

Schaperstraße 16  
65195 Wiesbaden  
Tel.-Nr.: 0611/535-0, Fax-Nr.: 0611/535-5309  
E-Mail: info.hlb@hvbg.hessen.de

**Gz.: II 2.10-LA-05-26-34-01-B-0001#005  
2-HP-05-26-34-01-B-0001#006**

**Flurbereinigungsverfahren Ober-Ramstadt – Wembach-Hahn B 426  
Verfahrensnummer: UF 2634**

## **I. Flurbereinigungsbeschluss**

### **1. Anordnung**

Auf Antrag des Regierungspräsidiums Darmstadt, als Enteignungsbehörde, wird gemäß § 87 Abs. 4 des Flurbereinigungsgesetzes (FlurbG) vom 16. März 1976 (BGBl. I S. 546) in der derzeit geltenden Fassung aus Anlass des Neubaus der Entlastungsstraße Ober-Ramstadt, Stadtteil Hahn im Zuge der B 426 für die im Flurbereinigungsgebiet liegenden Grundstücke der Stadt Ober-Ramstadt, Gemarkung Wembach eine Unternehmensflurbereinigung nach § 87 Abs. 1 in Verbindung mit § 1 FlurbG angeordnet.

### **2. Flurbereinigungsgebiet**

Das Flurbereinigungsgebiet hat eine Größe von 146 ha und umfasst die im Flurstücksverzeichnis (Anlage 1) aufgeführten Grundstücke. Die Grenzen des Flurbereinigungsgebietes sind auf der Übersichtskarte (Anlage 2) und der Gebietskarte (Anlage 3) mit einer gestrichelten Linie kenntlich gemacht. Die Karten sind keine Bestandteile dieses Beschlusses.

### 3. **Teilnehmergeinschaft**

Die Eigentümerinnen und Eigentümer sowie die den Eigentümerinnen und Eigentümern gleichstehenden Erbbauberechtigten der zum Flurbereinigungsgebiet gehörenden Grundstücke (Teilnehmerinnen und Teilnehmer) bilden die Teilnehmergeinschaft. Sie führt den Namen:

#### **„Teilnehmergeinschaft der Flurbereinigung Ober-Ramstadt - Wembach-Hahn B 426“**

Sie ist eine Körperschaft des öffentlichen Rechts mit Sitz in Ober-Ramstadt.

### 4. **Flurbereinigungsbehörde**

Die für die Durchführung der Flurbereinigung zuständige Flurbereinigungsbehörde ist das Amt für Bodenmanagement Heppenheim, Odenwaldstraße 6, 64646 Heppenheim.

Die Flurbereinigungsbehörde ist erreichbar per Telefon unter 06252/127-0 , per Fax unter 06252/127-8090 oder per E-Mail unter [info.afb-heppenheim@hvbg.hessen.de](mailto:info.afb-heppenheim@hvbg.hessen.de).

### 5. **Beteiligte**

Am Flurbereinigungsverfahren sind beteiligt (Beteiligte nach § 10 FlurbG):

1. als **Teilnehmerinnen und Teilnehmer** die Eigentümerinnen und Eigentümer sowie die den Eigentümerinnen und Eigentümern gleichstehenden Erbbauberechtigten der zum Flurbereinigungsgebiet gehörenden Grundstücke.
2. als **Nebenbeteiligte**
  - a) Gemeinden und Gemeindeverbände, in deren Bezirk Grundstücke vom Flurbereinigungsverfahren betroffen werden,
  - b) andere Körperschaften des öffentlichen Rechts, die Land für gemeinschaftliche oder öffentliche Anlagen erhalten (§§ 39 und 40 FlurbG) oder deren Grenzen geändert werden (§ 58 Abs. 2 FlurbG),

- c) Wasser- und Bodenverbände, deren Gebiet mit dem Flurbereinigungsgebiet räumlich zusammenhängt und dieses beeinflusst oder von ihm beeinflusst wird,
- d) Inhaberinnen und Inhaber von Rechten an den zum Flurbereinigungsgebiet gehörenden Grundstücken oder von Rechten an solchen Rechten oder von persönlichen Rechten, die zum Besitz oder zur Nutzung solcher Grundstücke berechtigen oder die Benutzung solcher Grundstücke beschränken,
- e) Empfängerinnen und Empfänger neuer Grundstücke nach den §§ 54 und 55 FlurbG bis zum Eintritt des neuen Rechtszustandes (§ 61 Satz 2 FlurbG) und
- f) Eigentümerinnen und Eigentümer von nicht zum Flurbereinigungsgebiet gehörenden Grundstücken, denen ein Beitrag zu den Unterhaltungskosten oder Ausführungskosten auferlegt wird (§ 42 Abs. 3 und § 106 FlurbG) oder die zur Errichtung fester Grenzzeichen an den Grenzen des Flurbereinigungsgebietes mitzuwirken haben (§ 56 FlurbG).

