

# AMT FÜR BODENMANAGEMENT (AfB) MARBURG

## Einleitung des Flurbereinigungsverfahrens „OU Biedenkopf-Eckelshausen B62“

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

Diese Präsentation finden Sie im Internet  
<https://hvbg.hessen.de/UF2633>



**innovativ.bodenständig.amtlich.**  
[www.hvbg.hessen.de](http://www.hvbg.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 „OU Biedenkopf-Eckelshausen B62“:

Stephan Dietrich-Eckhardt (Verfahrensleiter)

☎ 06421 / 3873-3217

💻 [stephan.dietrich-eckhardt@hvbg.hessen.de](mailto:stephan.dietrich-eckhardt@hvbg.hessen.de)

Anna-Lena Zimmer (Sachbearbeiterin Bodenordnung, Grunderwerb)

☎ 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



## Ausgangslage und Vorhaben

- Das Straßen- und Verkehrsmanagement Hessen Mobil plant im Auftrag der Bundesrepublik Deutschland den Neubau der Ortsumgehung für die Gemarkung Eckelshausen im Zuge der B 62 zur Entlastung der Innerortslage.
- Das für das Unternehmen erforderliche Planfeststellungsverfahren wurde am 12.07.2017 eingeleitet. Der **Planfeststellungsbeschluss** zum Bau der Ortsumgehung Biedenkopf-Eckelshausen ist am 16.03.2021 durch den hessischen Verkehrsminister unterschrieben worden und ist am 04.06.2021 bestandskräftig geworden.
- Die **Enteignungsbehörde**, hier das Regierungspräsidium Gießen, hat am 18.01.2019 bei der Oberen Flurbereinigungsbehörde (Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation) die **Durchführung einer Unternehmensflurbereinigung nach § 87 FlurbG** zur Realisierung der Umgehungsstraße Eckelshausen **beantragt**.



## Was ist eine Unternehmensflurbereinigung?

- Neue Straßen, wie die geplante Ortsumgehung, unterbrechen die vorhandenen Strukturen und beanspruchen anderweitig genutzte Grundstücke.
- Die Unternehmensflurbereinigung ermöglicht eine konfliktarme und schnelle Umsetzung von solchen Großbauprojekten.
- Sie ist ein behördlich geleitetes Verfahren innerhalb eines definierten Gebietes unter Mitwirkung der Gesamtheit der beteiligten Grundstückseigentümer.
- Die Träger öffentlicher Belange und die landwirtschaftliche Berufsvertretung werden gehört.



## Geplante Unternehmensflurbereinigung Biedenkopf- Eckelshausen-B62



- Ziel und Zweck des Verfahrens ist die Flächenbereitstellung für den Unternehmensträger Hessen Mobil für den Neubau der Bundesstraße B 62 einschließlich der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.
- Der entstehende Landverlust der Betroffenen soll auf einen größeren Kreis von Eigentümern verteilt werden.
- Die Trasse der geplanten Umgehungsstraße zerschneidet das vorhandene Wege- und Gewässernetz sowie die landwirtschaftlichen Grundstücke.
- Diese Schäden sollen ebenfalls durch das Flurbereinigungsverfahren behoben werden.

