

**Amt für Bodenmanagement Heppenheim**



# **Geplante Unternehmensflurbereinigung Lampertheim-Rosengarten B 47**

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

**Niels Kropp  
Verfahrens-/Projektleiter**

**28. Juni 2016**

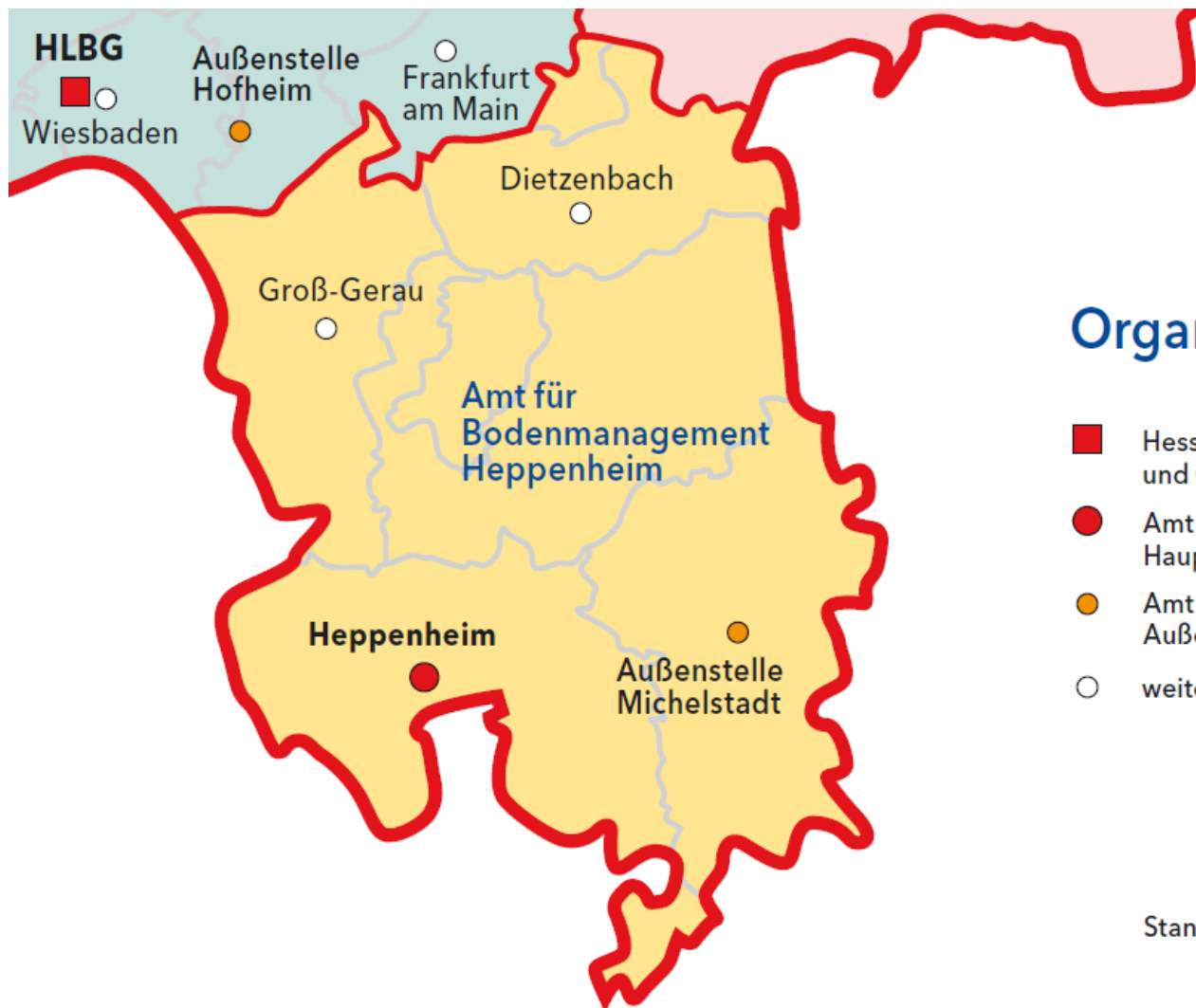
