

Städtische Bodenordnung Baulandumlegung nach Baugesetzbuch (BauGB)

Nina Schäfer
0611 / 535 - 2256
nina.schaefer@hvbg.hessen.de

Gernot Baumgart
0611 / 535 - 2144
gernot.baumgart@hvbg.hessen.de



innovativ.bodenständig.amtlich.

www.hvbg.hessen.de

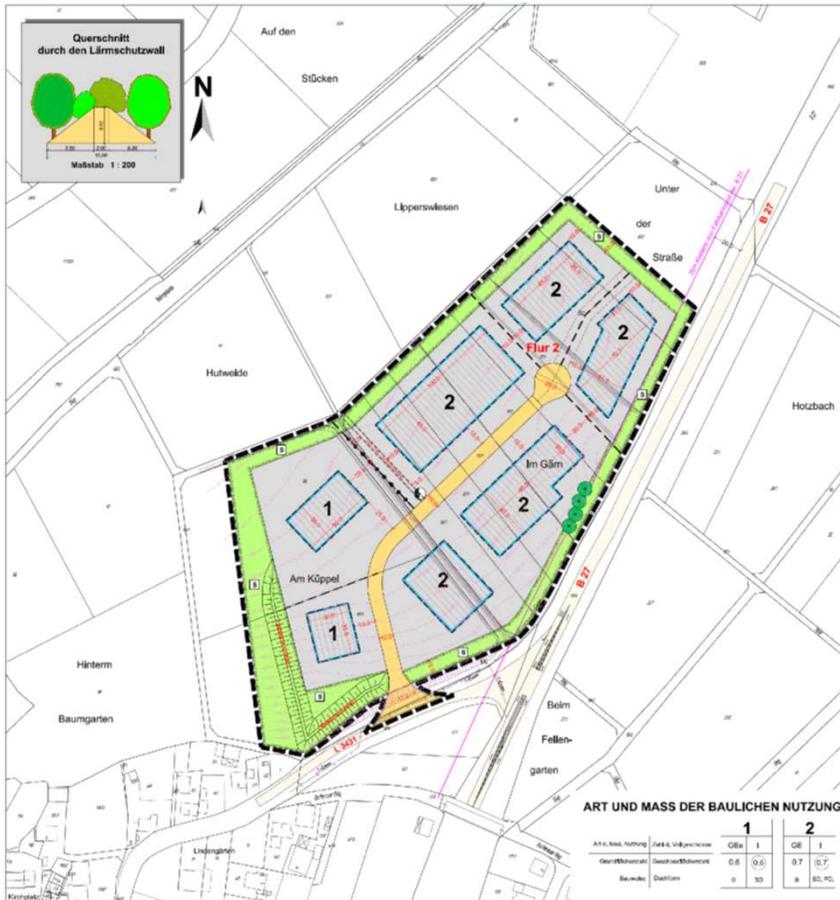
Agenda

- Städtische Bodenordnungsverfahren
- Umlegung im Verfahren der Bauleitplanung
- Umlegung nach dem Baugesetzbuch
- Ablauf eines Verfahrens
- Vorteile der Umlegung

Städtische Bodenordnungsverfahren

- Baulandumlegung nach Baugesetzbuch
- vereinfachte Umlegung nach Baugesetzbuch
- Grenzbereinigung nach Hess. Grenzbereinigungsgesetz