© HVBG



## Weitere Ziele des Verfahrens



© HVBG



© HVBG



© HVBG

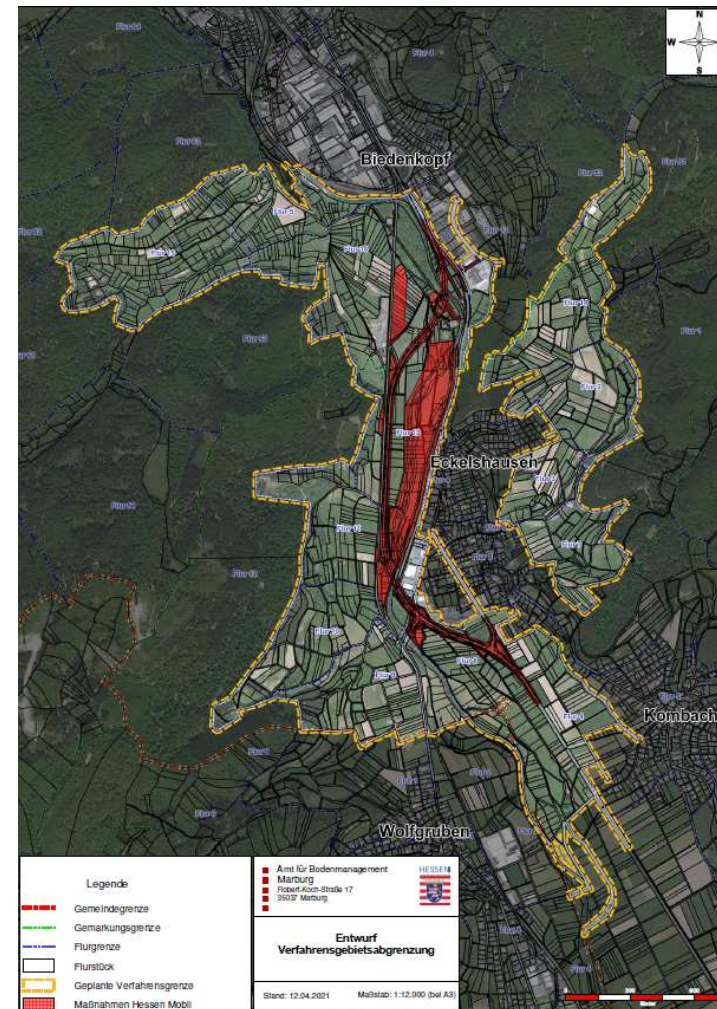
- Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur, z.B. Neuordnung landwirtschaftlicher Flächen.
- Verbesserung des Wegenetzes
- Maßnahmen der Landschaftspflege
- Maßnahmen der Gewässerentwicklung





## Lage, Abgrenzung und Daten des Verfahrensgebietes

- Größe: ca. 326 Hektar
- Anzahl Flurstücke: ca. 1682
- Anzahl Grundbuchblätter: ca. 400
- Betroffene Gemarkungen: Biedenkopf, Eckelshausen, Kombach, Wolfgruben
- Flächenbedarf Ortsumgehung: ca. 31 Hektar



## Flächenbereitstellung für geplante Maßnahmen

- **Ziel:** Für jedes planfestgestellte Grundstück hat der Unternehmensträger (Hessen Mobil) 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.
- Aber für die Baumaßnahmen wird eine vertragliche, rechtssichere Regelung für jedes überplante Grundstück realisiert.



## 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** richtet sich an das von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) erstellte Rahmngutachten.

