

Grenzen überwinden – Potenziale der Bodenordnung im Bestand

Das Amt für Bodenmanagement
Die Städtische Bodenordnung
Die drei Verfahrensarten
Negativbeispiel
Die Aufgaben der Kommune in einem Bodenordnungsverfahren
Kosten

Anna Reuschling
Sachbearbeiterin Flurneuordnung
Amt für Bodenmanagement Büdingen
04.09.2025



innovativ.bodenständig.amtlich.

www.hvbg.hessen.de

Das Amt für Bodenmanagement Büdingen

- Zuständig für den Main-Kinzig-Kreis und Wetteraukreis
- Landesvermessungs-, Kataster- und Flurbereinigungsbehörde
- Förderung der ländlichen und städtischen Entwicklung

Die Städtische Bodenordnung

Allgemein:

- 3 Verfahrensarten für unterschiedliche Anwendungsgebiete:
-> Baulandumlegung, Vereinfachte Umlegung, Grenzbereinigung
- Für die Entwicklung von Bauland
- Beseitigung unzweckmäßiger Grenzen
- Eingetragene Rechte können geregelt werden
- Keine Notar- und Grundbuchkosten
- Meist keine Grunderwerbsteuer (Die Grunderwerbsteuerstelle beim Finanzamt entscheidet darüber)

Die Städtische Bodenordnung

Ziel und Zweck:

- Umsetzung von städtebaulichen Planungen
 - Beseitigung baurechtswidriger Zustände oder unzweckmäßiger Grenzziehungen
 - Vermeidung von Splitterflurstücken z.B. nach dem Straßen- oder Radwegebau
- Städtische Bodenordnung ist somit „Hilfsmittel der Kommune“

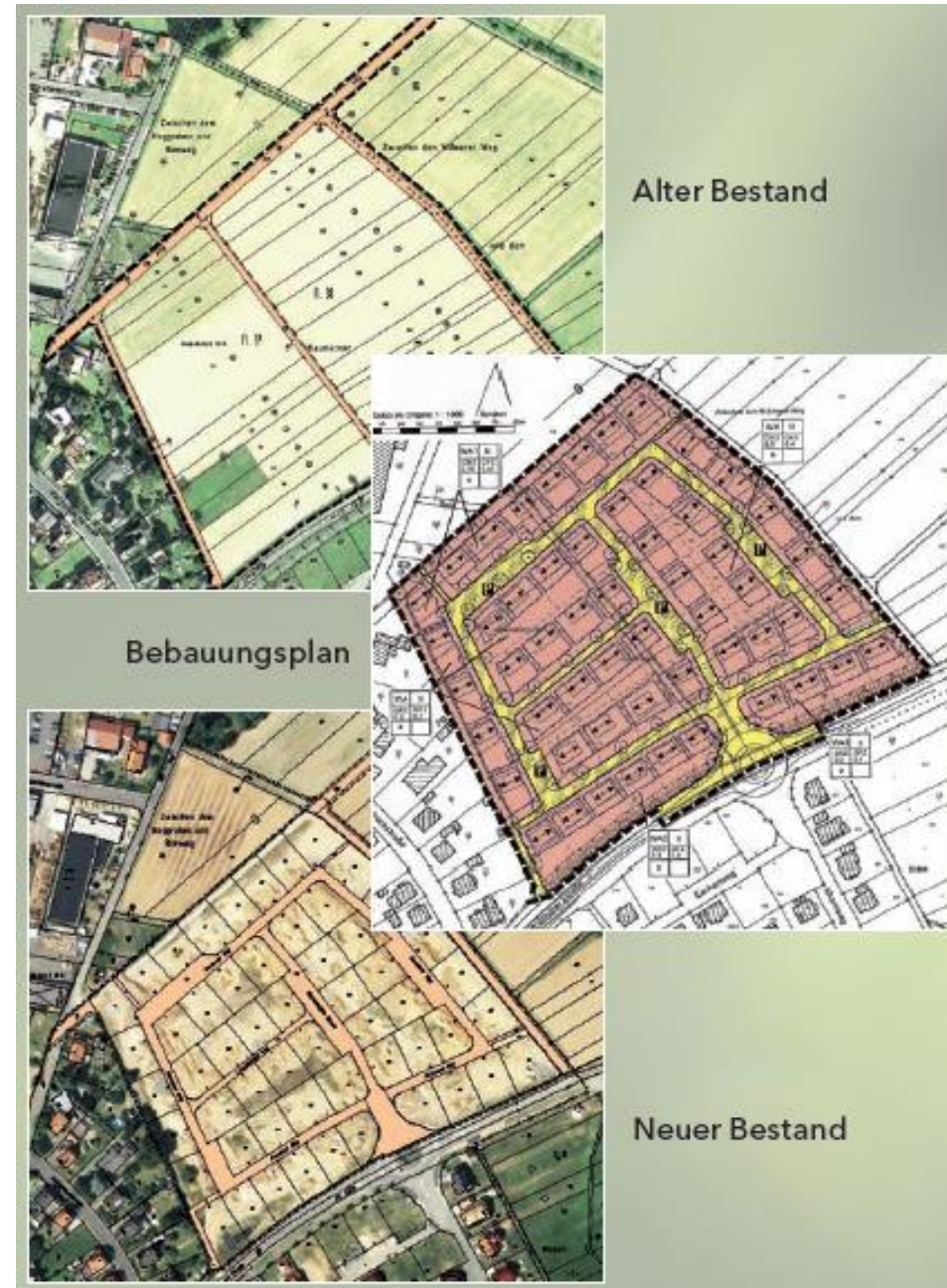
Die 3 Verfahrensarten

Baulandumlegung (BU)

- öffentlich-rechtliches Grundstückstauschverfahren
- Ziel: -geeignete Neuordnung der Flurstücke für bauliche und sonstige Nutzung
-Bereitstellung von Bauland für Wohn- und Gewerbegebiete
-Umsetzung eines Bebauungsplanes

Die 3 Verfahrensarten

Baulandumlegung (BU)



Die 3 Verfahrensarten

Baulandumlegung (BU)

- Kommune ist Umlegungsstelle und wird vom Amt für Bodenmanagement unterstützt
- Vorteile für die Beteiligten:
 - Gleichbehandlung aller Beteiligten
 - verkürzt die Wartezeit bis zur Baureife
 - vorzeitige Besitzeinweisung/Vorwegnahme der Entscheidung
 - Widerspruchsrecht der Beteiligten

Die 3 Verfahrensarten

Vereinfachte Umlegung (VU)

- Austauschen von Grundstücken oder Teilen des Grundstücks, die in der Nachbarschaft liegen
- Rechtliche Grundlage: Bebauungsplan oder ungeplanter Innenbereich
- Ziel und Zweck: Beseitigung baurechtswidriger Zustände

Die 3 Verfahrensarten

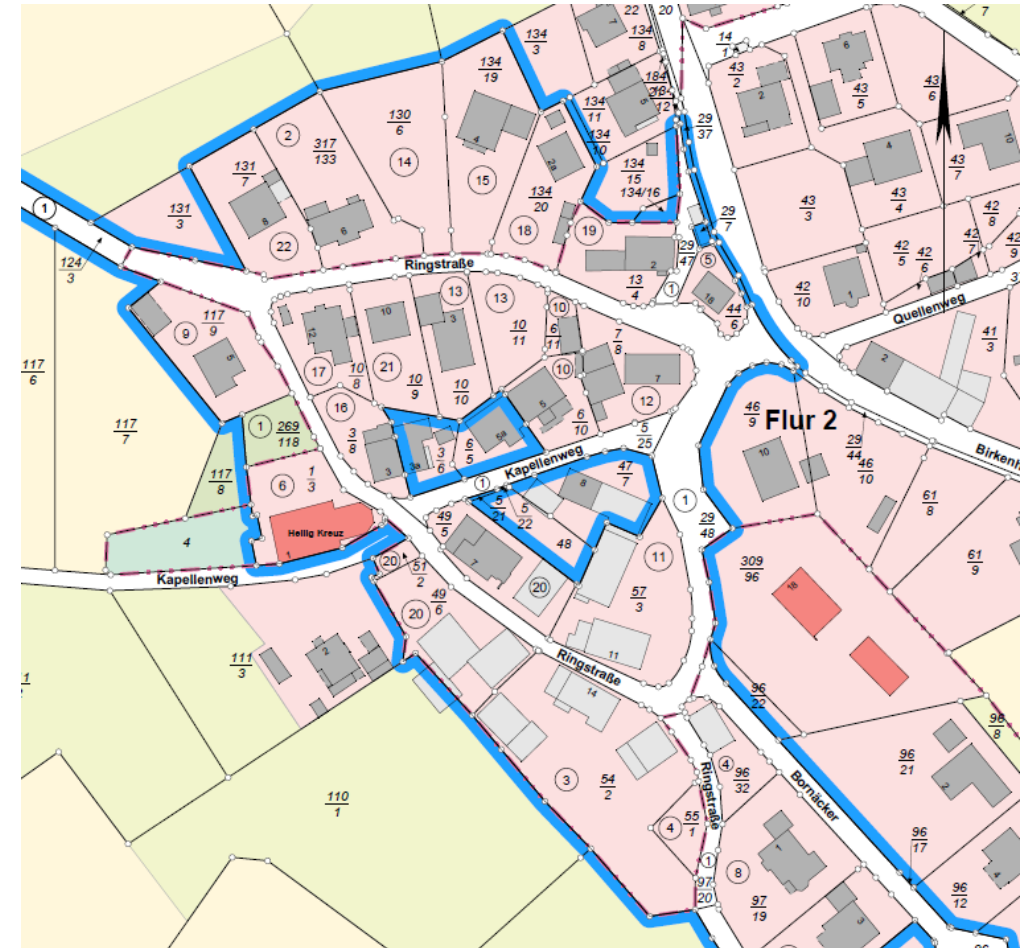
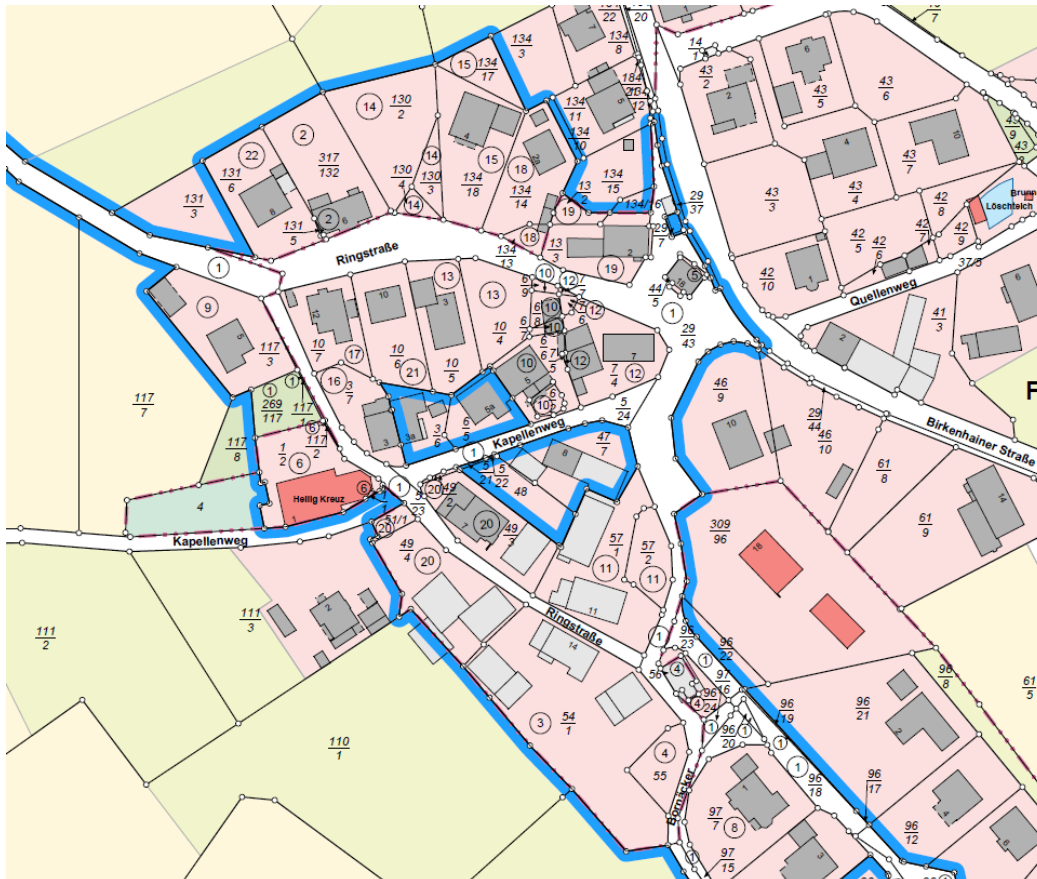
Vereinfachte Umlegung (VU)



Örtlichkeit und Katastergrenzen stimmen nicht überein

Die 3 Verfahrensarten

Vereinfachte Umlegung (VU)



Die Ringstraße wurde ausgebaut

Die 3 Verfahrensarten

Vereinfachte Umlegung (VU)

- Zügiger als klassische Umlegung, da weniger Verfahrensschritte und Verwaltungsakte
- Beteiligte können Wünsche und Vorstellungen äußern
- Kommune ist Umlegungsstelle und wird vom Amt für Bodenmanagement unterstützt
- Das Verfahren beinhaltet zwei Verfahrensakte
- Hin- und hergehende Flächen werden finanziell ausgeglichen
- Grundbuch und Liegenschaftskataster werden berichtigt

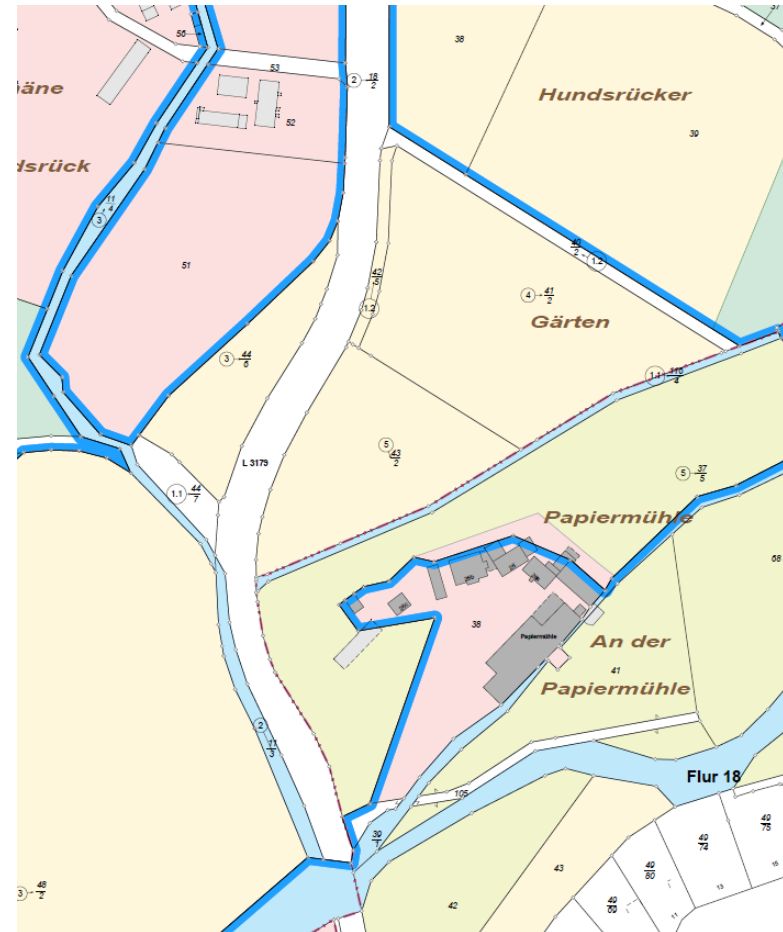
Die 3 Verfahrensarten

Grenzbereinigung (GB)

- Für die Bereitstellung von Flächen für Straßen- und Radwegebau
- Nach Maßnahmen wie:
 - Fahrbahnverbreiterung
 - Kurvenentschärfung
 - Anlegen eines Radweges
- Rechtliche Grundlage: Planfeststellung, Plangenehmigung oder Bebauungsplan, jedoch nur bezüglich der Festsetzung von Verkehrsflächen. (§2(1)GrBerG)
- Ziel und Zweck: Herstellung zweckmäßiger Flurstücke ohne Splitterflurstücke
 - Bereinigt also Rechts- und Grenzverhältnisse nach dem Straßenbau

Die 3 Verfahrensarten

Grenzbereinigung (GB)



Die 3 Verfahrensarten

Grenzbereinigung (GB)

- Hier sind wir Grenzbereinigungsstelle
- Bei dieser Verfahrensart arbeiten wir mit Hessen Mobil und auch der Hessischen Landgesellschaft mbH (HLG) eng zusammen
 - Hessen Mobil ist Träger der Baumaßnahme und Antragsteller
 - HLG holt Zustimmungserklärungen ein und übernimmt die finanzielle Abwicklung

Die 3 Verfahrensarten

Schnellübersicht

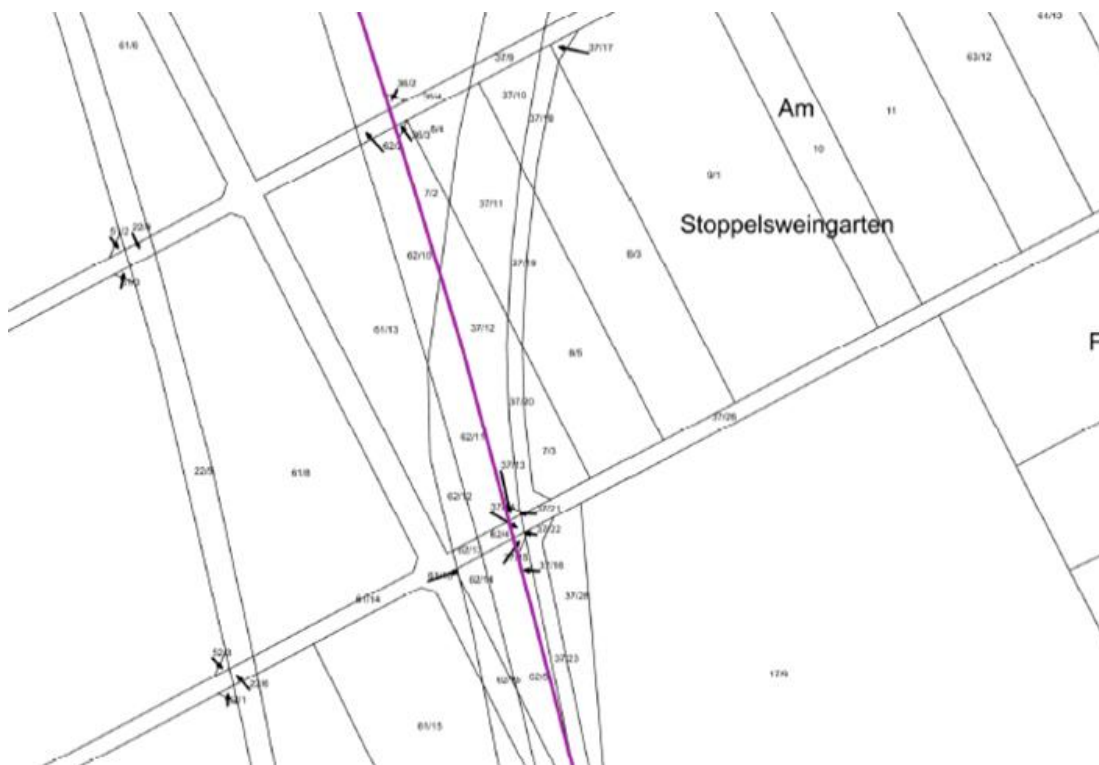
Baulandumlegung: Umsetzung eines Bebauungsplan, Bereitstellung von Bauland

Vereinfachte Umlegung: **innerorts** um baurechtswidrige Zustände zu beseitigen

Grenzbereinigung: **außerorts** um zweckmäßige Flurstücke nach Straßenbau herzustellen

Negativbeispiel

Negativbeispiel A 45 bei Langenselbold



Die Aufgabe der Kommune bei einer Vereinfachten Umlegung

- Kommune schildert uns den Sachverhalt und erfragt einen Lösungsvorschlag
- Kommune geht mit Beteiligten ins Gespräch. Hierfür erstellen wir Unterlagen wie Bodenrichtwertkarte und/oder Zustimmungserklärungen
- Bei den Gesprächen werden die Beteiligten aufgeklärt und die Höhe der Entschädigung vereinbart
- Messtermin vor Ort, um die neuen Grenzen festzulegen
- Darauf folgt innendienstliche Bearbeitung durch uns
- Erstellung von Auszügen, Beschlüssen, Veröffentlichungen, Anschreiben etc.
- Kommune erhält alle Unterlagen, inklusive Schritt-für-Schritt Anleitung
- Kommune fasst Beschluss
- Nach Rechtskraft wird der neue Bestand im Grundbuch und Liegenschaftskataster übernommen

Kosten

- Kostenschätzung vorab
- Ausschlaggebend für die abschließenden Verfahrenskosten sind Fläche, Bodenrichtwert, sowie Anzahl der Beteiligten

Bei Fragen oder konkreten Fällen können Sie sich gerne bei mir melden.

Ansprechpartnerin

Anna Reuschling
Amt für Bodenmanagement Büdingen
Sachbearbeiterin Neuordnung
Bahnhofstraße 33
63654 Büdingen
Telefon:+49 (611) 535 7243
E-Mail : anna.reuschling@hvbg.hessen.de
Internet : www.hvbg.hessen.de



innovativ.bodenständig.amtlich.

www.hvbg.hessen.de