

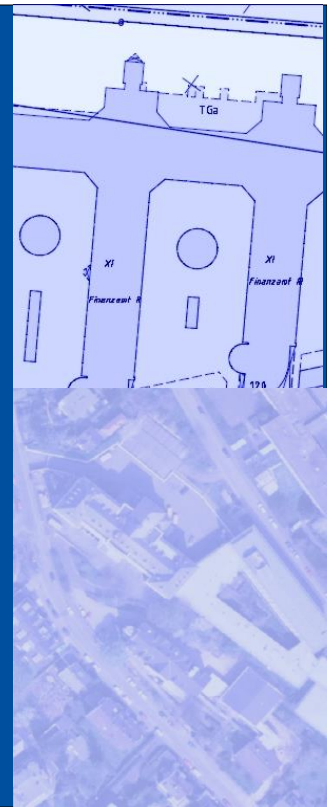


AMT FÜR BODENMANAGEMENT

Marburg

Herzlich willkommen zur
Aufklärungsversammlung
der geplanten Flurbereinigung
Wetter – B 252

Wetter, 17.07.2013



Amt für Bodenmanagement Marburg

✉ Robert-Koch-Straße 17, 35037 Marburg

☎ 06421 / 616-316 📠 06421 / 616-300

💻 www.hvbg.hessen.de

Ihre Ansprechpartner:

Alfred Heldmann (Verfahrensleitung)

☎ 06421 / 616-249

💻 alfred.heldmann@hvbg.hessen.de

Sandy Weißhampel (Bodenmanagement)

☎ 06421 / 616-227

💻 sandy.weisshampel@hvbg.hessen.de

Sebastian Gebenroth (Verwaltung)

☎ 06421 / 616-117

💻 sebastian.gebenroth@hvbg.hessen.de



Hintergrund der heutigen Informationsver- anstaltung

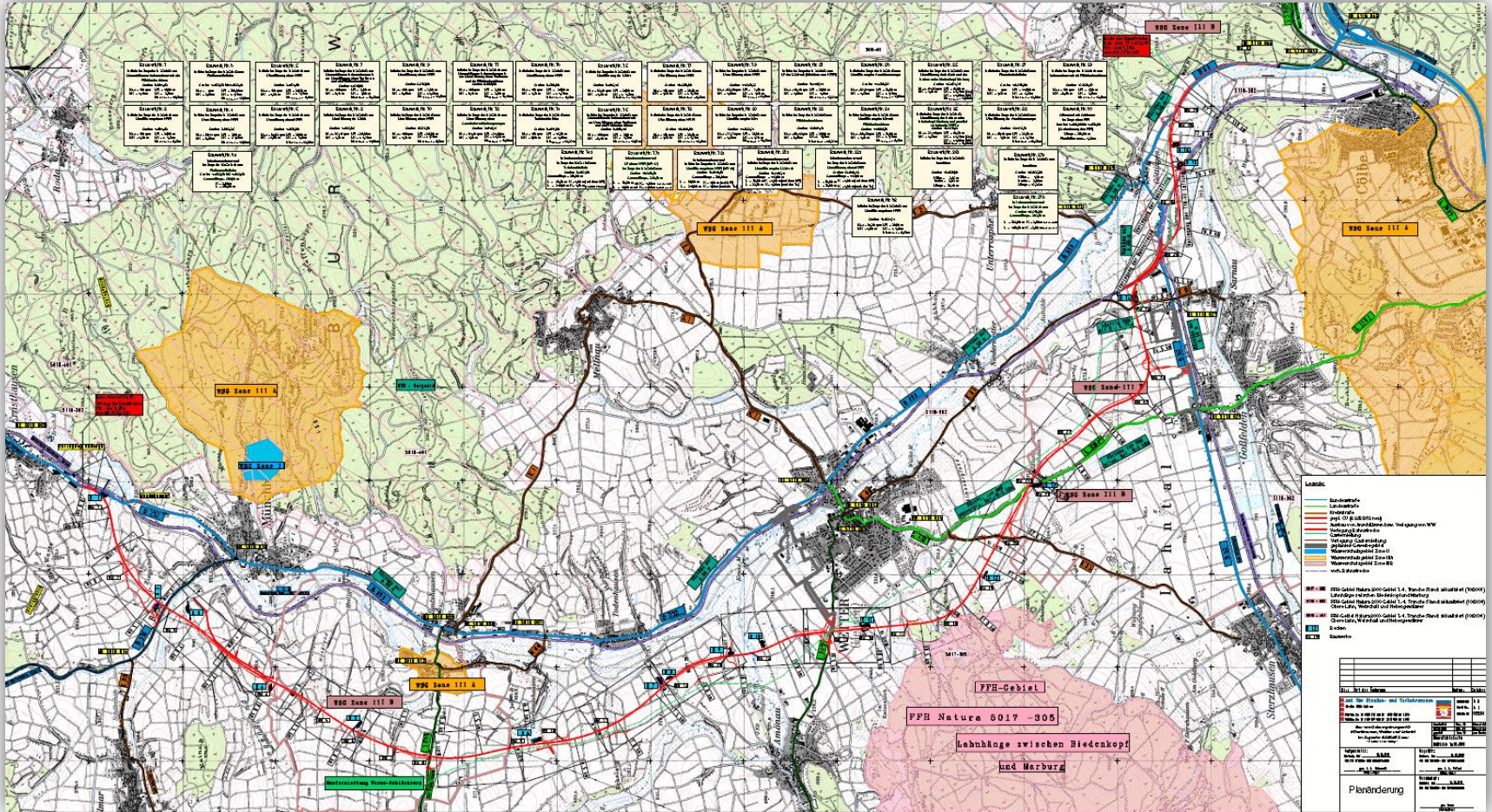
- **Planfeststellungsbeschluss** wurde am 06.07.2012 erlassen
- **Regierungspräsidium** Gießen hat die **Unternehmensflur-
bereinigung** gem. §87 FlurbG für den Neubau der B 252 / 62
beantragt (20.12.2012)

