

**AMT FÜR BODENMANAGEMENT BÜDINGEN**



**Geplante Unternehmensflurbereinigung  
K 939 Nordumgehung Sinnatal-Oberzell**

**Herzlich Willkommen  
zur Informationsveranstaltung  
(Aufklärungsversammlung  
nach § 5 Abs. 1 Flurbereinigungsgesetz)**

**am 10.09.2015 im Bürgerhaus Oberzell**



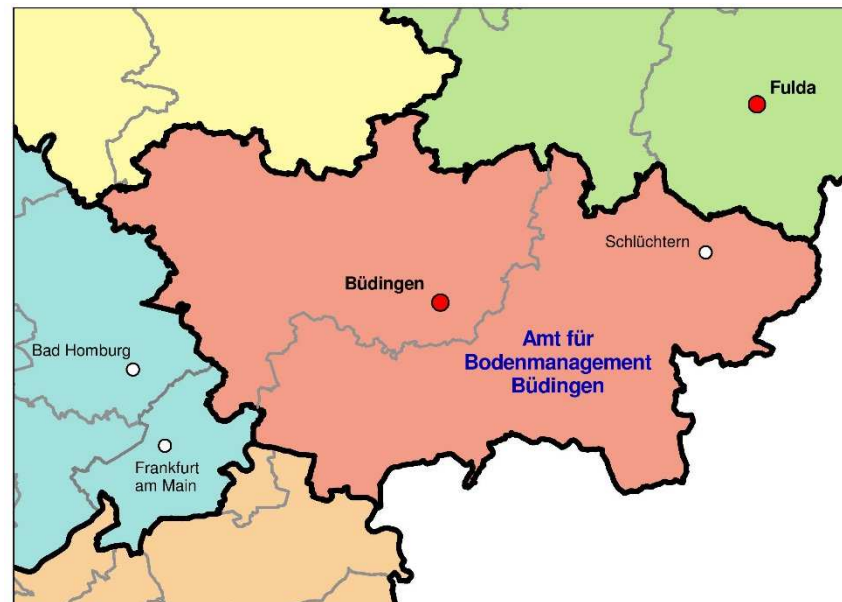
# Tagesordnung

- Begrüßung und Vorstellung / Behördenorganisation
- Anlass für den heutigen Termin
- Allgemeine Erläuterungen zur Flurbereinigung
- **Beteiligte**
- **Verfahrensablauf**
- **Was Sie noch wissen sollten!**
  - **Abfindungsgrundsätze**
  - **Kosten und Finanzierung**
  - **Rechtsmittel**
- Informationen zur Flächenbereitstellung / Landerwerb
- Termine/Ausblick
- Fragen/Diskussion

# Vorstellung

## Amt für Bodenmanagement (AfB) Büdingen

(zuständig für die Landkreise Main-Kinzig und Wetterau)



Wir sind Teil der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation (HVBG) und bündeln die Bereiche Landesvermessung, Liegenschaftskataster, Flurneuordnung und Immobilienwertermittlung/Gutachterausschuss.



# Behördenorganisation

## Abteilung 2 Bodenmanagement

- zuständig für die Durchführung von Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz und dem Baugesetzbuch
- **Ansprechpartner**
  - für das Flurbereinigungsverfahren Sinntal-Oberzell K 939
  - **Abteilungsleiterin Bodenmanagement - Frau Bachner**
  - **Verfahrensleiterin - Frau Kaiser**
  - **Sachbearbeiter Bodenordnung - Herr Wolf**



## **Anlass für den heutigen Termin**

### **Information der Eigentümerinnen und Eigentümer (gem. § 5 Abs. 1 Flurbereinigungsgesetz (FlurbG))**

- „... Vor der Anordnung der Flurbereinigung sind die voraussichtlich beteiligten Grundstückseigentümer in geeigneter Weise eingehend über das geplante Flurbereinigungsverfahren einschließlich der entstehenden Kosten aufzuklären ...“  
(sog. Aufklärungsversammlung)

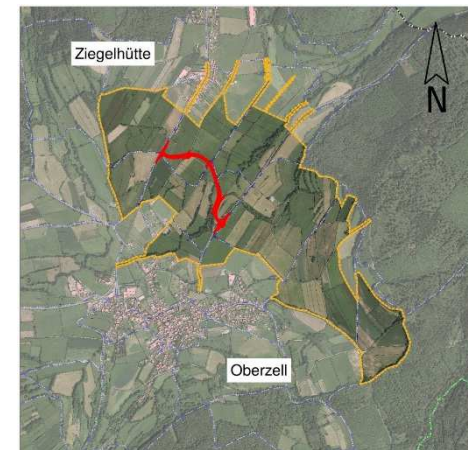
# Erläuterungen

## Was ist ein Flurbereinigungsverfahren?

- behördlich geleitetes Verfahren innerhalb eines bestimmten Gebietes (Verfahrensgebiet)

## Gesetzesgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Flurbereinigungsgesetz (FlurbG)
- Gesetze, Verordnungen und Verwaltungsvorschriften zur Ausführung des FlurbG

