

Amt für Bodenmanagement Heppenheim



Geplante Unternehmensflurbereinigung Gernsheim Klein-Rohrheim B 44

**Informationsveranstaltung
(Aufklärungsversammlung)
nach § 5 Abs. 1 Flurbereinigungsgesetz**

**Niels Kropp
Verfahrens-/Projektleiter**

16. November 2015

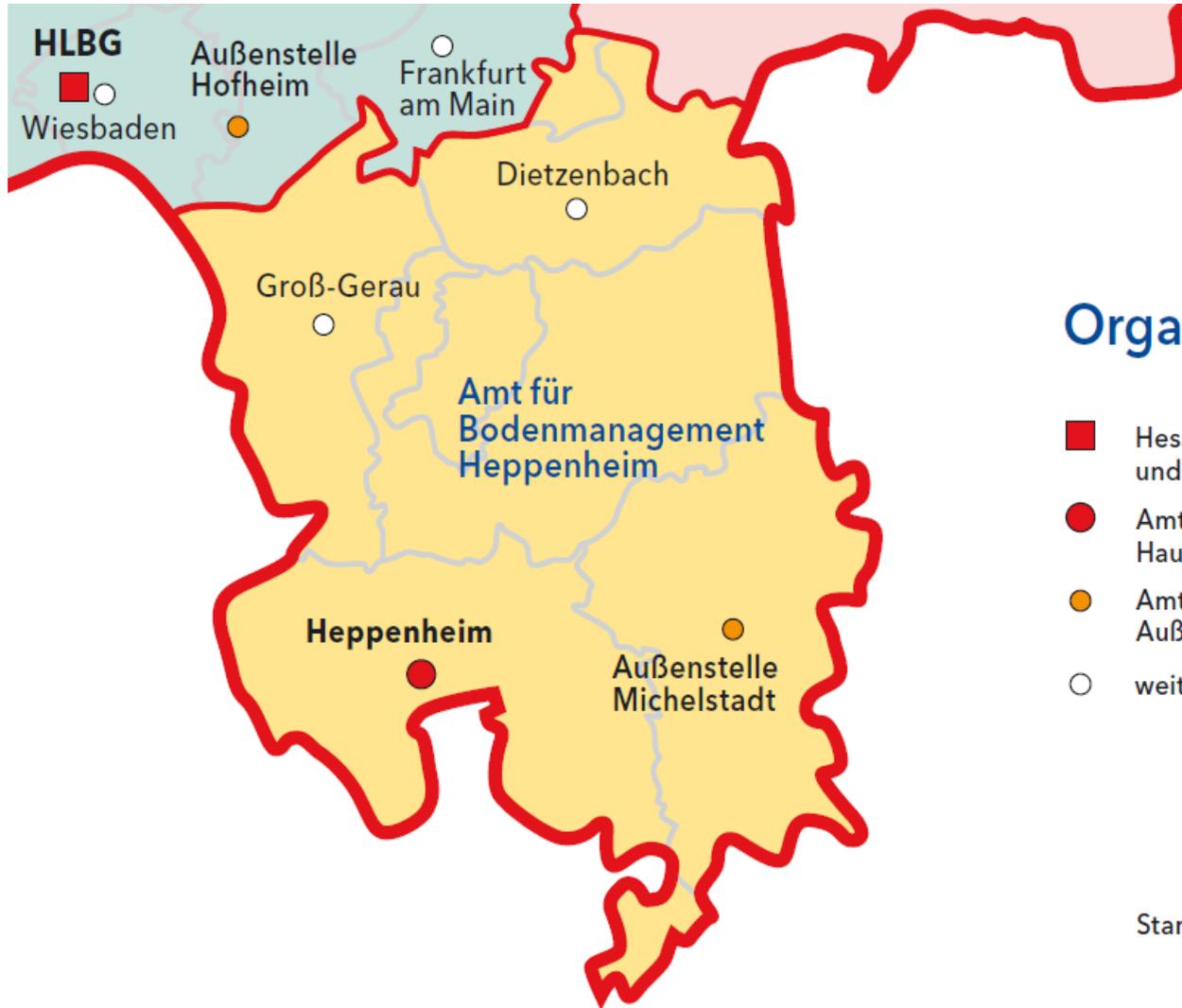
 Amt für Bodenmanagement Heppenheim

Gliederung

- 
 - Begrüßung
 - Grundlagen des Flurbereinigungsverfahrens
 - Teilnehmergeinschaft
- 
 - Ablauf
 - Kosten und Finanzierung
 - Behördenorganisation und Rechtsbehelfsverfahren
 - Weiteres Vorgehen
 - Fragen