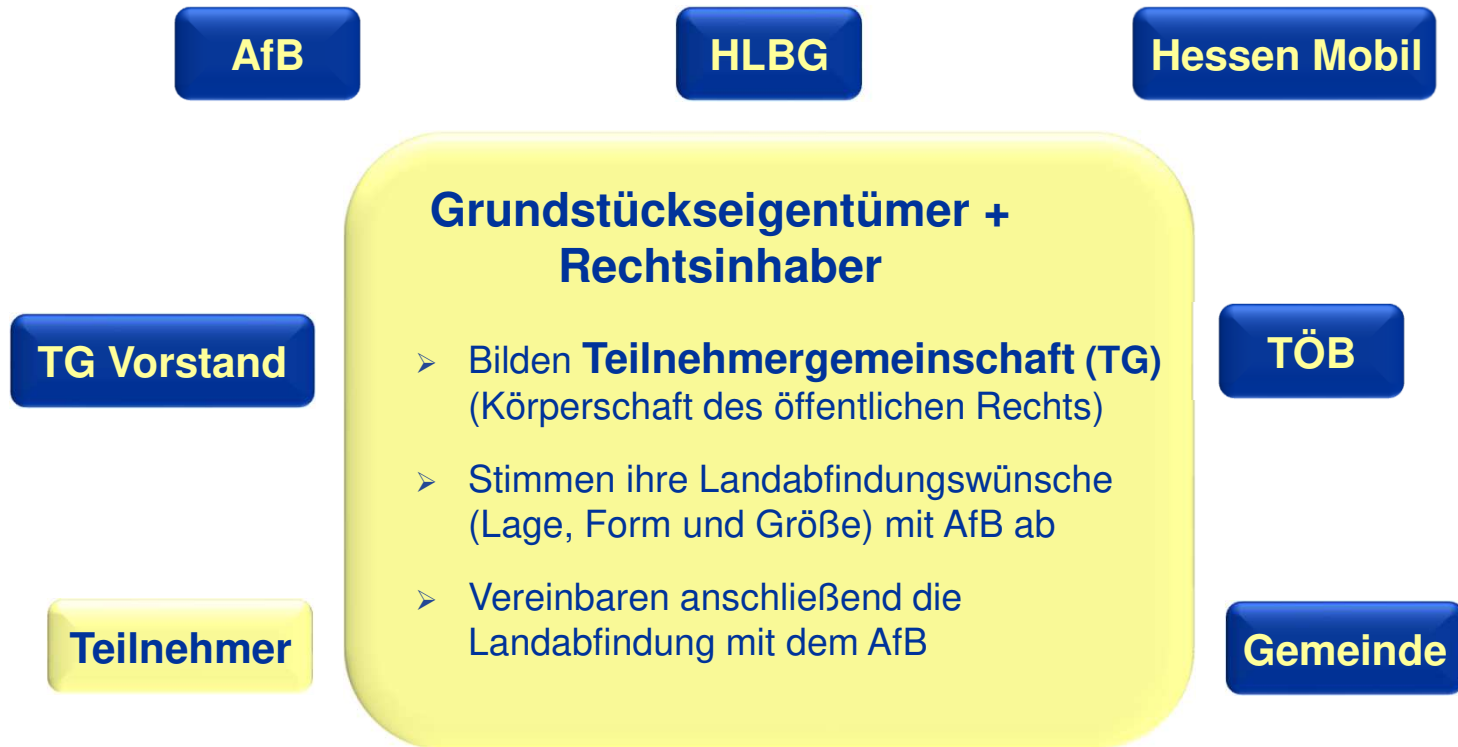


## Besitzüberlassungsvereinbarung

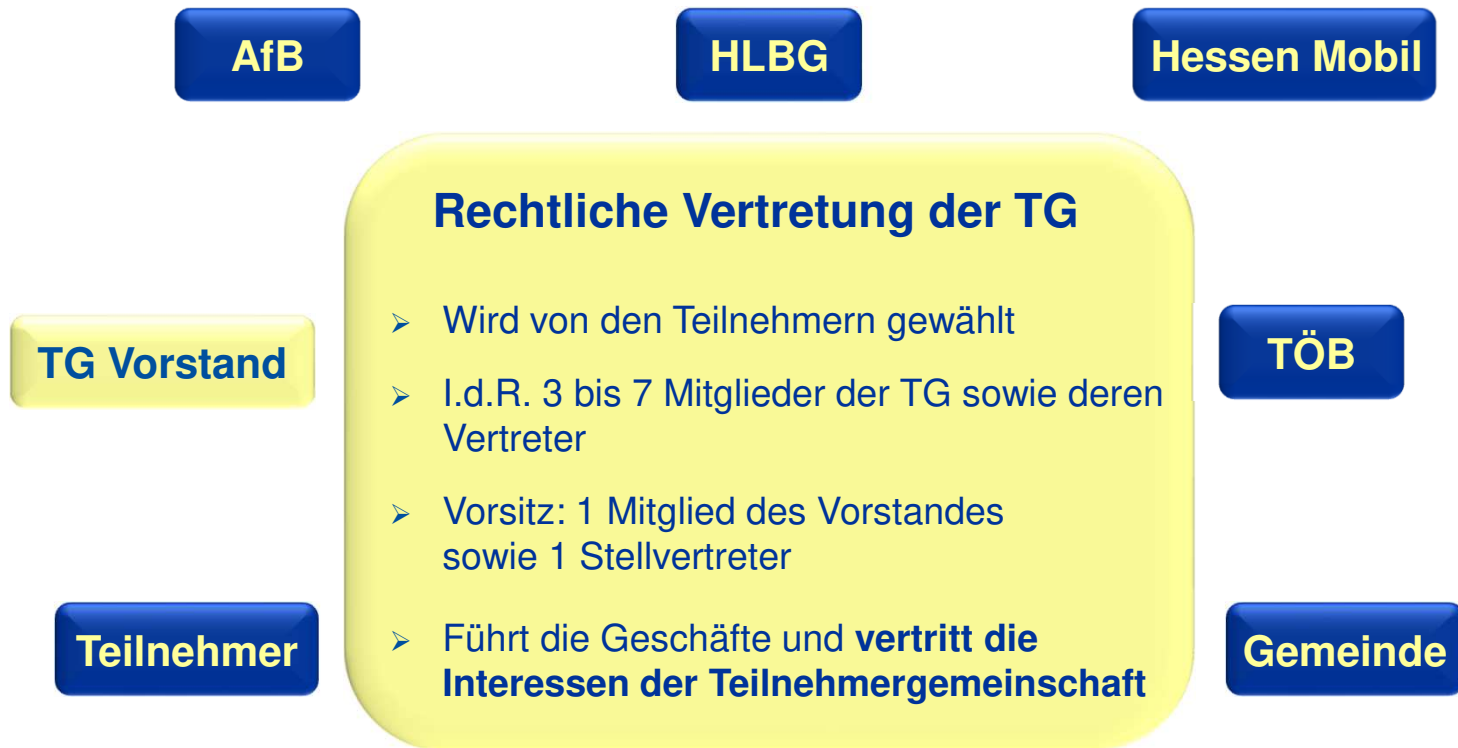
- Die Besitzüberlassungsvereinbarung ist ein **einvernehmlicher Vertrag** zwischen betroffenem Eigentümer und dem Unternehmensträger (Hessen Mobil).
