



## Drees & Schlüter

Hohenzollernring 47, 48145 Münster, Germany

Tel.: 0251 / 1 33 33 – 0, Fax: 0251 / 13 60 16

Internet: [www.drees-schlueter.de](http://www.drees-schlueter.de), E-Mail: [umlegung@drees-schlueter.de](mailto:umlegung@drees-schlueter.de)

**Öffentlich bestellte  
Vermessungsingenieure**

- Kataster- & Liegenschaftswesen
- Landesvermessung
- Ingenieur-, Bau- & Industrievermessung
- Kommunales Bodenmanagement
- Ländliche Entwicklung
- Immobilienbewertung

# Umsetzung von Bebauungsplänen durch Umlegungsverfahren in Deutschland

**Dr. Andreas Drees**

**Ankara 07.10.2013**

# Einführung

---

- In Deutschland ist die Aufstellung von Bebauungsplänen und die Bodenordnung zu ihrer Umsetzung Aufgabe der Kommunen
- Die Kommunen können externe Dienstleister beauftragen, die planerischen und bodenordnerischen Entscheidungen vorzubereiten
- Das Procedere ist im Baugesetzbuch (BauGB) festgelegt

# Einführung

---

- Es stehen verschiedene Instrumente der Bodenordnung zur Verfügung
  - Kaufverträge/Städtebauliche Verträge
  - Amtliche Umlegung
  - Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme
  - Enteignung
- Es gilt der Verfassungsgrundsatz der Verhältnismäßigkeit der Mittel
  - Daher Vorrang von privatautonomen vor hoheitlichen Regelungen

# Ziel der Umlegung nach BauGB

*„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 und sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen“ (§ 45 BauGB).*

Bestand



Nach der Neuordnung

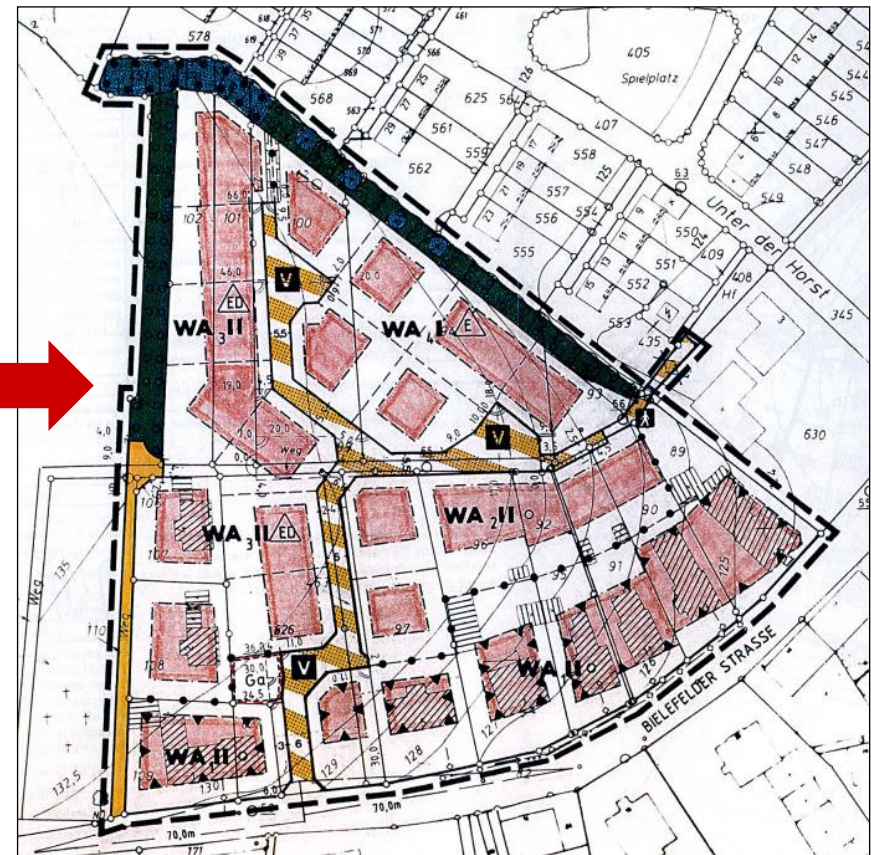


- Umlegung bewirkt angemessenen **Interessenausgleich** zwischen **öffentlichen** und **privaten Interessen** an der Realisierung von B-Plänen
- Umlegung ist vorrangig **privatnützig**

