VDV-Bezirk Bonn

06.10.2026: Bodenordnung - Ein Umlegungsverfahren in Theorie und Praxis
Referent: Herr Dipl.-Ing. Ulrich Epp, ÖbVI i.R.

Hintergrund
Ein Bodenordnungsverfahren hat die Möglichkeit durch zwei Verfahrensarten die ‚Neuordnung' von Grundstücken (Flurstücken) durchzusetzen:
1.) die Neuordnung von Grundstücken/Flurstücken mittels eines
Flurbereinigungsverfahrens.
Das betrifft überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen, die durch die Neuordnung von Flurstücken ein zusammenhängendes Grundstück ergeben und dadurch für eine Bewirtschaftung optimiert werden.
2.) die Neuordnung von Grundstücken/Flurstücken mittels eines
Umlegungsverfahrens.
Das betrifft Grundstücke, die bisher auch landwirtschaftlich genutzt wurden und in Zukunft mittels Schaffung von Baurecht (Bebauungsplan) entweder als Gewerbefläche oder Wohnbaufläche genutzt werden sollen. Dieses Verfahren findet auch Anwendung bei der Neuordnung von unbebauten Flächen (z. B. Grundstücke in der zweiten Baureihe) in bebauten Ortslagen mit dem Ziel der Bebauung.

Zum Vortrag
Am Beispiel des **Umlegungsverfahrens ‚Gewerbepark Alfter-Nord'** wurde das Procedere, was so ein Verfahren in der Umsetzung aus der Theorie in die Praxis bedeutet, erläutert: Die gesetzlichen Grundlagen für ein Umlegungsverfahren sind im Baugesetzbuch (BauGB) in den §§ 45 – 84 detailliert geregelt.



Bild 1: Ulrich Epp berichtet von seiner spannenden Umlegung

Sinn und Zweck der Umlegung
Der Bebauungsplan gibt mit seinen Festsetzungen die rechtliche Grundlage die für die Gestaltung nach Lage, Form und Größe der Grundstücke im neuen Baugebiet. Die Umlegung verwirklicht den Bebauungsplan und schafft zweckmäßig geschnittene Grundstücke.
Unterschiedliche Interessen werden abgewogen und gelöst, ebenso Konflikte im Zusammenhang städtebaulicher Planung. Der Fortbestand des Eigentums ist mit Artikel 14 Grundgesetz gesichert.

Durchführung des Umlegungsverfahrens
Auf Beschluss des Gemeinderates wird ein Umlegungsverfahren angeordnet; hier am 01.03.2018. Der Rat der Gemeinde beruft einen Umlegungsausschuss ein, der weisungsungebunden das gesamte Verfahren federführend betreut.
Der Umlegungsausschuss besteht aus fünf Mitgliedern; einem Vorsitzenden mit Befähigung zum Richteramt, zwei Sachverständigen (Katasterrecht und Bewertungsrecht) sowie zwei Ratsmitgliedern. Die Geschäftsstelle liegt in der Regel bei der Gemeindeverwaltung, kann aber in NRW aufgrund einer Durchführungsverordnung auch delegiert werden. In diesem Fall zum Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖbVI) Ulrich Epp. Die Übertragung an den ÖbVI erfolgte am 10.04.2018.
Der Geschäftsstelle obliegt die Verwaltung des Verfahrens; ist Ansprechpartner für alle Verfahrensbeteiligte; führt Erörterungsgespräche mit den Beteiligten; bereitet Entscheidungen für den Umlegungsausschuss vor.

Wer ist am Umlegungsverfahren beteiligt?
An erster Stelle die Grundstückseigentümer; Rechteinhaber nach Grundbuch z. B. bei Wegerecht, Grundschuld u. a.; Rechteinhaber außerhalb des Grundbuchs z. B. Pächter, Mieter u.a.; und letztlich die Gemeinde als Erschließungsträger, hier durch Erschließungsvertrag übertragen an die Wirtschaftsförderung Alfter GmbH.



Bild 2: Aufmerksame Zuhörer

Bestandserfassung
Als erstes erfolgt eine Bestandserfassung des Umlegungsgebietes. D. h. die insgesamte Flächengröße, die Anzahl der Eigentümer, die Anzahl der Grundbücher und die Anzahl der Flurstücke. Das Umlegungsgebiet wurde graphisch im CAD-Programm Geograf aufbereitet, die Bestandserfassung erfolgte mit dem Büroorganisationsprogramm GEORG.
Es werden alle Eigentümer (Beteiligte) mit den entsprechenden Adressen ermittelt und erfasst. Die Ermittlung der Beteiligten war je nach Gegebenheit mehr oder weniger aufwendig. Es forderte, um zu einem Ergebnis zu kommen, schon die eine oder andere Kraftanstrengung, wie im Vortragstitel „Theorie und Praxis“ angedeutet. Nach der Bestandserfassung erfolgen die Einzelgespräche mit den Beteiligten in denen das Verfahren vorgestellt und ein Angebot über Flächenankauf von der Wirtschaftsförderung unterbreitet wird. Weitere Fragen an die Beteiligten zu möglichen Pachtverhältnissen, Rechte Dritter, Wünsche der Beteiligten u.a. Dinge. Ebenso auch die Frage nach der Höhe für eine eventuelle Entschädigung. Die Vorstellungen liegen teils stark auseinander. Der Umlegungsausschuss fasste nach der ‚Anhörungsphase‘ den Umlegungsbeschluss. Das Umlegungsverfahren trägt ab jetzt den Titel ‚Gewerbegebiet Alfter-Nord‘, eingebettet im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 092 „Alfter-Nord, Teilbereich 2“, Alfter den 26.09.2018. Es kommt zu Widersprüchen gegen den Umlegungsbeschluss, diese wurden vor Gericht wegen Aussichtslosigkeit zurückgezogen.

