

Amt für Bodenmanagement Heppenheim



# Geplante Unternehmensflurbereinigung Ortsumgehung Dornheim B 44

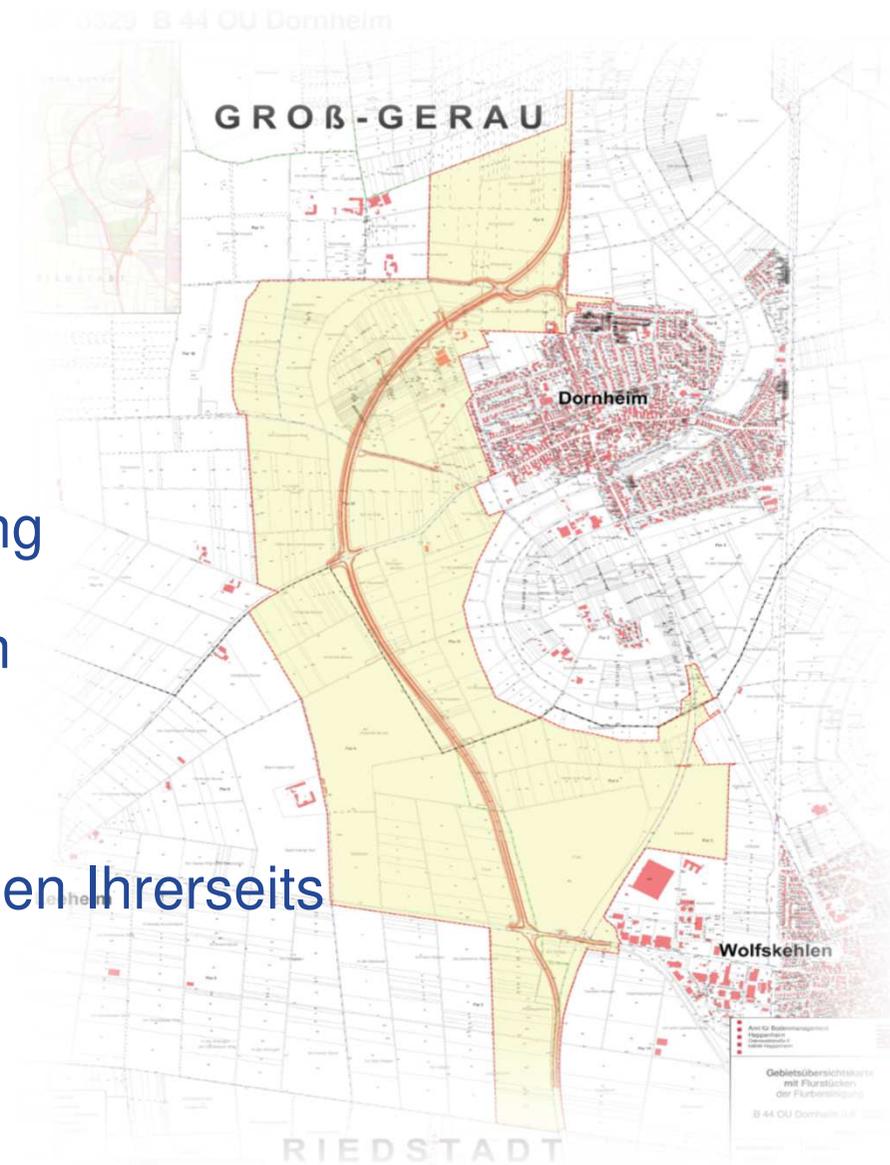
**Aufklärungsversammlung  
nach § 5 Abs. 1 Flurbereinigungsgesetz**

**Jens Bingenheimer  
Verfahrens-/Projektleiter**

**27. Juni 2019**

# Agenda

- Begrüßung
- Verfahrensgrundsätze
- Verfahrensablauf
- Kosten und Finanzierung
- Rechtsbehelfsverfahren
- Weiteres Vorgehen
- Fragen und Informationen Ihrerseits



