

# AMT FÜR BODENMANAGEMENT (AfB) MARBURG

## Einleitung des Flurbereinigungsverfahrens „Dillenburg-Nanzenbach“

### Aufklärung der Eigentümer gemäß § 5 (1) FlurbG

Diese Präsentation finden Sie im Internet  
<https://hvb主.hessen.de/VF2614>



**innovativ.bodenständig.amtlich.**

[www.hvb主.hessen.de](http://www.hvb主.hessen.de)

# **Ziel der Präsentation:** **Aufklärung der Beteiligten**

## **Information der Eigentümerinnen und Eigentümer\***

### **§ 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.“*

\*Um den Lesefluss nicht zu beeinträchtigen wird im folgenden Text dieser Präsentation häufig nur die männliche Form genannt, stets sind die weibliche und andere Formen gleichermaßen mitgemeint.



# Ihre Kontaktpersonen

## Amt für Bodenmanagement Marburg - Flurbereinigungsbehörde -

✉ Robert-Koch-Straße 17, 35037 Marburg

☎ 06421 / 3873-0    📠 06421 / 3873-3300

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

## Ihre Kontaktpersonen im geplanten Verfahren „Dillenburg-Nanzenbach“:

Werner Brietzke (Verfahrensleiter)

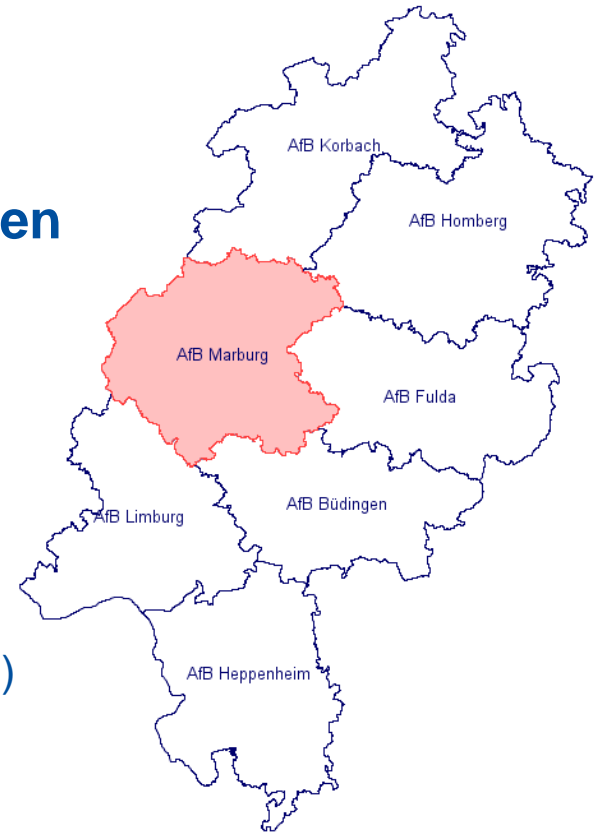
☎ 06421 / 3873-3219

💻 [werner.brietzke@hvbg.hessen.de](mailto:werner.brietzke@hvbg.hessen.de)

Anna-Lena Zimmer (Sachbearbeiterin Bodenordnung)

☎ 06421 / 3873-3379

💻 [anna-lena.zimmer@hvbg.hessen.de](mailto:anna-lena.zimmer@hvbg.hessen.de)



# Erläuterungen

## 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

# Vereinfachtes Flurbereinigungsverfahren nach § 86 FlurbG – Allgemeine Ziele

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**.
- Nachteile für die allgemeine Landeskultur zu beseitigen, die durch Herstellung, Änderung oder Beseitigung von **Infrastrukturanlagen** oder durch ähnliche Maßnahmen entstehen oder entstanden sind.
- **Landnutzungskonflikte aufzulösen**.

# Veranlassung und geplantes Vorhaben (1)

## 1. Bau eines kombinierten Rad-/Wirtschaftsweges

Zwischen der Kernstadt Dillenburg und seinem Stadtteil Nanzenbach fehlt ein vollständiger Radweg. Ein Teil der Strecke zwischen Dillenburg und Nanzenbach lässt sich aktuell über einen 3 Meter breiten geschotterten Wirtschaftsweg befahren, der südlich des „Heuslers Weiher“ am „Eibacher Weg“ in Dillenburg beginnt. Der Wirtschaftsweg verläuft parallel zur Landstraße nach Nanzenbach und endet am Parkplatz. Den Lückenschluss nach Nanzenbach möchte die Stadt Dillenburg schließen, indem sie hier den Radweg weiterbauen lassen möchte. Das „Nanzenbachtal“, welches westlich der Landstraße L 3362 liegt, ist zum größten Teil nicht mit Wegen erschlossen. Um diese landwirtschaftlichen Grundstücke erschließen zu können, ist geplant, dass der Radweg dort verläuft und als kombinierter 3,50 Meter breiter Rad-/Wirtschaftsweg ausgebaut wird.

