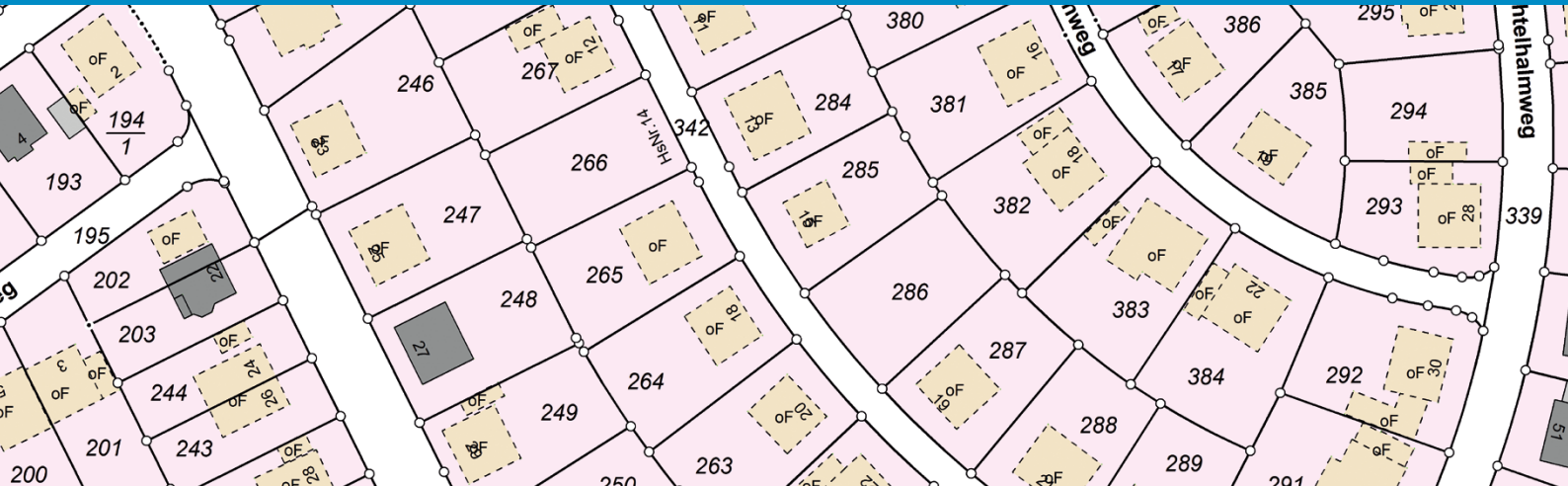


Bodenordnung

Als verlässlicher Partner der Kommunen gestalten wir gemeinsam
zukunftsfähige Lebensräume – für heutige und kommende Generationen



Grußwort

Sehr geehrte Damen und Herren,

Grund und Boden ist die Basis, auf der sich Gemeinden als attraktive Wohnbau- oder Gewerbestandorte entwickeln sowie vielfältige Erholungs- und Freizeitgebiete entstehen können. Als begrenztes natürliches Gut ist Grund und Boden nicht vermehrbar. Wir alle und insbesondere die Vertreterinnen und Vertreter der Kommunen sind daher verpflichtet, sparsam und zum Wohle der Allgemeinheit mit dieser wichtigen Ressource umzugehen.

In Thüringen besteht auch weiterhin Bedarf an Wohn- und Gewerbebauflächen. Es gibt brachliegende und ungenutzte Flächen, die neu gestaltet und bebaut werden können. Die Neuordnung solcher Grundstücke, die sogenannte Bodenordnung, ist eine der wichtigsten Aufgaben des Bodenmanagements. Für eine nachhaltige Entwicklung in kleineren Gemeinden ist es wichtig, funktionsfähige Ortslagen zu erhalten und vor allem die Ortskerne baulich attraktiv zu gestalten.

Rechtliche und finanzielle Rahmenbedingungen machen es vielen

Grundstückseigentümerinnen und -eigentlichern oft schwierig, ungünstig gelegene oder geformte Flächen selbst zu ordnen. Hier kann die öffentliche Hand unterstützend eingreifen. Mit den städtebaulichen Instrumenten des Bodenmanagements stehen flexible Werkzeuge zur Verfügung, die zur Konfliktlösung beitragen und ein hohes Maß an Rechtssicherheit bieten.

Die Baulandumlegung hat eine Schlüsselrolle bei der Neuordnung von Bauflächen inne. Mit ihren Instrumenten können die Interessen aller Beteiligten ausgeglichen werden, etwa um die bauliche Nutzung der Grundstücke zu ermöglichen.

