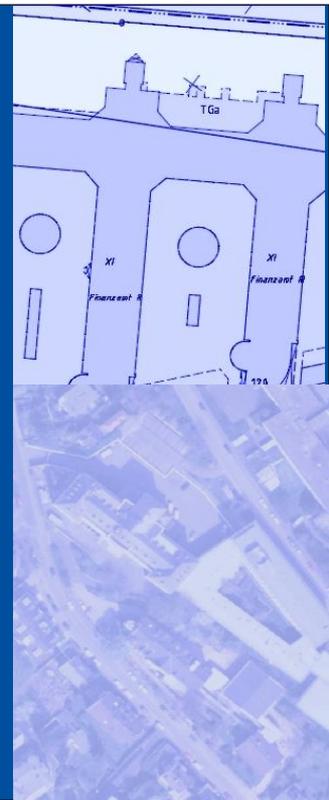


Geplantes Vereinfachtes Flurbereinigungsverfahren in Hünstetten-Ketterschwalbach

**Herzlich Willkommen zur
Aufklärungsversammlung**

Hünstetten, den 02.09.2025





Warum treffen wir uns heute?

1. Vorstellung – Wer sind wir?
2. Was ist ein Flurbereinigungsverfahren?
3. Was ist in Hünstetten-Ketternschwalbach geplant?
 - Zieldefinition Daten und Fakten, Verfahrensgebiet
 - Kosten und Finanzierung
4. Verfahrensbeteiligte – Wer macht mit?
5. Verfahrensablauf – Was geschieht?
6. Was Sie noch wissen sollten!
 - Abfindungsgrundsätze u. weiteres
 - Rechtsmittel

Warum treffen wir uns heute?

1. Vorstellung – Wer sind wir?
2. Was ist ein Flurbereinigungsverfahren?
3. Was ist in Hünstetten-Ketternschwalbach geplant?
 - Zieldefinition Daten und Fakten, Verfahrensgebiet
 - Kosten und Finanzierung
4. Verfahrensbeteiligte – Wer macht mit?
5. Verfahrensablauf – Was geschieht?
6. Was Sie noch wissen sollten!
 - Abfindungsgrundsätze u. weiteres
 - Rechtsmittel

Vorstellung – Wer sind wir?

Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn = Flurbereinigungsbehörde

✉ Berner Straße 11, 65552 Limburg an der Lahn

☎ +49 (611) 535-6000

📠 +49 (611) 327 605-600

💻 info.afb-limburg@hvbg.hessen.de

- Herr Balzer – Fachbereichs- und Verfahrensleiter, FB 23
- Herr Schreier – Sachbearbeitung Bodenordnung, FB 22
- Herr Meister – Sachbearbeitung Bodenordnung, FB 22
- Frau Löhr – Neugestaltung (Wegebau), FB 21
- Frau Ellinger – Neugestaltung (Landschaftsentwicklung), FB 21
- *Herr Weissmüller – Verwaltung und Finanzierung, FB 21*

§ 5 Absatz 1 Flurbereinigungsgesetz: Anhörung der Eigentümer und Behörden

Vor der Anordnung der Flurbereinigung sind die voraussichtlich beteiligten Grundstückseigentümer in geeigneter Weise eingehend über das geplante Flurbereinigungsverfahren einschließlich der voraussichtlich entstehenden Kosten aufzuklären.

Amt für Bodenmanagement
Limburg a. d. Lahn



Öffentliche Bekanntmachung

Am

**Dienstag, den 02. September 2025,
um 18.00 Uhr
in die Gemeindehalle, Austraße 8,
65510 Hünstetten-Ketterschwalbach**

findet die

Aufklärungsversammlung



[https://hvbg.hessen.de/
VF2651](https://hvbg.hessen.de/VF2651)

zum geplanten Vereinfachten Flurbereinigungsverfahren Hünstetten-Ketterschwalbach
statt.



Warum treffen wir uns heute?

1. Vorstellung – Wer sind wir?
2. Was ist ein Flurbereinigungsverfahren?
3. Was ist in Hünstetten-Ketternschwalbach geplant?
 - Zieldefinition Daten und Fakten, Verfahrensgebiet
 - Kosten und Finanzierung
4. Verfahrensbeteiligte – Wer macht mit?
5. Verfahrensablauf – Was geschieht?
6. Was Sie noch wissen sollten!
 - Abfindungsgrundsätze u. weiteres
 - Rechtsmittel

Was ist ein Flurbereinigungsverfahren?

Flurbereinigung ist behördlich geleitetes Verfahren zur...

- ... **Verbesserung der Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Land- und Forstwirtschaft**
 - Neuordnung und Neugestaltung der Flur
 - Verbesserung der Einkommenssituation, durch Schaffung zweckmäßigen Wirtschaftseinheiten (Schlaglänge)
 - optimiertes Wegenetz
 - ...
- ... **Förderung der allgemeinen Landeskultur**
 - Umweltschutz-, Naturschutz- und Landschaftspflegevorhaben
 - ...
- ... **Förderung der Landentwicklung**
 - Lebensbedingungen erhalten und verbessern
 - ...

