Amt für Bodenmanagement Heppenheim

HESSEN

Flurbereinigungsverfahren in der Gemeinde Mörlenbach

Aufklärungsversammlung gem. § 5 Abs. 1 FlurbG

20.11.2013

Amt für Bodenmanagement Heppenheim

HESSEN

Geplantes Flurbereinigungsverfahren Mörlenbach B 38 a

Vorstellung:

- **Kurt Dersch (Verhandlungsleiter)**
- **Manfred Bräuer (Verfahrensvorbereitung)**
- **Onno Diddens (Verfahrensleiter)**

- **Hessen Mobil, HLG, Gemeinde Mörlenbach, Landwirtschaftsverwaltung**

Amt für Bodenmanagement Heppenheim

Agenda Aufklärungsversammlung (1)

- Begrüßung
  - Vorstellung
  - Aufgaben des AfB Heppenheim
- Grundlagen des Flurbereinigungsverfahrens
  - Verfahrensarten (gesetzliche Grundlagen)
  - Bisheriges Vorgehen
  - Bisherige Verfahren in Mörlenbach
  - Abgrenzung
  - Verfahren nach § 87 FlurbG
  - Verfahren nach § 1 FlurbG

Amt für Bodenmanagement Heppenheim

Mörlenbach, den 20.11.2013

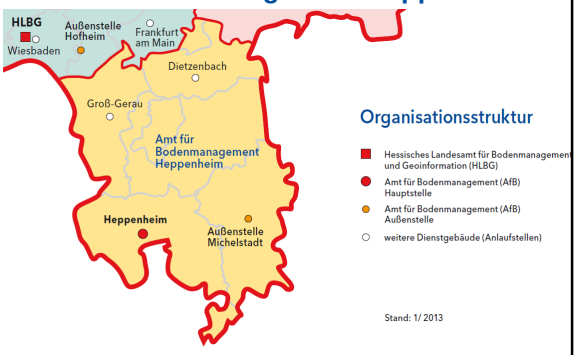
Agenda Aufklärungsversammlung (2)

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

Amt für Bodenmanagement Heppenheim

Mörlenbach, den 20.11.2013

Amt für Bodenmanagement Heppenheim



Amt für Bodenmanagement Heppenheim

Mörlenbach, den 20.11.2013

Amt für Bodenmanagement Heppenheim

Ihr Partner für

- Geobasisdaten
- Flurneuordnung
- Bodenordnung
- Wertermittlung
- Vermessung

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

Integralverfahren nach §§ 1 u. 37 FlurbG

- Umfassende Lösungen und Hilfen bei der Erhaltung, Gestaltung und Entwicklung der Wirtschafts-, Wohn- und Erholungsfunktion der ländlichen Räume.
- Maßnahmen des ländlichen Wege- und Straßenbaus, der Dorfentwicklung, der Wasserwirtschaft, des Bodenschutzes, des Naturschutzes sowie der Landschaftspflege können realisiert werden.
- Der Vorteil liegt in der zeitlichen und räumlichen Konzentration aller Maßnahmen zur Erreichung agrar-, umwelt- und raumordnungspolitischer Ziele.

Unternehmensverfahren 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 Planfeststellung oder ein entsprechendes Verfahren durchgeführt.

Bisheriges Vorgehen: Flurbereinigungsverfahren

- 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: Flurbereinigungsverfahren

Information

- der Bewirtschafter und der Landwirtschaftsbehörde
  - 15.1.2013
- der landwirtschaftlichen Berufsvertretung
  - 24.1.2013 Gebietsagrarausschuss
- der kommunalen Gremien
  - 26.2.2013 Ortsbeirat Mörlenbach
  - 5.3.2013 Bau- und Umweltausschuss Mörlenbach
- der Gemeinde und der Landwirtschaft
  - 7.10.2013 Gemeindeverwaltung, Ortslandwirte Landwirtschaftsbehörden und regionaler Bauernverband