Die Gemeinden können selbstständige und unabhängige Umlegungsausschüsse bilden, um die Grundstücksneuordnung durchzuführen. Das Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation (TLBG) und die Öffentlich bestellten Vermessungsingenieure (ÖbVI) unterstützen sie dabei gern mit qualifiziertem Fachpersonal. Dank der großen

Expertise des TLBG in den Rechtsbereichen der Bodenordnung bietet es den kommunalen Verantwortlichen vielfältige, sachkundige Dienstleistungen an.

Seit 35 Jahren unterstützt die Kataster- und Vermessungsverwaltung des Freistaats Thüringen mit kompetentem Personal und der erforderlichen Technik die Gemeinden sowie die Bürgerinnen und Bürger bei der Bearbeitung der Bodenordnungsverfahren. Nutzen Sie das Angebot und informieren Sie sich bei unseren Ansprechpartnerinnen und Ansprechpartnern über die Instrumente der Bodenordnung! Gemeinsam und partnerschaftlich können wir die Gemeinden in unserem Land nachhaltig und vital gestalten.

Ihr Uwe Köhler



Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation



Präsident Uwe Köhler

Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation

Kontakt

Wer führt die Umlegung nach dem Baugesetzbuch in Thüringen durch?

In Thüringen kann die Gemeinde die Durchführung der Umlegung auf den **Umlegungsausschuss oder auf eine geeignete Behörde** (z. B. das TLBG) übertragen.

Der Umlegungsausschuss ist ein Ausschuss der Gemeinde. Er ist weisungsfrei und besitzt selbstständige Entscheidungsbefugnisse. Der Umlegungsausschuss besteht aus insgesamt fünf Mitgliedern, dem vorsitzenden Mitglied, zwei Fachmitgliedern (einem zum Richteramt befähigten Mitglied, einem in der Wertermittlung erfahrenen Mitglied) und zwei Mitgliedern, die dem Gemeinderat angehören. Jedes Mitglied hat einen ebenso qualifizierten Vertreter.

Der Umlegungsausschuss bedient sich einer Geschäftsstelle, die bei der Gemeinde selbst, bei dem für die jeweilige Gemeinde zuständigen Katasterbereich oder bei einem ÖbVI eingerichtet werden kann. Der Umlegungsausschuss kann der Geschäftsstelle in seiner Geschäftsordnung Aufgaben übertragen, z. B. die Führung der Verwaltungsgeschäfte des Umlegungsausschusses oder die Vorbereitung der Beschlüsse.

Wenn Sie Fragen haben: Sprechen Sie uns an!

Ihr Kontakt im TLBG

Thüringer Landesamt für Bodenmanagement
und Geoinformation
Hohenwindenstraße 13a | 99086 Erfurt

Telefon: 0361 57 4176-346

Telefax: 0361 57 2176-346

E-Mail: bodenordnung@tlbg.thueringen.de

www.tlbg.thueringen.de

- Flurbereinigung / Bodenordnung
- Städtebauliche Bodenordnung



Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure (ÖbVI)

Ein ständig aktualisiertes Verzeichnis mit den Kontaktdaten der in Thüringen zugelassenen ÖbVI finden Sie über die Website des TLBG.

www.tlbg.thueringen.de

- Liegenschaftskataster
- Gebietszuständigkeiten /
AnsprechpartnerInnen vor Ort



www.tlbg.thueringen.de

Inhaltsverzeichnis

Grußwort	2
Kontakt	3
Allgemeines	6
Die Ausgangssituation: Spannungsfelder	7
Bauleitplanung	8
Lösungswege: Instrumente der städtebaulichen Bodenordnung	9
Ansichtsbeispiel eines Bodenordnungsverfahren	10
Der Ablauf von Umlegungsverfahren im Vergleich	12
Vorteile	14
Vorteile der Vereinfachten Umlegung	15

Allgemeines

Für wen ist dieses Heft?

- Gemeinden, ihre politischen VertreterInnen sowie alle Behörden, die mit Grundstücksangelegenheiten befasst sind
- GrundstückseigentümerInnen, die ihr Eigentum eindeutig und rechtssicher gestalten möchten

Grund und Boden ist die Basis, auf der sich Gemeinden als attraktive Wohnbau- oder Gewerbestandorte entwickeln sowie Erholungs- und Freizeitgebiete entstehen können.

Grund und Boden ist nicht vermehrbar. Wir alle sind daher verpflichtet, sparsam und im Wohle der Allgemeinheit mit dieser wichtigen Ressource umzugehen.

In Thüringen besteht ständig Bedarf an Wohn- und Gewerbebauflächen. Es gibt **brach liegende und freie Flächen, die neu gestaltet und bebaut** werden können. Die Neuordnung solcher Grundstücke ist eine der wichtigsten Aufgaben des Bodenmanagements.

Für eine nachhaltige Entwicklung in kleineren Gemeinden ist es **wichtig, funktionsfähige Ortslagen zu behalten** und vor allem die Ortskerne wieder baulich zu gestalten.

