

Grundstücke zweckmäßig gestalten – das Umlegungsverfahren

Was ist eine Umlegung?

Sämtliche Planungen im Baubereich – zum Beispiel Bebauungsplan, Bauvorhaben oder Straßenausbau – treffen auf bereits bestehende Grundstücksstrukturen. Sind die aktuellen Eigentums- oder Rechtsverhältnisse für die Umsetzung der Planungen nicht geeignet, kann eine sogenannte Umlegung dies ermöglichen. Die Umlegung ist ein gesetzlich geregeltes Bodenordnungsverfahren mit dem Ziel, Grundstücke zu schaffen, die im Hinblick auf die vorgesehene Nutzung zweckmäßig gestaltet sind. Einzelheiten regeln die §§ 45 bis 79 Baugesetzbuch (BauGB).

- Mit der Umlegung werden bislang unbebaute Gebiete erstmalig erschlossen oder bereits bebaute Gebiete neu geordnet.
- Die Umlegung kann im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes oder innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils durchgeführt werden.
- Ein eventuell zugrunde liegender Bebauungsplan muss nicht schon zu Beginn der Umlegung aufgestellt sein.
- Die Größe des betroffenen Gebietes ist für eine Durchführung nicht entscheidend.

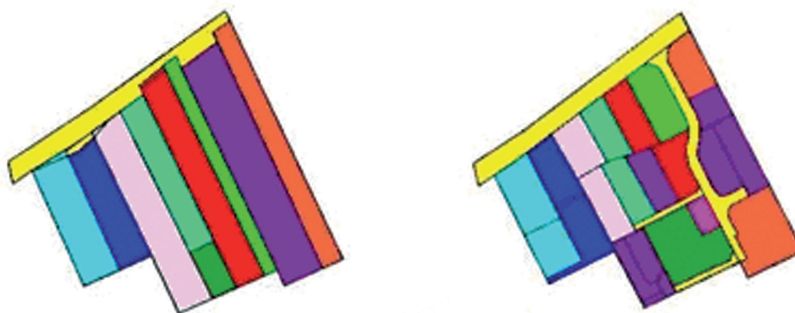
Im Umlegungsverfahren werden von der Gesamtfläche zunächst alle Flächen abgezogen, die zukünftig für die öffentliche Nutzung zur Verfügung stehen sollen, wie etwa Straßen. Nach dem Prinzip der gerechten Lastenverteilung müssen sich dabei alle Eigentümerinnen und Eigentümer möglichst gleichmäßig an der Deckung dieses öffentlichen Flächenbedarfes beteiligen. Anschließend werden aus der verbliebenen Fläche neue Grundstücke gebildet, die so zugeschnitten sind, dass sie genutzt werden können, wie es der Bebauungsplan vorsieht. Falls erforderlich, besteht auch die Möglichkeit, Rechte an den einbezogenen Grundstücken neu zu ordnen.

Grundsätzlich erhält jede Eigentümerin und jeder Eigentümer für das bisherige Grundstück (Einwurfgrundstück) ein mindestens gleichwertiges neues Grundstück (Zuteilungsgrundstück).

In besonderen Fällen kann auch ausschließlich in Geld oder in Form von Grundstücken außerhalb des Umlegungsgebietes abgefunden werden.

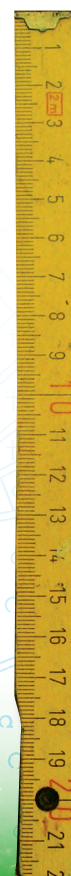
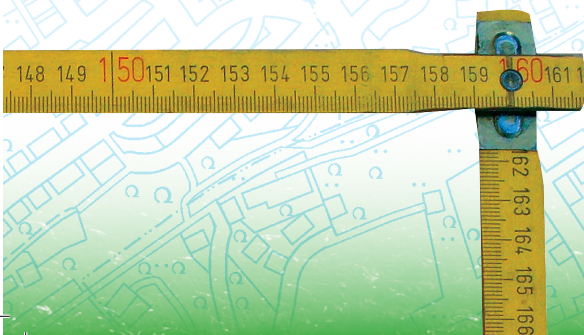
Ein Wertunterschied zwischen dem Einwurfgrundstück und dem Zuteilungsgrundstück ist in Geld auszugleichen.

Fallbeispiel mit Grundstückssituation



vor dem Verfahren

nach dem Verfahren



Wem nützt die Umlegung?

Eine Umlegung von Grundstücken ist sowohl im Interesse der Allgemeinheit als auch im Interesse der jeweiligen Eigentümerinnen und Eigentümer.

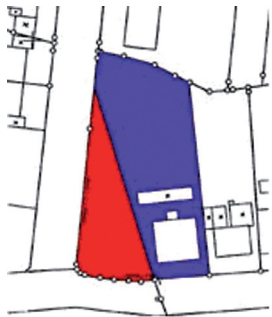
Durch die Umlegung kann die angestrebte städtebauliche Ordnung verwirklicht werden. Die Eigentümerinnen und Eigentümer erhalten durch die Umlegung zweckmäßig gestaltete Baugrundstücke für ihre vorher nicht oder nur eingeschränkt nutzbaren Flächen.

Vereinfachte Umlegung

Sind eher kleinere Gebiete betroffen, kann eine Umlegung unter bestimmten Voraussetzungen in einem vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. Einzelheiten regeln die §§ 80 bis 84 BauGB. Hierbei werden Grundstücke oder Grundstücksteile, die unmittelbar aneinander grenzen oder in enger Nachbarschaft liegen, entweder ausgetauscht oder einseitig zugeteilt.

Durch die vereinfachte Umlegung können Bebauungshindernisse beseitigt werden, wie zum Beispiel ungünstig geschnittene Grundstücke, insbesondere dann, wenn eine privatrechtliche Einigung schwierig oder nicht möglich ist.

Fallbeispiel mit Grundstückssituation



vor dem Verfahren



nach dem Verfahren



Wer ist zuständig?

Für Umlegungsverfahren ist ein spezieller Ausschuss zuständig. Der Umlegungsausschuss ist unabhängig und entscheidet selbstständig über die Durchführung der Verfahren. Er besteht aus fünf Mitgliedern. Zwei dieser Mitglieder gehören gleichzeitig dem Rat der Stadt Bochum an, die übrigen Mitglieder dürfen weder der Verwaltung noch dem Rat angehören.

Die Geschäftsstelle des Ausschusses ist im Amt für Geoinformation, Liegenschaften und Kataster angesiedelt. Diese führt die Verhandlungen in Umlegungsverfahren, bereitet die Entscheidungen des Ausschusses vor und setzt dessen Beschlüsse um.

Weitere Information finden Sie im Internet: www.bochum.de/umlegung.

Haben Sie noch Fragen?

Die Geschäftsstelle erteilt Ihnen gerne Auskunft:

Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses der Stadt Bochum
Hans-Böckler-Str. 19
Technisches Rathaus
44777 Bochum

Udo Kunze, Telefon: 0234 910-3781, E-Mail: ukunze@bochum.de
Roland Umierski, Telefon: 0234 910-3782, E-Mail: rumierski@bochum.de
Hendrik Schmidt-Denter, Telefon: 0234 910-3817, E-Mail: hschmidt-denter@bochum.de
Ingrid Strabel, Telefon: 0234 910-3784, E-Mail: istrabel@bochum.de