# Begrüßung

## Behördenorganisation

- Obere Flurbereinigungsbehörde

Hessisches Landesamt für  
Bodenmanagement und Geoinformation

Schaperstraße 16  
65195 Wiesbaden



- Flurbereinigungsbehörde

Amt für Bodenmanagement Heppenheim

Odenwaldstraße 6  
64646 Heppenheim



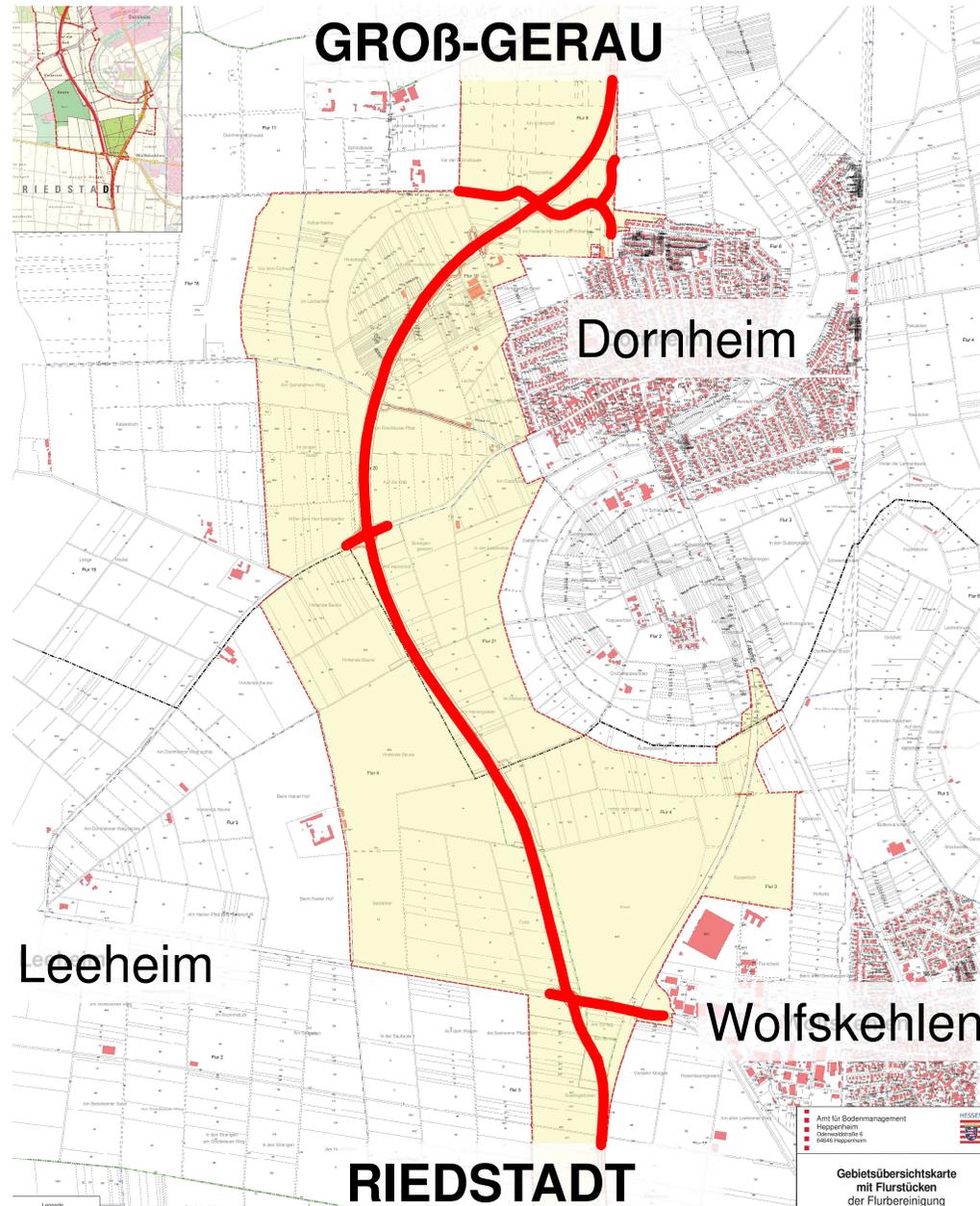
# Begrüßung

## Amt für Bodenmanagement Heppenheim



# Begrüßung

## Ortsumgehung Dornheim B 44



## Agenda

-  ■ Begrüßung
-  ■ **Verfahrensgrundsätze**
-  ■ Verfahrensablauf
-  ■ Kosten und Finanzierung
-  ■ Rechtsbehelfsverfahren
-  ■ Weiteres Vorgehen
-  ■ Fragen

## Verfahrensgrundsätze

### Unternehmensflurbereinigung nach § 87 FlurbG

- Verteilung des den Betroffenen entstehenden Landverlustes solidarisch auf einen größeren Kreis von Eigentümern
- Vermeidung von Nachteilen für die allgemeine Landeskultur (Durchschneidungsschäden)
- Landbereitstellung für das Unternehmen