# Veranlassung und geplantes Vorhaben (2)

## 2. Maßnahmen am Gewässer „Nanzenbach“

Um das Gewässer zu schützen, soll der „Nanzenbach“ einen 10 Meter breiten Uferrandstreifen, gemäß EU-Wasserrahmenrichtlinie bekommen. Zudem besitzt der „Nanzenbach“ an einigen Stellen keine eigene Flurstücksparzelle. Im Rahmen des Flurbereinigungsverfahrens soll der „Nanzenbach“ eine eigene Flurstücksparzelle bekommen.



## Veranlassung und geplantes Vorhaben (3)

- Damit die geplanten Maßnahmen (kombinierter Rad-/Wirtschaftsweg und Uferrandstreifen) umgesetzt werden können, muss die Stadt Dillenburg ins Eigentum der betroffenen Flächen kommen. Dies erfordert einen umfangreichen Grunderwerb. Da die geplanten Maßnahmen zudem Flurstücke „zerschneiden“, ist hier eine Neuordnung und Anpassung der restlichen Flächen erforderlich.
- Zur Umsetzung der geplanten Maßnahmen hat daher die Stadt Dillenburg am 23. Mai 2019 einen Antrag zur Einleitung eines Flurbereinigungsverfahrens gemäß § 86 FlurbG beim AfB Marburg gestellt.



## Beschreibung des Vorhabens

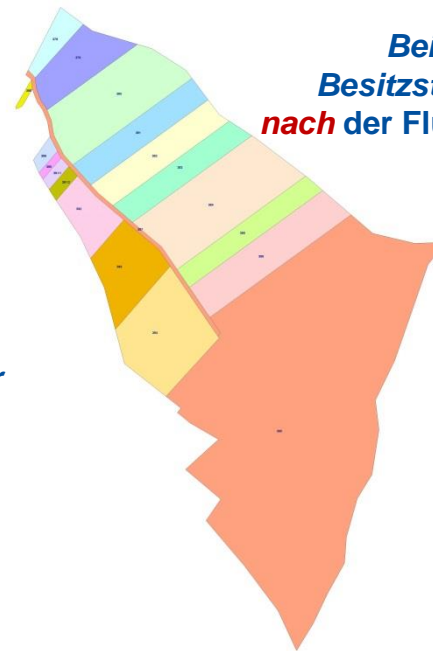
- Die Lage des kombinierten Rad-/Wirtschaftsweges steht noch nicht fest. Dieser wird zusammen mit dem Vorstand der Teilnehmergeinschaft, der Stadt Dillenburg und den Trägern öffentlicher Belange geplant.
- Der kombinierte Rad-/Wirtschaftsweg wird außerhalb des Flurbereinigungsverfahrens gebaut, das heißt das Baurecht schafft die Stadt Dillenburg über ein Planungsbüro.
- Es wird keinen Wege- und Gewässerplan nach § 41 FlurbG geben.
- In einem **vereinfachten Flurbereinigungsverfahren nach § 86 FlurbG** können Flurstücke im gesamten Verfahrensgebiet angekauft und an die Stelle des kombinierten Rad-/Wirtschaftsweg bzw. der Uferrandstreifen verschoben werden.
- Gleichzeitig soll für Eigentümerinnen, Eigentümer und Landbewirtschaftende eine **Verbesserung der Eigentums- und Bewirtschaftungsstruktur** entstehen. Hierfür werden alle Beteiligten im Laufe des Verfahrens zu Einzelgesprächen eingeladen.
- Im Verfahren hat jede Eigentümerin und Eigentümer das Recht auf **Abfindung mit wertgleichem Land**. Auf seinen Wunsch hin, kann dieser Ausgleich jedoch auch durch **Geld** stattfinden.

## Weitere Ziele im geplanten Verfahren

- Erstmalige Erschließung aller Grundstücke
- Verbesserung vorhandener Wege
- Verbesserung der Eigentumsverhältnisse durch Zusammenlegung mehrerer Grundstücke
- Zukunftsfähige Gestaltung der landwirtschaftlichen Flächen



*Beispiel:  
Besitzstandskarte  
vor der Flurbereinigung*



*Beispiel:  
Besitzstandskarte  
nach der Flurbereinigung*

*Eine Farbe entspricht  
hier einem Eigentümer*

# Lage und Abgrenzung des Verfahrensgebiets



- Das geplante Verfahren erstreckt sich auf **Gemarkungsteile von Dillenburg und Nanzenbach**.
- Das **geplante Verfahrensgebiet** wird im Norden durch die Ortschaft Nanzenbach, im Osten und Westen durch den Wald und im Süden durch den Parkplatz **begrenzt**.
- Geplante Verfahrensgröße: **64 Hektar**
- Grundstückseigentümer: **circa 277**
- **Landwirtschaft**: 1 Bewirtschafter bewirtschaftet circa 37 Hektar

# Flächenbereitstellung für geplante Maßnahmen

- Ziel: Für jedes überplante Grundstück hat der Bauträger (Stadt Dillenburg) das Verfügungsrecht.
- Es wird eine individuelle Lösung für jedes Grundstück geben: Entweder Ankauf nach § 52 FlurbG oder Besitzüberlassungsvereinbarung.
- **Wichtig:** Niemand muss sein Grundstück verkaufen und niemand wird enteignet.
- Es geht um eine vorläufige Lösung. Erst im Laufe des Flurbereinigungsverfahrens entstehen neue, endgültige Grundstücke.
- Ziel ist eine vertragliche, rechtssichere Regelung für jedes überplante Grundstück.

