

# Umlegungsausschuss der Stadt Dinslaken

## Informationen zur Bodenordnung durch Umlegung §§ 45-79 Baugesetzbuch (BauGB) Seite 1

### Umlegung

- dient der Verwirklichung städtebaulicher Planung
- schafft baureife Grundstücke
- ist ein gesetzlich geregeltes Grundstückstauschverfahren
- realisiert eine zügige Baulandbereitstellung
- ermöglicht den gerechten Ausgleich unterschiedlicher Interessen
- dient einer gerechten Lastenverteilung
- löst Konflikte bei der Umsetzung städtebaulicher Planungen
- garantiert den Fortbestand des Eigentums
- löst nicht die sonst im Grundstücksverkehr üblichen Verfahrenskosten aus

### Ziel der Umlegung

Mit der Umlegung werden vornehmlich im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes aber auch innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils bebaute und unbebaute Grundstücke so geordnet, dass nach Lage, Form und Größe für die bauliche und sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen.

Neben der **Neuordnung der Grundstücke** werden in der Regel auch die Flächen für die Erschließungsanlagen (Straßen, Wege, Plätze) einschließlich Grünflächen sowie Flächen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich bereitgestellt. Durch die Umlegung erfolgt ein **idealer Ausgleich der Vorteile und Lasten städtebaulicher Planungen**. Die Erschließungslast durch Flächenabtretungen wird in der Umlegung nicht nur von den Eigentümern getragen, auf deren Grundstücken diese Erschließungsanlagen geplant sind, sie wird vielmehr anteilig auf alle Eigentümer als solidarische Interessengemeinschaft gleichmäßig verteilt.

### Gesetzliche Grundlagen und Zuständigkeiten

Das gesetzlich geregelte Umlegungsverfahren wird auf der Grundlage der **§§ 45 bis 79 des Baugesetzbuches** sowie der ergänzenden Regelungen der Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches vom 07.07.1987 in den jeweils zurzeit geltenden Fassungen durchgeführt. Der Rat der Stadt Dinslaken ordnet auf der Grundlage des § 46 BauGB die Umlegung an, wenn dies zur Verwirklichung des Bebauungsplanes erforderlich ist.

In der Stadt Dinslaken führt der vom Rat bestellte **Umlegungsausschuss** die Umlegung durch. Bei dem Umlegungsausschuss handelt es sich um ein aus fünf Mitgliedern bestehendes unabhängiges Fachgremium mit selbstständiger Entscheidungsbefugnis. Zur Vorbereitung und Durchführung der Entscheidungen ist eine **Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses beim FD 4.2 - Vermessung, GEO-Dienste, Liegenschaften - der Stadt Dinslaken** eingerichtet.

### Kosten

Für die Durchführung und Abwicklung des Umlegungsverfahrens entstehen den Umlegungsbeteiligten keine Verfahrenskosten. Dies gilt für die im Grundstücksverkehr üblichen Kosten wie die notarielle Beurkundung von Grundstücksveränderungen, die örtliche Vermessung oder auch die Berichtigung von Grundbuch und Kataster.

### Ansprechpartnerin

Die folgende Mitarbeiterin der Stadt Dinslaken steht Ihnen für Ihre Fragen und Wünsche gerne zur Verfügung:

#### Linda Winkler

Zimmer 167a des Technischen Rathauses, Hünxer Straße 81, 46537 Dinslaken  
Tel. 02064-66706, Fax: 02064-6611706, email: belinda.winkler@dinslaken.de

#### Christian Schlappa

Zimmer 165 des Technischen Rathauses, Hünxer Straße 81, 46537 Dinslaken  
Tel. 02064-66804, Fax: 02064-6611804, email: christian.schlappa@dinslaken.de

Fortsetzung Seite 2

# Umlegungsausschuss der Stadt Dinslaken

## Informationen zur Bodenordnung durch Umlegung §§ 45-79 Baugesetzbuch (BauGB) Seite 2

### Ablauf eines Umlegungsverfahrens

Vorbereitend für die Einleitung eines Umlegungsverfahrens wird zunächst eine **Anhörung der Eigentümer/innen** im Sinnes des § 28 des Verwaltungsverfahrensgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (VwVfG NRW) durchgeführt.