#### Weitere Vorteile:

- Bereitstellung von Ersatzland für Betroffene
- ggf. Festsetzung von Entschädigungszahlungen

# Verfahrensgrundsätze

## Voraussetzungen für eine Unternehmensflurbereinigung

- Inanspruchnahme ländlicher Grundstücke in großem Umfange z.B. für
  - Ortsumgehungen
  - Bahntrassen
  - Schifffahrtsstraßen
  - Wasserrückhaltungen
- Möglichkeit, den Landverlust der Betroffenen auf einen größeren Kreis von Eigentümern zu verteilen, **oder**
- Möglichkeit, die entstehenden Nachteile für die allgemeine Landeskultur zu vermeiden

# Verfahrensgrundsätze

## Voraussetzungen für eine Unternehmensflurbereinigung

- Einleitung eines Planfeststellungsverfahrens für das Unternehmen
- Zulässigkeit der Enteignung aufgrund eines für das Unternehmen geltenden Fachgesetzes
- Antrag des RP Darmstadt (Enteignungsbehörde) zur Durchführung einer Unternehmensflurbereinigung

# Verfahrensgrundsätze

## Teilnehmergemeinschaft

- Körperschaft des öffentlichen Rechts
- Eigentümer und Erbbauberechtigten der zum Flurbereinigungsgebiet gehörenden Grundstücke
- Organe
  - Teilnehmerversammlung
  - Vorstand
  - Vorsitzender

# **Verfahrensgrundsätze Teilnehmergemeinschaft**

## **Aufgaben**

- **Gemeinschaftlichen Anlagen herstellen und unterhalten**
- **Beteiligung an Planung und Wertermittlung**
- **Beteiligung an der Durchführung von Bodenverbesserungen**
- **Verantwortlich für Zahlungsverkehr**
- **Beschluss zur Erhebung von Geld- oder Sachbeiträgen**

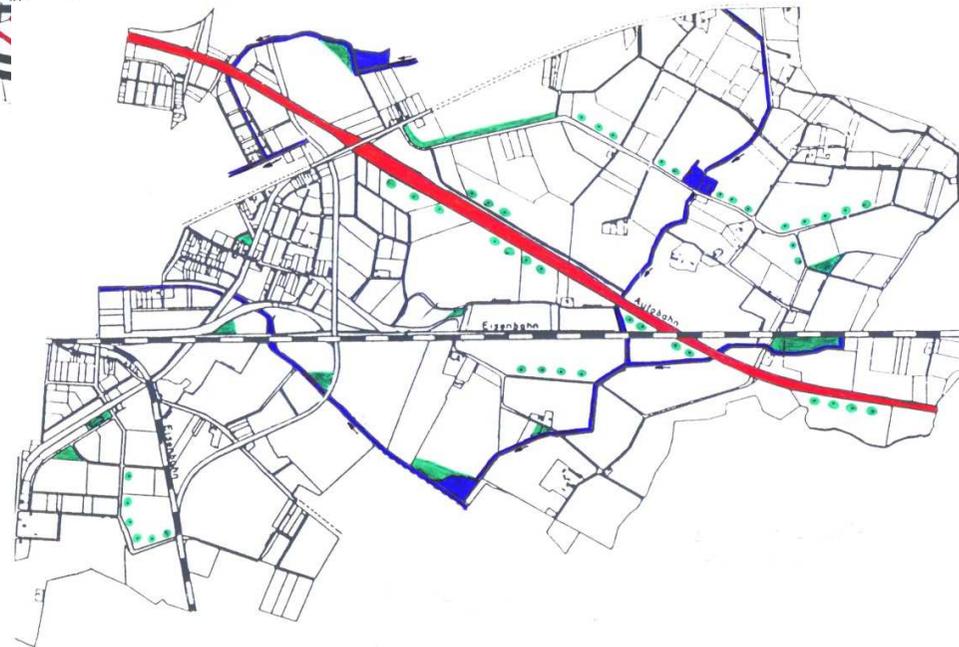
# Verfahrensgrundsätze Flächenbereitstellung



vorher

**Beispiel**

nachher



## Verfahrensgrundsätze Flächenbereitstellung

- Regelung des Ausmaßes der Verteilung des Landverlustes im Einvernehmen (bzgl. des prozentualen Flächenabzugs) mit der landwirtschaftlichen Berufsvertretung
- Die Beteiligung der landwirtschaftlichen Berufsvertretung kann nur die räumliche Abgrenzung (= Größe) des Flurbereinigungsgebietes beeinflussen.
- Zustimmung des Gebietsagrarausschuss als landwirtschaftliche Berufsvertretung zum Ausmaß des