Was ist ein Flurbereinigungsverfahren?



© HVBG

Vorher

Nachher



Verfahrensarten:

- § 1 FlurbG Regelflurbereinigung
- § 86 FlurbG Vereinfachte Flurbereinigung
- § 87 FlurbG Unternehmensflurbereinigung
- § 91 FlurbG Beschleunigte Zusammenlegung
- §103a-f FlurbG Freiwilliger Landtausch

Verfahren in Hünstetten - Kettenschwalbach:

- **§ 86 FlurbG - Vereinfachte Flurbereinigung**
- Gesetzesgrundlagen:
 - Flurbereinigungsgesetz (FlurbG)
 - Gesetze und Verordnungen zur Ausführung des FlurbG
 - Baugesetzbuch (BauGB)

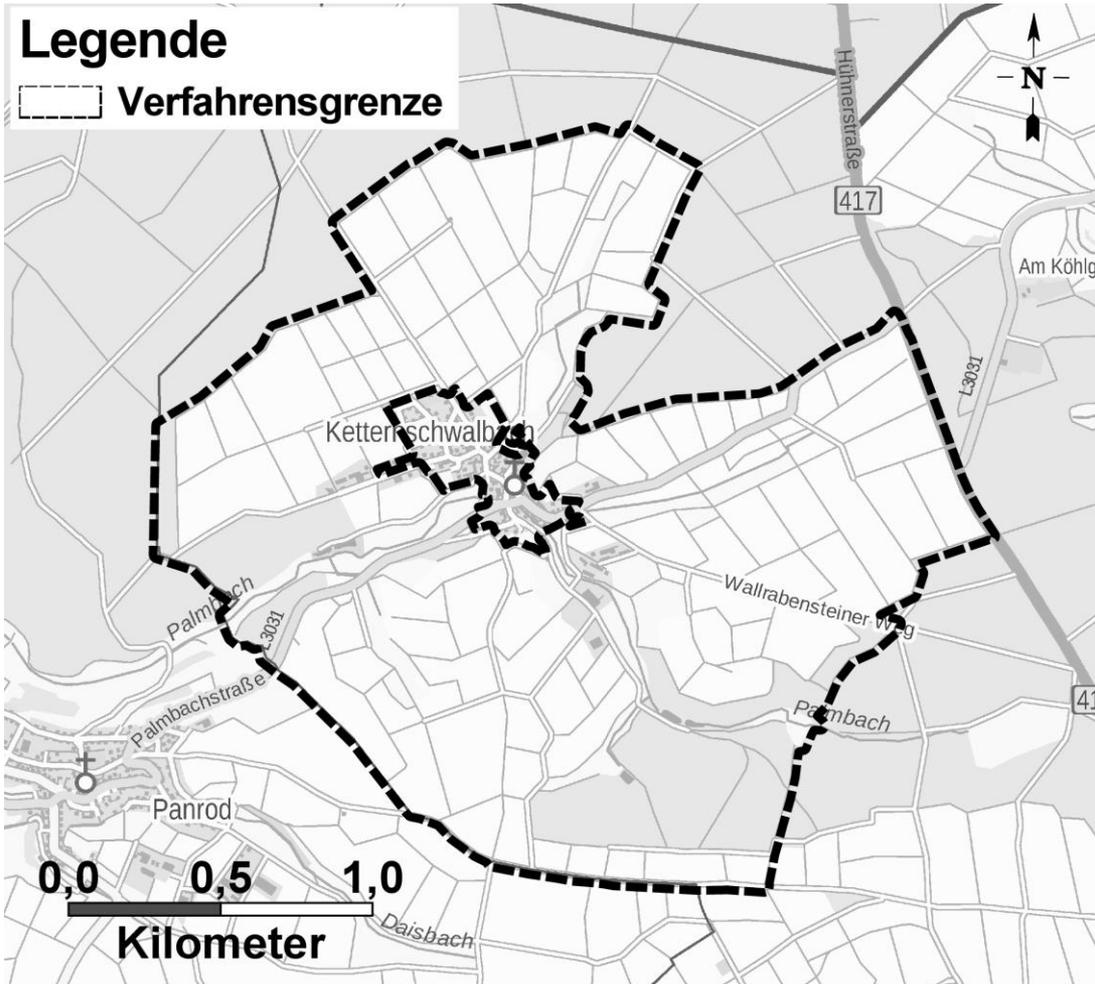


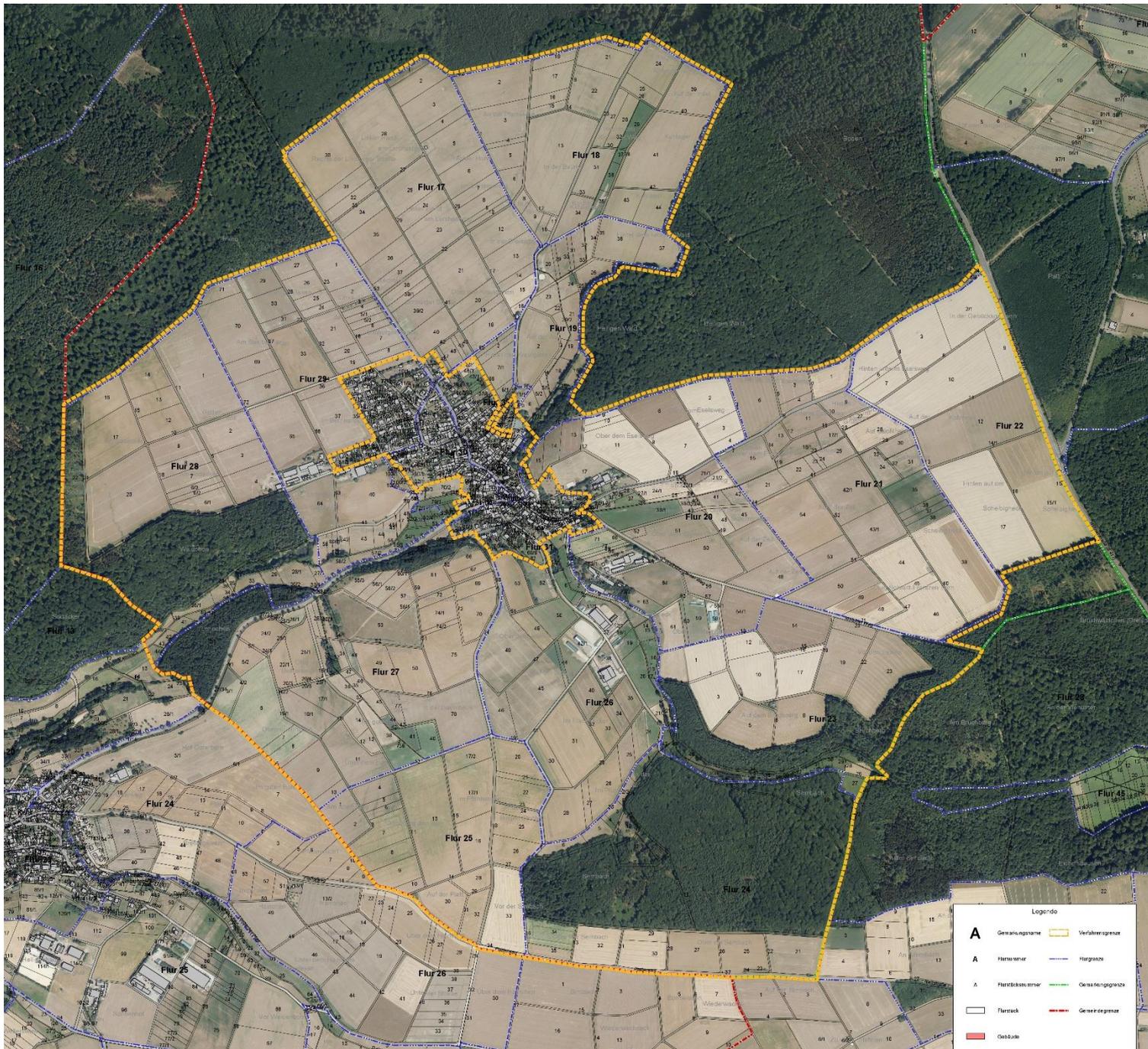
Warum treffen wir uns heute?

1. Vorstellung – Wer sind wir?
2. Was ist ein Flurbereinigungsverfahren?
3. Was ist in Hünstetten-Ketternschwalbach geplant?
 - Zieldefinition Daten und Fakten, Verfahrensgebiet
 - Kosten und Finanzierung
4. Verfahrensbeteiligte – Wer macht mit?
5. Verfahrensablauf – Was geschieht?
6. Was Sie noch wissen sollten!
 - Abfindungsgrundsätze u. weiteres
 - Rechtsmittel

Was ist in Ketterschwalbach geplant?

→ Verfahrensgebiet





Vorrangige Ziele im Verfahren sind:

- **Verbesserung der Hochwassersituation**
 - Starkregensimulation für Rückhaltmaßnahmen,
→ Handlungskonzept (Maßnahmenvorschläge, 2023)
 - Flächenbereitstellung zur Gewässerentwicklung
 - Verringerung der Bodenerosion
 - Geländemodellierungen, wie beispielsweise Bodenvertiefungen
 - Landwirtschaftliche Maßnahmen (z.B.: Erhöhung der Oberflächenrauheit)
- **Agrarstrukturverbesserung und Arrondierung**
 - Durchführung von Flächenzusammenlegungen
 - Reduktion von Flächenfragmenten
 - Förderung von gemeinschaftlichen Bewirtschaftungsmodellen, um Synergien zwischen den Landwirten zu schaffen

Weitere wesentliche Ziele im Verfahren sind:

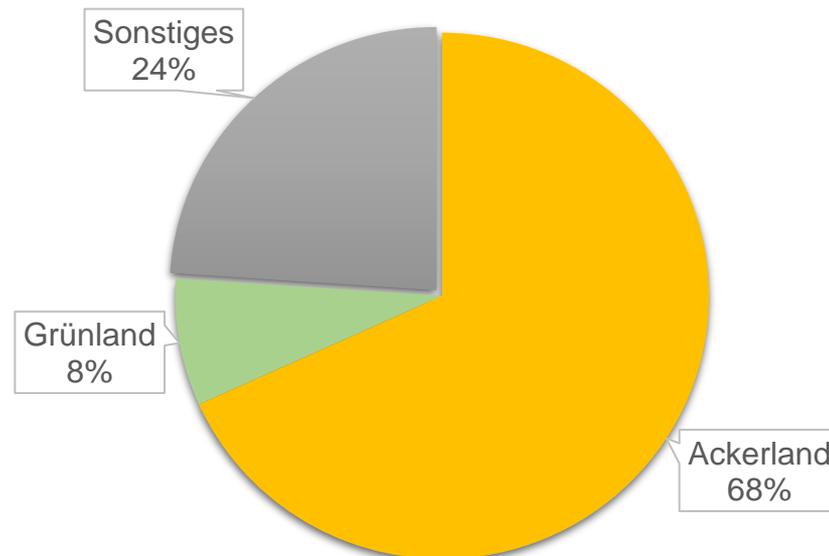
- **Optimierung der Wegenetzesituation**
 - Das vorhandene Wegenetz (letzte Konsolidierung in den 1960er Jahren) für die künftige Nutzung und den damit steigenden Anforderungen zukunftsfähig zu gestalten
 - Anpassung an die Erschließung der künftigen Flächen - auch durch Beseitigung von Wegen, die nicht mehr benötigt werden
- **Verbesserung des Biotopverbundes**
 - Anlage von Trittsteinbiotopen zur Förderung von Wanderbewegungen und der Ausbreitung von Arten
 - Wiederherstellung oder Optimierung von Feuchtbiotopen
- **Integration von Naturschutzmaßnahmen**
 - Schaffung von Pufferzonen für schützenswerte Biotope und Gewässer
 - Maßnahmen zur Förderung der Artenvielfalt, z. B. Blühstreifen oder Baumpflanzungen entlang von Feldern

Daten und Fakten

Statistik zur Feldlage:

Anzahl der Flurstücke:	696 (Stück)
Verfahrensgröße:	385 ha
davon	Ackerland: 262 ha
	Grünland: 30 ha
	Sonstiges: 92 ha (Wald, Wege, Gewässer,...)

Schutzgebiete: Wasserschutzgebietszonen I – III (kein Heilwasserschutzgebiet)



Kosten und Finanzierung

Verfahrenskosten (§ 104 FlurbG)

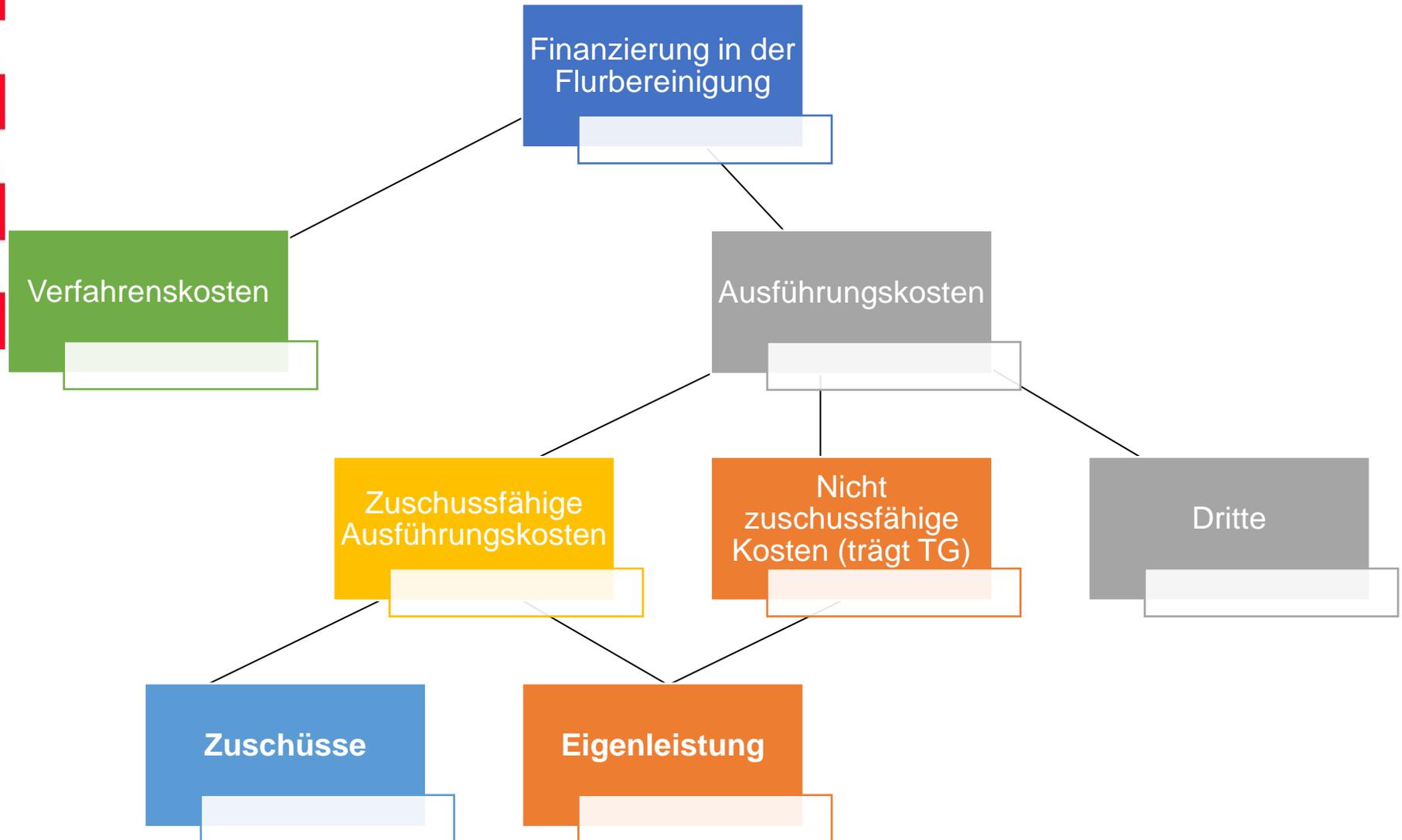
Das sind die persönlichen und sächlichen Kosten der Behördenorganisation (u. a. Personal, Sachverständige, spezielle Fachuntersuchung, Bürogebäude, Ausstattung). Sie trägt das Land Hessen in voller Höhe