Bisheriges Vorgehen: Flurbereinigungsverfahren

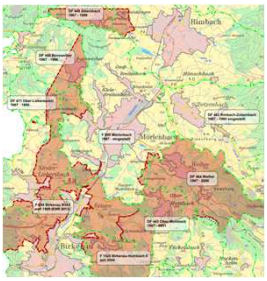
- Vorverhandlungen über Grundstückstausche und -verkäufen zu Gunsten des Unternehmens
  - Domänenverwaltung
  - Gemeinde Mörlenbach
  - Angebote Privater
- Erörterung mit der Gemeindeverwaltung
  - Mängel in der Erschließung
  - Gebietsabgrenzung
- Erörterung mit der Landwirtschaft
  - Ortslandwirte, Landwirtschaftsbehörden und regionaler Bauernverband
- Einladung zur heutigen Aufklärungsversammlung

Bisherige Verfahren

- Ober-Liebersbach
- Bonsweiher
- Weiher
- Vöckelsbach
- Mörlenbach (eingestellt)
- Ober-Mumbach
- Mörlenbach-Süd

- Rimbach-Albersbach

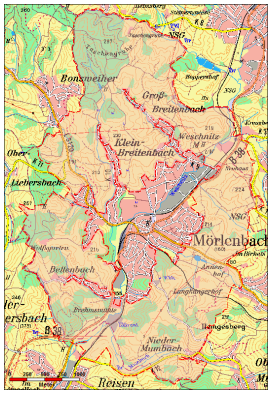
Birkenau B 38a seit 1989 (neuer Rechtszustand 2013)
Birkenau-Hornbach II seit 2004



Flurbereinigung Mörlenbach B38 a

Abgrenzung
Stand (Sept. 2013)
nach Beteiligung der TöB

Fläche des Verfahrens: 905 ha



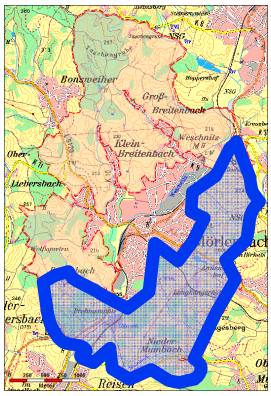
Flurbereinigung Mörlenbach B38 a

ha	Gemarkung	Gemeinde
842,0	Mörlenbach	Mörlenbach
13,5	Weiher	Mörlenbach
13,3	Bonsweiher	Mörlenbach
0,7	Ober-Liebersbach	Mörlenbach
27,4	Reisen	Birkenau
0,2	Nieder-Liebersbach	Birkenau
8,1	Zotzenbach	Rimbach
905,1	Summe	

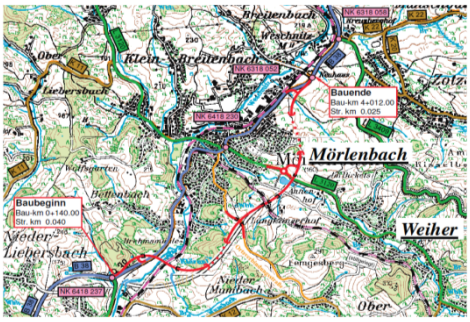
Flurbereinigung Mörlenbach B38 a

Einflussbereich Unternehmen B 38a

Flächenanteil: 387 ha



Geplante Umgehungsstraße



Verteilung des Landverlustes

- Das Ausmaß der Verteilung des Landverlustes ist im Einvernehmen mit der landwirtschaftlichen Berufsvertretung zu regeln.
  (§ 87 Abs. 1 Satz 2 FlurbG = Sonderstellung Landwirtschaft).
- Einvernehmen bedeutet, dass eine einheitliche und sich im Ergebnis deckende Auffassung erreicht werden muss. (BVerwG v. 19.11.1965).
- Das Einvernehmen bezieht sich auf den prozentualen Flächenabzug.
- Die Beteiligung der landwirtschaftlichen Berufsvertretung kann so nur die räumliche Abgrenzung (= Größe) des Flurbereinigungsgebietes beeinflussen.

