

# Bodenordnung

durch Umlegung in der Stadt Essen

STADT  
ESSEN

## Informationen zur Baulandumlegung

### Liebe Mitbürgerinnen, liebe Mitbürger

Ihr Grundstück liegt in einem Plangebiet, in dem zur Verwirklichung der Planung der Zuschnitt oder die bisherige Nutzung Ihres Grundstücks geändert werden.

Die Veränderung der Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse sollen durch die (Bauland-) Umlegung als bodenordnerische Maßnahmen erfolgen.

Die Umlegung ist das dazu geeignete und gesetzlich geregelte Grundstückstauschverfahren. Grundlage ist das Baugesetzbuch (BauGB).

Nachfolgend wird der Ablauf eines Umlegungsverfahrens dargestellt.

### Das gesetzliche Umlegungsverfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

Das gesetzliche geregelte Umlegungsverfahren ist ein Bodenordnungsverfahren, das auf der Grundlage der §§ 45 bis 79 BauGB durchgeführt wird.

Umlegungsverfahren werden vom Umlegungsausschuss gemäß § 47 BauGB eingeleitet, um im Bereich eines Bebauungsplanes (§ 30 BauGB) oder innerhalb einer im Zusammenhang bebauten Ortslage (§ 34 BauGB) die städtebaulichen Ziele zu verwirklichen und die im Umlegungsgebiet liegenden Grundstücke neu zu ordnen.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan regelt im Normalfall als Ortsgesetz für alle darin gelegenen Grundstücke die angestrebte künftige Nutzung. Er ist damit die Grundlage für alle Maßnahmen, die zur Verwirklichung der Planung notwendig sind.

### Der Umlegungsausschuss

Der Umlegungsausschuss (UA) ist ein unabhängiges Fachgremium der Stadt mit selbstständiger Entscheidungsbefugnis und besteht aus fünf Mitgliedern. Die Mitglieder des UA werden vom Rat gewählt.

In Essen ist der Vorsitzende z. Z. ein Jurist. Die weiteren Ausschussmitglieder sind je ein Sachverständiger aus dem Vermessungs- und Bewertungswesen sowie zwei Vertreter des Rates der Stadt.

Der Vorsitzende und die Sachverständigen dürfen weder Mitglied des Rates noch Beschäftigte der Stadtverwaltung

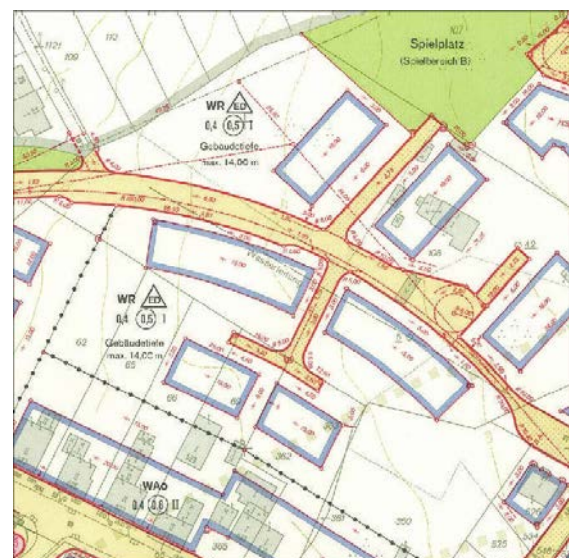
sein. Die Ratsmitglieder sind meist Vertreter der beiden größten Fraktionen im Rat.

Zur Vorbereitung und Durchführung der Aufgaben des UA ist bei der Verwaltung der Stadt eine Geschäftsstelle eingerichtet.

### Das Umlegungsziel

Um ein Grundstück bebauen zu können, ist die Erschließung durch Straße, Kanal und Versorgungsleitungen notwendig. Außerdem muss das Grundstück in seiner Größe und seinem Zuschnitt so beschaffen sein, dass eine zweckgemäße Bebauung möglich ist. In vielen Fällen werden die vorhandenen Grundstücke durch geplante Erschließungsanlagen derart durchschnitten, dass nur ein Teil davon bebaut werden könnte und die restlichen Flächen liegen blieben. Hier greift nun die Umlegung als bodenordnerische Maßnahme ein und gestaltet die Grundstücksflächen für die geplante Bebauung soweit um, dass die vom Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen möglich werden.

Dieser Eingriff durch die Umlegung ist nur dann notwendig, wenn im Bereich eines Bebauungsplanes bzw. innerhalb einer im Zusammenhang bebauten Ortslage neben dem Zuschnitt der Grundstücke auch deren Eigentumsverteilung wegen Gemengelage eine ordnungsgemäße und wirtschaftliche Bebauung nicht zulassen.



### Der Bebauungsplan

Er setzt rechtsverbindlich fest, „wie und in welcher Form“ die Grundstücke bebaut werden dürfen.

## Die Umlegungsgrundsätze

Die Umlegung ist das gesetzlich geregelte Bodentauschverfahren, in dem das Eigentum an Grund und Boden garantiert wird (**Surrogationsprinzip**) und seine Durchführung auf der Grundlage des BauGB und der rechtsverbindlichen Festlegungen des jeweiligen Bebauungsplanes erfolgt.

Eine Umlegung wird nur dann durchgeführt, wenn zur Verwirklichung des Bebauungsplanes eine Einigung zwischen den unterschiedlich betroffenen Grundstückseigentümern nicht zu erwarten ist (**Zweckmäßigkeitssatz**). Da schon ein einzelner Eigentümer die private Einigung verhindern kann, ist eine freiwillige Umlegung zwischen mehreren Grundstückseigentümern in den meisten Fällen nicht erreichbar.

Die Umlegung hat die Aufgabe, das Grundeigentum so neu zu verteilen, dass die Nutzung der Grundstücke verbessert wird. Dabei werden die für öffentliche Zwecke benötigten Flächen (Verkehrsflächen, Grünanlagen u.a.) sofort mitgebildet. Ohne das Instrument der Umlegung müssten die öffentl. Flächen durch Kaufverträge einzeln erworben oder notfalls enteignet werden.

Die Erschließungslast durch Flächenabtretung wird im Umlegungsverfahren nicht nur von den Eigentümern getragen, auf deren Grundstücken diese Erschließungsanlagen geplant sind; sie wird vielmehr anteilig auf alle Beteiligten als Interessengemeinschaft gleichmäßig verteilt. Die Verteilung erfolgt im Verhältnis der Werte ihrer eingeworfenen Grundstücke (*Einwurf*). Das gleiche Verhältnis ist auch Grundlage für die Verteilung der bebauungsfähigen Grundstücke (*Zuteilung*).

Ein Umlegungsverfahren kann schon eingeleitet werden, wenn der Bebauungsplan noch nicht rechtsverbindlich geworden ist. Die Abstimmungsgespräche können dann mit den Eigentümern frühzeitig beginnen und schneller zu einvernehmlichen Regelungen für einzelne Grundstücke führen (§ 76 BauGB).



### Bestand vor der Umlegung

*Die Grundstücksstruktur lässt eine Bebauung nicht zu.*

## Das Umlegungsverfahren

Im Umlegungsverfahren werden alle Flächen der darin gelegenen Grundstücke wertmäßig ermittelt und rechnerisch zur **Umlegungsmasse** zusammengefasst. Daraus werden die im Bebauungsplan festgesetzten örtl. Verkehrsflächen, Grünanlagen, Flächen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft u.a. die später auf die Stadt übergehen, vorweg ausgeschieden. Die verbleibenden Flächen bilden die sogenannte **Verteilungsmasse**, aus der den beteiligten Eigentümern, entsprechend dem ihnen zustehenden wertmäßigen Anteil (*Wertumlegung*), bebauungsfähige Grundstücke zugeteilt werden. Dabei soll jeder Beteiligte nach Möglichkeit Grundstücke mit dem gleichen Verkehrswert in gleicher oder gleichwertiger Lage zurück erhalten.

Eine Vorgabe der Umlegung ist, dass keine Werteinbußen und keine Wertgewinne entstehen sollen (*Wertgleichheit der Umlegung*). Unvermeidbare Grundstücksmehr- oder -minderzuteilungen werden in Geld ausgeglichen (§ 59 BauGB). Wertveränderungen zwischen Einwurf und Zuteilung werden dabei berücksichtigt. (*Rohbauland wird Bauland; Verbesserung und Beschleunigung der Bebaubarkeit; Vorteil durch die Erschließung; Einsparungen von Vermessungs-, Notar- und Gerichtskosten*).

