

# Aufklärungsversammlung nach § 5 Abs. 1 FlurbG auf Grund der geplanten Änderung der Flurbereinigung

## Flurbereinigungsverfahren Pfungstadt

Niels Kropp  
Amt für Bodenmanagement Heppenheim  
Pfungstadt, 4. September 2019



**innovativ.bodenständig.amtlich.**

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

# Begrüßung

- Vorstellung der Podiumsvertreter der heutigen Aufklärungsversammlung:
  - Behördenvertreter des AfB Heppenheim – Flurbereinigungsverwaltung
  - Stadt Pfungstadt (im Plenum)

# Agenda

- Begrüßung
- Anlass
- Verfahrensablauf und Grundlagen der Flurbereinigung
- Bisheriger Ablauf und weiteres Vorgehen
- Aufklärung über Beschlussänderung der Flurbereinigung  
Pfungstadt

# 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



# Anlass der heutigen Versammlung

- Über die erhebliche Änderung des Flurbereinigungsgebietes (gem. § 8 Abs. 2 FlurbG) werden die beteiligten Grundstückseigentümer in geeigneter Weise eingehend mit den geplanten Änderungen einschließlich der voraussichtlich entstehenden Kosten informiert.
- im Falle des § 87: ... bei der Aufklärung ist auf den besonderen Zweck des Verfahrens hinzuweisen. (**§ 88 Nr. 1 FlurbG**)

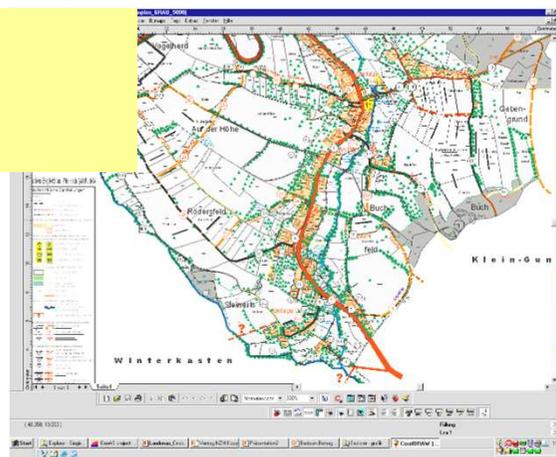
# Verfahrensablauf und Grundlagen der Flurbereinigung

- Verfahrensablauf (grobe Skizzierung)
- Grundlagen und Grundbegriffe der Flurbereinigung



# Verfahrensablauf

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



- Ausbau
- Abfindungswunsch
- Abfindungsvereinbarung
- Absteckung
- Vorläufige Besitzeinweisung

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

# Grundlagen und Grundbegriffe der Flurbereinigung

- Unternehmensflurbereinigung
  - Voraussetzungen Unternehmensflurbereinigung
  - Ziel der Flächenbereitstellung
  - Abgrenzung des Verfahrensgebietes
  - Abschluss des Verfahrens
  
- Teilnehmergeinschaft
  
- Wertermittlung



# Voraussetzungen für eine Unternehmensflurbereinigung nach § 87 FlurbG (1)

- Nachfolgend Beschreibung
  - der Voraussetzungen
  - der durchzuführenden und bereits erfolgten Schritte zur Einleitung einer Unternehmensflurbereinigung

## Voraussetzungen für eine Unternehmensflurbereinigung nach § 87 FlurbG (2)

- 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 (über Landabzug)
- Vermeidung der durch das Unternehmen entstehende Nachteile für die allgemeine Landeskultur
  - Flächen werden durchschnitten
  - in der Trasse dauerhaft in Anspruch genommen

## Voraussetzung für eine Unternehmensflurbereinigung nach § 87 FlurbG (3)

- Einleitung eines Planfeststellungsverfahrens oder eines entsprechenden Verfahrens für das Unternehmen, zu dessen Gunsten die Enteignung zulässig wäre
- Antrag der Enteignungsbehörde zur Durchführung einer Unternehmensflurbereinigung
- Die Anordnung des Verfahrens ist bereits möglich, wenn das jeweilige Planfeststellungsverfahren eingeleitet worden ist. Das Ausmaß der Verteilung des Landverlustes ist im Einvernehmen mit der landwirtschaftlichen Berufsvertretung zu regeln.