Der Träger des Unternehmens ist Nebenbeteiligter gem. § 88 Nr. 2 FlurbG.

## **6. Unternehmensträger**

Träger des Unternehmens ist Bundesrepublik Deutschland (Bundesstraßenverwaltung), vertreten durch Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement, Groß-Gerauer-Weg 4, 64295 Darmstadt.

## **7. Zeitweilige Einschränkung des Eigentums**

Nach §§ 34 bzw. 85 Nr. 5 FlurbG gelten von der Bekanntgabe dieses Flurbereinigungsbeschlusses bis zur Unanfechtbarkeit des Flurbereinigungsplanes, im Falle der Nr. 4 bis zur Ausführungsanordnung, folgende Einschränkungen:

1. An der Nutzungsart der Grundstücke dürfen ohne Zustimmung der Flurbereinigungsbehörde nur Änderungen vorgenommen werden, die zum ordnungsgemäßen Wirtschaftsbetrieb gehören.
2. Bauwerke, Brunnen, Gräben, Einfriedungen, Hangterrassen und ähnliche Anlagen dürfen nur mit Zustimmung der Flurbereinigungsbehörde errichtet, hergestellt, wesentlich verändert oder beseitigt werden.
3. Obstbäume, Beerensträucher, Rebstöcke, Hopfenstöcke, einzelne Bäume, Hecken, Feld- und Ufergehölze dürfen nur in Ausnahmefällen, soweit landeskulturelle Belange, insbesondere des Naturschutzes und der Landschaftspflege, nicht beeinträchtigt werden, mit Zustimmung der Flurbereinigungsbehörde beseitigt werden. Andere gesetzliche Vorschriften über die Beseitigung von Rebstöcken und Hopfenstöcken bleiben unberührt.
4. Holzeinschläge, die den Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung übersteigen, bedürfen der Zustimmung der Flurbereinigungsbehörde. Die Zustimmung darf nur im Einvernehmen mit der Forstaufsichtsbehörde erteilt werden.

Sind entgegen den Vorschriften der Nummern 1 und 2 Änderungen vorgenommen oder Anlagen hergestellt oder beseitigt worden, so können sie im Flurbereinigungsverfahren unberücksichtigt bleiben. Die Flurbereinigungsbehörde kann den früheren Zustand gemäß § 137 FlurbG wiederherstellen lassen, wenn dies der Flurbereinigung dienlich ist.

Sind Eingriffe entgegen der Vorschrift der Nr. 3 vorgenommen worden, so muss die Flurbereinigungsbehörde Ersatzpflanzungen anordnen.

Sind Holzeinschläge entgegen der Vorschrift der Nr. 4 vorgenommen worden, so kann die Flurbereinigungsbehörde anordnen, dass die Person, die das Holz gefällt hat, die abgeholzte oder verlichtete Fläche nach den Weisungen der Forstaufsichtsbehörde wieder ordnungsgemäß in Bestand zu bringen hat.

Entstehende Kosten bei Verstößen gegen die o. g. Einschränkungen werden der verursachenden Person zur Last gelegt.

Die Genehmigungspflicht für die o.g. Maßnahmen aufgrund sonstiger

Rechtsvorschriften bleibt unberührt.

#### **8. Aufforderung zur Anmeldung unbekannter Rechte**

Die Beteiligten werden nach § 14 FlurbG aufgefordert, Rechte, die aus dem Grundbuch nicht ersichtlich sind, aber zur Beteiligung am Flurbereinigungsverfahren berechtigen, innerhalb von drei Monaten nach Bekanntgabe dieses Beschlusses bei der Flurbereinigungsbehörde anzumelden. Werden Rechte nach Ablauf dieser Frist angemeldet, so kann die Flurbereinigungsbehörde die bisherigen Verhandlungen und Festsetzungen gelten lassen.

Die Inhaberin oder der Inhaber eines o.a. Rechts muss die Wirkung eines vor der Anmeldung eingetretenen Fristablaufs ebenso gegen sich gelten lassen, wie die beteiligte Person, der gegenüber die Frist durch die Bekanntgabe des Verwaltungsaktes zuerst in Lauf gesetzt worden ist.