Ausführungskosten (§ 105 FlurbG)

Die zur Ausführung der Flurbereinigung erforderlichen Aufwendungen fallen der Teilnehmergeinschaft zur Last (*Eigenleistung*).

Höhe der Ausführungskosten ist von den örtlichen Verhältnissen und den notwendigen Ausbaumaßnahmen abhängig.

Kosten und Finanzierung



Kosten und Finanzierung

Ausführungskosten hierzu zählt auch die:

Eigenleistung

- ... ist der nicht durch Zuschüsse gedeckte Anteil an den Kosten zur Ausführung der Flurbereinigung
- ... kann als Geld- und Sachbeiträge geleistet werden
- ... kann auch von Dritten (z. B. Gemeinde, Jagdgenossen u.a.) getragen werden

Kosten und Finanzierung

Ausführungskosten

z.B. für

- Ländlichen Wegebau
- Gewässergestaltung, Hochwasserschutz
- Landschaftspflege, Landschaftsentwicklung
- Vermessung, Wertermittlung
- *Freizeit und Erholung, Maschinenhalle, ...*



Kosten und Finanzierung

Ausführungskosten:

z.B. für den

Ländlichen Wegebau



Mögliche Maßnahmen

A	B	C
Gemeinschaftliche Anlagen zur gemeinschaftlichen Nutzung und im gemeinschaftlichen Interesse	Gemeinschaftliche Anlagen im gemeinschaftlichen Interesse	Maßnahmen im Einzelinteresse
Zuschusssatz: nach Teil II Nr. 1.4.2	Zuschusssatz: 50 Prozent	Zuschusssatz: 25 Prozent
Wege	Maschinenhallen	Hofzufahrten
Straßen	Erntegutlager	Privatwege
Gewässer	Gülle- und Festmistlager	Maßnahmen der Dorferneuerung für einzelne Beteiligte
Brücken- und Kreuzungsbauwerke	Bewässerungsanlagen	
Wegeersatzmaßnahmen	Zaunanlagen für Viehweiden	
Wildschutzanlagen	Viehställe	
Maßnahmen zum Erosions- und Hochwasserschutz (auch Erosionsschutzkalkung)	Viehtränken	
Stützmauern und Maßnahmen zur Hangsicherung	Viehunterstände	
Landschaftsgestaltende Anlagen	Waschplätze für land- und forstwirtschaftliche Fahrzeuge	
Maßnahmen der Dorferneuerung	Wasserzapfstellen für landwirtschaftliche Zwecke	
jeweils einschließlich notwendiger Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, baurechtlich erforderlicher Maßnahmen und technischer Ausstattungen, die zum Betrieb der Anlage erforderlich sind (z. B. Stromanschluss)		

Kosten und Finanzierung - Ausführungskosten

Zuschüsse (Max. 75 %)