Wegen rechtlicher und finanzieller Rahmenbedingungen ist es für viele GrundstückseigentümerInnen **schwierig, die oft ungünstig gelegenen Flächen selbst zu ordnen. Hier kann die öffentliche Hand unterstützend eingreifen.** Die städtebaulichen Instrumente des Bodenmanagements sind flexibel und bieten als wichtige Werkzeuge zur Konfliktlösung ein hohes Maß an Rechtssicherheit.

Die Baulandumlegung hat eine Schlüsselrolle bei der Neuordnung von Bauflächen. Mit ihren Instrumenten können die Interessen aller Beteiligten ausgeglichen werden, etwa um die bauliche Nutzung der Grundstücke zu ermöglichen.

Die Gemeinden können selbstständige und unabhängige Umlegungsausschüsse bilden, um die Grundstücksneuordnung durchzuführen. Das Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation (kurz: TLBG) und die **Öffentlich bestellten Vermessungsingenieure (ÖbVI)** können sie mit entsprechendem Fachpersonal unterstützen.

Das Landesamt ist vertraut mit den vielen Rechtsbereichen der Umlegung und bietet verteilte Dienstleistungen für die kommunalen Verantwortlichen an.

Seit 25 Jahren unterstützt die Kataster- und Vermessungsverwaltung des Landes Thüringen mit kompetentem Personal und der erforderlichen Technik die Gemeinden sowie die Bürgerinnen und Bürger bei der Bearbeitung der Bodenordnungsverfahren.

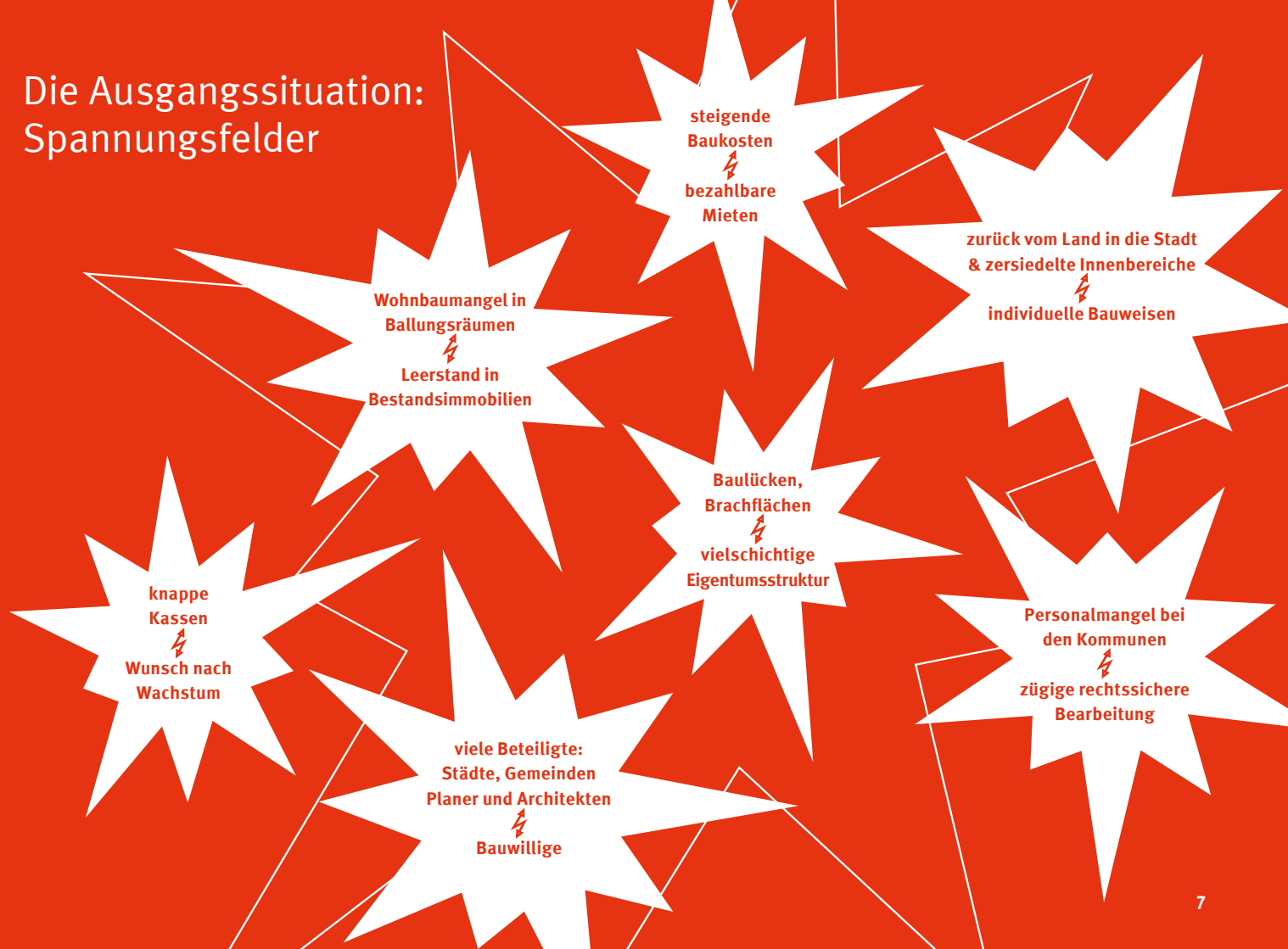
Nutzen Sie unser Angebot und informieren Sie sich bei unseren AnsprechpartnerInnen über die Instrumente der Bodenordnung.