#### **9. Betretungsrecht**

Die Beauftragten der Flurbereinigungsbehörde sind nach § 35 FlurbG berechtigt, zur Vorbereitung und zur Durchführung der Flurbereinigung Grundstücke zu betreten und die nach ihrem Ermessen erforderlichen Arbeiten auf ihnen vorzunehmen.

#### **10. Bekanntmachung**

Der entscheidende Teil dieses Flurbereinigungsbeschlusses und der Anordnung der sofortigen Vollziehung, das Flurstücksverzeichnis (Anlage 1) und die Übersichtskarte (Anlage 2) werden in der Flurbereinigungs-gemeinde Stadt Ober-Ramstadt, und in den angrenzenden Städten Reinheim und Groß-Bieberau öffentlich bekannt gemacht und im Staatsanzeiger nachrichtlich veröffentlicht.

Gleichzeitig werden der Flurbereinigungsbeschluss mit Begründung und die Anordnung der sofortigen Vollziehung mit Begründung, das Flurstücksverzeichnis (Anlage 1) und die Gebietskarte (Anlage 3) gem. § 6 Abs. 3 FlurbG für die Dauer von zwei Wochen nach der öffentlichen Bekanntmachung zur Einsichtnahme für die Beteiligten ausgelegt.

Die Auslegung erfolgt bei der Stadtverwaltung Ober-Ramstadt, Darmstädter-Straße 29, 64372 Ober-Ramstadt während der Dienstzeiten.

Darüber hinaus sind die zur Einsichtnahme ausgelegten Unterlagen über die Internetadresse <http://hvbg.hessen.de/UF2634> abrufbar.

### **Begründung**

Durch den Neubau der Entlastungsstraße Ober-Ramstadt, Stadtteil Hahn im Zuge der B 426 werden ländliche Grundstücke in großem Umfang in Anspruch genommen. Der Bedarf für die Trasse und die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen beträgt ca. 19 ha. Davon werden ca. 12 ha dauerhaft und ca. 7 ha vorübergehend in Anspruch genommen. Für die Umsetzung des Kompensationskonzeptes werden ca. 3,5 ha Fläche benötigt.

Der entstehende Landverlust soll auf einen größeren Kreis von Grundstückseigentümern verteilt und Nachteile für die allgemeine Landeskultur, die durch das Unternehmen entstehen, vermieden werden.

Infolge der Durchschneidung des landwirtschaftlichen Wege- und Gewässernetzes entstehen erhebliche landeskulturelle Nachteile sowie unwirtschaftlich geformte Restflächen. Durch die Neugestaltung des Wege- und Gewässernetzes im Rahmen der Flurbereinigung sollen diese Nachteile für die allgemeine Landeskultur, die durch die Baumaßnahme entstehen, möglichst vermieden bzw. vermindert werden.

Darüber hinaus sollen in erforderlichem Umfang Landnutzungskonflikte aufgelöst und Maßnahmen der Agrarstrukturverbesserung ermöglicht werden. Zusätzlich werden Maßnahmen zur Förderung der allgemeinen Landeskultur und der Landentwicklung angestrebt.

Schließlich sollen entlang des Wembachs Maßnahmen zur Umsetzung europäischer Wasserrahmenrichtlinie (EU-WRRL) vorgenommen werden, für die entsprechende Flächen benötigt werden. Die Landbereitstellung kann in der Bodenordnung im Verfahren erfolgen und erweist sich als zweckmäßig.

Die Stadt Ober-Ramstadt hat daher eine Erweiterung des Flurbereinigungsgebiets beantragt. Die genannten Ziele können gemeinsam mit Durchführung ei-

nes Flurbereinigungsverfahren gemäß § 87 in Verbindung mit § 1 FlurbG erreicht werden.

Der Planfeststellungsbeschluss für die Entlastungsstraße Ober-Ramstadt, Stadtteil Hahn im Zuge der B 426 wurde vom Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen am 21. April 2022 erlassen.

Das Regierungspräsidium Darmstadt – Enteignungsbehörde - hat mit Schreiben vom 9. Dezember 2021 beim Hessischen Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation - Obere Flurbereinigungsbehörde - beantragt, eine Unternehmensflurbereinigung nach den Vorschriften der §§ 87 ff. FlurbG anzuordnen. Die Zulässigkeit einer Enteignung wurde bescheinigt.