- Beteiligung der öffentlichen Hände mit **55-75 %** Zuschuss an den zuwendungsfähigen Ausführungskosten.
 - Verfahren mit *besonderer ökologischer Zielsetzung*, mit *hoher Bedeutung für den Klimaschutz*, die *Klimafolgenanpassung* oder die *Erhaltung der Kulturlandschaft* (+ **5 %**)
- **Volle Förderung**
 - von **Wegemaßnahmen und deren Kompensationsmaßnahmen** nur mit Wegesatzung → Bei vollständig fehlender Satzungsregelung **- 25%**
 - von Maßnahmen an **bestehenden Brückenbauwerken und deren Kompensationsmaßnahmen** muss die Unterhalts- und Instandsetzungsarbeiten nachweislich vorgelegt werden – bei fehlendem Nachweis **- 25%**

Kosten und Finanzierung - Ausführungskosten

Ausführungskosten für das vorgeschlagene Verfahrensgebiet mit 385 ha:

Beispiel auf Grundlage der neuen Finanzierungsrichtlinie (FiRiLi) 2024

- Grundsätzliche Obergrenze für förderfähige Kosten: 3.000 €/ha
- $3.000 \text{ €/ha} * \underline{385} \text{ ha} = \underline{1.155.000} \text{ €}$ mögliches / maximales Investitionsvolumen

Zahlenspiel:

75% Zuschuss entspricht :

866.250 €

25% Eigenanteil entspricht :

288.750 €

Warum treffen wir uns heute?

1. Vorstellung – Wer sind wir?
2. Was ist ein Flurbereinigungsverfahren?
3. Was ist in Hünstetten-Ketternschwalbach geplant?
 - Zieldefinition Daten und Fakten, Verfahrensgebiet
 - Kosten und Finanzierung
4. **Verfahrensbeteiligte – Wer macht mit?**
5. Verfahrensablauf – Was geschieht?
6. Was Sie noch wissen sollten!
 - Abfindungsgrundsätze u. weiteres
 - Rechtsmittel

Verfahrensbeteiligte – wer macht mit ?

Beteiligte...

AfB

HLBG

Grundeigentümer und Rechtsinhaber

- bilden **Teilnehmergemeinschaft (TG)** (Körperschaft des öffentlichen Rechts)
- bringen Ortskenntnisse und Ideen bei Neugestaltungsplanung des Wege- und Gewässerplans ein
- stimmen ihre Landabfindungswünsche (Lage, Form und Größe) mit dem AfB ab

TG Vorstand

TÖB

Teilnehmer

Gemeinde

Verfahrensbeteiligte – wer macht mit ?

Beteiligte...

AfB

HLBG

Rechtliche Vertretung der Teilnehmergemeinschaft

- wird von den Teilnehmern gewählt
- führt die Geschäfte und vertritt die Interessen der Teilnehmergemeinschaft
- Planungsbeteiligter bei Aufstellung des Wege- und Gewässerplans* (d.h. im Benehmen mit dem AfB)
- **Keine** Mitwirkung bei der Neuzuteilung des Grundbesitzes

TG Vorstand

TÖB

Teilnehmer

Gemeinde

Verfahrensbeteiligte – wer macht mit ?

Beteiligte...

AfB

(Flurbereinigungs-
behörde)

HLBG

TG Vorstand

TÖB

Teilnehmer

Gemeinde

Flurbereinigungsbehörde

- leitet das Verfahren unter Mitwirkung aller Beteiligten
- kompetenter Berater in Bezug auf Fachfragen
- ordnet Grund und Boden sowie Rechtsverhältnisse neu
- Koordination, Planung, Finanzmanagement
- Aufsicht über TG

Verfahrensbeteiligte – wer macht mit ?

Beteiligte...

AfB

HLBG

Obere Flurbereinigungs- behörde

- berät und beaufsichtigt das AfB
- prüft und genehmigt den Wege- und Gewässerplan (§ 41 FlurbG)
- prüft und genehmigt den Flurbereinigungsplan (§ 58 FlurbG)

TG Vorstand

TÖB

Teilnehmer

Gemeinde

Verfahrensbeteiligte – wer macht mit ?

Beteiligte...

AfB

HLBG

Träger öffentlicher Belange

(z.B.: Versorgungsunternehmen,
Vertreter von Natur- und Umweltschutz,
Denkmalschutzbehörde,
landwirtschaftliche Berufsvertretung, ...)

- stimmen ihre Planungen mit AfB ab
- Planungsbeteiligte bei Aufstellung des Wege- und Gewässerplans

TG Vorstand

Teilnehmer

TÖB

Gemeinde

Verfahrensbeteiligte – wer macht mit ?

Beteiligte...

