

## Anhörungsstermin zur Wertermittlung

# Flurbereinigungsverfahren Erlensee-Langendiebach L 3193/L 3445

Claudia Kaiser  
Verfahrensleitung  
Städtische und ländliche Bodenordnung  
Amt für Bodenmanagement Büdingen  
Bahnhofstraße 33, 63654 Büdingen



**innovativ.bodenständig.amtlich.**

[www.hvbg.hessen.de](http://www.hvbg.hessen.de)

## Ihre Ansprechpartner

### Flurbereinigungsbehörde

Amt für Bodenmanagement Büdingen  
Bahnhofstraße 33, 63654 Büdingen

- **Claudia Kaiser** (Verfahrensleitung) Tel.: 0611 – 535 - 7312  
claudia.kaiser@hvbg.hessen.de
- **Enrico Wolf** (Bodenordnung) Tel.: 0611 – 535 - 7322  
enrico.wolf@hvbg.hessen.de
- **Nikola Bäcker** (Technik) Tel.: 0611 – 535 - 7316  
nikola.baeker@hvbg.hessen.de
- **Tonja Kircher** (Technik) Tel.: 0611 – 535 – 7122  
Tonja.kircher@hvbg.hessen.de



## Themen

- Stand des Flurbereinigungsverfahrens
- Wertermittlung
- Alter Bestand
- Abfindungsgrundsätze
- Abfindungswunsch und –vereinbarung
- Weiterer Verfahrensablauf



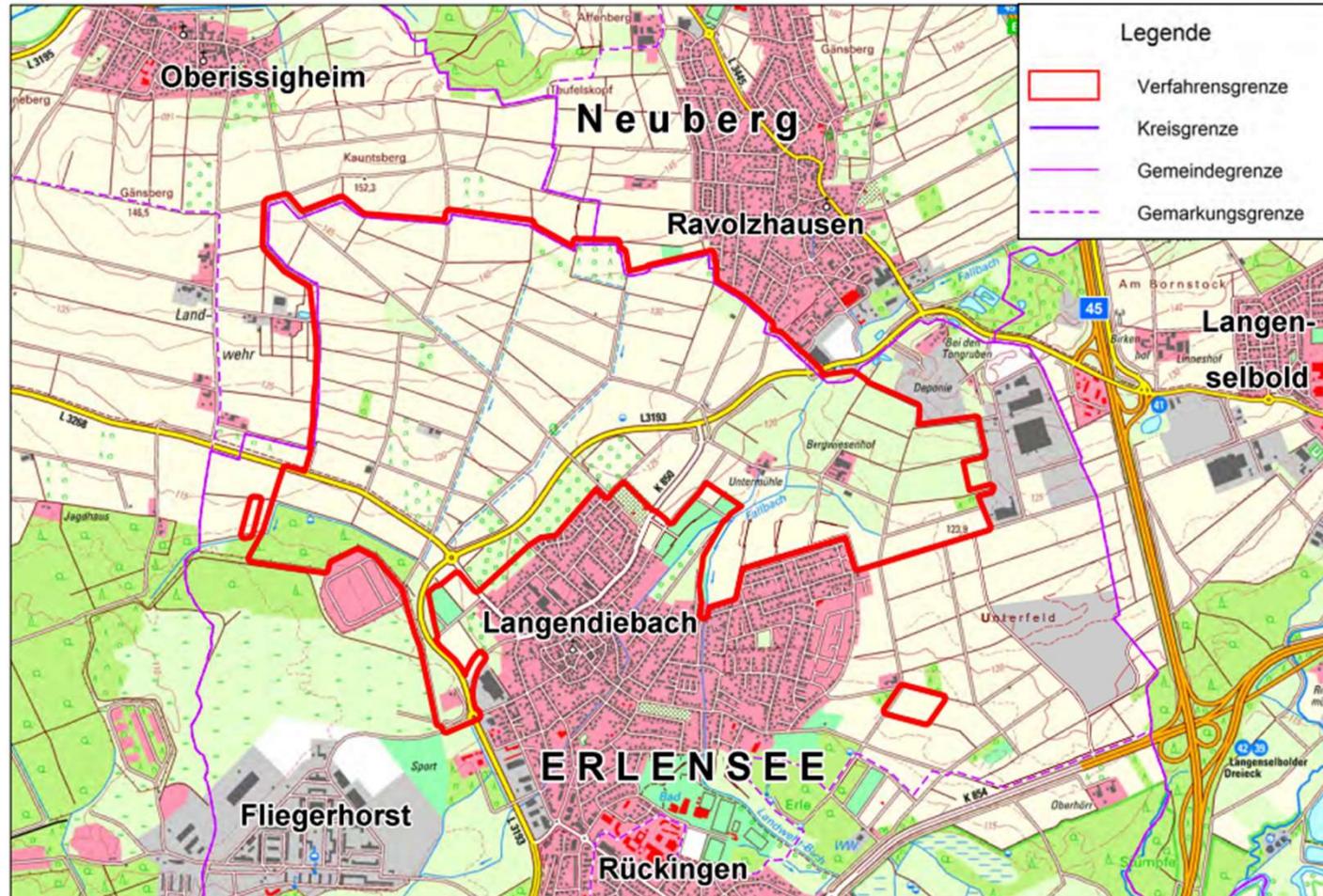
## Das Flurbereinigungsverfahren

- Unternehmensflurbereinigung für den Neubau der Ortsumgehung Erlensee – Langendiebach und Neuberg - Ravalzhausen
- Flächenbedarf von ca. 13 ha für die Straßenbaumaßnahme
- Zweck des Verfahrens:
  - -die Flächen, die für das Unternehmen benötigt werden bereit zu stellen,
  - den entstehenden Landverlust auf einen größeren Kreis von Eigentümern zu verteilen und
  - Nachteile, die das Unternehmen für die allgemeine Landeskultur verursacht, zu vermeiden bzw. zu minimieren.

# Das Flurbereinigungsverfahren

## Gebietskarte zum Flurbereinigungsverfahren Erlensee-Langendiebach (UF 1890)

Stand :  
02.06.2022



## Stand des Flurbereinigungsverfahrens

- Apr. 2010 Flurbereinigungsbeschluss
- Nov. 2012 Wahl des Vorstandes der Teilnehmergeinschaft
- 2017 / 2018 Absteckung und Neumessung Wege- und Gewässernetz
- 2021 – 2023 Ermittlung der Beteiligten
- 2019 / 2023 Termine zur Wertermittlung
- 2024 geplante Genehmigung des Wege- und Gewässerplans
- 04. - 06.06.24 Auslegung der Wertermittlung



## Warum Wertermittlung?

- Teilnehmer sollen mit **Land von gleichem Wert** abgefunden werden
  - Grundsatz der Wertgleichheit
- Der Wert des Grundstückes wird **aus seinen Eigenschaften** hergeleitet
  - natürliche Beschaffenheit
  - tatsächliche und rechtliche Verhältnisse
    - die für den Ertrag, die Benutzung und Verwertung wesentlich sind
- Ergebnisse der Bodenschätzung sind zugrunde zu legen
  - Abstimmung mit ALS und Vorstand: Anhaltung der Bodenschätzung

## Anhaltung der Bodenschätzung

- Für den Bereich des Verfahrensgebietes liegt eine **Bodenschätzung aus dem Jahr 1995** vor.
- In 2009 erfolgte eine Überprüfung des Finanzamtes: die **rechtskräftige Bodenschätzung** kann für die Zwecke der Flurbereinigung angehalten werden.
- In 2014 erfolgte Schätzung der benachbarten **Gemarkung Bruchköbel** – Änderungen haben sich ergeben.
- Durch die Nähe des ehemaligen Fliegerhorstes Langendiebach gibt es durch evtl. Kampfmittel **gefährdete Bereiche** – diese sind vor Bodeneingriffen eingehend zu untersuchen
- Mit dem Vorstand beschlossen: die **vorliegende Bodenschätzung soll angehalten** werden.

## Wertermittlungsrahmen

Nutzungsart	Abk.	NKZ	1	2	3	4	5	6	7
Grundwertzahlen			78 - 71	70 - 63	62 - 55	54 - 47	46 - 39	38 - 31	30 - 23
Gebäude- und Freifläche	GF	100	1000						
Verkehrsfläche	V	500	300	260	220	184	154	124	100
Landesstraße	SL	516	300	260	220	184	154	124	100
Weg	WEG	520	300	260	220	184	154	124	100
Ackerland	A	610	300	260	220	184	154	124	100
Grünland	GR	620	300	260	220	184	154	124	100
Gehölz	GH	740							100
Bach	WAB	840	300	260	220	184	154	124	100
Graben	WAG	850	300	260	220	184	154	124	100
Unland	U	950							50
Weg (Leitung)	WEGL	5200	270	234	198	166	139	112	90
Ackerland (Leitung)	AL	6100	270	234	198	166	139	112	90
Grünland (Leitung)	GRL	6200	270	234	198	166	139	112	90
Bach (Leitung)	WABL	8400	270	234	198	166	139	112	90
Graben (Leitung)	WAGL	8500	270	234	198	166	139	112	90

# Wertermittlungskarte



## Beispielrechnung: Ermittlung Abfindungsanspruch in Werteinheiten (WE)

Nutzungsart	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Klasse I	Klasse II	Klasse III	Klasse VII	WE (insg.)
A	2500	500	1000	1000		
<b>Summe</b>	<b>2500</b>					<b><u>63,00</u></b>

<b>Fläche</b>	<b>x Wertverhältniszahl</b>	<b>= Wert</b>
<b>[ha]</b>	<b>[WE/ha]</b>	<b>[WE]</b>
0,0500	x 300	= 15
0,1000	x 260	= 26
<u>0,1000</u>	<u>x 220</u>	<u>= 22</u>
<b>Summe:</b>		<b><u>63,00 WE</u></b>

# NACHWEIS DES ALTEN BESTANDES



# ALTER BESTAND

## Eigentümerangaben

Amt für Bodenmanagement Büdingen  
Bahnhofstraße 33, 63654 Büdingen

### Nachweis des Alten Bestandes - Teilnehmer -

Ordnungsnummer: **999/02**  
Seite: 1 von 1  
Datum der Ausgabe: 27.11.2023

Verfahrensnummer: 9999

Verfahrensname: **Musterhausen - Uferrandstreifen**

Amtsgericht Musterheim

Grundbuchbezirk Heldenbergen Grundbuchblatt 9999

#### Abteilung I

lfd. Nr.	Eigentümer nach Grundbuch
2	Marta Musterfrau; *30.05.1955 Musterhausen

#### Ermittlungen der Flurbereinigungsbehörde:

lfd. Nr.	Eigentümer
2	Marta Musterfrau; *30.05.1955 Lindenweg 4, 99999 Musterhausen



# ALTER BESTAND

## Katasterangaben

Amt für Bodenmanagement Büdingen  
 Bahnhofstraße 33, 63654 Büdingen

### Nachweis des Alten Bestandes - Katasterdaten, Wertermittlungsdaten

Ordnungsnummer: **999/02**  
 Seite: 1 von 1  
 Datum der Ausgabe: 27.11.2023

Verfahrensnummer: 9999

Verfahrensname: **Musterhausen - Uferrandstreifen**

Gemarkung Lagebezeichnung	Flur	Flurstück	Fläche [m²]	Nutz- art	Wert- klasse	Wertver- hältniszahl	Fläche [m²]	Wert [WE]	Wertkorrektur- merkmal	Wertkorrektur/-faktor
Musterhausen	13	90	1.739	GR	3	260	1.739	45,21		
Langes Gewann				Summe:			1.739	45,21		
<b>Summe:</b>			<b>1.739</b>				<b>1.739</b>	<b>45,21</b>		
		Grünland		GR	3	260	1.739	45,21		
				Summe:			1.739	45,21		

# ALTER BESTAND

## Wertermittlungsergebnisse

Amt für Bodenmanagement Büdingen  
Bahnhofstraße 33, 63654 Büdingen

### Nachweis des Alten Bestandes - Katasterdaten, Wertermittlungsdaten

Ordnungsnummer: **999/02**  
Seite: 1 von 1  
Datum der Ausgabe: 27.11.2023

Verfahrensnummer: 9999

Verfahrensname: **Musterhausen - Uferrandstreifen**

Gemarkung Lagebezeichnung	Flur	Flurstück	Fläche [m²]	Nutz.- art	Wert- klasse	Wertver- hältniszahl	Fläche [m²]	Wert [WE]	Wertkorrektur- merkmal	Wertkorrektur/-faktor
Musterhausen Langes Gewann	13	90	1.739	GR	3	260	1.739	45,21		
<b>Summe:</b>			<b>1.739</b>				<b>1.739</b>	<b>45,21</b>		
Grünland				GR	3	260	1.739	45,21		
<b>Summe:</b>							<b>1.739</b>	<b>45,21</b>		

# ALTER BESTAND

## Grundbuchdaten

Amt für Bodenmanagement Büdingen  
Bahnhofstraße 33, 63654 Büdingen

Verfahrensnummer: 9999

Verfahrensname: Musterhausen - Uferrandstreifen

### Nachweis des Alten Bestandes - Rechte, Lasten und Beschränkungen -

Ordnungsnummer: **999/02**  
Seite: 1 von 1  
Datum der Ausgabe: 27.11.2023

### Eintragungen im Grundbuch

Amtsgericht Musterheim  
Grundbuchbezirk Musterhausen Grundbuchblatt 9999

#### Bestandsverzeichnis (BV) -

lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Miteigentumsanteil / Anteil am Recht bzw. Hinweis zum Flurstück	Mit dem Eigentum verbundene Rechte / Sondereigentum
5	Musterhausen	13	99		

#### Eintragungen in Abteilung II

lfd. Nr.	lfd. Nr. im BV	Lasten und Beschränkungen	Rechtsinhaber / begünstigte Flurstücke
9	5	Reallast eingetragen am: 30.06.2016	Maria Mustermann *25.10.1939 Michael Mustermann *18.09.1940
11	5	Rückauflassungsvormerkung eingetragen am: 30.06.2016	Maria Mustermann *25.10.1939 Michael Mustermann *18.09.1940

## Sie sind nicht einverstanden?

- Sie haben die Möglichkeit im Anschluss an diesen Termin bis zur Feststellung der Wertermittlung (**am 24. Juni 2024**) Einwendungen zu erheben.
- Begründete Einwendungen werden behoben.
- Anschließend werden die Ergebnisse der Wertermittlung durch das AfB Büdingen festgestellt. Die Feststellung wird öffentlich bekannt gemacht.
- Die festgestellte Wertermittlung kann durch Widerspruch angefochten werden.

## Abfindungsgrundsätze

- **jeder hat Anspruch auf Land von gleichem Wert**
- Abwägung der betriebswirtschaftlichen Verhältnisse aller Teilnehmer
- Landabfindung in möglichst großen Grundstücken
- Mehr- oder Minderzuteilungen werden in Geld ausgeglichen
- Landabfindung soll nach Möglichkeit in der Nutzungsart, Beschaffenheit, Bodengüte, Entfernung vom Wirtschaftshofe oder von der Ortslage den alten Grundstücken entsprechen
- Erschließung der Grundstücke

## Abfindungswunsch

- Wir wollen wissen, was **Sie** sich wünschen.
- Die Erfüllung dieser Wünsche können wir **nicht** versprechen.
- Wir sind verpflichtet, neben der wertgleichen Abfindung die betriebswirtschaftlichen Verhältnisse **aller** Teilnehmer gegeneinander abzuwägen.
- Wir sind bestrebt, die Abfindung in einem Vereinbarungstermin **gemeinsam mit Ihnen** festzulegen

## Abfindungswunschtermin

- Jeder Teilnehmer kann seine Wünsche in einem für Ihn reservierten Termin angeben
- Es wird ein Fragebogen mit Ihnen ausgefüllt, in dem die Wünsche festgehalten werden
- Jeder Teilnehmer sollte mehrere Alternativen angeben

## Abfindungsvereinbarung

- Nach dem Abfindungswunschtermin erfolgt die Abfindungsvereinbarung
- Jeder wird persönlich geladen
- Neue Grundstücke werden dann endgültig schriftlich zugeteilt

## Weiterer Verfahrensablauf

- Ab 4. Quartal 2024 Abfindungswünsche
- Ab 2. Quartal 2025 Abfindungsvereinbarungen
- Sommer 2026 Vorläufige Besitzeinweisung

☰ Menü

🔍 Suche

Medienraum

Themen A-Z

Unsere Dienststellen

Open Data

Immobilienwertermittlung

🌧️ ☁️ Limburg a. d. Lahn 15°C

© Deutscher Wetterdienst

Hessischer Radroutenplaner

Startseite – Bodenmanagement – Flurbereinigungsverfahren  
– Erlensee-Langendiebach L3193 / L3445



## UF 1890 Erlensee-Langendiebach L3193 / L3445

Langendiebach ist ein Stadtteil der Stadt Erlensee im westlichen Main-Kinzig-Kreis.

🕒 3 Minuten      

➔ [www.hvbg.hessen.de/UF1890](http://www.hvbg.hessen.de/UF1890)



**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**

## AnsprechpartnerIn

Claudia Kaiser  
Verfahrensleitung städtische und ländliche  
Bodenordnung  
Amt für Bodenmanagement Büdingen  
Bahnhofstraße 33  
63654 Büdingen  
Telefon: 0611 – 535 – 7312  
E-Mail: [claudia.kaiser@hvbg.hessen.de](mailto:claudia.kaiser@hvbg.hessen.de)  
Internet: [www.hvbg.hessen.de](http://www.hvbg.hessen.de)



Gütesiegel  
Familienfreundlicher  
Arbeitgeber  
Land Hessen



**innovativ.bodenständig.amtlich.**

[www.hvbg.hessen.de](http://www.hvbg.hessen.de)