## Ziel: Flächenbereitstellung

- Unternehmensflurbereinigungsverfahren sind auf die Bereitstellung von Land in erheblichem Umfang an einer bestimmten Stelle ausgerichtet
  - um einen möglichen Landverlust der einzelnen Betroffenen, möglicherweise mit Existenzgefährdung Einzelner, solidarisch auf einen größeren Kreis von Eigentümern zu verteilen und
  - die entstehenden Nachteile für die allgemeine Landeskultur zu beheben.

# Abgrenzung des Verfahrensgebietes

- Um den prozentualen Anteil des Einzelnen am Landabzug gering zu halten, wird es notwendig sein, dass die Flurbereinigungsbehörde das Verfahrensgebiet nicht zu kleinräumig begrenzt.
- 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.



# Abschluss des Unternehmensverfahrens

- Endgültig wird das benötigte Land dem Träger des Unternehmens durch den Flurbereinigungsplan zugeteilt.
- Der Flurbereinigungsplan, den die Flurbereinigungsbehörde aufstellt, bestimmt auch,
  - welche Kosten letztlich das Unternehmen zu tragen hat
  - welche Landabfindung den Beteiligten zugewiesen wird und
  - welche Entschädigungen zu leisten sind.

# Teilnehmergemeinschaft (1)

*Die Teilnehmergemeinschaft ist eine Körperschaft des öffentlichen Rechts. Sie entsteht mit dem ersten Tag der öffentlichen Bekanntmachung des Flurbereinigungsbeschlusses (gem. § 16 FlurbG).*

- Organe der Teilnehmergemeinschaft
  - Die Teilnehmersammlung
  - Der Vorstand
  - Der Vorsitzende



## Teilnehmergemeinschaft (2)

*„Die Teilnehmergemeinschaft nimmt die gemeinschaftlichen Angelegenheiten der Teilnehmer wahr. [...]“ (§ 18 Abs. 1 FlurbG)*

- Aufgaben der Teilnehmergemeinschaft:
  - Beteiligung an der Wertermittlung
  - Beteiligung an der Planung
  - Herstellung und Unterhaltung der gemeinschaftlichen Anlagen
  - Durchführung von Bodenverbesserungen
  - Durchführung des Zahlungsverkehrs
  - Die TG kann die Teilnehmer zu Geld- oder Sachbeiträgen heranziehen

# Wertermittlung

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

# Zweck der Wertermittlung

- Sicherung und Vorbereitung einer wertgleichen Abfindung (Einschränkung bei § 87 FlurbG)
- Maßstab für Teilnehmerbeiträge
- Maßstab für Landabzug
- Grundlage für Geldausgleich
- Grundlage für Geldabfindung (§ 52 FlurbG)
- Grundlage für Aufbringung von Flächen für Unternehmen gem. § 87 FlurbG
- Grundlage für die Wahrung der Rechte Dritter