 Amt für Bodenmanagement Heppenheim

## 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
  -  – 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

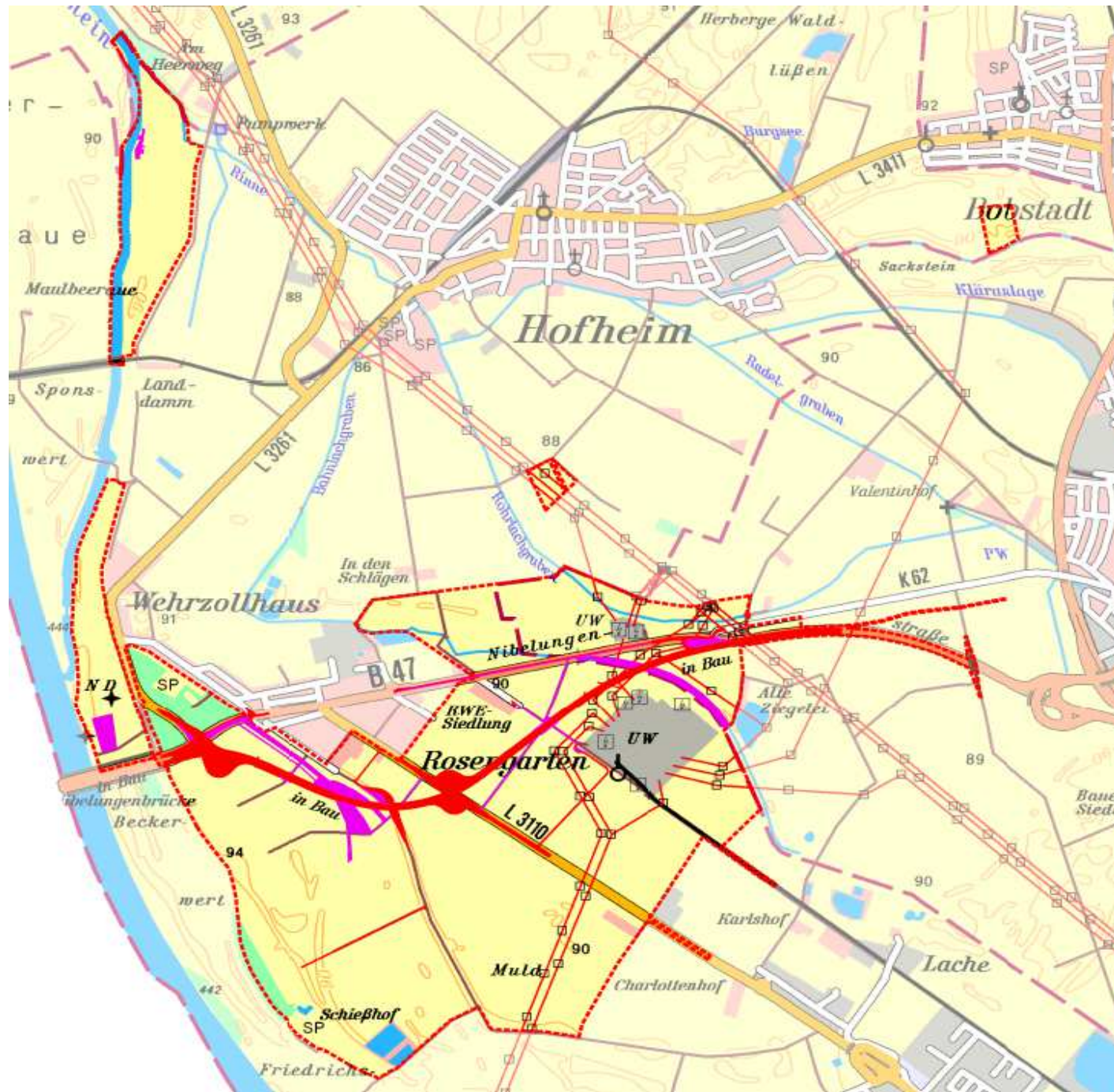
## Bisheriges Vorgehen (I)