**Landverlustes in Höhe von 6,3 %**

mit Datum vom 03.06.2019

## Verfahrensgrundsätze Flächenbereitstellung

- Der Landbedarf für Großbaumaßnahmen soll durch frei verhandelte Flächenankäufe bzw. Verzicht auf Land gegen Geld sichergestellt werden.
- Vorteil Umlegungen: Ermöglichung der Ankäufe bzw. Landverzichte an gänzlich anderem Ort (nicht lagegerecht); Verhandlung mit den Grundstückseigentümern
- Falls Landbeschaffung über freihändigen Erwerb < Bedarf → Rest über prozentualen Flächenabzug (nach Wert) der Grundstücke

## Verfahrensgrundsätze Flächenbereitstellung

Für diesen Landabzug muss das Unternehmen eine Geldentschädigung leisten.

**Beispiel**

- Flächenbedarf 21 ha
- Erwerb / Abtretung 18 ha
- Verbleibender Bedarf 3 ha
- ist innerhalb des Flurbereinigungsverfahrens anteilig aufzubringen
- Maßstab: Wert der alten Grundstücke im Verhältnis **zum Wert** aller Grundstücke im Verfahrensgebiet

## Agenda

-  ■ Begrüßung
-  ■ Verfahrensgrundsätze
-  ■ **Verfahrensablauf**
-  ■ Kosten und Finanzierung
-  ■ Rechtsbehelfsverfahren
-  ■ Weiteres Vorgehen
-  ■ Fragen

# Verfahrensablauf

- Wege- und Gewässerplan mit landschaftspflegerischem Begleitplan

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

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

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



# Verfahrensablauf

## Vorbereitung

- Anhörung
  - zuständige Landesplanungsbehörde
  - 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

## Verfahrensablauf

### Vorbereitung - bisheriges Vorgehen

- 31.07.2013 Feststellungsentwurf aufgestellt Hessen Mobil
- 09.08.2013 Feststellungsentwurf genehmigt durch Zentrale Hessen Mobil
- 28.10.2013 Einleitung Planfeststellungsverfahren Hessen Mobil
- 07./09.12.2015 Erörterungstermin zur Planfeststellung –  
gepl. Planänderungsverfahren Ende 2017
- 07.03.2017 Antrag auf Einleitung eines Flurbereinigungsverfahrens
- 16.03.2017 Auftrag OFB Vorbereitung Flurbereinigungsverfahrens
- 17.07.2018 Änderung des Planfeststellungsentwurfes Hessen Mobil
- 12.10.2018 Besprechung mit den Ortslandwirten und dem BBV

## **Verfahrensablauf**

### **Vorbereitung - bisheriges Vorgehen**

- 10.01.2019 Abstimmungsgespräch AfB - Stadt GG
- 12.02.2019 Abstimmungsgespräch AfB - Stadt Riedstadt
- 12.03.2019 Landwirtschaftlicher Fachbeitrag Landkreis Darmstadt-Dieburg
- 27.03.2019 Abstimmungsgespräch mit landwirtschaftlicher Berufsvertretung, BVV, Kommunen
- 03.06.2019 Sitzung und Beschluss des Gebietsagrarausschusses (GAA) → Zustimmung Landabzug 6,3 %
- 04.06.2019 Ladung der Teilnehmer zur Aufklärungsversammlung

# Verfahrensablauf

## Vorbereitung - Abgrenzung des Verfahrensgebietes

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.