# Bisheriger Ablauf und weiteres Vorgehen (1)

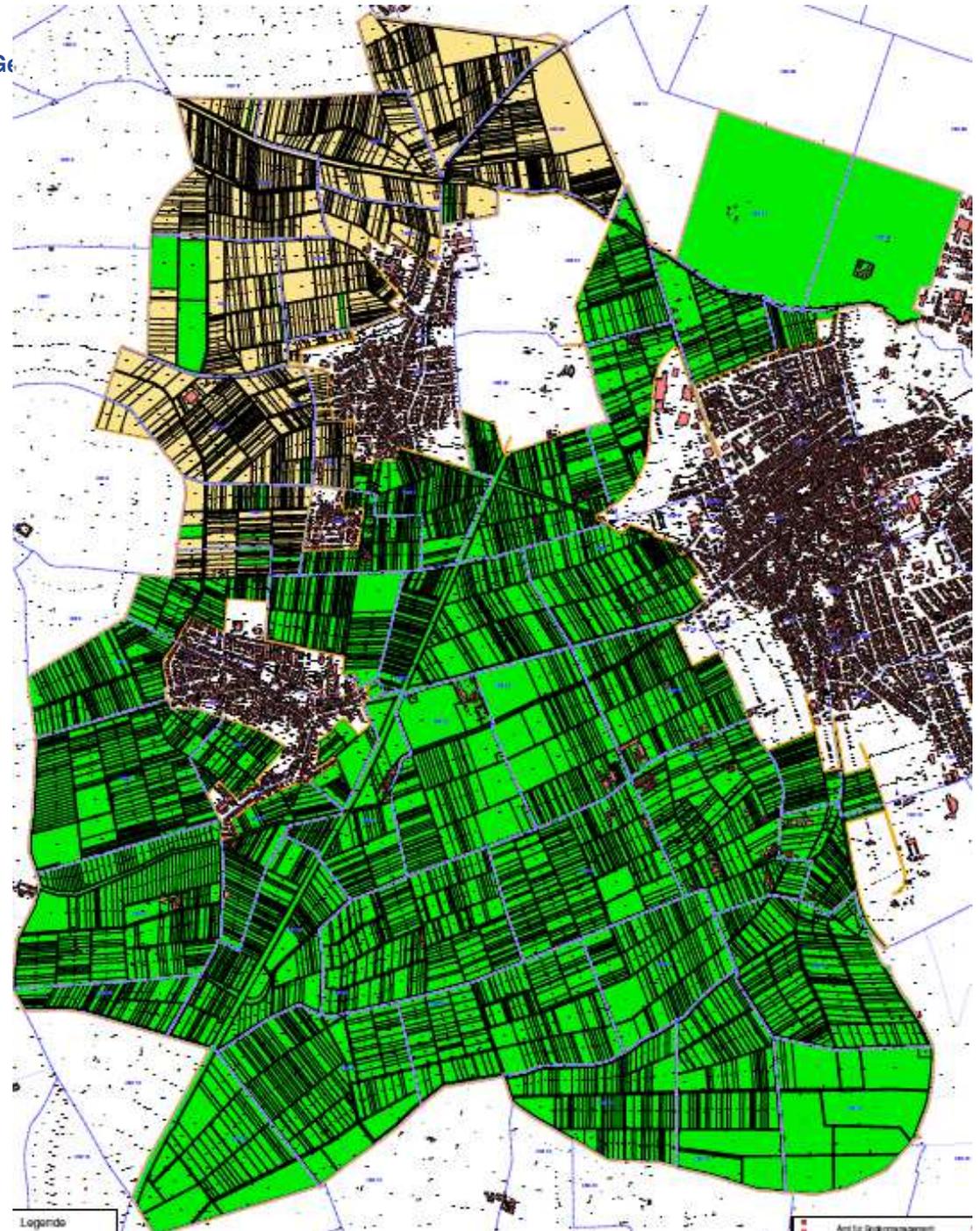
Einleitende Informationen	28.04.1998
-zur Erweiterung	13.06.2001
Anordnungsbeschluss	04.08.1998
-letzte Änderung (5. Änderung)	22.04.2016
Wahl des Vorstandes der Teilnehmergeinschaft	13.01.1999
Wege- und Gewässerplan mit landschaftspflegerischem Begleitplan	19.04.2006
-letzte Änderung (2. Änderung)	2013
-3. Änderung	2018-2021

## Bisheriger Ablauf und weiteres Vorgehen (2)

Ausbau / Vermessung	2006 – 2011
Allgemeiner Besitzübergang in Teilgebiet 1 (vorläufige Besitzeinweisung gem. § 65 FlurbG)	15.03.2017
Ausbau (nach vBE nur in Teilgebiet 1)	2017 - 2020
erhebliche Änderung des Flurbereinigungsgebietes (Teilung in zwei Verfahren)	2020
Aufstellung des Flurbereinigungsplans (Teilgebiet 1)	2018-2021
Prüfung und Genehmigung des Plans durch das HLBG	2022/2023
Eintritt des neuen Rechtszustandes (Teilgebiet 1)	vorauss. 2023/2024

# Aktuelles Verfahrensgebiet

- Übersicht mit  
Teilgebieten aus der  
vorl. Besitzeinweisung



# Weiteres Vorgehen: Änderungsbeschluss

- Aufklärung der voraussichtlich betroffenen Eigentümer
  - 4. September 2019, 19:30 Uhr, Pfungstadt
  - Öffentliche Bekanntmachung
  - Veröffentlichung im Internet ([www.hvbg.hessen.de](http://www.hvbg.hessen.de)  
→ Bodenmanagement)
- Anordnung des Änderungsbeschlusses
  - Obere Flurbereinigungsbehörde vorauss. 2020

# Änderungsbeschluss

## Teilung gem. § 8 Abs. 2 FlurbG

- Die Änderung (Teilung) erfolgt gem. § 8 Abs. 2 FlurbG
  - Teilung der Flurbereinigungen in zwei Verfahren (Anordnung)
  - Feststellung der FlurbGebiete