-  • 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




## Bisheriges Vorgehen (II)

-  • 25. Mrz. 14 Information der Stadt Lampertheim
-  • 10. Juli 14 Ladung Aufklärungsversammlung
-  • Sept./Okt. 14 Dialog über Erweiterung des Verfahrensgebietes
-  • 24. Sept. 14 Schreiben AfB an OFB wg. Gebietserweiterung
-  • 26. Okt. 15 Erörterung mit dem Gebietsagrarausschuss (GAA) Bergstraße wg. Ausmaß der Verteilung des Landverlusts
- 9. Feb. 16 erneute Erörterung mit dem Gebietsagrarausschuss (GAA) Bergstraße wg. Ausmaß der Verteilung des Landverlusts (Zustimmung)
- 24. Feb. 16 Schreiben AfB an Hessen Mobil wg. Verfahrensstand
- 28. Juni 16 Ladung neuer Teilnehmer zur Aufklärungsversammlung wg. Gebietserweiterung





## 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

unter 2,5 %

mit Datum vom 09.02.2016 zugestimmt.




## Voraussetzungen für eine Unternehmens- flurbereinigung

- 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

-  • 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



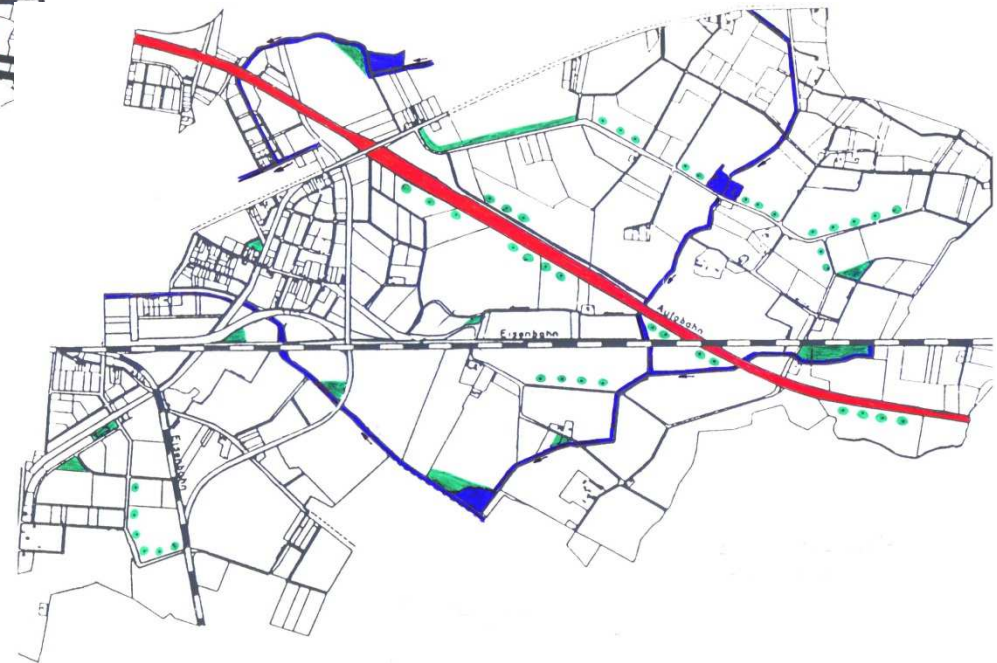
# Flächenbereitstellung für den Unternehmensträger



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 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**

## 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

- 
  - **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

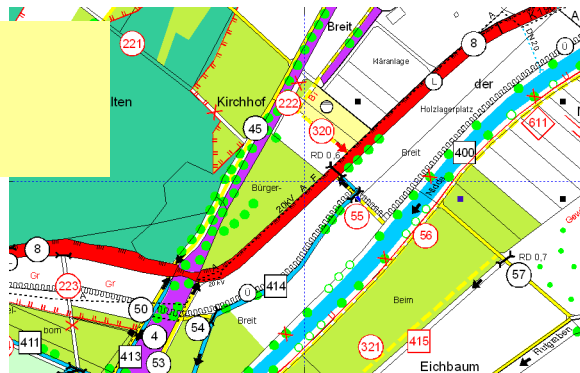
 Gliederung

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

# 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.












Amt für Bodenmanagement Heppenheim

## Örtliche Wertermittlung



 Amt für Bodenmanagement Heppenheim

## Zweck der Wertermittlung

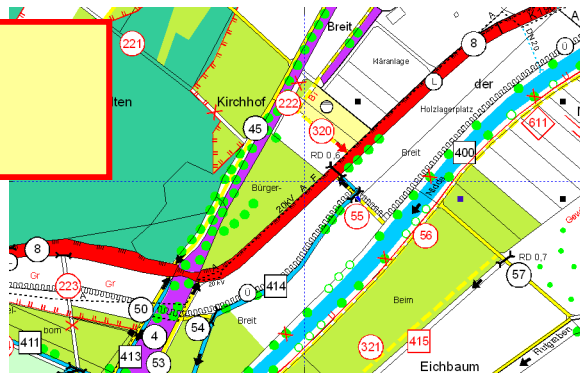
-           
  - Sicherung und Vorbereitung einer wertgleichen Abfindung
  - Maßstab für Teilnehmerbeiträge und den potentiellen Landabzug
  - Grundlage für Geldausgleich und Geldabfindung
  - Grundlage für Aufbringung von Flächen für den Unternehmensträger
  - Grundlage für die Wahrung der Rechte Dritter

## Amt für Bodenmanagement Heppenheim

# Ablauf

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

- Wege- und Gewässerplan mit landschaftspflegerischem Begleitplan



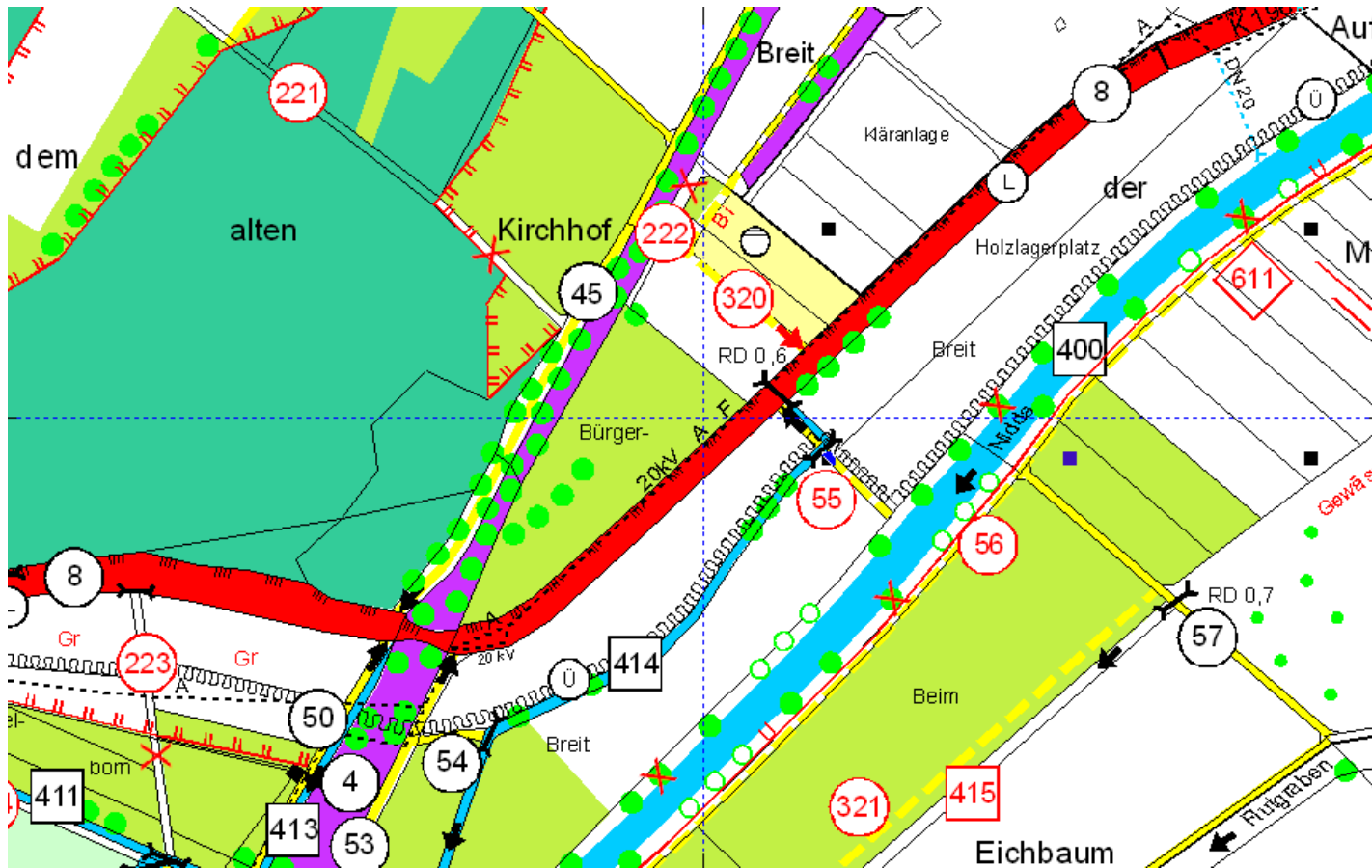
- Ausbau
- Planwunsch
- Abfindungsvereinbarung
- Absteckung neuer Grenzen
- Vorläufige Besitzeinweisung

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



Amt für Bodenmanagement Heppenheim

# Wege- und Gewässerplan mit landschaftspflegerischem Begleitplan



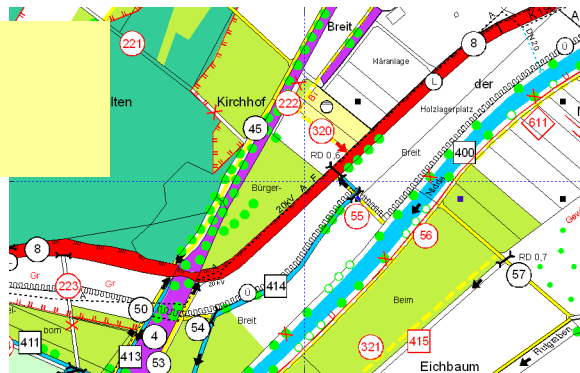


## Amt für Bodenmanagement Heppenheim

# 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

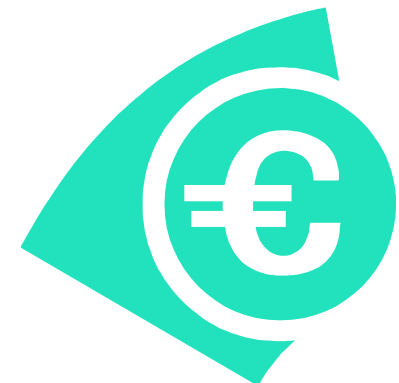
■ Kosten (1)

■ ■ Verfahrenskosten

■

■ ■ Land Hessen (§ 104 FlurbG)

■ ■ Unternehmensträger (§ 88 FlurbG)



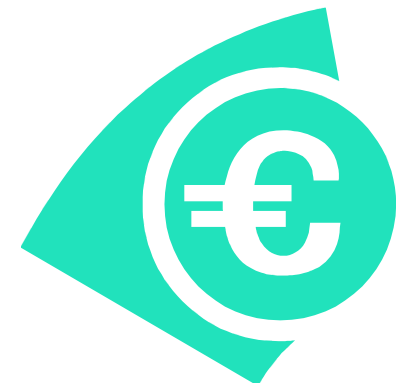
 Amt für Bodenmanagement Heppenheim

 Kosten (2)

  Ausführungskosten

  Unternehmensträger (§ 88 FlurbG)

  Teilnehmergeinschaft (§ 103 FlurbG)



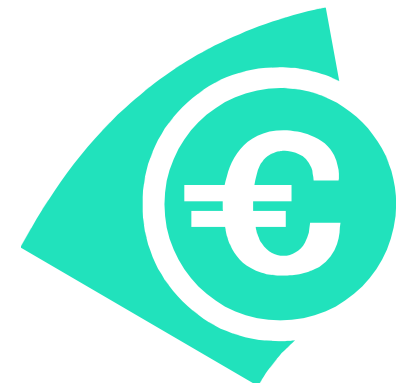
■ Amt für Bodenmanagement Heppenheim

## ■ 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.

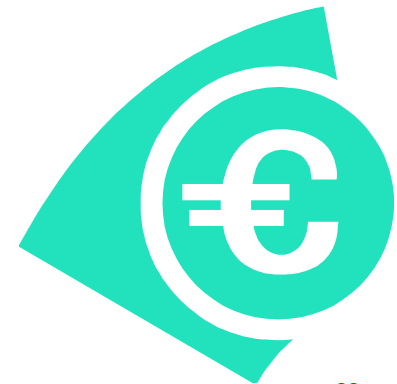


■ Amt für Bodenmanagement Heppenheim

## ■ Kosten (4)

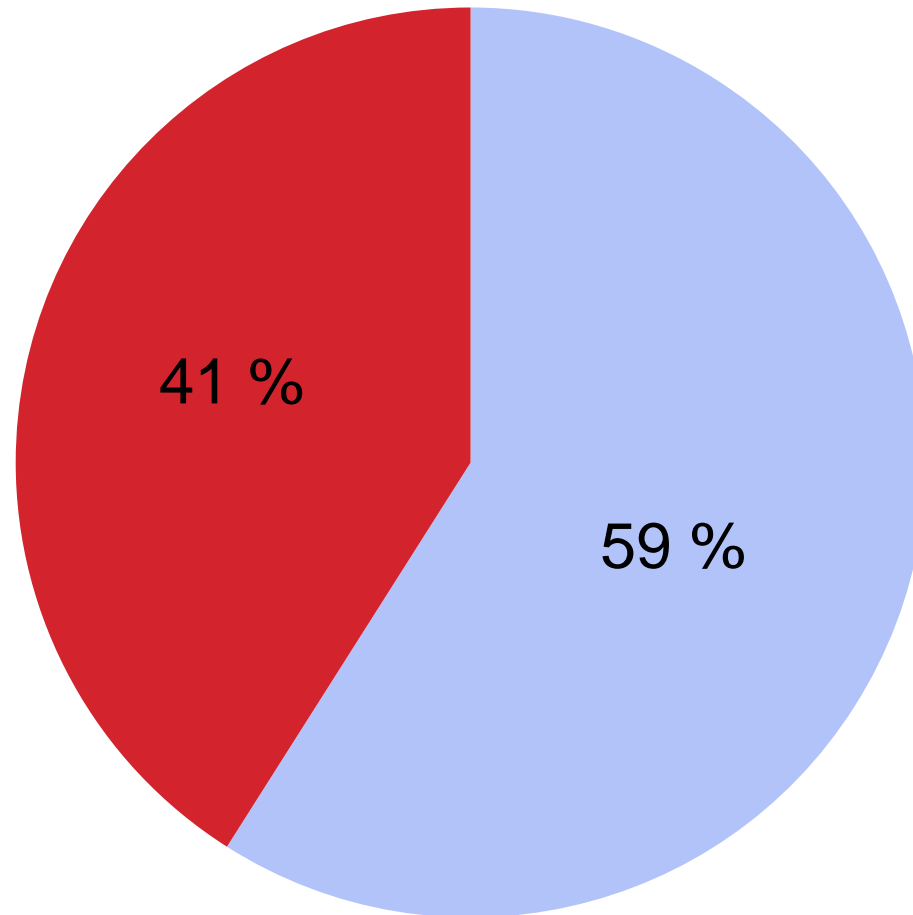
■ Der Teilnehmergeinschaft trägt die Ausführungskosten für

- Wegebaumaßnahmen
- Wasserwirtschaftliche Maßnahmen
- Landschaftsgestaltende Anlagen
- Landeskulturelle Maßnahmen



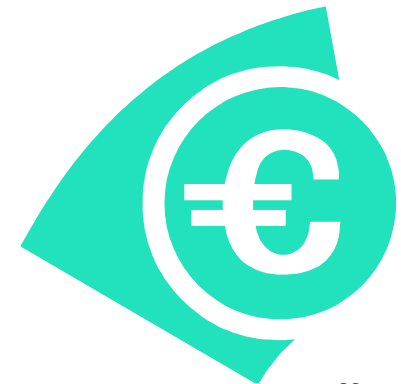
 Amt für Bodenmanagement Heppenheim

 Finanzierung der Ausführungskosten der TG



 Regelzuschuss nach FiRiLi

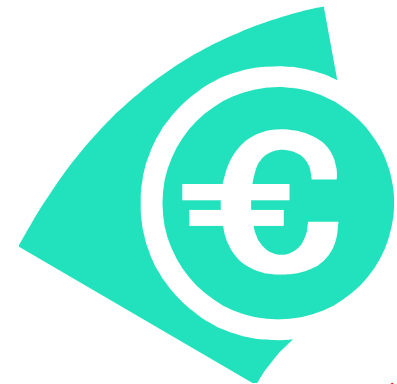
 Eigenleistung



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, 28.06.2016
    - Öffentliche Bekanntmachung
    - Veröffentlichung im Internet ([www.hvbg.hessen.de](http://www.hvbg.hessen.de) -> Bodenmanagement)
- Anordnung des Verfahrens
- Wahl eines Teilnehmervorstandes

Amt für Bodenmanagement Heppenheim

## Weiteres Vorgehen

Entweder

- Ankauf von Grundstücken oder Grundstücksteilen im Bereich des Unternehmens

oder

- Bauerlaubnisse für das Baufeld

oder

- Einweisung in die benötigten Flächen





The screenshot displays the website interface for the Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation. The header includes the Hessian state logo and navigation links for 'hessen.de', 'Inhaltsverzeichnis', and 'Impressum'. A search bar is located in the top right corner. The main navigation menu features categories such as 'Startseite', 'Über Uns', 'Landesvermessung', 'Liegenschaftskataster', 'Geodateninfrastruktur', 'Bodenmanagement', and 'Immobilienwertermittlung'. The 'Bodenmanagement' section is expanded, showing a sidebar with sub-links like 'Flurneuordnung', 'angeordnete und geplante Flurbereinigungsverfahren', and 'Afb Heppenheim'. The main content area is titled 'Geplantes Flurbereinigungsverfahren Mörlenbach B 38a' and features a landscape photograph. Below the photo, the 'Aktuelles' section lists 'Informationsveranstaltungen' and 'Weiterer Zeitplan' with specific dates and locations.

**HESSEN**  
Hessische Verwaltung für  
Bodenmanagement und Geoinformation

hessen.de | Inhaltsverzeichnis | Impressum

Suchbegriff eingeben Such

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

**Bodenmanagement**

- Flurneuordnung
- 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 Webserver

**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!