

## Geplante Unternehmensflurbereinigung Lampertheim-Rosengarten B 47

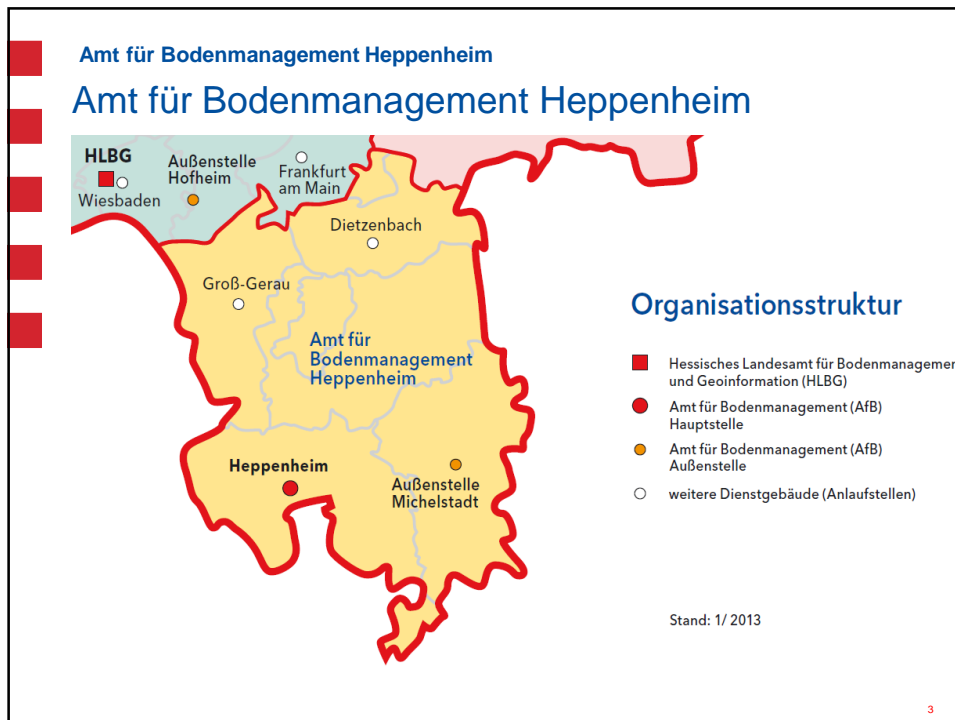
**Informationsveranstaltung  
(Aufklärungsversammlung)  
nach § 5 Abs. 1 Flurbereinigungsgesetz**

**Onno Diddens  
Verfahrens-/Projektleiter**

**10. Juli 2014**

### Gliederung

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



- ## Amt für Bodenmanagement Heppenheim
- ### 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
  - 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

5

## Bisheriges Vorgehen

- 24. Jan. 13 Vorankündigung im GAA
- Feb. 13 Information der Stadt Lampertheim
- 11. Mrz. 13 Informationen für Ortslandwirte und -vorsteher
- 3. April 13 Information des RBV-Vorsitzenden
- 24. April 13 Informationsveranstaltung für örtl. Bewirtschafter
- 25. April 13 Information des GAA-Vorsitzenden
- 27. Mai 13 Gespräch mit Stadt Lampertheim (Flächenbereitstellung)
- 3. Juli 13 Schreiben an GAA
- 12. Juli-23. Aug. TöB-Anhörung
- 9. Okt. 13 Antwort des GAA
- 22. Jan. 14 Informationen für GAA-Vorsitzenden, Ortslandwirte
- 20. Feb. 14 Runder Tisch
- 27. Feb. 14 Erneutes Schreiben an GAA

6



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.

## Ausmaß der Verteilung des Landverlustes

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

ca. 2,5 %

noch nicht zugestimmt.