# Änderungsbeschluss

## Grundlagen für die Teilung gem. § 8 Abs. 2 FlurbG (1)

- Grundlagen:
  - Namen für die neuen Verfahren
    - Pfungstadt-West
    - Pfungstadt-Eschollbrücken
  - Weiterführung der Flurbereinigung in Pfungstadt-West nach §§ 1 und 37 sowie 87 ff. FlurbG
  - Umstellung der Verfahrensart in Pfungstadt-Eschollbrücken zunächst nach § 1 und 37 FlurbG
  - dauerhafte Teilung

# Änderungsbeschluss

## Grundlagen für die Teilung gem. § 8 Abs. 2 FlurbG (2)

- Entstehen von zwei neuen Teilnehmergeinschaften (TGen)
- Auflösen der „Alt-TG“ nach § 153 Abs. 1, wenn die Aufgaben erfüllt sind (s.u.)
- Nach § 21 Abs. 6 FlurbG bestimmt die Flurbereinigungsbehörde über die Zukunft des TG-Vorstands
  - Da neue TGen, ist die Wahl der Vorstände der neuen TGen erforderlich

# Änderungsbeschluss

## Gründe für die Teilung gem. § 8 Abs. 2 FlurbG (2)

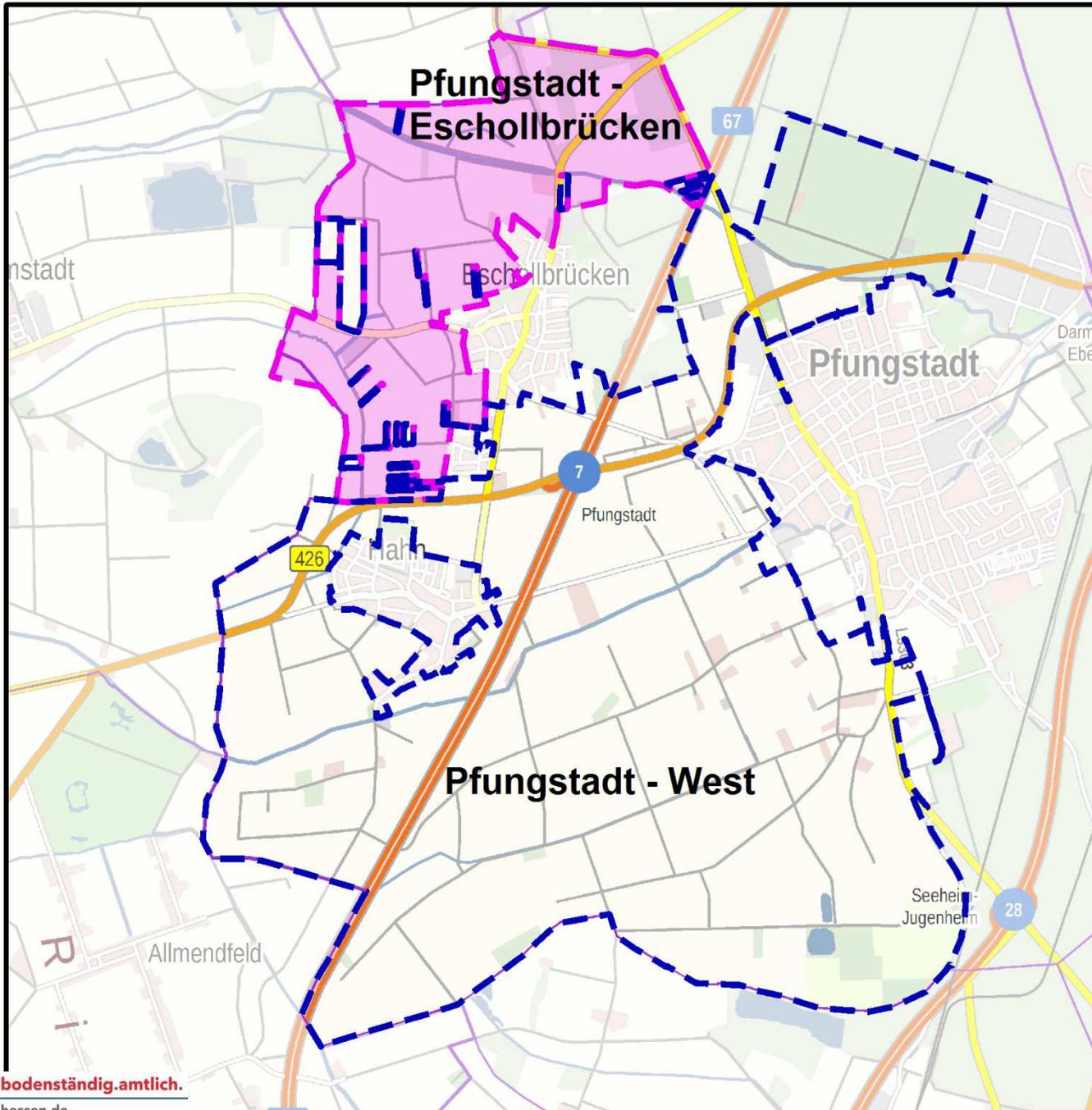
- Gründe:
  - zügige Schaffung von Rechtssicherheit im Grundstücksbestand für Pfungstadt-West, zügiges Weiterarbeiten erforderlich
  - viele Planungen Dritter
  - In Teilgebiet 1 erfolgte die vorl. Besitzeinweisung bereits 2017
  - Vermeidung von Doppel- oder Mehrarbeit durch ansonsten erneute Bodenordnung für Eschollbrücken (Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit)