www.tlbg.thueringen.de

- Flurbereinigung / Bodenordnung
 - Städtebauliche Bodenordnung
 - Gebietszuständigkeiten / AnsprechpartnerInnen vor Ort



Die Ausgangssituation: Spannungsfelder



Bauleitplanung

Wer legt die zukünftige bauliche Nutzung der Grundstücke fest?

Aufgabe der Bauleitplanung ist es gemäß des Baugesetzbuches (BauGB), die **bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten** (§§ 1 ff. BauGB).

Zuständig für die Festlegung der baulichen und sonstigen Nutzung der Grundstücke ist die Gemeinde, die damit die Planungshoheit hat.

Sie stellt hierfür einen **Flächennutzungsplan für das Gemeindegebiet** und darauf aufbauend Bebauungspläne auf.

Der Flächennutzungsplan stellt die vorgesehene Nutzung dar. **Bebauungspläne setzen sie verbindlich fest.**

In Ortsteilen ohne Bebauungsplan (B-Plan) richtet sich die zulässige Nutzung nach der Eigenart der näheren Umgebung.



Anreiz: Kosteneinsparung!

Die **Vereinfachte Umlegung** ist analog § 45 (2) BauGB zu sehen. Diese kann innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) erfolgen, wenn sich aus der Eigenart der näheren Umgebung oder einem einfachen Bebauungsplan (§ 30 (3) BauGB) hinreichende Kriterien für eine Neuordnung der Grundstücke ergeben.

Wann ist eine Bodenordnung notwendig?

Ein Neuordnungserfordernis liegt dann vor, wenn die bestehende Grundstückssituation nicht zu der vorgesehenen Nutzung passt.

Zur Verwirklichung der Bebauungspläne oder der sonstigen zulässigen Nutzung sind dann regelmäßig bodenordnerische Maßnahmen erforderlich (siehe Instrumente der städtebaulichen Bodenordnung).

Lösungswege: Instrumente der städtebaulichen Bodenordnung

Private Bodenordnung

Freihändiger Erwerb – Aufteilung im Eigenbesitz

Sind alle Altgrundstücke in einer Hand (z. B. Gemeinde oder Investor) können die Grundstücke durch Vermessung neu geordnet werden, um durch den neuen Zuschnitt eine künftige bauliche Nutzung zu ermöglichen.

Freiwillige Umlegung

Die freiwillige Umlegung ist der Umlegung nach dem Baugesetzbuch vorzuziehen. Sie setzt aber voraus, dass sich alle Grundstückseigentümer über die Aufteilung und Vergabe der neu geordneten Grundstücke, der gemeinsamen Bereitstellung der öffentlichen Flächen sowie über den finanziellen Ausgleich einig sind. Dazu sind privatrechtliche Verträge zwischen den Beteiligten oder der Abschluss städtebaulicher Verträge erforderlich.

Hoheitliche Bodenordnung

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen

Die Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Entwicklungsmaßnahmen liegen im Öffentlichen Interesse und haben zum Ziel,

Teile des Gemeindegebietes erstmalig oder im Rahmen einer Neuordnung zu entwickeln (§§ 165 ff. BauGB). Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen dienen insbesondere zur Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten. Hierbei soll die Gemeinde die Grundstücke im Entwicklungsbereich erwerben.

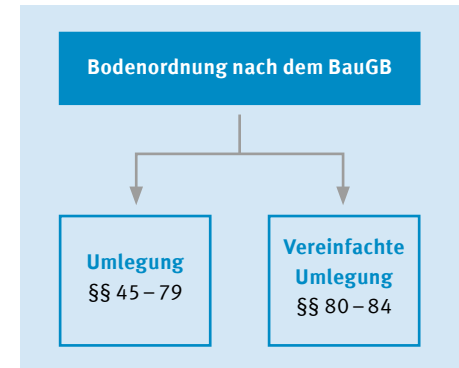
Bodenordnung: Umlegung und vereinfachte Umlegung

Die Baulandumlegung ist ein amtliches Verfahren nach den §§ 45-84 des Baugesetzbuches (BauGB), dass im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (§ 30 BauGB) oder innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 BauGB) zur Erschließung oder Neugestaltung eines Gebietes durchgeführt werden kann.