9

## 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.

10

## 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

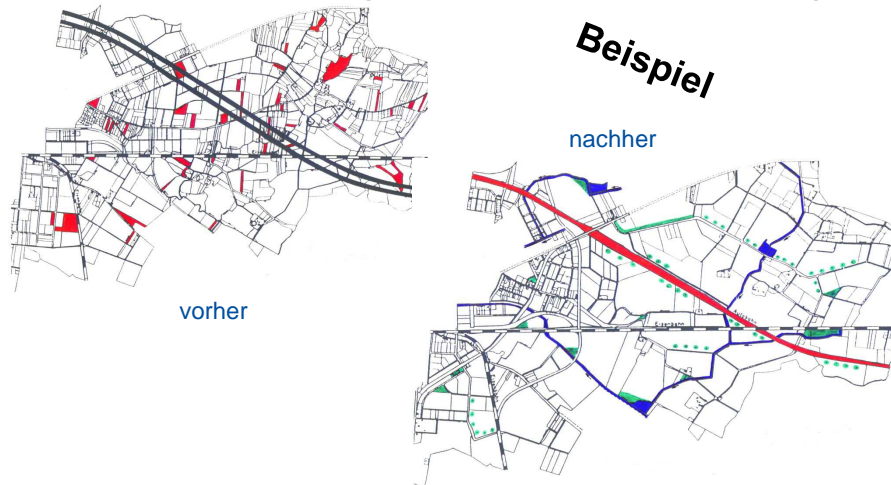
11

## 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

12

## Flächenbereitstellung für den Unternehmensträger



13

## 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.

14

## 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 alle Grundstückseigentümer im Flurbereinigungsgebiet einen prozentualen Anteil ihrer Flächen (nach Wert) abgeben müssen.
- Für diesen Landabzug muss das Unternehmen eine Geldentschädigung leisten.

15

## Beispiel: Verteilung des Landverlustes

- 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

**Beispiel**

16



## Vorteile der Unternehmensflurbereinigung

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

17

## Abschluss der Unternehmensflurbereinigung

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

18

## Gliederung

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

19

## Teilnehmergeinschaft (1)

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

20

## Teilnehmergeinschaft (2)

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

21

## Gliederung

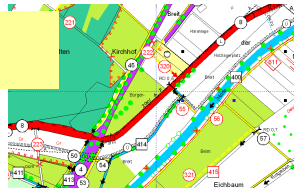
- Teilnehmergeinschaft
- Ablauf
- Wertermittlung
- Kosten und Finanzierung
- Behördenorganisation und Rechtsbehelfsverfahren
- Weiteres Vorgehen

22

## 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

23

## 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.

24

## Örtliche Wertermittlung



25

## Zweck der Wertermittlung

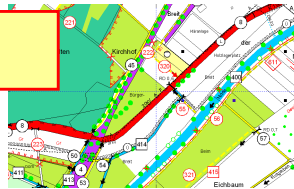
- Sicherung und Vorbereitung einer wertgleichen Abfindung
- Maßstab für Teilnehmerbeiträge und den potentiellen Landabzug
- Grundlage für Geldausgleich und Geldabfindung
- Grundlage für Aufbringung von Flächen für den Unternehmensträger
- Grundlage für die Wahrung der Rechte Dritter

26

## Ablauf

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

- Wege- und Gewässerplan mit landschaftspflegerischem Begleitplan

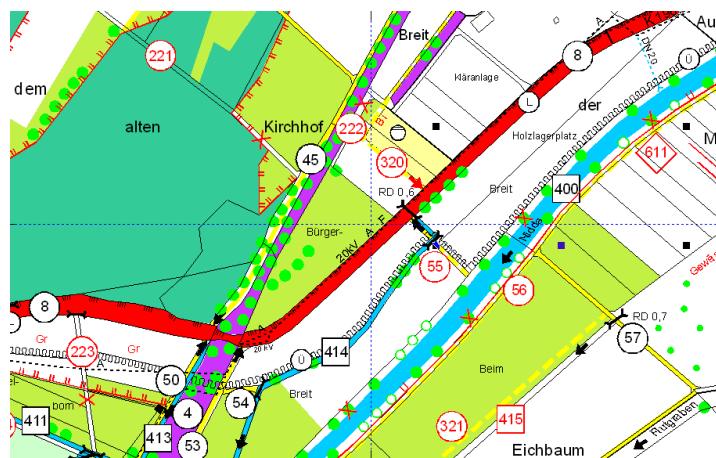


- Ausbau
- Planwunsch
- Abfindungsvereinbarung
- Absteckung neuer Grenzen
- Vorläufige Besitzeinweisung

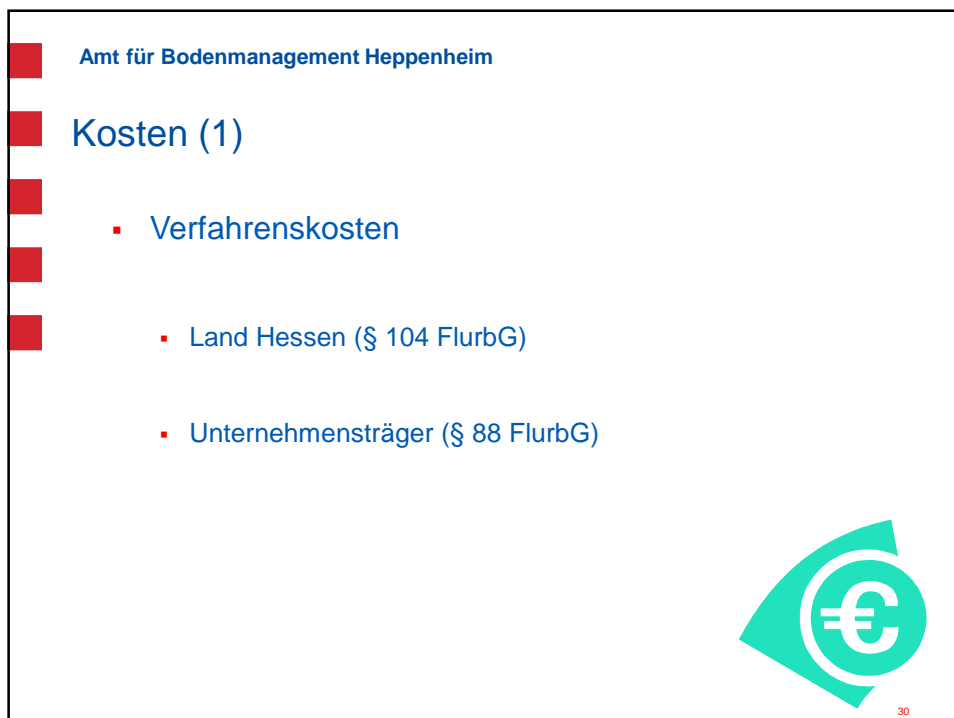
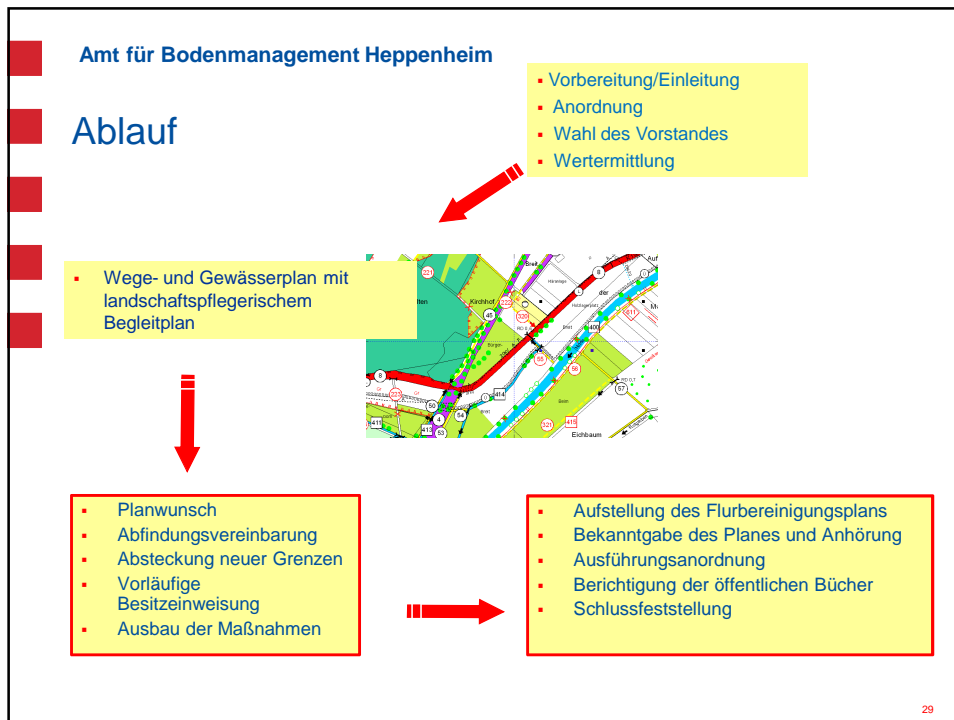
- Aufstellung des Flurbereinigungsplans
- Bekanntgabe des Planes und Anhörung
- Ausführungsanordnung
- Berichtigung der öffentlichen Bücher
- Schlussfeststellung