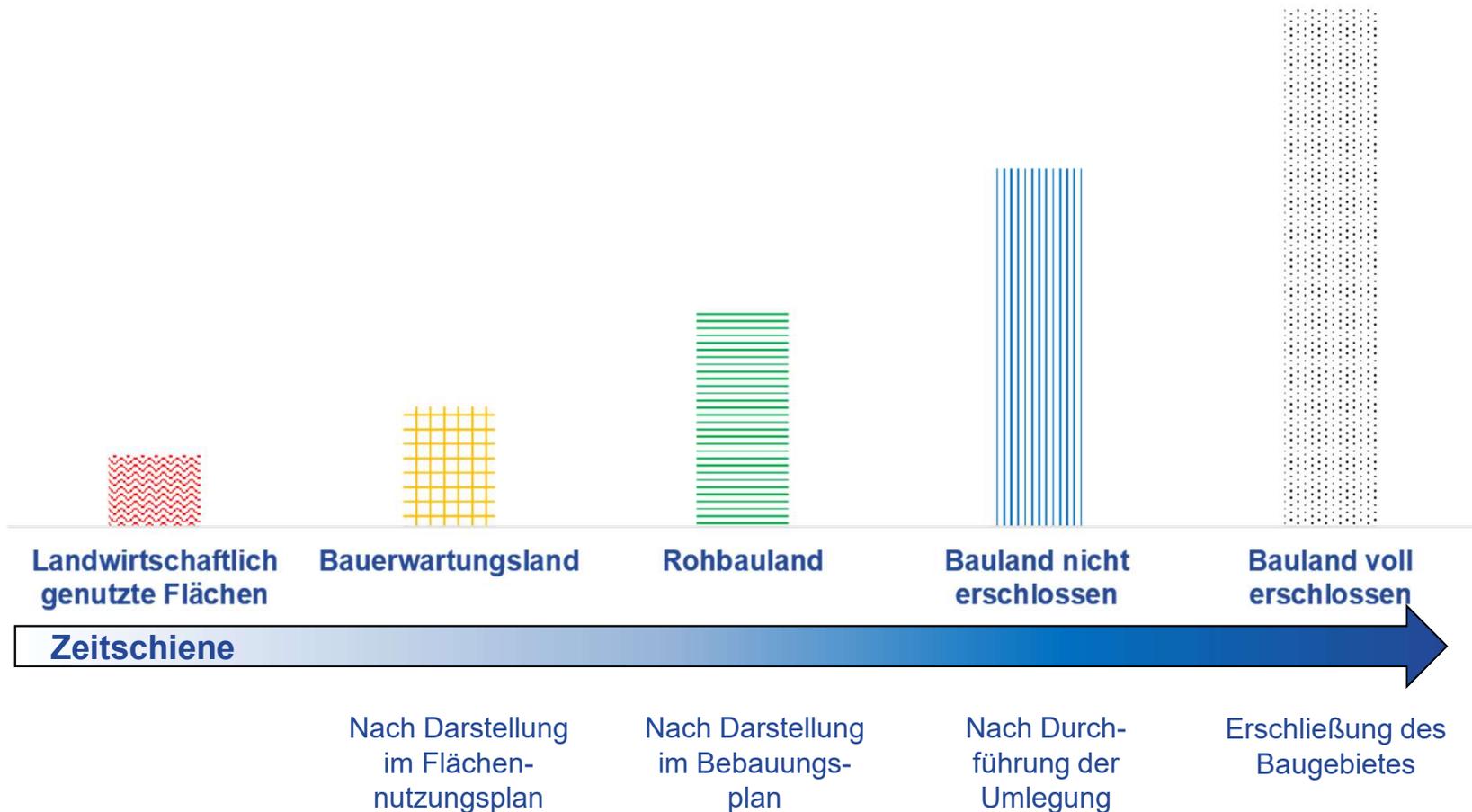
Umlegung im Verfahren der Bauleitplanung



- Kommune hat einen Bebauungsplan erarbeitet und beschlossen.
- Nach Rechtskraft des Plans soll er realisiert werden.
- Verschiedene Möglichkeiten der Umsetzung → hier Umlegung

Verortung der Umlegung in der Bauleitplanung

Bauleitplanung: vom Ackerland zum Bauland



Die Umlegung nach dem Baugesetzbuch

- Umlegung =
gesetzlich geregeltes förmliches
Grundstücksflächentauschverfahren
(Bodenordnungsverfahren)
- Geregelt ist die Umlegung in den §§ 45 ff. BauGB
- Kommune hat die Verfahrensherrschaft, kann sie aber an eine
andere geeignete Behörde abgeben

Ablauf eines Verfahrens oder die 7 Schritte zum Erfolg

1. Anordnung des Umlegungsverfahrens (§ 46 BauGB)

Die Stadtverordnetenversammlung ordnet die Umlegung an und gibt somit dem Magistrat der Stadt den Auftrag tätig zu werden.

2. Anhörung der Grundstückseigentümer (§ 47 BauGB)

Die Umlegungsstelle

- hört betroffenen Grundstückseigentümerinnen und –eigentümer an,
- informiert sie über den Sinn, Zweck und Umfang der beabsichtigten Umlegung und
- erläutert, welche Möglichkeiten die Eigentümerinnen und Eigentümer haben.

Ablauf eines Verfahrens oder die 7 Schritte zum Erfolg

3. Umlegungsbeschluss (§ 47 BauGB)

Der Umlegungsbeschluss wird von der Umlegungsstelle als Verwaltungsakt gefasst und ist die offizielle Einleitung des Verfahrens. Der Umlegungsbeschluss wird ortsüblich bekannt gemacht.

4. Bestandsverzeichnis und Bestandskarte (§ 53 BauGB)

Die Umlegungsstelle legt für die zum Verfahrensgebiet gehörenden Grundstücke

- den Nachweis des Grundbuches,
- den Nachweis des Liegenschaftskatasters sowie
- weitere grundstücksrelevante Daten

einen Monat öffentlich aus.

Verfügungs- und Veränderungssperre

- Gilt von Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses bis zur Bekanntmachung des Inkrafttretens des Umlegungsplans
- Schriftliche Genehmigung der Umlegungsstelle bei u. A. :
 - Grundstücksteilung
 - Verfügungen über Grundstücke und über Rechte an Grundstücken
 - Vereinbarungen zum Erwerb, zur Nutzung oder zur Bebauung von Grundstücken
 - Veränderungen der Erdoberfläche oder der Grundstücke
 - Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen
- Umlegungsvermerk im Grundbuch

Ablauf eines Verfahrens oder die 7 Schritte zum Erfolg



Ablauf eines Verfahrens oder die 7 Schritte zum Erfolg

5. Erörterung mit den Beteiligten (§ 66 BauGB)

Die Umlegungsstelle verhandelt mit allen Betroffenen über die Umgestaltung ihrer Grundstücke. Für Grundstückseigentümerinnen und –eigentümer gibt es folgende Möglichkeiten:

- Abfindung in Fläche
- Abfindung mit Flächen außerhalb des zu schaffenden Baugebietes
- Geld
- Kombination aus den 3 vorgenannten Alternativen

Ablauf eines Verfahrens oder die 7 Schritte zum Erfolg

6. Umlegungsplan (§§ 66 – 68 BauGB)

Der von der Umlegungsstelle erstellte Umlegungsplan enthält alle Festsetzungen hinsichtlich

- Form und Größe der neuen Grundstücke,
- Rechte und Belastungen an diesen Grundstücken sowie
- Höhe der Geldleistungen.

Dabei besteht er aus dem Umlegungsverzeichnis und der Umlegungskarte.

7. Inkrafttreten (§§ 71 und 72 BauGB)

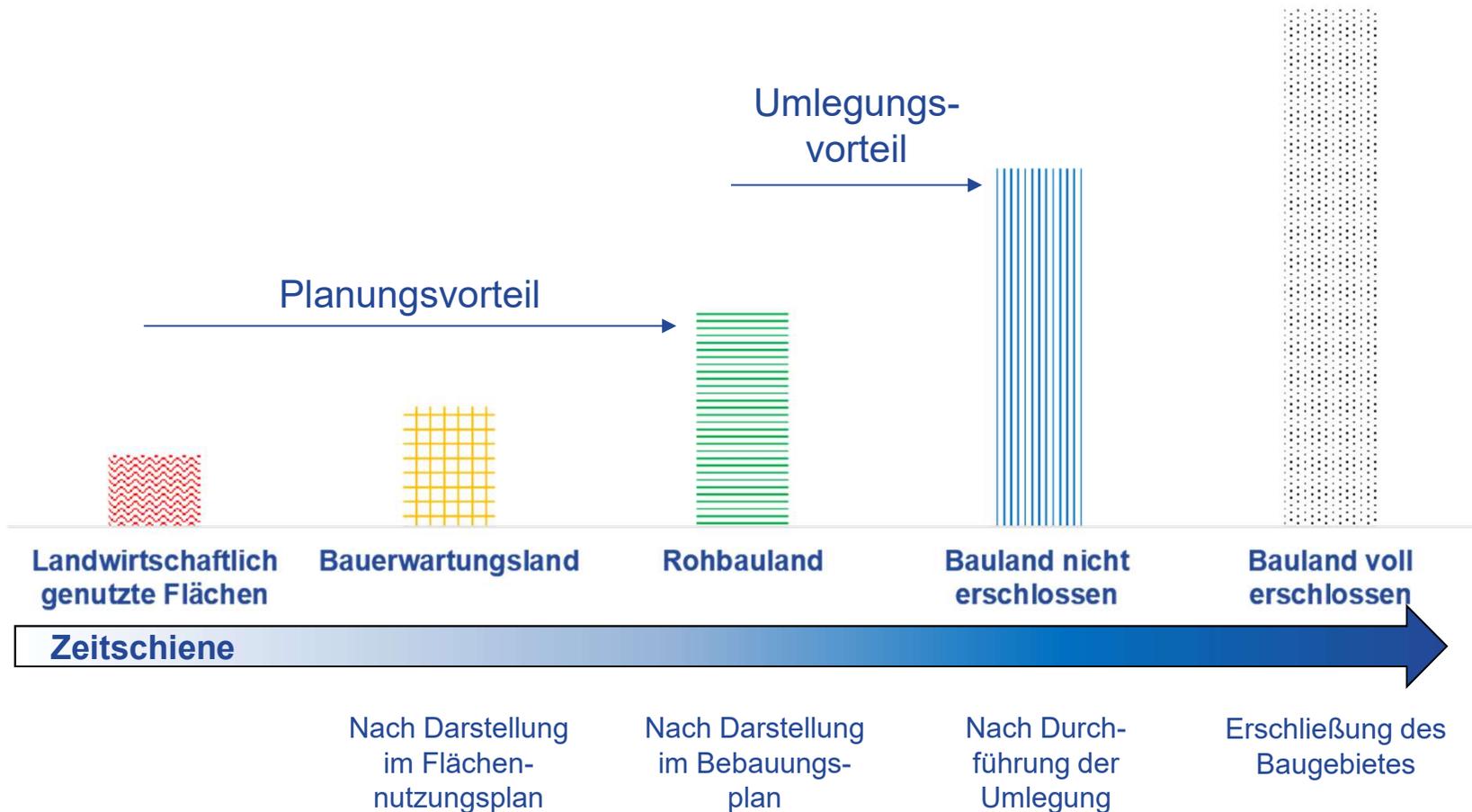
Die Umlegungsstelle macht ortsüblich bekannt zu welchem Zeitpunkt der Umlegungsplan unanfechtbar geworden ist.

Mit dieser Bekanntmachung wird der bisherige Rechtszustand durch den neuen Rechtszustand ersetzt.

Vertiefendes Wissen

- Kosten, die von der Gemeinde getragen werden, sind u.a.:
 - Für öffentliche Bekanntmachungen
 - Unterstützung durch das AfB
 - Für die Vermessung
 - Ggfs. Für Pachtaufhebungsentschädigungen
- Die Gemeinde finanziert diese Kosten aus dem Umlegungsvorteil.

Umlegungsvorteil



Vorteile der Umlegung

- Eigentümerinnen und Eigentümer werden frühzeitig beteiligt und können ihre Wünsche einbringen.
- Gleichbehandlung aller Beteiligten
- Verfahren kann zügig durchgeführt werden.
- Die entstehenden Kosten werden durch den Umlegungsvorteil abgedeckt.
- Den Eigentümern entstehen i. d. R. keine weiteren Kosten.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!
Gerne beantworten wir Ihre Fragen:

Nina Schäfer
0611 / 535 - 2256
nina.schaefer@hvbg.hessen.de

Gernot Baumgart
0611 / 535 - 2144
gernot.baumgart@hvbg.hessen.de



innovativ.bodenständig.amtlich.

www.hvbg.hessen.de