Amt für Bodenmanagement Heppenheim

Amt für Bodenmanagement Heppenheim



Organisationsstruktur

- Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation (HLBG)
- Amt für Bodenmanagement (AfB) Hauptstelle
- Amt für Bodenmanagement (AfB) Außenstelle
- weitere Dienstgebäude (Anlaufstellen)

Stand: 1/ 2013

Flurbereinigung / Flurneuordnung

gesetzliches Instrument der Landentwicklung
(nach dem Flurbereinigungsgesetz)

Verfahrensarten

§ 1 Regel-/ Integralverfahren

§ 86 Vereinfachtes Flurb.-Verfahren

§ 87 Unternehmensverfahren

§ 91 Beschl. Zusammenlegungsverfahren

§ 103a Freiwilliger Landtausch

Unternehmensflurbereinigung nach § 87 FlurbG

-  • Für Großbaumaßnahmen (Unternehmen), wie Autobahnen, Bahntrassen, Schifffahrtsstraßen, Wasserrückhaltungen, durch die ländliche Grundstücke in großem Umfang in Anspruch genommen werden, sollen der entstehende Landverlust auf einen größeren Teil von Eigentümern verteilt oder Nachteile für die allgemeine Landeskultur (Durchschneidungsschäden) vermieden werden.
-  • Voraussetzung (Kurzfassung): Für das Unternehmen wird eine Planfeststellungsverfahren durchgeführt.

Bisheriges Vorgehen

-  • Anhörung
 -  – Landwirtschaftliche Berufsvertretung
 -  – zuständige Landesplanungsbehörde
 -  – der Gemeinde und der Gemeindeverbände
 -  – übrige von der für die Landwirtschaft zuständigen obersten Landesbehörde zu bestimmenden Organisationen und Behörden
 -  – Naturschutzrechtliche Vereinigungen
- Unterrichtung
 -  – Behörden des Bundes, der Länder, der Gemeinden und Gemeindeverbände
 -  – andere Körperschaften des öffentlichen Rechts
- Auswertung der Rückläufe

 Bisheriges Vorgehen

-  21. Jun. 2013 Gespräch Hessen Mobil, Hessen Wasser und AfB
-  4. Jul. 2013 Gespräch Hessen Mobil, Stadt Gernsheim und AfB
-  22. Aug. 2013 Gespräch Hessen Mobil, Hessen Wasser, HLG und AfB
-  14. Feb. 2014 Gespräch bei Stadt mit Hessen Mobil, AfB, Bewirtschafter
- 7. Mrz. 2014 Gespräch mit Herrn Ortslandwirt Liebig
- 31. Mrz. 2014 Informationen für Bewirtschafter
- 22. Jul. 2014 Information Hessen Mobil und AfB
- 2. Jul. 2015 Workshop mit Stadt und TöB
- 21. Okt. 2015 Erörterung mit dem Gebietsagrarausschuss (GAA) Darmstadt-Dieburg wg. Ausmaß der Verteilung des Landverlusts

Amt für Bodenmanagement Heppenheim



Verteilung des Landverlustes

- Das Ausmaß der Verteilung des Landverlustes ist im Einvernehmen mit der landwirtschaftlichen Berufsvertretung zu regeln.
- Das Einvernehmen bezieht sich auf den prozentualen Flächenabzug.
- Die Beteiligung der landwirtschaftlichen Berufsvertretung kann nur die räumliche Abgrenzung (= Größe) des Flurbereinigungsgebietes beeinflussen.

Amt für Bodenmanagement Heppenheim

Ausmaß der Verteilung des Landverlustes

Der Gebietsagrarausschuss als landwirtschaftliche Berufsvertretung hat dem Ausmaß des Landverlustes in Höhe von

ca. 12,2 %

zugestimmt.

Es wurden die besonderen Gegebenheiten in Gernsheim Klein-Rohrheim B44 berücksichtigt:

- Relativ geringe Durchschneidungsschäden (Trasse entlang der Bahnlinie)
- Besitzüberlassungsvereinbarungen aller Eigentümer unter der Straßentrasse → Erwerb eines großen Teils der Flächen wahrscheinlich

 Amt für Bodenmanagement Heppenheim

 Voraussetzungen für eine
 Unternehmensflurbereinigung

-  • Die Zulässigkeit der Enteignung aufgrund eines für das Unternehmen geltenden Fachgesetzes.
-  • Der zu erwartende Landverlust der Betroffenen kann auf einen größeren Kreis von Eigentümern verteilt werden.

oder

-  • Es sind durch das Unternehmen entstehende Nachteile für die allgemeine Landeskultur zu vermeiden.

