

# AMT FÜR BODENMANAGEMENT (AfB) MARBURG

## 1. Änderung des Verfahrensgebietes des Vereinfachten Flurbereinigungsverfahrens „Dietzhöhlztal-Straßebersbach“

### Aufklärung der Eigentümer gemäß §5 FlurbG

Diese Präsentation finden Sie im Internet  
[https://hvbg.hessen.de/VF2088-  
Dietzhöhlztal-Straßebersbach](https://hvbg.hessen.de/VF2088-Dietzhöhlztal-Straßebersbach)



**innovativ.bodenständig.amtlich.**

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

# Inhaltsverzeichnis:

- Ziel der Präsentation : Aufklärung der Beteiligten
- Allgemeine Erläuterungen zu Flurbereinigungsverfahren
- Verfahrensstand
- Beschreibung des Verfahrensgebietes
- Derzeitiges Vorhaben
- Änderung des Verfahrensgebietes durch den Änderungsbeschluss
- Fakten
- Beispiel einer Zusammenlegung
- Abfindungswunsch und –vereinbarung
- Abfindungsgrundsätze (§44 FlurbG)
- Rechtsmittel der Teilnehmer
- Verzicht auf Abfindung in Land ...
- Wer wirkt mit?
- Verfahrensablauf
- Kosten und Finanzierung
- Zeitweise Einschränkung des Eigentums
- Betretungsrecht
- Kontaktmöglichkeiten





## Ziel der Präsentation: Aufklärung der Beteiligten

### Information der Eigentümerinnen und Eigentümer (§ 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 ...“

Dies gilt auch für Grundstückseigentümer, die durch **Änderungsbeschlüsse** zu den Verfahren zugezogen werden.

# Allgemeine Erläuterungen zu Flurbereinigungsverfahren

## Was ist ein Flurbereinigungsverfahren?

- Ein Flurbereinigungsverfahren ist ein behördlich geleitetes Verfahren zur Neugestaltung des ländlichen Raumes.

## Gesetzesgrundlagen:

- Flurbereinigungsgesetz (FlurbG)
- Hessisches Ausführungsgesetz zum FlurbG
- Gesetze und Verordnungen zum Naturschutz- und Wasserrecht
- und weitere

# Allgemeine Erläuterungen zu Flurbereinigungsverfahren

Ein **Vereinfachtes Flurbereinigungsverfahren** kann eingeleitet werden, um:

- Maßnahmen der **Landentwicklung**, insbesondere Maßnahmen der **Agrarstrukturverbesserung**, der Siedlung, der Dorferneuerung, städtebauliche Maßnahmen, Maßnahmen des Umweltschutzes, **der naturnahen Entwicklung von Gewässern**, des Naturschutzes und der Landschaftspflege oder der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu **ermöglichen oder auszuführen**.
- **Landnutzungskonflikte aufzulösen**
- **Nachteile** für die allgemeine **Landeskultur** zu **beseitigen**, die durch Herstellung, Änderung oder Beseitigung von Infrastrukturanlagen oder durch ähnliche Maßnahmen entstehen oder entstanden sind.

## Verfahrensstand

- Die Gemeinde Dietzhölztal hat am 16.02.2012 beim Amt für Bodenmanagement einen **Antrag zur Einleitung** von Flurbereinigungsverfahren in den Gemarkungen Straß- und Bergebersbach gestellt.
- Am 26.06.2012 fand die **Aufklärungsversammlung** nach §5 (1) FlurbG für die geplanten Flurbereinigungsverfahren statt.
- Am 12.12.2012 wurde das **Vereinfachte Flurbereinigungsverfahren Dietzhölztal-Straßebersbach** (zeitgleich mit VF 2087 Dietzhölztal-Bergebersbach) eingeleitet.
- Der **Flurbereinigungsbeschluss** wurde am 21. Januar 2013 im Staatsanzeiger veröffentlicht. Im Beschluss werden die **Verfahrensziele** aufgeführt.

# Verfahrensstand

## Begründung des Flurbereinigungsbeschlusses:

Die Mobilisierung und Generierung von **nachwachsenden Rohstoffen** ist mittlerweile ein gesellschaftspolitisches Ziel, daher gewinnt auch die Nutzung der Holzreserven aus Klein- und Kleinstprivatwäldern zunehmend an Bedeutung, welche jedoch aufgrund der vorhandenen Probleme in der Flurstücks- und Eigentumsstruktur (z. B. starke Besitz-Zersplitterung, fehlende Eigentumssicherheit, fehlende Erschließung) oftmals stark erschwert wird. Die Waldflurbereinigung ist ein hervorragendes Instrument, um diesen strukturellen Problemen im Kleinprivatwald wirksam entgegenzutreten. Neue Studien belegen zudem, dass die Waldflurbereinigung eine Wertschöpfung im Verhältnis von 1 : 6 generiert, dass also jeder im Rahmen der Flurbereinigung investierte Euro einen Nutzen von sechs Euro, z. B. infolge eingesparter Kosten für Anfahrt, Rücken, Abtransport, Holzlagerkosten usw., erwirtschaftet.

- Um eine nachhaltige Waldbewirtschaftung auch auf den Klein- und Kleinstprivatwaldflächen in der Gemeinde Dietzhölztal zu ermöglichen, sollen durch die geplanten **Waldflurbereinigungsverfahren** die strukturellen Voraussetzungen geschaffen werden.
- **Ziel** der beiden geplanten Flurbereinigungsverfahren Dietzhölztal-Bergebersbach und Dietzhölztal-Straßebach ist daher eine **nachhaltige Verbesserung der land- und forstwirtschaftlichen Verhältnisse** durch Verbesserung der Infrastruktur, Regelung der Rechts- und Eigentumsverhältnisse, Bildung größerer Wirtschaftseinheiten und Unterstützung bei waldbaulichen Maßnahmen.
- Darüber hinaus sollen **Landnutzungskonflikte** aufgelöst und Maßnahmen der Agrarstrukturverbesserung sowie zur Förderung der allgemeinen Landeskultur und der Landentwicklung ermöglicht werden.



# Verfahrensstand

## Ziele im Flurbereinigungsbeschluss:

Maßnahmen zur **Verbesserung der Agrarstruktur**, z. B. Neuordnung land- und forstwirtschaftlicher Flächen nach modernen betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten – Schaffung größerer wirtschaftlicher Einheiten; Schaffung von nach Lage, Form und Größe zweckmäßig gestalteten Flurstücken.

- **Verbesserung der Grundstückerschließung**, z. B. durch Verbreiterung der Wege und Ausbaumaßnahmen im Wegenetz
- **Auflösung von Landnutzungskonflikten und Minimierung der landeskulturellen Nachteile** für die Land- und Forstwirtschaft durch Bodenordnung und Unterstützung bei waldbaulichen Maßnahmen, z. B. gezielte Beseitigung einzelner Aufforstungen oder Schaffung einer eindeutigen Feld-Wald-Grenze
- Maßnahmen der **Landschaftspflege und des Gewässerschutzes**
- **Förderung von Tourismusinfrastruktur und Naherholung**,
- z.B. Instandsetzung und Beschilderung der Rad- und Wanderwege
- **Regelung und Neuordnung der Eigentums- und Rechtsverhältnisse**

## Beschreibung des Verfahrensgebietes

Das Flurbereinigungsverfahren „Dietzhölzta-Straßebersbach“ wurde als Waldflurbereinigungsverfahren eingeleitet. Es befindet sich **nordöstlich von Dietzhölzta-Ewersbach** und grenzt teilweise an das Gewerbegebiet an. Im Grenzbereich zwischen Westerwald und Sauerland, am **Rande des Rothaargebirges**, gelegen, ist es dementsprechend durch Talräume und Höhenzüge geprägt. Neben der **Grünlandbewirtschaftung** spielt die **Forstwirtschaft** von Alters her eine sehr große Rolle. Besonders hervorzuheben ist die genossenschaftliche **Haubergsbewirtschaftung**. Im Südosten des Gebietes findet kleinräumig **Ackerbau** statt.

