauungsplan vor dem Beschluss über die Aufstellung des Umlegungsplans (§ 66 Abs. 1) in Kraft getreten sein.

§ 48 Beteiligte

- (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,

...

§ 55 Umlegungsmasse und Verteilungsmasse

- (1) Die im Umlegungsgebiet gelegenen Grundstücke werden nach ihrer Fläche rechnerisch zu einer Masse vereinigt (Umlegungsmasse).
- (2) Aus der Umlegungsmasse sind vorweg die Flächen auszuscheiden und der Gemeinde oder dem sonstigen Erschließungsträger zuzuteilen, die nach dem Bebauungsplan festgesetzt sind oder aus Gründen der geordneten städtebaulichen Entwicklung zur Verwirklichung der nach § 34 zulässigen Nutzung erforderlich sind als

1. örtliche Verkehrsflächen für Straßen, Wege einschließlich Fuß- und Wohnwege und für Plätze sowie für Sammelstraßen,
2. Flächen für Parkplätze, Grünanlagen einschließlich Kinderspielplätze und Anlagen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, soweit sie nicht schon Bestandteil der in Nummer 1 genannten Verkehrsanlagen sind, sowie für Regenklär- und Regenüberlaufbecken, wenn die Flächen überwiegend den Bedürfnissen der Bewohner des Umlegungsgebiets dienen sollen.

...

- (3) Mit der Zuteilung ist die Gemeinde oder der sonstige Erschließungsträger für von ihnen in die Umlegungsmasse eingeworfene Flächen nach Absatz 2 abgefunden.

- (4) Die verbleibende Masse ist die Verteilungsmasse.

...

§ 57 Verteilung nach Werten

Geht die Umlegungsstelle von dem Verhältnis der Werte aus, so wird die Verteilungsmasse in dem Verhältnis verteilt, in dem die zu berücksichtigenden Eigentümer an der Umlegung beteiligt sind. Jedem Eigentümer soll ein Grundstück mindestens mit dem Verkehrswert zugeteilt werden, den sein früheres Grundstück auch unter Berücksichtigung der Pflicht zur Bereitstellung von Flächen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 im Zeitpunkt des Umlegungsbeschlusses hatte. Für die zuzuteilenden Grundstücke ist der Verkehrswert, bezogen auf den Zeitpunkt des Umlegungsbeschlusses, zu ermitteln. Dabei sind Wertänderungen, die durch die Umlegung bewirkt werden, zu berücksichtigen; sollen Grundstücke in Bezug auf Flächen nach § 55 Abs. 2 erschließungsbeitragspflichtig zugeteilt werden, bleiben Wertänderungen insoweit unberücksichtigt. Unterschiede zwischen den so ermittelten Verkehrswerten sind in Geld auszugleichen.

§ 59 Zuteilung und Abfindung

- (1) Aus der Verteilungsmasse sind den Eigentümern dem Umlegungszweck entsprechend nach Möglichkeit Grundstücke einschließlich Flächen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 in gleicher oder gleichwertiger Lage wie die eingeworfenen Grundstücke und entsprechend den nach den §§ 57 und 58 errechneten Anteilen zuzuteilen.

...

- (4) Mit Einverständnis der betroffenen Eigentümer können als Abfindung
 1. Geld oder
 2. Grundeigentum außerhalb des Umlegungsgebiets oder
 3. die Begründung von Miteigentum an einem Grundstück, die Gewährung von grundstücksgleichen Rechten, Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz oder sonstigen dinglichen Rechten innerhalb und außerhalb des Umlegungsgebiets

vorgesehen werden.

...

§ 66 Aufstellung und Inhalt des Umlegungsplans

- (1) Der Umlegungsplan ist von der Umlegungsstelle nach Erörterung mit den Eigentümern durch Beschluss aufzustellen. Er kann auch für Teile des Umlegungsgebiets aufgestellt werden (Teilumlegungsplan).
- (2) Aus dem Umlegungsplan muss der in Aussicht genommene Neuzustand mit allen tatsächlichen und rechtlichen Änderungen hervorgehen, die die im Umlegungsgebiet gelegenen Grundstücke erfahren. ...
- (3) Der Umlegungsplan besteht aus der Umlegungskarte und dem Umlegungsverzeichnis.

§ 71 Inkrafttreten des Umlegungsplans

- (1) Die Umlegungsstelle hat ortsüblich bekannt zu machen, in welchem Zeitpunkt der Umlegungsplan unanfechtbar geworden ist.

...

§ 72 Wirkungen der Bekanntmachung

- (1) Mit der Bekanntmachung nach § 71 wird der bisherige Rechtszustand durch den in dem Umlegungsplan vorgesehenen neuen Rechtszustand ersetzt.

...

§ 76 Vorwegnahme der Entscheidung

Mit Einverständnis der betroffenen Rechtsinhaber können die Eigentums- und Besitzverhältnisse für einzelne Grundstücke sowie andere Rechte nach den §§ 55 bis 62 geregelt werden, bevor der Umlegungsplan aufgestellt ist. Die §§ 70 bis 75 gelten entsprechend.

§ 77 Vorzeitige Besitzeinweisung

- (1) Sofern die Umlegung im Geltungsbereich eines Bebauungsplans durchgeführt wird, kann die Umlegungsstelle nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplans, wenn das Wohl der Allgemeinheit es erfordert,
 1. vor Aufstellung des Umlegungsplans die Gemeinde oder den sonstigen Bedarfs- oder Erschließungsträger in den Besitz der Grundstücke, die in dem Bebauungsplan als Flächen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 21 oder des § 55 Abs. 2 und 5 festgesetzt sind, einweisen;

...