Amt für Bodenmanagement Heppenheim

Voraussetzungen für eine Unternehmensflurbereinigung

- Einleitung eines Planfeststellungsverfahrens für das Unternehmen
- Die Anordnung des Verfahrens ist bereits möglich, wenn das jeweilige Planfeststellungsverfahren eingeleitet worden ist.
- Antrag des RP Darmstadt (Enteignungsbehörde) zur Durchführung einer Unternehmensflurbereinigung

 Amt für Bodenmanagement Heppenheim

Flächenbereitstellung

-  • Bereitstellung von Land in erheblichem Umfang an einer bestimmten Stelle ausgerichtet
-  • Möglicher Landverlust wird solidarisch auf einen größeren Kreis von Eigentümern verteilt
-  • Entstehenden Nachteile für die allgemeine Landeskultur sollen behoben werden

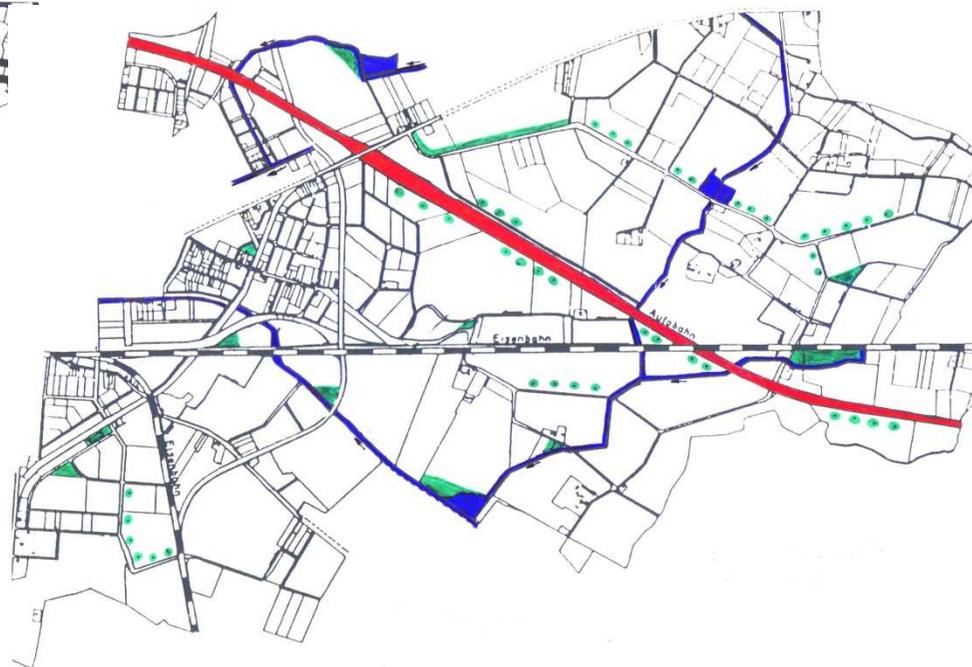
Flächenbereitstellung für den Unternehmensträger



vorher

Beispiel

nachher



 Amt für Bodenmanagement Heppenheim

Landerwerb

-   • Der Landbedarf der Großbaumaßnahmen soll durch frei verhandelte Flächenankäufe bzw. Verzicht auf Land gegen Geld sichergestellt werden.
-  • Umlegungen ermöglichen, dass die Ankäufe bzw. Landverzichte nicht lagegerecht sondern auch an gänzlich anderem Ort stattfinden und mit den Grundstückseigentümern verhandelt werden können.

Landabzug im Unternehmensverfahren

-  • Sollte die Landbeschaffung für das Unternehmen über freihändigen Erwerb nicht den gesamten Bedarf decken, muss die Restfläche in der Weise beschafft werden, dass alle Grundstückseigentümer im Flurbereinigungsgebiet einen prozentualen Anteil ihrer Flächen (nach Wert) abgeben müssen.
-  • Für diesen Landabzug muss das Unternehmen eine Geldentschädigung leisten.

Beispiel: Verteilung des Landverlustes

- Flächenbedarf 16 ha
- Erwerb / Abtretung 12 ha
- Verbleibender Bedarf 4 ha
- ist innerhalb des Flurbereinigungsverfahrens anteilig aufzubringen
- Maßstab: Wert der alten Grundstücke im Verhältnis **zum Wert** aller Grundstücke im Verfahrensgebiet

Beispiel

Abgrenzung des Verfahrensgebietes

-  • Um den prozentualen Anteil des Einzelnen am Landabzug gering zu halten, wird es notwendig sein, dass das Flurbereinigungsgebiet nicht zu kleinräumig begrenzt wird.
-  • Zum einen für den Fall, dass tatsächlich ein Landabzug erfolgen muss, aber zum anderen auch, um für die Neugestaltung des Verfahrensgebietes mehr Spielraum zu gewinnen oder auch um sonstige agrarstrukturelle Mängel im Umfeld zu beheben.