→ *heute keine Diskussion über die Planung*

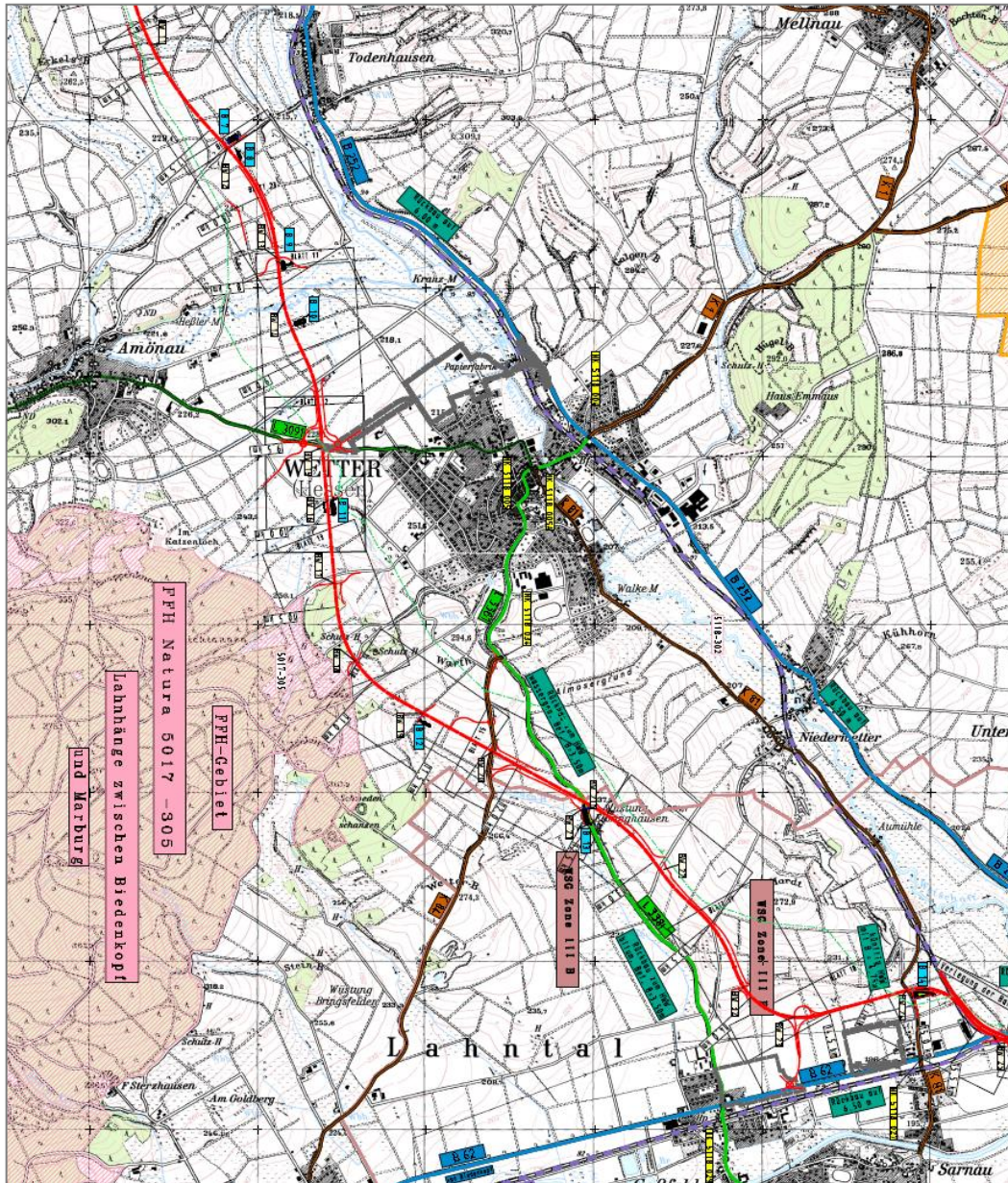


sondern

Information über die Flurbereinigung



Übersichtskarte aus dem Planfeststellungsbeschluss



Auszug aus dem
Planfeststellungsbeschluss

Was ist ein Flurbereinigungsverfahren?

- **behördlich geleitetes Verfahren**
zur Neugestaltung des ländlichen Raumes

Gesetzesgrundlagen:

- Flurbereinigungsgesetz (FlurbG)
- Gesetze und Verordnungen zur Ausführung des FlurbG
- Baugesetzbuch (BauG)

Verfahrensarten

- Verfahren nach § 1 FlurbG
 - Verfahren nach § 86 FlurbG
 - Verfahren nach § 87 FlurbG
 - Verfahren nach § 91 FlurbG
 - Verfahren nach § 103a FlurbG
- Integralverfahren
(klassisches Verfahren)
 - Vereinfachtes Verfahren
(Landentwicklung)
 - Unternehmensverfahren
(Großbauvorhaben der öffentlichen Hand)
 - Beschleunigtes Zusammenlegungsverfahren
 - Freiwilliger Landtausch



Unternehmensflurbereinigung (§ 87 FlurbG)

- Was ist das?
- Warum muss das sein?
- Wer macht mit? – Verfahrensbeteiligte
- Wie geht das? – Verfahrensablauf
- Wer bezahlt das?

... und was sie noch wissen sollten

- Abfindungsgrundsätze
- Grunderwerb nach § 52 FlurbG
- Rechtsmittel

... und wie sieht das geplante Verfahrensgebiet Wetter – B 252 aus?

Was ist Unternehmensflurbereinigung?

- ***gesetzliche Voraussetzungen***

- Zulässigkeit der Enteignung
- Planfeststellungsverfahren eingeleitet
- Antrag der Enteignungsbehörde (RP)
- Inanspruchnahme ländlicher Grundstücke in großem Umfang
- Verteilung des Landverlustes
- Vermeidung landeskultureller Nachteile

Warum muss das sein?

▪ *Folgen des Straßenbaus*

- landwirtschaftliche Flächen gehen verloren
- Wege, Flurstücke und Gewässer werden durchschnitten
- es verbleiben kleine, unwirtschaftliche Restgrundstücke
- Trennung vorhandener Bewirtschaftungseinheiten
- nur einzelne Eigentümer und Bewirtschafter sind betroffen
- Existenzgefährdung von Landwirten
- drohende Enteignung



Unternehmensflurbereinigung = Schadensminimierung

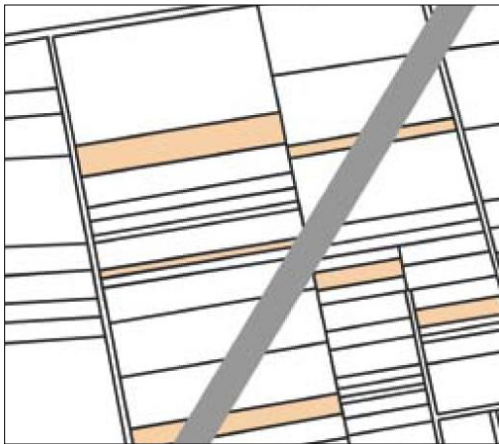
Warum muss das sein?