AfB

HLBG

Wichtiger Partner für die TG und dem AfB

- vertritt die Interessen der gemeindlichen Entwicklung
- Planungsbeteiligte bei Aufstellung des Wege- und Gewässerplans
- Hier: Mitfinanzierung in der Flurbereinigung

TG Vorstand

TÖB

Teilnehmer

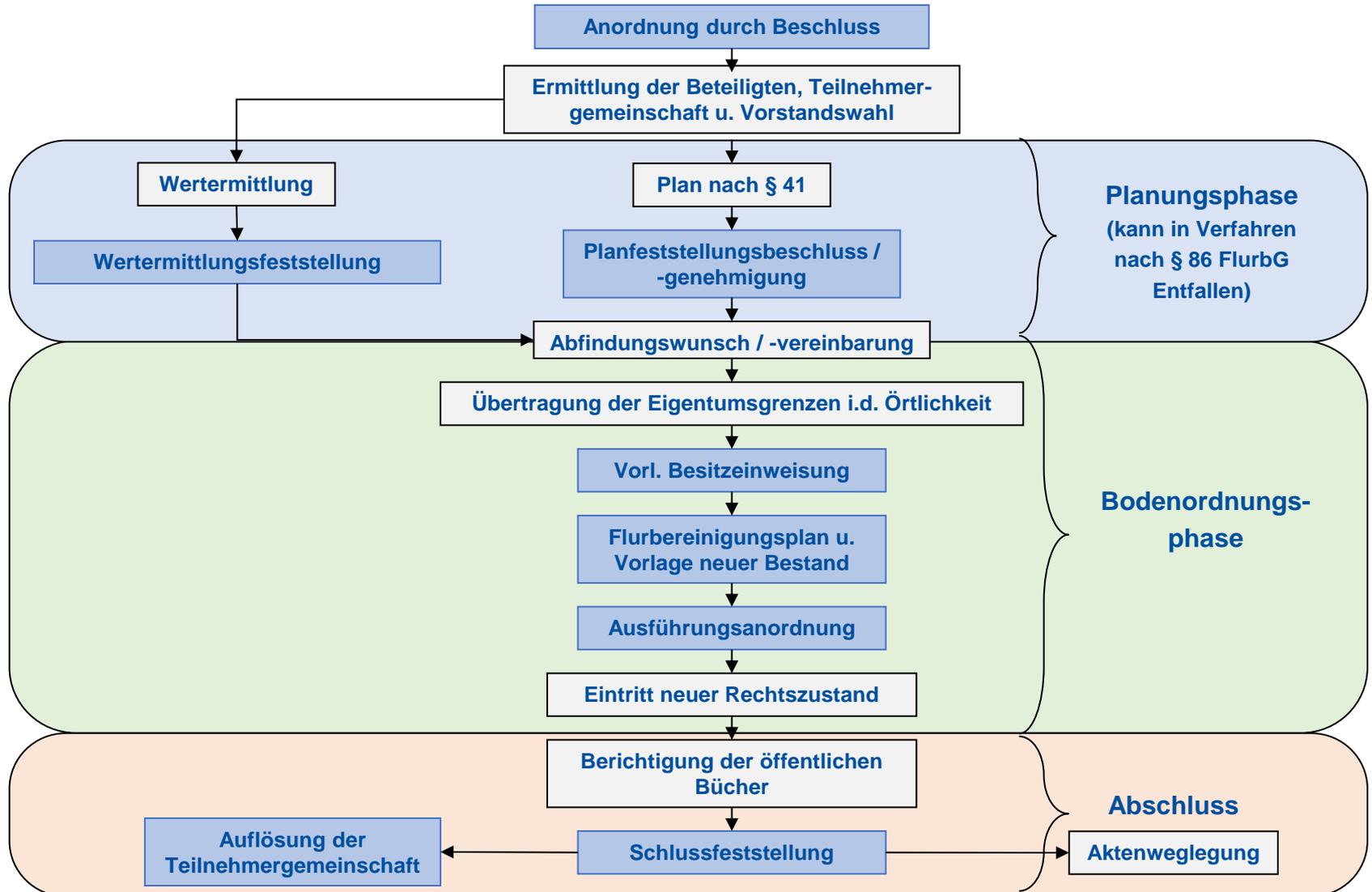
Gemeinde

Warum treffen wir uns heute?

1. Vorstellung – Wer sind wir?
2. Was ist ein Flurbereinigungsverfahren?
3. Was ist in Hünstetten-Ketternschwalbach geplant?
 - Zieldefinition Daten und Fakten, Verfahrensgebiet
 - Kosten und Finanzierung
4. Verfahrensbeteiligte – Wer macht mit?
5. **Verfahrensablauf – Was geschieht?**
6. Was Sie noch wissen sollten!
 - Abfindungsgrundsätze u. weiteres
 - Rechtsmittel

Verfahrensablauf

■ Verwaltungsakte

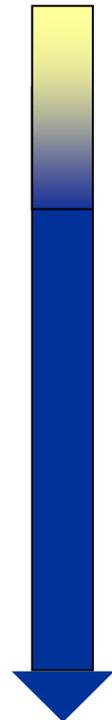


Verfahrensablauf



- Prüfung von Erforderlichkeit, Zweckmäßigkeit u. Durchführbarkeit
 - Festlegung der Verfahrensart
 - Abgrenzung des Verfahrensgebietes
 - Anhörung der Träger öffentlicher Belange
 - **Aufklärung der Beteiligten**
- Flurbereinigungsbeschluss einschließlich Begründung
 - Entstehung der Teilnehmergeinschaft (TG)
 - Anschließend: Vorstandswahl