Ausmaß der Verteilung des Landverlustes

Der Gebietsagrarausschuss als landwirtschaftliche Berufsvertretung hat in seiner Sitzung vom 27.02.2013 dem maximalen Ausmaß des Landverlustes gem. § 87 Abs. 1 Satz 2 FlurbG in Höhe von

2 %

zugestimmt.

Darauf basiert der Einwirkungsbereich des Unternehmens (Umgehung B 38a).

Voraussetzungen für eine Unternehmens-flurbereinigung nach § 87 FlurbG

- 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

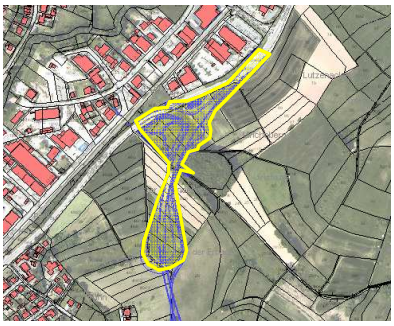
Voraussetzungen für eine Unternehmens-flurbereinigung nach § 87 FlurbG

- ✓ 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.

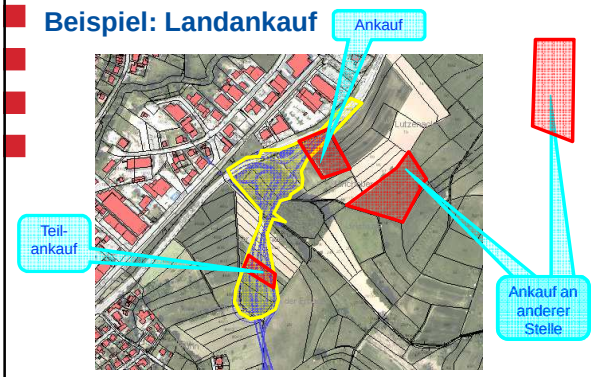
Beispiel: Flächenbereitstellung



Landankauf / Verzicht auf Land im Flurbereinigungsverfahren

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

Beispiel: Landankauf



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 die Grundstückseigentümer im Verfahrensgebiet einen prozentualen Anteil ihrer Flächen (nach Wert) abgeben müssen.
- Für diesen so genannten Landabzug muss das Unternehmen ebenso Geldentschädigung leisten als wären die Flächen im Wege der Enteignung nach dem jeweils für das Unternehmen geltenden Gesetz beschafft worden.

Beispiel: Verteilung des Landverlustes

- Flächenbedarf 38 ha
- Erwerb / Abtretung 30 ha
- Verbleibender Bedarf 8 ha
- ist innerhalb des Flurbereinigungsverfahrens anteilig aufzubringen
- Maßstab: Wert der alten Grundstücke im Verhältnis **zum Wert** aller Grundstücke im Verfahrensgebiet

Beispiel

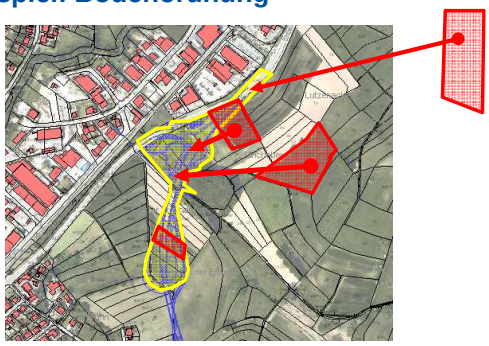
Abgrenzung des Verfahrensgebietes

- Um den prozentualen Anteil des Einzelnen am Landabzug gering zu halten, wird es notwendig sein, dass 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.

Vorteile der Unternehmensflurbereinigung

- Der Unternehmensträger kann in den Besitz der notwendigen Flächen eingewiesen werden, während die Flurbereinigungsbehörde über ihr Flächenmanagement die Belastungen der Grundstückseigentümer möglichst gering hält und Existenzgefährdungen verhindert, indem sie entweder Ersatzflächen bereitstellt oder Entschädigungszahlungen festsetzt.