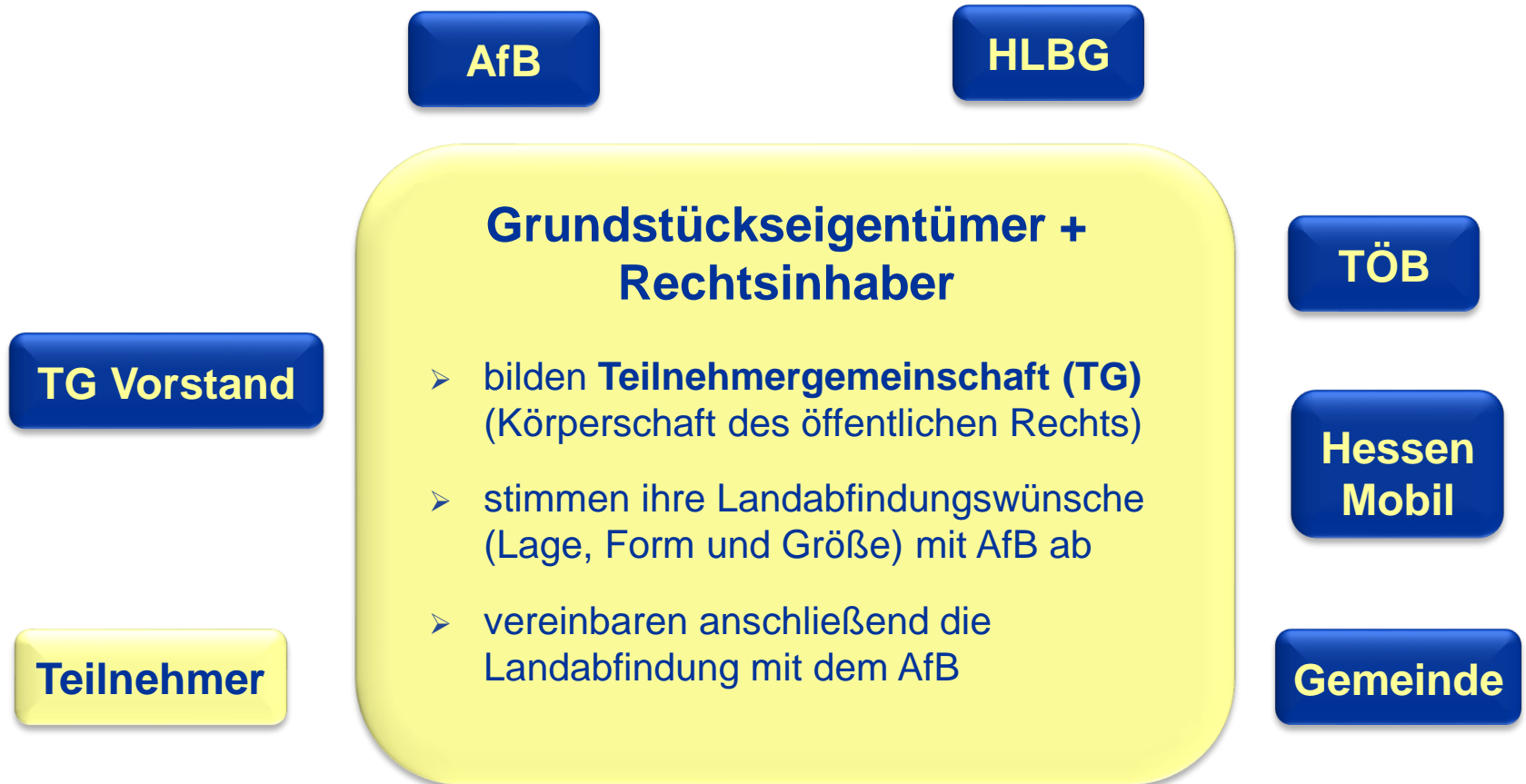
# Landverzicht nach § 52 FlurbG -Verkauf von Eigentumsflächen-

- **§ 52 (1) FlurbG:** „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**
  - Der **Ankaufspreis** wird noch in Abstimmung mit der Stadt Dillenburg festgelegt und orientiert sich an den ortsüblichen Preisen. Maßgeblich sind die Werte aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses sowie die jeweilige Bodengüte.