Beginn



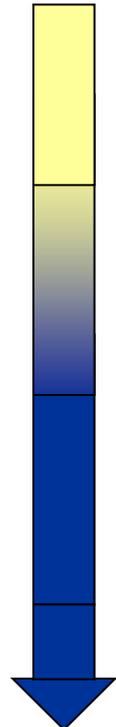
Ende

Verfahrensablauf



- Ermittlung der Beteiligten (mit Hilfe von Grundbuch und Liegenschaftsbuch)
 - Bestandsaufnahme (Wege, Gewässer, Landschaft)
 - Wertermittlung der alten Grundstücke
 - Neugestaltungskonzeption
 - Umweltverträglichkeitsuntersuchung / -prüfung
 - Aufstellung des Wege- und Gewässerplans mit landschaftspflegerischem Begleitplan
 - Planfeststellung oder Plangenehmigung

Beginn



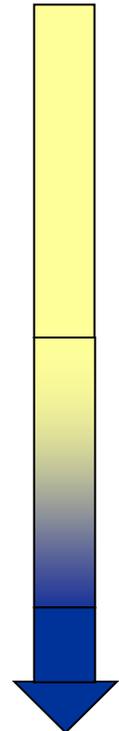
Ende

Verfahrensablauf



- Feststellung der Wertermittlungsergebnisse
- Übertragung des Wege- und Gewässerplanes in die Örtlichkeit
- Herstellung der gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen
- Abfindungswünsche und Abfindungsvereinbarungen
- Absteckung und Aufmessung der neuen Grundstücke
 - vorläufige Besitzeinweisung

Beginn



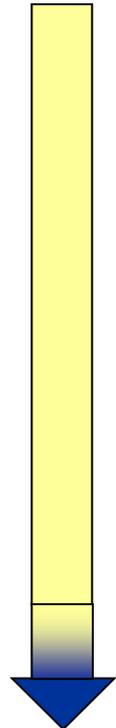
Ende

Verfahrensablauf



- Bekanntgabe des Flurbereinigungsplans
 - (vorzeitige) Ausführungsanordnung
 - Eintritt des neuen Rechtszustands
 - Berichtigung der öffentlichen Bücher (Grundbuch, Kataster ...)
 - Schlussfeststellung
 - Auflösung der TG

Beginn



Ende

Warum treffen wir uns heute?

1. Vorstellung – Wer sind wir?
2. Was ist ein Flurbereinigungsverfahren?
3. Was ist in Hünstetten-Ketternschwalbach geplant?
 - Zieldefinition Daten und Fakten, Verfahrensgebiet
 - Kosten und Finanzierung
4. Verfahrensbeteiligte – Wer macht mit?
5. Verfahrensablauf – Was geschieht?
6. Was Sie noch wissen sollten!
 - Abfindungsgrundsätze u. weiteres
 - Rechtsmittel

Was sie noch wissen sollten

Abfindungsgrundsätze (§ 44 FlurbG)

- *Hauptaufgabe in der Bodenordnungsphase: Zusammenlegen von zerstreut liegendem Grundbesitz*
- **JEDER** hat Anspruch auf **wertgleiche** Landabfindung
 - 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 Wirtschaftshof oder von der Ortslage den alten Grundstücken entsprechen

Was sie noch wissen sollten

Landbeitrag (§ 47 FlurbG)

→ „*Breitere Wege brauchen Fläche*“

- Den zu den gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen erforderlichen Grund und Boden haben alle Teilnehmer nach dem Verhältnis ihres Wertes Ihrer alten Grundstücke zu dem Wert aller Grundstücke im Verfahren aufzubringen...
- ...soweit er nicht durch vor der Flurbereinigung vorhandene Anlagen gleicher Art [...] gedeckt ist,...
- ...oder von einzelnen Teilnehmern hergegeben wird (z.B. Gemeinde).
- Der **Erfahrungswert** aus den bisherigen Verfahren: **1% - 3%**

Was sie noch wissen sollten

Rechtsmittel:

... bei Verwaltungsakten...

- **Widerspruch**

- Abhilfe durch das Amt für Bodenmanagement
- Bescheidung durch die Obere Flurbereinigungsbehörde
- bei Widerspruch gegen die Ergebnisse der Wertermittlung und den Flurbereinigungsplan entscheidet die Hessische Spruchstelle für Flurbereinigung (Sitz: HLBG)

- **Klage**

- Flurbereinigungsgericht in Kassel
(Senat des Verwaltungsgerichtshofs)

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit



Haben Sie noch Fragen?



Wie geht es jetzt weiter?

Flurbereinigungsbeschluss (§4 FlurbG)

[September 25]

- Start der Flurbereinigung
- entstehen der Teilnehmergeinschaft

Teilnehmersversammlung mit Vorstandswahl

[28. Okt. 25]

- 1. Teilnehmersversammlung
- Vorstand der TG wählen
- konstituierende Sitzung des Vorstand

Parallel werden vom Amt folgende Punkte bearbeitet:

- Beteiligte ermittelt
- Bestand aufgenommen