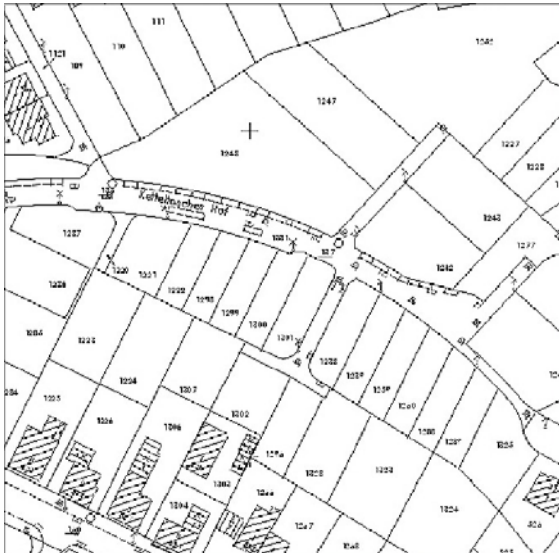
Während des Umlegungsverfahrens wird in Gesprächen mit den Beteiligten versucht, auf der Grundlage des Bebauungsplanes und unter Berücksichtigung der Eigenarten der Grundstücke, die persönlichen Wünsche der Beteiligten zu realisieren, um schließlich möglichst eine einvernehmliche Lösung mit allen Beteiligten zu erreichen. Regelungen für Einzelgrundstücke sind vorab möglich (§ 76 BauGB).

## Der Umlegungsplan

Am Ende eines Umlegungsverfahrens steht der Umlegungsplan (§ 66 BauGB). Dieser wird aufgestellt, sobald der Entwurf zum Umlegungsplan mit allen Beteiligten eingehend erörtert wurde und vor dem Umlegungsausschuss eine Anhörung stattgefunden hat. Ein Umlegungsplan besteht aus der Umlegungskarte und dem Umlegungsverzeichnis (§§ 67 und 68 BauGB).

Die Umlegungskarte stellt alle im Umlegungsgebiet gelegenen künftigen Baugrundstücke, Verkehrsflächen, Grünanlagen u.a. dar.

Im Umlegungsverzeichnis werden die Grundstücke des alten und neuen Bestandes (*Einwurf und Zuteilung*) in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht gegenübergestellt und die sich daraus ergebenden Leistungen festgesetzt.



### Die Umlegungskarte

Sie zeigt die nach den Festlegungen des Bebauungsplanes durch die Umlegung gebildeten Neubaugrundstücke.

## Ihre Rechte

Wie in jedem gesetzlich geregelten Verfahren hat auch im Umlegungsverfahren jeder Beteiligte die Möglichkeit der rechtlichen Überprüfung der Verwaltungsakte. Dazu kann ein **Antrag auf gerichtliche Entscheidung** gestellt werden, über den das Landgericht Arnsberg, Kammer für Baulandsachen, entscheidet. Dagegen kann beim Oberlandesgericht Hamm, Senat für Baulandsachen, Berufung eingelegt werden. Unter Umständen ist eine Revision beim Bundesgerichtshof möglich.

## Der Abschluss des Umlegungsverfahrens

Wenn gegen den Umlegungsplan keine Rechtsmittel eingelegt werden oder über die erhobenen rechtskräftig entschieden wurde, wird die Unanfechtbarkeit des Umlegungsplanes im Amtsblatt bekannt gemacht (§72 BauGB). Mit dieser Bekanntmachung wird der Umlegungsplan rechtskräftig und damit der bisherige Rechtszustand durch den im Umlegungsplan vorgesehenen neuen Rechtszustand ersetzt.

Danach gilt der Umlegungsplan bis zur Berichtigung des Liegenschaftskatasters und der Grundbücher als amtliches Verzeichnis (Rechtsänderung außerhalb des Grundbuches).



Der Straßenbau ist abgeschlossen, die Bebauung realisiert.

Sollten Sie weitere, detaillierte Auskünfte wünschen, wenden Sie sich bitte an:

**Stadt Essen**  
**Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses**  
 Lindenallee 6-8, 45127 Essen  
 Tel. 0201 - 88-68210  
 Fax 0201 - 88-68025



### Wir sind zu erreichen:

Montag - Donnerstag 8.30 - 15.00 Uhr  
 Freitag 8.30 - 12.00 Uhr

sowie nach Vereinbarung

Herausgeberin: Stadt Essen, Geschäftsstelle Umlegungsausschuss  
 November 2019