- ***Ziele des Flurbereinigungsverfahrens***
 - Bereitstellung von Land im großen Umfang für die B 252
 - Verteilung des entstehenden Landverlustes auf einen größeren Kreis von Eigentümern
(Landabzug nur, wenn nicht genug Flächen angekauft werden können)
 - Flurbereinigung vermeidet Enteignung
 - Vermeidung bzw. Minimierung von Nachteilen für die allgemeine Landeskultur
(z. B. Durchschneidung)

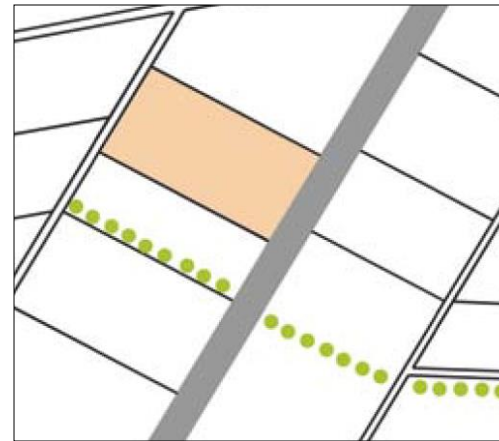
Warum muss das sein?

darüber hinaus eine Verbesserung der Agrarstruktur durch:

- Verbesserung des Wege- und Gewässernetzes
- Anpassung von Grundstücksgröße und -form an neuzeitliche Verhältnisse (bessere Produktionsbedingungen)



ohne Flurbereinigung



mit Flurbereinigung

Warum muss das sein?



dauerhafter Verlust der
landwirtschaftlichen Flächen
durch Straßenbau

unwirtschaftliche Reststücke
(Beispiele)

Durchschneidungsschäden
(Beispiele)

Stark zersplitterter Grundbesitz

— — — Verfahrensgrenze

ohne Unternehmensflurbereinigung

Warum muss das sein?



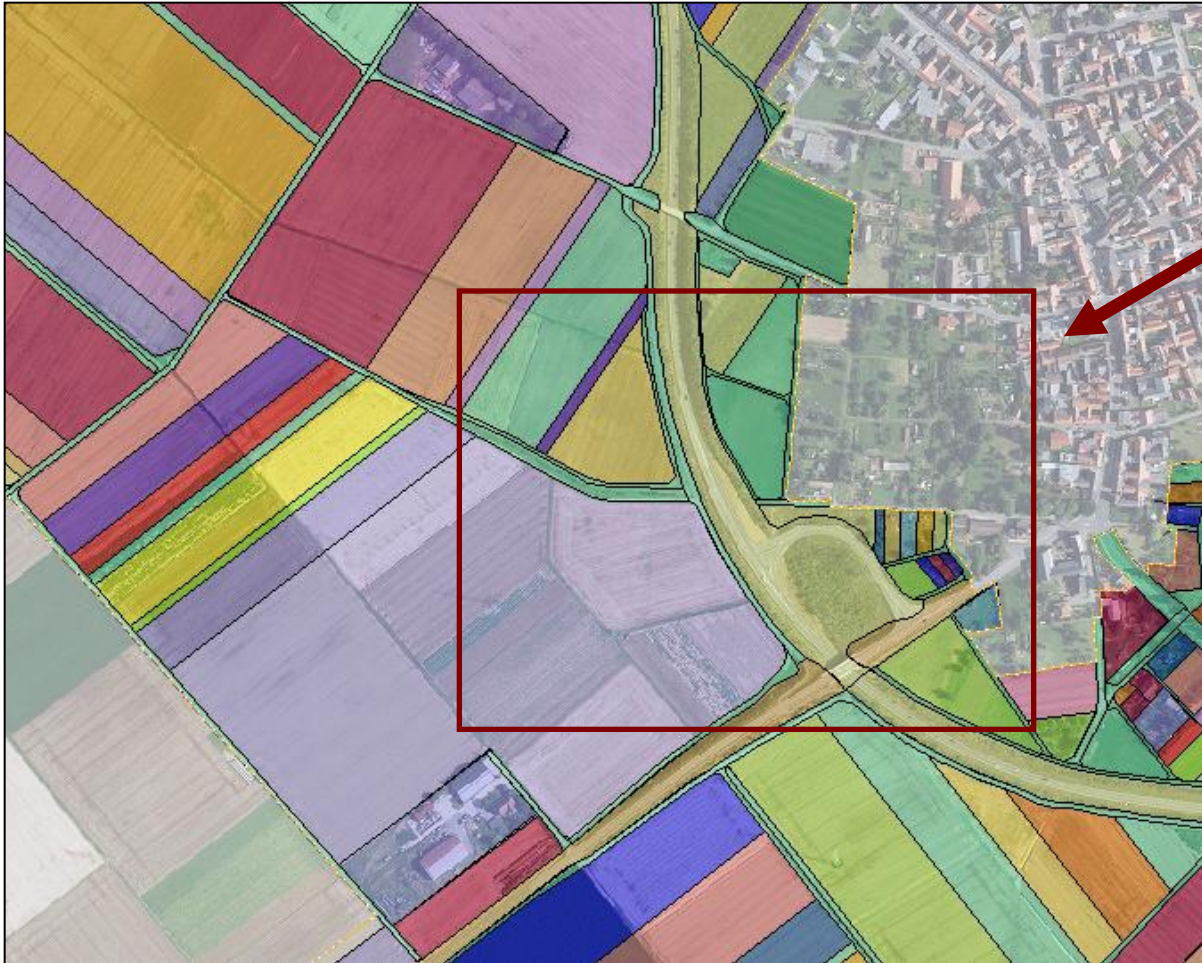
ohne Unternehmensflurbereinigung

- Grundstückseigentümer und Bewirtschafter sind ungleichmäßig belastet

Beispiel:

- **Eigentümer A**
 - verliert ca. 20 % der Fläche
- **Eigentümer B**
 - verliert ca. 80 % der Fläche

