

## ÖFFENTLICHE NIEDERSCHRIFT

der 17. Sitzung des Bau- und Verkehrsausschusses  
am Dienstag, 25.04.2023, 19:32 Uhr bis 21:18 Uhr  
im Bürgerhaus Atzbach, großer und kleiner Saal

---

### **Anwesenheiten**

Vorsitz:

Ausschussvorsitzender Kraft, Thomas (geo)

Anwesend:

stellv. Ausschussvorsitzender Weber, Karl-Heinz (SPD)  
Ausschussmitglied Adam, Markus (geo)  
Ausschussmitglied Bepler, Eberhard (FW)  
Ausschussmitglied Ehrhard, Timo (CDU)  
Ausschussmitglied Feiling, Otfried (SPD)

Gemeindevorstand:

Gemeindevertretung:

Vorsitzender der Gemeindevertretung Walendsius, Christian (SPD)

Schriftführer:

Schriftführer Scharmann, Klaus

Entschuldigt fehlten:

Sauter, Dennis (CDU)

Von der Verwaltung waren anwesend:

Verwaltung Hardt, Anja

Gäste:

# Tagesordnung

## öffentliche Sitzung

1. Prüfung und Durchführung von Verfahren nach der Bodenordnung für die Außenbereiche der Gemarkungen Waldgirmes, Dorlar und Atzbach im Rahmen der Fortentwicklung der Planwerke (Flächennutzungsplan und Landschaftsplan) der Gemeinde Lahnau  
hier: Änderungsantrag der geo-Fraktion vom 16.10.2022 (AT-57/2021  
2. Ergänzung)
2. Biotopvernetzung durch ein Heckenneuanlage- und Ackerrandstreifenprogramm für Lahnau  
hier: Antrag der SPD-Fraktion vom 20.06.2021 (AT-42/2021)
3. Fortschreibung der Planwerke in Lahnau
  - a.) Flächennutzungsplan
  - b.) Landschaftsplanhier: Sachstandsberichte
4. Verschiedenes

# Sitzungsverlauf

Der Ausschussvorsitzender Thomas Kraft eröffnet die Sitzung des Bau- und Verkehrsausschusses und stellt fest, dass die Einladung form- und fristgerecht erfolgt und Beschlussfähigkeit gegeben ist. Zur Tagesordnung werden keine Änderungsanträge gestellt; somit ist diese in der vorliegenden Fassung genehmigt.

## öffentliche Sitzung

- 1. Prüfung und Durchführung von Verfahren nach der Bodenordnung für die Außenbereiche der Gemarkungen Waldgirmes, Dorlar und Atzbach im Rahmen der Fortentwicklung der Planwerke (Flächennutzungsplan und Landschaftsplan) der Gemeinde Lahnau hier: Änderungsantrag der geo-Fraktion vom 16.10.2022** **AT-57/2021**  
**2. Ergänzung**

Ausschussvorsitzender Thomas Kraft begrüßt zu diesem Tagesordnungspunkt Herrn Ralf Ufer, Abteilungsleiter 2, Bodenmanagement des Amtes für Bodenmanagement Marburg sowie dessen Stellvertreter Herrn Steffen Breitbarth.

Als Einführung erklärt Abteilungsleiter Ralf Ufer anhand einer Präsentation, welche als Anlage der Niederschrift beigefügt wird, die unterschiedlichen Möglichkeiten der Bodenordnung welche vom AfB-Marburg durchgeführt werden können.

An der anschließenden, ausführlichen Aussprache beteiligen sich die Gemeindevertreter: Eberhard Bepler, Timo Ehrhard, Manuel Groh, Dieter Schmidt, Markus Adam, Thomas Kraft, Karl-Heinz Weber, Beigeordneter Heinz Rauber, Erste Beigeordnete Ursula Claudi, Gemeindevertretervorsitzender Christian Walendsius sowie Umweltberaterin Anja Hardt und Abteilungsleiter Ralf Ufer.

Im Wesentlichen werden folgende Punkte angesprochen:

- Freiwilliger Landtausch funktioniert nur einvernehmlich. Der Wertausgleich kann auch monetär erfolgen, dies sollte allerdings eine untergeordnete Rolle spielen.
- Flächentausch kann auch über Bebauungsplangrenzen hinaus erfolgen, wenn seitens der Eigentümer Einvernehmen besteht.
- Um Grundstückseigentümer enteignen zu können, bedarf es z. B. bei Straßenbaumaßnahmen, der Planfeststellung. Artikel 14 Grundgesetz regelt den Schutz des Eigentums, welches einen sehr hohen Schutz genießt. Grundstückszusammenlegungen über Gemeindegrenzen hinweg sind möglich. Gemarkungsgrenzen können verschoben werden. Dies sollte allerdings die Ausnahme sein.
- Renaturierungsmaßnahmen an Gewässern, wie z. B. Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie, sind förderfähig und können sehr gut im Rahmen der Bodenordnung umgesetzt werden. Aktuell liegt die Förderhöhe bei ca. 90%. Einen entsprechenden Antrag könnte die Gemeinde für ein solches Projekt beim AfB-Marburg stellen.
- Wie können Eigentümer für den freiwilligen Landtausch motiviert werden? Hier ist zunächst die Intention (z. B. Biotopvernetzung, Anpflanzung von Heckenstreifen), welche der Bodenordnung vorangeht, zu definieren. Danach sollten Gespräche mit den betroffenen Eigentümern geführt werden. Hierbei kann das AfB Marburg gegebenenfalls unterstützen. Die Anzahl an Eigentümern sollte jedoch gering sein.
- Eine Empfehlung seitens des AfB-Marburg wo eventuell eine Bodenordnung in Lahnau notwendig wäre, wird es pro aktiv nicht geben.