Enteignung

Die Enteignung gemäß Art. 14 (3) Grundgesetz in Verbindung mit den §§ 85 ff. BauGB ist nur zulässig, wenn das Wohl der Allgemeinheit sie erfordert und der Enteignungszweck auf andere zumutbare Weise nicht erreicht werden kann.

Bodenordnungsverfahren



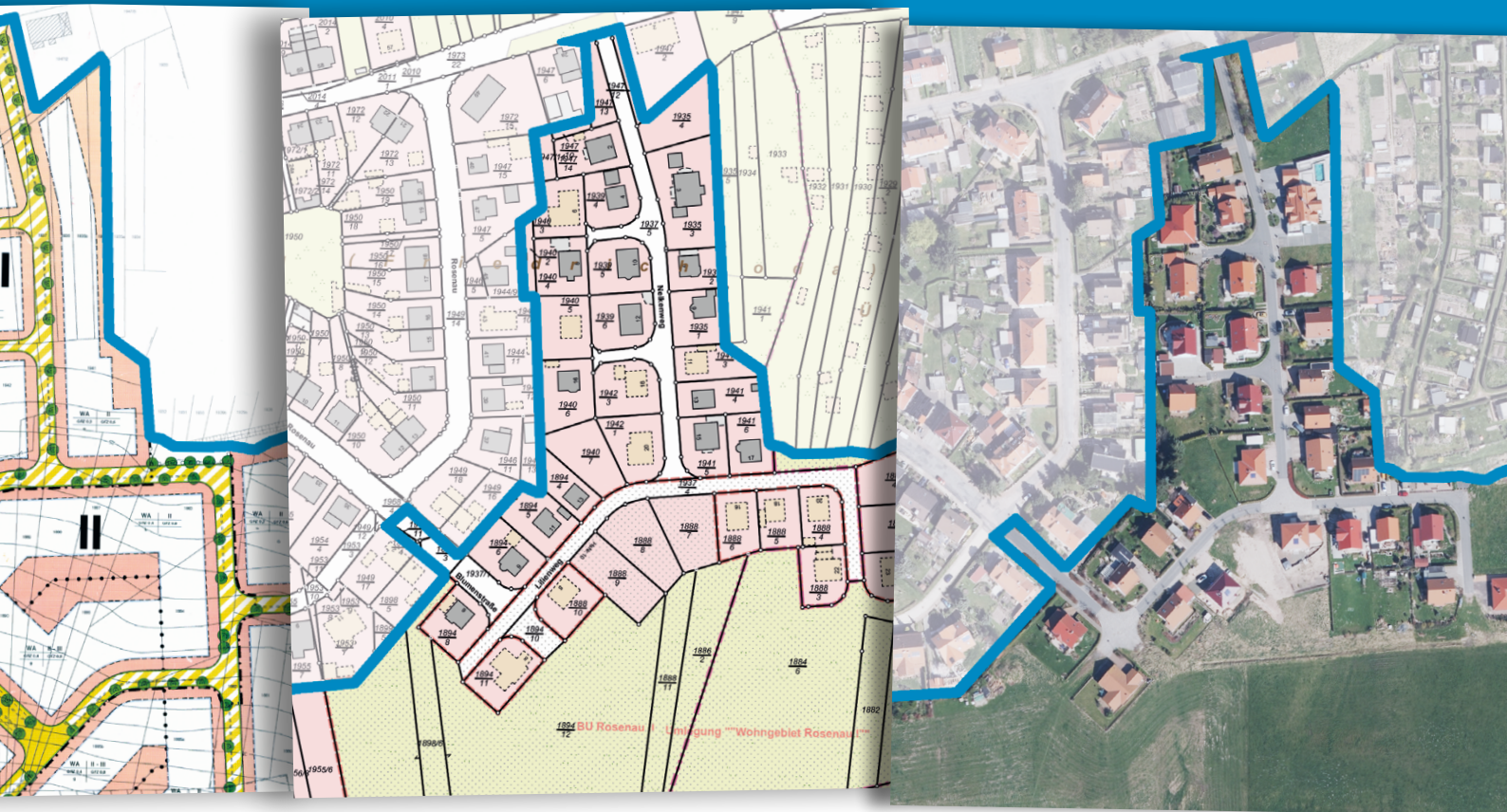
Die Bodenordnungsverfahren nach dem Vierten Teil des **Baugesetzbuchs (BauGB)** sind die wichtigsten Instrumente zur Anpassung der Grundstücks- und Eigentumsstruktur an die zulässige Nutzung. Sie sind gesetzliche Grundstückstauschverfahren, bei denen die Grundstücke zur Anpassung an die Planung der Gemeinde so neu geordnet werden, dass nach Lage, Form und Größe für die bauliche oder sonstige Nutzung **zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen**.