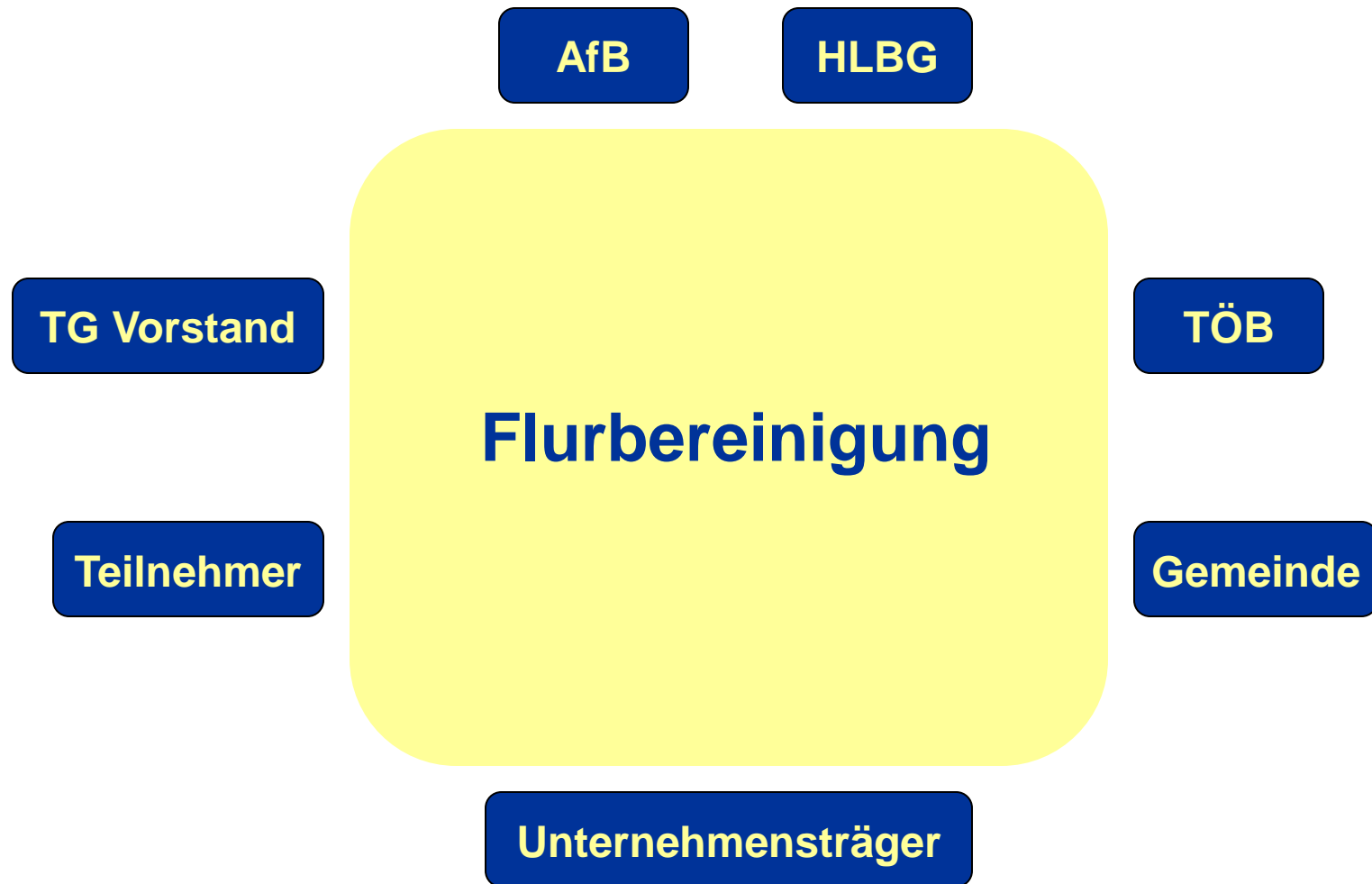
Warum muss das sein?



ohne Unternehmensflurbereinigung

mit Unternehmensflurbereinigung

Wer macht mit? - Verfahrensbeteiligte



Wer macht mit? - Verfahrensbeteiligte



Wer macht mit? - Verfahrensbeteiligte



Wer macht mit? - Verfahrensbeteiligte



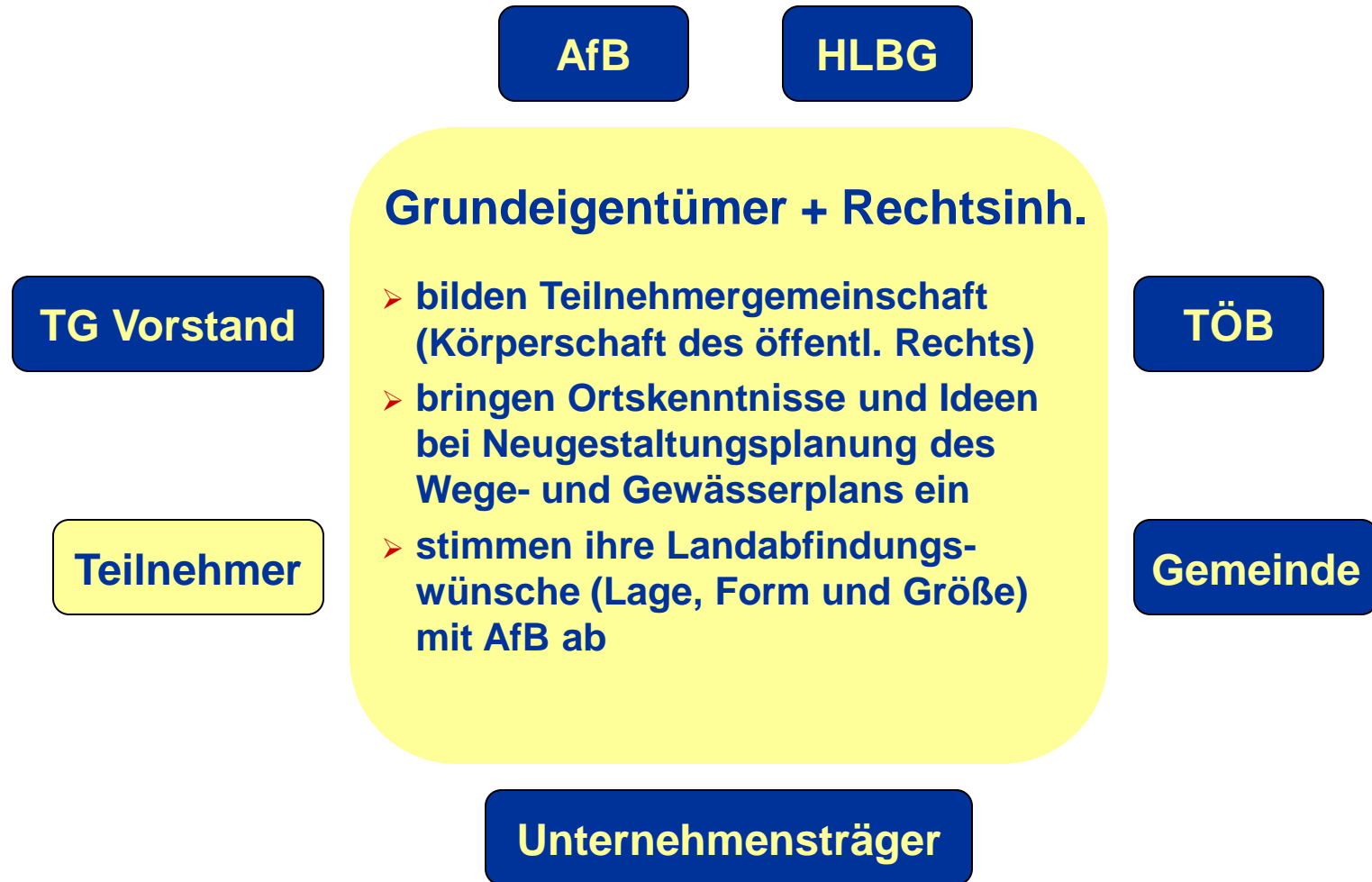
Wer macht mit? - Verfahrensbeteiligte



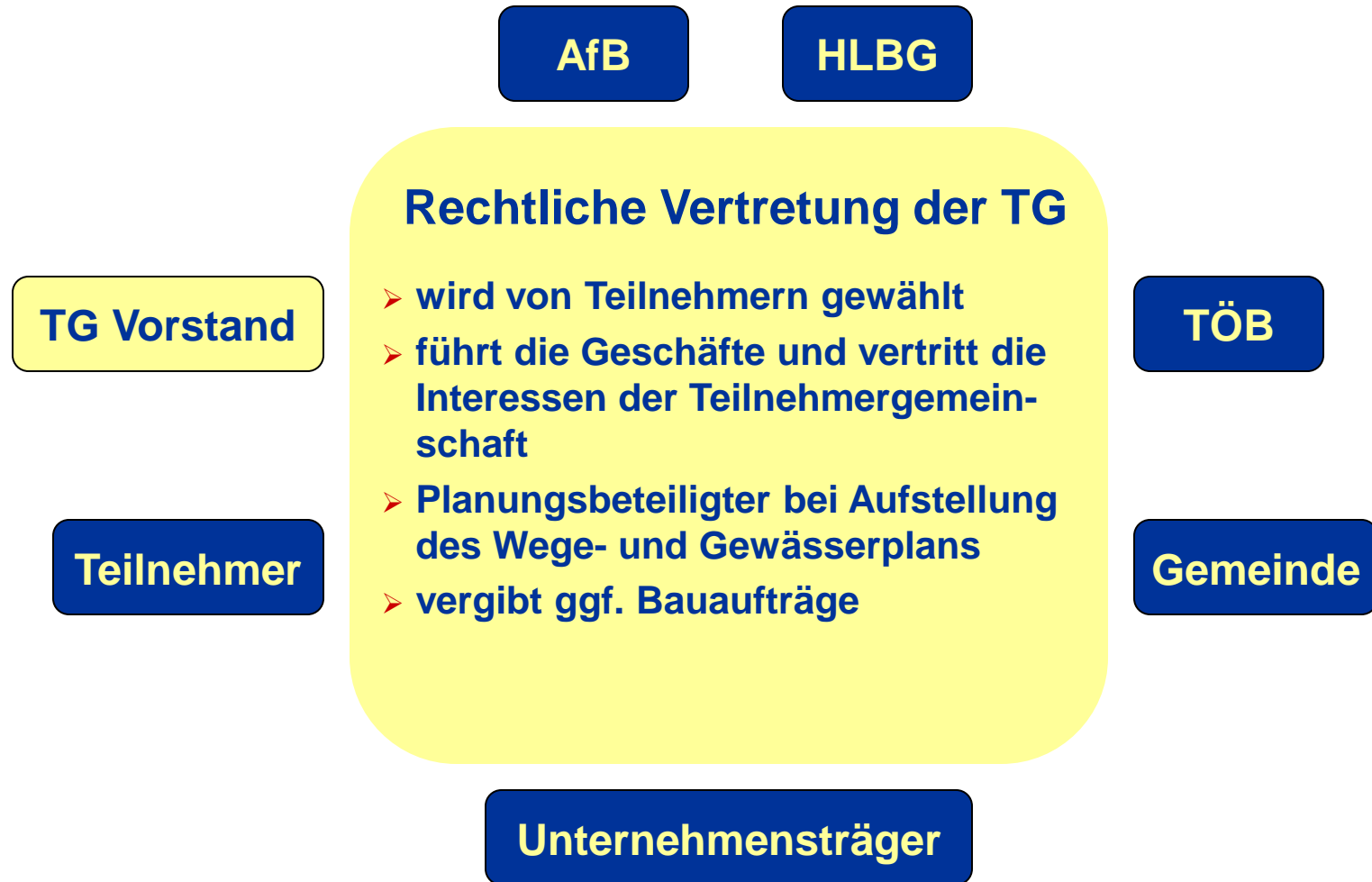
Wer macht mit? - Verfahrensbeteiligte



Wer macht mit? - Verfahrensbeteiligte



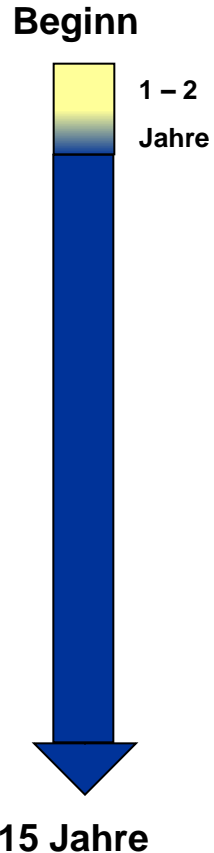
Wer macht mit? - Verfahrensbeteiligte



Wie geht das? - Verfahrensablauf

Vorbereitungs- und Einleitungsphase

- ✓ Prüfung von Erforderlichkeit, Zweckmäßigkeit und Durchführbarkeit
- ✓ Festlegung der Verfahrensart (hier: Verfahren nach §87 FlurbG)
- ✓ Abgrenzung des Verfahrensgebietes
- ✓ Anhörung der Träger öffentlicher Belange (TÖB)
 - Aufklärung der Beteiligten (hier und heute) ✓
 - Flurbereinigungsbeschluss einschließlich Begründung

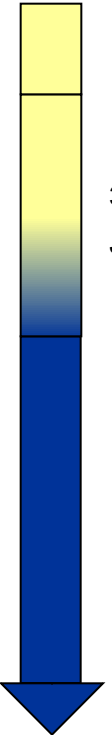


Wie geht das? - Verfahrensablauf

Planungsphase

- Ermittlung der Beteiligten (mit Hilfe von Grundbuch und Liegenschaftskataster)
- Bestandsaufnahme (Wege, Gewässer, Landschaft)
- Wertermittlung der alten Grundstücke
- Neugestaltungskonzeption
- Umweltverträglichkeitsuntersuchung / -prüfung
- Aufstellung des Wege- und Gewässerplans mit landschaftspflegerischem Begleitplan
- Planfeststellungsbeschluss/Plangenehmigung

Beginn



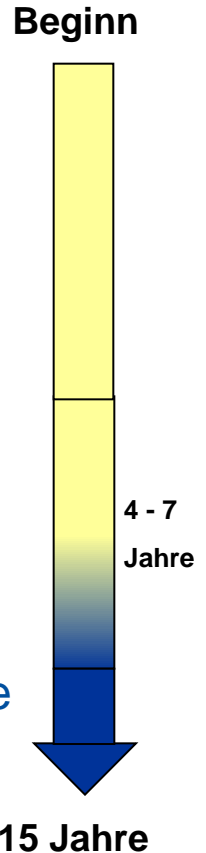
3 - 6
Jahre

15 Jahre

Wie geht das? - Verfahrensablauf

Bodenordnungsphase

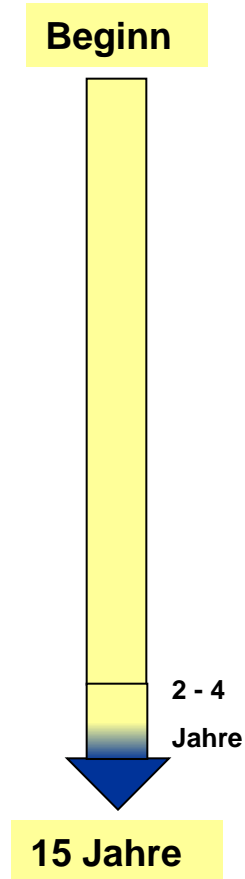
- vorläufige Anordnung zur Bereitstellung des erforderlichen Landes
- Übertragung des Wege –und Gewässerplanes in die Örtlichkeit
- Feststellung der Wertermittlungsergebnisse
- Herstellung der gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen
- Abfindungswünsche und Abfindungsvereinbarungen
(auch Verzicht auf Landabfindung zu Gunsten Dritter möglich)
- Absteckung, (Abmarkung) und Aufmessung der neuen Grundstücke
- vorläufige Besitzeinweisung