 Amt für Bodenmanagement Heppenheim

Vorteile der Unternehmensflurbereinigung

-   • Einweisung des Unternehmensträgers in Besitz und Nutzung der benötigten Flächen
-  • Bereitstellung von Ersatzland für Betroffene
- ggf. Festsetzung von Entschädigungszahlungen

 Amt für Bodenmanagement Heppenheim

Abschluss der Unternehmensflurbereinigung

-   • Zuteilung des Eigentums im Flurbereinigungsplan
-  • Festsetzung der Kosten und Entschädigungen, die der Unternehmensträger zu tragen hat

 Geplantes Verfahrensgebiet - Beschreibung

-   
- Das Gebiet ist so zu begrenzen, dass der Zweck des Verfahrens möglichst vollkommen erreicht wird (§ 7 FlurbG).
 - vom Unternehmen unmittelbar betroffene Grundstücke
 - deren Umfeld (Neugestaltung, Bodenordnung)
 - Grundstücke, die voraussichtlich nach Ankauf zur Minderung des entstehenden Landverlustes nach § 87 FlurbG bereit stehen.

 Amt für Bodenmanagement Heppenheim

Gliederung Flurbereinigungsverfahren

- 
 - **Teilnehmergemeinschaft**
- 
 - Ablauf
- 
 - Wertermittlung
- Kosten und Finanzierung
- Behördenorganisation und Rechtsbehelfsverfahren
- Weiteres Vorgehen

■ Amt für Bodenmanagement Heppenheim

■ Teilnehmergeinschaft (1)

-
-
- ■ Körperschaft des öffentlichen Rechts
- ■ Organe
 - ■ Teilnehmersammlung
 - ■ Vorstand
 - ■ Vorsitzende

 Amt für Bodenmanagement Heppenheim

Teilnehmergeinschaft (2)

-   Gemeinschaftlichen Anlagen herstellen und unterhalten
- 
-   Beteiligung an Planung und Wertermittlung
-  Beteiligung an der Durchführung von Bodenverbesserungen
-  Verantwortlich für Zahlungsverkehr
-  Geld- oder Sachbeiträge

 Amt für Bodenmanagement Heppenheim

 Gliederung

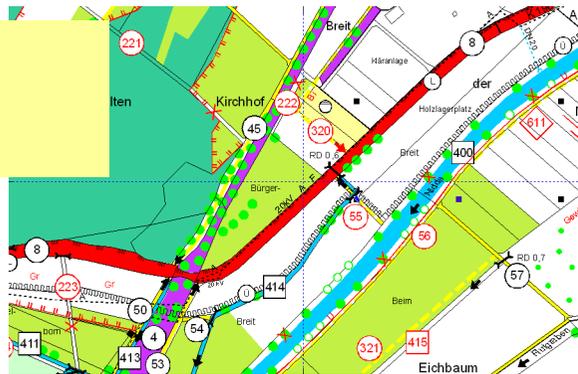
- 
 - Teilnehmergeinschaft
- 
 - **Ablauf**
- 
 - Wertermittlung
 - Kosten und Finanzierung
 - Behördenorganisation und Rechtsbehelfsverfahren
 - Weiteres Vorgehen

Amt für Bodenmanagement Heppenheim

Ablauf

- Vorbereitung/Einleitung
- Anordnung
- Wahl des Vorstandes
- Wertermittlung

- Wege- und Gewässerplan mit landschaftspflegerischem Begleitplan



- Ausbau
- Planwunsch
- Abfindungsvereinbarung
- Absteckung neuer Grenzen
- Vorläufige Besitzeinweisung

- Aufstellung des Flurbereinigungsplans
- Bekanntgabe des Planes und Anhörung
- Ausführungsanordnung
- Berichtigung der öffentlichen Bücher
- Schlussfeststellung

 Amt für Bodenmanagement Heppenheim

Gliederung

- 
 - Teilnehmergeinschaft
- 
 - Ablauf
- 
 - **Wertermittlung**
- Kosten und Finanzierung
- Behördenorganisation und Rechtsbehelfsverfahren
- Weiteres Vorgehen

Wertermittlung

-       
 - Ermittlung des Wertes landwirtschaftlicher Grundstücke nach dem Nutzen bei üblicher Bewirtschaftung
 - Ertragsfähigkeit richtet sich nach
 - Bodenqualität
 - Geländeform
 - Wasserhaushalt
 - Klima
 - Waldrandlage
 - Schutzgebiete
 - Der ermittelte Wert ist ein Tauschwert.

