



Landkreis
Biberach

Flurneuordnung Riedlingen (Mühlinsel)

5. Teilnehmersversammlung

Christian Helfert
Franz Fiesel

Flurneuordnungsamt

Riedlingen, 23. April 2026

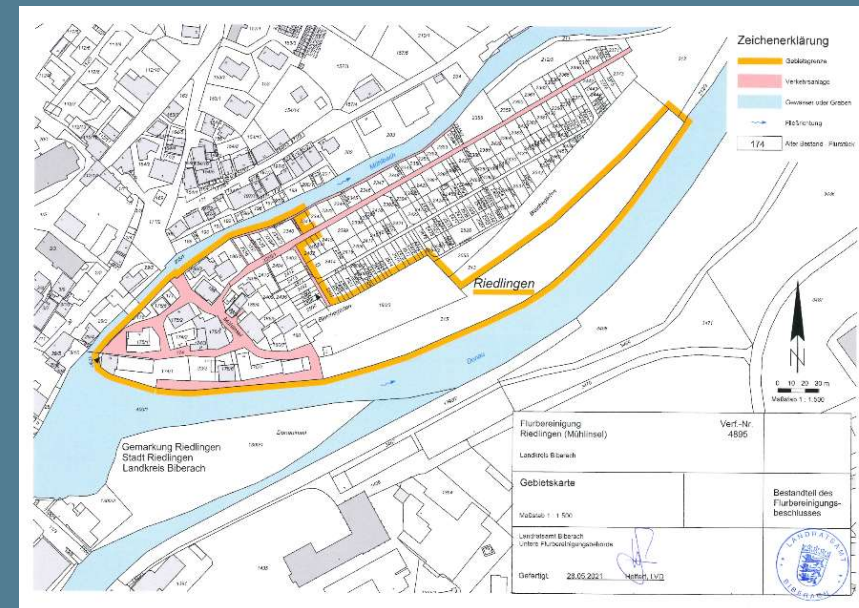


Quelle Flurneuordnungsamt



Ablauf

- Aktueller Stand
- Vereinbarungen, Vermessung und Abmarkung
- Erweiterung des Flurneuordnungsgebietes
- Umgestaltung des öffentlichen Raumes – aktueller Stand der Planung
- Ergänzende Abfindungsgrundsätze und Besitzeinweisung
- Stichworte Eigentum und Besitz
- Grunderwerb / Geldabrechnung / Grunderwerbssteuer
- Weitere Schritte im Projekt





Aktueller Stand

- Info zum Projekt Bleichegärten verschickt
- Beauftragung des Büro Lohrer-Hochrein, München – Bearbeiter Maximilian Stechele
- Laserscanning durch das Vermessungsamt des Landkreises





Vereinbarung, Vermessung und Abmarkung

- Mit allen Eigentümern bebauter Grundstücke wurden Vereinbarungen abgeschlossen / die neuen Grenzen einvernehmlich festgelegt.
- Die Garteneigentümer wurden über die geplanten neuen Grenzen mit Brief informiert.
- Die neuen Grenzen wurden – soweit möglich – vor Ort abgemarkt.





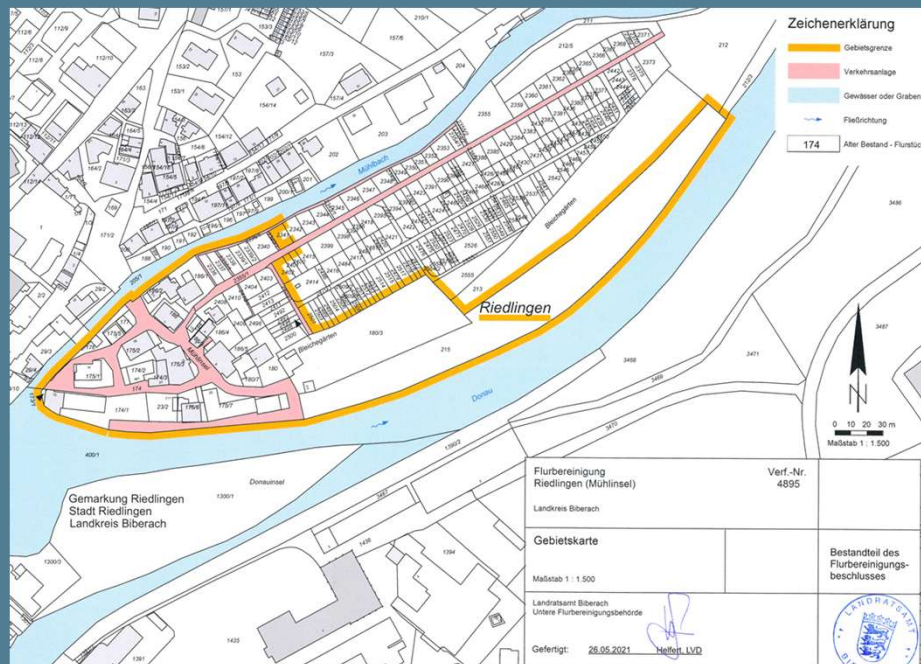
Vereinbarung, Vermessung und Abmarkung



Die Grenzmarken werden nach der Bauphase nochmals überprüft und ggf. erneuert.



Erweiterung des Flurneuordnungsgebietes



Die Grundstücke 2343, 2344, 2345
und 2345/1 werden „beigezogen“.



Landkreis
Biberach

Umgestaltung des öffentlichen Raumes



Abbruch Scheune und Garage durch die Stadt Riedlingen





Ergänzende Abfindungsgrundsätze

- Straßen und Wege sind öffentliche Anlagen. Die Fläche wird von der Stadt Riedlingen aufgebracht.
- Wertabschläge (Fläche) für zu sichernde Dienstbarkeiten bringt ebenfalls die Stadt Riedlingen auf.
- Hausanschlussleitungen und Fernmeldekabel auf privaten Eigentumsflächen sind und werden nicht dinglich gesichert.
- Für Masten, Schächte und dauerhafte Nachteile werden keine Entschädigungen gewährt.
- Der Landabzug für die Teilnehmer beträgt 0%.



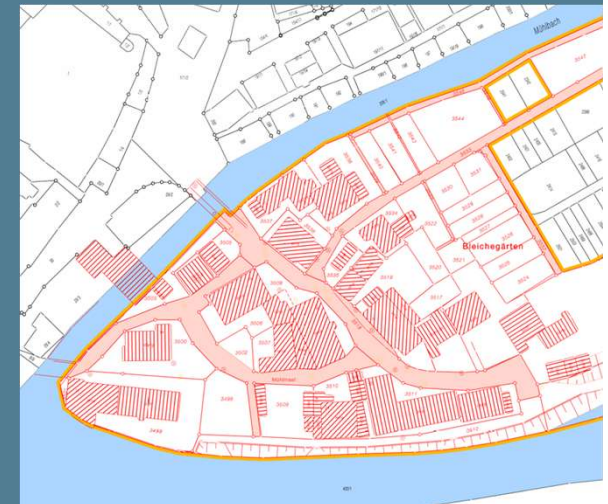
Ergänzende Abfindungsgrundsätze

- Mehrausweisung (Flächenmehrung) und Minderausweisungen (Flächenverringerung) werden im bebauten Bereich mit den betroffenen Eigentümern vereinbart.
- Gärten werden i.d.R. nach örtlichem Besitzstand abgemarkt. Flächendifferenzen werden in Geld ausgeglichen.
- Bodenwerte: Bauland 150 Euro pro qm; Gartenland 15 Euro pro qm
- Wesentlichen Bestandteile verbleiben i.d.R. beim alten Eigentümer. Sollte dies nicht möglich sein, wird der Geldausgleich zwischen den Teilnehmern durch Vereinbarung geregelt.
- Alle Grenzen werden i.d.R. abgemarkt.



Besitzeinweisung

- Voraussetzungen:
 - Grenzen sind örtlich übertragen,
 - neue Grenzen sind bekannt gemacht,
 - Nachweise für Fläche und Wert stehen fest,
 - Verhältnis Abfindung (neu) zu Einlage (alt) steht fest.
- Stichtagsregelung: Geplant 1. Juli 2026
- Ab diesem Stichtag kann (nur noch) über den neuen Besitz / die neuen Grundstücke verfügt werden.
- Dies gilt auch für die neuen Straßen und Wege.
- Die Besitzeinweisung ist ein förmlicher Verwaltungsakt und wird den Beteiligten (mit Rechtsbehelfsbelehrung) bekannt gegeben.





Besitzeinweisung

- Alle Eigentümer erhalten einen (amtlichen) Auszug und eine Karte ihrer neuen Grundstücke.
- Öffentliche Auslegung im Rathaus
- Auskunft jederzeit
- Auf Wunsch vereinbaren wir individuelle Grenzvorseisungen vor Ort.
- Grundbuch: Alte Grundstücke sind weiterhin rechtlich existent.

Landratsamt Biberach
Untere Flurbereinigungsbehörde

Flurbereinigung
Riedlingen (Mühlinsel)

1

Flurbereinigungsnachweis Neuer Bestand

Flurbereinigungsplan Teil 10

Landratsamt Biberach - Hauptstraße 25 - 89584 Ehingen

Stadt Riedlingen
Marktplatz 1
88499 Riedlingen

VerfNr.: 4895
Bearbeiter: Franz Fiesel
Telefon: 07391-779 2540
Datum: 10.04.2026

OrdNr.: 10
Stadt Riedlingen,
Seite 1

Beteiligter:
Stadt Riedlingen

Flur	Flurstück Nr. / UNr.	Lage Nutzungsart weitere Angaben Hinweise auf Festsetzungen im FLP Teil 1	Fist Teil	Zu- Fist Nr	Boden- klasse	Fläche ha a m ²	Wertver- hältnis WE
Gemarkung : Riedlingen							
0	3502	Mühlinsel Straße Platz			1,0 1,0 *	7 90 92 8 82	790,00 92,00 882,00
0	3512	Mühlinsel Hofland			1,0 *	8 15 8 15	815,00 815,00
					1,0 *	8 77 8 77	877,00 877,00
					2,0 *	25 25	2,50 2,50



Riedlingen, 23. April 2026



Stichworte Eigentum und Besitz

- Mit der Besitzeinweisung bleibt das Eigentum (alte Grundstücke) unberührt. Das Grundbuch wird nicht geändert.
- Über Verträge könnten nur die alten Grundstücke gekauft und verkauft werden.
- Wer ein „altes“ Grundstück kauft, erhält vor Ort aber den Besitz des neuen Grundstücks und mit diesem auch die Option später Eigentümer des neuen Grundstücks zu werden. D.h. eine Flächenmehrung oder –minderung muss beim Kaufpreis berücksichtigt werden. Juristischer Grundsatz: „Der Käufer tritt in den Stand des Flurneuordnungsverfahrens ein!“
- Eigentum werden die neuen Grundstücke erst zu einem späteren Zeitpunkt, zum Zeitpunkt der sogenannten „Ausführungsanordnung“.
- Zwischen „Besitzeinweisung“ und „Ausführungsanordnung“ liegt die Aufstellung und Bekanntgabe des Flurbereinigungsplans.



Stichworte Eigentum und Besitz

Empfehlungen für die Praxis:

- Bei Eigentumsübertragungen (Kauf, Verkauf Erbschaft) sicherheitshalber beim Flurneuordnungsamt nachfragen.
- In Verträgen immer die alten Grundstücke und deren Fläche mit Hinweis auf die neuen Grundstücke und deren Fläche eintragen.





Grunderwerb / Geldabrechnung / Grunderwerbssteuer

- Kauf und Verkauf von Fläche (Grunderwerb) in einer Flurneuordnung erfolgt durch Vereinbarung. Es ist kein notarieller Vertrag notwendig.
- Die Geldabrechnung (= Bezahlung der Mehr- oder Minderfläche) erfolgt mit der Besitzeinweisung. D.h. es werden im Anschluss an den Stichtag der Besitzeinweisung alle Minderausweisungen ausbezahlt und alle Mehrausweisungen eingefordert.
- ACHTUNG: Die Flächen können sich gegenüber den Vereinbarung aufgrund von mathematischen Rundungen um wenige Quadratmeter ändern.
- Grunderwerbssteuer fällt erst bei Eigentumsübergang an. Sie muss möglicherweise erst Jahre später bezahlt werden. Aber eines ist sicher: Das Finanzamt vergisst nichts ;-).



Weitere Schritte im Projekt

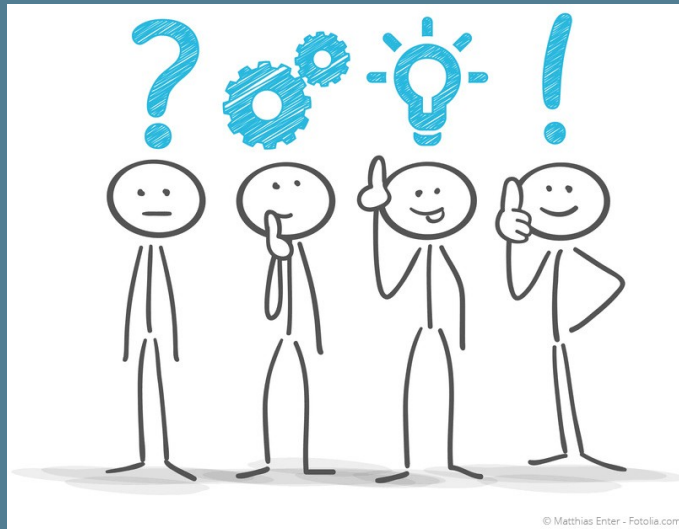
- Vorstellen des Projektstandes im Gemeinderat
- Besitzeinweisung
- Ausarbeitung der Bau- und Pflanzplanung durch das Büro Lohrer – Hochrein
- Einarbeiten der Planung in den Ortsgestaltungsplan
- Klärung der Eigenbeteiligung privater Eigentümer
- Beschlussfassung Kostenübernahme Gemeinderat
- Genehmigung des Ortsgestaltungsplans und Bewilligung der Zuschüsse
- Aus- und Umbau des öffentlichen Raumes
- Parallel: Aufstellung des Flurbereinigungsplans





Landkreis
Biberach

Fragen, Wünsche, Anregungen



Vielen Dank für die Aufmerksamkeit!