



Florstadt, den 10.09.2026

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Magistrat der Stadt Florstadt	15.09.2026	beschließend
Stadtverordnetenversammlung der Stadt Florstadt	24.09.2026	beschließend
Ausschuss für Infrastruktur und Umwelt	29.09.2026	vorberatend
Ausschuss für Infrastruktur und Umwelt	13.10.2026	vorberatend

Drucksache Nr.: VL-2026-0130

**Betreff: Bodenordnung in der Stadt Florstadt – Stadtteil Stammheim und Nieder-Florstadt
Zukünftige Baugebiete „In der Bachstraße“ und „Florstadt Nord“ –
Durchführung von Umlegungsverfahren**

I. Beschlussvorschlag:

Der Magistrat empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung folgenden Beschluss zu fassen:

**Bodenordnung in der Stadt Florstadt – Stadtteil Stammheim und Nieder-Florstadt
Durchführung von Umlegungsverfahren**

1. Durchführung eines Umlegungsverfahrens im Stadtteil Stammheim zur Schaffung des neuen Baugebietes „In der Bachstraße“

Der Durchführung eines Umlegungsverfahrens in Stammheim im Bereich des Gebietes in der Bachstraße zur Bodenordnung und der damit nachgelagerten Entwicklung des neuen Baugebietes wird zugestimmt. Die Stadtverordneten übertragen zur Durchführung des Umlegungsverfahrens dem Magistrat die Aufgabe der „Umlegungsstelle“ der Stadt Florstadt.

2. Durchführung eines Umlegungsverfahrens im Stadtteil Nieder-Florstadt zu Schaffung des neuen Baugebietes „Florstadt Nord“

Der Durchführung eines Umlegungsverfahrens in Nieder-Florstadt im Bereich des Gebietes „Am Haubenstein / Am heiligen Haus“ zur Bodenordnung und der damit nachgelagerten Entwicklung des neuen Baugebietes „Florstadt Nord“ wird zugestimmt. Die Stadtverordneten übertragen zur Durchführung des Umlegungsverfahrens dem Magistrat die Aufgabe der „Umlegungsstelle“ der Stadt Florstadt.

II. Finanzielle Auswirkungen

Die Kosten des Umlegungsverfahrens werden durch die zukünftig partizipierenden Eigentümer der neuen Grundstückspartzellen getragen.

III. Sachliche Darstellung:

Die Bodenflächen der zukünftigen Baugebiete „Bachstraße“ und „Florstadt Nord“ sind im aktuellen Zustand noch landwirtschaftlich genutzt.

Für die spätere Nutzung als Wohngebiet sind die Grundstückspartzellen neu aufzuteilen. Die Grundlage der zukünftigen Grundstücksteilung wird in einem neuen Bebauungsplan entwickelt und festgeschrieben.

Erklärung zur Bodenordnung durch Umlegung nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

In einem Umlegungsverfahren werden die alten Grenzverläufe aufgehoben und entsprechend der Gestaltung des Bebauungsplans werden neue Grundstückspartzellen gebildet. Hierbei werden die neuen bebaubaren Flächen, Grünflächen, Verkehrsflächen, etc. in der Form festgelegt, dass diese dem Gesamtbild des entwickelten Bebauungsplans entsprechen.

Die Stadt ordnet die Umlegung durch Beschlussfassung in einer Stadtverordnetensitzung an und überträgt dem Magistrat die Aufgabe der „Umlegungsstelle“. Somit ist die Umlegungsstelle ermächtigt das Umlegungsverfahren durchzuführen und auch die erforderlichen Verwaltungsakte zu erlassen.

Eine Übertragung der vermessungs- und katastertechnischen Aufgaben, sowie die Vorbereitung der Entscheidungsvorlagen könnte an öffentlich bestellte Vermessungsingenieure erfolgen. Die zentralen Aufgaben der Umlegungsstelle als durchführende Instanz sind:

- Ansprechpartner für alle Beteiligten (Grundstückseigentümer, Rechtsinhaber, Bank, Erschließungsträger, Mieter, Pächter)
- Erörterungsgespräche mit den Beteiligten
- Führung der Verwaltungsgeschäfte
- Vorbereitung der Entscheidungen

Ein Grundsatz der Umlegung ist die wertgleiche Behandlung aller Eigentümer. Jeder erhält Bauland mindestens im Wert seines eingebrachten Grundstücks. Flächen für Straßen, Wege und Grünanlagen werden von allen Beteiligten anteilig bereitgestellt. Die Verteilung des neuen Baulandes richtet sich nach dem bisherigen Wertanteil am Umlegungsgebiet. Zudem soll die Zuteilung möglichst in der Nähe der ursprünglichen Grundstückslage erfolgen

Zur Wertermittlung werden zunächst die Einwurfswerte der Grundstücke vor der Umlegung und anschließend die Zuteilungswerte des neu entstehenden Baulandes festgelegt. Die dabei entstehende Wertsteigerung berücksichtigt die Vorteile der Umlegung, wie die Bereitstellung von Straßen- und Ausgleichsflächen, die Schaffung besser nutzbarer Baugrundstücke, eine frühere Bebaubarkeit sowie eingesparte Vermessungs-, Notar- und Grundbuchkosten.

Die Umlegung schafft bebaubare Grundstücke, behandelt alle Beteiligten gleich und beschleunigt die Baulandentwicklung. Das Verfahren wird von Fachleuten durchgeführt, verursacht für Eigentümer nur geringen Aufwand und ist in der Regel Grunderwerbsteuerfrei.

Das Umlegungsverfahren beginnt mit der Aufstellung des Bebauungsplans und der Anordnung der Umlegung durch die Gemeinde. Anschließend werden die Bestandsdaten erfasst, die Beteiligten informiert und notwendige Sicherungsmaßnahmen im Grundbuch und Kataster eingetragen.

In der Durchführungsphase werden die Grundstückswerte festgelegt, die Beteiligten angehört und die erforderlichen Vermessungsarbeiten durchgeführt. Bei Bedarf können Vorwegregelungen getroffen oder Flächen für Verkehrs- und Grünanlagen vorzeitig in Besitz genommen werden.

Der Abschluss des Umlegungsverfahrens entsteht mit der Bekanntmachung des Umlegungsplans. Nach seinem Inkrafttreten werden Grundbuch und Kataster angepasst, die neuen Eigentumsverhältnisse umgesetzt und finanzielle Ausgleichs geregelt. Anschließend kann das Baugebiet erschlossen und bebaut werden.

Die Umlegung stellt damit ein bewährtes Instrument der kommunalen Bodenordnung dar. Sie ermöglicht die geordnete Entwicklung neuer Baugebiete, schafft rechtssichere Eigentumsverhältnisse und sorgt dafür, dass die Vorteile der Baulandentwicklung unter allen Beteiligten fair verteilt werden.

Sven Nagel