Amt für Bodenmanagement Heppenheim

Örtliche Wertermittlung



 Amt für Bodenmanagement Heppenheim

Zweck der Wertermittlung

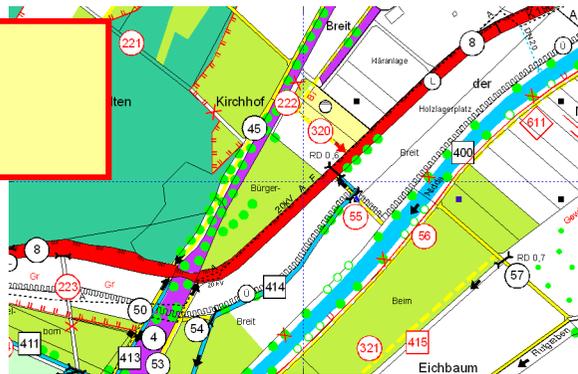
-           

Amt für Bodenmanagement Heppenheim

Ablauf

- Vorbereitung/Einleitung
- Anordnung
- Wahl des Vorstandes
- Wertermittlung

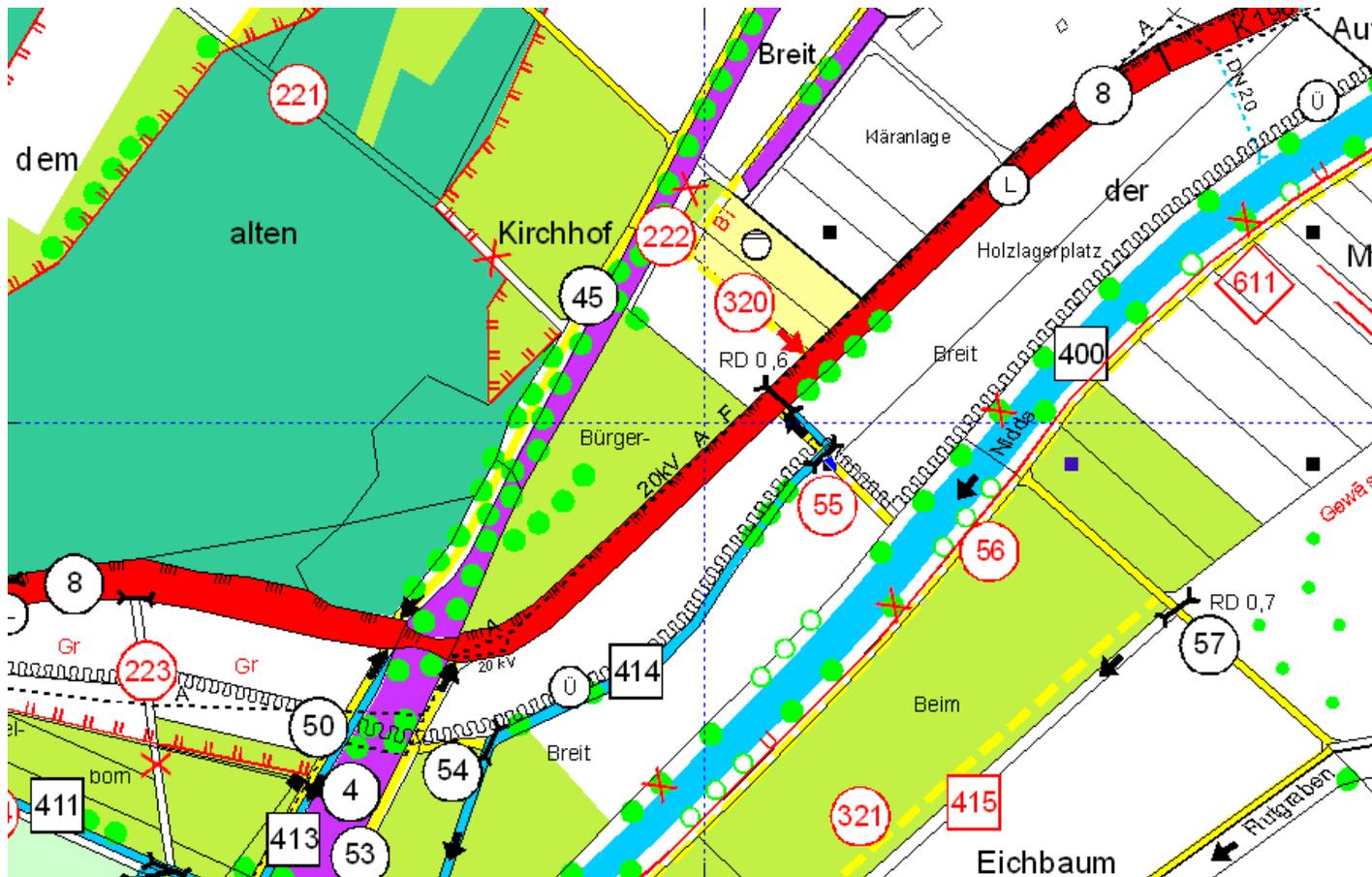
- Wege- und Gewässerplan mit landschaftspflegerischem Begleitplan



