

Sie haben Fragen oder benötigen weitere Informationen?
Wir beraten Sie gerne umfassend und stehen Ihnen wie folgt zur Verfügung:

Persönlich erreichen Sie uns im
Wormser Rathaus, Zimmer 165
während der Sprechzeiten

Montag, Mittwoch und Freitag
von 08.00 bis 12.00 Uhr

Donnerstag von 14.00 bis 16.00 Uhr

Selbstverständlich sind wir auch außerhalb
dieser Sprechzeiten für Sie da.
Für eine ausführliche Information und
Beratung nehmen wir uns für Sie Zeit.
Daher ist es empfehlenswert, einen
persönlichen Gesprächstermin zu
vereinbaren.

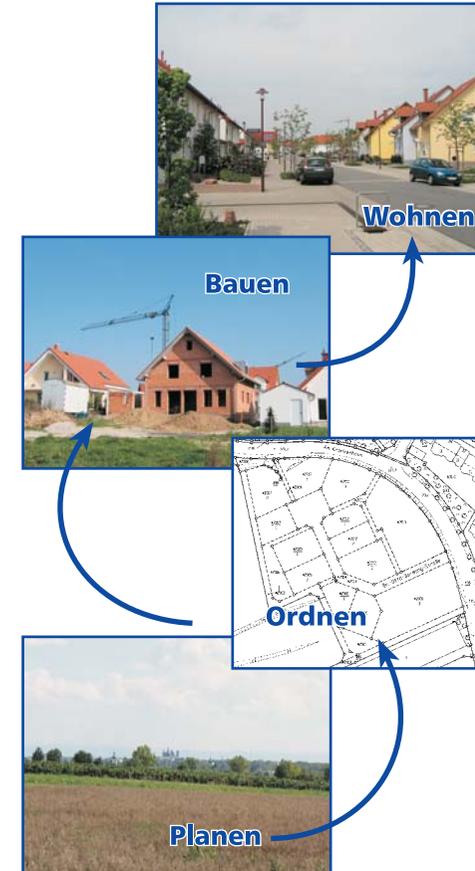
Frau Geiberger 0 62 41/853-6217
Herr Stramm 0 62 41/853-6200

Fax 0 62 41/853-6299
E-mail stadtvermessung@worms.de

Ihre Post richten Sie an:

Stadtverwaltung Worms
Bereich 6 – Planen und Bauen
Abteilung 6.2 Stadtvermessung
und Geoinformationen
Geschäftsstelle Umlegungsausschuss
Marktplatz 2
67547 Worms

Geschäftsstelle Umlegungsausschuss



Informationsbroschüre Bodenordnung

Stadtverwaltung Worms
Bereich 6 – Planen und Bauen
Abteilung 6.2 Stadtvermessung
und Geoinformationen

Bodenordnung

Zur Realisierung einer geplanten Bebauung ist es oftmals notwendig, die Grundstücksgrenzen so zu ändern, dass zweckmäßig zugeschnittene Grundstücke entstehen.

Das Baugesetzbuch (BauGB) stellt dazu zwei Bodenordnungsverfahren zur Verfügung:

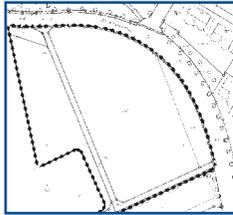
Die Baulandumlegung (§§ 45-79) und die vereinfachte Baulandumlegung (§§ 80-84)

Baulandumlegung

Die Baulandumlegung ist ein gesetzlich geregeltes Grundstückstauschverfahren und leistet einen wesentlichen Beitrag zur Stadtentwicklung durch die

- Schaffung zweckmäßig gestalteter Baugrundstücke
- Neuordnung von Besitz- und Eigentumsverhältnissen
- Bereitstellung von Verkehrs-, Grün-, und Infrastrukturflächen

Hierbei werden Vor- und Nachteile der städtebaulichen Planung in idealer Weise ausgeglichen. Dieser Ausgleich von privaten und öffentlichen Interessen macht die Baulandumlegung zum geeignetsten Instrument der Planungsrealisierung. Dabei muss nicht immer zwingend ein Bebauungsplan vorliegen.



Grundstücksbestand
vor der
Baulandumlegung

Grundsätze einer Baulandumlegung

In einem Baulandumlegungsverfahren werden zunächst alle Grundstücke rechnerisch zur sogenannten Umlegungsmasse zusammengefasst. Aus dieser Umlegungsmasse werden der Stadt Worms vorab die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen abgetreten. Die verbleibenden Flächen (Verteilungsmasse) werden den beteiligten Eigentümern in vollem Umfang wieder in Form von zweckmäßig gestalteten Baugrundstücken zugeteilt.

Die Verteilung der Baugrundstücke erfolgt in Worms grundsätzlich nach dem Verhältnis der Werte (Wertumlegung). Dabei werden die Bodenwerte vor der Baulandumlegung als Einwurfswerte und die Werte der neu gebildeten Baugrundstücke als Zuteilungswerte bezeichnet. Jeder beteiligte Grundstückseigentümer hat in einem Baulandumlegungsverfahren grundsätzlich Anspruch auf mindestens wertgleiche Zuteilung in Form von Land, möglichst in gleicher oder gleichwertiger Lage des Altgrundstückes. Mehr- oder Minderzuteilungen sind in Geld auszugleichen.

Während der Dauer des Baulandumlegungsverfahrens bedürfen jegliche Grundstücksveränderungen sowohl im rechtlichen als auch im tatsächlichen Sinne gemäß § 51 BauGB der vorherigen Genehmigung der Umlegungsstelle. Hierzu wird im Grundbuch bei den im Umlegungsgebiet liegenden Grundstücken ein Umlegungsvermerk eingetragen.

Der Grundstücksverkehr ist während der Verfahrensdauer jedoch in keinster Weise eingeschränkt. Ein vorzeitiges Bauen ist ebenso während der Verfahrensdauer und in Abstimmung mit der Umlegungsstelle möglich, soweit eine entsprechende Baugenehmigung erteilt wird.

Durchführung einer Baulandumlegung

Durch Beschluss des Stadtrates der Stadt Worms wird die Umlegung förmlich angeordnet und der Umlegungsausschuss mit der Durchführung der Baulandumlegung beauftragt. Der Umlegungsausschuss ist ein unabhängiges Gremium der Stadt Worms und entscheidet nach eigenem pflichtgemäßem Ermessen. Seine Geschäftsstelle ist in der Abteilung 6.2 Stadtvermessung und Geoinformationen eingerichtet.

Vor der formellen Einleitung eines Baulandumlegungsverfahrens informiert die Umlegungsstelle die beteiligten Grundstückseigentümer ausführlich über die Grundsätze eines Baulandumlegungsverfahrens und gibt die Gelegenheit, Anregungen vorzubringen. In den stattfindenden Einzelgesprächen besteht zusätzlich die Möglichkeit, Zuteilungswünsche zu äußern.

Durch diesen intensiven Dialog und die enge Zusammenarbeit zwischen Eigentümern und Umlegungsstelle entwickelt sich der Neuzustand, der einvernehmlich in schriftlichen Vereinbarungen fixiert und vom Umlegungsausschuss beschlossen wird.

Mit dem Inkrafttreten des Umlegungsplanes, der den beteiligten Grundstückseigentümern zuvor auszugsweise zugestellt wird, wird der bisherige alte Bestand ersetzt und die Berichtigung der öffentlichen Bücher (Kataster, Grundbuch) veranlasst.



Grundstücksbestand
nach der
Baulandumlegung