Das Umlegungsverfahren wird anschließend durch den Umlegungsbeschluss des Umlegungsausschusses gemäß § 47 BauGB eingeleitet. Der **Umlegungsbeschluss**, in dem das **Umlegungsgebiet** bezeichnet ist und die betroffenen Grundstücke aufgeführt sind, wird öffentlich bekannt gemacht und sodann der Umlegungsvermerk in die Grundbücher eingetragen. Mit dem Zeitpunkt der öffentlichen Bekanntmachung bis zum Abschluss des Verfahrens tritt gemäß § 51 BauGB eine Verfügungs- und Veränderungssperre für alle im Umlegungsgebiet liegenden Grundstücke ein. Dies bedeutet, dass schriftliche Genehmigungen des Umlegungsausschusses notwendig sind, sofern

- Grundstücke geteilt und/oder verkauft werden
- Rechte an Grundstücken begründet werden
- erhebliche tatsächliche Änderungen an einem Grundstück vorgenommen werden
- wesentlich wertsteigernde Veränderungen an einem Grundstück vorgenommen werden
- Baulasten für ein Grundstück begründet, geändert oder aufgehoben werden
- bestimmte bauliche Anlagen errichtet oder verändert werden

Damit ist sichergestellt, dass ohne Kenntnis des Umlegungsausschusses keine Veränderungen im Umlegungsgebiet vorgenommen werden. Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn Grund zu der Annahme besteht, dass das Vorhaben die Durchführung der Umlegung unmöglich macht oder wesentlich erschweren würde.

Nach der Einleitung des Umlegungsverfahrens haben alle Umlegungsbeteiligten im Rahmen von persönlichen Gesprächen die Möglichkeit, in der Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses ihre individuellen Wünsche zu äußern und Stellung zu den einzelnen Regelungen im Verfahren zu nehmen. Die Umlegungsbeteiligten haben hierdurch die Möglichkeit, durch eine enge Zusammenarbeit mit der Mitarbeiterin der Geschäftsstelle aktiv bei der Neuordnung der Grundstücke mitzuwirken.

Im Anschluss an die Erörterung werden die endgültigen Regelungen unter Berücksichtigung des nach §§ 56 - 58 BauGB gewählten Verteilungsmaßstabes festgelegt und als Umlegungsplan vom Umlegungsausschuss gemäß § 66 BauGB beschlossen. Dies geschieht anhand der Festsetzungen des Bebauungsplanes und unter **Abwägung der Interessen aller Umlegungsbeteiligten**.

Neben dem **Umlegungsplan** bietet das Baugesetzbuch durch die Bestimmungen des § 76 BauGB auch die Möglichkeit, die erforderlichen Regelungen mit Einverständnis der betroffenen Umlegungsbeteiligten bereits vor Aufstellung eines Umlegungsplan zu beschließen. Hierdurch kann im Einzelfall - je nach Eigentumsstruktur bzw. planungsrechtlicher Festsetzung im Bebauungsplan - besser und schneller auf die speziellen Belange einzelner Umlegungsbeteiligter Rücksicht genommen und Bauabsichten frühzeitig realisiert werden.

### Rechtsmittel

Beschlüsse des Umlegungsausschusses wie z.B. der Umlegungsbeschluss gemäß § 47 BauGB zur Einleitung des Umlegungsverfahrens und der Beschluss über die Aufstellung des Umlegungsplanes gemäß § 66 BauGB sind Verwaltungsakte.

Sie können durch Antrag auf gerichtliche Entscheidung angefochten werden. Über den Antrag, der beim Umlegungsausschuss für die Stadt Dinslaken zu stellen ist, entscheidet das Landgericht Düsseldorf, Kammer für Baulandsachen. Falls die Umlegungsbeteiligten mit dessen Entscheidung nicht einverstanden sind, sind Berufung beim Oberlandesgericht Hamm, Senat für Baulandsachen und unter Umständen Revision beim Bundesgerichtshof möglich.