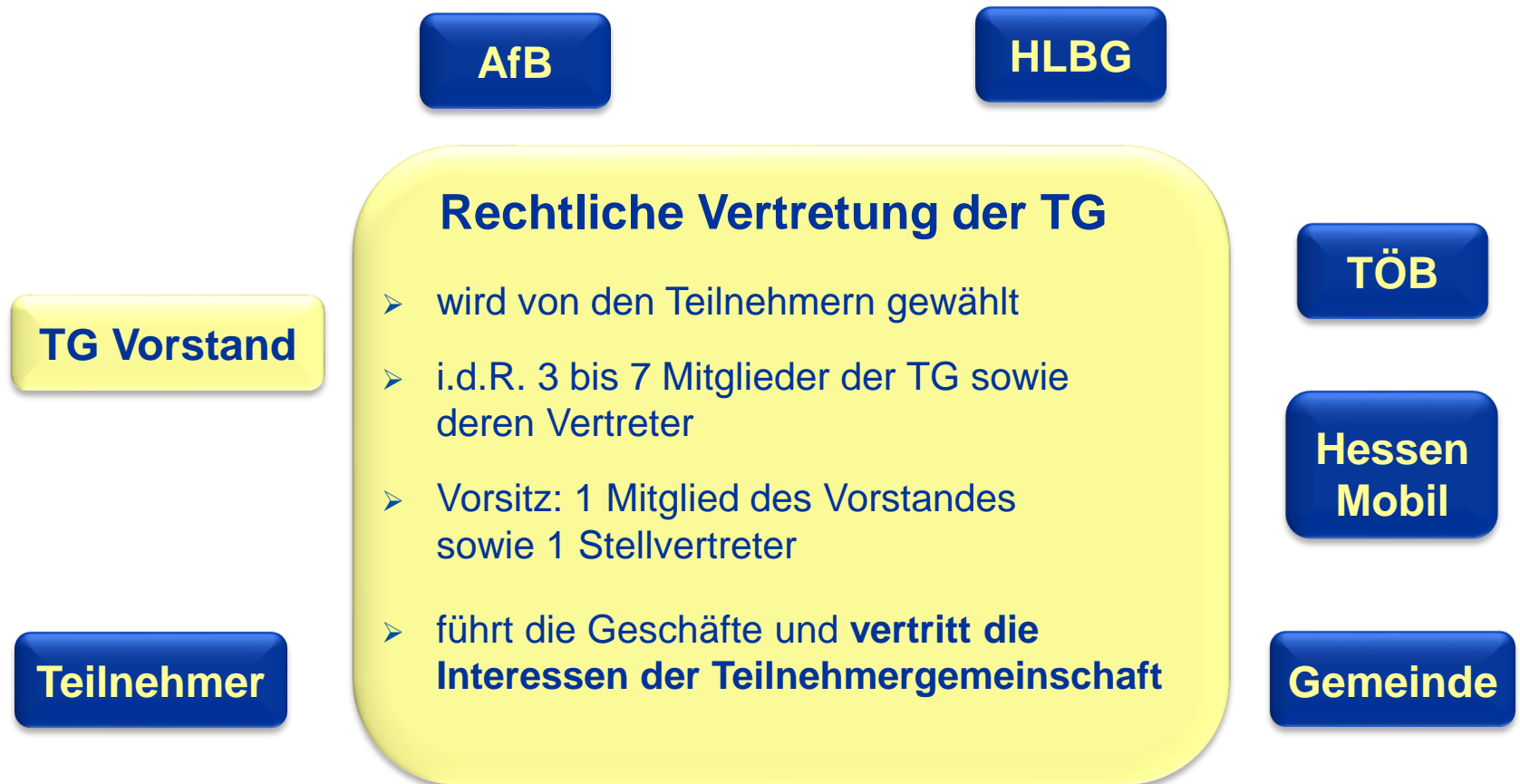
# Besitzüberlassungsvereinbarung

- Die Besitzüberlassungsvereinbarung ist ein **einvernehmlicher Vertrag** zwischen betroffenem Eigentümer und der Stadt Dillenburg.
- Sie wird abgeschlossen, wenn der Eigentümer sein betroffenes Grundstück **nicht verkaufen** möchte.
- Mit einer Besitzüberlassungsvereinbarung gibt der Eigentümer dem Bauträger (Stadt Dillenburg) die **Erlaubnis** auf seinem Grundstück die geplante Maßnahme umzusetzen.
- Der Eigentümer bekommt an einer anderen Stelle **wertgleiches Ersatzland**.