- Sie wird abgeschlossen, wenn der Eigentümer sein von der Planfeststellung betroffenes Grundstück **nicht verkaufen** möchte.
- Mit einer Besitzüberlassungsvereinbarung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



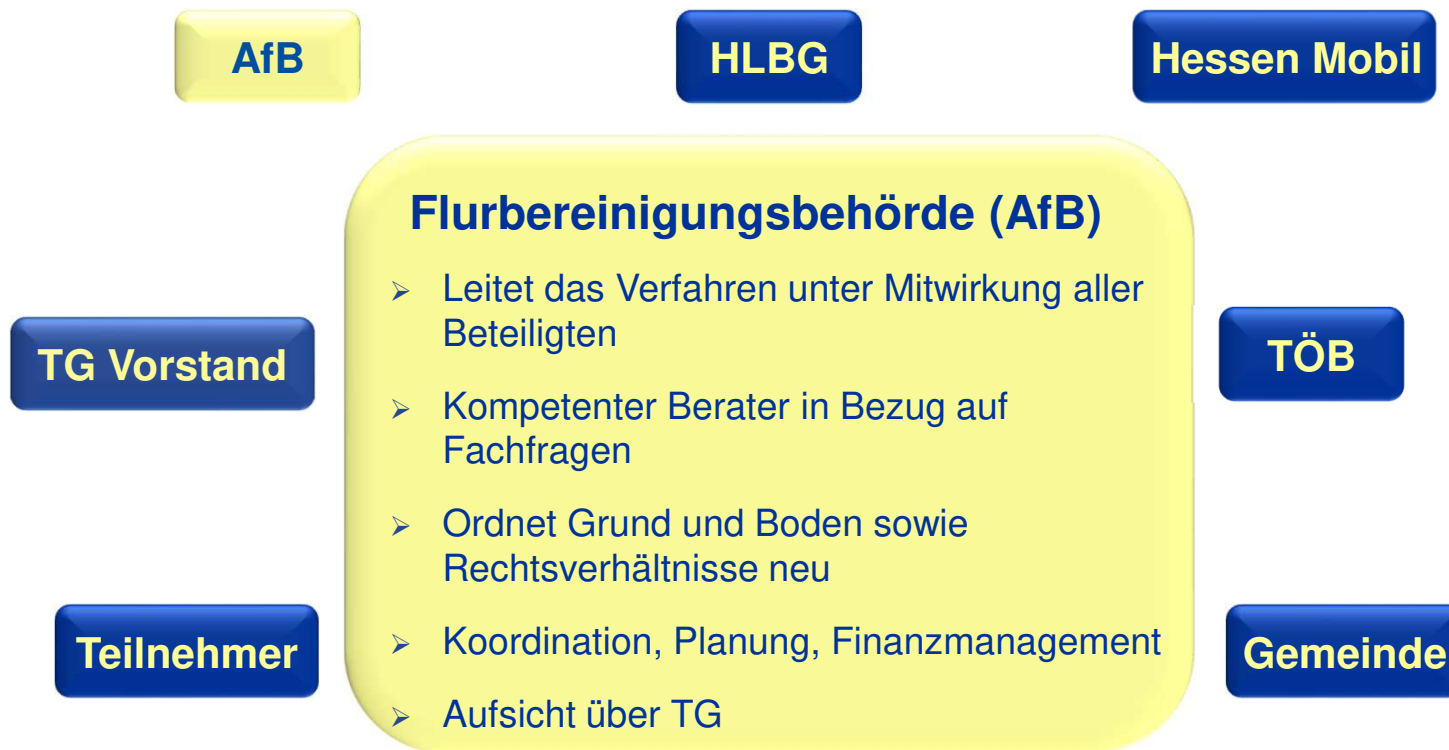
## Wer wirkt an der Flurbereinigung mit? (1)



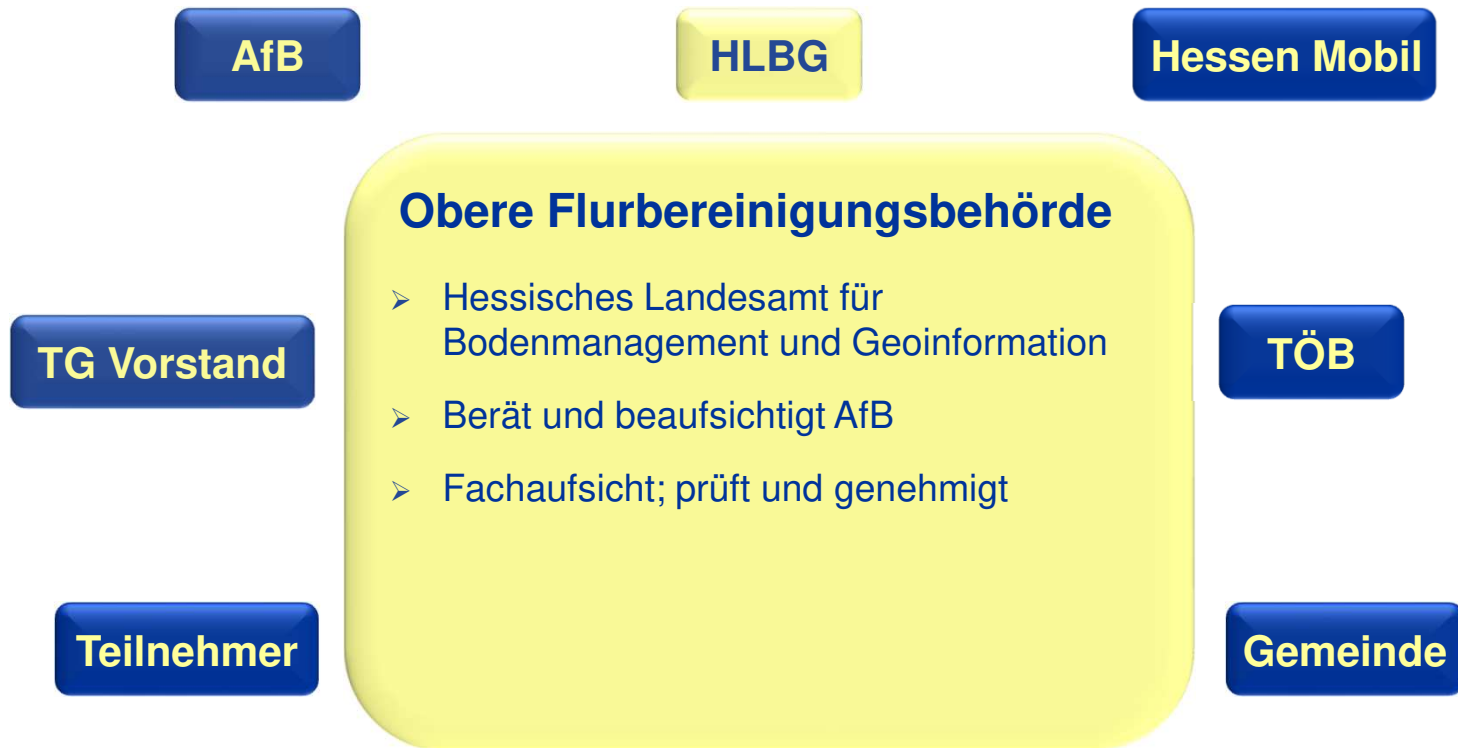
## Wer wirkt an der Flurbereinigung mit? (2)



