

## Amt für Bodenmanagement Homberg (Efze)

Einleitung des Flurbereinigungsverfahrens  
VF 2612 „Bad Zwesten“  
Aufklärung der Eigentümer gemäß § 5 (1) FlurbG



**innovativ.bodenständig.amtlich.**

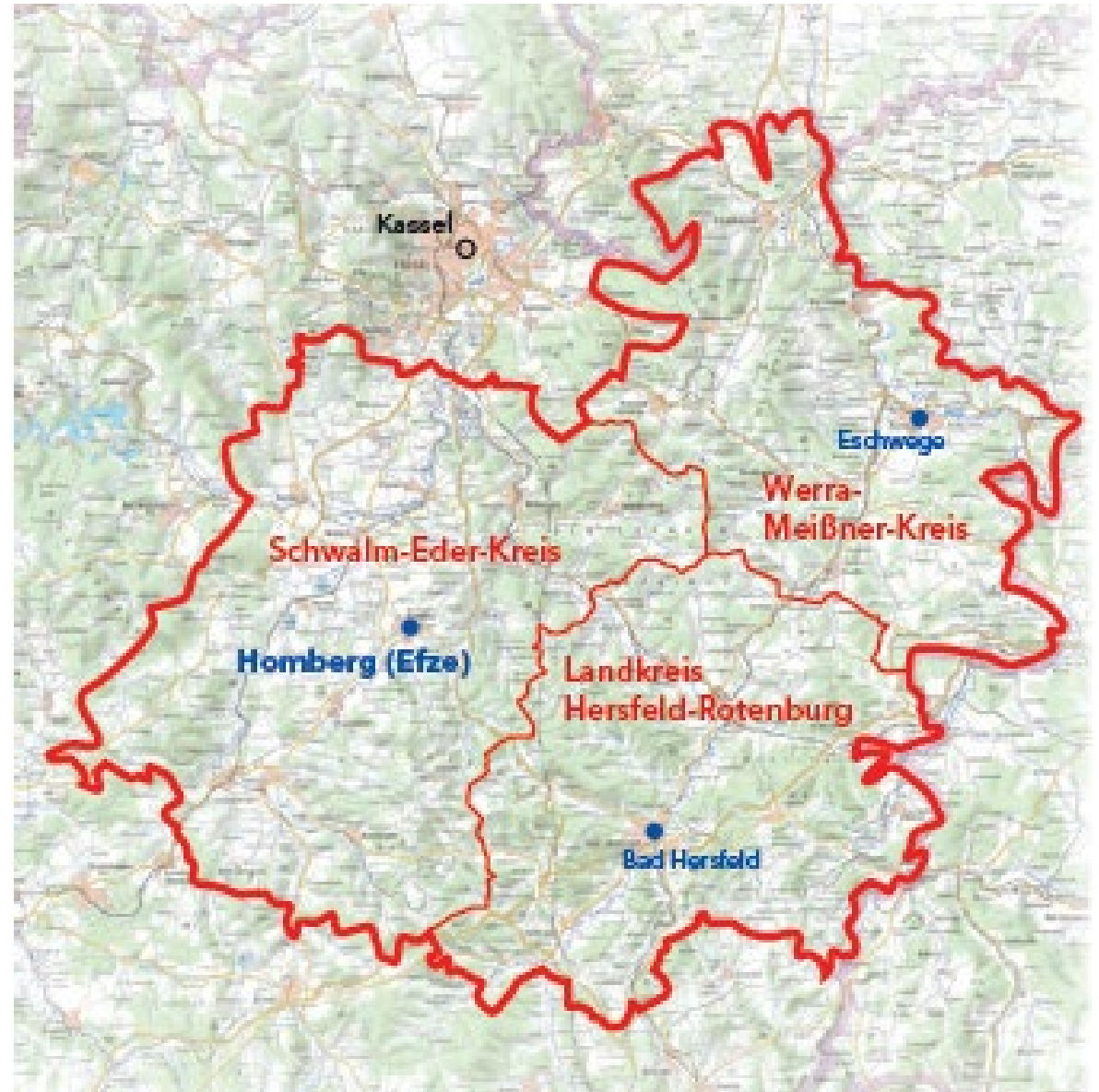
[www.hvbg.hessen.de](http://www.hvbg.hessen.de)

## Einleitung des Flurbereinigungsverfahrens VF 2612 „Bad Zwesten“ Aufklärung der Eigentümer gemäß § 5 (1) FlurbG

TOP	Thema	Referent/In
	Allgemeines, Vorstellung der beteiligten Behörden	Nina Schäfer, AfB Homberg (Efze)
	Begrüßung	Uwe Koch, Amtsleiter, AfB Homberg (Efze)
<b>1</b>	Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie	Peter Trümner, Untere Wasserbehörde, Schwalm-Eder-Kreis
	Vorstellung der Planungen an der Urff	Axel Sobirey, Planungsbüro WAGU GmbH
	Die Renaturierung der Urff: Bedeutung für Kommune und Bürger	Michael Köhler, Bürgermeister Bad Zwesten
	Fragen und Antworten	
<b>2</b>	<b>Informationen zur Flurbereinigung:</b> Verfahrensart § 86 FlurbG Größe und Abgrenzung des Verfahrensgebietes Ablauf des Verfahrens und die daran Beteiligten Kosten des Verfahrens Wie geht es weiter?	Nina Schäfer, AfB Homberg (Efze)  Enno Schwarz, AfB Homberg (Efze)
	Fragen und Antworten	

# Informationen über die Planung zur Renaturierung der Urff

# Der Amtsbezirk des Amt für Bodenmanagement Homberg (Efze)



Aufklärungsversammlung Bad Zwesten

# Ihr Partner für:

- Bereitstellung aktueller flächendeckender Geobasisdaten
  - Liegenschaftskarte und –buch als Nachweis der Grundstücke
- Bodenordnung:
  - Flurneuordnung
    - Gestaltung ländlicher Lebensräume
    - Ermöglichung oder Realisierung von Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur, der Landschaftsentwicklung, der Verkehrsinfrastruktur und des flächenhaften Natur- und Umweltschutzes
  - Bodenordnung nach dem Baugesetzbuch und dem Grenzbereinigungsgesetz
    - Umsetzung städtebaulicher Planungen durch z. B. Baulandumlegungen
- Wertermittlung
  - Bodenrichtwerte und Gutachten
- Vermessung

## Sie erreichen uns

In Homberg (Efze) :

- Hans-Scholl-Straße 6; 34587 Homberg (Efze)

Und auch im Internet unter: [www.hvbg.hessen.de](http://www.hvbg.hessen.de)

## Ihre Ansprechpartner für das Flurbereinigungsverfahren:

- Nina Schaefer - Verfahrensleiterin  
Tel. 05681 7704 2256 oder 0611 535 2256  
Email: [nina.schaefer@hvbg.hessen.de](mailto:nina.schaefer@hvbg.hessen.de)
- Enno Schwarz - Sachbearbeiter Bodenordnung  
Tel. 05681 7704 2225 oder 0611 535 2225  
Email: [enno.schwarz@hvbg.hessen.de](mailto:enno.schwarz@hvbg.hessen.de)

# Warum Flurbereinigung?

- Wasserrechtliche Genehmigung ist keine Planfeststellung
- Man kann nicht so ohne weiteres über diese Flächen verfügen.
- Die vorgestellte Planung liegt überwiegend auf nicht öffentlichen Flächen
- Flurbereinigung = Neuordnung ländlicher Grundstücke
- **Es ist uns sehr bewusst, dass es sich um Ihr Eigentum bzw. Ihre gepachteten Flächen handelt.**



## Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur sind auch möglich





# Bodenordnerische Unterstützung



# Was ist Flurbereinigung oder auch ländliche Neuordnung?

- Verfahren nach dem FlurbG sind die wichtigsten Instrumente um die Eigentumsstrukturen nachhaltig zu verbessern.
- Die Möglichkeiten, die der Handlungsrahmen des FlurbG bietet, sind sehr vielfältig. Katasterfortführungsmessungen oder auch private Tausche kommen an die Möglichkeiten eines Flurbereinigungsverfahrens nicht heran.
- Das FlurbG bietet verschiedene Verfahrensarten, welche je nach Verfahrensziel ausgewählt werden.
- Zur Realisierung von Maßnahmen der Landentwicklung eine naturnahen Entwicklung von Gewässern bietet sich eine vereinfachte Flurbereinigung nach § 86 Flurbereinigungsgesetz an.



# Unterschiedliche Flurbereinigungsarten

- Integralflurbereinigung (klassisches Verfahren) § 1 FlurbG
- **Vereinfachte Flurbereinigung zur Landentwicklung § 86 FlurbG**
- Beschleunigte Zusammenlegung
- Freiwilliger Landtausch
  
- Unternehmensflurbereinigung gem. § 87 FlurbG
  - wird in der Regel bei allen Großprojekten (Autobahnen > A 49, Schnellbahntrassen, Ortsumgehungen) angewandt

# Vereinfachte Flurbereinigung gem. § 86 FlurbG

(1) Ein vereinfachtes Flurbereinigungsverfahren kann eingeleitet werden, um

1. **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... zu ermöglichen oder auszuführen,
2. Nachteile für die allgemeine Landeskultur zu beseitigen, die durch Herstellung von Infrastrukturanlagen entstehen oder entstanden sind
3. **Landnutzungskonflikte** aufzulösen...

# Aufklärung der Beteiligten

## § 5 (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.“

# Vertrauensvoller und gerechter Umgang mit Ihrem Eigentum

- Flurbereinigung ist ein Eingriff in das Eigentum.  
**Deshalb:** Die Behörde geht vertrauensvoll mit ihrem Eigentum um.
- Einbinden der Beteiligten (z.B. im Vorstand der Teilnehmergeinschaft)
- Eigentümer und Behörde verhandeln und vereinbaren die Neuordnung des Grundeigentums
- Eigentümer und Pächter werden auf Wunsch gemeinsam beteiligt
- Ziel ist eine einvernehmliche Aufteilung der neuen Grundstücke

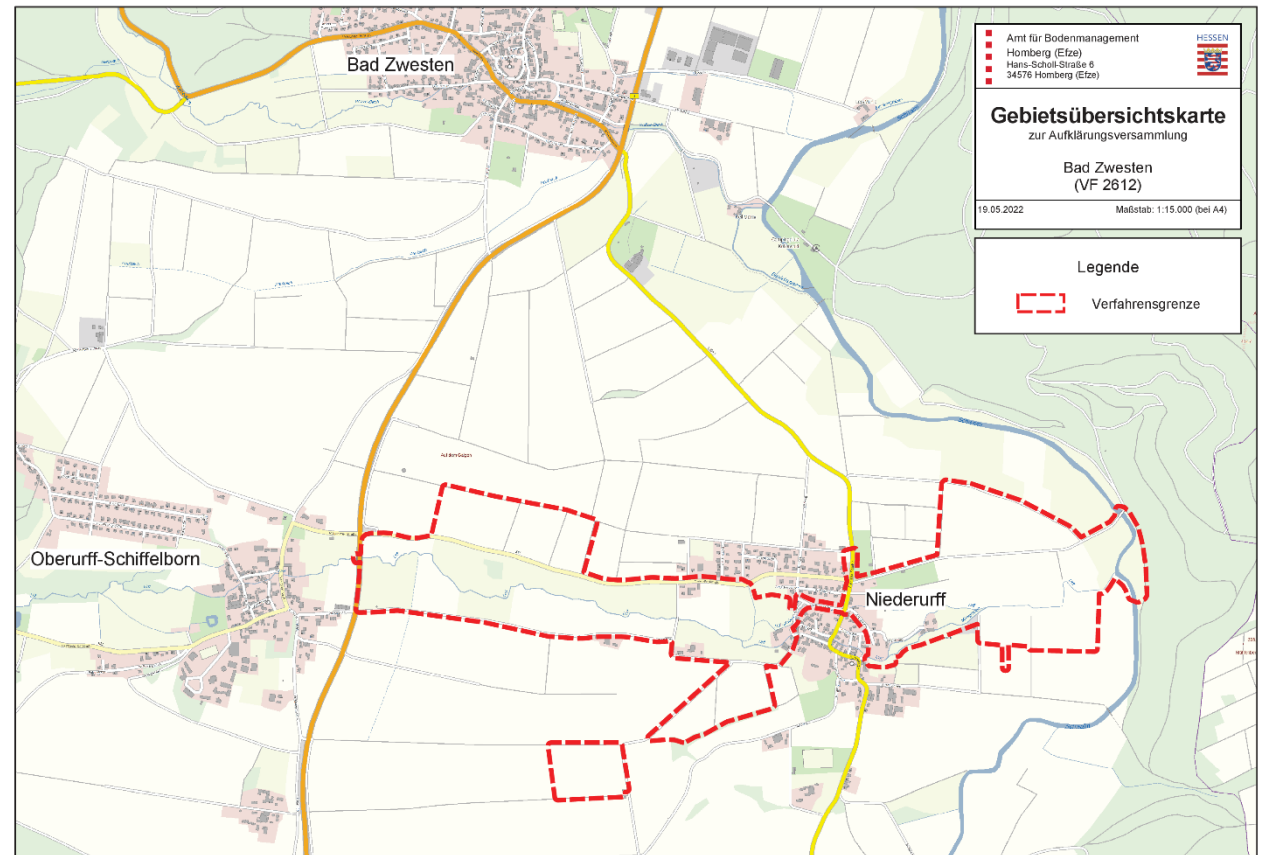
# Grundsätze der Abfindung (Neuzuteilung) geregelt in den §§ 44 - 55 FlurbG

- Land von gleichem Wert
- Neuzuteilung in möglichst großen Grundstücken
- Neuzuteilung entsprechend der alten Grundstücke bei
  - Nutzungsart (Acker/Grünlandverhältnis)
  - Beschaffenheit (Ebenheit, Hanglage, Waldrand, Staunässe)
  - Bodengüte (siehe Wertermittlung)
  - Entfernung vom Ort oder Anwesen
- Unvermeidbare Mehr- oder Minderausweisungen von Land sind in Geld auszugleichen
- Erschließung der Grundstücke (Wege und Vorflut)



# Lage, Abgrenzung und Daten des Verfahrensgebietes

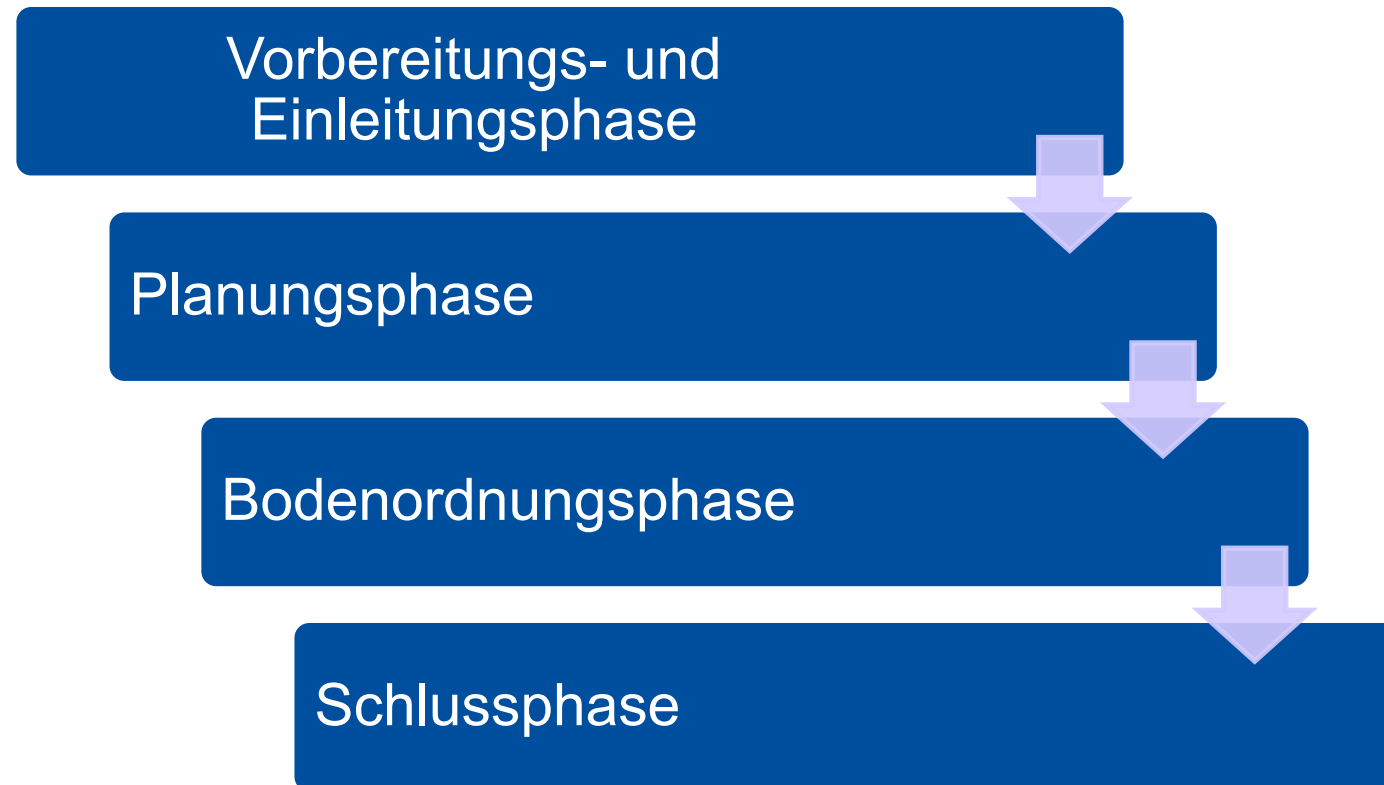
- Größe: ca. 91 ha
- Anzahl Flurstücke: ca. 195
- Anzahl der Teilnehmer: ca. 70
- Betroffene Gemarkungen:  
Niederurff und Oberurff-Schiffelborn



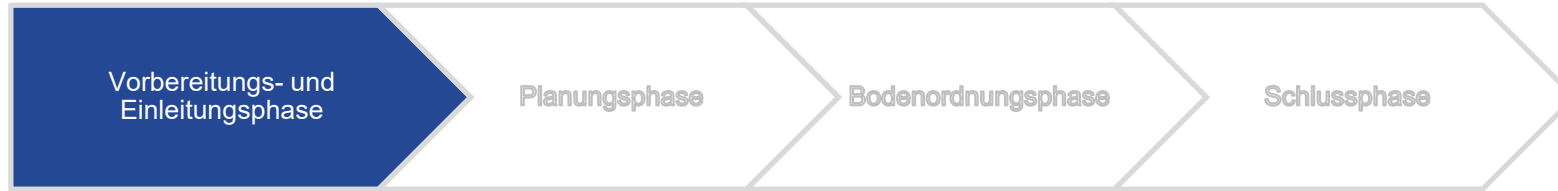
# Verwaltungsakte im Flurbereinigungsverfahren

- Das Flurbereinigungsverfahren wird in Abschnitten durchgeführt, die jeweils durch entsprechende Verwaltungsakte oder Entscheidungen abgeschlossen werden.
- Jeder Beteiligte hat Rechtsbehelfsmöglichkeiten gegen Verwaltungsakte, die ihn unmittelbar berühren. Gegen ergangene Verwaltungsakte ist grundsätzlich der Widerspruch möglich.
- Gegen die Entscheidung der Widerspruchsbehörde kann Klage beim Hessischen Verwaltungsgerichtshof in Kassel erhoben werden. Revisionsinstanz ist das Bundesverwaltungsgericht in Leipzig.

# Ablauf eines Flurbereinigungsverfahrens

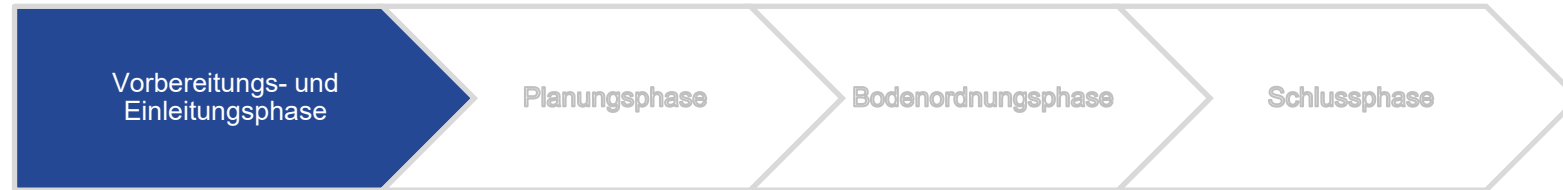


# Ablauf eines Flurbereinigungsverfahrens



- **Anhörung der Träger öffentlicher Belange (TÖB)**
- **Information der Beteiligten**
- **Flurbereinigungsbeschluss einschließlich Begründung**
  - **Entstehung der Teilnehmergeinschaft (TG)**
    - = alle Grundstückseigentümer und gleichgestellten Erbbauberechtigten bilden die Teilnehmergeinschaft als Körperschaft des öffentlichen Rechts.
    - Sie nimmt die gemeinschaftlichen Angelegenheiten wahr.

# Ablauf eines Flurbereinigungsverfahrens



- **Wahl des Vorstandes der Teilnehmergeinschaft**
  - findet nach Rechtskraft des Flurbereinigungsbeschlusses in einer Teilnehmersammlung statt

## Teilnehmergeinschaft (TG)

- Grundstückseigentümer
- Erbbauberechtigte

### Vorstand

- 3 oder 5 Mitglieder der TG sowie deren Vertreter
- Muss kein Teilnehmer sein

### Vorsitzender

- 1 Mitglied des Vorstandes sowie 1 Vertreter

## Aufgaben des TG Vorstandes

- Führt die Geschäfte und vertritt die Interessen der Teilnehmergeinschaft
- Ansprechpartner für die Flurbereinigungsbehörde

## Mitwirkung des TG-Vorstandes bei

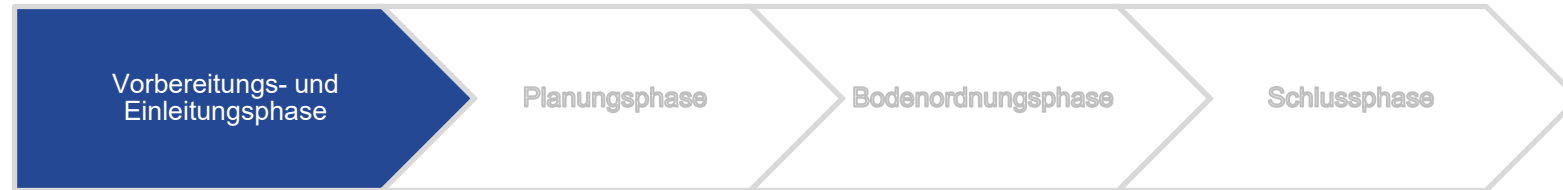
- der Wertermittlung
- der Aufstellung der Neugestaltungsplanung, der Festlegung der Ausbaumaßnahmen

 **Entscheidungen, die alle Teilnehmer gleichermaßen betreffen**

## keine Mitwirkung des TG-Vorstandes bei

- der Neuzuteilung des Grundbesitzes

# Ablauf eines Flurbereinigungsverfahrens



## Ab der Bekanntgabe des Flurbereinigungsbeschlusses gelten Einschränkungen des Eigentums

Veränderungen an Grundstücken, die zum Flurbereinigungsgebiet gehören, sind bei der Flurbereinigungsbehörde anzuzeigen bzw. zur Genehmigung vorzulegen

# Ablauf eines Flurbereinigungsverfahrens



- **Ermittlung der Beteiligten**
  - **Liegenschaftskataster und Grundbuch**

# Ablauf eines Flurbereinigungsverfahrens



- **Durchführung der Wertermittlung der alten Grundstücke**

- Die Wertermittlung hat in der Weise zu erfolgen, dass der Wert der Grundstücke eines Teilnehmers im Verhältnis zu dem Wert aller Grundstücke des Flurbereinigungsgebietes zu bestimmen ist (§ 27 FlurbG).
- Für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke ist das Wertverhältnis in der Regel nach dem Nutzen zu ermitteln, den sie bei gemeinüblicher ordnungsgemäßer Bewirtschaftung jedem Besitzer ohne Rücksicht auf ihre Entfernung vom Wirtschaftshofe oder der Ortslage nachhaltig gewähren können.



# Ablauf eines Flurbereinigungsverfahrens



- **Neugestaltungsplanung**

# Ablauf eines Flurbereinigungsverfahrens



- **Flächenerwerb**
  - Erwerb von Flächen für Renaturierungsmaßnahmen an der Urff
  - Erwerb im gesamten Flurbereinigungsverfahren möglich
  - separater Ankaufsrahmen
    - nach Bodenqualität
    - Wert über dem Bodenrichtwert
  - Erwerb erfolgt nach §52 FlurbG
    - Verzicht auf Abfindung in Land zugunsten einer Abfindung in Geld
    - ohne Notar- und Grundbuchkosten
  - Erwerb kann während der gesamten Laufzeit des Verfahrens erfolgen

# Ablauf eines Flurbereinigungsverfahrens



- **Absteckung und Aufmessung des Wege- und Gewässernetzes**
  - Wege- und Gewässer werden an die Örtlichkeit angepasst
- **Abfindungswunsch**
  - gesetzlicher Begriff => Abfindung ist immer in Land
  - es sei denn, es wird etwas anderes gewünscht
  - Wünsche der Neuzuteilung werden aufgenommen
  - Einzelgespräche

# Ablauf eines Flurbereinigungsverfahrens



- **Abfindungsvereinbarung**
  - Einzelgespräche
  - Zuteilung wird zwischen Flurbereinigungsbehörde und Teilnehmer vereinbart
    - öffentlich-rechtlicher Vertrag
    - Recht auf Land von gleichem Wert
    - kein Recht auf Zuteilung in bestimmter Lage
    - Beachtung der Abfindungsgrundsätze
    - Berücksichtigung von Bewirtschaftungseinheiten
    - Mehr- oder Minderzuteilungen werden in Geld ausgeglichen
  - Es ist kein Landabzug vorgesehen!

# Ablauf eines Flurbereinigungsverfahrens

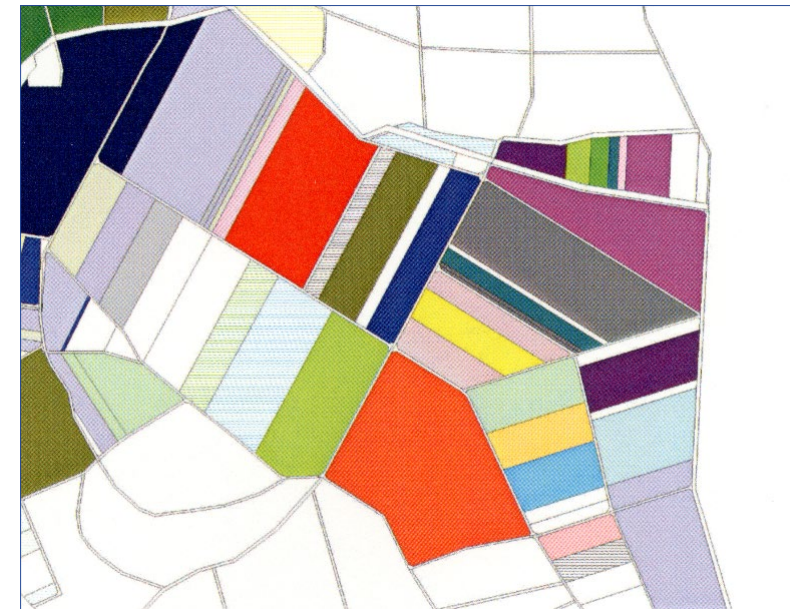
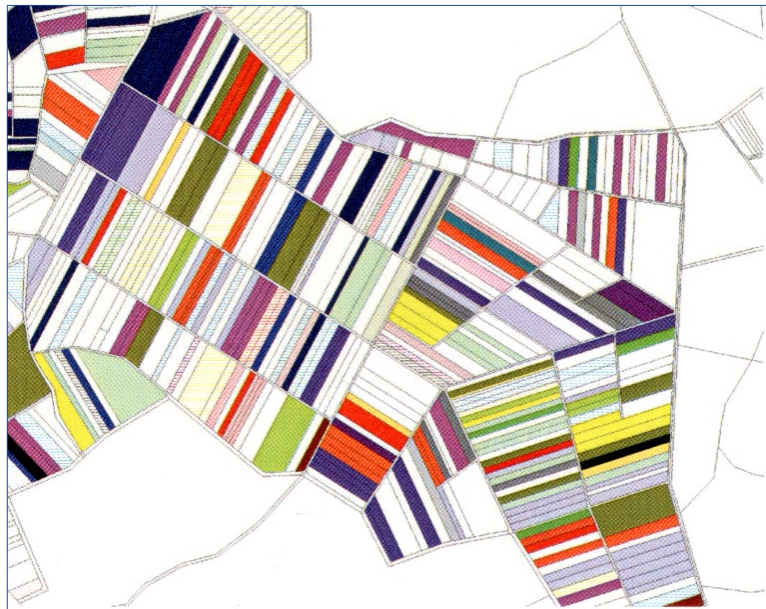


- **Vorläufige Besitzeinweisung**
  - **Neuzuteilung wird in der Örtlichkeit umgesetzt**
    - Grenzen werden auf Wunsch in der Örtlichkeit angezeigt
    - Grenzen werden auf Antrag auch abgemarkt
      - (Kosten trägt der Antragsteller)
  - **Zeitnahe Nutzung der landwirtschaftlichen Vorteile**
  - **Baumaßnahmen können beginnen**
  - **Hauptgeldausgleich erfolgt**

# Ablauf eines Flurbereinigungsverfahrens



- **Vorläufige Besitzeinweisung**



# Ablauf eines Flurbereinigungsverfahrens



- **Aufstellung und Bekanntgabe des Flurbereinigungsplans**
  - Zusammenstellung aller getroffenen Regelungen
  - zeitaufwändig
- **Ausführungsanordnung**
  - Eintritt des neuen Rechtszustandes
- **Berichtigung der öffentlichen Bücher**
  - Grundbuch, Liegenschaftskataster, usw.
- **Schlussfeststellung**
  - Auflösung der TG

# Kosten der Renaturierungsmaßnahmen

Die **Kosten für die Renaturierungsmaßnahme** werden entsprechend der Richtlinie zur Förderung von Maßnahmen zur Gewässerentwicklung und zum Hochwasserschutz vom 31.01.2017 (StAnz. 7/2017, Seite 238) **zu 100 % vom Land Hessen** übernommen



# Kosten in einem Flurbereinigungsverfahren

## Verfahrenskosten

### trägt das Land Hessen:

- Behördenorganisation (Personal- und Sachaufwendungen)
- eingeschlossen sind Gebühren für Grundbuch- und Katasterberichtigung

## Ausführungskosten

Hierzu zählen grundsätzlich die Kosten für

- Kosten für den Ausbau der gemeinschaftlichen Anlagen (z. B. Brücke)
- die Vermessung
- Aufwandsentschädigungen für den TG-Vorstand

# Ausführungskosten in dem geplanten Flurbereinigungsverfahren Bad Zwesten

- Die Obere Naturschutzbehörde bzw. das Land Hessen übernimmt die in Verbindung mit der Realisierung der Renaturierung entstehenden Ausführungskosten zu 100 %.
- Dann bleiben noch die **Ausführungskosten** für
  - **Bau der Brücke** und anteilig **Vermessungsnebenkosten**
  - **i.d.R. Zuwendungen bis zu 75 % \* als öffentliche Zuschüsse**
  - **Höhe der Förderung ist u.a. abhängig von Ausgestaltung der Brücke**
  - **Übernahme des Eigenanteil durch die Kommune Bad Zwesten**

**kostenfrei für die Grundstückseigentümer**

\* Abhängig von der geltenden Finanzierungsrichtlinie für Verfahren nach dem FlurbG, dem ländlichen Charakter angepassten Infrastrukturmaßnahmen und auf räumliche und thematische Schwerpunkte beschränkte integrierte ländliche Entwicklungskonzepte

# Wie geht es weiter?

- Endgültige Abgrenzung des Gebietes und der Entwurf des Flurbereinigungsbeschlusses voraussichtlich **bis Ende Oktober 2022**
  - Flurbereinigungsbeschluss voraussichtlich **im November 2022**
  - Wahl des Vorstandes der Teilnehmergeinschaft  
voraussichtlich **im Frühjahr 2023**
- Bodenordnung voraussichtlich 2024 -2025**

**Vielen Dank für die Aufmerksamkeit**

## Fragen zum Vortrag?

Für Fragen stehen wir gerne auch telefonisch, per E-Mail oder in einem persönlichen Gespräch zur Verfügung



**innovativ.bodenständig.amtlich.**

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