## Derzeitiges Vorhaben

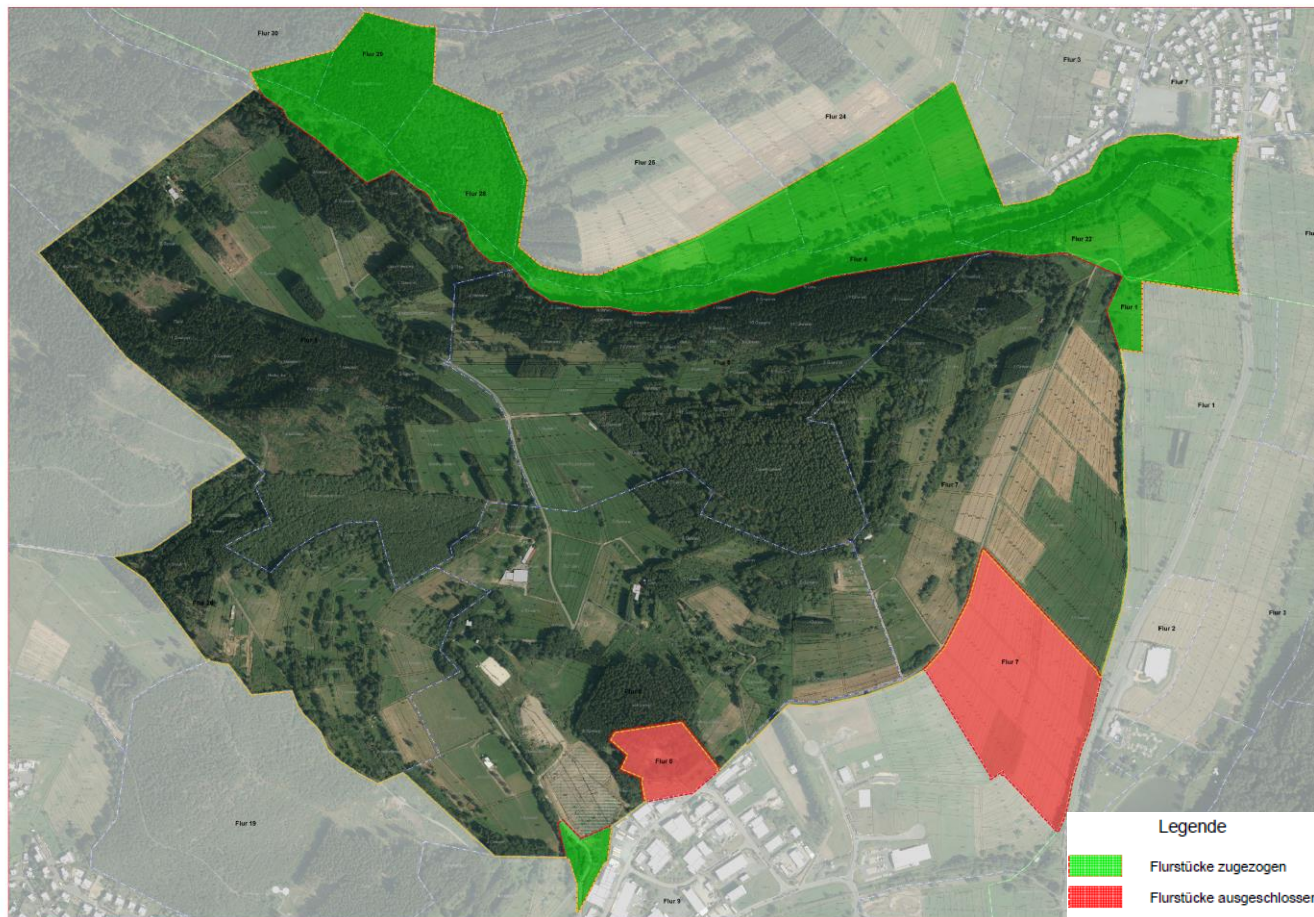
Während der Planungsphase zum Wege- und Gewässerplan mit landschaftspflegerischem Begleitplan haben sich Aspekte ergeben, die eine **Änderung der Verfahrensabgrenzung** nötig machen.

Vorgesehen ist sowohl der **Ausschluss** und die **Zuziehung** von Grundstücken.

Die **Gemeinde Dietzhölztal** hat am 14.12.2020 den geplanten Änderungen **zugestimmt**.

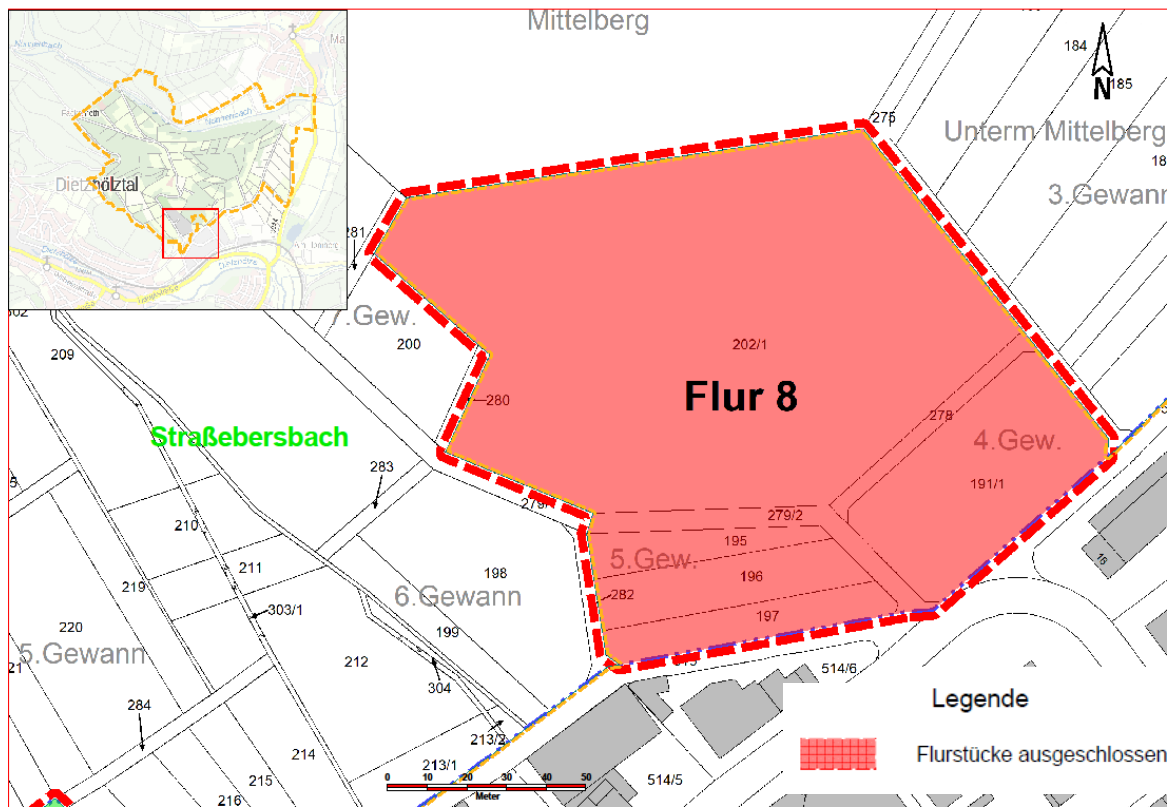
- **Ziel der Änderung:**
  - Eine zweckdienliche Verfahrensfläche zur Verbesserung der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung.
  - Regelung und Neuordnung der Eigentums- und Rechtsverhältnisse
  - Auflösung von Landnutzungskonflikten
  - Maßnahmen der Landschaftspflege und des Gewässerschutzes

# Änderung des Verfahrensgebietes durch den Änderungsbeschluss



# Änderung des Verfahrensgebietes durch den Änderungsbeschluss

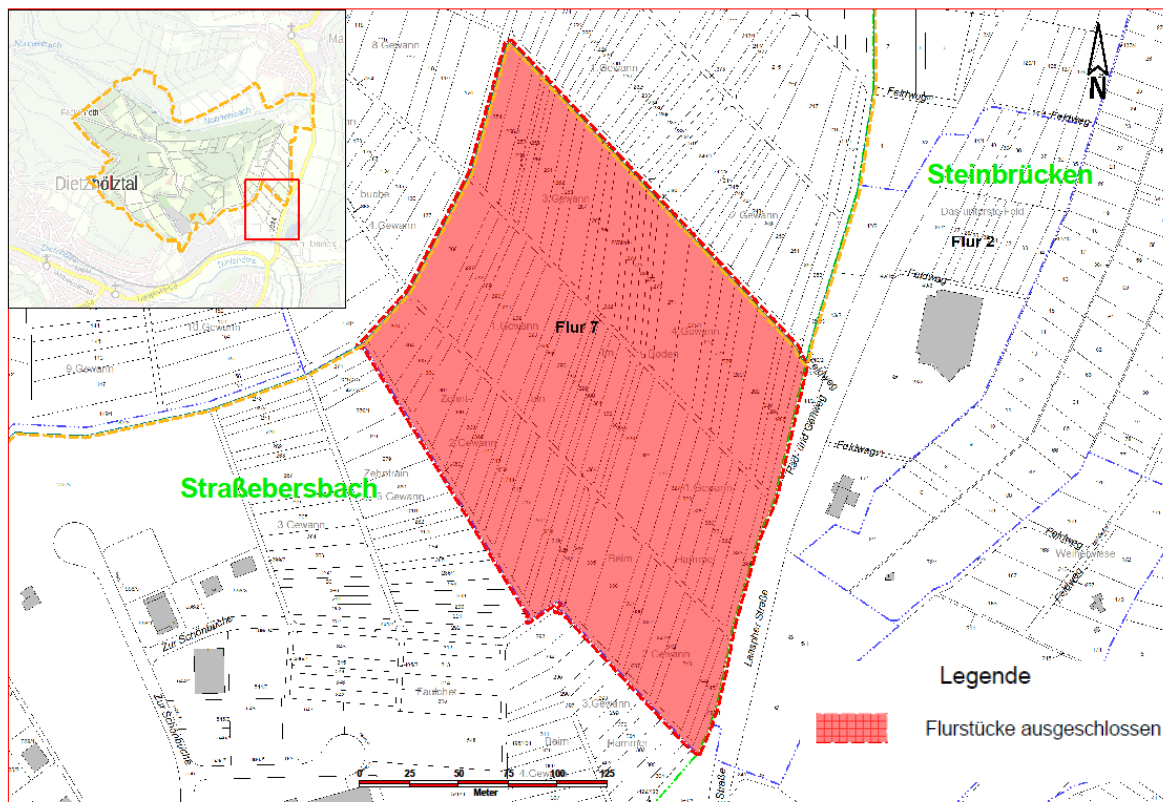
## Auszuschließende Flächen im Bebauungsplans „Heg I“



**Gemarkung  
Straßebach Flur 8**  
Flurstücke 191/1, 195-197,  
202/1, 278, 279/2

# Änderung des Verfahrensgebietes durch den Änderungsbeschluss

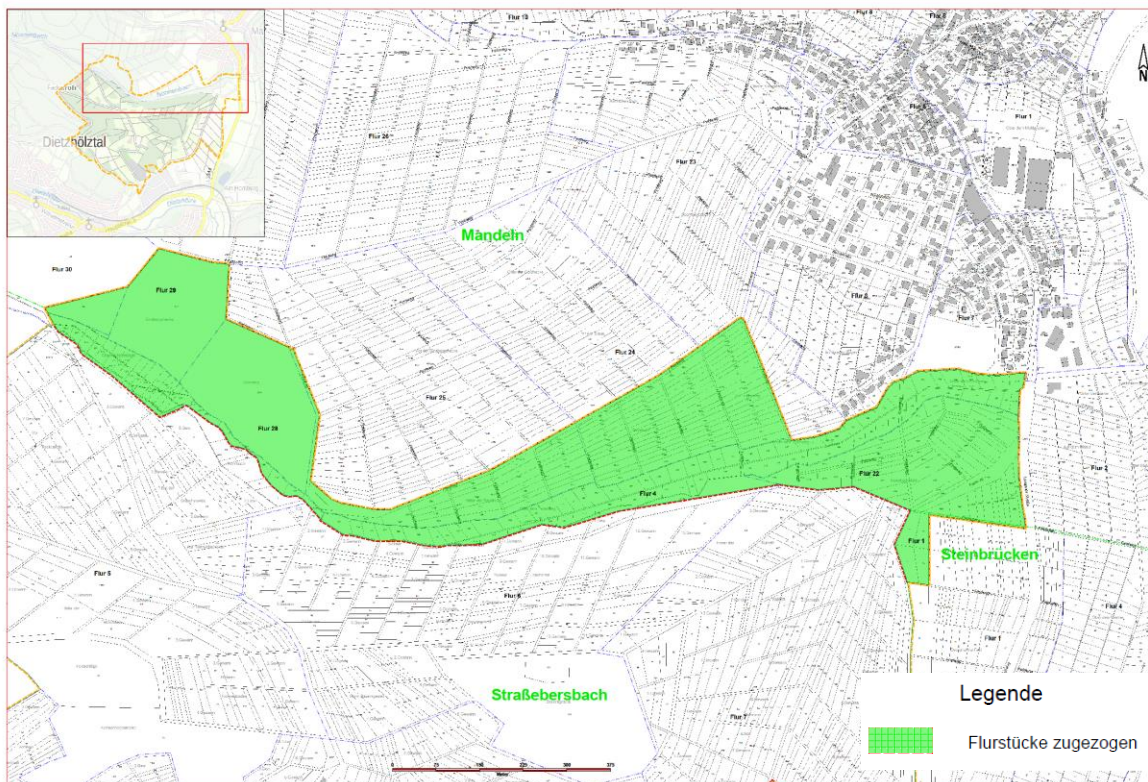
## Auszuschließende Flächen wegen angrenzendem Gewerbegebiet



**Gemarkung  
Straßebersbach Flur 7**  
Flurstücke 254, 256/1, 257-  
266, 267/1, 269-274, 275/1,  
277-279, 280/1, 282-325,  
327/1, 328-339, 341/1, 342-  
345, 381-387, 388/2, 389/1

# Änderung des Verfahrensgebietes durch den Änderungsbeschluss

## Hinzuzuziehende Flächen in der Gemarkung Mandeln



**Gemarkung Mandeln**

**Flur 24, 25, und 30 teilweise,  
Flur 4, 10, 22, 28 und 29  
komplett**

**Gemarkung Steinbrücken Flur 1**

**Flurstücke**

**74, 75, 76, 77, 141/2**

# Änderung des Verfahrensgebietes durch den Änderungsbeschluss

- Eine geplante **Zuziehung** von ca. 25 ha ist im Norden des Flurbereinigungsgebietes vorgesehen. Einbezogen werden Flächen in den Gemarkungen Mandeln und Steinbrücken.
- Notwendig wird diese Zuziehung zur Verbesserung des Wegenetzes. Durch einen zukunftsangepassten Ausbau vorhandener Wege und einer Brücke über den Nonnenbach wird die landwirtschaftlichen Nutzung der Gemarkungen Straßebersbach und Mandeln sowie die ortsnahe Erholung verbessert. Die geplante Wegführung macht eine Durchfahrung der Ortslage Mandeln mit landwirtschaftlichem Gerät weitgehend unnötig.
- Die Zuziehung dient weiterhin der **Regelung und Neuordnung der Eigentums- und Rechtsverhältnisse**. Der durch Realteilung stark zersplitterte Grundbesitz soll zusammengelegt und erschlossen werden.

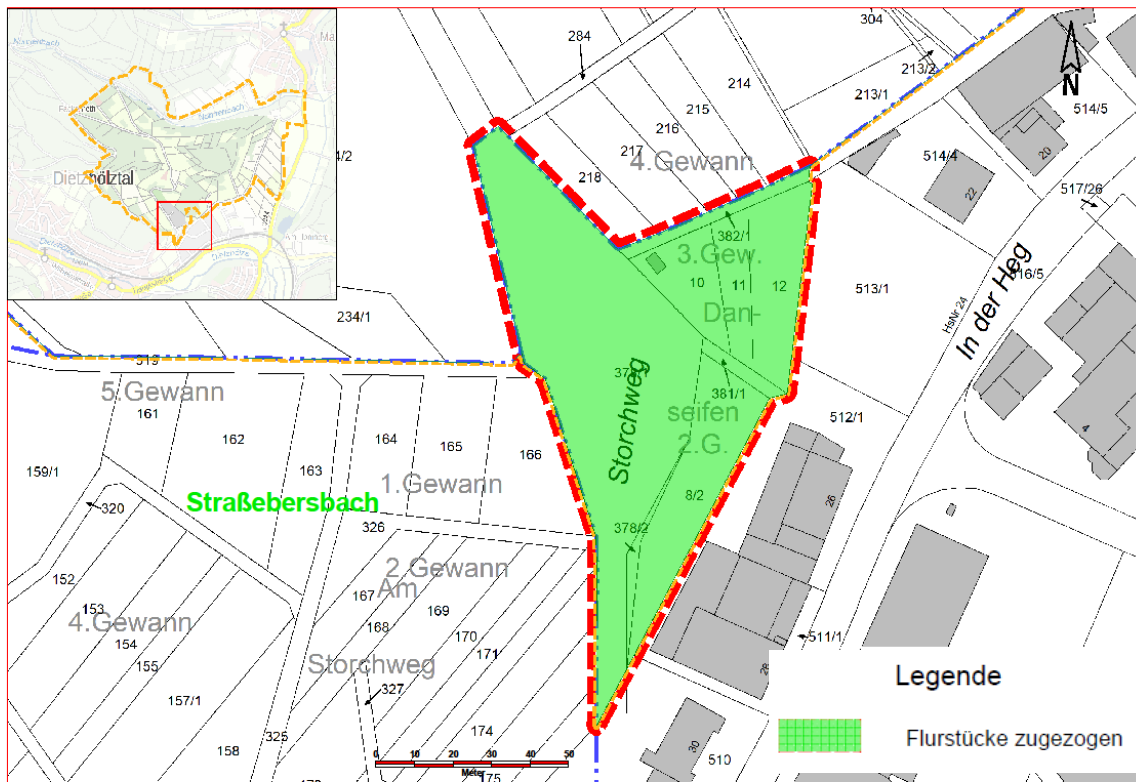


# Änderung des Verfahrensgebietes durch den Änderungsbeschluss

- Ein nördlich des Nonnenbachtal verlaufender Haupteerschließungsweg wird sowohl von der Land- und Forstwirtschaft als auch der erholungssuchenden Bevölkerung viel genutzt. Er befindet sich teilweise in privatem oder genossenschaftlichen Eigentum und soll im Rahmen des Verfahrens in öffentliches Eigentum überführt werden.
- Der Nonnenbach hat sein Gewässerbett durch gewässerübliche Eigendynamik verändert und beansprucht teilweise Privateigentum. Die Zuziehung des Nonnenbachtals ermöglicht der Gemeinde Dietzhölztal in das Programm zur Förderung von naturnahen Gewässern aufgenommen zu werden. Durch Bereitstellung von Uferrandstreifen und durch geplante Naturschutzmaßnahmen wird eine Aufwertung des Gewässers und seiner Aue angestrebt. Dieses Vorhaben wird größtenteils von der EU, dem Bund und dem Land Hessen finanziert.

# Änderung des Verfahrensgebietes durch den Änderungsbeschluss

Hinzuzuschließende Flächen für die Erneuerung des „Storchwegs“



## **Fakten:**

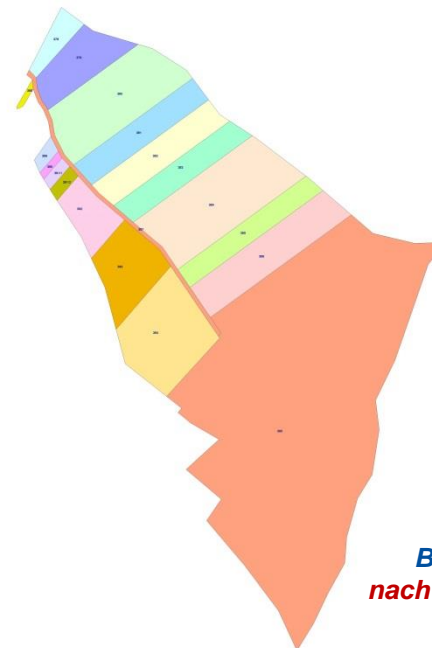
- **Verfahrensgebiet durch Beschluss :**
- **Fläche ca. 144 Hektar**
- **Flurstücke ca.1200**
- **Eigentümer ca. 420**
  
- **Durch den geplanten Änderungsbeschluss:**
- **Fläche ca. 166 Hektar**
- **Flurstücke ca. 1412**
- **Eigentümer ca. 515**

# Beispiel einer Zusammenlegung

- Verbesserung der Eigentumsverhältnisse durch **Zusammenlegung** mehrerer Grundstücke
- Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur, z.B. **Neuordnung** land- und forstwirtschaftlicher Flächen nach modernen betriebs-wirtschaftlichen Gesichtspunkten durch Schaffung von nach Lage, Form und Größe zweckmäßig gestalteten Flurstücken und größeren wirtschaftlichen Einheiten



*Besitzstandskarte  
vor der Flurbereinigung*



*Besitzstandskarte  
nach der Flurbereinigung*

# Abfindungswunsch und -vereinbarung

## Abfindungswunsch – „besprechen ohne Versprechen“:

- Rechtsgrundlage: § 57 FlurbG  
... „sind die Teilnehmer über ihre Wünsche für die Abfindung zu hören.“
- Einzelgespräche mit **jedem** Teilnehmer
- Ziel: Information für optimale Neuordnung

## Abfindungsvereinbarung:

- Vereinbarung mit vertraglichem Charakter
- Ziel: Genaue Festlegung der neuen Grundstücke