# Wer wirkt an der Flurbereinigung mit? (1)

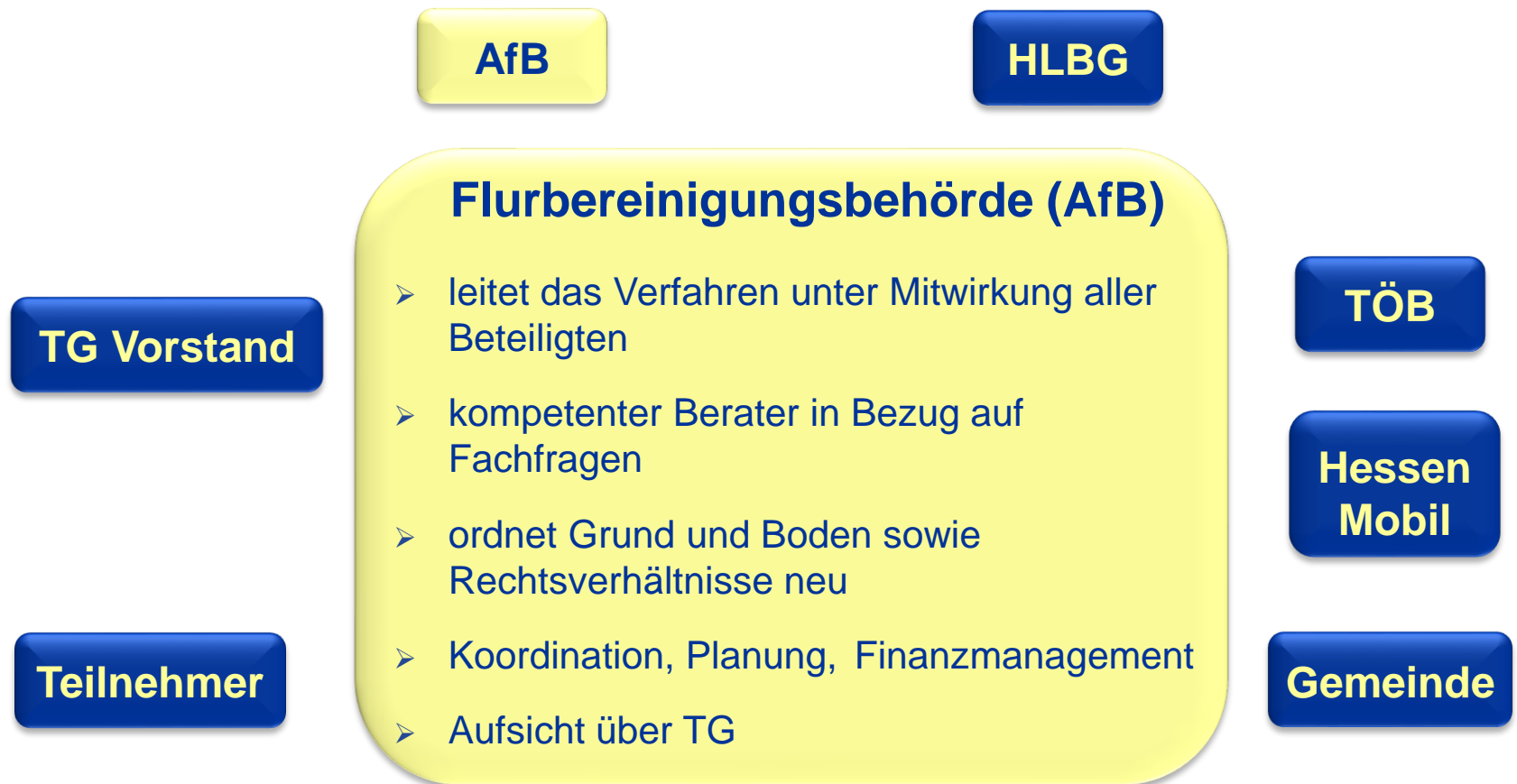


## Wer wirkt an der Flurbereinigung mit? (2)

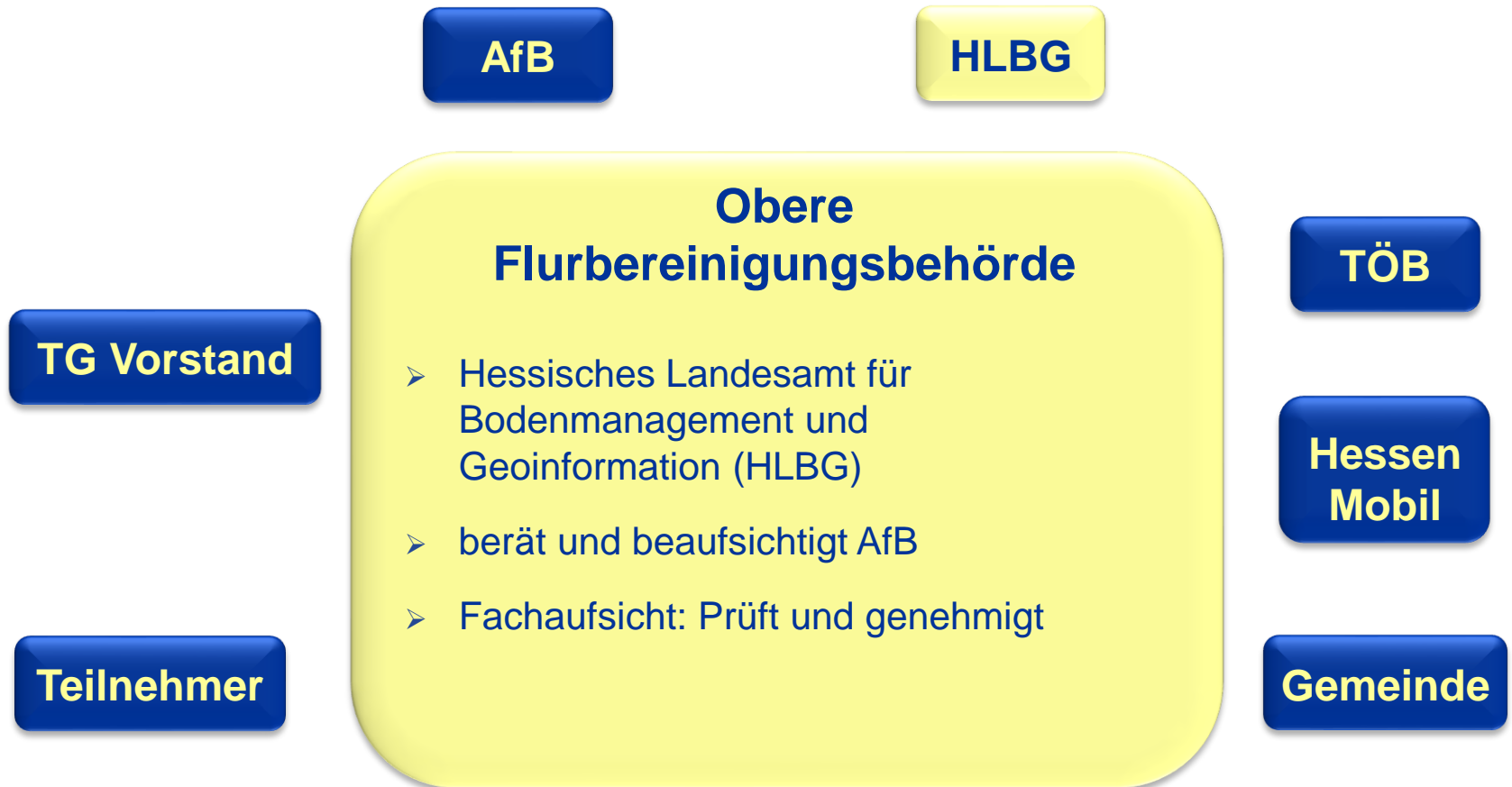




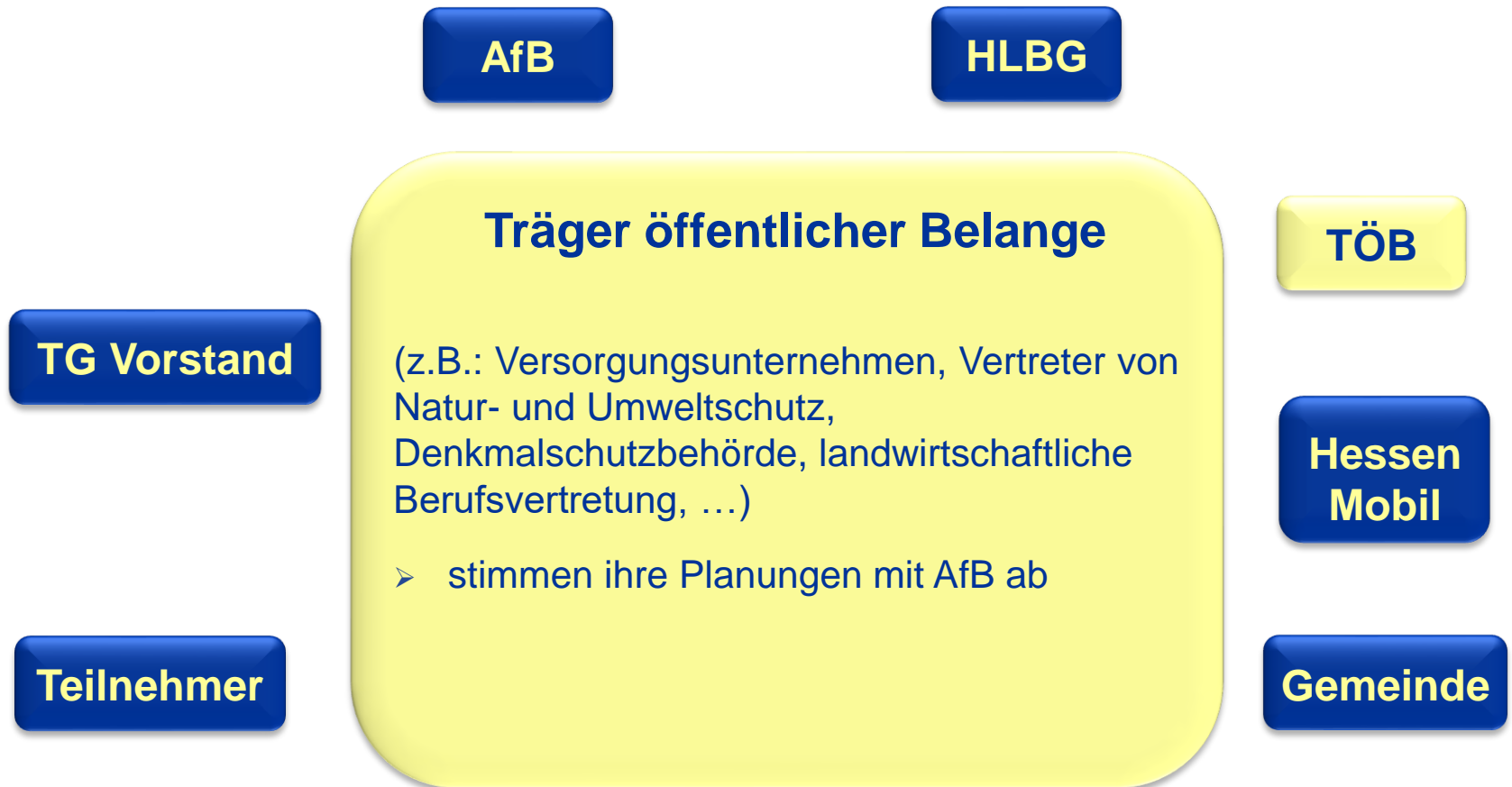
## Wer wirkt an der Flurbereinigung mit? (3)



## Wer wirkt an der Flurbereinigung mit? (4)



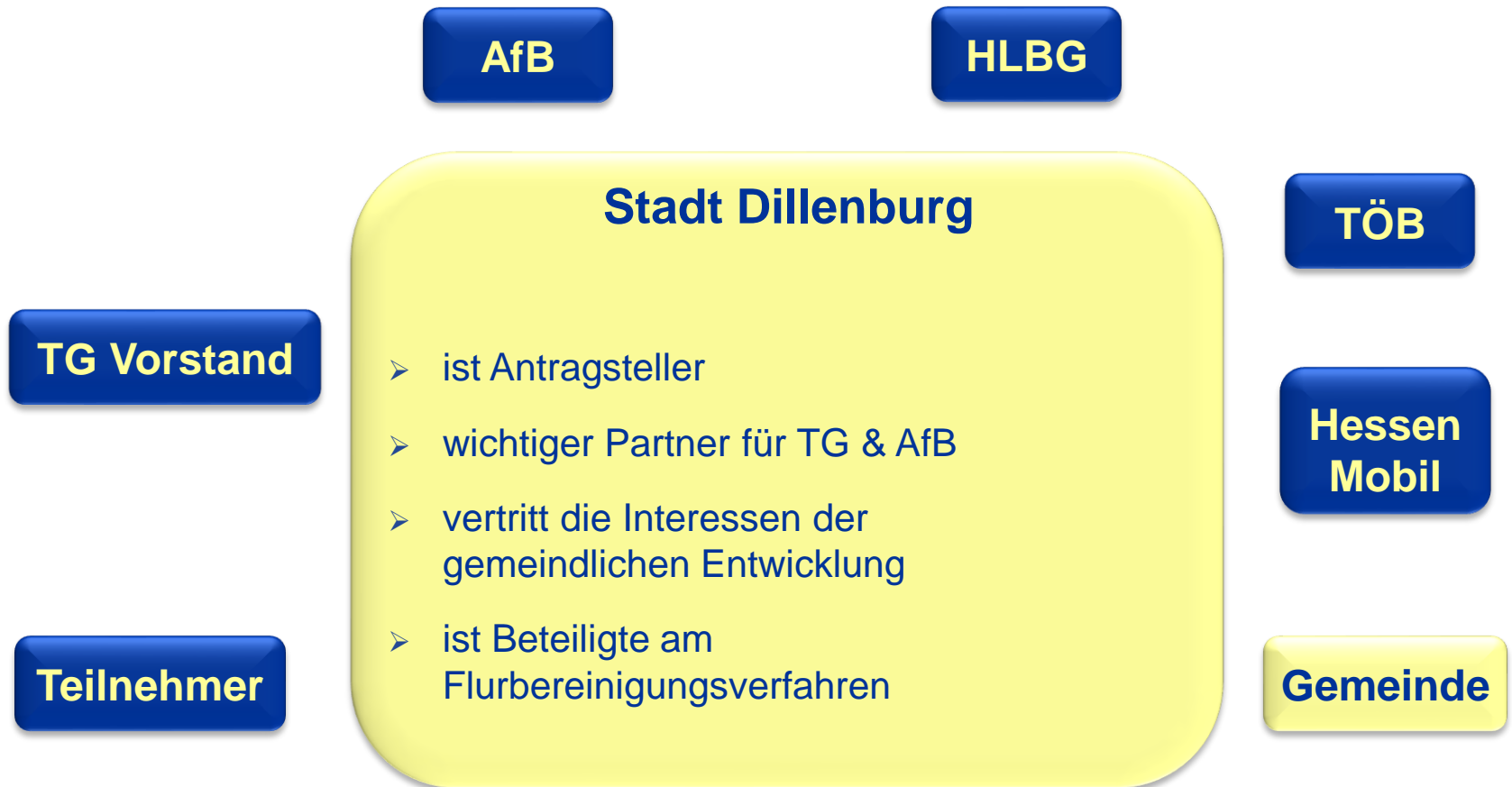
## Wer wirkt an der Flurbereinigung mit? (5)