# Verfahrensablauf

## Vorbereitung - Abgrenzung des Verfahrensgebietes

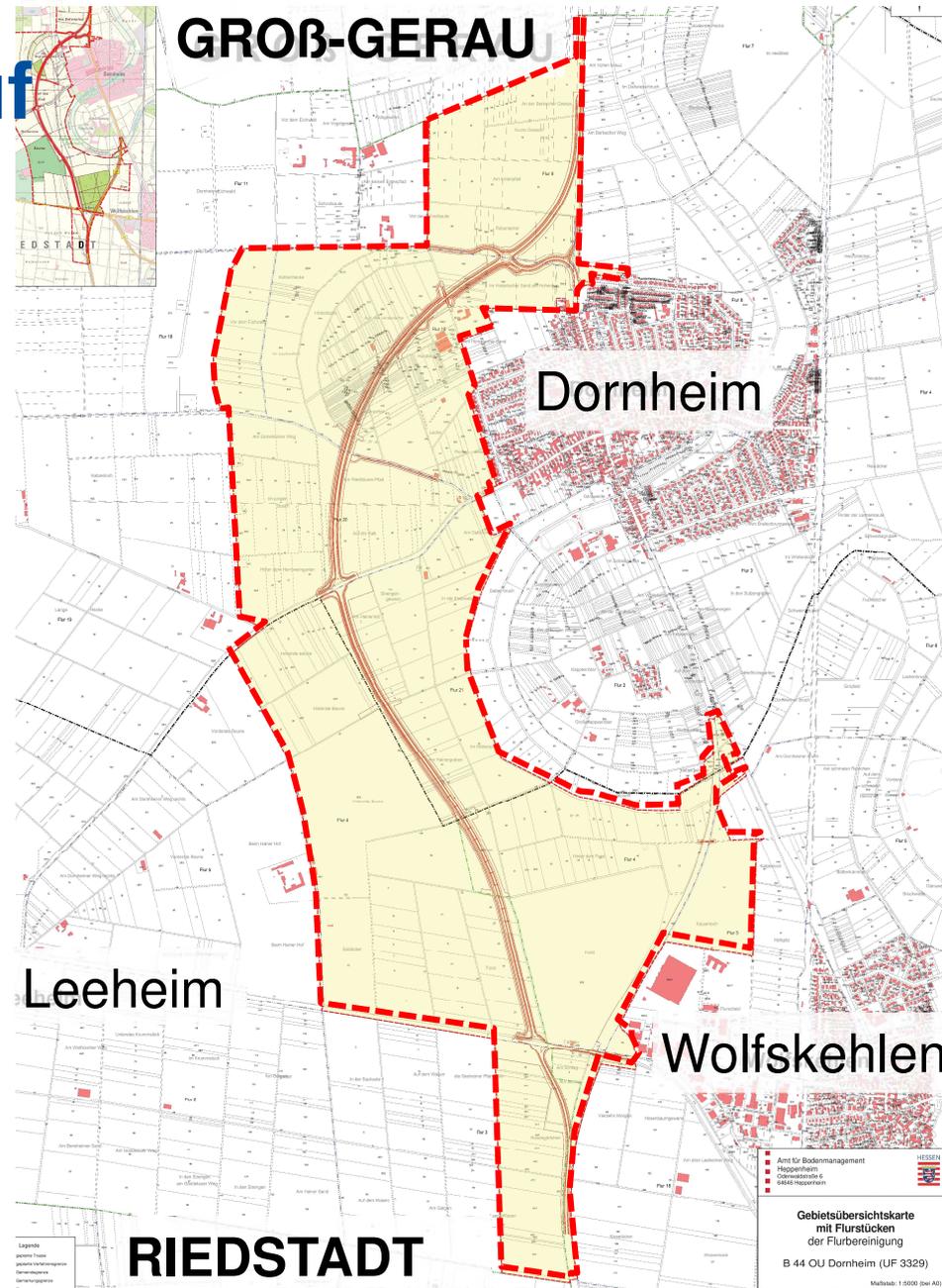
Begrenzung des Verfahrensgebietes nicht zu kleinräumig:

- Geringhaltung des prozentualen Landabzugs für den Einzelnen
- Ausreichend Spielraum für die Neugestaltung
- Behebung sonstiger agrarstruktureller Mängel im Umfeld

# Verfahrensablauf

## Vorbereitung –

geplante  
Abgrenzung des  
Verfahrensgebietes



# Verfahrensablauf

## Vorbereitung - Abgrenzung des Verfahrensgebietes

- ca. 434 ha Gebietsfläche, davon:
  - Dornheim ca. 222 ha
  - Leeheim ca. 126 ha
  - Wolfskehlen ca. 86 ha
  
- Flächenbedarf für die B 44
  - Flächenbedarf für die Trasse: 19,5 ha
  - Flächenbedarf für Kompensationsmaßnahmen: 8,0 ha
  - Gesamtflächenbedarf: 27,5 ha