- Eine Flurbereinigung in Lahnau wird grundsätzlich schwierig, da es viele Eigentümer mit Einzelflächen gibt. Es müsste zunächst versucht werden alle Eigentümer mit mehr als 10 ha Eigentumsfläche zu finden, um dann ins Gespräch bzw. Verhandlungen einzusteigen.
- Einzelgrundstücksbesitzer werden erfahrungsgemäß häufig im Rahmen von bodenordnenden Verfahren ihre Flächen verkaufen. Von der Teilnehmergeinschaft kann festgelegt werden, wer im Rahmen einer Flurneuordnung ankaufsberechtigt ist. Ein Flurbereinigungsverfahren wird seitens des AfB-Marburg nur dann angeordnet, wenn seitens der überwiegenden Teilnehmer ein Interesse besteht.
- Eine Klage in einem Flurbereinigungsverfahren hat zunächst aufschiebende Wirkung. Erst nach einer Entscheidung durch die zuständige Kammer des Verwaltungsgerichtshofes in Kassel, kann ein Verfahren weitergeführt werden. Dies kann mitunter 3-4 Jahre dauern.
- Ein großes Flurbereinigungsverfahren ist nach den heutigen Ausführungen eher nicht möglich. Eventuell sollte der Fokus auf kleinräumige Lösungen z. B. im Bereich von Gewässern, Uferrandstreifen gelegt werden.
- An Gewässern wurden in der Gemeinde Lahnau schon vergleichbare Verfahren zur Ausweisung von Uferrandstreifen durchgeführt.
- Es wurde seinerzeit versäumt, in den 50 iger Jahren eine Flurbereinigung in den Ortsteilen Atzbach, Dorlar und Waldgirmes durchzuführen. Jetzt gibt es aufgrund fehlender Großlandwirte nahezu kein Interesse, ein solch aufwendiges Verfahren durchzuführen.
- Es gibt lediglich noch 1-2 Landwirte je Ortsteil insofern fehlt der Druck ein Flurbereinigungsverfahren durchzuführen. Ziel sollte vielmehr sein, kleinteilige Verfahren zur Biotopvernetzung oder Gewässerrenaturierung durchzuführen.
- Die Fraktionen sollten sich Gedanken machen, an welchen Stellen die Durchführung kleinteiliger Verfahren sinnvoll wäre.
- Hilfreich wäre neben den Katasterplänen eine Übersicht der landwirtschaftlichen Nutzer zu haben. Viele der Landwirte haben sich durch Tauschflächen etc. geeignete Schläge zusammengelegt.
- Es sollten die bisherigen Beschlüsse für kleinteilige Lösung, welche bereits im Landschaftsplan verankert sind, umgesetzt und begonnen werden.
- Im Rahmen von Flurbereinigungsverfahren an Gewässern können auch Randbereiche hinsichtlich der Vorgaben aus dem Landschaftsplan mit betrachtet werden.
- Der geo-Antrag ist sehr umfassend. Ziel sollte es sein, konkretere Bereiche zu benennen. Die geo-Fraktion wird sich intern beraten und dann den Fokus auf konkrete Projekte richten.

Da der Antrag sehr unkonkret ist, besteht Einvernehmen, diesen bis auf Weiteres im Geschäftsgang zu belassen.

#### Beschluss:

1.) Der Gemeindevorstand wird beauftragt, im Rahmen der anstehenden Fortentwicklung des Flächennutzungsplans sowie des Landschaftsplans, die außerhalb der Siedlungsflächen liegenden Gewanne und Fluren der Gemarkungen Waldgirmes, Dorlar und Atzbach zu überprüfen, inwieweit es sich in einzelnen Fällen / lokal anbietet, durch das „Grenzregelungsverfahren“ Verfahren nach Möglichkeiten der Bodenordnung, in klein-räumigen Einheiten deutliche Optimierungen der Flächenzuschnitte und Anpassungen an heutige Nutzungen und Gegebenheiten zu erhalten.

2.) Zudem ist zu untersuchen, wie im Sinne der Biotop- und Grünstreifenvernetzung viel effektivere Flächen abgebildet werden können. Das gleiche gilt für die verbleibende landwirtschaftliche Nutzung und die Abbildung von Wiesen- und Grasflächen. Im Außenbereich betrieblich oder durch direkte menschliche Nutzung in Anspruch genommene Flächen können so auch in ihren Katastergrenzen angepasst werden.

3.) Für die Flächengröße und die Anzahl der **Grenzregelungsverfahren Verfahren der Bodenordnung** wird keine Vorgabe gemacht. Es ist fortwährend im Bau- und Verkehrsausschuss zu berichten. Antrag der geo-Fraktion Lahnau AT-57/2021

4.) für die Umsetzung sind Gelder in noch zu ermittelnder Höhe, zunächst für Planungszwecke, in den Haushaltsplan und das dazugehörige Investitionsprogramm des Jahres 2023 und ggf. weiterer Haushaltsjahre einzustellen.

Abstimmungsergebnis:

Verbleib im Geschäftsgang

**2. Biotopvernetzung durch ein Heckenneuanlage- und Ackerrandstreifenprogramm für Lahnau  
hier: Antrag der SPD-Fraktion vom 20.06.2021**

**AT-42/2021**

Ausschussvorsitzender Thomas Kraft bittet zunächst den Gemeindevorstand um Stellungnahme. Umweltberaterin Anja Hardt berichtet, dass es zu dem im Geschäftsgang befindlichen Antrag bereits konkrete Angaben im Landschaftsplan gibt. Insbesondere das Thema Biotopvernetzung ist im Landschaftsplan, welcher Beschlusslage ist, ausführlich bearbeitet.