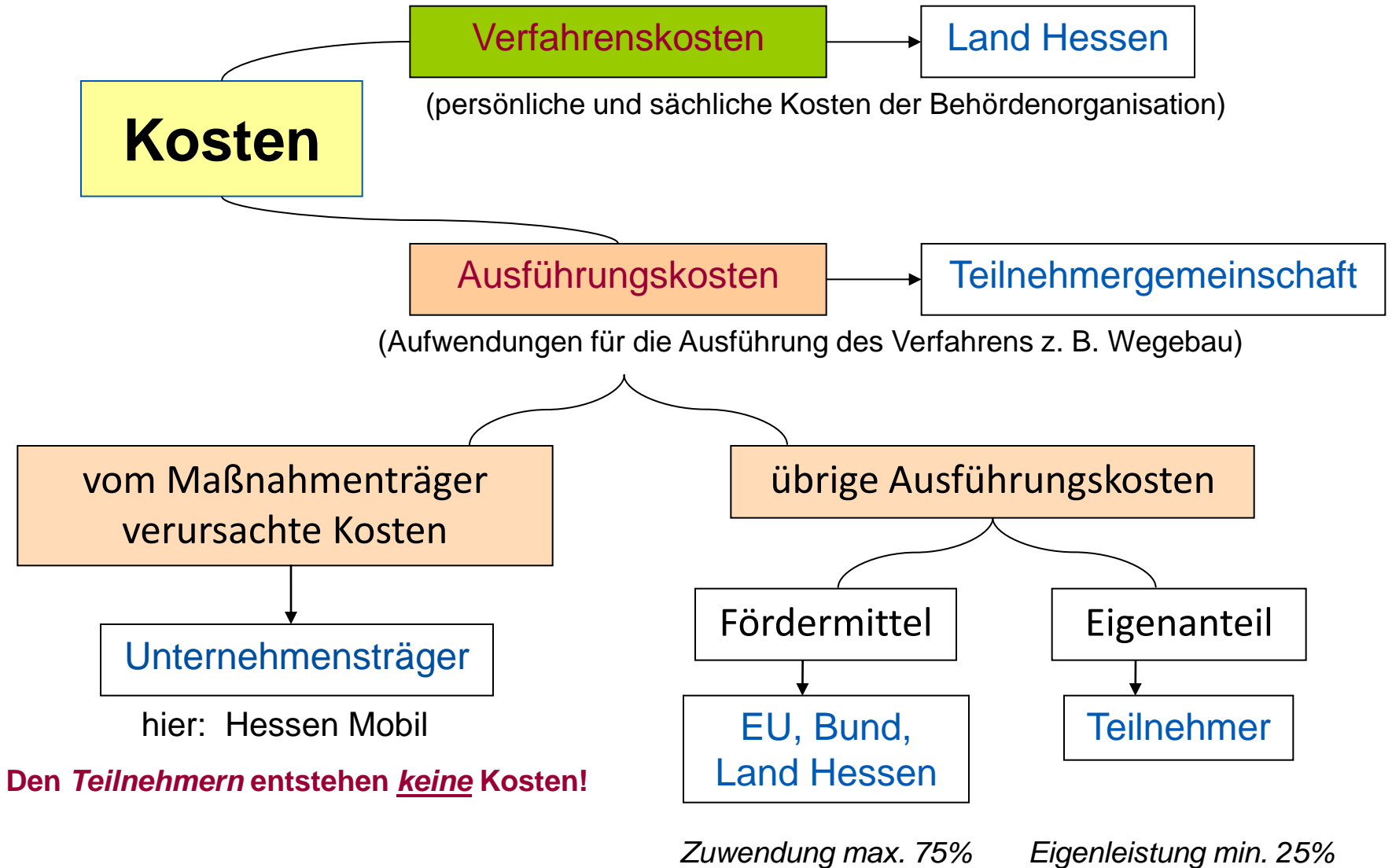


Wie geht das? - Verfahrensablauf

Schlussphase

- Bekanntgabe des Flurbereinigungsplans
- (vorzeitige) Ausführungsanordnung
- Eintritt des neuen Rechtszustands
- Berichtigung der öffentlichen Bücher, Grundbuch, Kataster u.a.
- Schlussfeststellung
- Aufhebung der Teilnehmergeinschaft





Eigenleistung der Teilnehmergeinschaft

- Höhe der **Eigenleistung** der TG richtet sich nach
 - wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit ($E = bEMZ - 18$)
 - Eigenanteil mind. 25 % der zuwendungsfähigen Ausführungskosten
- Eigenanteil kann als Geld- und Sachbeiträge geleistet werden
- Eigenleistung kann auch von Dritten (z. B. Gemeinde, Jagdgenossen u.a.) getragen werden
- **Beteiligung der öffentlichen Hände mit 45 bis 75 % Zuschuss** an den förderfähigen Ausführungskosten
 - **50 %** von der **EU**
 - **30 %** vom **Bund** und
 - **20 %** vom **Land Hessen**

... und was sie noch wissen sollten

Abfindungsgrundsätze (§ 44 FlurbG)

- Land von gleichem Wert
- Abwägung der betriebswirtschaftlichen Verhältnisse aller Teilnehmer
- Landabfindung in möglichst großen Grundstücken
- Mehr- oder Minderzuteilungen werden in Geld ausgeglichen
- Landabfindung soll nach Möglichkeit in der
 - Nutzungsart (Acker / Grünlandverhältnis)
 - Beschaffenheit (z. B. Ebenheit, Hanglage, Waldrand)
 - Bodengüte (siehe Wertermittlung)
 - Entfernung vom Wirtschaftshofe oder von der Ortslageden alten Grundstücken entsprechen
- Erschließung der Grundstücke

Flächenmehrung und Flächenminderung

Wertklasse

Ausgangsfläche

Klasse III



Klasse 3 = Wertzahl 22

$$10\,000\text{ m}^2 = 1,0\text{ ha}$$

$$1,0\text{ ha} \times 22$$

$$= 22,00\text{ WE}$$

Flächenmehrung

Klasse IV



+

Klasse 4 = Wertzahl 20

$$22,00\text{ WE} : 20 = 1,1\text{ ha}$$

$$= 11\,000\text{ m}^2$$

Flächenminderung

Klasse II



-

Klasse 2 = Wertzahl 24

$$22,00\text{ WE} : 24 = 0,9167\text{ ha}$$

$$= 9167\text{ m}^2$$

WE = Werteinheit


Abfindungswunsch und Abfindungsvereinbarung

- **Abfindungswunsch** – „besprechen ohne Versprechen“
 - Rechtsgrundlage: § 57 FlurbG
...“ sind die Teilnehmer über ihre Wünsche für die Abfindung zu hören.“
 - Einzelgespräche mit **jedem** Teilnehmer
 - Ziel:
 - Informationssammlung
 - Planungsgrundlage zur Festlegung der neuen Grundstücke
- **Abfindungsvereinbarung**
 - Vereinbarung mit vertraglichem Charakter
 - Ziel:
 - Widersprüche und Klagen vermeiden
 - Beschleunigung des Verfahrens

Grunderwerb nach § 52 FlurbG

- Die Landverzichtserklärung hat die Wirkung eines notariellen Kaufvertrages → aber: keine Notar- und Grundbuchkosten
- Erwerb erfolgt durch Amt für Bodenmanagement Marburg zugunsten der Bundesrepublik Deutschland u.a.
- Eintragung eines Verfügungsverbotes im Grundbuch
- Lastenfreistellung der Grundstücke notwendig
- Kaufpreis streng an Gutachten gebunden
(**Rahmengutachten** der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben vom **02.April 2013**)
 - Das Gutachten wurde im Auftrag der Hessischen Landgesellschaft mbH (HLG) erstellt
 - Ermittlung der Verkehrswerte anhand eines Kapitalisierungsfaktors

Grunderwerb nach § 52 FlurbG

HESSEN		Auszug aus dem Liegenschaftskataster
 Amt für Bodenmanagement Marburg Robert-Koch-Straße 17 35037 Marburg		Flurstücksnachweis Hessen mit Bodenschätzung
Flurstück	Flur	Gemarkung
Gebietszugehörigkeit:		Gemeinde Wetter (Hessen) Kreis Marburg-Biedenkopf Regierungsbezirk Gießen
Lage:		
Fläche:	3 325 m ²	
Tatsächliche Nutzung:	3 325 m ² Ackerland	
Bodenschätzung:	0-32-211 1 660 m ² L 4 V 056/056 0-32-211 1 310 m ² L 4 V 056/052 0-32-211 355 m ² L 4 Lö 067/067	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> Ertragsmesszahl 930 Ertragsmesszahl 681 Ertragsmesszahl 238 </div>

lt. Gutachten ist der **Verkehrswert**

Kapitalisierungsfaktor von **245**
je Bodenpunkt und Hektar

$$245 * \text{Bodenpunkt } 56 * \text{Abschnittsfläche in ha } 0,166$$

↓

Ertragsmesszahl (EMZ) pro ha

Beispiel:

245	*	9,30	=	2278,50 €
245	*	6,81	=	1668,45 €
245	*	2,38	=	<u>583,10 €</u>
Verkehrswert				4530,05 €
entspricht				1,36 €/m ²

EMZ = Abschnittsfläche (Ar) * Bodenpunkt

Rechtsmittel

- **Widerspruch**
 - Abhilfe durch Amt für Bodenmanagement
 - Bescheidung durch Obere Flurbereinigungsbehörde
 - bei Widerspruch gegen Ergebnisse der Wertermittlung und Flurbereinigungsplan entscheidet Spruchstelle
- **Klage**
 - Flurbereinigungsgericht in Kassel
(Senat des Verwaltungsgerichtshofs)

geplantes Flurbereinigungsverfahren Wetter – B 252

Geplantes Flurbereinigungsverfahren Wetter – B 252

- Daten, Zahlen, Fakten
 - Antrag: 20.12.2012
Das Regierungspräsidium Gießen -Enteignungsbehörde- hat beim Hessischen Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation -Obere Flurbereinigungsbehörde- ein Flurbereinigungsverfahren gemäß § 87 FlurbG beantragt
 - Verfahrensgröße: ca. 1327 ha davon ca.22 ha Wald
 - Beteiligte: ca. 440 Ordnungsnummern
 - Anzahl der Flurstücke: ca. 2744
 - beteiligte Gemarkungen: Amönau, Niederwetter, Todenhausen, Wetter

Geplantes Flurbereinigungsverfahren Wetter – B 252

- Flächenbedarf:

Wetter-B252

	Erwerb	VIA	DB
<i>Amönau</i>	94667	63097	102997
<i>Niederwetter</i>	2977	775	0
<i>Todenhausen</i>	0	0	108763
<i>Wetter</i>	291829	49352	99334
Gesamtsummen:	389473	113224	311094