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



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





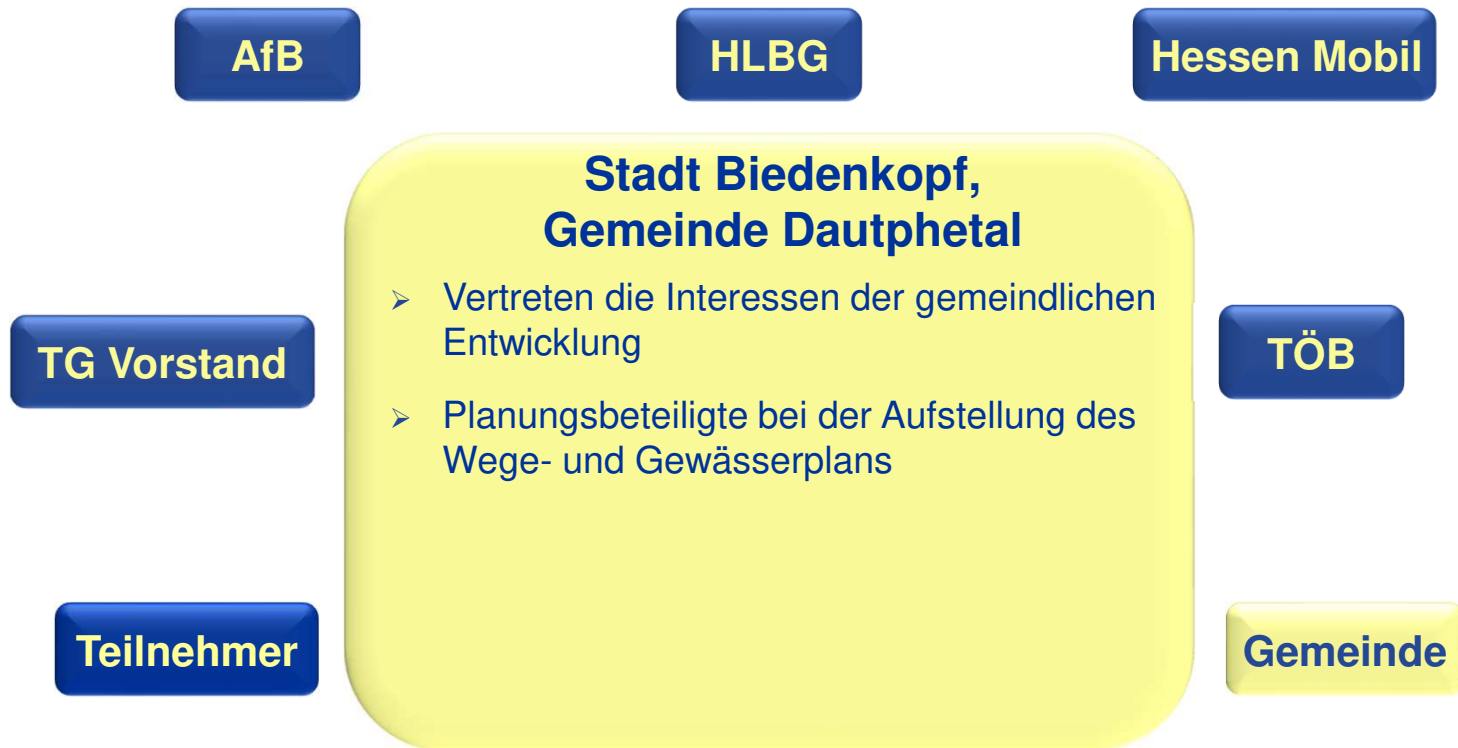
## Wer wirkt an der Flurbereinigung mit? (5)