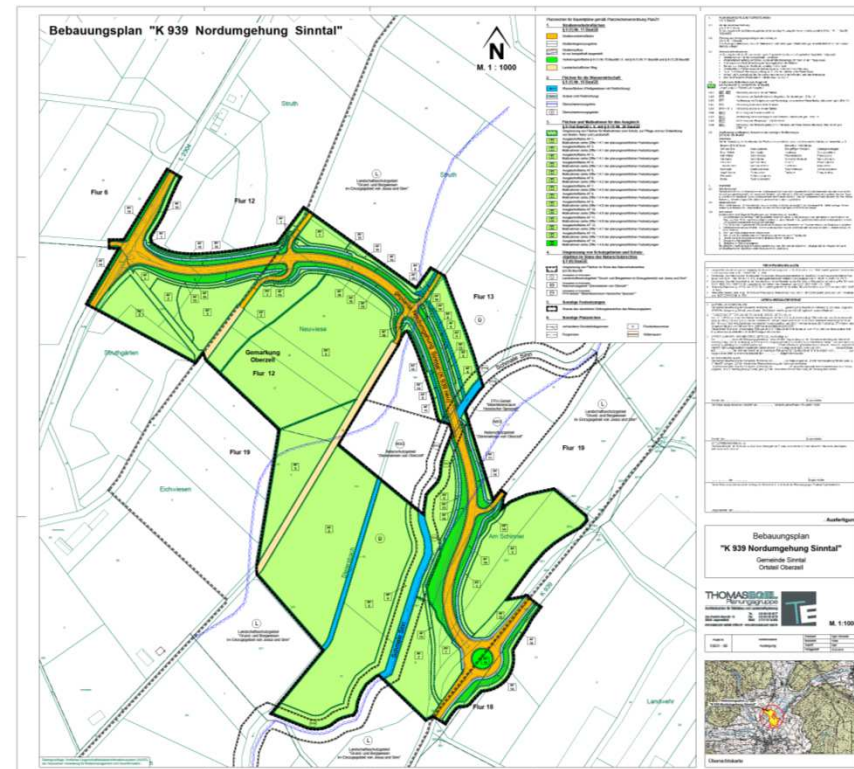


# Unternehmensflurbereinigung nach § 190 BauGB in Verbindung mit § 87 FlurbG

- Antrag der Gemeinde Sinntal vom 29.06.2015 auf Einleitung eines Unternehmensflurbereinigungsverfahrens nach § 87 FlurbG zur Realisierung der *städtebaulichen* Maßnahme „Neubau der K 939 Nordumgehung Sinntal“

## Bebauungsplan „K 939 Nordumgehung Sinntal“

- Das Flurbereinigungsverfahren dient dazu, die rechtsverbindlichen Ziele des Bebauungsplanes umzusetzen



# Unternehmensflurbereinigung nach § 190 BauGB in Verbindung mit § 87 FlurbG

## Das Flurbereinigungsverfahren dient folgenden Zielen:

- Bereitstellung der für die Ortsumgehung benötigten Flächen (Trasse und Kompensationsflächen)
- Verteilung des Landverlustes auf einen größeren Kreis von Eigentümern
- Beseitigung von Nachteilen, die durch das Unternehmen (Bauvorhaben) für die allgemeine Landeskultur entstehen (z.B. Zerschneidung landwirtschaftlicher Flächen und des bestehenden Wege- und Gewässernetzes)





# **Unternehmensflurbereinigung nach § 190 BauGB in Verbindung mit § 87 FlurbG**



## **■ Die Voraussetzungen liegen vor:**

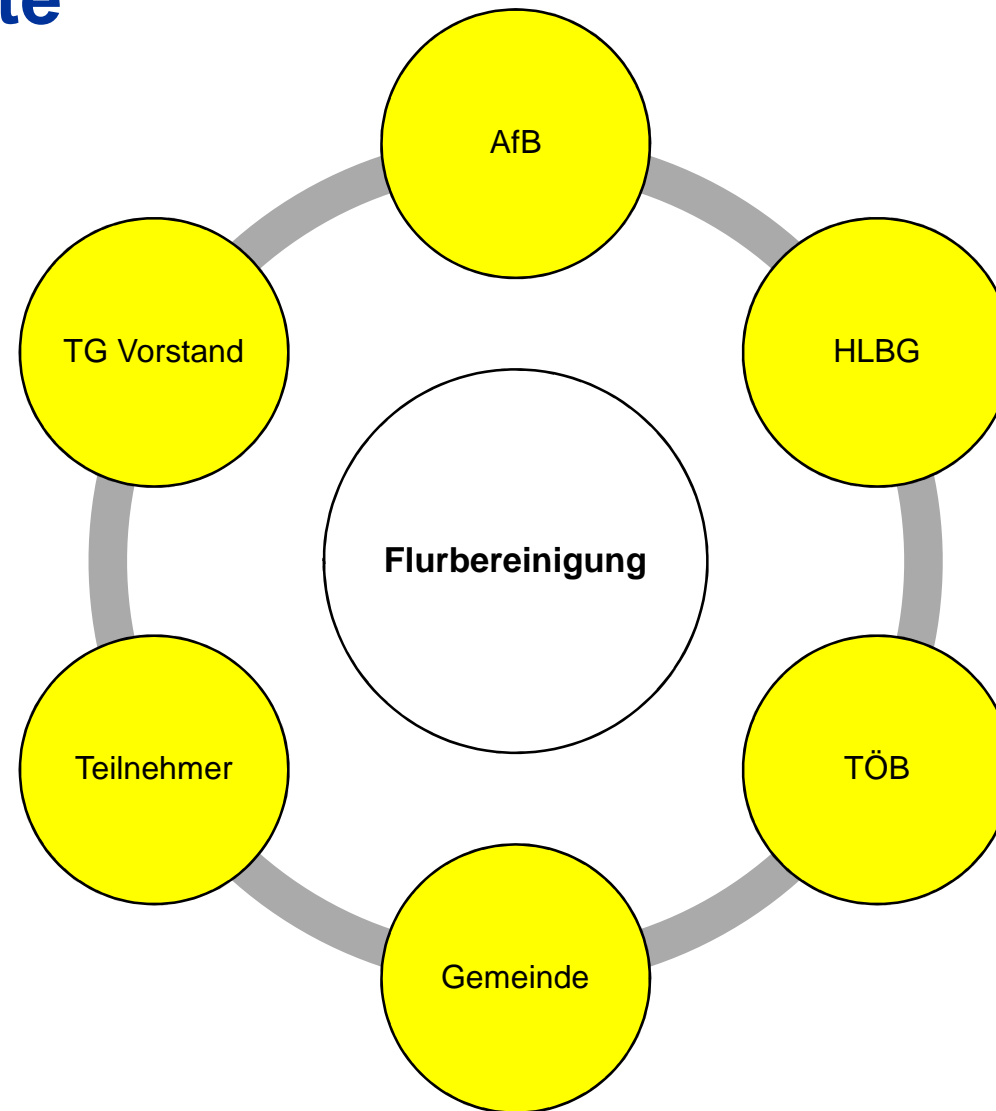
- Antrag der Gemeinde mit Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde (RP Darmstadt)
- Der Bebauungsplan zur bauplanungsrechtlichen Regelung für die Straße ist aufgestellt  
(muss noch nicht rechtsverbindlich sein)