Altbestand
Flurkarte 1926

Altbestand
Luftbild 1992

Bebauungs-



plan

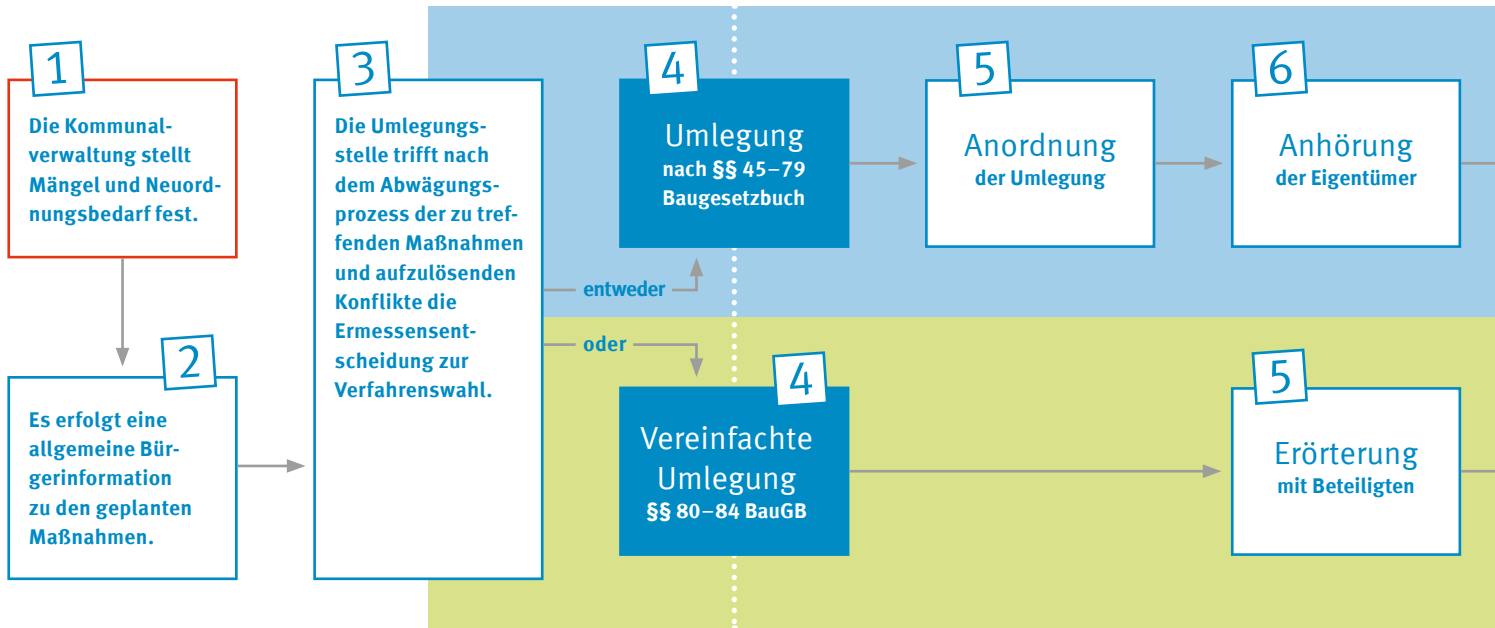


Neubestand
Liegenschaftskarte 2015



Neubestand
Orthophoto 2015

Der Ablauf von Umlegungsverfahren im Vergleich



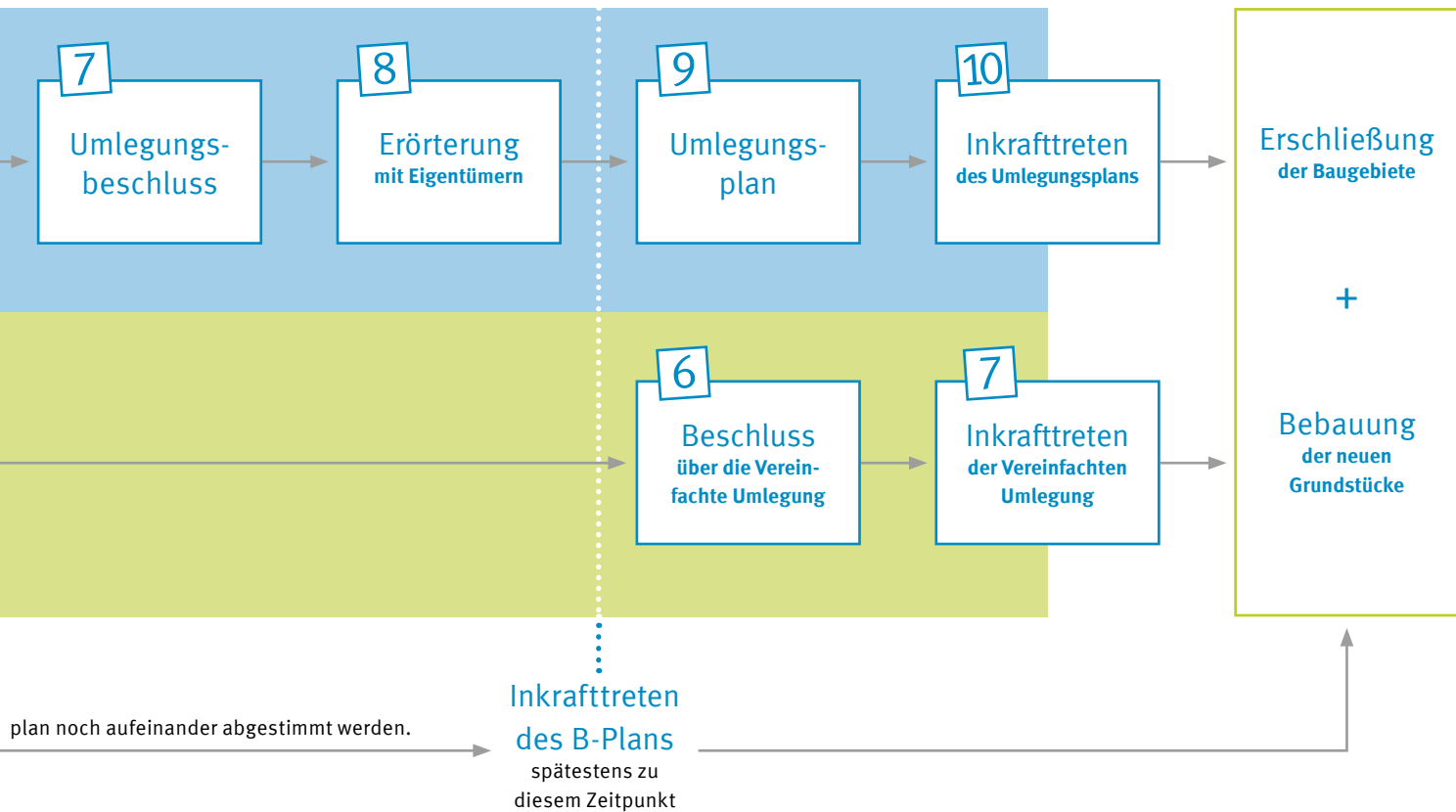
Bebauungsplan

Beide Verfahren funktionieren auch ohne Bebauungsplan, innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, wenn sich aus der Eigenart der näheren Umgebung hinreichende Kriterien für eine Neuordnung ergeben.

Entwurf

Zu diesem Zeitpunkt muss der Entwurf des B-Plans vorliegen.

In diesem Zeitraum können Bebauungsplan und Umlegungs-





Vorteile

Kostenneutralität

Die Bodenordnung schafft zeitnah und kostengünstig neue Wohnbau- und Gewerbegrundstücke.

Kosten für Notarleistungen und Grundbucheintragen entstehen nicht. Ebenso fallen grundsätzlich keine Grunderwerbssteuern oder sonstige Gebühren an.

Die umlegungsbedingte Bodenwertsteigerung leistet einen wesentlichen Beitrag zur Finanzierung des Gesamtprojektes.

Dynamischer Interessenausgleich

Die Bodenordnung dient dazu, die Eigentums-, Besitz- und Nutzungsverhältnisse an Grund und Boden möglichst weitgehend mit den in der Bauleitplanung vorgesehenen Nutzungen in Übereinstimmung zu bringen. Das Verfahren löst somit private und öffentliche Interessenkonflikte auf. Die Durchführung erfolgt dabei im Wesentlichen einvernehmlich, ist aber auch gegen den Willen einzelner Beteiligten durchsetzbar.

Variable Gestaltungsmöglichkeiten

Durch weitgehend parallele Durchführung von Bauleitplanung und Bodenordnung kann die Gemeinde klare Planungsziele vorgeben und gleichzeitig auf Wünsche der Beteiligten noch kurzfristig flexibel reagieren.

Die gesetzlichen Regelungen sehen eine intensive Beteiligung der Verfahrensbetroffenen vor.

Diese hohe Transparenz sorgt für eine breite Akzeptanz und Zufriedenheit bei den am Bodenordnungsverfahren Beteiligten.