VIA = vorübergehend in Anspruch zu nehmende Flächen

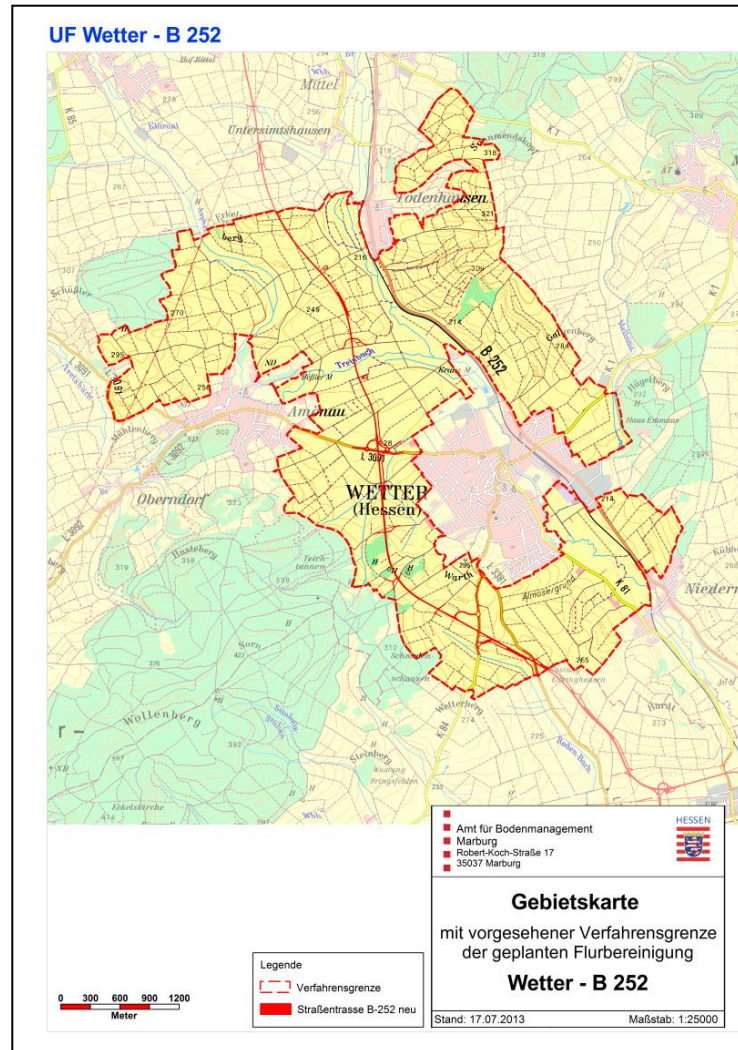
DB = dauern zu belastende Flächen

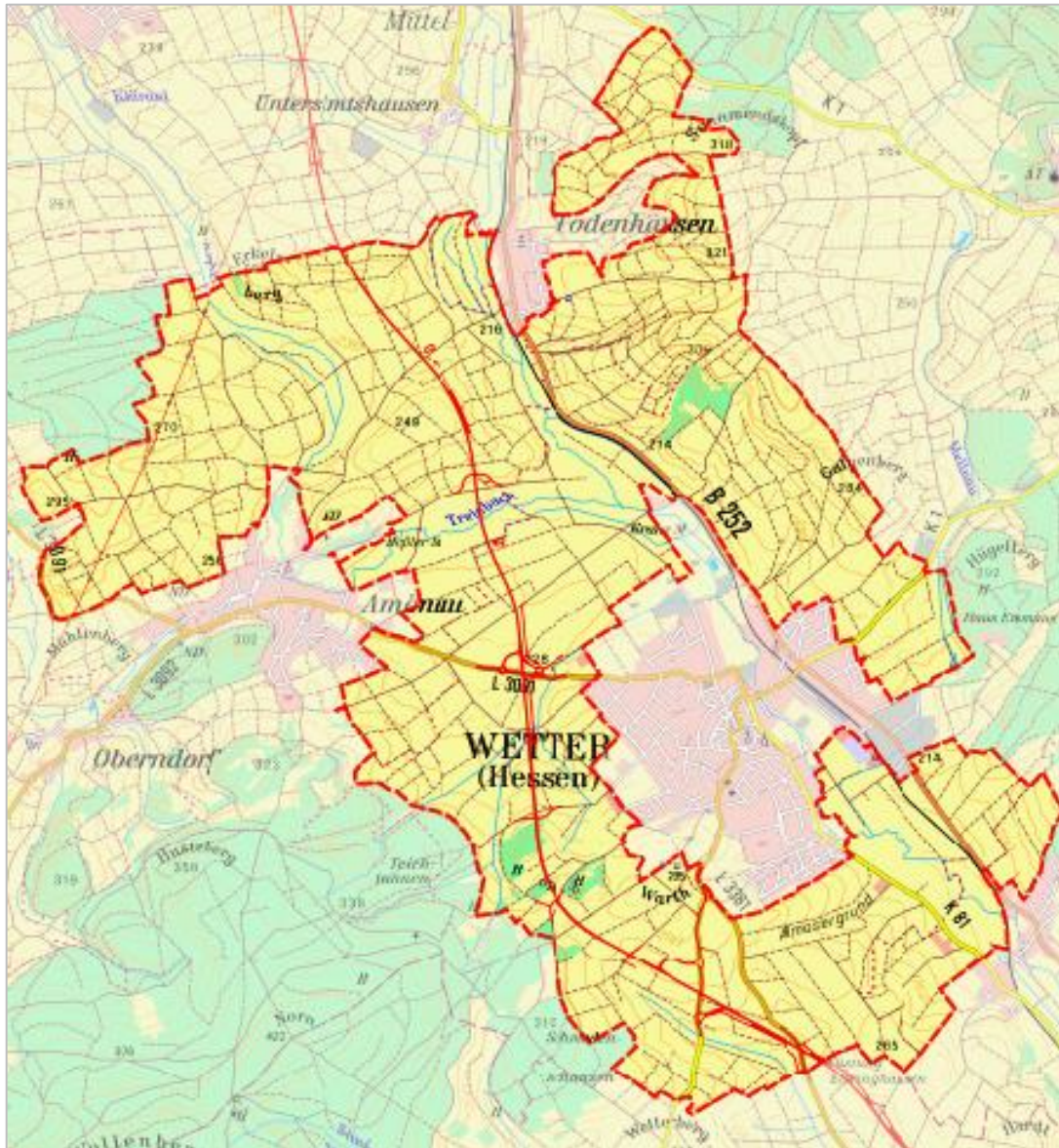
Geplantes Flurbereinigungsverfahren Wetter – B 252

- Kriterien für die Gebietsabgrenzung
 - Trasse, Nebenanlagen wie Auffahrten, Rückhaltebecken und die teilweise entfernt liegenden naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
 - keine Ortslagen
 - Topografische Vorgaben (z. B. Waldränder, Gelände, Wege, u.a.)
 - Landwirtschaft – „Ausmaß der Verteilung des Landverlustes“ (Einvernehmen mit der landwirtschaftlichen Berufsvertretung über den %-Abzug)

Geplantes Flurbereinigungsverfahren Wetter – B 252

- Gebietskarte





Auszug aus der
Gebietskarte

Information zum Flurbereinigungsverfahren

Internet: www.hvbg.hessen.de

1

2

3

nach Erlass des Flurbereinigungsbeschlusses

Verfahren	Aktenzeichen	Landkreis	Bearbeitungsphase
Biebertal-Krumbacher Hecken	VF 1512	Gießen	Abwicklung
Biebertal-Krumbach	VF 2083	Gießen	
Biebertal-Vetzberg	F 823	Gießen	Abwicklung
Buseck-Großen-Buseck	VF 1098	Gießen	Bodenordnung
Buseck-Beuern	VF 2058	Gießen	
Cleeberg - Bodenröther Grund	VF 1906	Gießen	Bodenordnung
Dietzhötel-Bergerbach	VF 2087	Lahn-Dill-Kreis	Bodenordnung
Dietzhötel-Straßersbach	VF 2088	Lahn-Dill-Kreis	Bodenordnung
Ebsdorfergrund L 3048	UF 1239	Marburg-Biedenkopf	Planung
Ebsdorfergrund-Heskem	F 879	Marburg-Biedenkopf	Bodenordnung
Fernwald-Altbach	VF 1838	Gießen	Bodenordnung
Fronhausen-Belnhäusen	F 981	Marburg-Biedenkopf	Bodenordnung
Fronhausen-Sichertshäusen	F 982	Marburg-Biedenkopf	Bodenordnung
Gießen-Kleebach	VF 1296	Gießen	Abwicklung

Informationsmaterial allgemein

Internet: www.hvbg.hessen.de

The screenshot shows the homepage of the Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation. The header includes the logo of HESSEN and the text 'Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation'. A navigation bar contains links for 'Startseite', 'Über Uns', 'Landesvermessung', 'Liegenschaftskataster', 'Geodateninfrastruktur', 'Bodenmanagement', and 'Immobilienwerfermittlung'. A search bar is located on the right. The main content area is divided into several sections: 'Informationen für Sie' with a sidebar menu, 'Meldungen' with a list of news items, 'Im Fokus' with featured articles, and 'Veranstaltungen / Termine' with event listings. A red box highlights the 'Informationsmaterial' link in the bottom right corner, with a red arrow pointing down to a text box below the screenshot.

Informationsmaterial Bodenmanagement

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Haben Sie noch Fragen?