# Tagesordnung

- Begrüßung und Vorstellung / Behördenorganisation
- Aufklärung - Was ist das?
- Erläuterungen zur Flurbereinigung
- **Beteiligte**
- **Verfahrensablauf**
- Was Sie noch wissen sollten!
  - Abfindungsgrundsätze
  - Kosten und Finanzierung
  - Rechtsmittel
- Informationen zur Flächenbereitstellung / Landerwerb
- Termine/Ausblick
- Fragen

# Beteiligte





# Ablauf eines Flurbereinigungsverfahrens

Vorbereitung- und  
Einleitungsphase



Planungsphase



Bodenordnungsphase



Schlussphase

# Ablauf eines Flurbereinigungsverfahrens



- Anhörung der Träger öffentlicher Belange (TÖB)
- Information der Beteiligten
- **Flurbereinigungsbeschluss einschließlich Begründung**
  - Entstehung der Teilnehmergeinschaft (TG)
  - Ab der Bekanntgabe gelten Einschränkungen des Eigentums
- Wahl des Vorstandes der Teilnehmergeinschaft
- Flächenbereitstellungen

# Ablauf eines Flurbereinigungsverfahrens



- Ermittlung der Beteiligten (aus Daten des Grundbuchs und des Liegenschaftskatasters)
- Aufstellung des Wege- und Gewässerplans mit landschaftspflegerischem Begleitplan (§ 41 FlurbG)
- **Genehmigung des Planes**

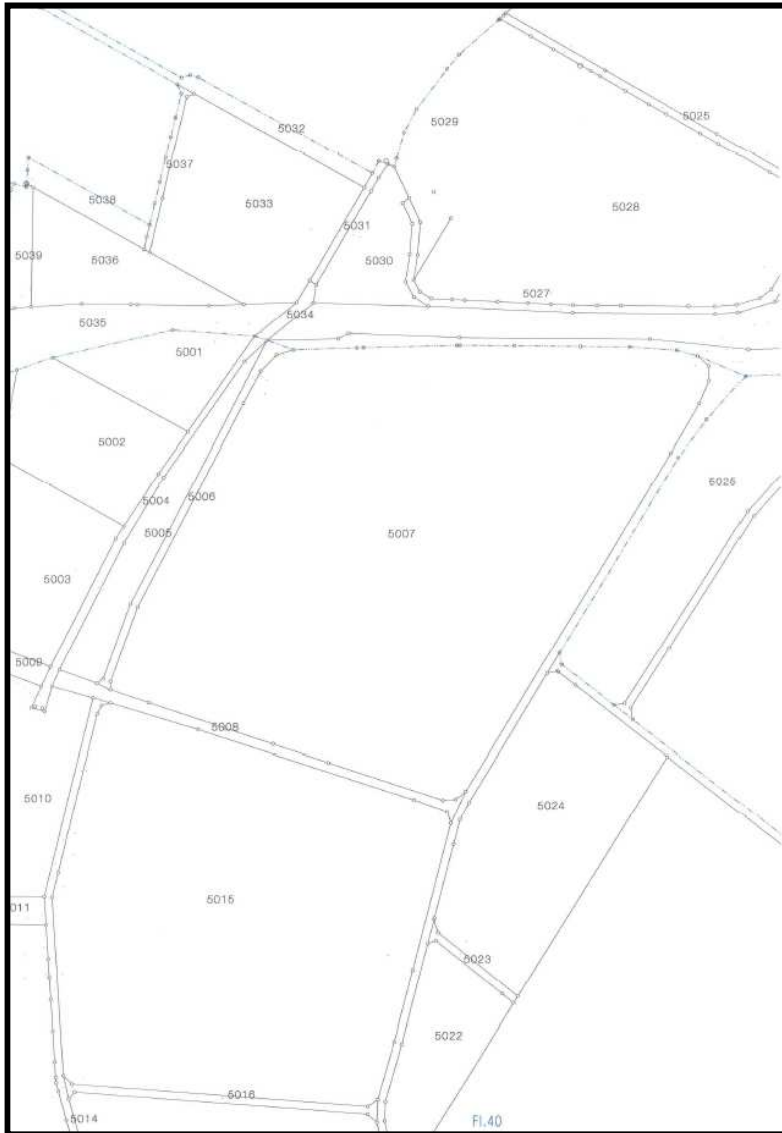
# Ablauf eines Flurbereinigungsverfahrens