Das Flurbereinigungsgebiet wurde unter Berücksichtigung der Einwirkung des Unternehmens und der Planungen Dritter abgegrenzt. Die landwirtschaftliche Berufsvertretung wurde hierüber informiert. Ein Einvernehmen wurde erzielt.

Die zur Durchführung dieses Flurbereinigungsverfahrens anfallenden Kosten fallen dem Unternehmensträger zur Last, soweit sie durch von ihm verursachte Maßnahmen entstehen (§ 88 FlurbG). Darüberhinausgehende Maßnahmen sind von der Teilnehmergeinschaft bzw. dem Verursacher zu tragen.

Die am Verfahren voraussichtlich beteiligten Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer wurden von der Flurbereinigungsbehörde am 20. Juli 2022 in einer Aufklärungsversammlung gemäß § 5 Abs. 1 FlurbG über das geplante Verfahren einschließlich der voraussichtlich entstehenden Kosten informiert.

Die nach § 5 Abs. 2 FlurbG zu hörenden Stellen haben der Durchführung des Flurbereinigungsverfahrens zugestimmt bzw. keine Bedenken oder Einwände erhoben. Die übrigen Behörden, Verbände und Stellen sind gemäß § 5 Abs. 3 FlurbG unterrichtet worden.

Das Ausmaß der Verteilung des Landverlustes wurde gemäß § 87 Abs. 1 FlurbG mit der landwirtschaftlichen Berufsvertretung abgestimmt.

Damit liegen die materiellen und formellen Voraussetzungen für die Durchführung eines Flurbereinigungsverfahrens nach § 87 in Verbindung mit § 1 FlurbG vor.

### **Rechtsbehelfsbelehrung**

Gegen diesen Flurbereinigungsbeschluss kann innerhalb eines Monats nach seiner Bekanntgabe Widerspruch erhoben werden beim

**Hessischen Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation**  
**- Obere Flurbereinigungsbehörde -**  
**Schaperstraße 16, 65195 Wiesbaden.**

Der Widerspruch kann schriftlich oder zur Niederschrift erhoben werden. Der Lauf der Widerspruchsfrist beginnt mit dem ersten Tag der öffentlichen Bekanntmachung.

## **II. Anordnung der sofortigen Vollziehung**

Gemäß § 80 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) vom 19.03.1991 (BGBl. I S. 686), in der derzeit geltenden Fassung, wird die sofortige Vollziehung des Flurbereinigungsbeschlusses im öffentlichen Interesse angeordnet.

Die sofortige Vollziehung hat zur Folge, dass die Erhebung von Widersprüchen und Anfechtungsklagen gegen den Flurbereinigungsbeschluss keine aufschiebende Wirkung hat.

### **Begründung**

Die sofortige Vollziehung gemäß § 80 Abs. 2 Nr. 4 VwGO muss aus den nachfolgend aufgeführten Gründen umgehend erfolgen:



Die Bundesstraße 426 führt im Bestand durch die Ortslage von Hahn. Diese Streckenführung belastet im großen Umfang Wohnbebauung mit Verkehrsemissionen. Der Durchgangsverkehr ist erheblich und durch einen hohen Schwerverkehrsanteil gekennzeichnet.

Mit der Entlastungsstraße Ober-Ramstadt, Stadtteil Hahn im Zuge der B 426 soll eine Straße geschaffen werden, die der Bewältigung dieses hohen Verkehrsaufkommens im Planungsraum dient, der zu erwartenden Verkehrsentwicklung Rechnung trägt, zu einer hohen verkehrlichen Entlastung, einer Verkehrsberuhigung sowie einer Reduzierung der vorhandenen unzumutbaren Lärm- und Abgasbelastungen und somit einer Steigerung der Lebensqualität führt.

Für die geplanten Bau- und Ausgleichsmaßnahmen ist der vollziehbare Flurbereinigungsbeschluss zur Anordnung des Flurbereinigungsverfahrens dringende Voraussetzung.

Erst im Zuge dieses Verfahrens können zu Gunsten des Unternehmensträgers der Besitz und die Nutzung der für die Straßenbaumaßnahme benötigten Flächen - bei gleichzeitiger Regelung der Entschädigung für die Betroffenen - als Voraussetzung für den Baubeginn flächendeckend sichergestellt werden.

Die Entschädigungsregelung soll im Rahmen der mit diesem Beschluss angeordneten Unternehmensflurbereinigung von der Flurbereinigungsbehörde getroffen werden. Da eine Entschädigung möglichst zeitnah durch die Flurbereinigungsbehörde festgesetzt werden soll und kann, um den Betroffenen keine zeitlich bedingten Nachteile durch eine verspätete Festsetzung zukommen zu lassen, ist ein vollziehbarer Flurbereinigungsbeschluss zwingende Voraussetzung.