# Änderungsbeschluss

## Verfahrensgebiete

- Pfungstadt-West: 1.780 ha
- Pfungstadt-Eschollbrücken: 422 ha



# Geplante Verfahren – Änderung gem. § 8 Abs. 2 FlurbG

## Pfungstadt-West:

- Weiterführung nach §§ 1 und 37 sowie 87 ff. FlurbG
  - zur Verbesserung der Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Landwirtschaft und
  - zur Förderung der allgemeinen Landeskultur und der Landentwicklung
  
- Ansonsten Zweck der Unternehmensflurbereinigung
  
- Neuer TG-Vorstand mit TG-Vorstandswahl

# Geplante Verfahren – Änderung gem. § 8 Abs. 2 FlurbG

## Pfungstadt-Eschollbrücken

- Zunächst mit Zielstellung gem. den §§ 1 und 37 FlurbG bearbeitet
- Neuer TG-Vorstand mit TG-Vorstandswahl
- Späterer zusätzlicher Verfahrenszweck der Unternehmensflurbereinigung mit Verteilung des Landverlustes oder Vermeidung von Nachteilen für die allgemeine Landeskultur gem. § 87 Abs. 1 FlurbG
  - ergibt sich erst mit Konkretisierung der Straßenbaumaßnahme und
  - der daraus resultierenden Notwendigkeit einer Enteignungsmaßnahme

# Geplante Verfahren – Änderung gem. § 8 Abs. 2 FlurbG

- Verfahren wird zu gegebener Zeit unter ergänzender Anwendung der §§87 ff. fortgeführt bzw. umgestellt
  
- Grundlage der Unternehmensflurbereinigung:
  - Es müssen die Enteignungsvoraussetzungen bestehen
  - Anlass ist hier die geplante Umgehungsstraße Eschollbrücken

# Geplante Verfahren – Auswirkungen auf Verwaltungsakte und Vereinbarungen

- Bereits erlassene Verwaltungsakte und Vereinbarungen gelten nach der Teilung fort
  
- Insbesondere (gem. FlurbG):
  - Feststellung bzw. Genehmigung des Planes nach § 41
  - Feststellung der Ergebnisse der Wertermittlung (§ 32)
  - Vorläufige Besitzeinweisung für Teilgebiet 1 (§ 65)

# Geplante Verfahren – Auswirkungen auf Verwaltungsakte und Vereinbarungen

- bereits getroffenen Regelungen bzw. Vereinbarungen gelten weiter
  - Maßnahmen aus dem Plan § 41 FlurbG
  - Erklärungen gem. § 52 FlurbG (Landverzicht)
  - Erklärungen gem. § 48 FlurbG (Teilung v. gem. Eigentum)
  
- Neuregelungen erfolgen dann getrennt in beiden Verfahren

# Geplante Verfahren - Teilnehmergemeinschaft

- Die Teilnehmergemeinschaften entstehen für Pfungstadt-West und Pfungstadt-Eschollbrücken
- die TG des (bisherigen) Verfahrens Pfungstadt bleibt weiterhin bis zur Auflösung bestehen
- Auflösung erfolgt, wenn ihre Aufgaben erfüllt sind.  
Diese Aufgaben umfassen u.a.
  - Die laufende Ausführung des Wege- und Gewässerplans inkl. Übergabe der gemeinschaftlichen Anlagen an die Gemeinde
  - Neue Bauprojekte werden nicht mehr gestartet.
  - Abwicklung der Finanzierung (Schlussabrechnung)