Rechtssicherheit

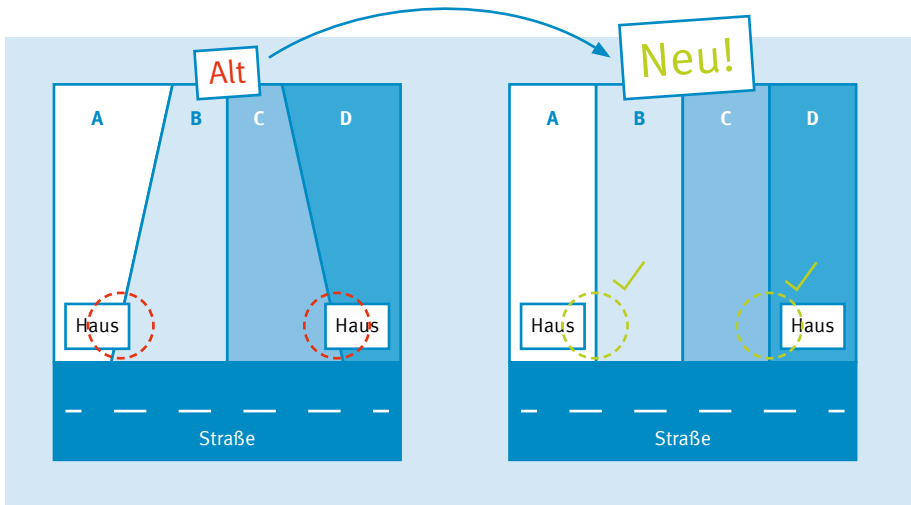
Die hoheitliche Durchführung des Bodenordnungsverfahrens und die gesetzlich vorgeschriebene Bindung an den Verkehrswert garantieren die Gleichbehandlung der Eigentümer. Im Auftrag der Gemeinde werden die verfahrensrechtlichen und technischen sowie die vermessungstechnischen Arbeiten durch fachkompetente Stellen sachgerecht durchgeführt.

Zeitliche Flexibilität

Es besteht eine frühzeitige Möglichkeit zur Bebauung und Erschließung durch die Bereitstellung der Erschließungsflächen.

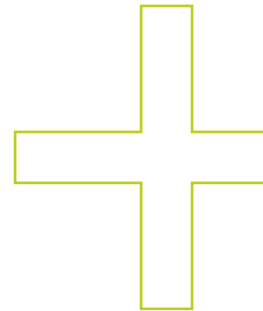
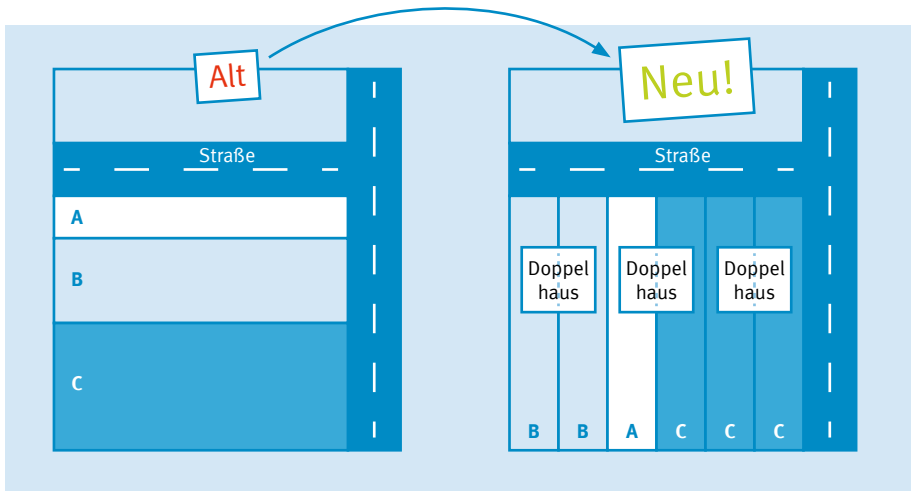
Dies gelingt durch das Instrument der einvernehmlichen Vorwegregelung vor Inkrafttreten des Bebauungsplans.

Bei Bedarf können große Verfahrensgebiete auch in Teilabschnitte unterteilt werden, die dann zeitlich getrennt voneinander durch Bodenordnung an die Planungsziele angepasst werden.



Vorteile der vereinfachten Umlegung

1. Zügige Schaffung von Baugrundstücken
2. Beseitigung baurechtswidriger Zustände
3. Verbesserung der wirtschaftlichen Bebaubarkeit



Herausgeber:

Thüringer Landesamt für Bodenmanagement
und Geoinformation (TLBG)

Hohenwindenstraße 13a | 99086 Erfurt

Tel.: 0361 57 4176-777

Fax: 0361 57 4176-799

poststelle@tlbg.thueringen.de

Gestaltung und Druck: TLBG

Stand: Oktober 2025

Das TBLG im Netz:

tlbg.thueringen.de