Damit überwiegt das öffentliche Interesse an der sofortigen Vollziehung des Flurbereinigungsbeschlusses gegenüber den möglichen privaten Interessen einzelner Beteiligter.

Die sofortige Vollziehung liegt aber auch im überwiegenden Interesse der Beteiligten selbst. Es liegt insbesondere in ihrem Interesse, dass mit der Durchführung des Flurbereinigungsverfahrens sofort begonnen wird, damit die infrastrukturellen Nachteile durch den Neubau der Entlastungsstraße Hahn B 426 möglichst zeitnah behoben werden und in der Folge die angestrebten agrarstrukturellen Verbesserungen und betriebswirtschaftlichen Vorteile der Bodenordnung möglichst bald eintreten.

## Rechtsmittelbelehrung

Nach § 80 Abs. 5 Verwaltungsgerichtsordnung kann auf Antrag der

**Hessische Verwaltungsgerichtshof**  
**- Flurbereinigungsgericht -**  
**Goethestraße 41+43, 34119 Kassel**

die aufschiebende Wirkung des Widerspruchs ganz oder teilweise wiederherstellen. Dieser Antrag ist schriftlich zu stellen oder zu Protokoll des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle zu erklären.

## Datenschutz

Die Datenschutzerklärung für das Flurbereinigungsverfahren kann im Internet unter der Internetadresse <https://hvbg.hessen.de/datenschutz> eingesehen werden.

Wiesbaden, den 21.07.2022



Hessisches Landesamt für  
Bodenmanagement und Geoinformation  
- Obere Flurbereinigungsbehörde –  
Im Auftrag

.....  


(Ellendt, Dezernentin)

## Anlage 1

zum Flurbereinigungsbeschluss vom 21.07.2022

Flurbereinigungsverfahren Ober-Ramstadt – Wembach-Hahn B 426, Verf.-Nr.: UF 2634

## Flurstücksverzeichnis

Dem Flurbereinigungsverfahren unterliegen die nachfolgend aufgeführten Grundstücke:

### Stadt Ober-Ramstadt

#### Gemarkung Wembach

Flur	Flurstücke
1	198/2, 198/3, 198/4, 200/1, 203/1, 205/2, 206/7, 206/8, 207/2, 207/3, 207/4, 207/5, 207/12, 207/15, 207/16, 207/17, 207/18, 208/6, 214/5, 402/11, 402/12, 422/2, 422/5, 424, 468/1, 469/2, 470/2, 470/3, 471, 482, 483, 484, 486, 487, 488, 489, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508/1, 510/1, 510/2, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518
2	6/1, 7/1, 9/1, 10/2, 12/1, 13/2, 15/1, 16/3, 16/6, 17/2, 361/1, 376, 377, 378, 379, 380, 381/1, 381/2, 381/3, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396/2, 397, 398/1, 399/1, 409/17, 409/18, 411/2, 412, 413, 414/1, 415, 416/10, 428/6, 432/1, 432/2, 433, 434, 435/1, 436/3, 436/4, 438/1, 438/2, 439, 440/1, 440/2, 441/1, 441/2, 441/3, 441/4, 441/5, 442/1, 442/2, 442/3, 443/1, 443/2, 443/3, 443/4, 443/5, 444/1, 444/2, 444/3, 444/4, 444/5, 444/6, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458/1, 458/2, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465/1, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497/1, 497/2, 498, 499, 500/1, 500/2, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 516, 517, 518, 519/1, 519/2, 520, 521, 523, 524, 525, 526
3	1, 2, 3, 4, 5, 6/1, 6/2, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21/1, 21/2, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31/1, 32/1, 33/2, 33/3, 34/1, 35/1, 36/1, 45, 46, 47, 48, 50, 51, 58, 59, 60/1, 60/2, 61, 62, 63/2, 64/1, 65, 66, 67/1, 68, 69/1, 69/2, 70/1, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78/1, 79, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94/1, 95/2, 95/3, 96/1, 96/2, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105/2, 108, 110/2, 128, 159, 160, 162, 164, 165, 166, 167, 168
4	58/1, 63, 64, 65, 66, 86, 87, 88, 89, 90/1, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100/1, 100/2, 101, 102, 103, 104, 105/1, 105/2, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139
5	1/3