Gemeindevertreter Dieter Schmidt bittet darum, dass jeder Gemeindevertreter sich den Landschaftsplan einmal anschauen und durchlesen sollte. Hierzu sollte dieser allen Gemeindevertreten nochmals zur Verfügung gestellt werden. Der vorliegende Beschlussvorschlag stellt lediglich einen Prüfungsauftrag für den Gemeindevorstand dar.

Gemeindevertreter Manuel Groh stellt fest, dass häufig die notwendigen Flächen für einzelnen Maßnahmen nicht zur Verfügung stehen.

Gemeindevertretersvorsitzender Christian Walendius erklärt, dass Umweltberaterin Anja Hardt bereits erste Ergebnisse genannt hat.

Gemeindevertreter Thomas Kraft regt an, in den Beschlusstext das Amt für Bodenmanagement mit aufzunehmen. Hierzu erklärt Gemeindevertreter Manuel Groh für die antragstellende Fraktion, dass sie dieser Anregung gerne folgen werden.

Beschluss:

Der Gemeindevorstand wird beauftragt, die Möglichkeit der Realisierung eines Biotopvernetzungsprogrammes in den Gemarkungen Atzbach, Dorlar und Waldgirmes zu prüfen. Hierzu sind entsprechende Gespräche mit den örtlichen Landwirten, den Naturschutzverbänden, der Landwirtschaftsverwaltung und dem Lahn-Dill-Kreis (Untere Naturschutzbehörde), AfB Marburg und der Landschaftspflegegemeinschaft (LDK) über Unterstützungs- und Fördermöglichkeiten zu führen. Eine gute Grundlage für diese Gespräche bildet u. a. der Landschaftsplan der Gemeinde Lahnau. Über die Ergebnisse dieser Gespräche und die Möglichkeiten einer Realisierung ist dann im UTR zu berichten.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig, 0 Enthaltung(en)

Berichterstatter: Karl-Heinz Weber

**3. Fortschreibung der Planwerke in Lahnau**  
**a.) Flächennutzungsplan**  
**b.) Landschaftsplan**  
**hier: Sachstandsberichte**

Fachbereichsleiter III, Klaus Scharmann erläutert die zu erwartenden Kosten für eine Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes. Nach der aktuellen Honorarordnung für Architekten und Ingenieure würden die Planungskosten – welche sich nach der Fläche bemessen- bei ca. 150 TSD€ für den FNP und bei ca. 50 TSD€ für den Landschaftsplan (jeweils netto zzgl. MwSt) liegen. Die Planungsleistungen müssten demnach öffentlich ausgeschrieben werden und würden nach Rücksprache mit Fachbereichsleiter II, Lars Veit im Ergebnishaushalt zu veranschlagen sein.

Ausschussvorsitzender Thomas Kraft merkt an, dass ggf. auch eine Teilnovellierung des FNP erfolgen könnte und hierfür sollten die entsprechenden Haushaltsmittel im HH-Plan 2024 veranschlagt werden.

Fachbereichsleiter III, Klaus Scharmann erläutert, dass eine Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes je nach Bedarfs sowieso im Rahmen der entsprechenden Bauleitplanung erfolgt. So z. B. letztes bei dem Bebauungsplan „Feuerwehr“ wo der Flächennutzungsplan fortgeschrieben und zwischenzeitlich vom Regierungspräsidium genehmigt wurde. Aktuell liegt die Flächennutzungsplanfortschreibung für den Bebauungsplan Nr. 15 „Gewerbegebietserweiterung Am Römerlager/Beim Eberacker“ der Oberen Landesplanungsbehörde zur Genehmigung vor.

Gemeindevertreter Karl-Heinz Weber spricht den Landschaftsplan an, und dass dort Einzelmaßnahmen eventuell unter Verwendung der Instrumente der Baulandumlegung oder des freiwilligen Landtausches, umgesetzt werden könnten.

Gemeindevertreter Dieter Schmidt sieht in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes keine Priorität. Die Fortschreibungen sind seines Erachtens in Ordnung. Vielmehr sollte der Landschaftsplan umgesetzt und in Teilbereichen angepasst werden. Hierzu sollte versucht werden Landesmittel zu akquirieren. Zum Beispiel für Vernässungsmaßnahmen etc.

**4. Verschiedenes**

Gemeindevertreter Dieter Schmidt berichtet von der heutigen Vorstellung der neuen Naturschutzleitlinie des Landes Hessen im Forstamt Wetzlar. Er schlägt vor, hierzu einen Fachmann von Hessen Forst in eine der nächsten Sitzungen einzuladen. In diesem Zusammenhang teilt Umweltberaterin Frau Hardt mit, dass in der Sitzung des UTR-Ausschusses am 10.05.2023 Herr Weber von Hessen Forst anwesend sein wird, so dass dort Gelegenheit besteht dieses Thema anzusprechen.

Der Ausschussvorsitzender Thomas Kraft schließt die Sitzung des Bau- und Verkehrsausschusses um 21:18 Uhr und bedankt sich bei den Referenten Herrn Ufer und Herrn Breitbarth vom Afb-Marburg sowie den Mitgliedern für Ihre Teilnahme.

Lahnau, 02.05.2023

Ausschussvorsitzender

Thomas Kraft

Schriftführer

Klaus Scharmann

# Bodenmanagement im Dienstbezirk des AfB Marburg

Ausschusssitzung Lahnau am 25.04.2023  
Informationen zu Möglichkeiten der Bodenordnung

Ralf Ufer  
Abteilungsleiter Bodenmanagement

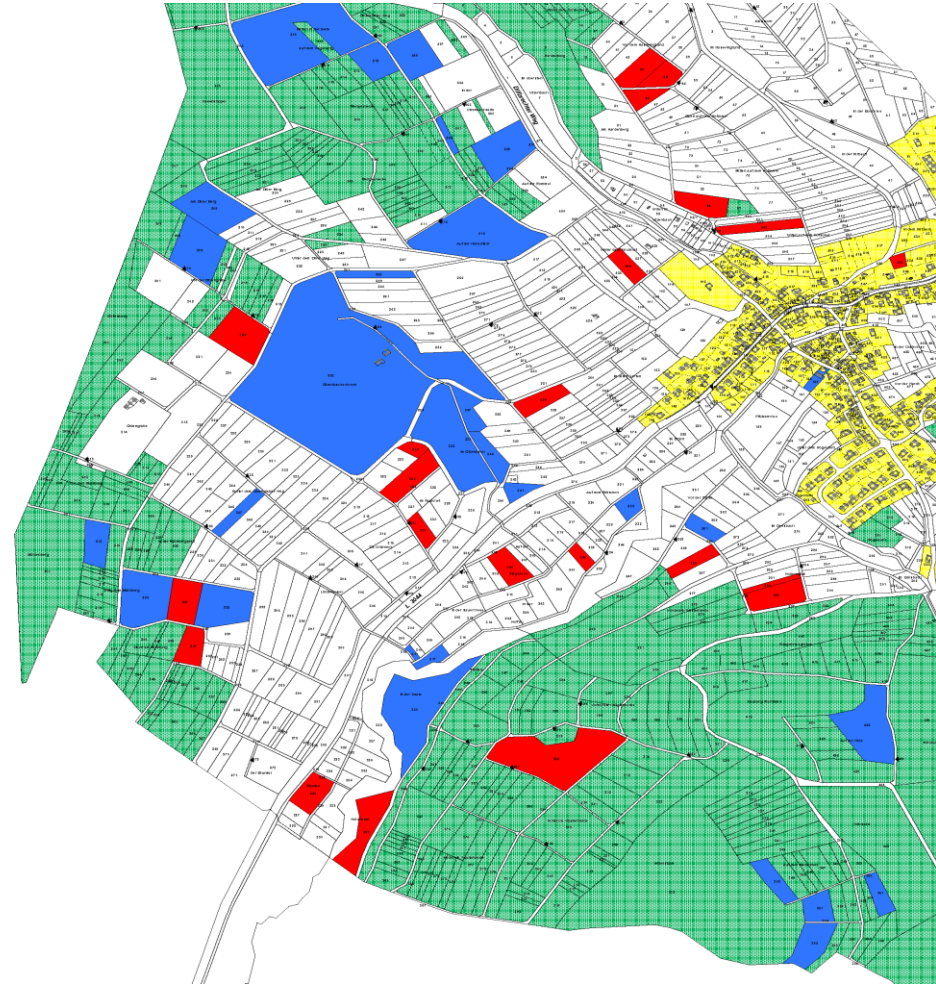
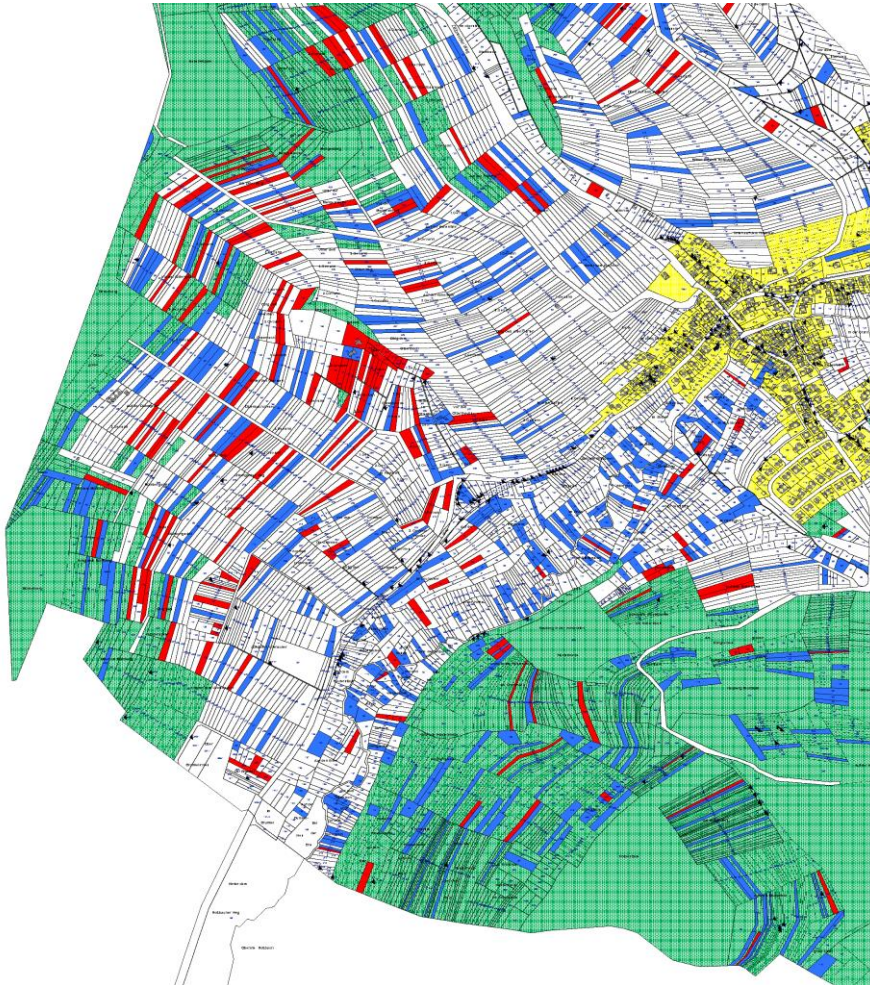


**innovativ.bodenständig.amtlich.**

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



# Inhalte von Verfahren nach FlurbG (außerhalb Ortslage)





## Anlage eines optimierten Wegenetzes



# Gewässer- und Auenschutz durch Renaturierung und Anlage von Uferrandstreifen



## Erhaltung unserer Kulturlandschaft

- Offenhaltung der Landschaft
- Aufbau von Biotopverbundsystemen
- Umsetzung von Umweltschutz-, Naturschutz- und Landschaftspflegevorhaben
- Aufwertung des Landschaftsbildes
- Realisierung von Landschaftsplänen





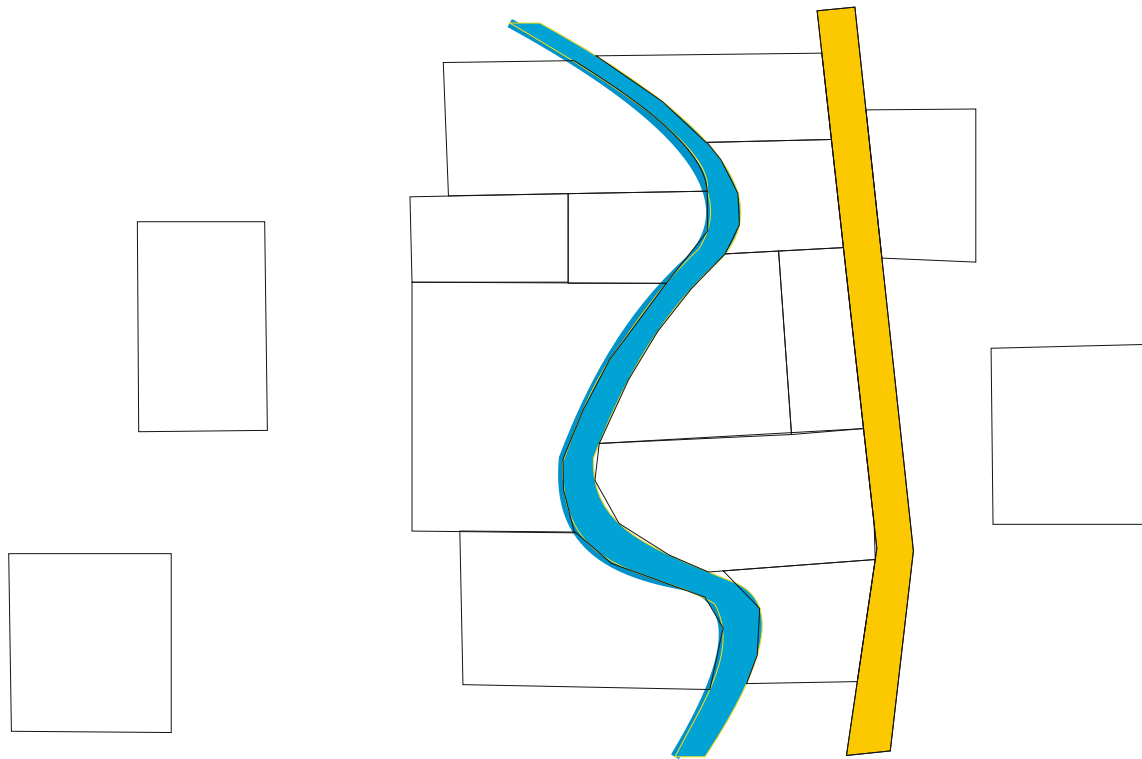
## Einrichtungen für Erholung und Freizeit

- Rad-, Reit- und Wanderwege
- Parkplätze
- Lehrpfade
- Schutzhütten, Spielplätze
- Aussichtspunkte, Bänke



# Bsp: Bodenordnung

## Flurstückssituation am Gewässer:

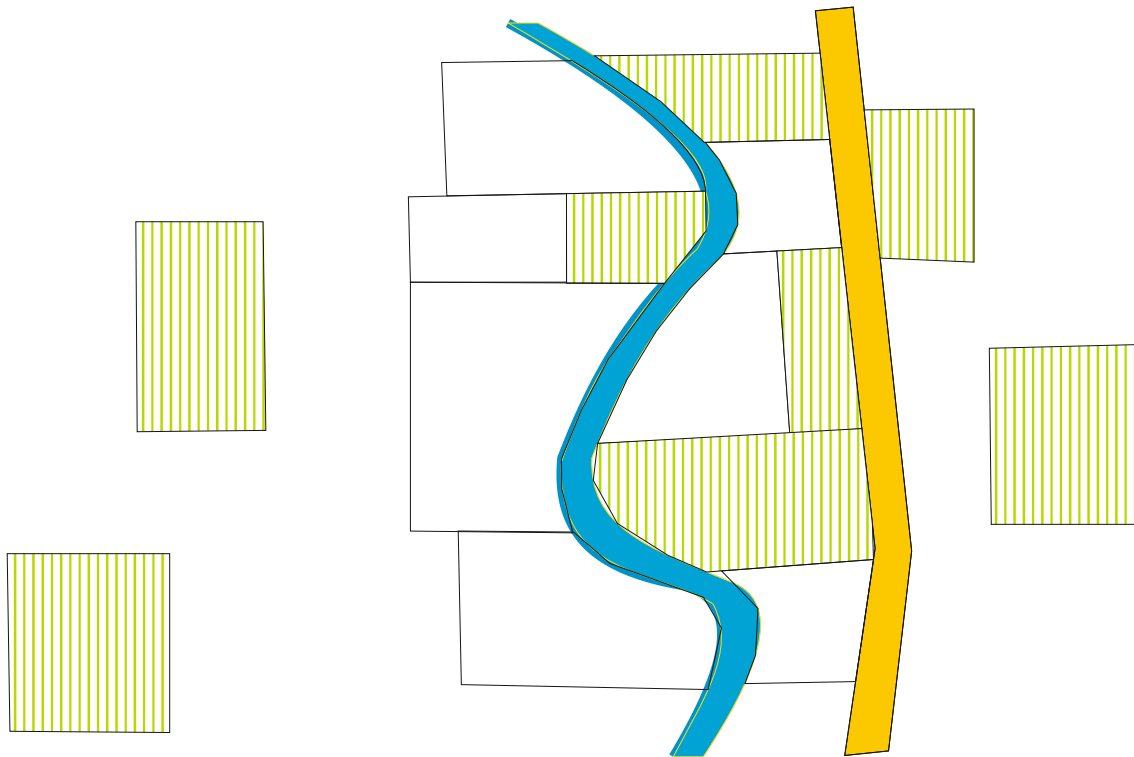


# Freihändiger Erwerb



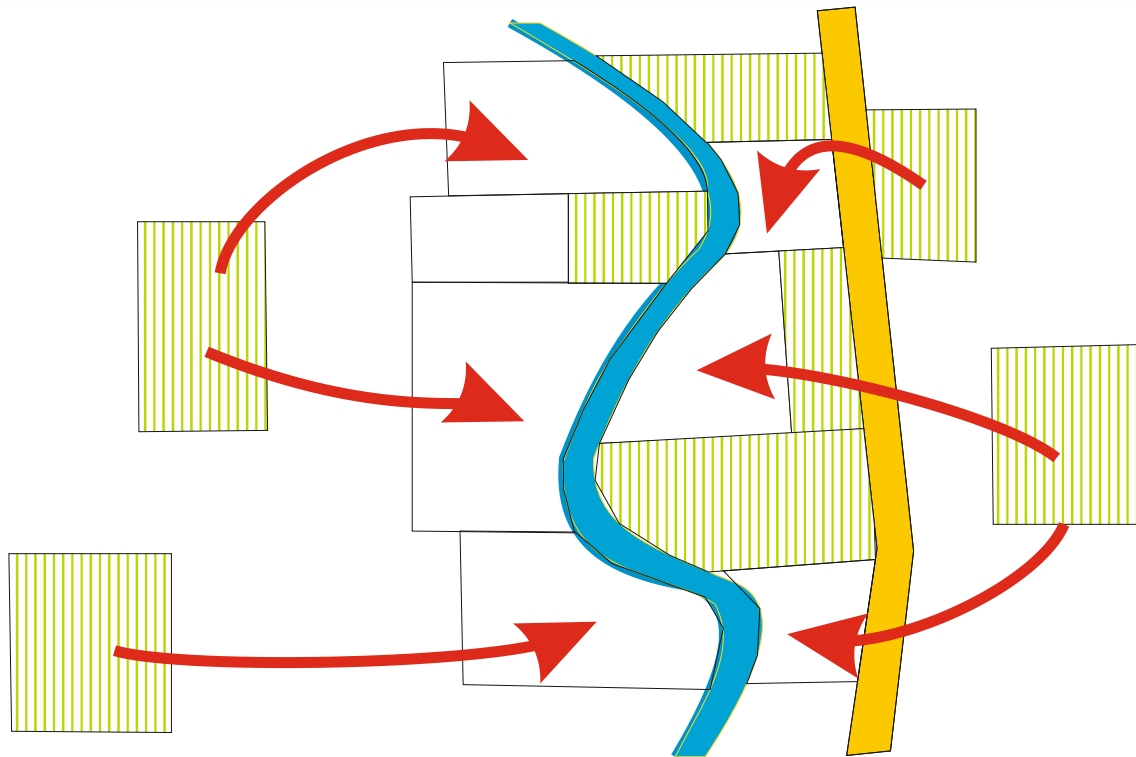
# Erwerb in der Flurbereinigung über § 52 FlurbG

überall im Verfahrensgebiet!

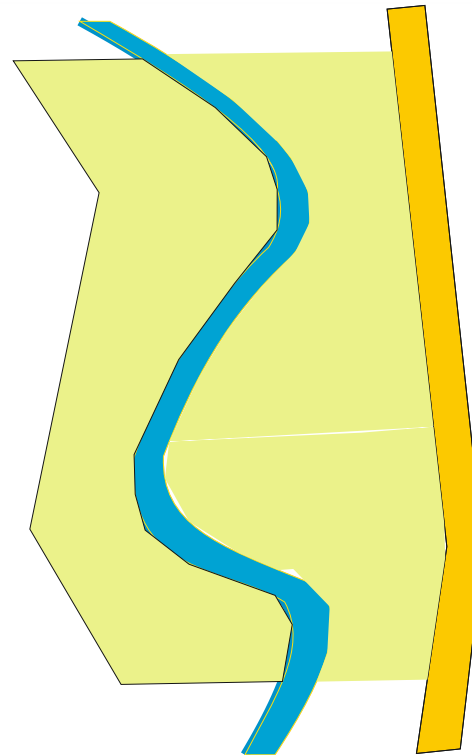




# Tausch / Zusammenlegung der erworbenen Flächen an das Gewässer



# Ausgewiesener Uferrandstreifen durch Flächenerwerb und Bodenordnung



# Instrumente Verfahren nach FlurbG – außerhalb Ortslage

## 1. Freiwilliger Landtausch

- Tausch Land gegen Land auf freiwilliger Basis, anschl Umschreibung Grundbuch (max 6 Mon).
- Voraussetzung: Naturschutz o. landwirtschaftlicher Zweck

## 2. Flurbereinigungsverfahren

- Grundlegende (Eigentums-)Neuordnung in einem definierten Gebiet
- Flächenzusammenlegung, neue Wege, Strukturen, etc.

Dauer: mehrere Jahre

## 3. Beschleunigte Zusammenlegung

- Nur Bodenordnung, kein Ausbau



# Verfahren nach BauGB – innerhalb Ortslage

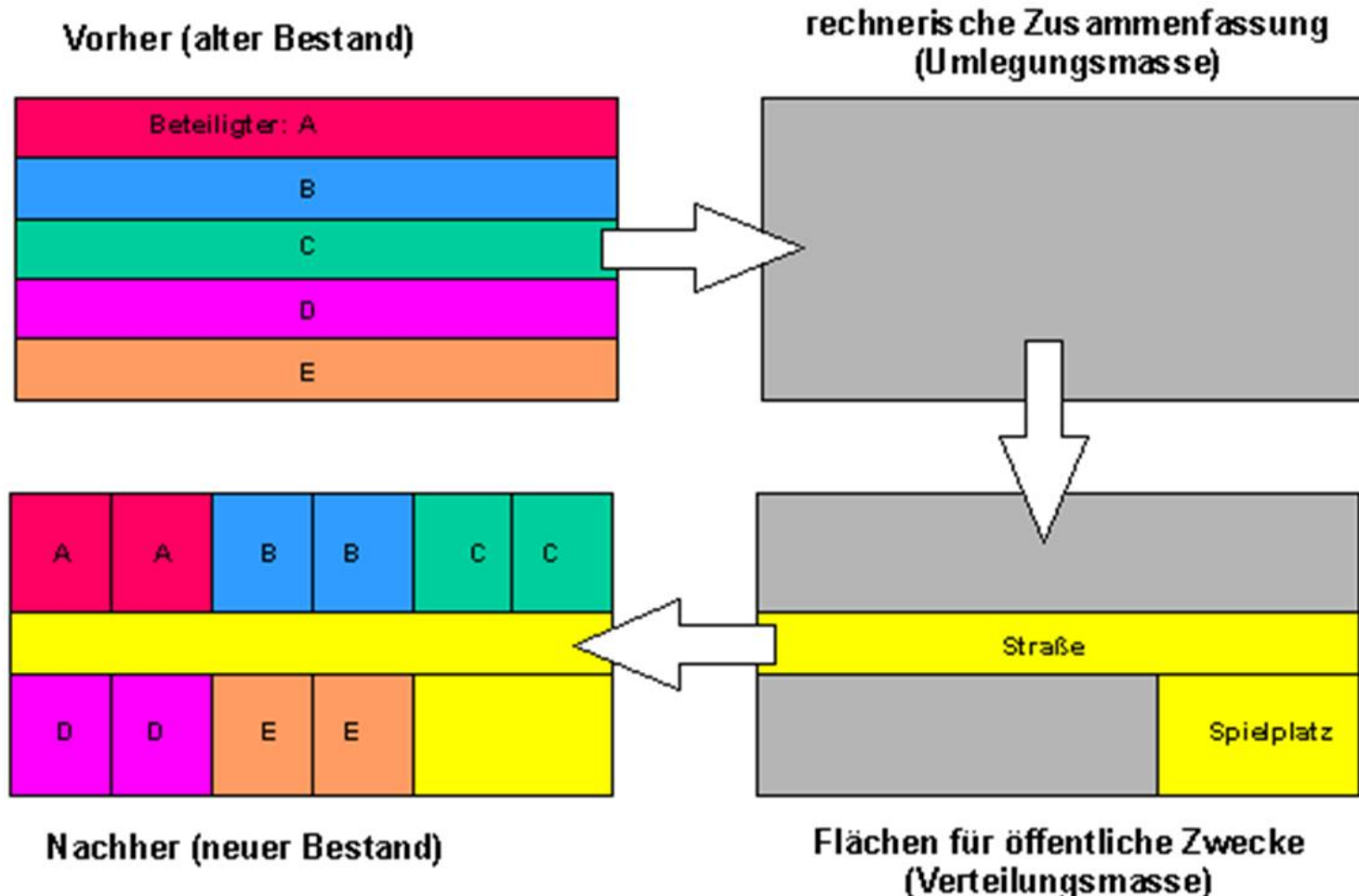
## Baulandumlegung (§ 45 BauGB)

Zur Erschließung oder Neugestaltung von Gebieten können bebaute und unbebaute Grundstücke durch Umlegung in der Weise **neu geordnet** werden, dass **nach Lage, Form und Größe** für die bauliche oder sonstige Nutzung **zweckmäßig gestaltete Grundstücke** entstehen.

Planungsrechtliche Voraussetzungen:

- im Geltungsbereich eines Bebauungsplans
- innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils

# Verfahren nach BauGB – innerhalb Ortslage



# Verfahren nach BauGB – innerhalb Ortslage

## vereinfachte Umlegung (§ 80 BauGB)

Durchführbar, wenn mit der Umlegung lediglich **unmittelbar aneinander grenzende oder in enger Nachbarschaft** liegende Grundstücke oder Teile von Grundstücken getauscht werden sollen oder Grundstücke, insbesondere Splittergrundstücke oder Teile von Grundstücken, einseitig zugeteilt werden sollen.

Die **auszutauschenden oder einseitig zuzuteilenden** Grundstücke oder Grundstücksteile dürfen **nicht selbstständig bebaubar** sein.

Deutlich **vereinfachtes** **Verwaltungsverfahren**. Nur ein Beschluss notwendig.

Planungsrechtliche Voraussetzungen:

- im Geltungsbereich eines Bebauungsplans
- innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils

# Verfahren nach BauGB – innerhalb Ortslage

## vereinfachte Umlegung (§ 80 BauGB)



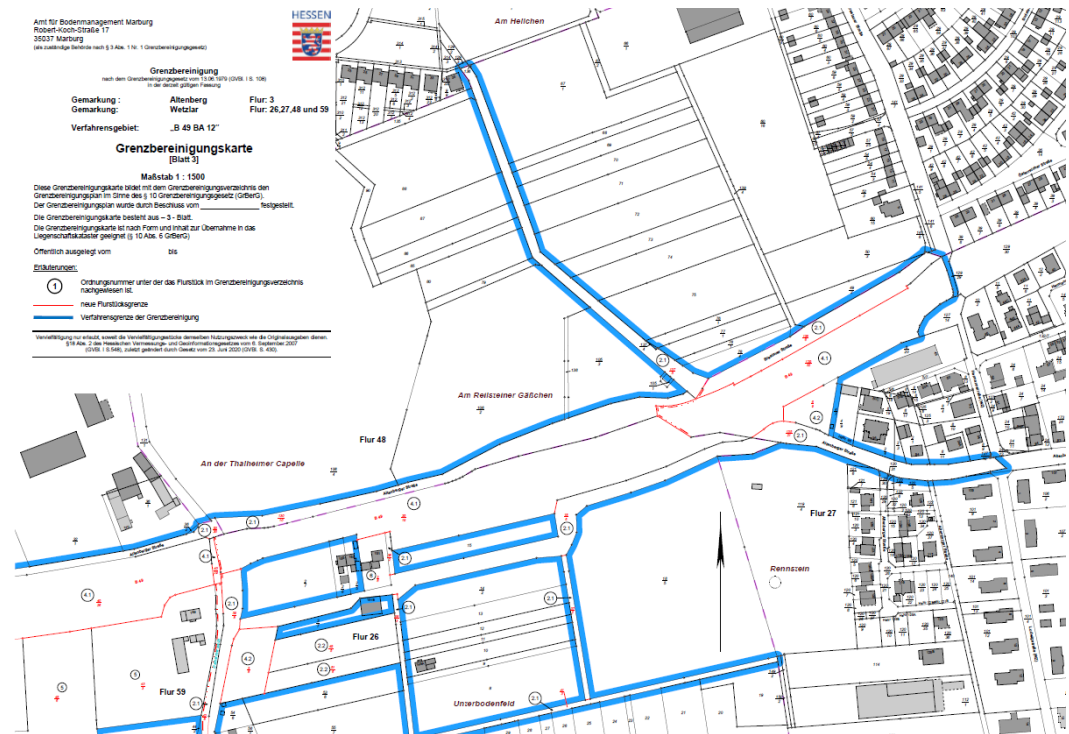
# Verfahren nach BauGB – innerhalb Ortslage

## Grenzbereinigung

Regelung von Eigentumsverhältnissen bei Betroffenheit durch  
**Baumaßnahmen an öffentlichen Straßen.**

Voraussetzungen:  
Zustimmungserklärungen  
der Eigentümer  
und Rechtsinhaber  
liegen vor.

Bsp.: Umsetzung B49





**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit 😊**





**Thomas Kraft**

Fliederweg 17

35633 Lahnau

Tel. +49(0)6441/ 66099

Mobil: +49(0)170 / 4412394

Mail: Kraft-Lahnau@t-online.de

Thomas Kraft \* Fliederweg 17 \* 35633 Lahnau

Lahnau, 25.04.2023

Gemeindevertretung Lahnau

Bau- und Verkehrsausschuss

Umwelt- Tourismus- und Regionalausschuss

### **TOP 3 der Sitzung am 25.04.2023**

#### **Fortschreibung der Planwerke in Lahnau**

**a.) Flächennutzungsplan**

**b.) Landschaftsplan**

**hier: Sachstandsberichte**

### **Vorschlag als Vorgehensweise**

In den Haushalten 2024 und 2025 werden Planungsmittel für die Fortschreibung des Flächennutzungsplans und des Landschaftsplans eingestellt.

Vor der Erstellung des Haushaltsplans Abklärung, ob Anträge der Fraktionen erforderlich sind oder die Mittel schon im Haushaltsplanentwurf stehen werden.

Nach Genehmigung des Haushaltsplans 2024 erfolgt die Vergabe an ein Planungsbüro.

Zielmarke: Wiederaufruf der Themen in den Ausschusssitzungen nach der Sommerpause 2024 im dritten oder vierten Quartal. Eine gemeinsame Ausschusssitzung könnte in Betracht gezogen werden.