# Kosten und Finanzierung

## Allgemeines

Differenzierung nach Verfahrensart

- Kosten werden folgendermaßen gehandhabt :
- Die **Verfahrenskosten** trägt das Land (§ 104 FlurbG)
- Der Unternehmensträger zahlt an das Land den von ihm verursachten **Anteil an den Verfahrenskosten**
- Der Unternehmensträger hat gem. § 88 Nr. 8 FlurbG den **Anteil an den Ausführungskosten** an die TG zu zahlen, der durch die Bereitstellung der Flächen und die Herstellung der gemeinschaftlichen Anlagen verursacht ist.



# Kosten und Finanzierung

## Allgemeines

Der Unternehmensträger trägt die Ausführungskosten für

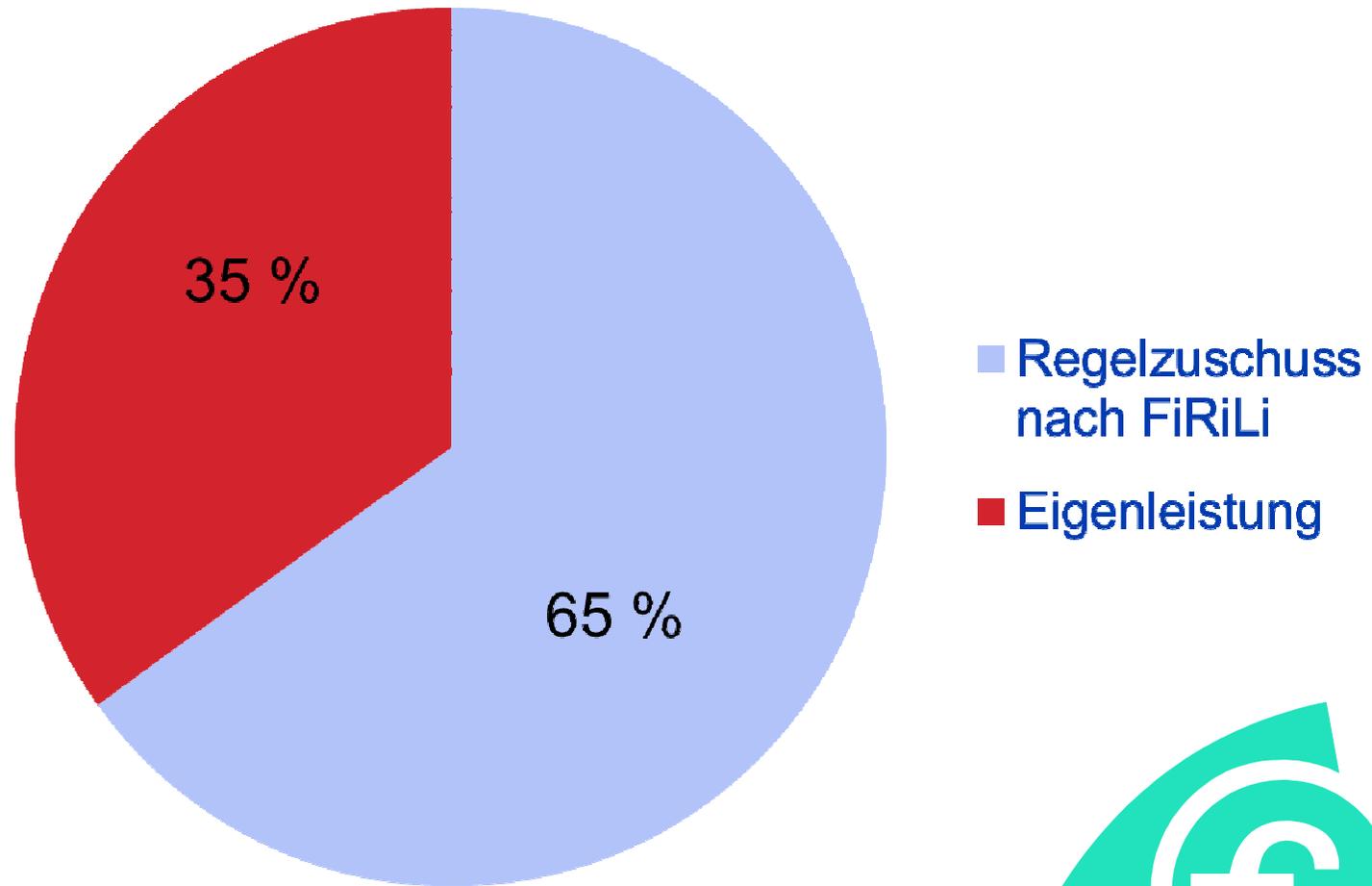
- Anpassung gemeinschaftlicher Anlagen (Wege, Gewässer, Beregnungsanlagen u.ä.)
- Aufwuchs- und Nutzungsentschädigung
- Wirtschafterschwernisse
- Wertermittlung
- Landbereitstellung u. Vermessung