Das Bebauungsplanverfahren
Jetzt beginnt die detaillierte Phase der Planung.
Der Bebauungsplan wird parallel zum Umlegungsverfahren entwickelt. Durch das Parallelverfahren können die Belange der Beteiligten besser aufeinander abgestimmt werden. Die eingebundenen Fachbüros, Anwälte, Gemeindevertreter, Wirtschaftsförderung, Geschäftsstelle usw. tagen regelmäßig und halten damit die erforderliche Dynamik in diesem Verfahren.
Aufgrund der Festsetzungen im Entwurf des Bebauungsplanes erleiden einige Beteiligte einen Planungsschaden, der kompensiert werden muss. Nach langwierigen Verhandlungen mit den Beteiligten konnte eine Einigung über Entschädigungszahlungen und verbleibende Bewirtschaftungsdauer erzielt werden.
Wie schon vorher erwähnt, ist das gesamte Umlegungsgebiet (Bebauungsplangebiet) einer gewerblichen Nutzung zugedacht, deshalb wurde die Grundstücksmindestgröße auf 1.200 m² festgesetzt. Durch die Festsetzung der Mindestgröße für die Zuteilung eines neuen Baugrundstücks, scheiden die Eigentümer von Kleinstflurstücken unter 1200 m² aus dem Verfahren aus und werden mit Geld abgefunden.

Vermessung
Die Vermessung der Verfahrensgrenze erfolgte „hochgenau“. Die Grenzvermessung wurde vom Katasteramt übernommen.

Wertermittlung
Aufgrund unterschiedlicher Entwicklungsstufen (bebaute und unbebaute Grundstücke) mussten unterschiedliche Wertzonen gebildet werden. Für die unbebauten Grundstücke wurde der Einwurfswert, für die bebauten Grundstücke der Zuteilungswert zugrunde gelegt. Die Zuteilung erfolgte Erschließungsbeitragspflichtig.

Umlegung nach Werten – wie wird mit den Grundstücken verfahren –
Grundsätzlich gilt: wertgleiche Zuteilung

- gleiche Anteile an gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen (Straßen, Naturschutz u. a.)
- Landzuteilung erfolgt im Verhältnis der Werte (Umlegungsbeschluss)
- Zuteilung in möglichst gleicher Lage
- Interessen der Eigentümer sollen berücksichtigt werden

Die Rechenbeispiele der Umlegung nach Werten, ebenso eine Entschädigungsberechnung können hier nicht wiedergegeben werden, da sie den Rahmen sprengen würden.
Nach Erörterung des Umlegungsplanentwurfes mit den Beteiligten erging der Beschluss des Umlegungsplanes am 02.09.2024.
Es folgten noch zwei Anträge auf eine gerichtliche Entscheidung zum Umlegungsplan, die aber durch eine Teilinkraftsetzung teilweise umgangen werden konnten. Die Streitbeilegung erfolgte nach Erläuterung der Sachlage vor der Baulandkammer.

Zum Schluss ein chronologischer Abriss

03/2018	Anordnung der Umlegung
07/2018	Anhörung
09/2018	Umlegungsbeschluss
11/2018	Auslegung Bestandskarte, Bestandsverzeichnis
05/2019	gerichtliche Entscheidung/Streitbeilegung Anordnung der Umlegung
03/2023	Beschluss der Einwurfs- und Zuteilungswerte
08/2024	Rechtskraft des Bebauungsplanes
09/2024	Beschluss des Umlegungsplanes
09/2024	Bescheide an die Eigentümer
10/2024	Anträge auf gerichtliche Entscheidungen
10/2024	Teilinkraftsetzung
04/2025	Streitbeilegung
08/2025	Inkrafttreten des Bebauungsplanes
08/2025	Besitzeinweisung
09/2025	Rechtskraft

Berichtigung des Katasters und Grundbuch
Die Übernahme der Vermessung in das Liegenschaftskataster verlief zeitnah. Dagegen ist die grundbuchliche Berichtigung bis heute noch nicht vollständig abgeschlossen, was zu viel Unmut bei den Beteiligten führt.

Fazit
Wir danken dem Referenten für seine Ausführungen und besonders dafür, dass er in unserem Kreis ein eher seltenes Thema vorgetragen hat und uns damit die Gelegenheit gegeben hat eine weitere Seite der Vermessung kennen zu lernen.

Ich möchte es auch auf keinen Fall versäumen, hier nochmal allen Teilnehmern und Gästen für ihre Teilnahme zu danken und unserem Überraschungsgast, den *Landesvorsitzenden des VDV-NRW Herrn Ulf Meyer-Dietrich*, insbesondere. Er nahm die Gelegenheit spontan wahr, um über die vielen Neuigkeiten aus dem Landesverband zu berichten.



Abbildung 3: Ulf berichtet aus dem Landesverband

Text: Wilhelm Stricker
Fotos: Kurt Andrä