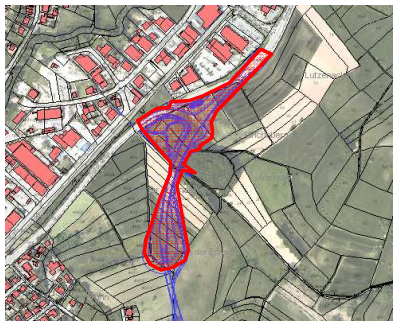
Beispiel: Bodenordnung



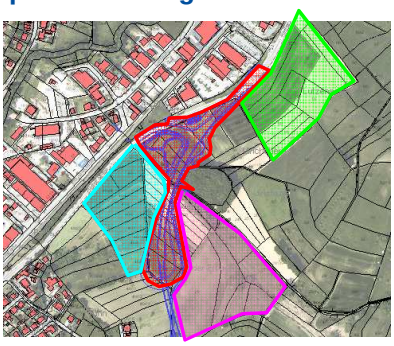
Abschluss der Unternehmensflurbereinigung

- 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.

Beispiel: Zuteilung für das Unternehmen



Beispiel: Zuteilung von Land



Geplantes Verfahrensgebiet (§ 87 FlurbG) - 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.

Verteilung des Landverlustes (mit Erwerb)

- Flächenbedarf 38 ha
- Erwerb / Abtretung
  - BRD-Straßenbauverwaltung
  - Tausch Land Hessen Domänenverwaltung
  - Flächenbevorratung Gemeinde Mörlenbach
  - Angebote Privater

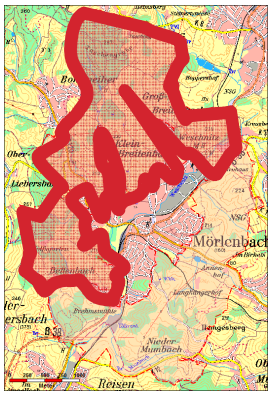
  Summe: 38 ha
- Verbleibender Bedarf 0 ha
- Maßstab: Wert der Grundstücke!

- Unternehmensbedingter Abzug => 0 %

Flurbereinigung Mörlenbach B38 a

Bereich außerhalb Einflussbereich Unternehmen B 38a

Flächenanteil: 518 ha

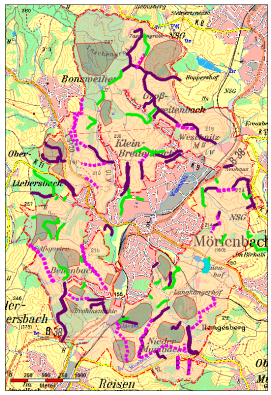


Verfahren nach § 1 FlurbG

- Wunsch der Bewirtschafter
- Stellungnahmen der TöB
- Beschlüsse der Gemeindevertretung
  - 21.05.1974 Verfahren für das Gebiet der Gemeinde Mörlenbach
  - 19.03.2013 Bestätigung des v.g. Beschlusses; Integralverfahren für das nicht von der Ortsumgehung betroffene Gebiet der Gemarkung Mörlenbach
- Mängel in der Erschließung

Mängel / Maßnahmen

- Fehlende Erschließung
- Erneuerung/Ausbau von Wegen
- Neuanlage von Wegen
- Kein öffentlicher Weg/ fehlender Weg



HESSEN

Flurbereinigungsverfahren in der Gemeinde Mörlenbach

Aufklärungsversammlung gem. § 5 Abs. 1 FlurbG

20.11.2013

Gliederung

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

Teilnehmergemeinschaft (1)

- Körperschaft des öffentlichen Rechts
- Organe
  - Teilnehmerversammlung
  - Vorstand
  - Vorsitzende

Teilnehmergemeinschaft (2)

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

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

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.

Örtliche Wertermittlung

Zweck der Wertermittlung

- 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

Ablauf

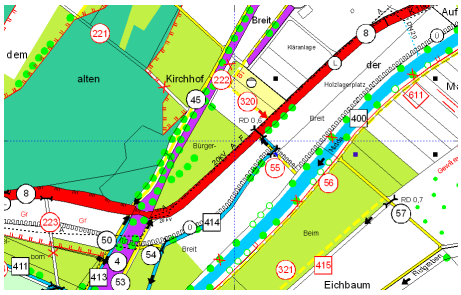
- Vorbereitung/Einleitung
- Anordnung
- Wahl des Vorstandes
- Wertermittlung

- 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



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

Kosten (1)

- Verfahrenskosten
  - Land Hessen (§ 104 FlurbG)
  - Unternehmensträger (§ 88 FlurbG)

Kosten (2)

- Ausführungskosten
  - Unternehmensträger (§ 88 FlurbG)
  - Teilnehmergemeinschaft (§ 103 FlurbG)

Kosten (3)

Der Unternehmensträger trägt die Ausführungskosten für

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

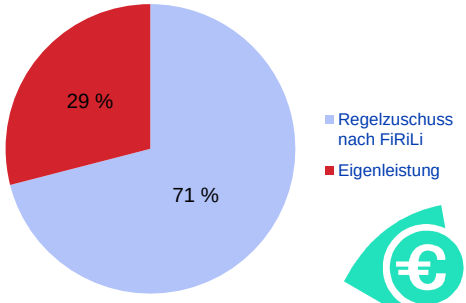
soweit diese Maßnahmen durch den Bau der Umgehungsstraße verursacht werden.

Kosten (4)

Der Teilnehmergemeinschaft trägt die Ausführungskosten für

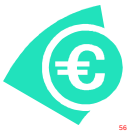
- Wegebaumaßnahmen
- Wasserwirtschaftliche Maßnahmen
- Landschaftsgestaltende Anlagen
- Landeskulturelle Maßnahmen

Finanzierung der Ausführungskosten der TG



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)
- hier: Gemeinde Mörlenbach übernimmt Eigenleistung



Behördenorganisation

Obere Flurbereinigungsbehörde

Hessisches Landesamt für
Bodenmanagement und Geoinformation
Schaperstraße 16
65195 Wiesbaden

Flurbereinigungsbehörde

Amt für Bodenmanagement Heppenheim
Odenwaldstraße 6
64646 Heppenheim

Rechtsbehelfsverfahren

Widersprüche

- Verwaltungsakte der
  - Teilnehmergemeinschaft,
  - Flurbereinigungsbehörde und der
  - oberen Flurbereinigungsbehörde

Klagen

- Klagen werden vom Flurbereinigungsgericht entschieden.

Weiteres Vorgehen

- Aufklärung der voraussichtlich betroffenen Grundstückseigentümer:
  - Heute, 20.11.2013, 19:30 Uhr, Bürgerhaus Mörlenbach
  - Öffentliche Bekanntmachung
  - Veröffentlichung im Internet (www.hvbg.hessen.de -> Bodenmanagement)
- Anordnung des Verfahrens
- Wahl eines Teilnehmervorstandes

Weiteres Vorgehen

Entweder

- Ankauf von Grundstücken oder Grundstücksteilen im Bereich des Unternehmens

oder

- Bauerlaubnisse für das Baufeld

oder

- Einweisung in die benötigten Flächen

www.hvbg.hessen.de - Bodenmanagement

Mörlenbach, den 20.11.2013

www.moerlenbach.de - Leben & Wohnen

HESSEN

Geplantes Flurbereinigungsverfahren Mörlenbach B 38 a

Amt für Bodenmanagement Heppenheim
Odenwaldstraße 6
64646 Heppenheim

Ansprechpartner:

- **Kurt Dersch (0 62 52) 127 - 8226**
- **Onno Diddens (0 62 52) 127 - 8224**
- **Martin Bergmann (0 62 52) 127 - 8251**