27

## Wege- und Gewässerplan mit landschaftspflegerischem Begleitplan



28



## Kosten (2)

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



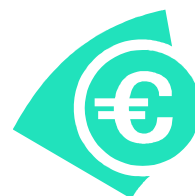
31

## 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.



32



## Kosten (4)

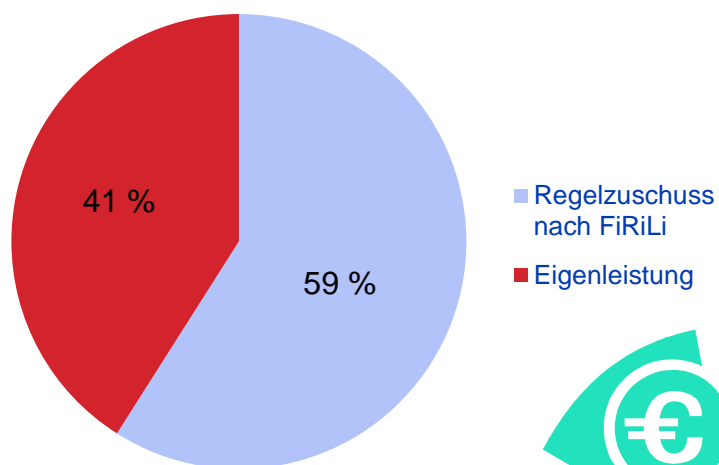
Der Teilnehmergeinschaft trägt die Ausführungskosten für

- Wegebaumaßnahmen
- Wasserwirtschaftliche Maßnahmen
- Landschaftsgestaltende Anlagen
- Landeskulturelle Maßnahmen



33

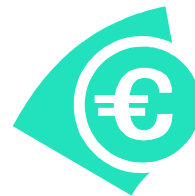
## Finanzierung der Ausführungskosten der TG



34

## 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)



35

## Behördenorganisation

### Obere Flurbereinigungsbehörde

Hessisches Landesamt für  
Bodenmanagement und Geoinformation  
Schaperstraße 16  
65195 Wiesbaden

### Flurbereinigungsbehörde

Amt für Bodenmanagement Heppenheim  
Odenwaldstraße 6  
64646 Heppenheim

36

## Rechtsbehelfsverfahren

### Widersprüche

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

### Klagen

- Klagen werden vom Verwaltungsgerichtshof (Flurbereinigungsgericht) entschieden.



37

## Weiteres Vorgehen

- Aufklärung der voraussichtlich betroffenen Grundstückseigentümer:
  - Heute, 10.07.2014
  - Öffentliche Bekanntmachung
  - Veröffentlichung im Internet ([www.hvbg.hessen.de](http://www.hvbg.hessen.de) -> Bodenmanagement)
- Anordnung des Verfahrens
- Wahl eines Teilnehmervorstandes

38

The screenshot shows the website interface for the Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation. The page title is 'Geplantes Flurbereinigungsverfahren Mörlenbach 6 31a'. The main content area features a landscape photograph and a section titled 'Aktuelles' with the following information:

**Informationveranstaltungen:**

- Beiratscharter und der Landwirtschaftsbehörde am 15.11.2013
- Landwirtschaftliche Beiratscharter (Debatte/Grasschnitt) am 24.11.2013
- der kommunalen Gremien
  - 29.2.2013 Ortsrat Mörlenbach (off./Dokument)
  - 5.3.2013 Bau- und Umweltausschuss Mörlenbach

**Weitere Zeitplan:**

- April 2013 Anhörung von:
  - landwirtschaftliche Berufshilfen
  - niedrige Landesplanungsbetriebe
  - der Gemeinde und der Gemeindeverbände
  - Bürger von der für die Landwirtschaft zuständigen obersten Landesbehörde zu bestimmenden Organisationen und Behörden
- April 2013 Übermittlung von:
  - Tatsächtschichtliche Vereinigungen
  - Behörden des Bundes, der Länder, der Gemeinden und Gemeindeverbände
  - andere Konsultationen des öffentlichen Rechts
- Sommer 2013
  - Aufklärung der voraussichtlich betroffenen Grundstückseigentümer
  - Voraussichtlich IV. Quartal 2013
    - Bereinigung des Verfahrens