soweit diese Maßnahmen durch den Unternehmensträger verursacht werden.

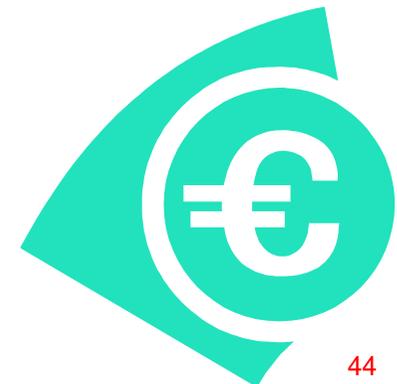


# Kosten und Finanzierung

## Finanzierung der Ausführungskosten der TG Pfungstadt-West

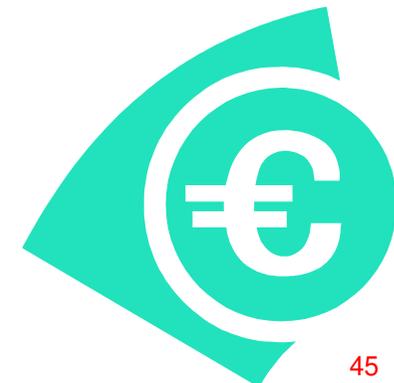
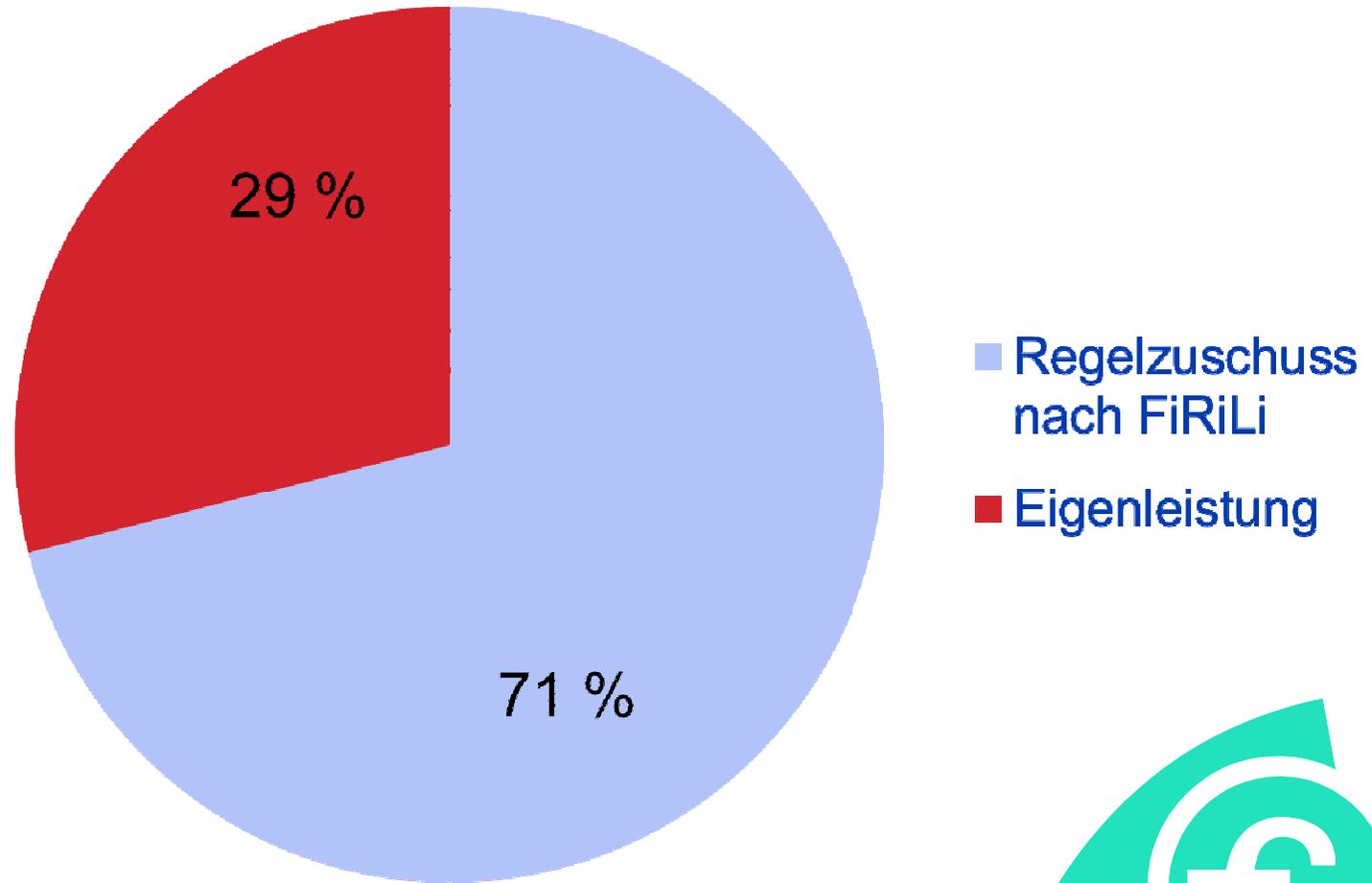