# Notwendigkeit eines Umlegungsverfahrens



Eigentümerstruktur



Bebauungsplan



- Ohne Umlegung kann der Bebauungsplan nicht umgesetzt werden, da mehrere Eigentümer zu einer freiwilligen Bodenordnung nicht bereit sind

# Wichtige Merkmale der Umlegung

---

- Jeder Eigentümer
  - hat Anspruch auf Land in gleicher oder gleichwertiger Lage (**Lageanspruch**)
  - wird seinem Anteil am Umlegungsgebiet entsprechend an den neuen Baugrundstücken beteiligt (**Verhältnismäßigkeit**)
  - wird seinem Anteil am Umlegungsgebiet entsprechend an den Lasten beteiligt (**Lastenausgleich**)
  - muss nach Abschluss des Verfahrens ein Grundstück besitzen, das mindestens den gleichen Verkehrswert hat wie sein Grundstück vor der Umlegung (**Wertgleiche Abfindung**)
- Vorteile, die durch die Umlegung entstehen, werden abgeschöpft (**Umlegungsvorteil**)
- Der Wertzuwachs durch die Planung (**Planungsvorteil**) verbleibt beim Eigentümer

# Wichtige Merkmale der Umlegung

---

- In Umlegungsgebieten ist die Verteilung der Vermögensvorteile gerechter als dort, wo keine Umlegung durchgeführt wird.
- Es kommt zu einem „Win-Win“ Effekt!
- Die Eigentümer profitieren von dem regelmäßig beträchtlichem Wertzuwachs durch die Planung.
- Die Kommune kann ihre Planungsziele umsetzen und erzielt regelmäßig einen beträchtlichen Überschuss

# Zuteilung und Abfindung

---

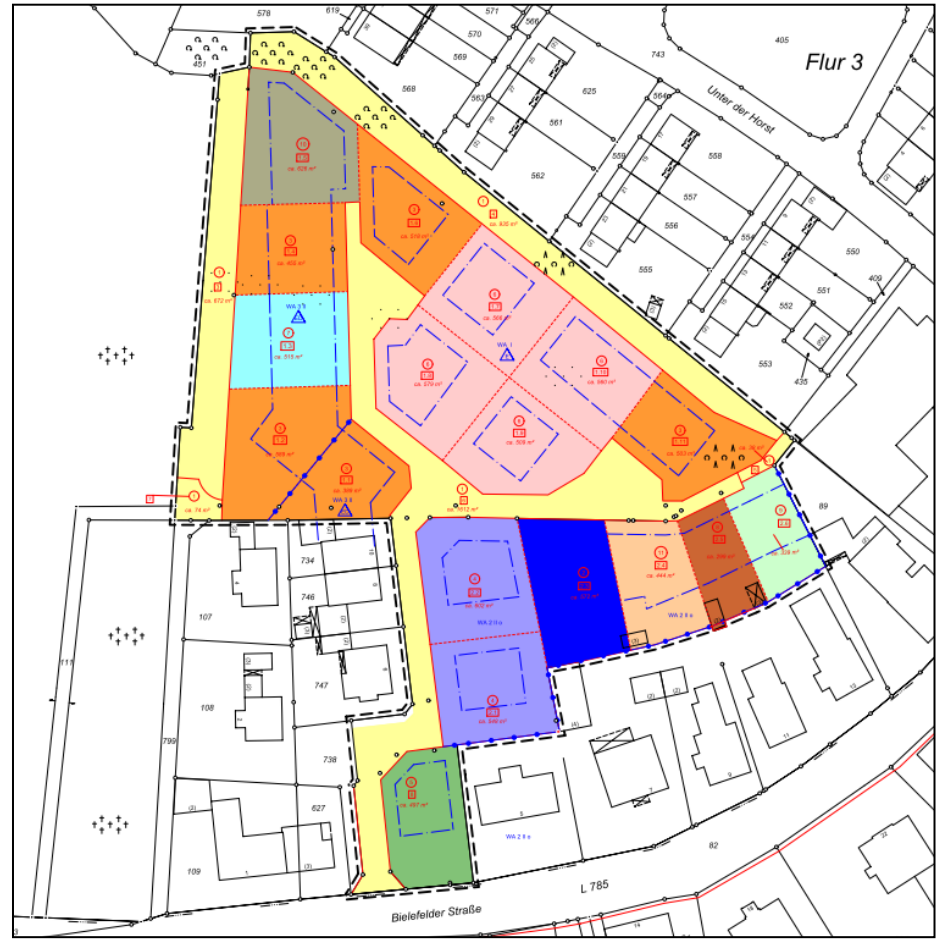
1. Grundsätzlich **Anspruch** auf **Landzuteilung im Plangebiet** (Wohnbauland)
2. Alternativ mit Einverständnis der betroffenen Eigentümer **Abfindung**
  - **in Geld**
  - in Grundeigentum **außerhalb des Umlegungsgebiets**
3. Eigentümergemeinschaften können bei Einverständnis aufgelöst werden