- Ausbau
- Planwunsch
- Abfindungsvereinbarung
- Absteckung neuer Grenzen
- Vorläufige Besitzeinweisung

- Aufstellung des Flurbereinigungsplans
- Bekanntgabe des Planes und Anhörung
- Ausführungsanordnung
- Berichtigung der öffentlichen Bücher
- Schlussfeststellung

Wege- und Gewässerplan mit landschaftspflegerischem Begleitplan

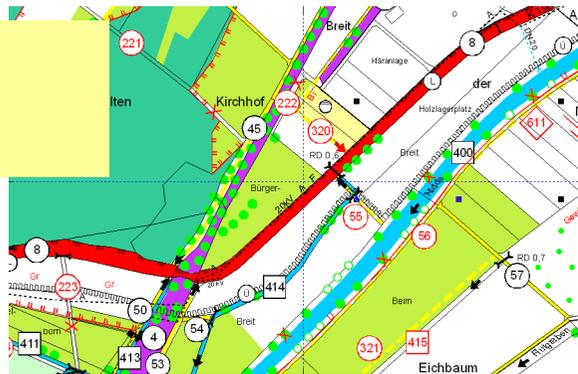


Amt für Bodenmanagement Heppenheim

Ablauf

- Vorbereitung/Einleitung
- Anordnung
- Wahl des Vorstandes
- Wertermittlung

- Wege- und Gewässerplan mit landschaftspflegerischem Begleitplan



- Planwunsch
- Abfindungsvereinbarung
- Absteckung neuer Grenzen
- Vorläufige Besitzeinweisung
- Ausbau der Maßnahmen

- Aufstellung des Flurbereinigungsplans
- Bekanntgabe des Planes und Anhörung
- Ausführungsanordnung
- Berichtigung der öffentlichen Bücher
- Schlussfeststellung

■ Amt für Bodenmanagement Heppenheim

■ Kosten (2)

- Ausführungskosten

- Unternehmensträger (§ 88 FlurbG)

- Teilnehmergeinschaft (§ 103 FlurbG)



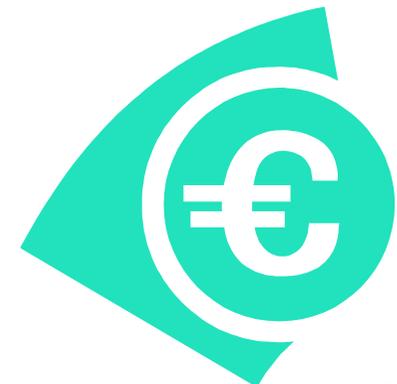
■ Amt für Bodenmanagement Heppenheim

■ Kosten (3)

■ Der Unternehmensträger trägt die Ausführungskosten für

- Anpassung gemeinschaftlicher Anlagen (Wege, Gewässer, Beregnungsanlagen u.ä.)
- Aufwuchs- und Nutzungsentschädigung
- Wirtschafterschwernisse
- Wertermittlung
- Landbereitstellung u. Vermessung

soweit diese Maßnahmen durch den Bau der Umgehungsstraße verursacht werden.



 Amt für Bodenmanagement Heppenheim

Kosten (4)

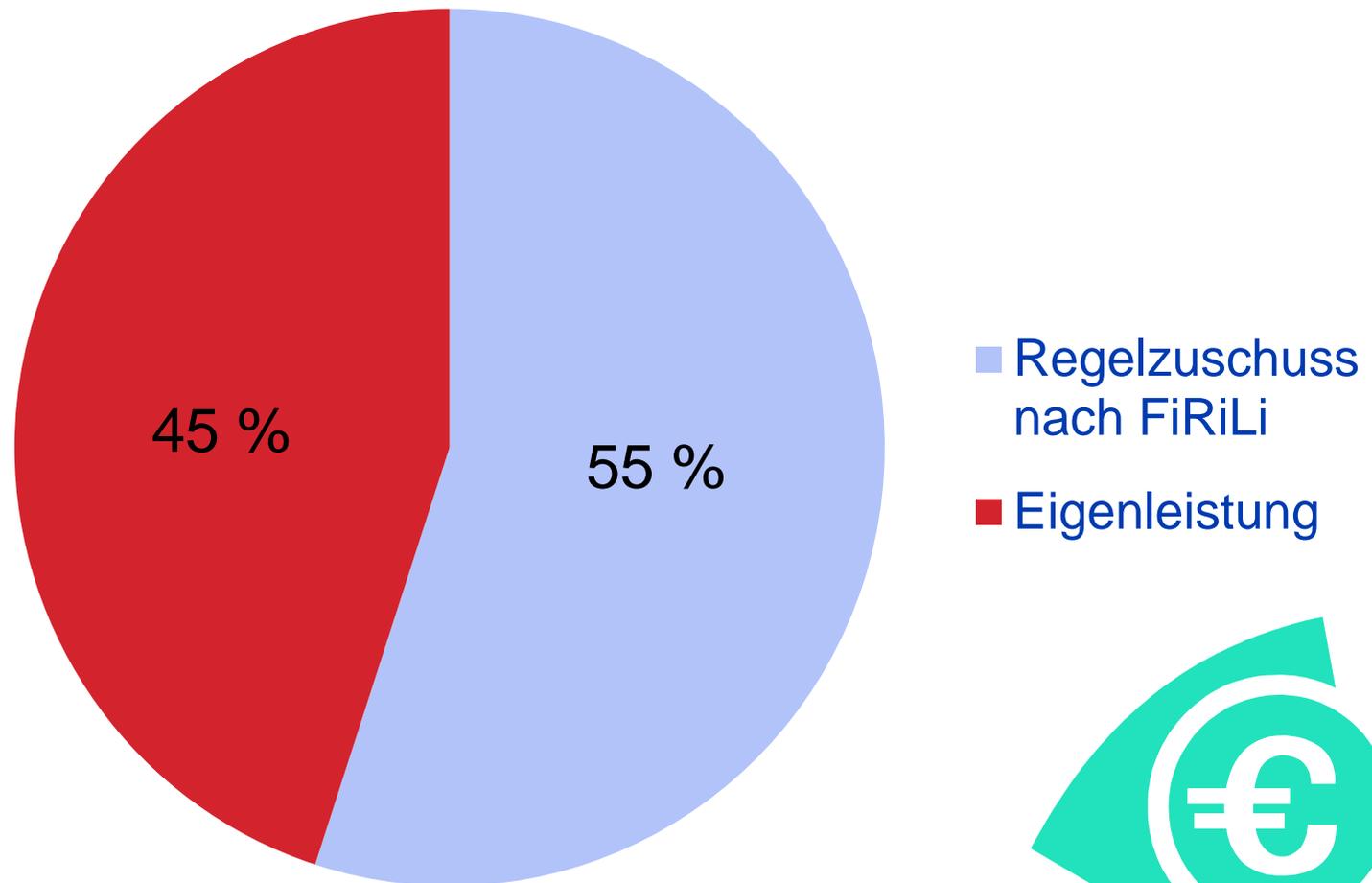
 Der Teilnehmergeinschaft trägt die Ausführungskosten für

- 
 - Wegebaumaßnahmen
- 
 - Wasserwirtschaftliche Maßnahmen
- 
 - Landschaftsgestaltende Anlagen
- 
 - Landeskulturelle Maßnahmen



Amt für Bodenmanagement Heppenheim

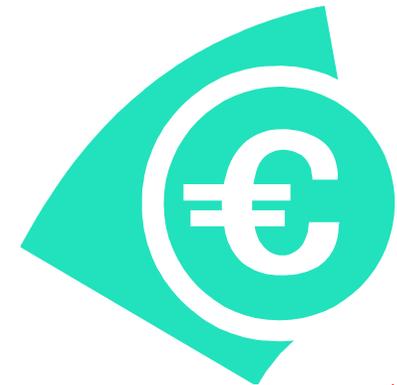
Finanzierung der Ausführungskosten der TG



Amt für Bodenmanagement Heppenheim

Finanzierung der Eigenleistung der TG

- Verteilung auf die Grundstückseigentümer über Beiträge nach § 19 FlurbG
- Übernahme der Eigenleistung ganz oder teilweise durch Dritte (z.B. Stadt, Jagdgenossenschaft)





Amt für Bodenmanagement Heppenheim



Behördenorganisation



Obere Flurbereinigungsbehörde



Hessisches Landesamt für
Bodenmanagement und Geoinformation
Schaperstraße 16
65195 Wiesbaden



Flurbereinigungsbehörde

Amt für Bodenmanagement Heppenheim
Odenwaldstraße 6
64646 Heppenheim

Amt für Bodenmanagement Heppenheim

Rechtsbehelfsverfahren

Widersprüche

- Verwaltungsakte der
 - Teilnehmergeinschaft,
 - Flurbereinigungsbehörde und der
 - oberen Flurbereinigungsbehörde

Klagen

- Klagen werden vom Verwaltungsgerichtshof (Flurbereinigungsgericht) entschieden.