## Abfindungsgrundsätze (§ 44 FlurbG)

- Abfindung mit 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
- Kein Anspruch auf Abfindung in einer bestimmten Lage

# Rechtsmittel der Teilnehmer

- **Widerspruch:**
  - Abhilfe durch Amt für Bodenmanagement
  - Bescheidung durch Obere Flurbereinigungsbehörde
  - bei Widerspruch gegen Ergebnisse der Wertermittlung und Flurbereinigungsplan entscheidet Spruchstelle
  
- **Klage:**
  - Flurbereinigungsgericht in Kassel (Senat des Verwaltungsgerichtshofs)

# Verzicht auf Abfindung in Land zugunsten einer Abfindung in Geld (Verkauf von Eigentumsflächen)

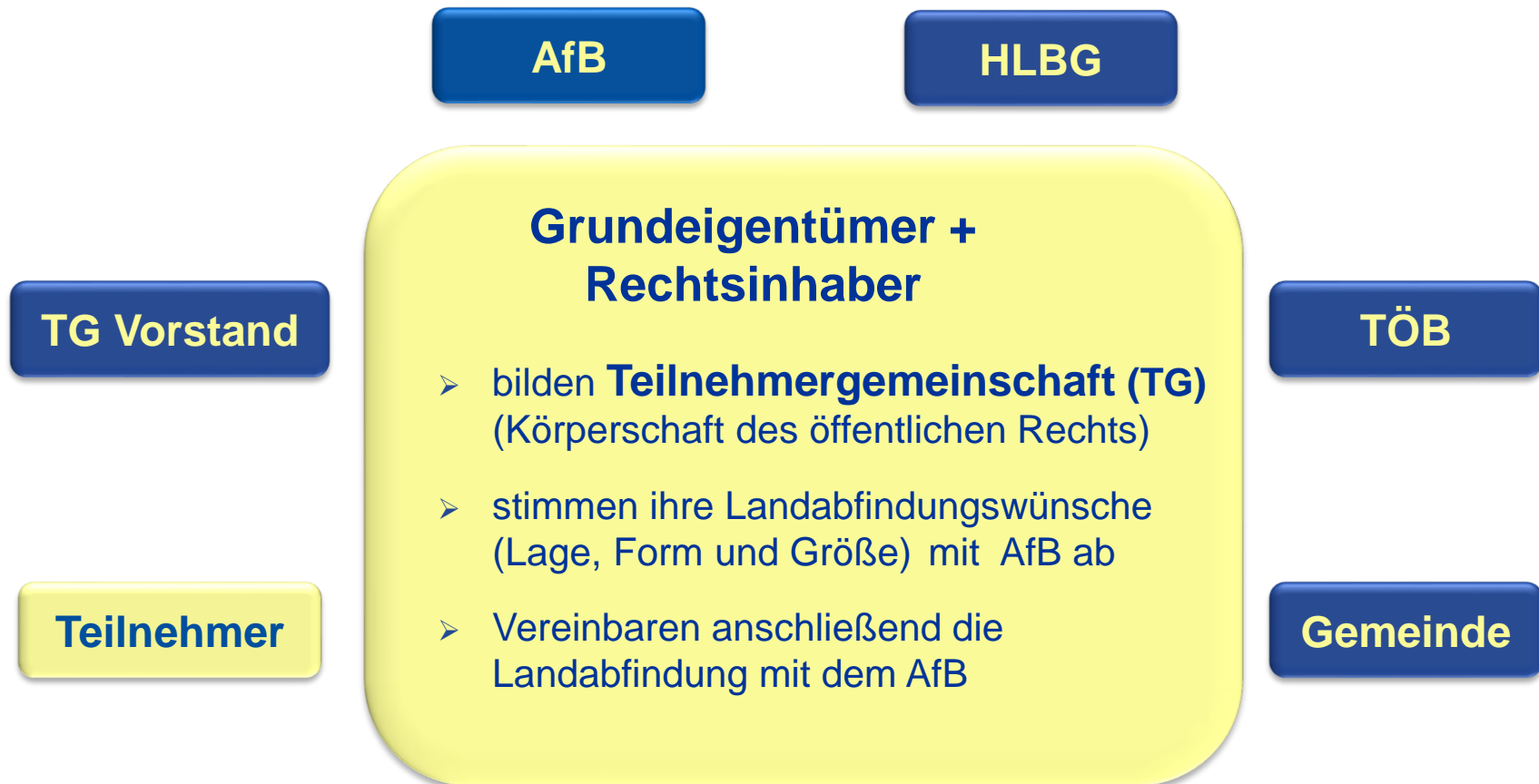
## §52 (1) Flurbereinigungsgesetz:

„Ein Teilnehmer kann mit seiner Zustimmung statt in Land ganz oder teilweise in Geld abgefunden werden.“

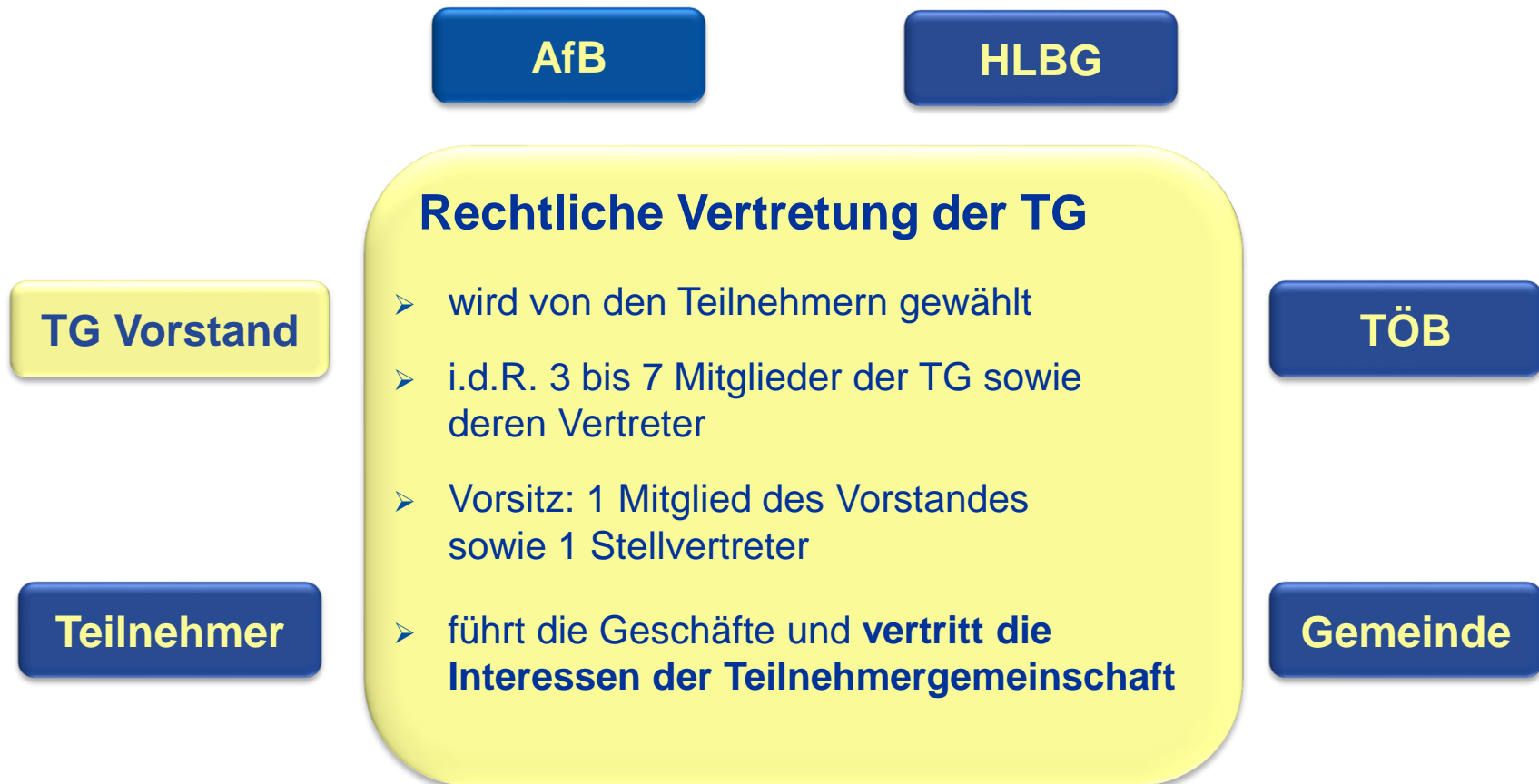
- Wirkt wie ein Kaufvertrag, jedoch entstehen **keine Notariats- und Grundbuchkosten**
- **Eigentumsübergang** im Grundbuch erfolgt im Zuge der Berichtigung der öffentlichen Bücher **in der Abwicklungsphase des Flurbereinigungsverfahrens**



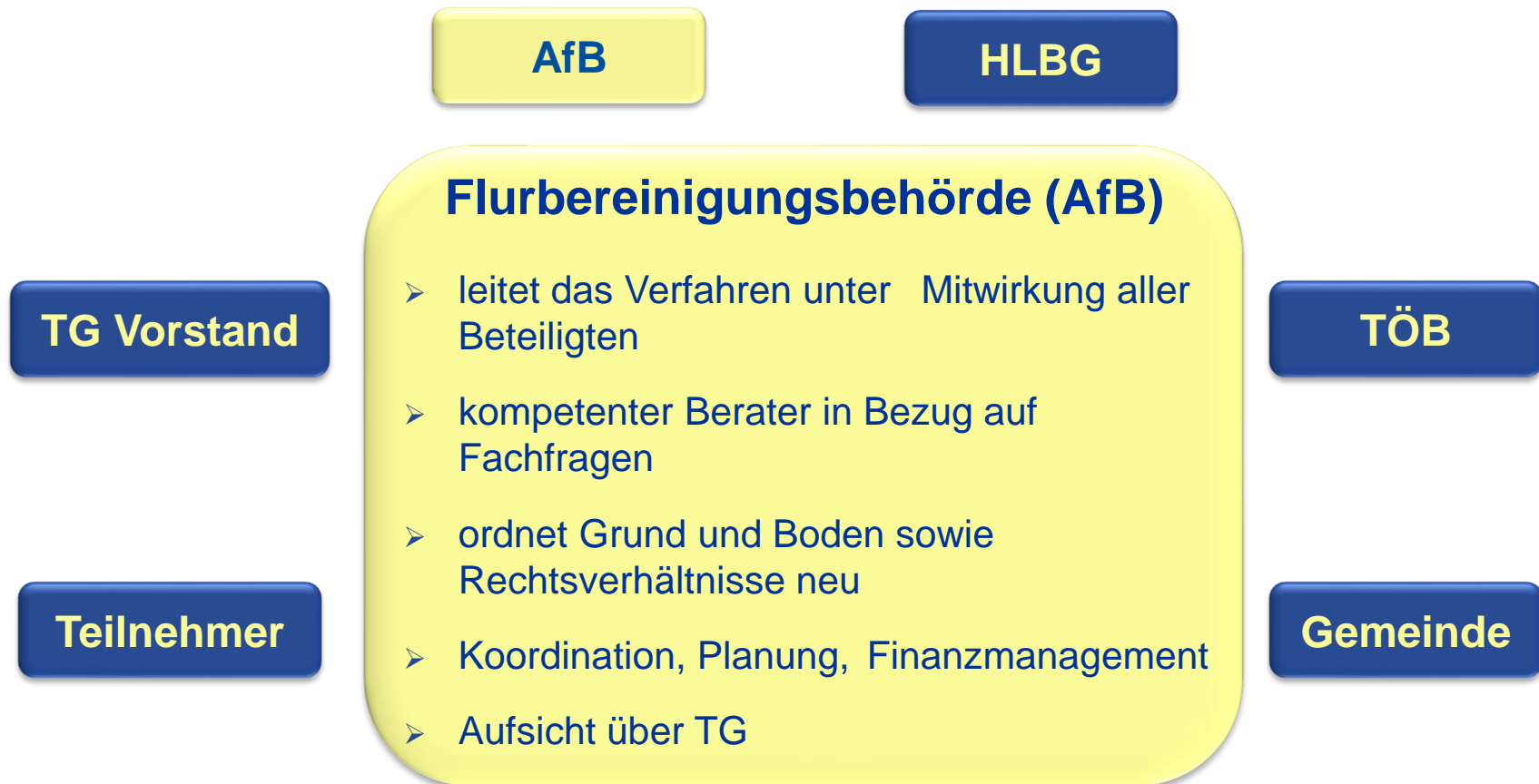
# Wer wirkt mit?



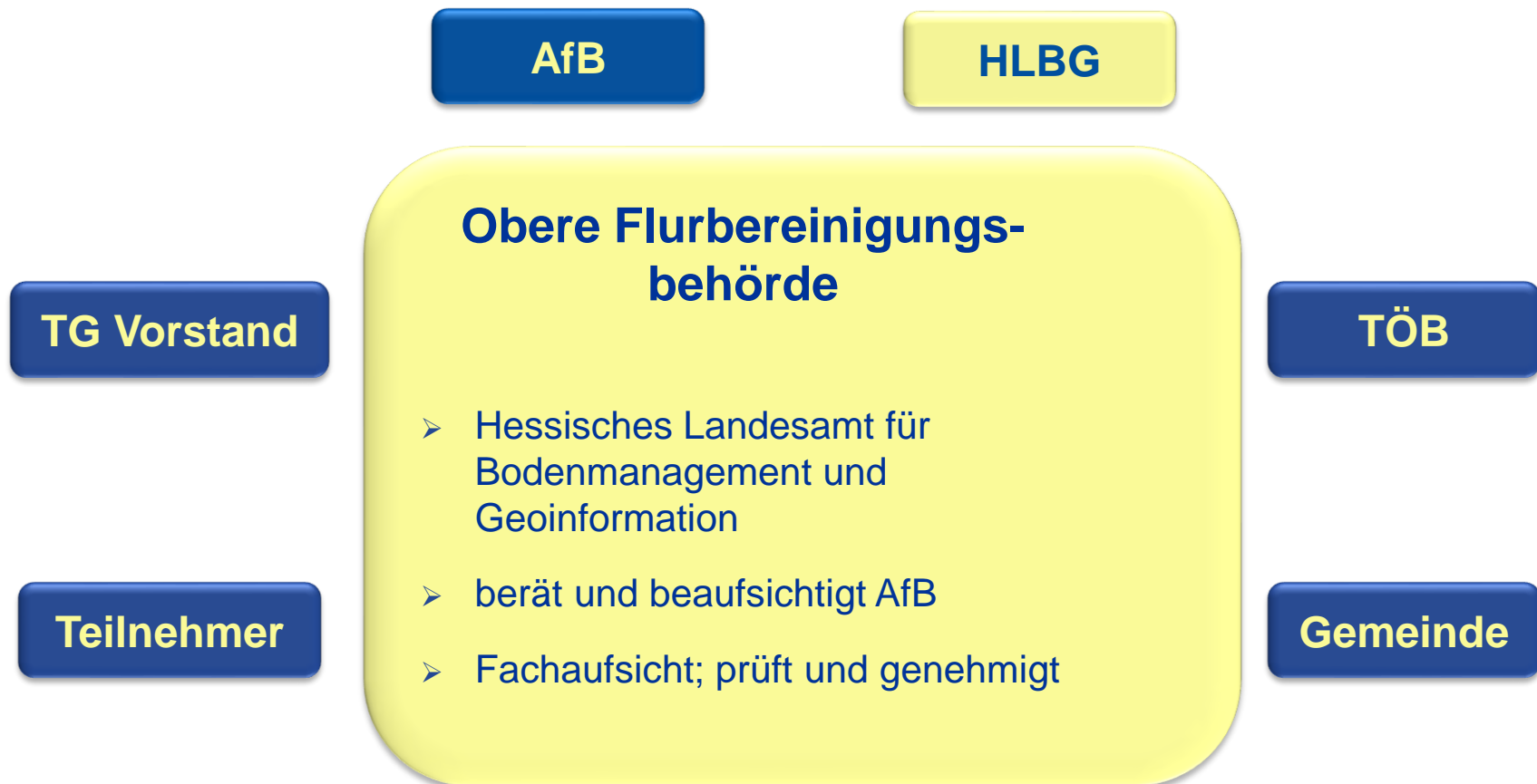
# Wer wirkt mit?



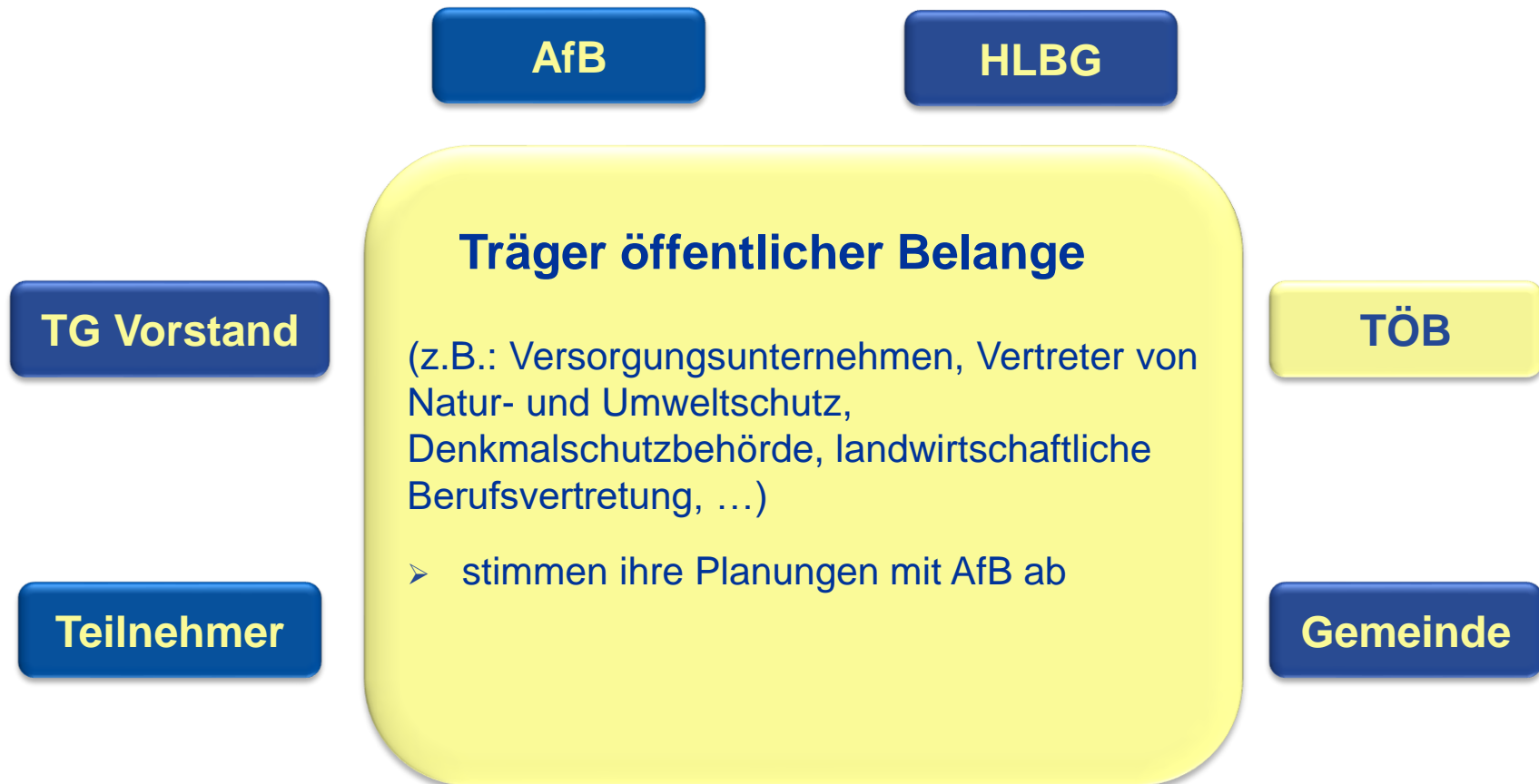
# Wer wirkt mit?



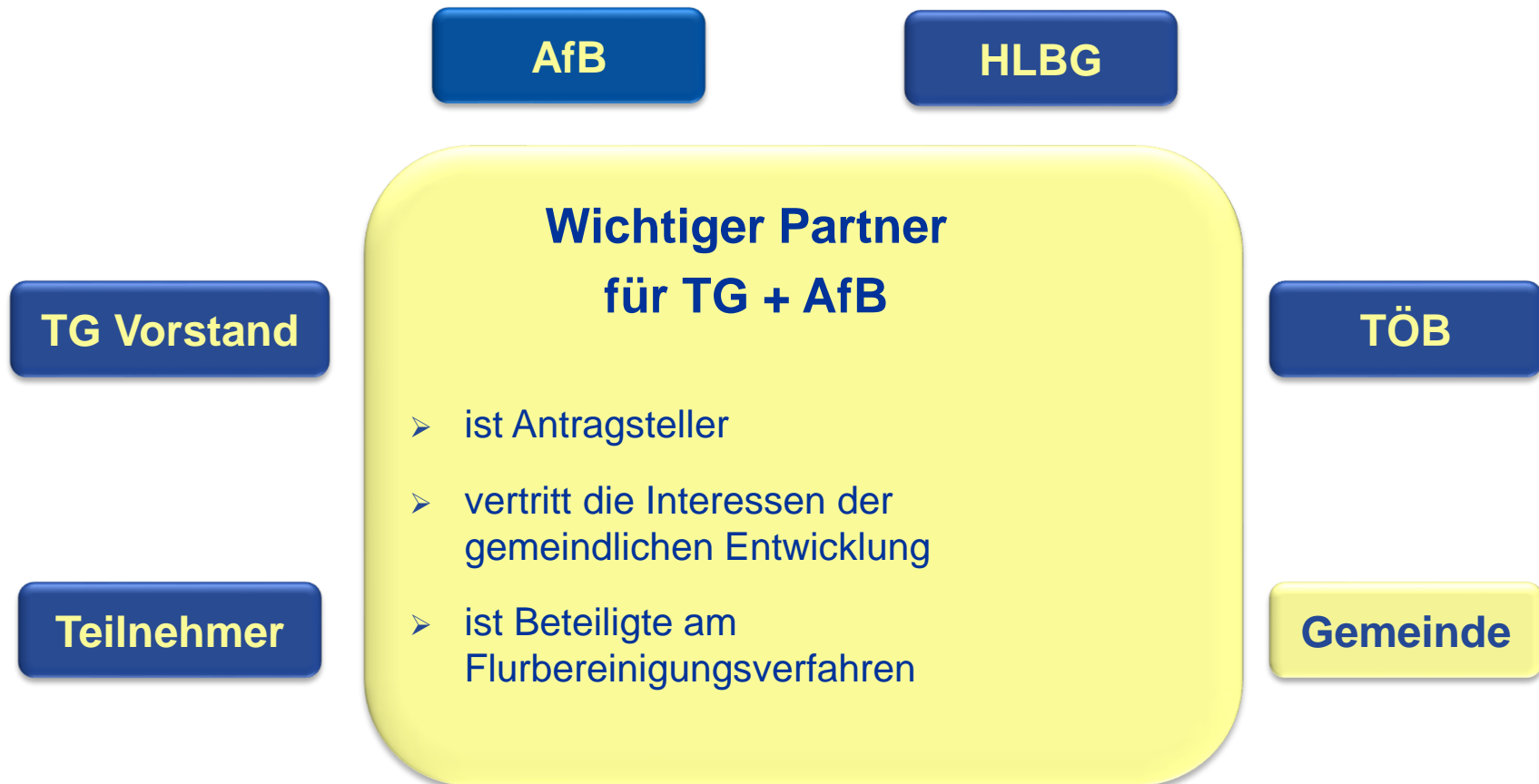
# Wer wirkt mit?



# Wer wirkt mit?



# Wer wirkt mit?



# Verfahrensablauf

## Vorbereitungs- und Einleitungsphase

- Prüfung von Erforderlichkeit, Zweckmäßigkeit und Durchführbarkeit ✓
- Festlegung der Verfahrensart (hier: Verfahren nach §86 FlurbG) ✓
- Abgrenzung des Verfahrensgebietes ✓
- Anhörung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) ✓
- Aufklärung der Beteiligten (§5 FlurbG) ✓
- Flurbereinigungsbeschluss einschließlich Begründung ✓
- Entstehung der Teilnehmergeinschaft (TG) ✓
- Wahl des Vorstandes der TG (§ 21 FlurbG) ✓

# Verfahrensablauf

## Planungsphase/Genehmigung

- Bestandsaufnahme (Wege, Gewässer, Landschaft ...) ✓
- Neugestaltungskonzeption ✓
- Umweltverträglichkeitsuntersuchung / -prüfung ✓
- Aufstellung des Wege- und Gewässerplans mit landschaftspflegerischem Begleitplan ✓
- **Aktueller Stand: Änderung der Verfahrensgrenze mit Beteiligung und Aufklärung**
- Planfeststellungsbeschluss/Plangenehmigung



# Verfahrensablauf

## Bodenordnungsphase 1

- Ermittlung der Beteiligten (mit Hilfe von Grundbuch und Liegenschaftsbuch)
- Bestandsaufnahme (Wege, Gewässer, Landschaft, vorhandene Daten)
- Bodenwertermittlung durch Sachverständige des Finanzamtes
- Feststellung der Wertermittlungsergebnisse
- Abfindungswünsche und Abfindungsvereinbarungen
- (Feststellung des Anspruch, persönliche Termin(e) zur Aufnahme der Wünsche, persönliche Termin(e) zur Festlegung der Abfindung)
- Vorläufige Besitzeinweisung (Die neuen Grundstücke können genutzt werden, obwohl die abschließende rechtliche Abwicklung noch aussteht)

# Verfahrensablauf

## Bodenordnungsphase 2

- Aufstellung und Bekanntgabe des Flurbereinigungsplans (Zusammenfassung der Ergebnisse des Verfahrens, der tatsächlichen und rechtlichen Neugestaltung)
- (vorzeitige) Ausführungsanordnung > Eintritt des neuen Rechtszustands



# Verfahrensablauf

## Abwicklungsphase

- Berichtigung der öffentlichen Bücher
- (Grundbuch, Kataster und Andere)
  
- Schlussfeststellung
- > Erlöschen der Teilnehmergeinschaft

# Kosten und Finanzierung

## Verfahrens- und Ausführungskosten

- Die persönlichen und sächlichen Kosten der Behördenorganisation (**Verfahrenskosten**) trägt das Land Hessen
- Die zur Ausführung der Flurbereinigung erforderlichen Aufwendungen (**Ausführungskosten**) fallen der Teilnehmergeinschaft zur Last.
- Diese zur Ausführung der Flurbereinigung erforderlichen Aufwendungen (**Ausführungskosten**) werden von der Gemeinde Dietzhölztal übernommen, das heißt den Teilnehmenden entstehen keine Kosten für die geplanten Maßnahmen, für Vermessung, Wertermittlung, etc.
- Die Ausführungskosten werden durch EU, Bund und Land gefördert

# Kosten und Finanzierung

## Eigenleistungen der TG und finanzielle Förderung

- Höhe der Ausführungskosten ist von den örtlichen Verhältnissen und den notwendigen Ausbaumaßnahmen abhängig.
- Höhe der **Eigenleistung** der TG richtet sich nach
  - wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit
  - Vorteilen aus der Durchführung des Verfahrens
- Im Flurbereinigungsverfahren Dietzhölztal-Straßebersbach gewährt die **Öffentliche Hand Zuschüsse bis zu 75 %** an den förderfähigen Ausführungskosten.
- Davon 50 % von der EU, 30 % vom Bund und 20 % vom Land Hessen

# Kosten und Finanzierung

## Kosten für den Einzelnen können entstehen durch

- Mehrempfänge von Land (diese sind in Geld auszugleichen)
- Gewünschte Maßnahmen in überwiegendem Einzelinteresse (dabei entsteht ein vom begünstigten Teilnehmer zu zahlender Eigenanteil)
- Gewünschte Vermarkung der Grenzpunkte

# Zeitweise Einschränkung des Eigentums

**Nach §34 FlurbG gibt es für die Zeit zwischen Bekanntgabe des Flurbereinigungsbeschlusses bis zur Unanfechtbarkeit des Flurbereinigungsplan folgende Einschränkungen:**

1. In der Nutzungsart der Grundstücke dürfen ohne Zustimmung der Flurbereinigungsbehörde nur Änderungen vorgenommen werden, die zum ordnungsgemäßen Wirtschaftsbetrieb gehören.
2. Bauwerke, Brunnen, Gräben, Einfriedungen, Hangterrassen oder 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 im 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.

# Betretungsrecht

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

Sollte hierbei Schaden entstehen, der den Durchschnitt erheblich übersteigt, hat die Flurbereinigungsbehörde eine angemessene Entschädigung festzusetzen.



# Kontaktmöglichkeiten

## zur „Aufklärung für Eigentümerinnen und Eigentümer nach §5 FlurbG“

Freitag, dem **25.06.2021** von 08.00 bis 15.00 Uhr

Montag, dem **28.06.2021** von 08.00 bis 16.00 Uhr

### Ihre Ansprechpartner:

Susanne Trautwein-Keller (Verfahrensleiterin)

☎ 06421 / 3873-3324

💻 [susanne.trautwein-keller@hvbg.hessen.de](mailto:susanne.trautwein-keller@hvbg.hessen.de)

Harald Hauer (Sachbearbeiter Bodenordnung/Grunderwerb)

☎ 06421 / 3873-3253

💻 [harald.hauer@hvbg.hessen.de](mailto:harald.hauer@hvbg.hessen.de)

### Datenschutz:

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