für nicht unternehmensbedingte Ausführungskosten



# Kosten und Finanzierung

## Finanzierung der Ausführungskosten der TG Pfungstadt-Eschollbrücken



# Kosten und Finanzierung

## Pfungstadt-West

- die Kosten für eine Unternehmensflurbereinigung werden weitergeführt (gem. §§ 1, 37 u. 87 FlurbG)
- Ausführungskosten für gemeinschaftliche Anlagen werden von EU, Bund und Land gefördert, Eigenleistung wird von der Stadt Pfungstadt übernommen
- Grundlage: Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 29. April 2002
  - Dieser Beschluss hat weiterhin Gültigkeit.



# Kosten und Finanzierung

- Pfungstadt-Eschollbrücken
  - Ausführungskosten für gemeinschaftliche Anlagen werden von EU, Bund und Land gefördert, Eigenleistung wird von der Stadt Pfungstadt übernommen
  - Grundlage: Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 29. April 2002
    - Dieser Beschluss hat weiterhin Gültigkeit.

# Kosten und Finanzierung

- Umstellung der Verfahrensart in Pfungstadt-Eschollbrücken auf eine Unternehmensflurbereinigung
  - Anwendung der Regelungen gem. § 88 Nr. 8
    - →der Unternehmensträger hat anteilig die durch ihn verursachten Ausführungskosten zu übernehmen
  - Kosten, die durch den Bau der Entlastungsstraße Eschollbrücken entstehen
  - Die Ausführung erfolgt auf Grundlage eines neu aufzustellenden Wege- und Gewässerplans

# Wertermittlung

## Pfungstadt-Eschollbrücken

- Die Feststellung der Wertermittlung wird nach der Teilung weiter angehalten.
  - Der Wertermittlungsrahmen bleibt aufgestellt
  - Es sind alle Flächen im Verfahren bereits bewertet, somit keine nachträgliche Bewertung erforderlich
  
- Der ermittelte Wert ist ein Tauschwert!
  
- Über den Kapitalisierungsfaktor
  - werden die Werteinheiten monetär umgerechnet
  - wird z.B. die Kapitalisierung von Mehr- und Minderausweisungen von Land in Geld vorgenommen

# Auswirkungen auf die Abfindung

- Unvermeidbare Mehr- oder Minderausweisungen von Land werden in Geld ausgeglichen (§ 44 Abs. 3 FlurbG)
- Dies gilt auch für Teilnehmer, die in beiden neuen Flurbereinigungsgebieten Grundstücke haben.
  - Neue Rechtszustände werden zu unterschiedlichen Zeitpunkten erfolgen
  - Abfindung erfolgt in beiden Verfahren wertgleich

Fragen?

# Aufklärungsversammlung nach § 5 Abs. 1 FlurbG auf Grund der geplanten Änderung der Flurbereinigung

## Flurbereinigungsverfahren Pfungstadt

Niels Kropp  
Amt für Bodenmanagement Heppenheim  
Pfungstadt, 4. September 2019



**innovativ.bodenständig.amtlich.**

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