# Verfahrensablauf

- Wege- und Gewässerplan mit landschaftspflegerischem Begleitplan

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

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

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



# Verfahrensablauf

## Wertermittlung



# Verfahrensablauf

## 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.

# Verfahrensablauf

## Wertermittlung

### Zweck

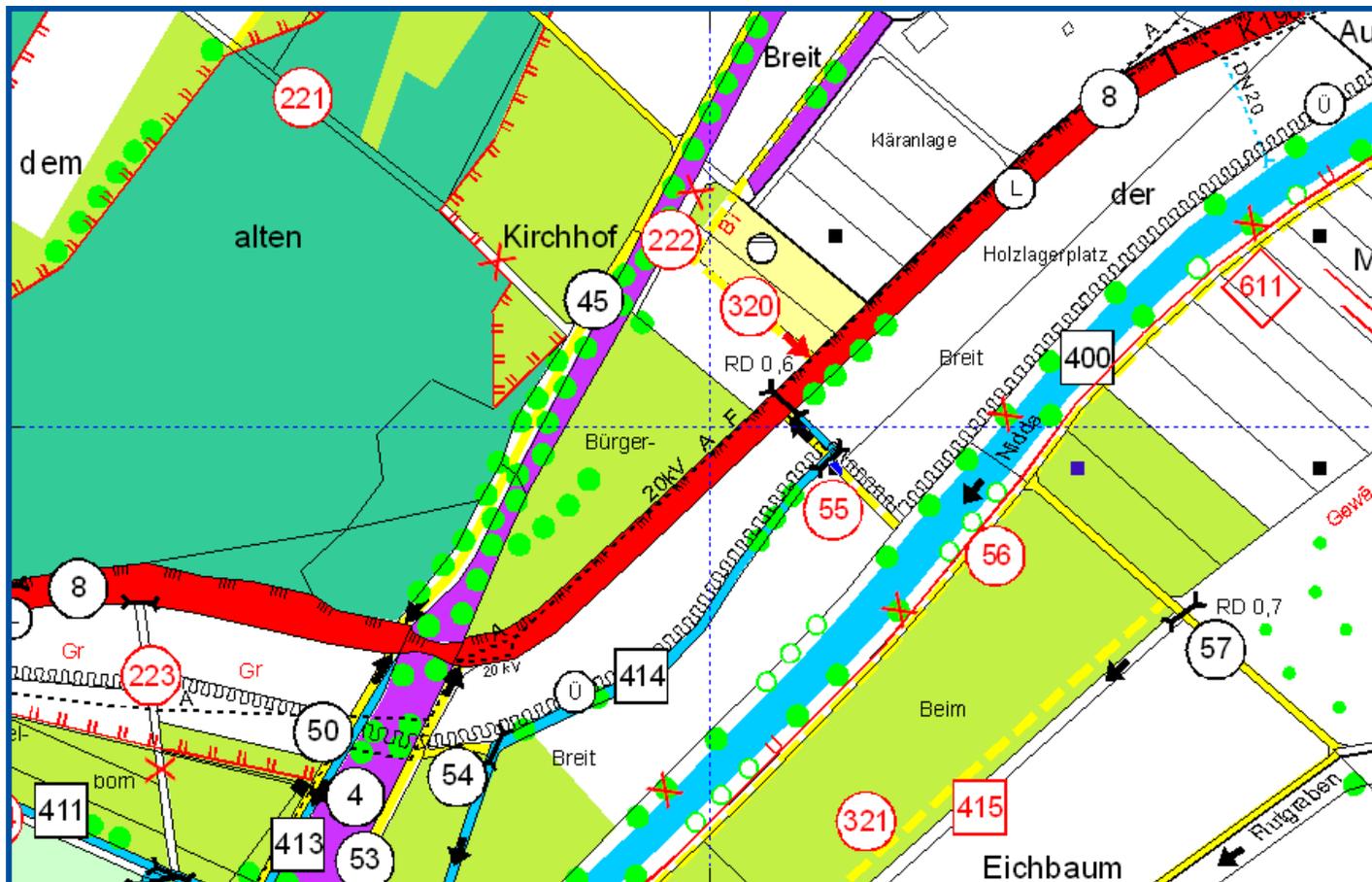
- Sicherung und Vorbereitung einer wertgleichen Abfindung
- Maßstab für Teilnehmerbeiträge und den potentiellen Landabzug
- Grundlage für Geldausgleich und Geldabfindung
- Grundlage für Aufbringung von Flächen für den Unternehmensträger
- Grundlage für die Wahrung der Rechte Dritter