# Ergebnis einer Umlegung



Vor der Umlegung

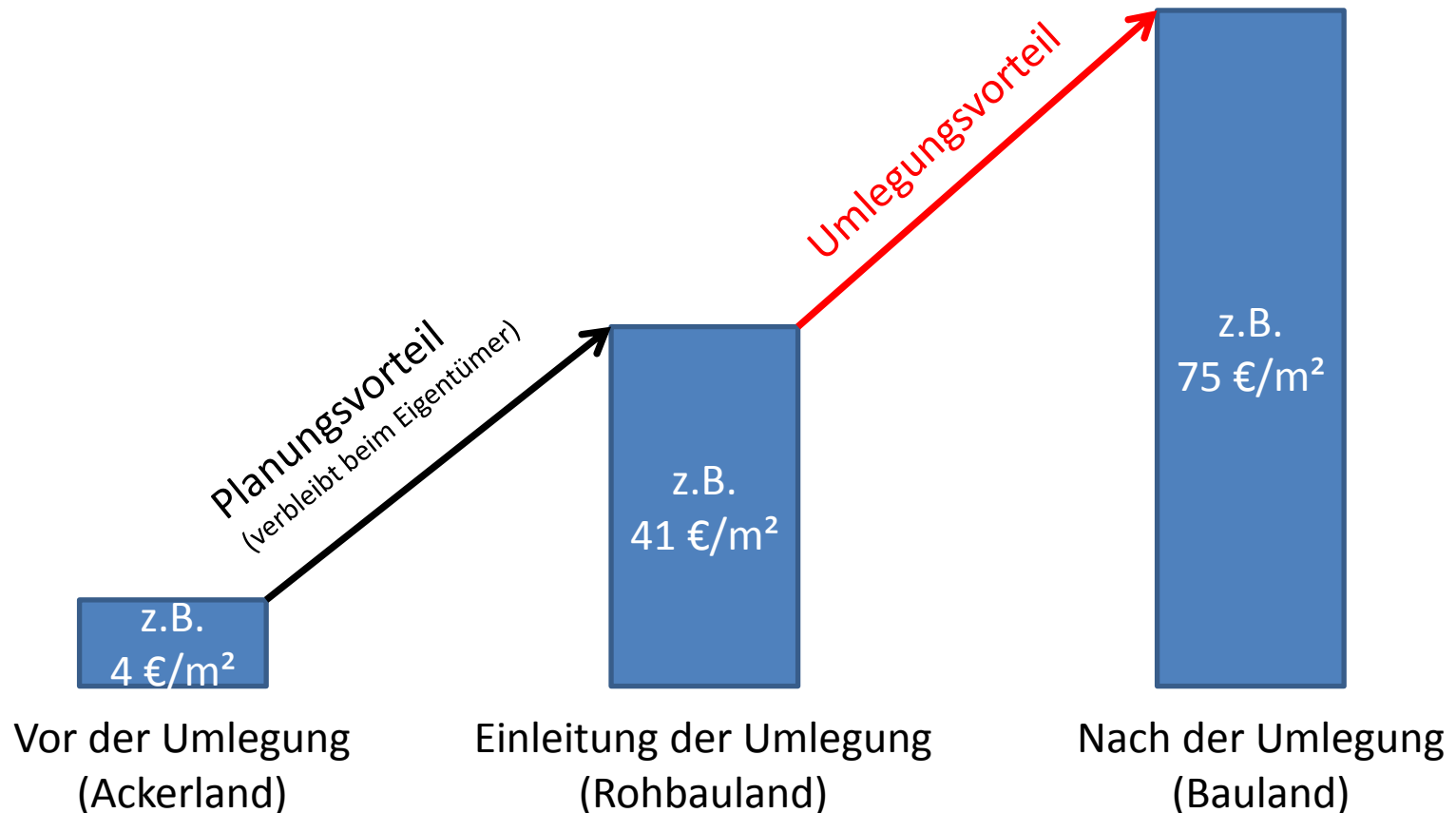


Nach der Umlegung

# Umlegungsvorteil

Umlegungsvorteil

- Eingesparte Kosten (diese zahlt zunächst die Kommune)
- Abzug für öffentliche Flächen (Straßen, Grünflächen)
- Beschleunigung



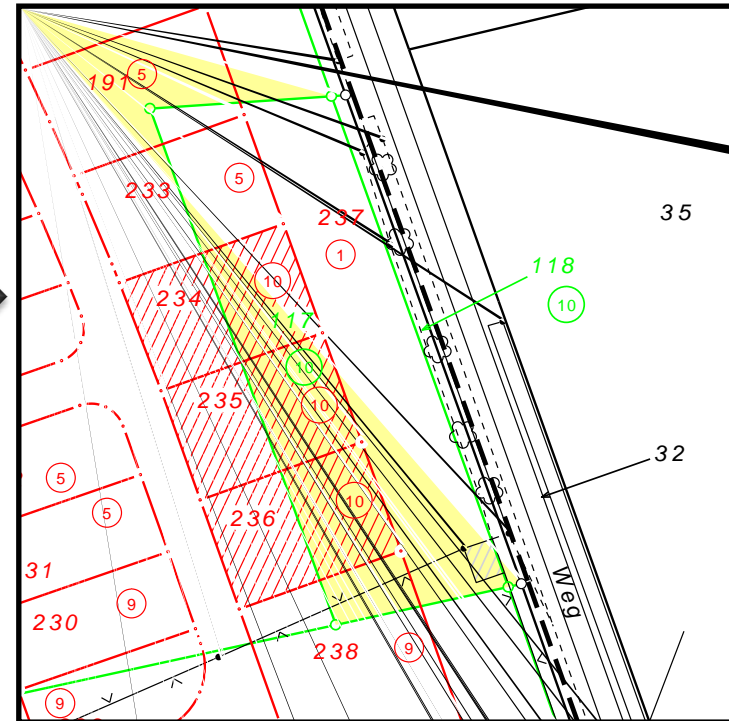
# Beispiel einer Umlegungsregelung

## Einwurf:

Fläche (Rohbauland)	2.168 m <sup>2</sup>
Einwurfswert (41,-€/m <sup>2</sup> )	88.888 €

## Zuteilung:

Fläche (Bauland)	1287 m <sup>2</sup>
Zuteilungswert (75 €/m <sup>2</sup> )	96.525 €
Ausgleichsbetrag (zu zahlen)	7.637 €



- Vor Aufstellung des Umlegungsplanes erfolgt eine Erörterung mit den Eigentümern. Ihre Wünsche sollen möglichst berücksichtigt werden.
- Nach Beschluss über den Umlegungsplan erhält jeder Eigentümer einen seine Rechte betreffenden Auszug.
- Kataster und Grundbuch müssen anschließend berichtigt werden.
- Die Rechtsänderung erfolgt im Verwaltungsverfahren außerhalb des Grundbuches durch „Surrogation“

# Auszug aus dem Umlegungsplan

Umlegungsausschuss Halle (Westf.), 33788 Halle (Westf.)

Klaus Mustermann  
Musterstraße 37  
11111 Musterstadt



UMLEGUNGSAUSSCHUSS  
DER VORSITZENDE

Geschäftsführer: Dr.-Ing. Andreas Drees  
Hohenzollernring 47, 48145 Münster  
Postfach 2409, 48011 Münster  
Telefon 0251 – 1 33 33-14  
Telefax 0251 – 13 60 18  
E-Mail: info@drees-schlueter.de

Außerdem erteilt bei der Stadt Halle (Westf.)  
Auskunft Jürgen Keil  
Telefon 05201 – 18 31 30  
Telefax 05201 – 18 31 32  
E-Mail Juergen.Keil@ggt-net.de

Datum: 13.03.2013

## Auszug aus dem Umlegungsplan

### Halle (Westf.) „Gewerbegebiet Am Alten Hof“

Der Umlegungsausschuss der Stadt Halle hat in seiner 14. Sitzung am 13.03.2013 den Beschluss über die Aufstellung des Umlegungsplanes gefasst. Der Umlegungsplan enthält den in Aussicht genommenen Neuzustand und alle tatsächlichen und rechtlichen Änderungen, die die im Umlegungsgebiet gelegenen Grundstücke erfahren. Der Umlegungsplan besteht aus der Umlegungskarte und dem Umlegungsverzeichnis.

#### Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen die Festsetzungen des Umlegungsplanes kann gem. § 217 BauGB innerhalb eines Monats seit der Zustellung des Verwaltungsaktes Antrag auf gerichtliche Entscheidung gestellt werden. Der Antrag ist schriftlich oder zur Niederschrift beim Umlegungsausschuss der Stadt Halle (Westf.), Ravensberger Straße 1, 33790 Halle (Westf.) einzulegen.

Der Antrag muss den Verwaltungsakt bezeichnen, gegen den er sich richtet. Er soll die Erklärung, inwieweit der Verwaltungsakt angefochten wird, und einen bestimmten Antrag enthalten. Er soll die Gründe sowie die Tatsachen und Beweismittel angeben, die zur Rechtfertigung des Antrags dienen.

Über den Antrag entscheidet das Landgericht Detmold – Kammer für Bauändersachen.

Der Zeitpunkt der Unanfechtbarkeit des Umlegungsplanes wird in der Gemeinde gemäß § 71 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Mit der

Rathaus 1 Ravensberger Str. 1  
33790 Halle (Westf.)  
Telefon 0 52 01 - 18 30  
Telefax 0 52 01 - 18 31 10  
E-Mail HalleWestfalen@ggt-net.de  
Internet www.HalleWestfalen.de

Konten der Stadtkasse:  
Kreisparkasse Halle (Westf.)  
BLZ 480 515 80  
Konto 18  
IBAN DE 32 4805 1580 0000 0000 18  
BIC WELADED1HAW  
Volksbank Halle (Westf.)  
BLZ 480 625 51  
Konto 192 910 200  
IBAN DE 30 4800 2051 0192 9102 00  
BIC GENODEM33HLW

Sprechzeiten:  
Mo – Mi: 07.30 – 13.00 Uhr  
14.00 – 17.00 Uhr  
Do: 07.30 – 13.00 Uhr  
14.00 – 18.00 Uhr  
Fr: 07.30 – 12.30 Uhr

Bekanntmachung wird der bisherige Rechtszustand durch den im Umlegungsplan vorgesehenen Rechtszustand ersetzt.

Geldbeträge für Mehrwerte der Zuteilungen gegenüber dem Einlagewert sind zu zahlen auf das Konto der **Stadtkasse Halle (Westf.)** bei der **Kreisparkasse Halle (Westf.)** oder der **Volksbank Halle (Westf.)** mit dem Zusatz:

Umlegung Halle (Westf.) „Am Alten Hof“ U 74 Ordn.-Nr.: 2



Im Auftrage

(Dr. Drees)  
Geschäftsführer







# Neuordnungsumlegung zur Realisierung eines Einkaufszentrums



Vor der Umlegung



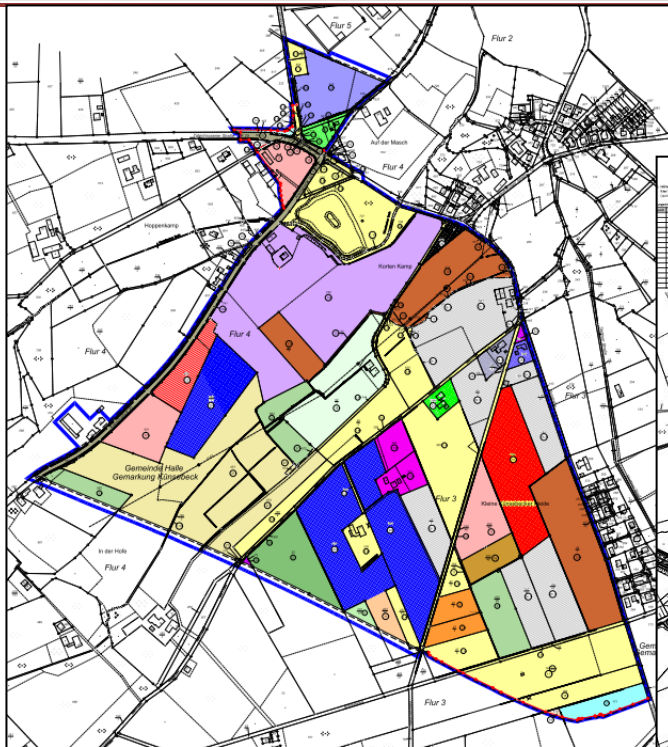
Bebauungsplan



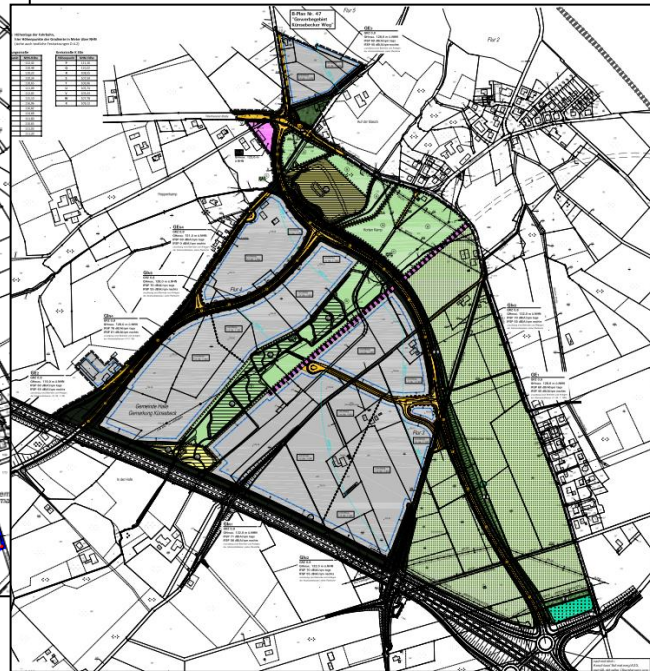
Nach der Umlegung



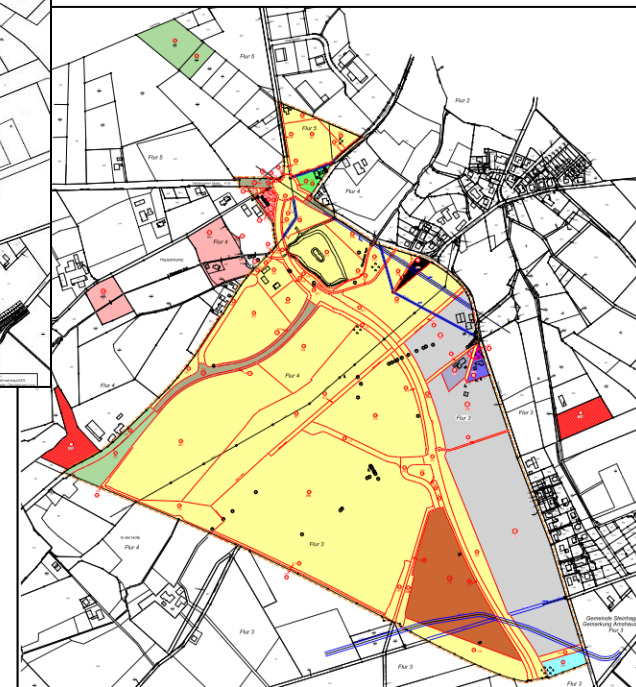
# Beispiel - Gewerbegebiet



Vor der Umlegung



Bebauungsplan



Nach der Umlegung

- Gewerbegebiet mit zahlreichen Abfindungen in Geld und mit landwirtschaftlichen Grundstücken außerhalb
- Ergebnis: Kommune verfügt über fast alle neuen Gewerbegrundstücke und verkauft diese an Unternehmen







## Drees & Schlüter

Hohenzollernring 47, 48145 Münster, Germany

Tel.: 0251 / 1 33 33 – 0, Fax: 0251 / 13 60 16

Internet: [www.drees-schlueter.de](http://www.drees-schlueter.de), E-Mail: [umlegung@drees-schlueter.de](mailto:umlegung@drees-schlueter.de)

### Öffentlich bestellte

#### Vermessungsingenieure

- Kataster- & Liegenschaftswesen
- Landesvermessung
- Ingenieur-, Bau- & Industrievermessung
- Kommunales Bodenmanagement
- Ländliche Entwicklung
- Immobilienbewertung

# Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !