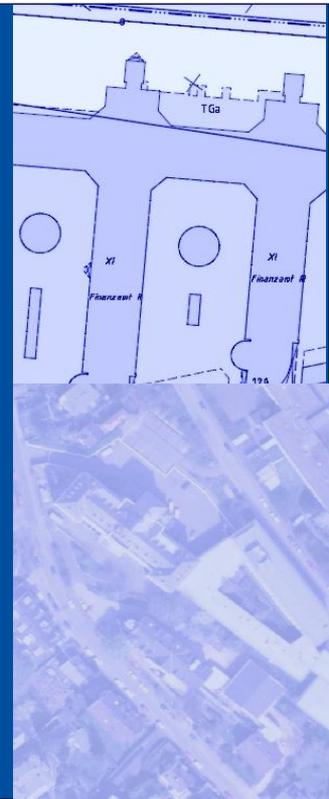


Beschleunigtes Zusammenlegungsverfahren

Usingen-Waldhof, Z 2632

**Anhörung der beteiligten
Grundstückseigentümer nach § 93
Abs. 2 Satz 2 FlurbG zur geplanten
beschleunigten Zusammenlegung**

Anhörung vom 01.06. bis 15.07.2022,
im Einklang mit § 5 Planungssicherstellungsgesetz



Themenübersicht

- Vorstellung
- Gesetzliche Grundlagen
- Was ist ein Flurbereinigungsverfahren?
- Was bisher geschehen ist
- Was ist in Usingen geplant?
 - Zieldefinition, Daten und Fakten, Verfahrensgebiet
 - Kosten und Finanzierung
- Verfahrensbeteiligte – Wer macht mit?
- Verfahrensablauf – Wie geht es weiter?
- Was Sie noch wissen sollten!
 - Abfindungsgrundsätze u. Weiteres
 - Rechtsmittel
- Fragen

Vorstellung - Flurbereinigungsbehörde

Die zuständige Behörde für Flurbereinigung in Usingen ist:

- Die Flurbereinigungsbehörde beim **Amt für Bodenmanagement Limburg an der Lahn**, Berner Str. 11, in Limburg.
Abteilung 2 Bodenmanagement

Der Flurbereinigungsbehörde übergestellt ist:

- Die **Obere Flurbereinigungsbehörde beim Hessischen Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation**, Schaperstr. 16 in Wiesbaden.
Dezernat II 2, Bodenmanagement

Vorstellung - Wer sind ihre Ansprechpartner?

... vom Amt für Bodenmanagement (AfB) Limburg a. d. Lahn,

- Herr Heep – Abteilungsleitung Bodenmanagement
- Herr Albrecht – Fachbereichs- und Verfahrensleiter
- Herr Myszak – Bodenordnung
- Frau Klöckner – Kasse und Verwaltungsangelegenheiten

Gesetzliche Grundlagen

- Flurbereinigungsgesetz (FlurbG)

- Hessisches Ausführungsgesetz zum Flurbereinigungsgesetz (HAGFlurbG)
 - Trifft Regelungen für Hessen, die das FlurbG den Bundesländern offen gelassen hat

- Weitere Gesetze, die Anwendung finden
 - Hessisches Verwaltungsverfahrensgesetz (HVwVfG)
 - Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO)
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatschG)
 - uvm.

Was ist ein Flurbereinigungsverfahren?

§1 und §2 FlurbG: Flurbereinigung ist ein behördlich geleitetes Verfahren zur...

- ... Verbesserung der Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Land- und Forstwirtschaft
 - Verbesserung der Einkommenssituation
 - zweckmäßige Bewirtschaftungsflächen (Schlaglänge)
 - optimiertes Wegenetz
 - ...
- ... Förderung der allgemeinen Landeskultur
 - Umweltschutz-, Naturschutz- und Landschaftspflegevorhaben
 - ...
- ... Förderung der Landentwicklung
 - Lebensbedingungen erhalten und verbessern
 - ...

Was ist ein Flurbereinigungsverfahren?

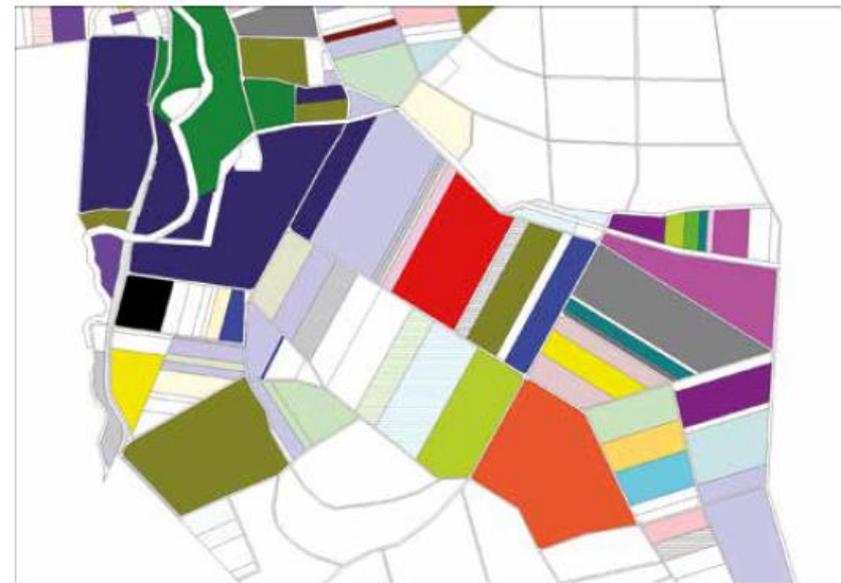
Beispielbilder der Eigentumsverhältnisse vor und nach einer Zusammenlegung

Vorher



Eigentumsverhältnisse vorher

Nachher



Eigentumsverhältnisse nachher

Es gibt unterschiedliche Verfahrensarten nach dem Flurbereinigungs-gesetz:

- § 1 FlurbG Regelflurbereinigung
- § 86 FlurbG Vereinfachte Flurbereinigung
- § 87 FlurbG Unternehmensflurbereinigung
- § 91 FlurbG Beschleunigtes Zusammenlegungsverfahren
- §103a-f FlurbG Freiwilliger Landtausch

Verfahrensart in Usingen-Waldhof:

→ § 91 FlurbG Beschleunigtes Zusammenlegungsverfahren

Zweckdefinition nach § 91 Flurbereinigungsgesetz

Der Zweck eines **beschleunigten Zusammenlegungsverfahrens** wird wie folgt definiert.

§ 91 FlurbG:

- *„Um die in der Flurbereinigung angestrebte Verbesserung der Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Land- und Forstwirtschaft möglichst rasch herbeizuführen oder um notwendige Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu ermöglichen, kann in Gemarkungen, in denen die Anlage eines neuen Wegenetzes und größere wasserwirtschaftliche Maßnahmen zunächst nicht erforderlich sind, eine Zusammenlegung nach Maßgabe der folgenden Vorschriften stattfinden.“*

Besonderheiten der beschleunigten Zusammenlegung

- Sie kann aus bestimmtem Anlass (z. B. Antrag der Gemeinde und von Teilnehmern) eingeleitet werden.
- Veränderung und Neuanlage von Wegen und Gewässern sind auf die nötigsten Maßnahmen zu beschränken.
- Sie dient der Ermöglichung oder Ausführung von Maßnahmen der Landentwicklung.
- Sie kann sich auch auf Teile einer Gemarkung beziehen.
- Die Bildung eines Vorstandes der Teilnehmergeinschaft (TG) kann unterbleiben. Die Versammlung der Teilnehmer übernimmt die Aufgaben des Vorstandes, sie wählt den Vorsitzenden.
- Die Wertermittlung ist in einfacher Form durchzuführen.

Flurbereinigung in Usingen, was bisher geschehen ist:

Vorgeschichte in Usingen:

- **1970:** Anordnung der Regelflurbereinigung „Usingen – DF 491“
- **1979:** Ruhendstellung des Verfahrens wegen geplanter Umgehung.
- **2020: Einstellung des Verfahrens mit der Auflage den geordneten Zustand in der Lage „Waldhof“ herzustellen.**
Somit: Bedarf eines geeigneten Bodenordnungsverfahrens in der Lage „Waldhof“
- 2021 bis heute: Ermittlung der Verfahrensabgrenzung und Zielsetzung durch Flurbereinigungsbehörde
- 14.03.2022: Mit Beschluss hat die Stadt Usingen einen Antrag auf Durchführung eines beschleunigten Zusammenlegungsverfahrens zur Erreichung der bodenordnerischen Ziele gestellt und zugleich der vollständigen Finanzierung der Eigenleistung zugestimmt.

Flurbereinigung in Usingen, was nun geschieht:

Arbeiten der Flurbereinigungsbehörde in den nächsten Jahren:

- Jetzt: Beteiligung der Teilnehmer und der Träger öffentlicher Belange
- Sommer 2022: Anordnung der beschleunigten Zusammenlegung
- Ab Herbst 2022: Aktive Bearbeitung des Verfahrens (Ermittlung aller Beteiligten, Bestandserhebung, Vermessungstechnische Herstellung der Verfahrensgebietsgrenze)
- Ab 2023 ff: Wertermittlung als Grundlage für die Grundstückstausche, Teilnehmerverhandlungen, Aufstellen des Zusammenlegungsplanes, Besitzeinweisung und Ausführung des Zusammenlegungsplanes

§ 93 Abs. 2 Satz 2 Flurbereinigungsgesetz: Anhörung der Eigentümer

§ 93 Abs. 2 Satz 2:

- *„Vor der Anordnung sind die voraussichtlich beteiligten Grundstückseigentümer, die landwirtschaftliche Berufsvertretung, die Gemeinde und der Gemeindeverband zu hören.“*

Die Anhörung erfolgt im Einklang mit § 5 (1) Planungssicherstellungsgesetz durch Information über diesen ausführlichen Foliensatz.

Weiterhin haben Interessierte im Falle von weiterführenden Fragen oder erweitertem Erläuterungsbedarf umfangreiche Möglichkeiten zur Kontaktaufnahme (siehe folgende Folie).

§ 93 Abs. 2 Satz 2 Flurbereinigungsgesetz: Anhörung der Eigentümer und Behörden

- Die Anhörung wurde ortsüblich über das Amtsblatt öffentlich bekanntgemacht.
- Zusätzlich erfolgten Hinweise auf den Internetseiten der HVBG und der Stadt Usingen.
- Für Interessierte besteht **bis 15.07.2022** die Möglichkeit, bei der Flurbereinigungsbehörde während der Dienstzeiten Rückfragen zu stellen bzw. Rückmeldungen zu geben:

Kennwort „Z2632 Anhörung“

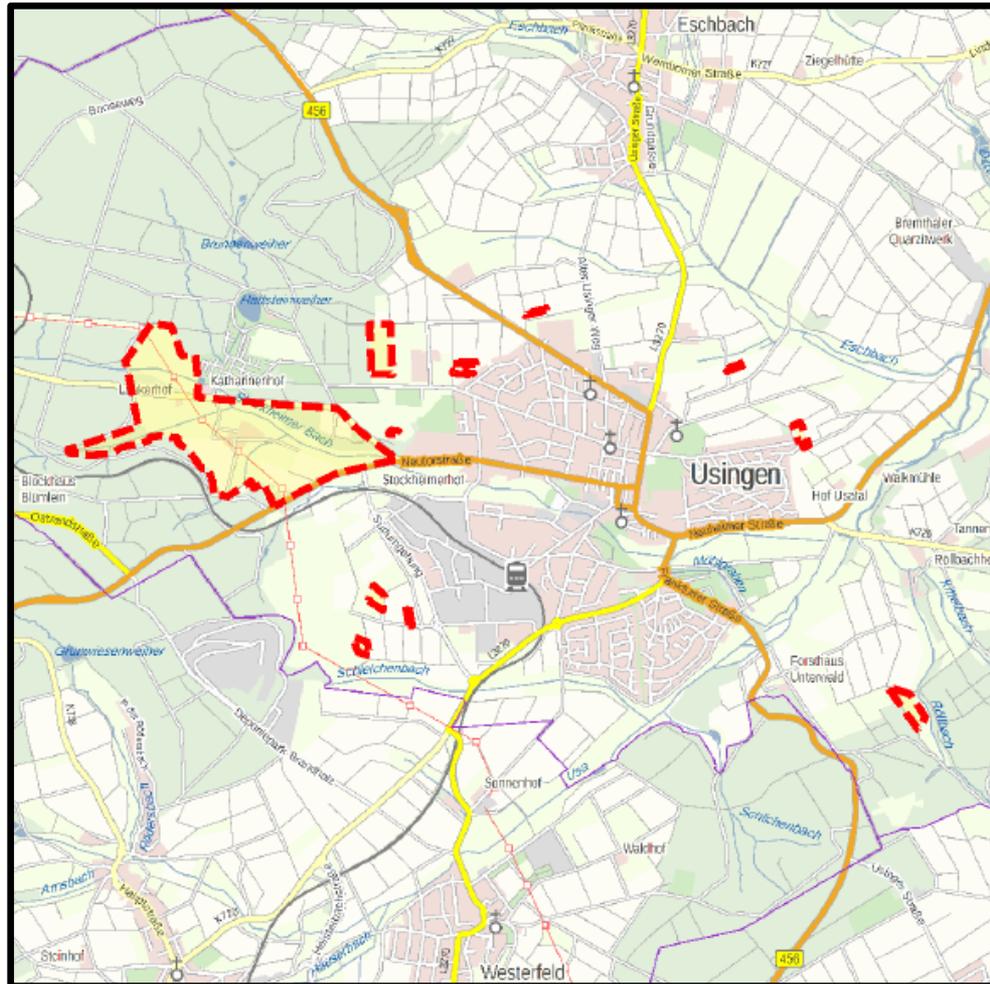
- Telefon: (+49) 6431 / 9105-6239 (Herr Myszak)
 - Mail: oliver.myszak@hvbg.hessen.de
 - Fax: (+49) 611 / 327 605-600
 - Post: AfB Limburg, Berner Str. 11, 65552 Limburg a. d. Lahn.
- Bitte berücksichtigen Sie die weiteren Informationen auf den folgenden Folien

Was ist in Usingen geplant?

Auf den folgenden Folien:

- **Verfahrensgebiet**
- **Mängelbetrachtung**
- **Zieldefinition**
- **Daten und Fakten**
- **Kosten und Finanzierung**

Was ist in Usingen geplant? Verfahrensgebiet



AfB Limburg a.d. Lahn – Flurbereinigungsbehörde:

Aufklärung der Teilnehmer nach § 93 Abs. 2 Satz 2 FlurbG zur geplanten Zusammenlegung Usingen-Waldhof

Mängelbetrachtung

→ Wege:

- Die im eingestellten Flurbereinigungsverfahren DF 491 ausgebauten Wege verlaufen teilweise auf Flurstücken, die sich in privatem Eigentum befinden. Wegeflurstücke der Stadt Usingen verlaufen dafür teilweise auf aktuell landwirtschaftlich genutzten Flächen, womit ihre eigentlich beabsichtigte Funktion nicht besteht.
- Im Verfahrensgebiet sind Flurstücke teilweise nicht erschlossen.

→ Stockheimer Bach:

- Kein Gewässerschutzstreifen, sehr schmales Flurstück. Bereits vorhandener Bewuchs befindet sich nicht auf den Gewässerflurstücken, sondern auf Privateigentum.

→ Landnutzungskonflikte

- z.B. landw. Nutzung gegenüber Uferrandstreifen (Gewässerschutzstreifen)
- z.B. unwirtschaftlicher Zuschnitt von Grundstücken

Lösungsansätze und Maßnahmen

→ Wege:

- Herstellung des geordneten Zustands nach § 9 Abs. 2 FlurbG durch Überführung der befestigten Wege in öffentliches Eigentum bzw. Sicherung der entsprechenden Nutzung.
- Durch Zusammenlegung, Erschließung aller zukünftigen Flurstücke

→ Stockheimer Bach:

- Ausweisung eines Gewässerschutzstreifens am Stockheimer Bach und dem Graben im Hauptverfahrensgebiet (orientiert an der gegenwärtigen Gewässerbegleitvegetation). Hiermit wird die naturnahe Entwicklung des Stockheimer Baches unterstützt und auch Landnutzungskonflikte aufgelöst.

Lösungsansätze und Maßnahmen

→ Landnutzungskonflikte:

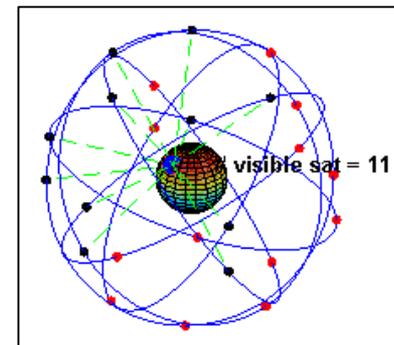
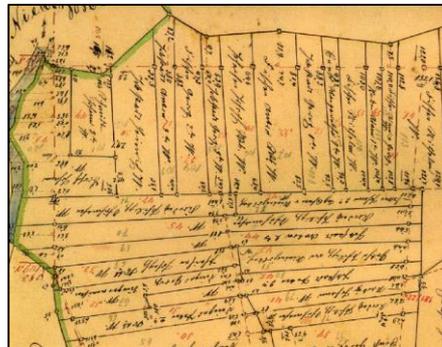
- Verbesserung der Agrarstruktur durch Zusammenlegung von stark zersplitterten und sehr kleinteiligen Eigentumsflächen.
- Verlagerung der stadteigenen Grundstücke an einen Gewässerschutzstreifen und in den Osten des Hauptverfahrensgebietes zur Flächensicherung der geplanten Nord-Ost-Umgehung B 275 / B 456.
- Weitere Landnutzungskonflikte durch Bodenordnung auflösen

→ Katastererneuerung

- Deutliche Verbesserung der Lagegenauigkeit von Grenzpunkten und der Flächenangaben
(siehe folgende Folien)

Qualitätsverbesserung des Liegenschaftskatasters

- Im Hauptverfahrensgebiet liegt bis heute das Liegenschaftskataster auf Grundlage der Urvermessung aus dem Jahr 1868 vor.
- Im Rahmen der Qualifizierung der Verfahrensgrenze werden daher vor Anordnung des Flurbereinigungsverfahrens die Flächengrößen der Flurstücke überprüft.
- Die ursprünglichen Flächengrößen wurden hauptsächlich graphisch aus der Liegenschaftskarte ermittelt.
- Aufgrund der technischen Weiterentwicklung liegen heute für alle Grenzpunkte Koordinaten vor, die eine rechnerische und damit genauere Ermittlung der Angaben zur Flurstücksgröße ermöglichen.



AfB Limburg a.d. Lahn – Flurbereinigungsbehörde:

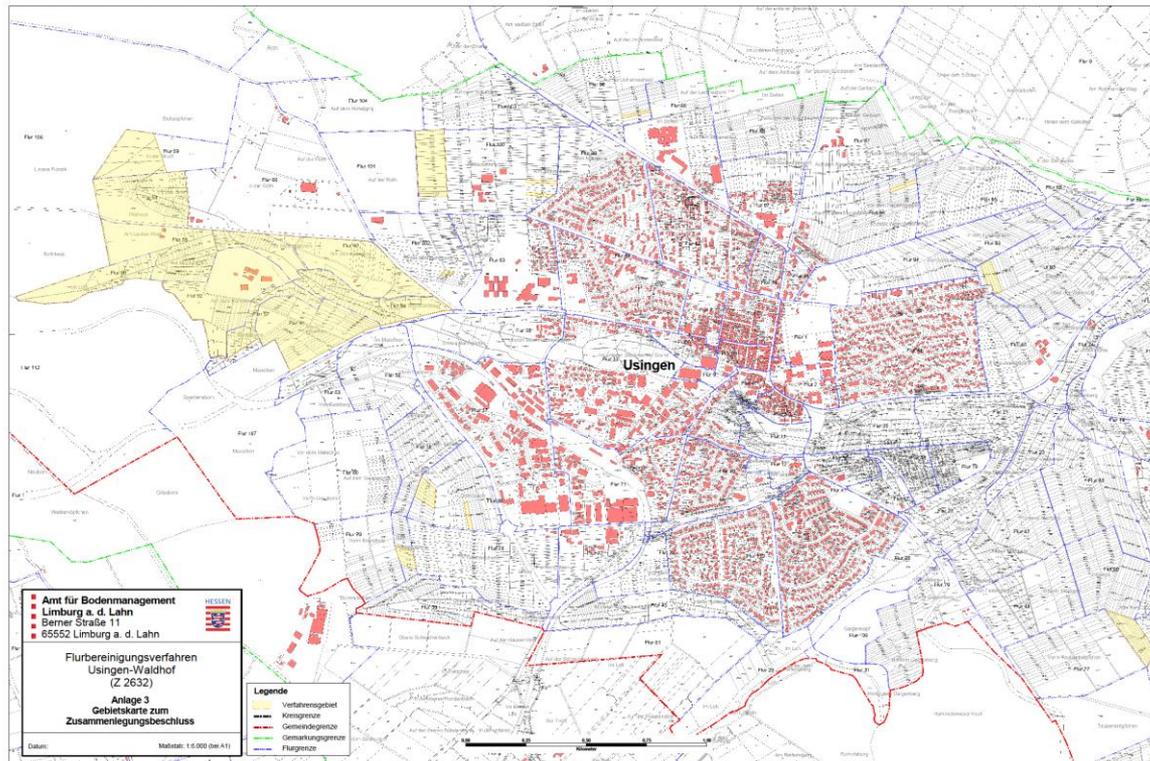
Aufklärung der Teilnehmer nach § 93 Abs. 2 Satz 2 FlurbG zur geplanten Zusammenlegung Usingen-Waldhof

Qualitätsverbesserung des Liegenschaftskatasters

- Beim Vergleich mit den bisher im Liegenschaftskataster angegebenen Flurstücksgrößen kann es daher zu Abweichungen zwischen „Grundbuchfläche“ und tatsächlicher Fläche kommen. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn die Angaben nicht durch eine zwischenzeitliche Neuberechnung aktualisiert wurden, z. B. aufgrund einer Liegenschaftsvermessung.
- Die Grenzen der Flurstücke bleiben zu Beginn des Verfahrens in der Örtlichkeit und im Nachweis des Liegenschaftskatasters unverändert. Es wird bei Überschreitung einer definierten Fehlertoleranz eine Flächenkorrektur erfolgen. Hierfür setzt sich die Katasterbehörde im Bedarfsfall mit Ihnen in Verbindung.
- Das Flurbereinigungsverfahren hat eine deutliche Qualitätsverbesserung des Liegenschaftskatasters zur Folge.

Gebietskarte

Z 2632 Usingen - Waldhof



Im Rahmen der Online-Konsultation ist die Karte im
Downloadbereich auf der Internetseite
hvbh.hessen.de/Z2632 abrufbar.

AfB Limburg a.d. Lahn – Flurbereinigungsbehörde:

Aufklärung der Teilnehmer nach § 93 Abs. 2 Satz 2 FlurbG zur geplanten Zusammenlegung Usingen-Waldhof

Daten und Fakten

Statistik:

Verfahrensgröße:

davon

Ackerland:

Grünland:

Sonstiges:

Anzahl der Flurstücke:

Durchschn. Flurstücksgröße:

Durchschnittliche Ertragsmesszahl:

aktuell

ca. 72 ha

ca. 4 ha

ca. 48 ha

ca. 20 ha (Wald, Wege...)