# Verfahrensablauf

## Wege- und Gewässerplan mit landschaftspflegerischem Begleitplan

*Beispiel*



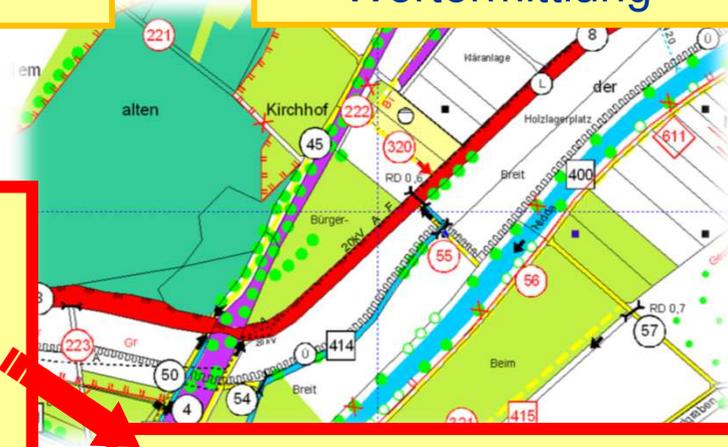
# Verfahrensablauf

- Wege- und Gewässerplan mit landschaftspflegerischem Begleitplan

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

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

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



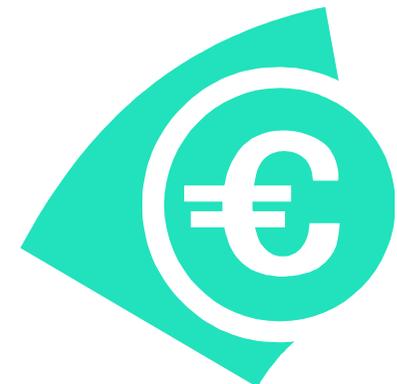
## Agenda

-  ■ Begrüßung
-  ■ Verfahrensgrundsätze
-  ■ Verfahrensablauf
-  ■ **Kosten und Finanzierung**
-  ■ Rechtsbehelfsverfahren
-  ■ Weiteres Vorgehen
-  ■ Fragen

# Kosten und Finanzierung

## Verfahrens- und Ausführungskosten

- Träger der Verfahrenskosten
  - Land Hessen (§ 104 FlurbG)
  - Unternehmensträger (§ 88 FlurbG)
  
- Träger der Ausführungskosten
  - Unternehmensträger (§ 88 FlurbG)
  - Teilnehmergeinschaft (§ 103 FlurbG)



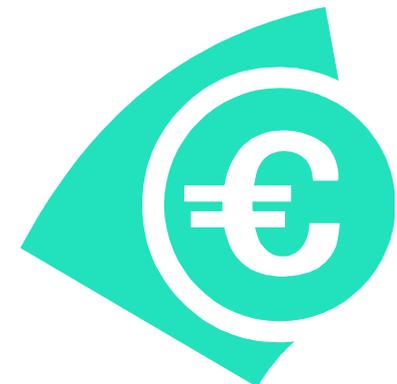
# Kosten und Finanzierung

## Ausführungskosten

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.

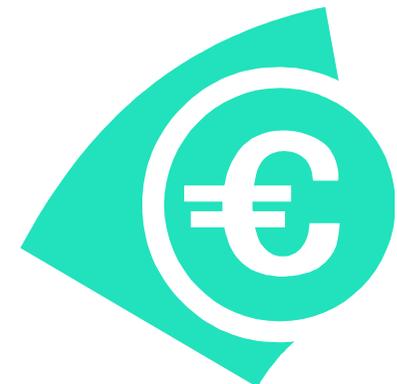


# Kosten und Finanzierung

## Ausführungskosten

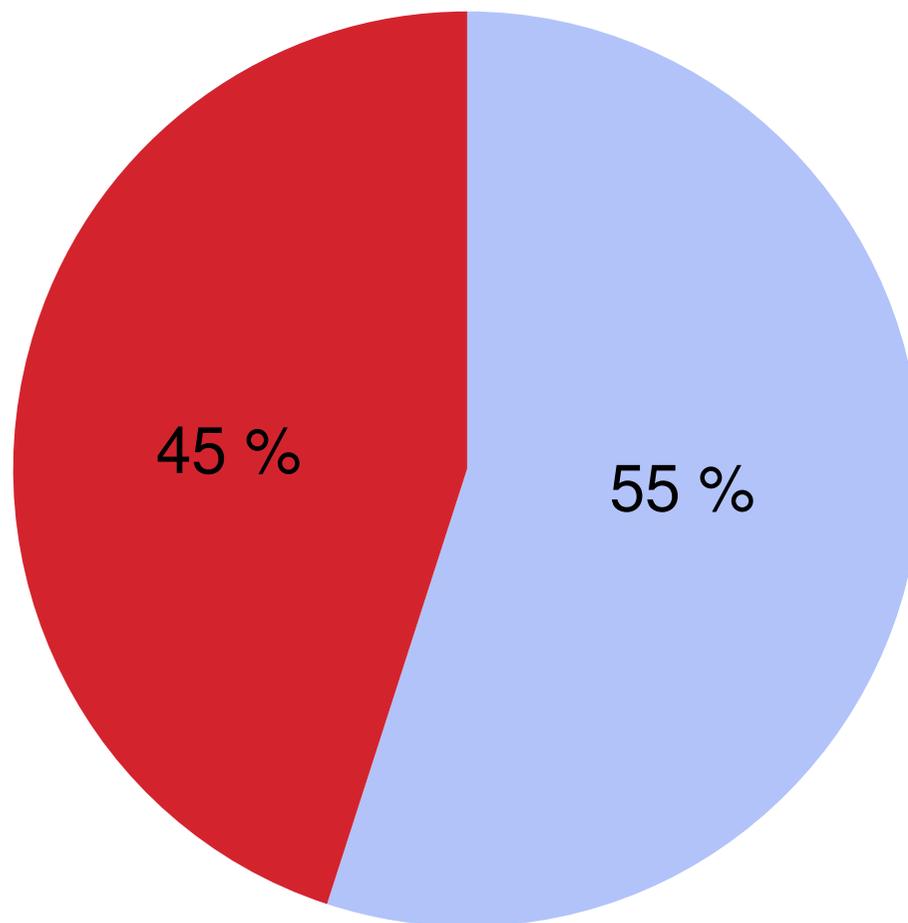
Der Teilnehmergeinschaft trägt die Ausführungskosten für

- Wegebaumaßnahmen
- Wasserwirtschaftliche Maßnahmen
- Landschaftsgestaltende Anlagen
- Landeskulturelle Maßnahmen



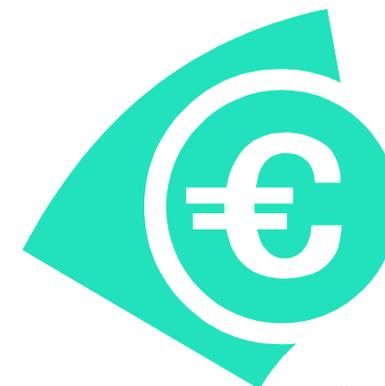
# Kosten und Finanzierung

## Finanzierung der Ausführungskosten der TG



*Beispiel*

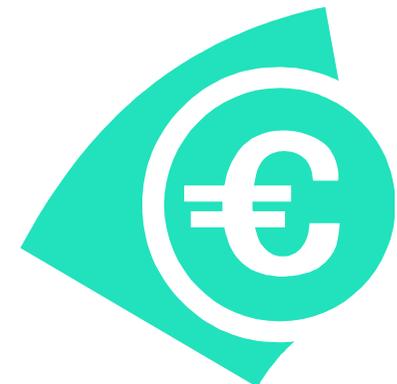
- Regelzuschuss nach FiRiLi
- Eigenleistung



# Kosten und Finanzierung

## 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)



## Agenda

-  ■ Begrüßung
-  ■ Verfahrensgrundsätze
-  ■ Verfahrensablauf
-  ■ Kosten und Finanzierung
-  ■ **Rechtsbehelfsverfahren**
-  ■ Weiteres Vorgehen
-  ■ Fragen

## Rechtsbehelfsverfahren

### Widersprüche

#### Verwaltungsakte der

- Teilnehmergeinschaft,
- Flurbereinigungsbehörde und der oberen Flurbereinigungsbehörde

### Klagen

- Klagen werden vom Verwaltungsgerichtshof (Flurbereinigungsgericht) entschieden.



## Agenda

-  ■ Begrüßung
-  ■ Verfahrensgrundsätze
-  ■ Verfahrensablauf
-  ■ Kosten und Finanzierung
-  ■ Rechtsbehelfsverfahren
-  ■ **Weiteres Vorgehen**
-  ■ Fragen

## Weiteres Vorgehen

- Aufklärung der voraussichtlich betroffenen Grundstückseigentümer: heute, 27.06.2019
- Planfeststellung durch Hessen Mobil
- Anordnung des Verfahrens
- Öffentliche Bekanntmachung
- Wahl eines Teilnehmervorstandes
- Veröffentlichung im Internet  
([www.hvbg.hessen.de](http://www.hvbg.hessen.de) -> Bodenmanagement)

Amt für Bodenmanagement Heppenheim

# Fragen und Informationen Ihrerseits



**Vielen Dank  
für Ihre Aufmerksamkeit!**