## 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 § 87 FlurbG) ✓
- Abgrenzung des Verfahrensgebietes ✓
- Bestandsaufnahme (Wege, Gewässer, Landschaft, vorhandene Daten) ✓
- Anhörung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) ✓
- **Aktueller Stand: Aufklärung der Beteiligten (§ 5 (1) FlurbG)**
- Flurbereinigungsbeschluss einschließlich Begründung
- Wahl des Vorstandes der TG (§ 21 FlurbG)



# Ablauf einer Flurbereinigung

## Bodenordnungsphase 1

- Ermittlung der Beteiligten (mit Hilfe von Grundbuch und Liegenschaftsbuch)
- Flächenbereitstellung für den Unternehmensträger
- Bodenwertermittlung durch Sachverständige des Finanzamtes
- Wertermittlung der alten Grundstücke
- Feststellung der Wertermittlungsergebnisse
- Abfindungswünsche und Abfindungsvereinbarungen



# 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 u.a.)
- Schlussfeststellung (Beendigung Flurbereinigungsverfahren, 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)

In einem Flurbereinigungsverfahren entstehen zwei Arten von Kosten:

**1. Verfahrenskosten (§ 104 FlurbG):**

Die persönlichen und sächlichen Kosten der Behördenorganisation, z.B. Personalkosten, Kosten für Hard- und Software, trägt das Land Hessen.

**2. Die Ausführungskosten (§ 105 FlurbG):**

Die zur Ausführung der Flurbereinigung erforderlichen Aufwendungen, z.B. Wegebau, Gewässermaßnahmen, Vermessungsarbeiten.

Der Kostenträger ist unterschiedlich:

**2.1 Ausführungskosten Dritter:**

Die notwendigen Ausführungskosten, die durch die Baumaßnahmen ausgelöst werden, z.B. bauliche Veränderungen im Wirtschaftswegenetz, übernimmt der Unternehmensträger (Hessen Mobil).

**2.2 Ausführungskosten Teilnehmergeinschaft:**

Maßnahmen, die im gemeinschaftlichen Interesse liegen, z.B. Wegebau, werden zum Teil durch EU, Bund und Land gefördert. Der andere Teil (Eigenanteil) fällt der Teilnehmergeinschaft zur Last. In diesem Verfahren wird der Eigenanteil von der Stadt Biedenkopf übernommen, sodass den **Teilnehmern 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 Eigentümer im Zeitraum 13. bis 17. September 2021

Stephan Dietrich-Eckhardt (Verfahrensleiter)

☎ 06421 / 3873-3217

💻 [stephan.dietrich-eckhardt@hvbg.hessen.de](mailto:stephan.dietrich-eckhardt@hvbg.hessen.de)

Anna-Lena Zimmer (Sachbearbeiterin Bodenordnung, Grunderwerb)

☎ 06421 / 3873-3379

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

Zusätzlich bieten wir Ihnen persönliche Gespräche im Zeitraum 31. August bis 02. September 2021 im Bürgerhaus Eckelshausen, Bachstraße 11, 35216 Biedenkopf an. Hierzu ist eine telefonische Terminvereinbarung zwingend erforderlich.





© HVBG



## Einleitung des Flurbereinigungsverfahrens „OU Biedenkopf-Eckelshausen B62“

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



Gütesiegel  
Familienfreundlicher  
Arbeitgeber  
Land Hessen



**innovativ.bodenständig.amtlich.**

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