466

1547 m²

44

Kosten und Finanzierung

Verfahrenskosten (§ 104 FlurbG)

Die persönlichen und sächlichen Kosten der Behördenorganisation (Verfahrenskosten) trägt das Land.

z.B. Gehälter der Landesbediensteten

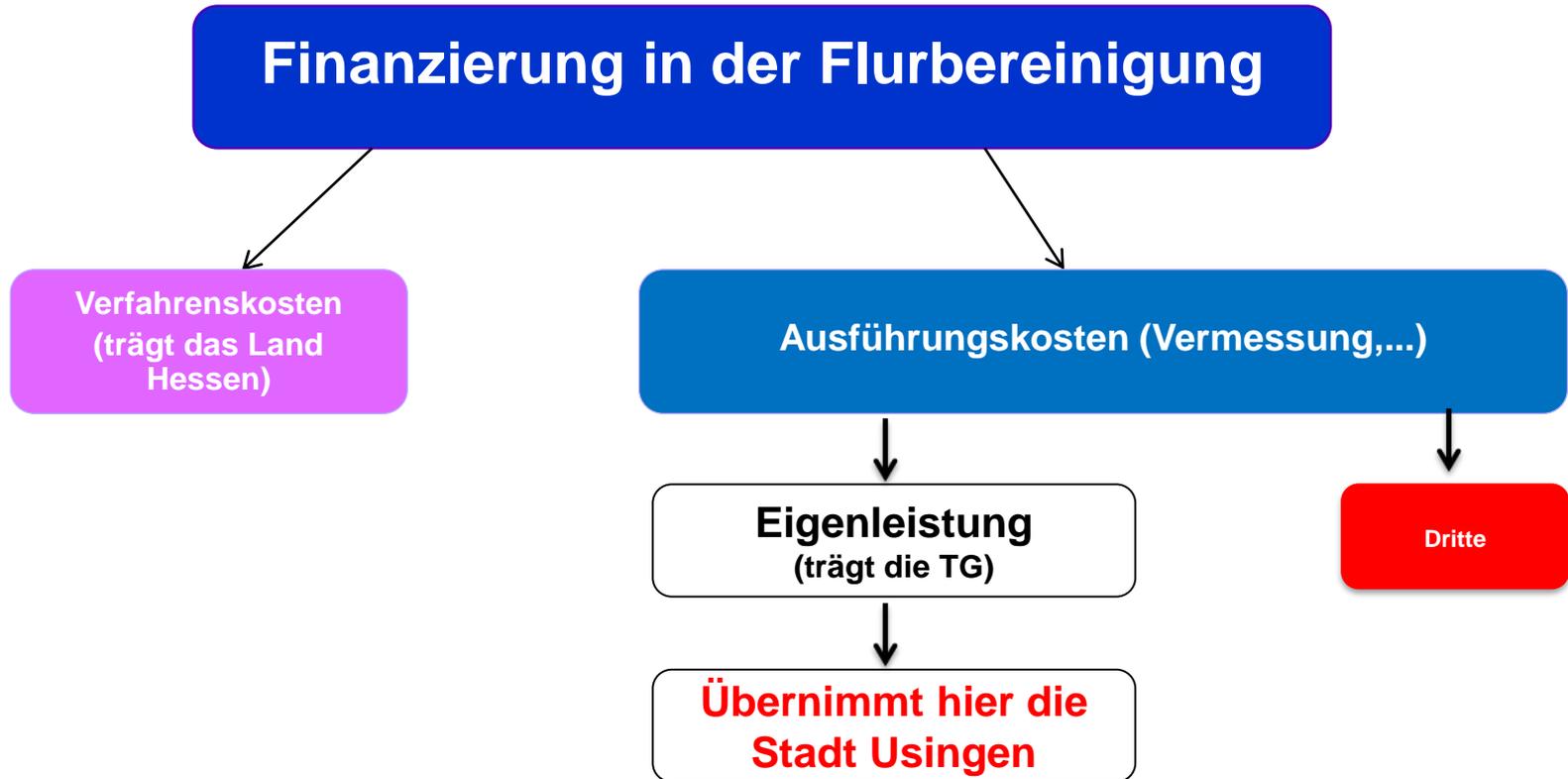
Ausführungskosten (§ 105 FlurbG)

Die zur Ausführung der Flurbereinigung erforderlichen Aufwendungen fallen der Teilnehmergeinschaft zur Last (Ausführungskosten).

Höhe der Ausführungskosten ist von den örtlichen Verhältnissen und den notwendigen Ausbaumaßnahmen abhängig.

z.B. Vermessung, Bau- und Renaturierungsmaßnahmen,...

Kosten und Finanzierung



Kosten und Finanzierung - Ausführungskosten

Eigenleistung

- ... ist der nicht durch Zuschüsse gedeckter Anteil an den Kosten zur Ausführung der Flurbereinigung
- ... kann als Geld- und Sachbeitrag geleistet werden
- ... kann auch von Dritten (z. B. Gemeinde, Jagdgenossen u.a.) getragen werden.
- Die Stadt Usingen hat der **vollständigen** Finanzierung der Eigenleistung zugestimmt. Beschluss der Stadtverordnetenversammlung (XI/15-2022) vom 14.03.2022.
- **Somit entstehen für die Teilnehmer voraussichtlich keine Beiträge zu den Ausführungskosten.**

Kosten und Finanzierung - Ausführungskosten

Ausführungskosten für das geplante komplette Verfahrensgebiet (72 ha):

- Die voraussichtlichen Ausführungskosten des Verfahrens belaufen sich nach ersten Schätzungen auf ca. 6.000 Euro.
- Eine finanzielle Förderung durch das Land, den Bund oder die EU, ist aufgrund der nicht eindeutigen ländlichen Struktur in Usingen nicht möglich.



Auf den folgenden Folien:

Verfahrensbeteiligte – Wer macht mit?

Verfahrensbeteiligte – Wer macht mit?

Beteiligte...



AfB Limburg a.d. Lahn – Flurbereinigungsbehörde:

Aufklärung der Teilnehmer nach § 93 Abs. 2 Satz 2 FlurbG zur geplanten Zusammenlegung Usingen-Waldhof

Beteiligte ...



Beteiligte ...

AfB

HLBG

TG Vorstand

Rechtliche Vertretung der TG

- wird von Teilnehmern gewählt
- führt die Geschäfte und vertritt die Interessen der Teilnehmergemeinschaft
- Mitwirkung bei der Wertermittlung
- **Im beschleunigten Zusammenlegungsverfahren genügt die Wahl eines Teilnehmersvorsitzes (§ 95).**
- keine Mitwirkung bei der Neuzuteilung des Grundbesitzes. Dies ist einzig Aufgabe der Behörde / AfB.

TÖB

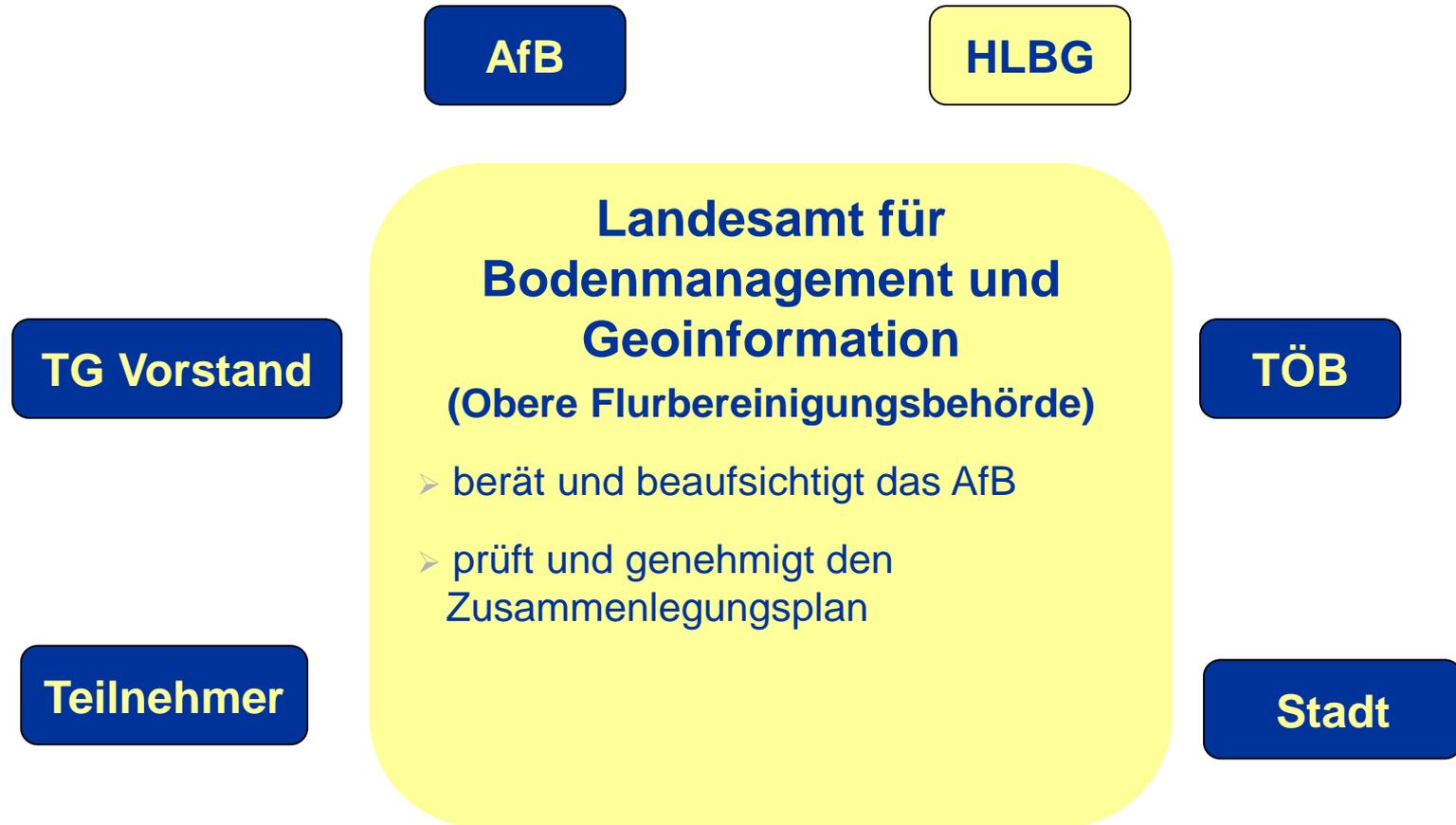
Teilnehmer

Stadt

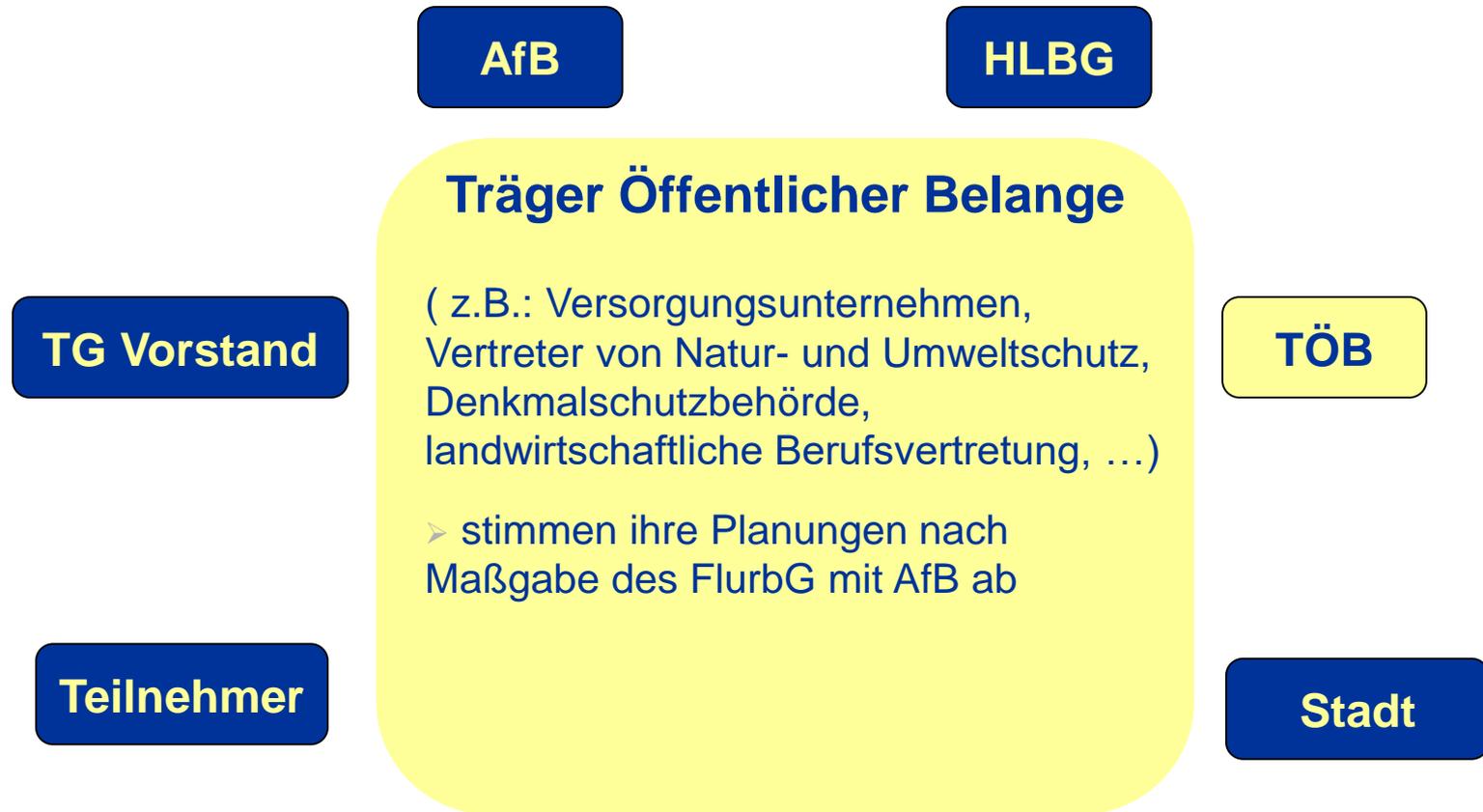
Beteiligte ...



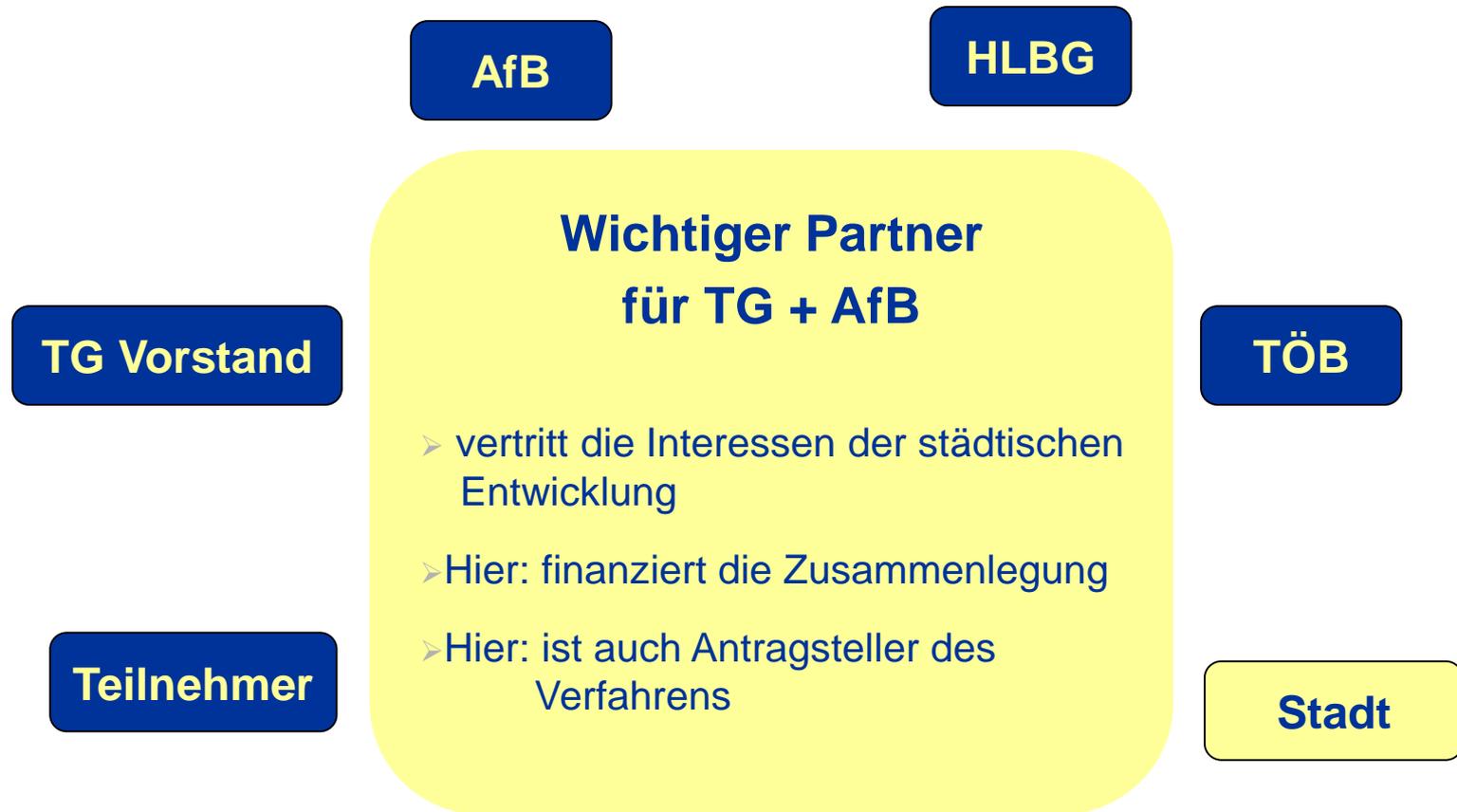
Beteiligte ...



Beteiligte ...



Beteiligte ...





Auf den folgenden Folien:

Verfahrensablauf – Wie geht es weiter?

Verfahrensablauf



- Prüfung von Erforderlichkeit, Zweckmäßigkeit u. Durchführbarkeit des Verfahrens



- Festlegung der Verfahrensart



- Abgrenzung des Verfahrensgebietes



- Anhörung der Träger öffentlicher Belange



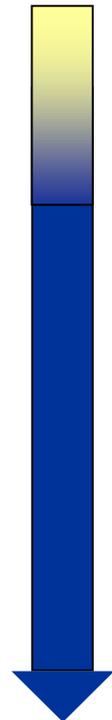
- Anhörung der Beteiligten

- Zusammenlegungsbeschluss einschließlich Begründung

- Entstehung der Teilnehmergeinschaft (TG)

- Anschließend: Wahl Vorsitz TG

Beginn



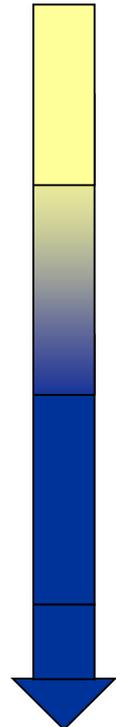
Ende

Verfahrensablauf



- Ermittlung der Beteiligten (mit Hilfe von Grundbuch und Liegenschaftsbuch)
 - Bestandsaufnahme (Wege, Gewässer, Landschaft)
 - Wertermittlung der alten Grundstücke
 - Konzept über die Neuordnung und Abfindung

Beginn



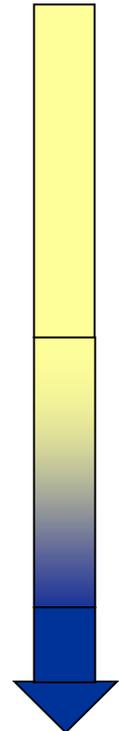
Ende

Verfahrensablauf



- Abfindungswünsche und Abfindungsvereinbarungen
(auch Verzicht auf Landabfindung zu Gunsten Dritter möglich)
- Absteckung und Aufmessung der neuen Grundstücke

Beginn



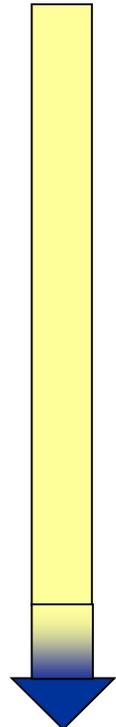
Ende

Verfahrensablauf



- Bekanntgabe des Zusammenlegungsplans
- Besitzeinweisung in die neuen Grundstücke
 - (vorzeitige) Ausführungsanordnung
- Eintritt des neuen Rechtszustands (Eigentumsübergang)
 - Berichtigung der öffentlichen Bücher (Grundbuch, Kataster ...)
 - Schlussfeststellung
 - Auflösung der TG

Beginn



Ende



Auf den folgenden Folien:

Was Sie noch wissen sollten!

Was sie noch wissen sollten

Abfindungsgrundsätze (§ 44 FlurbG)

- *Eine Hauptaufgabe in der Flurbereinigung:
Zusammenlegung von zerstreut liegendem Grundbesitz*
- Jeder Teilnehmer erhält eine Abfindung **von Land** in gleichem Wert
 - Abwägung der betriebswirtschaftlichen Verhältnisse aller Teilnehmer
 - Landabfindung in möglichst großen Grundstücken
 - Geringe Mehr- oder Minderzuteilungen werden in Geld ausgeglichen
 - Landabfindung soll nach Möglichkeit in der Nutzungsart, Beschaffenheit, Bodengüte, Entfernung vom Wirtschaftshof oder von der Ortslage den alten Grundstücken entsprechen

Was sie noch wissen sollten

Grunderwerb nach (§ 52 FlurbG)

- Die „Landverzichtserklärung“ hat die Wirkung eines notariellen Kaufvertrages → aber: keine Notar- und Grundbuchkosten
 - Durchführung vom Amt für Bodenmanagement
 - Erwerb zugunsten des Maßnahmenträgers oder eines Teilnehmers und
 - sofern es dem Zweck der Flurbereinigung dient!
 - Eintragung eines Verfügungsverbot im Grundbuch
 - Lastenfreistellung der Grundstücke notwendig
 - Kaufpreis i.d.R. gemäß Wertermittlung in der Flurbereinigung

Was sie noch wissen sollten

Rechtsmittel:

... bei Verwaltungsakten...

- **Widerspruch**

- ggf. Abhilfe durch das Amt für Bodenmanagement (Flurbereinigungsbehörde)
 - Bescheidung durch das HLBG (Obere Flurbereinigungsbehörde)
 - bei Widersprüchen gegen die Ergebnisse der Wertermittlung und gegen den Flurbereinigungsplan entscheidet die Spruchstelle

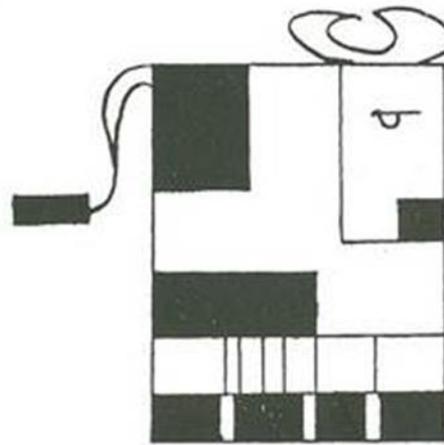
- **Klage**

- Flurbereinigungsgericht in Kassel (Senat des Verwaltungsgerichtshofs)

Haben Sie Fragen?



Vor der Flurbereinigung



Nach der Flurbereinigung

Offene Fragen??

Haben sie Fragen, so scheuen sie sich nicht, uns zu kontaktieren.

**Entweder telefonisch unter der Telefonnummer
06431/9105-6239**

**oder direkt per E-Mail
oliver.myszak@hvbg.hessen.de**

**oder nach Terminabsprache vor Ort beim
AfB Limburg, Berner Str. 11, 65552 Limburg**



**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**