

Zum aktuellen Einsatz der Umlegung nach dem BauGB

Die Umlegung zeigt sich als ein Instrument, das sich im Wandel der Zeit den neuen städtebaulichen Anforderungen mehrfach angepasst hat. Ihr heutiger Einsatz in der Praxis wurde im Rahmen einer Befragung des Geodätischen Instituts der Leibniz Universität Hannover hinterfragt. In der Anwendung überwog noch immer die klassische Form der Umlegung, wenn auch mittlerweile Umlegungen im Innenbereich z. B. für die Konversion oder im Stadtumbau zum Einsatz kommen. Als Ergebnis der Befragung wurde deutlich, dass die Kommunikation in der Umlegung und über die Umlegung als Kernelement anzusehen ist – sowohl zur Gemeindespitze und zur lokalen Politik als verstärkt auch zu den Eigentümern und Bauwilligen –, der als solche eine höhere Bedeutung als noch vor einigen Jahren beigemessen werden muss. Den größten Anteil an den Baulandentwicklungen hat heute die Zusammenarbeit der Gemeinden mit privaten Dritten, die die Baulandmobilisierung aus einer Hand durchführen, ohne dass die Gemeinden Risiko oder Kosten auf sich nehmen müssen, während die Umlegung zur Baulandentwicklung weiterer Instrumente wie der Erschließung bedarf. Dennoch ist die große Stärke der Umlegung das Gleichbehandlungsprinzip, das kein Aufkaufen der Flächen erfordert. Somit ist die Baulandumlegung gemäß BauGB ein vielfältig anwendbares, ausgleichendes und flexibles Instrument zur Baulandschaffung, das noch wirkungsvoller wird, wenn alle Erschließungs- und Finanzierungsfragen einbezogen werden.