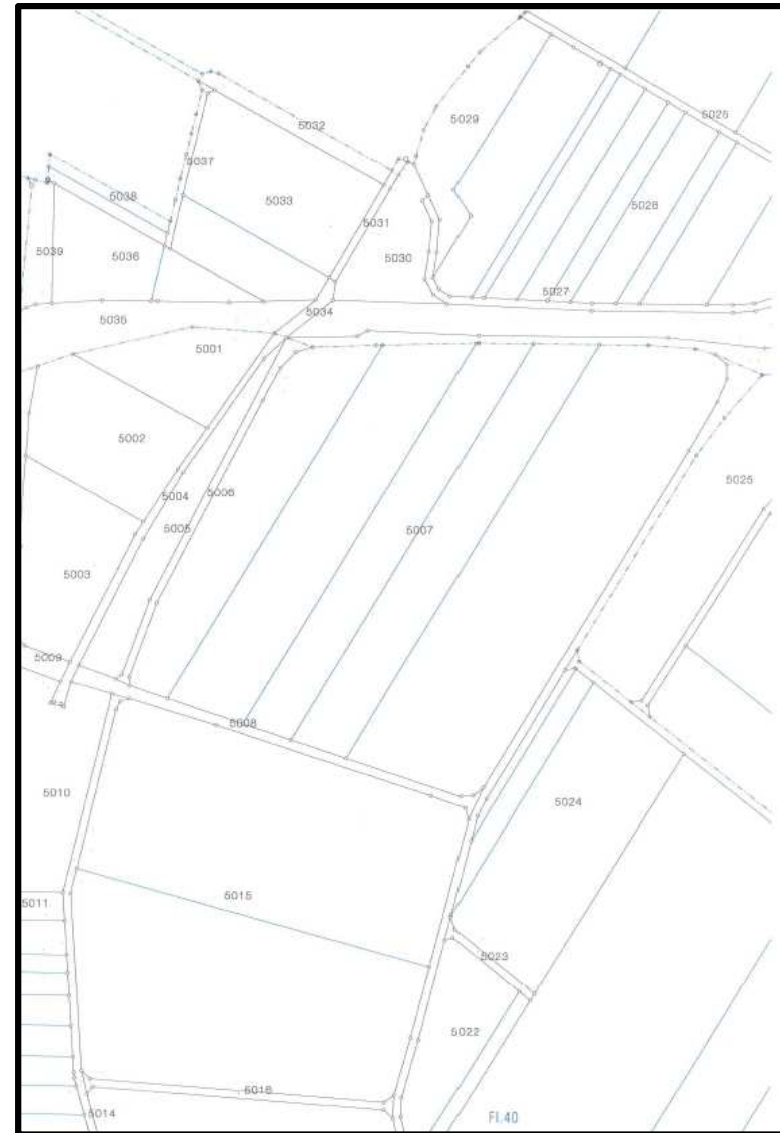
- Durchführung der Wertermittlung der alten Grundstücke und **Feststellung der Ergebnisse**
- Absteckung und Aufmessung des Wege- und Gewässernetzes
- Abfindungswunsch/Abfindungsvereinbarung



## Blockkarte



## Neuer Bestand



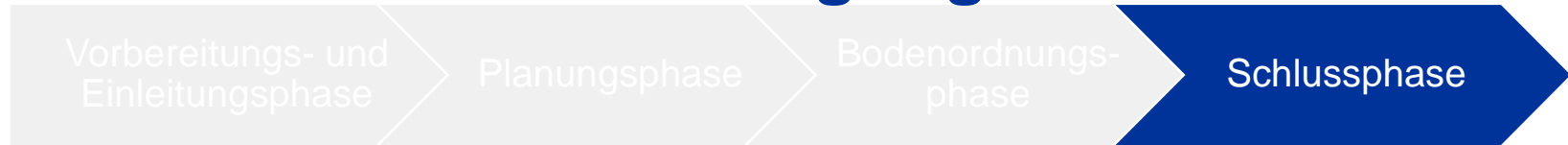


# Ablauf eines Flurbereinigungsverfahrens



- Vorläufige Besitzeinweisung
- Bekanntgabe des Flurbereinigungsplan
- Ausführungsanordnung
  - Eintritt des neuen Rechtszustandes

# Ablauf eines Flurbereinigungsverfahrens



- Berichtigung der öffentlichen Bücher (Grundbuch, Liegenschaftskataster, usw.)
- **Schlussfeststellung**
- Auflösung der TG



Fragen





# Tagesordnung

- Begrüßung und Vorstellung / Behördenorganisation
- Aufklärung - Was ist das?
- Erläuterungen zur Flurbereinigung
- Beteiligte
- Verfahrensablauf
- Was Sie noch wissen sollten!
  - Abfindungsgrundsätze
  - Kosten und Finanzierung
  - Rechtsmittel
- Informationen zur Flächenbereitstellung / Landerwerb
- Termine/Ausblick
- Fragen



## Abfindungsgrundsätze (§ 44 FlurbG)

- 
- 
- Land von gleichem Wert
  - In geringem Umfang unvermeidbare Mehr- oder Minderzuteilungen werden in Geld ausgeglichen



### Gestaltungskriterien:


- Landabfindung in möglichst großen Grundstücken
- Die neuen Grundstücke werden in der Nutzungsart, Beschaffenheit, Bodengüte, Entfernung vom Wirtschaftshofe oder von der Ortslage den alten Grundstücken entsprechen
- Erschließung der Grundstücke muss gesichert sein



# Kosten und Finanzierung




## Verfahrenskosten

- 
- persönlichen und sächlichen Kosten der Behördenorganisation (Personal, Sachverständige, Gutachten)
  - **trägt das Land Hessen**
  - **Unternehmensträger** zahlt den von ihm verursachten Anteil



## Ausführungskosten

- 
- Die zur Ausführung der Flurbereinigung erforderlichen Aufwendungen (z.B. für Wegebau, Gewässergestaltung, landwirtschaftl. Gemeinschaftsanlagen, ...)
  - **Unternehmensträger** hat die von ihm verursachten Kosten zu tragen  
→ den Teilnehmern entstehen hierfür **keine Kosten**
  - Kosten für weitere **nicht** durch das Unternehmen bedingte Maßnahmen (z.B. weiterer Wegebau) müssen durch die **Teilnehmergemeinschaft** getragen werden (öffentliche Zuschüsse bis zu 75 %)



## Rechtsmittel

Das Flurbereinigungsverfahren ist ein Verwaltungsverfahren.  
Gegen die in seinem Ablauf erlassenen **Verwaltungsakte** ist der Rechtsbehelf des **Widerspruchs** zulässig.

- **Widerspruch**

- Abhilfe durch Amt für Bodenmanagement
- Bescheidung durch Obere Flurbereinigungsbehörde
- bei Widerspruch gegen Ergebnisse der Wertermittlung und Flurbereinigungsplan entscheidet die Spruchstelle für Flurbereinigung

- **Klage**

- Flurbereinigungsgericht in Kassel  
(Senat des Verwaltungsgerichtshofs)



Fragen







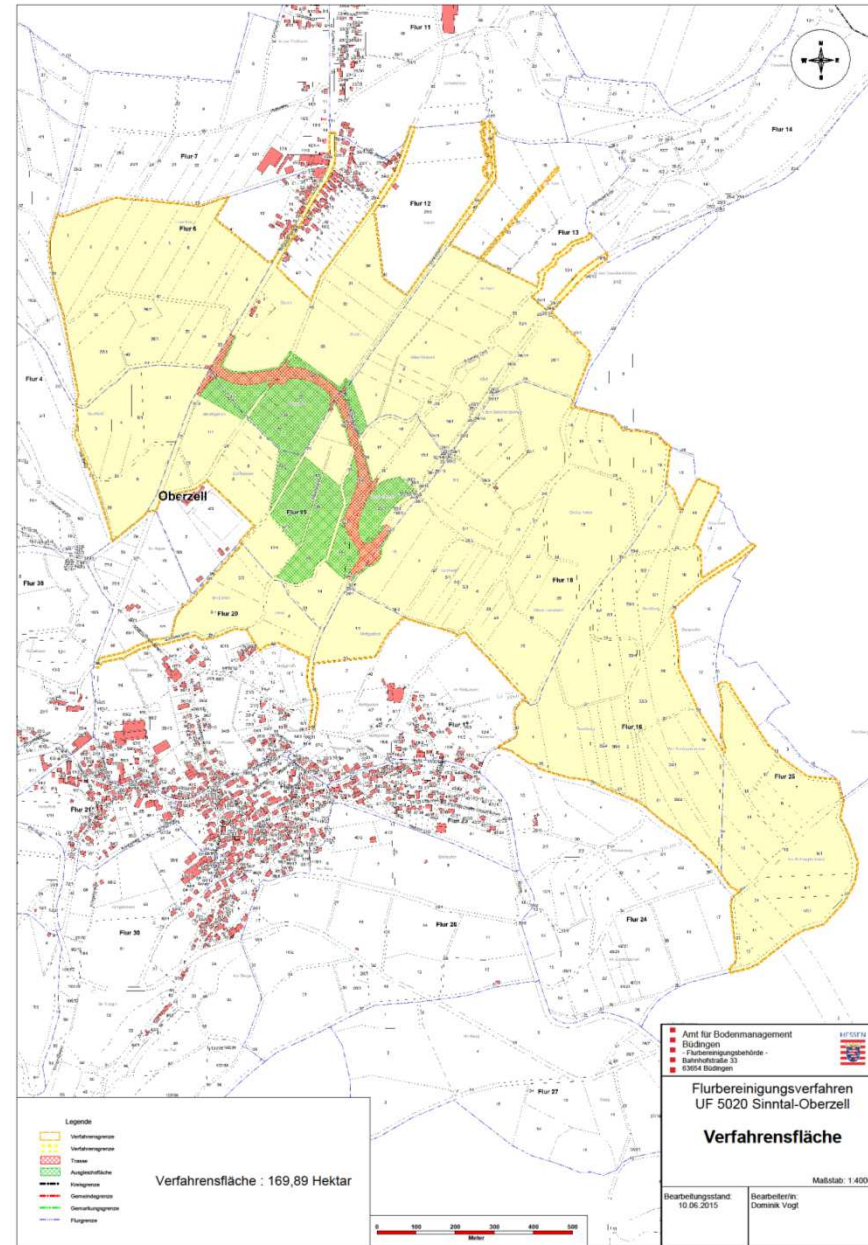
# Tagesordnung

- Begrüßung und Vorstellung / Behördenorganisation
- Aufklärung - Was ist das?
- Erläuterungen zur Flurbereinigung
- Beteiligte
- Verfahrensablauf
- Was Sie noch wissen sollten!
  - Abfindungsgrundsätze
  - Kosten und Finanzierung
  - Rechtsmittel
- Informationen zur Flächenbereitstellung / Landerwerb
- Termine/Ausblick
- Fragen

# Flächenbereitstellung

- Flächenbedarf:  
(aus dem Bebauungsplan)
  - ca. 2,9 ha für die Trasse
  - ca. 10,8 ha für  
Kompensations-  
maßnahmen

Summe: ca. 13,7 ha



# Informationen zu den Kompensationsmaßnahmen

## ■ Pflegekonzept:

- Extensive Bewirtschaftung der Mähwiesen
- Pflegekonzept - Zweischürige Wiesen



## Erster Schnittzeitpunkt

Fläche W1 bis W4  
im Juni

Fläche W5 und W6  
vor dem 15.06.

Fläche W7 bis W9  
von Mitte bis Ende  
Mai

# Informationen zu den Kompensationsmaßnahmen

- **Pflegekonzept:**

- Zweiter Schnitt erfolgt im Spätsommer (bei W7 bis W9 nicht vor Ende August)







Im Randbereich werden bei W1, W2, W3 und W5 Saumstrukturen in einer Breite von 3 – 5 m entlang der Wege und Gräben von der Mahd ausgespart


## Informationen zu den Kompensationsmaßnahmen



- **Pflegekonzept:**

- 
- Abtransport des Mahdgut
- 
- Schleppen und Walzen der Flächen nur im Herbst
- 
- Keine Düngung mit Gülle, Mist oder mineralischen Düngern
- 
- Kein Einsatz von Herbiziden und Pestiziden



# Flächenbereitstellung / Landerwerb



- Bereitstellung der Flächen für den Unternehmensträger über
  - 1. Bauerlaubnisse
    - Vereinbarung über die Überlassung von Besitz und Nutzung sowie Entschädigung
  - 2. Landabfindungsverzichtserklärungen (§ 52 FlurbG)
    - Besitzt die Wirkung eines notariellen Kaufvertrages
    - Keine Notar- und Grundbuchkosten
    - Eintragung eines Verfügungsverbotes im Grundbuch
    - Lastenfreistellung der Grundstücke notwendig
    - Kaufpreis ist an das Gutachten gebunden
- (ggf. vorläufige Anordnung (§ 36 FlurbG) = Verwaltungsakt)

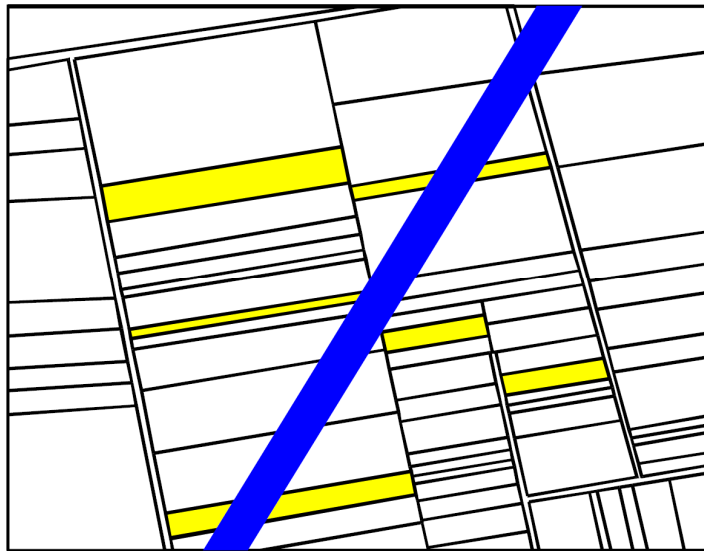

## Flächenbereitstellung / Landerwerb



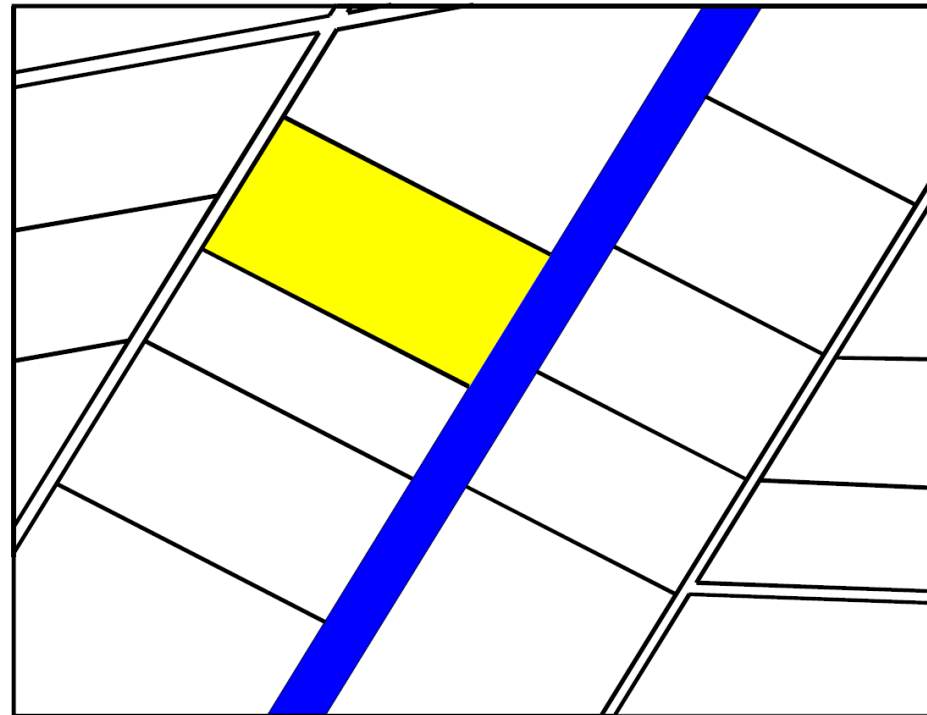
### Allgemein:

- 
- Der Landbedarf der Großbaumaßnahme soll durch Verzicht auf Land gegen Geld sichergestellt werden (§ 52 FlurbG)
- 
- Umlegungen im Rahmen des Flurbereinigungsverfahrens ermöglichen, dass die Ankäufe oder Landverzichte nicht lagegerecht sondern auch an anderen Orten stattfinden und mit den Grundstückseigentümern verhandelt werden können.

# Flächenbereitstellung / Landerwerb



vorher



nachher

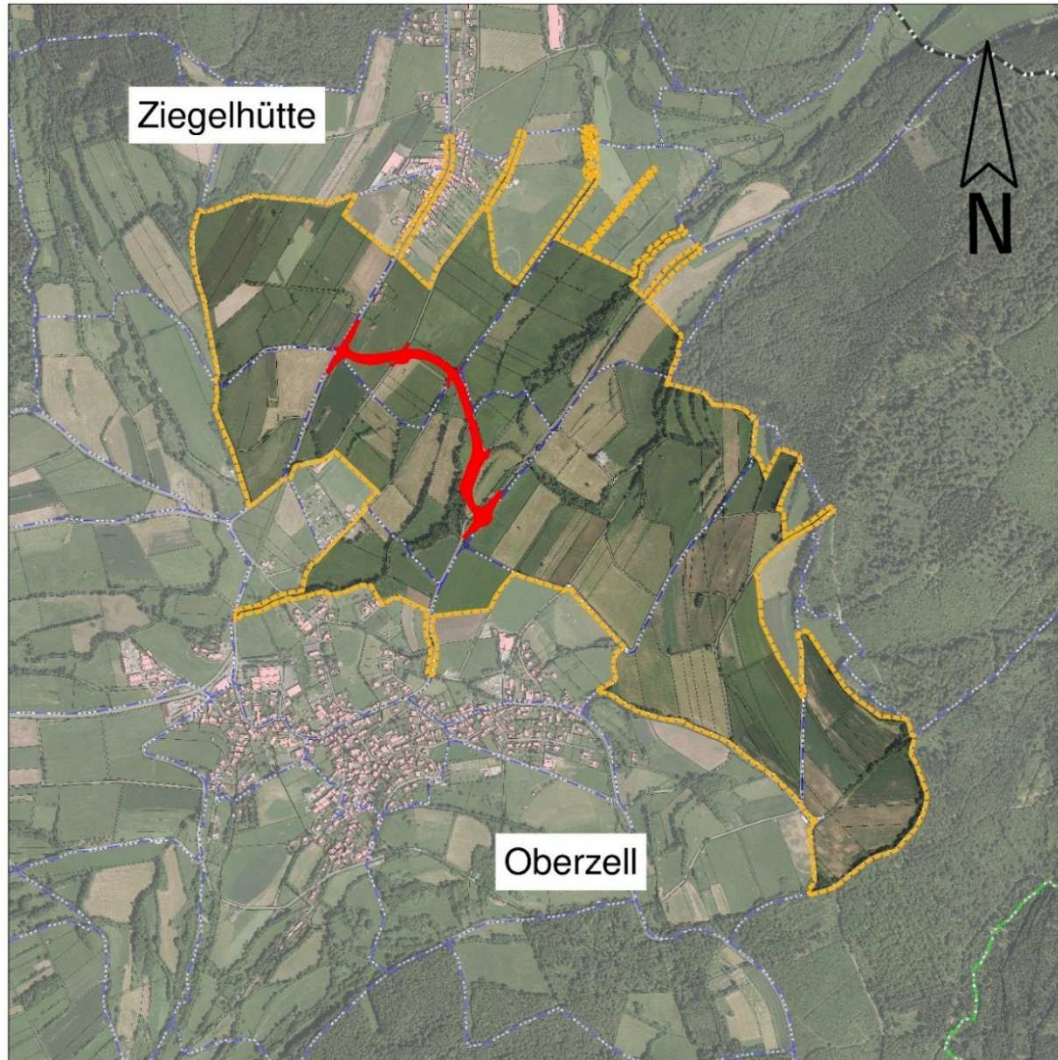


# Landabzug in der Unternehmensflurbereinigung

- Sollte der Flächenbedarf für das Unternehmen über freihändigen Erwerb nicht gedeckt werden, muss die fehlende Fläche über einen sogenannten Landabzug erfolgen.
- Landabzug bedeutet, dass alle Grundstückseigentümer einen prozentualen Anteil ihrer Flächen (nach dem Wert) abgeben müssen.

**Ziel: vollständiger freihändiger Erwerb der benötigten Flächen**

# Landabzug in der Unternehmensflurbereinigung



# Landabzug in der Unternehmensflurbereinigung

- Dokumentation anderer Unternehmensflurbereinigungen

Verfahren	Flächenbedarf (ha)	Flächenabzug zu Beginn (%)	Verfahrensgröße (ha)	jetziger Flächenbedarf (ha)	Flächenabzug zum Ende (%)
Diebach am Haag	7	2,41	290	0	0
Schöneck-Kilianstädten	30	7,80	384	0	0
Erlensee-Langendiebach	12	2,33	516	2	0,39
Nidderau-Heldenbergen	36	6,08	592	0	0
Nidderau-Windecken	25	8,45	296	0	0

**Mittelwert = 5,41**






# Tagesordnung

- Begrüßung und Vorstellung / Behördenorganisation
- Aufklärung - Was ist das?
- Erläuterungen zur Flurbereinigung
- Beteiligte
- Verfahrensablauf
- Was Sie noch wissen sollten!
  - Abfindungsgrundsätze
  - Kosten und Finanzierung
  - Rechtsmittel
- Informationen zur Flächenbereitstellung / Landerwerb
- Termine/Ausblick
- Fragen



## Termine/Ausblick

- 
- 
- 
- 11/2015 - Anordnung des Flurbereinigungsverfahrens durch die Obere Flurbereinigungsbehörde (OFB)
  - (12/2015 - erster Spatenstich)
  - 01/2016 - Wahl des Vorstandes der Teilnehmergeinschaft
  - 1. Quartal 2016 - Durchführung der Beweissicherung/  
Feldvergleich
  - 1. und 2. Quartal 2017 - Durchführung der Wertermittlung
  - Ab 2017 erfolgt die Neugestaltungsplanung

# Kontakte

The screenshot shows a web browser window displaying the website of the Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation. The page is titled "Flurbereinigungsverfahren Sinntal-Oberzell K 939". The main content area contains the following information:

- Informationen des Amtes für Bodenmanagement Büdingen:** Die Informationen auf dieser Internetseite sind neben den gesetzlichen Verpflichtungen als zusätzlicher Service für betroffene Bürger eingestellt. Durch die Internetveröffentlichung werden keine Rechtsmittelfristen begründet. Maßgebend für die öffentlichen Bekanntmachungen sind die Veröffentlichungen in den Bekanntmachungsorganen der betroffenen Kommunen.
- Aufklärungsversammlung:** Am Donnerstag, den 10. September 2015 findet um 19:30 Uhr im Bürgerhaus Oberzell, Sinntalstraße 26, 36391 Sinntal-Oberzell eine Informationsveranstaltung statt. Nähere Informationen entnehmen Sie bitte der PDF-Datei rechts unter "Downloads".
- Zuständige Flurbereinigungsbehörde:**
  - Anschritt: Amt für Bodenmanagement Büdingen, Bahnhofstraße 33, 63654 Büdingen, Tel.: (06042) 9612-0, E-Mail: [info.afb-buedingen@hvba.hessen.de](mailto:info.afb-buedingen@hvba.hessen.de)
  - Verfahrensleitung: Claudia Kaiser, Telefon: 06042/9612-312, Email: [Claudia.Kaiser@hvba.hessen.de](mailto:Claudia.Kaiser@hvba.hessen.de)
  - Sachbearbeitung: Enrico Wolf, Telefon: 06042/9612-322, Email: [Enrico.Wolf@hvba.hessen.de](mailto:Enrico.Wolf@hvba.hessen.de)

There is a "Druckansicht" (Print view) icon and a copyright notice at the bottom: © 2015 Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation · Schaperstraße 16, 65195 Wiesbaden.

The left sidebar contains a navigation menu with the following items:

- Bodenmanagement
  - Flurordnung
  - angeordnete und geplante Flurbereinigungsverfahren
  - Übersichtskarten der angeordneten Verfahren
  - ATB Büdingen
  - ATB Fulda
  - ATB Heppenheim
  - ATB Homberg (Efze)
  - ATB Korbach
  - ATB Limburg a. d. Lahn
  - ATB Marburg
  - Baulandumlegung
- Informationen für Sie
  - Pressestelle
  - Newsletter
  - Rechtsgrundlagen
  - Weitere Informationen
  - Ministerium auswählen
  - Themenportal auswählen
- Anwendungen für Sie
  - BORIS
  - GDI InfoTour
  - Geoportal
  - Geodatenkatalog
  - Kartenviewer
  - Geodaten online
  - Sapos Webservice

The top navigation bar includes: Startseite, Über Uns, Landesvermessung, Liegenschaftskataster, Geodateninfrastruktur, Bodenmanagement, Immobilienwertermittlung. The top right corner has links for hessen.de, Inhaltsverzeichnis, Impressum, Kontakt, Hilfe, and an Anmelden button. A search bar is also present.



## **Kontakte**

### **Verfahrensleiterin**

Claudia Kaiser

Tel.: (0 60 42) 9612 – 312

Fax: (0 60 42) 9612 – 300

E-Mail: [claudia.kaiser@hvbg.hessen.de](mailto:claudia.kaiser@hvbg.hessen.de)

### **Sachbearbeiter**

Enrico Wolf

Tel.: (0 60 42) 9612 – 322

Fax: (0 60 42) 9612 – 300

E-Mail: [enrico.wolf@hvbg.hessen.de](mailto:enrico.wolf@hvbg.hessen.de)



**Vielen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit!**

**Fragen**