## Wer wirkt an der Flurbereinigung mit? (6)



## Wer wirkt an der Flurbereinigung mit? (7)



# Ablauf einer Flurbereinigung

## 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) ✓
- **Aktueller Stand: Aufklärung der Beteiligten (§ 5 (1) FlurbG)**
- Flurbereinigungsbeschluss einschließlich Begründung
- Entstehung der Teilnehmergeinschaft (TG) (§ 16 FlurbG)
- Wahl des Vorstandes der TG (§ 21 FlurbG)

# Ablauf einer Flurbereinigung

## Bodenordnungsphase 1

- Ermittlung der Beteiligten (mit Hilfe von Grundbuch und Liegenschaftsbuch)
- Bestandsaufnahme (Wege, Gewässer, Landschaft, vorhandene Daten)
- Bodenwertermittlung durch Sachverständige des Finanzamtes
- Wertermittlung der alten Grundstücke
- Feststellung der Wertermittlungsergebnisse
- Abfindungswünsche und Abfindungsvereinbarungen (Feststellung des Anspruch, persönliche Termin(e) zur Aufnahme der Wünsche, persönliche Termin(e) zur Festlegung der Abfindung)

# Ablauf einer Flurbereinigung

## Bodenordnungsphase 2

- Vorläufige Besitzeinweisung (die neuen Grundstücke können genutzt werden, obwohl die abschließende rechtliche Abwicklung noch aussteht)
- Aufstellung und Bekanntgabe des Flurbereinigungsplan  
(Zusammenfassung der Ergebnisse des Verfahrens, der tatsächlichen und rechtlichen Neugestaltung)
- (Vorzeitige) Ausführungsanordnung (Eintritt des neuen Rechtszustands)



# Ablauf einer Flurbereinigung

## Abwicklungsphase

- Berichtigung der öffentlichen Bücher  
(Grundbuch, Liegenschaftskataster und andere)
- Schlussfeststellung (Erlöschen der Teilnehmergeinschaft)

## 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

# Zeitweise Einschränkung des Eigentums

**§ 34 FlurbG:** „Von der Bekanntgabe des Flurbereinigungsbeschlusses bis zur Unanfechtbarkeit des Flurbereinigungsplanes gelten 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

- **§ 35 (1) FlurbG:** *„Die Beauftragten der Flurbereinigungsbehörde sind berechtigt, zur Vorbereitung und Durchführung der Flurbereinigung Grundstücke zu betreten und die nach ihrem Ermessen erforderlichen Arbeiten auf ihnen vorzunehmen.“*
- **§ 35 (2) FlurbG:** *„Sollte hierbei Schaden entstehen, der den Durchschnitt erheblich übersteigt, hat die Flurbereinigungsbehörde eine angemessene Entschädigung festzusetzen.“*

# 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)

# Kosten und Finanzierung (1)

- **Verfahrenskosten**
  - Die persönlichen und sächlichen Kosten der Behördenorganisation (Verfahrenskosten), beispielsweise Personalkosten und Kosten für Soft- und Hardware, trägt das Land Hessen.
- **Ausführungskosten**
  - Die zur Ausführung der Flurbereinigung erforderlichen Aufwendungen heißen Ausführungskosten. Dies sind z.B. die geplanten Maßnahmen, Vermessungsarbeiten und die Durchführung der Wertermittlung.
  - Ein Teil der Ausführungskosten wird durch EU, Bund und Land gefördert. Der andere Teil, der sogenannte Eigenanteil, wird von der Teilnehmergeinschaft (TG) getragen.
  - In diesem Verfahren wird der Eigenanteil der Ausführungskosten von der Stadt Dillenburg übernommen, das heißt, dass den Teilnehmenden dafür keine Kosten entstehen.

## Kosten und Finanzierung (2)

### **Kosten für Einzelne 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

# Haben Sie Fragen?

## Wir antworten Ihnen gerne

Sie erreichen uns sicher per Telefon oder per Mail  
im Rahmen der Aufklärung für Eigentümerinnen und Eigentümer  
zwischen dem 30. November und 04. Dezember 2020

Werner Brietzke (Verfahrensleiter)

 06421 / 3873-3219

 [werner.brietzke@hvbg.hessen.de](mailto:werner.brietzke@hvbg.hessen.de)

Anna-Lena Zimmer (Sachbearbeiter Bodenordnung und Grunderwerb)

 06421 / 3873-3379

 [anna-lena.zimmer@hvbg.hessen.de](mailto:anna-lena.zimmer@hvbg.hessen.de)





© HVBG



# Einleitung des Flurbereinigungsverfahrens „Dillenburg-Nanzenbach“

## Aufklärung der Eigentümer gemäß § 5 (1) FlurbG



Gütesiegel  
Familienfreundlicher  
Arbeitgeber  
Land Hessen



**innovativ.bodenständig.amtlich.**

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