 Amt für Bodenmanagement Heppenheim

Weiteres Vorgehen

- 
 - Aufklärung der voraussichtlich betroffenen Grundstückseigentümer:
 - Heute, 16.11.2015
 - Öffentliche Bekanntmachung
 - Veröffentlichung im Internet (www.hvbg.hessen.de → Bodenmanagement)
- 
 - Anordnung des Verfahrens (durch die Obere Flurbehörde)
- 
 - Wahl eines Teilnehmervorstandes

Amt für Bodenmanagement Heppenheim

Weiteres Vorgehen

Entweder

- Erwerb von Grundstücken oder Grundstücksteilen im Bereich des Unternehmens (Verzicht auf Landabfindung nach § 52 FlurbG)

oder

- Bauerlaubnisse für das Baufeld
(Besitzüberlassungsvereinbarungen bestehen bereits)

oder

- Einweisung in die benötigten Flächen





The screenshot shows the website interface for the Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation. The header includes the Hessian state logo and navigation links like 'hessen.de', 'Inhaltsverzeichnis', and 'Impressum'. A search bar is located in the top right. The main navigation bar contains links for 'Startseite', 'Über Uns', 'Landesvermessung', 'Liegenschaftskataster', 'Geodateninfrastruktur', 'Bodenmanagement', and 'Immobilienwertermittlung'. The 'Bodenmanagement' section is active, displaying a sidebar with a tree view of navigation options. The main content area is titled 'Geplantes Flurbereinigungsverfahren Mörlenbach B 38a' and features a landscape photograph. Below the photo, there is an 'Aktuelles' section with two sub-sections: 'Informationsveranstaltungen' and 'Weiterer Zeitplan', each containing a list of events and dates.

HESSEN
Hessische Verwaltung für
Bodenmanagement und Geoinformation

hessen.de | Inhaltsverzeichnis | Impressum

Suchbegriff eingeben Such

Startseite Über Uns Landesvermessung Liegenschaftskataster Geodateninfrastruktur **Bodenmanagement** Immobilienwertermittlung

Bodenmanagement

- Flurneueordnung
- angeordnete und geplante Flurbereinigungsverfahren
- Übersichtskarten der angeordneten Verfahren
- AfB Büdingen
- AfB Fulda
- AfB Heppenheim
- AfB Homberg (Efze)
- AfB Korbach
- AfB Limburg a. d. Lahn
- AfB Marburg
- Baulandumlegung

Informationen für Sie

- Pressestelle
- Rechtsgrundlagen
- Weitere Informationen

Ministerium auswählen

Themenportal auswählen

Anwendungen für Sie

- BORIS
- GDI-Infotour
- Geoportal
- Geodatenkatalog
- Hessenviewer
- Geodaten online
- Sapos Websenver

Geplantes Flurbereinigungsverfahren Mörlenbach B 38a



Aktuelles

Informationsveranstaltungen:

- Bewirtschafter und der Landwirtschaftsbehörde am 15.1.2013
- landwirtschaftliche Berufsvertretung (Gebietsagrarausschuss) am 24.1.2013
- der kommunalen Gremien
 - 26.2.2013 Ortsbeirat Mörlenbach (pdf-Dokument)
 - 5.3.2013 Bau- und Umweltausschuss Mörlenbach

Weiterer Zeitplan:

- April 2013: Anhörung von
 - landwirtschaftliche Berufsvertretung
 - zuständige Landesplanungsbehörde
 - der Gemeinde und der Gemeindeverbände
 - übrige von der für die Landwirtschaft zuständigen obersten Landesbehörde zu bestimmenden Organisationen und Behörden
 - Naturschutzrechtliche Vereinigungen
- April 2013: Unterrichtung von:
 - Behörden des Bundes, der Länder, der Gemeinden und Gemeindeverbände
 - andere Körperschaften des öffentlichen Rechts
- Sommer 2013
 - Aufklärung der voraussichtlich betroffenen Grundstückseigentümer:
- Voraussichtlich IV. Quartal 2013
 - Anordnung des Verfahrens



Amt für Bodenmanagement Heppenheim



Vielen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit!