



Geplante Unternehmensflurbereinigung Einhausen - Weschnitzdeiche

Aufklärungsversammlung nach § 5 Abs. 1 Flurbereinigungsgesetz

Riedhalle Biblis

06.11.2024

Mehrzweckhalle Einhausen

13.11.2024

Babette Uhlig
Verfahrensleiterin



innovativ.bodenständig.amtlich.

www.hvbg.hessen.de

Tagesordnung

- Begrüßung und Vorstellung
- Anlass und Ziele
- Abgrenzung des Flurbereinigungsgebietes
- Verfahrensablauf
- Kosten und Finanzierung
- Rechtsbehelfsverfahren
- Weiteres Vorgehen
- Zeit für Fragen

Begrüßung und Vorstellung Behördenorganisation

- **Obere Flurbereinigungsbehörde**

Hessisches Landesamt für
Bodenmanagement und Geoinformationen

Schaperstraße 16
65195 Wiesbaden



- **Flurbereinigungsbehörde**

Amt für Bodenmanagement Heppenheim

Odenwaldstraße 6
64646 Heppenheim



Begrüßung und Vorstellung Behördenorganisation

Ihr Partner für

- Geobasisdaten
- Flurneuordnung
- Städtische Bodenordnung
- Geodatenmanagement
- Immobilienwertermittlung
- Vermessung



Hessische Verwaltung für
Bodenmanagement und Geoinformation

HESSEN



Amt für Bodenmanagement
Heppenheim

**Kompetenz für
Bodenmanagement
und Geoinformation
in der Region**



innovativ.bodenständig.amtlich.
www.hvbg.hessen.de

Anlass und Ziele

Zweck der Aufklärungsversammlung

§ 5 Abs. 1 FlurbG

Vor der Anordnung der Flurbereinigung sind die voraussichtlich beteiligten Grundstückseigentümer in geeigneter Weise eingehend über das geplante Flurbereinigungsverfahren einschließlich der voraussichtlich entstehenden Kosten aufzuklären.

Anlass und Ziele

Verfahrensarten nach dem Flurbereinigungsgesetz (FlurbG)

- Regelflurbereinigung - § 1 FlurbG
- Vereinfachte Flurbereinigung - § 86 FlurbG
- **Unternehmensflurbereinigung - § 87 FlurbG**
- Beschleunigtes Zusammenlegungsverfahren - § 91 FlurbG
- Freiwilliger Landtausch - §§ 103 ff FlurbG

Anlass und Ziele

Das Amt für Bodenmanagement wird eine **Unternehmensflurbereinigung - § 87 FlurbG** durchführen

Ziel: Flächen für das Unternehmen (Vorhaben) bereitstellen zu können.

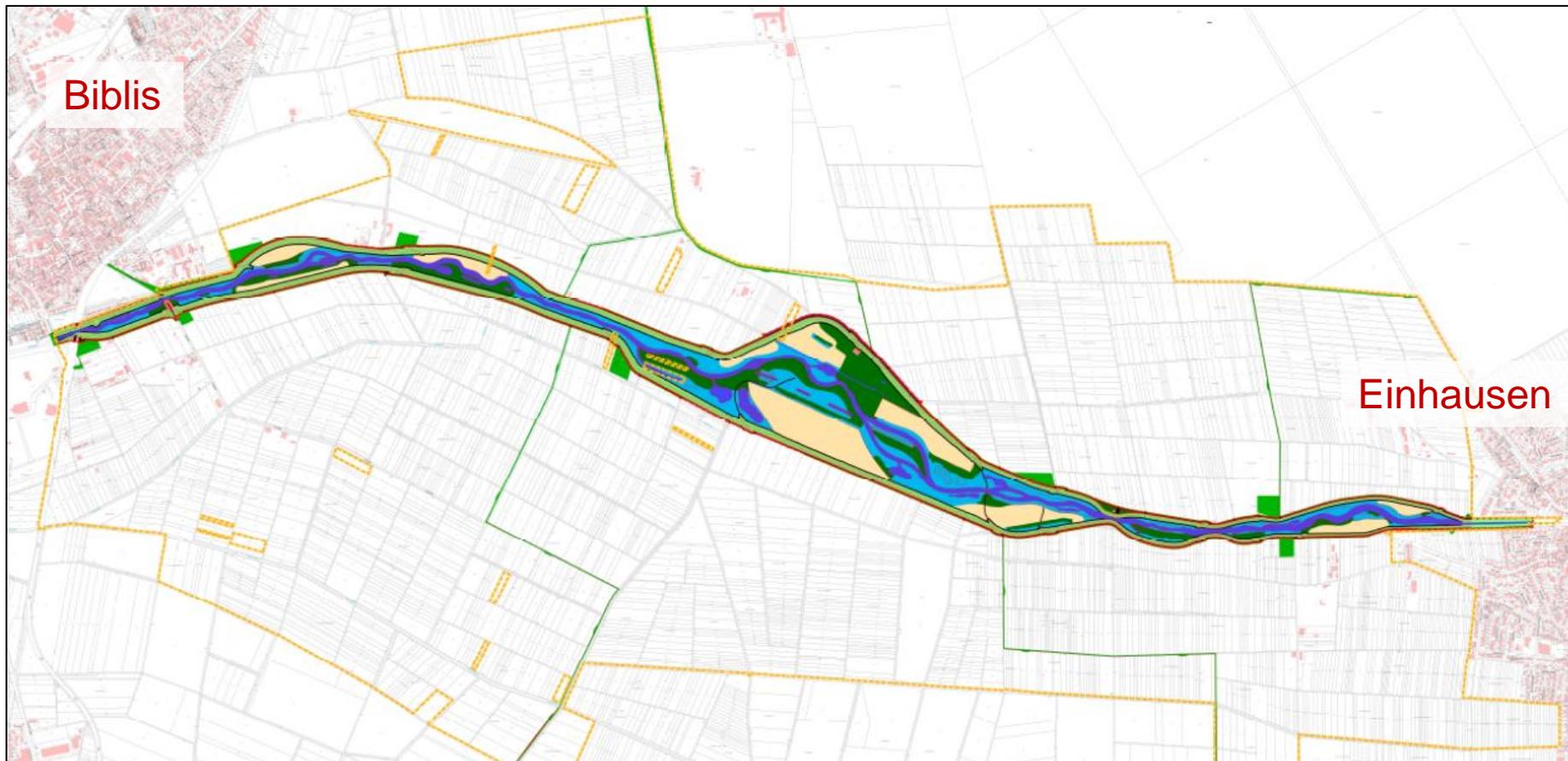
Das Unternehmen lautet:

**Rheinflügeldeichsanierung an der Weschnitz
zwischen Einhausen und Biblis**

Anlass und Ziele

Geplante Unternehmensflurbereinigung

Arbeitstitel: Einhausen- Weschnitzdeiche



Anlass und Ziele

- Bereitstellung von Land in großem Umfang
- Der Landbedarf der Großbaumaßnahmen soll durch frei verhandelte Flächenankäufe bzw. Verzicht auf Land sichergestellt werden
- Verteilung des Landverlustes auf einen größeren Teil von Eigentümern
 - Verringerung der wirtschaftlichen Nachteile für einzelne Betroffene
- Beseitigung / Minimierung der durch die Baumaßnahme entstehenden landeskulturellen Schäden
 - Durchschneidung von landwirtschaftlichen Grundstücken und des Wegenetzes

Anlass und Ziele

- Ermöglichen von Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur
- Auflösung von Landnutzungskonflikten im erforderlichen Umfang

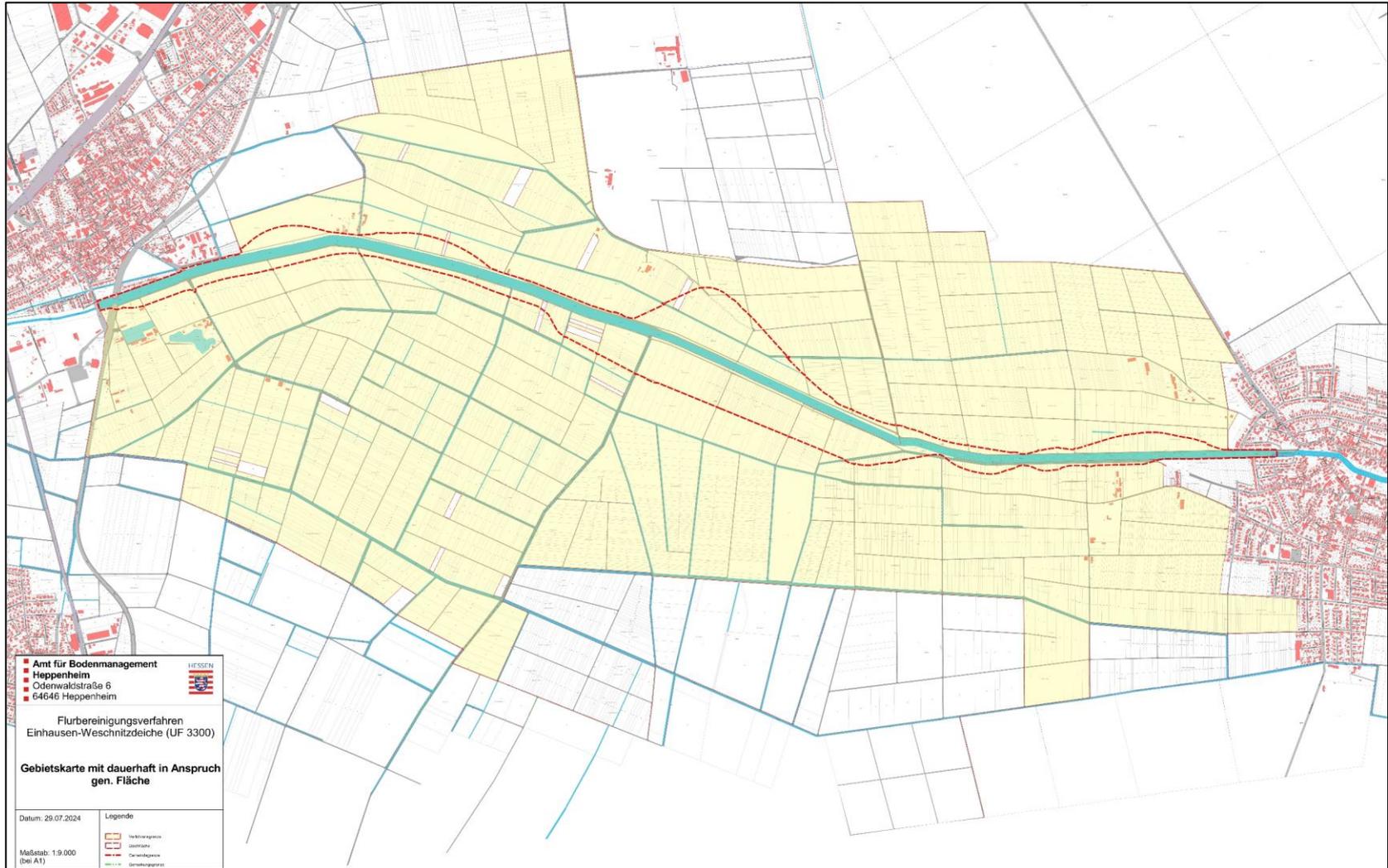
**Dies ist nur möglich
in einer Unternehmensflurbereinigung
nach § 87 Abs. 1 FlurbG**

Abgrenzung des Flurbereinigungsgebietes

Bisheriges Vorgehen zur Analyse des zukünftigen Verfahrens

- Anhörung gem. § 5 Abs. 2 FlurbG
 - landwirtschaftliche Berufsvertretung
 - zuständige Landesplanungsbehörden
 - Gemeinden und der Gemeindeverband
 - übrige von der für die Landwirtschaft zuständigen obersten Landesbehörde zu bestimmenden Organisationen und Behörden
 - Sonstige Träger öffentlicher Belange
- Unterrichtung gem. § 5 Abs. 3 FlurbG
 - Behörden des Bundes, der Länder, der Gemeinden und Gemeindeverbände
 - andere Körperschaften des öffentlichen Rechts

Abgrenzung des Flurbereinigungsgebietes



Abgrenzung des Flurbereinigungsgebietes

- ca. **1200 ha** Verfahrensgebiet
 - Biblis ca. 650 ha
 - Einhausen ca. 550 ha
- ca. **870** Ordnungsnummern
- ca. **1400** tat. Teilnehmer am Verfahren

Abgrenzung des Flurbereinigungsgebietes

Das Vorhaben benötigt:

- Dauerhafter Flächenbedarf für die Weschnitz-Deichsanierung: 126 ha
- Temporärer Flächenbedarf in der Bauphase: 18 ha
- Vorhandene Eigentumsflächen der Kommunen: - 62 ha
 - innerhalb der neuen Deichflächen
 - Nutzungsarten: Weg, Straße, Öffentliche Zwecke, Mischnutzung, Graben, Fließgewässer, Bach, Grünland, Ackerland, Landwirtschaft, Laub- und Nadelholz

Abgrenzung des Flurbereinigungsgebietes

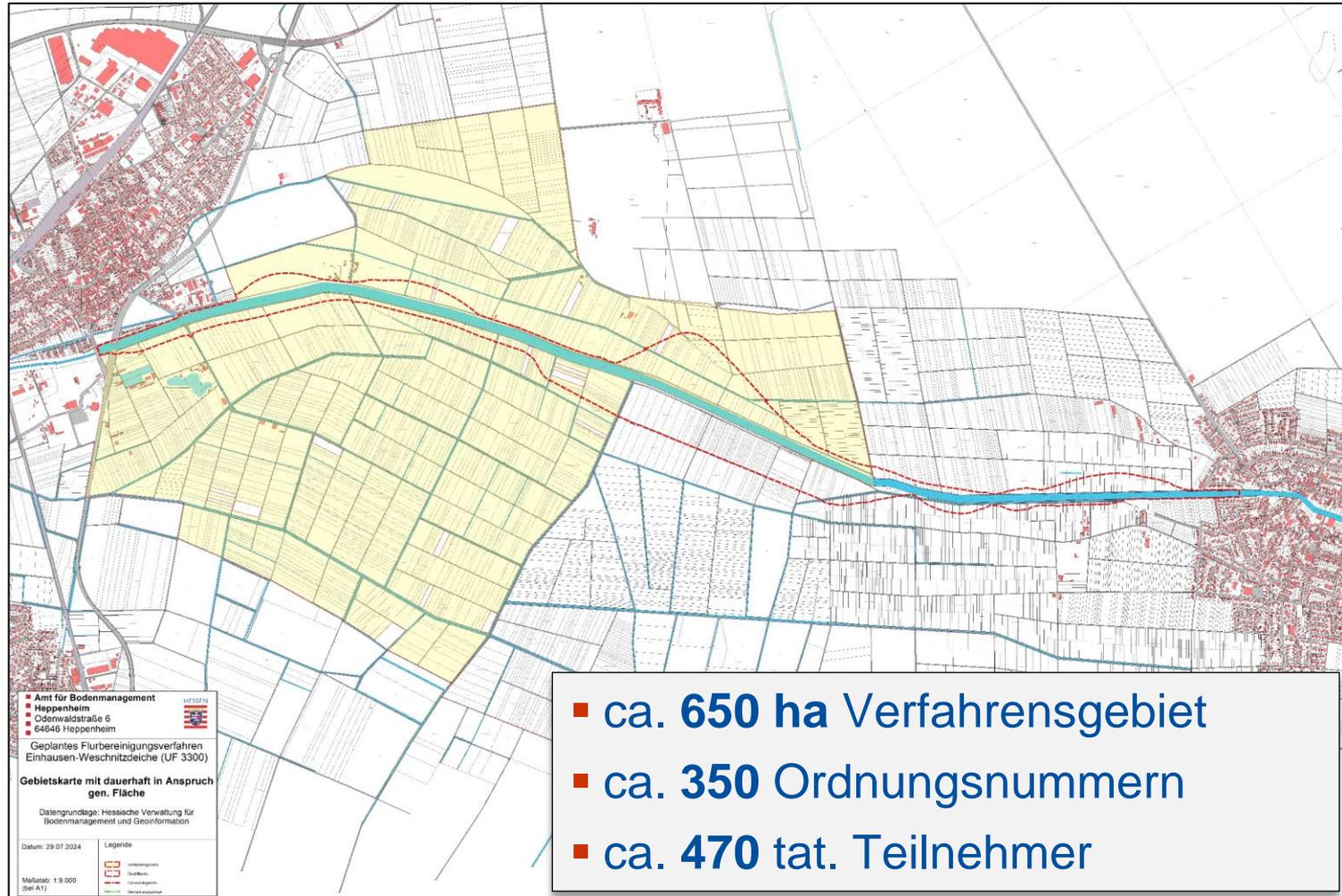
- Verbleibender Bedarf für die Kommunen 64 ha
- Erwerb durch Gewässerverband - 10 ha
- Verbleibender Bedarf **54 ha**

Abgrenzung des Flurbereinigungsgebietes

- Mit **1200 ha** Verfahrensgebiet
 - Biblis ca. 650 ha
 - Einhausen ca. 550 ha
- **Und ca. 870** Ordnungsnummern, mit **ca.1400** tat. Teilnehmern am Verfahren wäre es eines der größten Flurbereinigungsverfahren in Südhessen.
- Daher ist geplant, das Verfahren aufzuteilen:
Eines auf dem Gebiet der Gemeinde Biblis, Eines auf dem Gebiet der Gemeinde Einhausen.

Abgrenzung des Flurbereinigungsgebietes

Flurbereinigungsgebiet Biblis



Abgrenzung des Flurbereinigungsgebietes

Ausmaß der Verteilung des Landverlustes Biblis

- Flächenbedarf 75 ha
- Eigentumsflächen der Kommunen - 38 ha
 - innerhalb der neuen Deichflächen
 - Nutzungsarten: Weg, Straße, Öffentliche Zwecke, Mischnutzung, Graben, Fließgewässer, Bach, Grünland, Ackerland, Landwirtschaft, Laub- und Nadelholz
- **Verbleibender Bedarf für die Kommunen 37 ha**
- Erwerb durch Gewässerverband - 4 ha
- **Verbleibender Bedarf 33 ha**

Abgrenzung des Flurbereinigungsgebietes

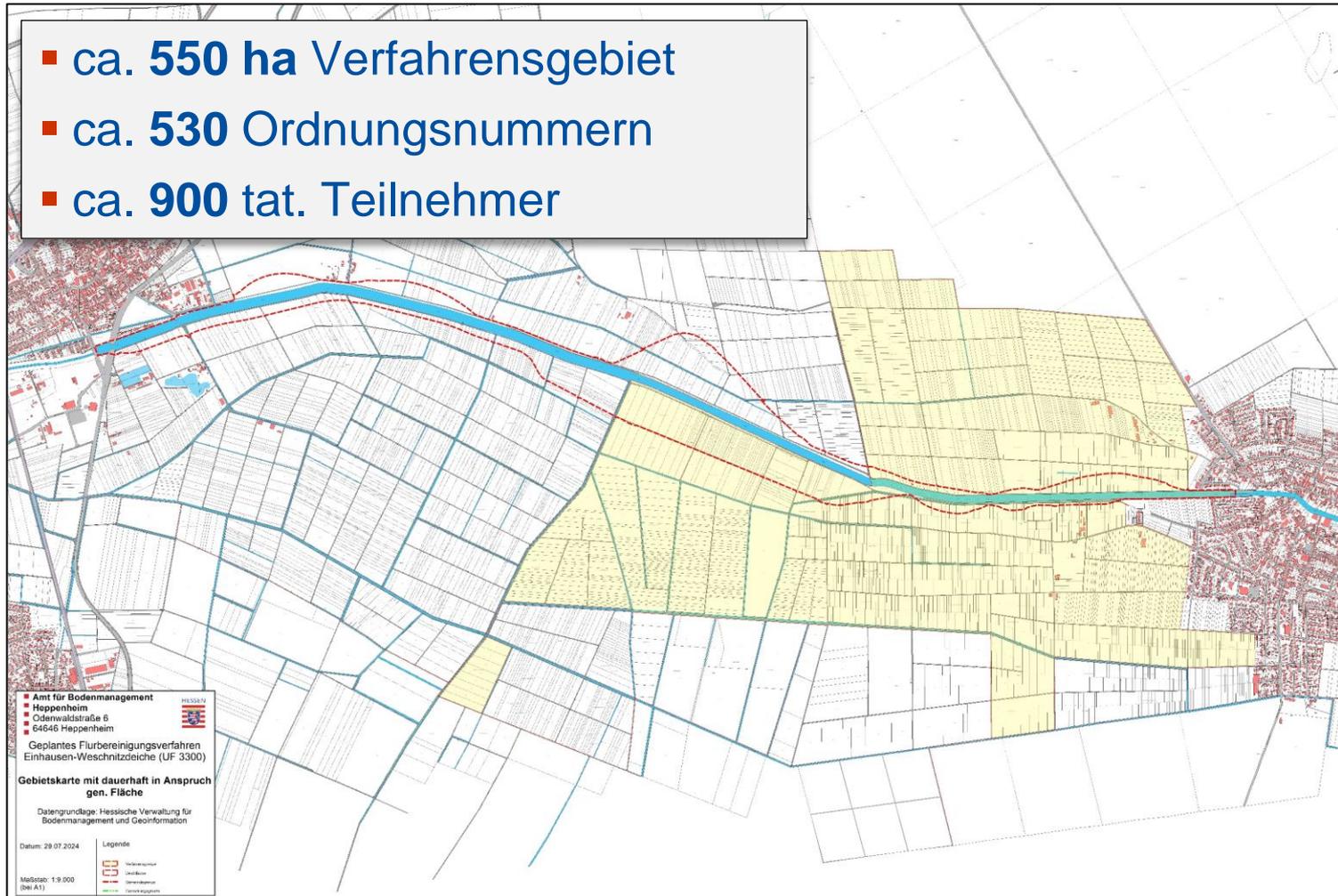
Ausmaß der Verteilung des Landverlustes Biblis

- **Derzeit überschlägiger Landabzug ca. 5 %**
- Ist innerhalb des Flurbereinigungsgebietes anteilig aufzubringen
- Durch das Einbringen kommunale Flächen kann der Landabzug minimiert werden

Abgrenzung des Flurbereinigungsgebietes

Flurbereinigungsgebiet Einhausen

- ca. **550 ha** Verfahrensgebiet
- ca. **530** Ordnungsnummern
- ca. **900** tat. Teilnehmer



Abgrenzung des Flurbereinigungsgebietes

Ausmaß der Verteilung des Landverlustes Einhausen

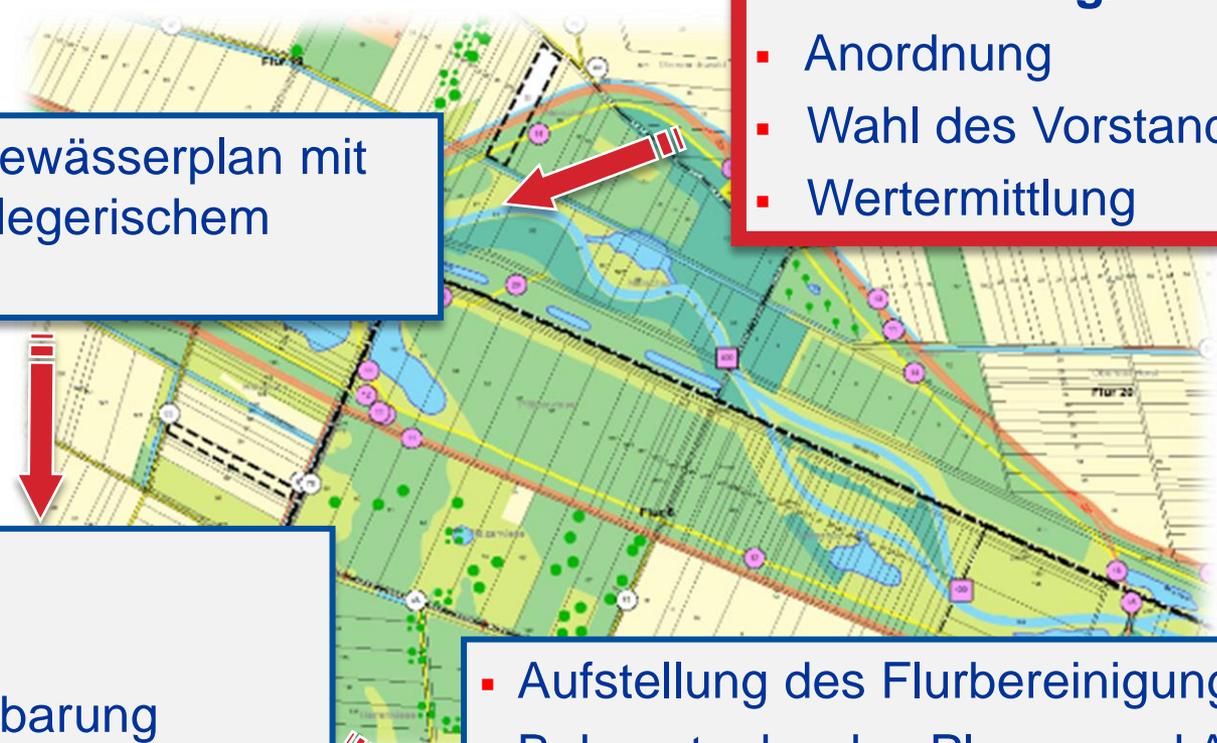
- Flächenbedarf 51 ha
- Eigentumsflächen der Kommunen - 24 ha
 - innerhalb der neuen Deichflächen
 - Nutzungsarten: Weg, Straße, Öffentliche Zwecke, Mischnutzung, Graben, Fließgewässer, Bach, Grünland, Ackerland, Landwirtschaft, Laub- und Nadelholz
- **Verbleibender Bedarf für die Kommunen 27 ha**
- Erwerb durch Gewässerverband - 6 ha
- **Verbleibender Bedarf 21 ha**

Abgrenzung des Flurbereinigungsgebietes

Ausmaß der Verteilung des Landverlustes Einhausen

- **Derzeit überschlägiger Landabzug ca. 4 %**
- Ist innerhalb des Flurbereinigungsgebietes anteilig aufzubringen
- Durch das Einbringen kommunale Flächen kann der Landabzug minimiert werden

Verfahrensablauf

- 
- Wege- und Gewässerplan mit landschaftspflegerischem Begleitplan

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

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

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

Verfahrensablauf

Sanierung Rheinflügeldeiche

- 12.04.2023
Antrag Gewässerverband auf
Planfeststellung
- Planfeststellungsverfahren
- 27.08.2024
Planfeststellungsbeschluss

Flurbereinigungsverfahren

- 09.11.2023
Antrag der Enteignungs-
behörde zur
Unternehmensflurbereinigung
- **Vorbereitung
Flurbereinigungsverfahren**
- 06. / 13.11.2024
Aufklärungsversammlung
- Q1 2025
Flurbereinigungsbeschluss

Verfahrensablauf

Sanierung Rheinflügeldeiche

- Rechtskräftiger Planfeststellungsbeschluss
- Vorbereitung Baumaßnahme 2026

Flurbereinigungsverfahren

- Rechtskräftiger Flurbereinigungsbeschluss
- Besitzregelung

Verfahrensablauf

Sanierung Rheinflügeldeiche

- Rechtskräftiger Planfeststellungsbeschluss
- Vorbereitung Baumaßnahme 2026

Flurbereinigungsverfahren

- Rechtskräftiger Flurbereinigungsbeschluss
- Besitzregelung
- **Beweissicherung und Wertermittlung der betroffenen Flächen**
 - Termine mit den betroffenen Eigentümern und Bewirtschaftern
 - Besitzüberlassung (Bauerlaubnisvereinbarung) und Entschädigungsregelung

Verfahrensablauf

Entschädigungsregelung

- **Aufwuchsentuschädigung**

Einmalige Entschädigung der geleisteten Aufwendungen bzw. des ausfallenden Ertrag bei Inanspruchnahme von Flächen vor der Ernte.

- **Nutzungsausfallentschädigung**

Jährliche Entschädigung für den länger dauernden Entzug von Flächen. Bemessen an der Höhe des mittleren Deckungsbeitrages der Fruchtfolge für die betroffene Fläche.

- **Entschädigung der Betriebsprämie (EU-Förderung)**

Ausgleich für die nicht mögliche Aktivierung von Zahlungsansprüchen wegen Entzuges von Bewirtschaftungsflächen.

- **Sonstige Entschädigungen**

Verfahrensablauf

Sanierung Rheinflügeldeiche

- Rechtskräftiger Planfeststellungsbeschluss
- Vorbereitung Baumaßnahme 2026

Flurbereinigungsverfahren

- Rechtskräftiger Flurbereinigungsbeschluss
- Besitzregelung
 - Beweissicherung und Wertermittlung der betroffenen Flächen
 - **Vorläufige Anordnung gem. Planfeststellungsbeschluss**
 - **in Verbindung mit § 36 FlurbG**

Verfahrensablauf

Sanierung Rheinflügeldeiche

- **Beginn Baumaßnahme**

2026



Kernbauzeit

2028



- **Abschluss Baumaßnahme**

Flurbereinigungsverfahren

- Flurbereinigungsbeschluss
- Besitzregelung
- **Wahl Vorstand der Teilnehmergemeinschaft in einer Teilnehmerversammlung**

Verfahrensablauf

Teilnehmergemeinschaft

- Entstehen mit Flurbereinigungsbeschluss
- Körperschaft des öffentlichen Rechts
- Eigentümer und Erbbauberechtigten der zum Flurbereinigungsgebiet gehörenden Grundstücke
- Organe
 - Teilnehmersammlung
 - Vorstand
 - Vorsitzender

Verfahrensablauf

Teilnehmergemeinschaft (TG)

Aufgaben gem. § 18 FlurbG

- Herstellung und Unterhaltung der gemeinschaftlichen Anlagen
- Beteiligung an Planung und Wertermittlung
- Beteiligung an der Durchführung von erforderlichen Bodenverbesserungen

Die Teilnehmergemeinschaft handelt durch den Vorstand. Dieser vertritt die TG nach innen und außen, und ist das zentrale Gremium bei Entscheidungen eines Flurbereinigungsverfahrens.

Verfahrensablauf

Sanierung Rheinflügeldeiche

- Planfeststellungsbeschluss
- Beginn Baumaßnahme



- Abschluss Baumaßnahme

Flurbereinigungsverfahren

- Flurbereinigungsbeschluss
- Besitzregelung
- Wahl Vorstand der Teilnehmergeinschaft
- **Wertermittlung**

Verfahrensablauf Wertermittlung



Verfahrensablauf

Wertermittlung nach §27 FlurbG

- Bestimmt wird der Tauschwert der eingebrachten Flurstücke (alter Bestand) für das Verfahren. Der Wert des alten Bestandes wird zum Wert aller Flurstücke im Verfahrensgebiet bestimmt. Dazu wird ein Wertermittlungsrahmen aufgestellt, der alle wertbeeinflussenden Merkmale beschreibt und die Tauschwerte der verschiedenen Flächen untereinander bestimmt.
- Getauscht werden nicht die Flächen, sondern die Werteinheiten.

Verfahrensablauf

Wertermittlung nach §27 FlurbG

Zweck

- Sicherung und Vorbereitung einer wertgleichen Bodenordnung
- 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

Verfahrensablauf

Sanierung Rheinflügeldeiche

- Planfeststellungsbeschluss
- Beginn Baumaßnahme



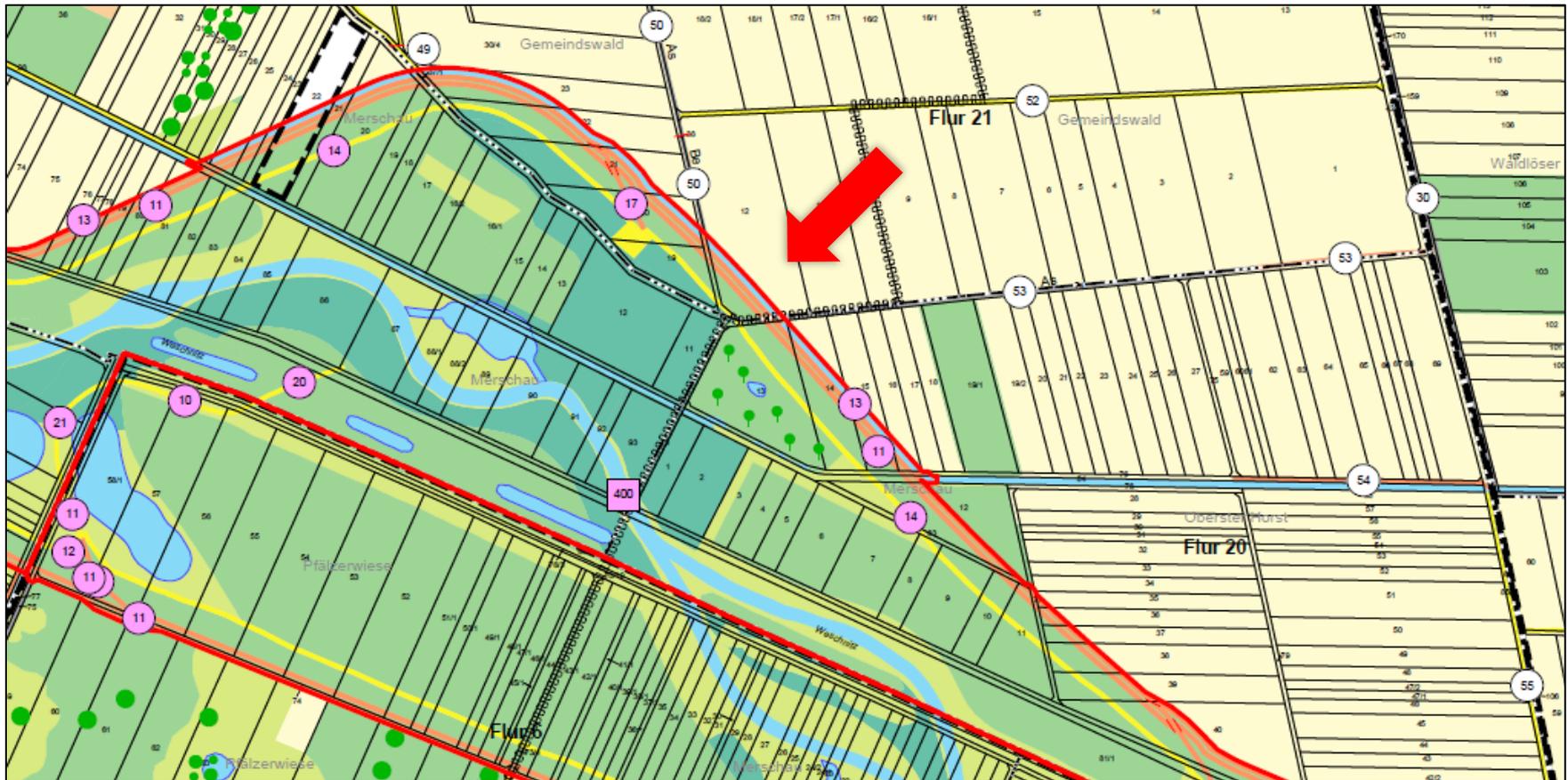
- Abschluss Baumaßnahme

Flurbereinigungsverfahren

- Flurbereinigungsbeschluss
- Besitzregelung
- Wahl Vorstand der Teilnehmergeinschaft
- Wertermittlung
- **Neugestaltungsplanung**

Verfahrensablauf

Neugestaltung: Nachteile des Eingriffes des Unternehmens für Natur und Landwirtschaft verringern



Verfahrensablauf

Sanierung Rheinflügeldeiche

- Planfeststellungsbeschluss
- Beginn Baumaßnahme



- Abschluss Baumaßnahme

Flurbereinigungsverfahren

- Flurbereinigungsbeschluss
- Besitzregelung
- Wahl Vorstand der Teilnehmergeinschaft
- Wertermittlung
- Neugestaltungsplanung
- Vermessung
- **Bodenordnung**

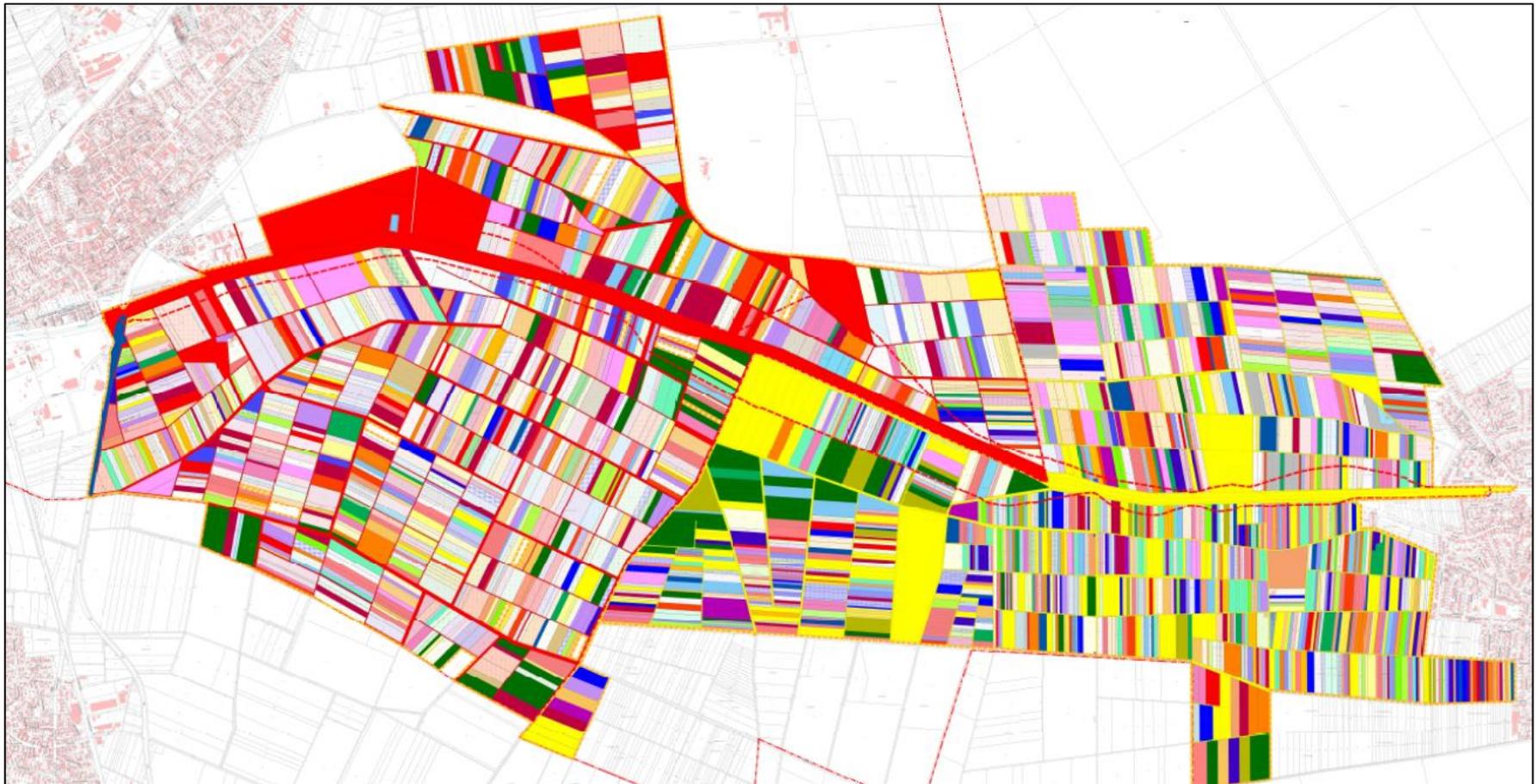
Verfahrensablauf

Bodenordnung: jetzige Bewirtschaftungsstrukturen



Verfahrensablauf

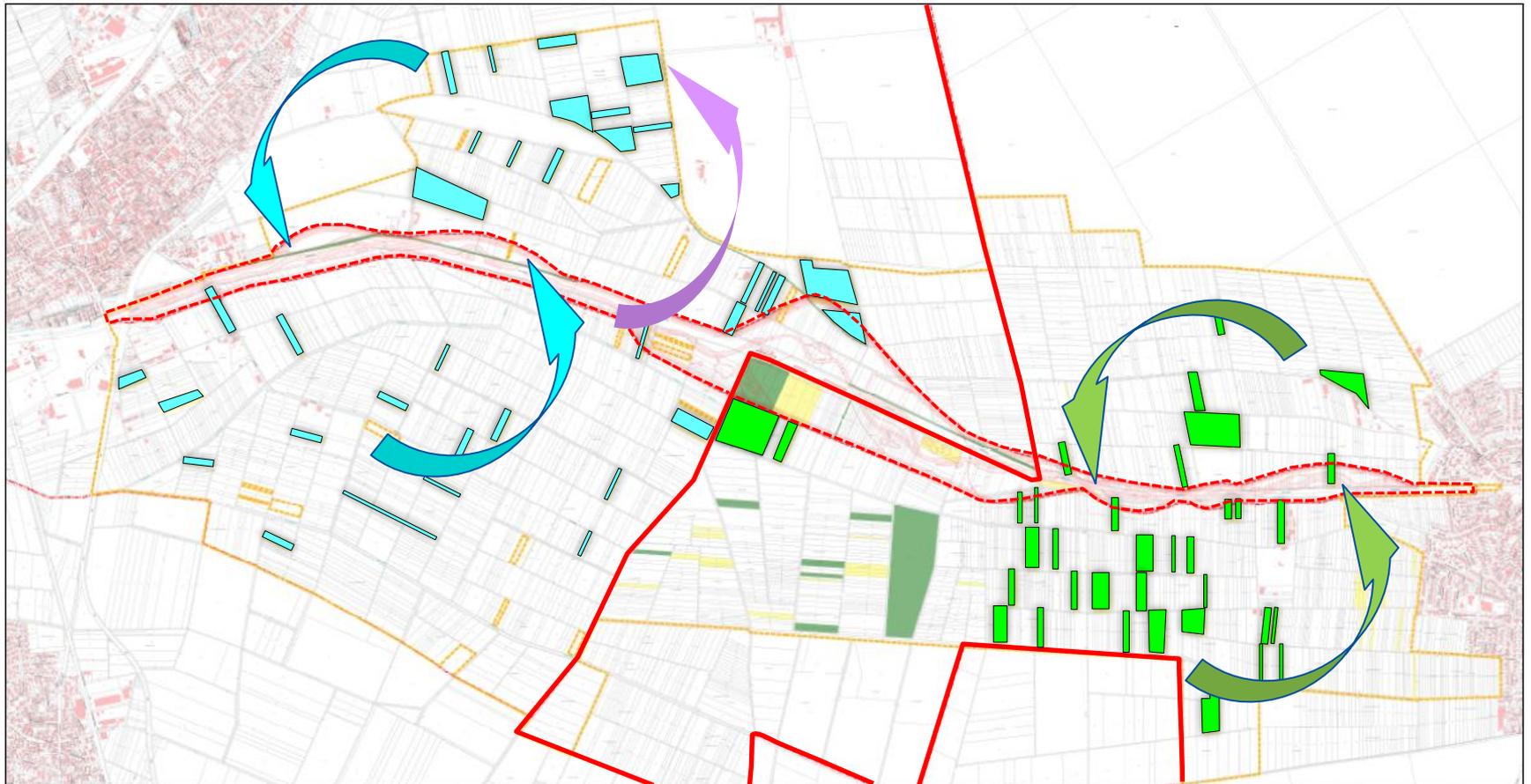
Bodenordnung: jetzige Besitzstandskarte



Verfahrensablauf

Bodenordnung

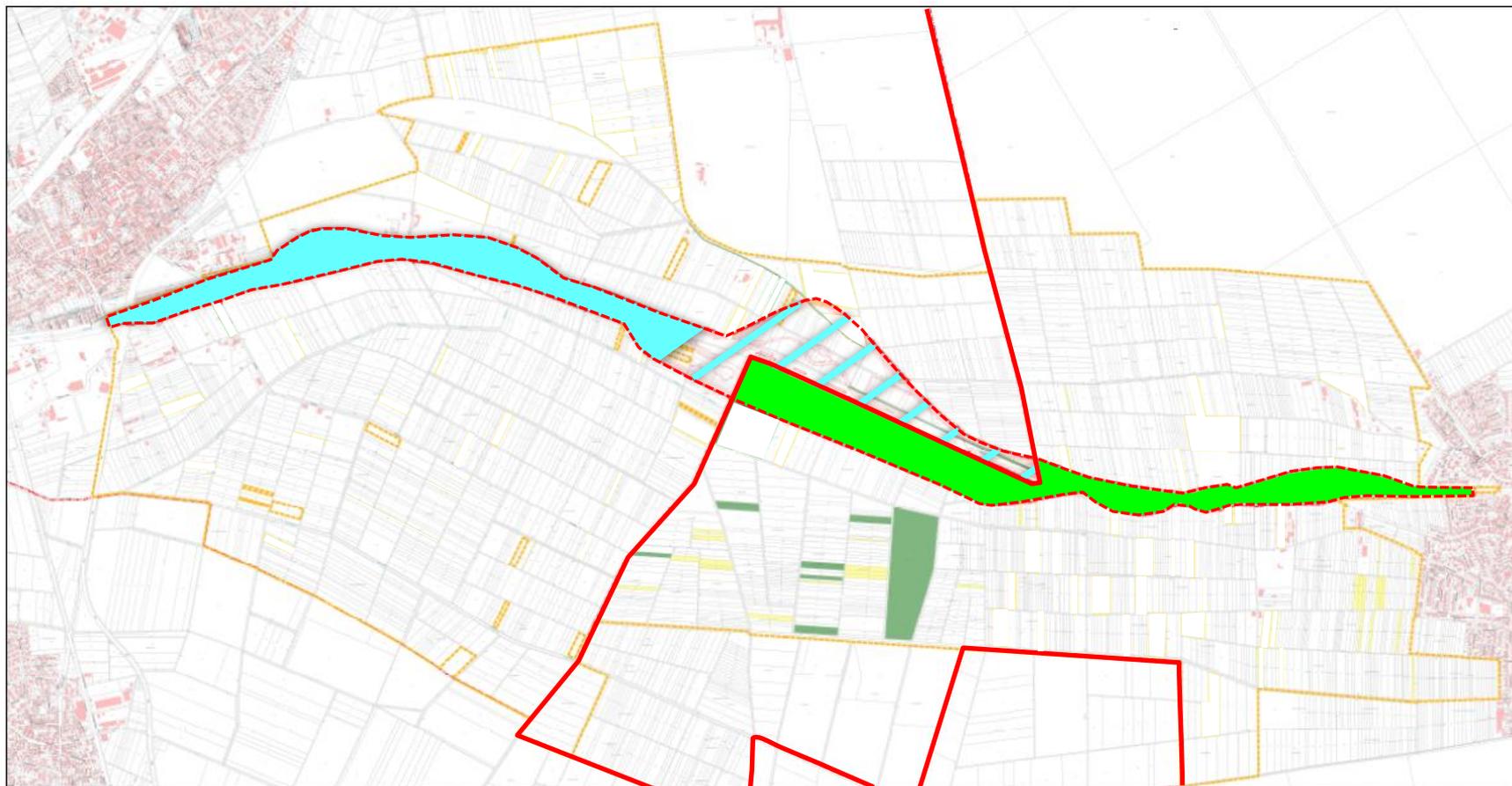
Wertgleicher Tausch kommunalen Flächen in das Deichgebiet
(Schematische Darstellung)



Verfahrensablauf

Bodenordnung

Wertgleicher Tausch kommunalen Flächen in das Deichgebiet
(Schematische Darstellung)



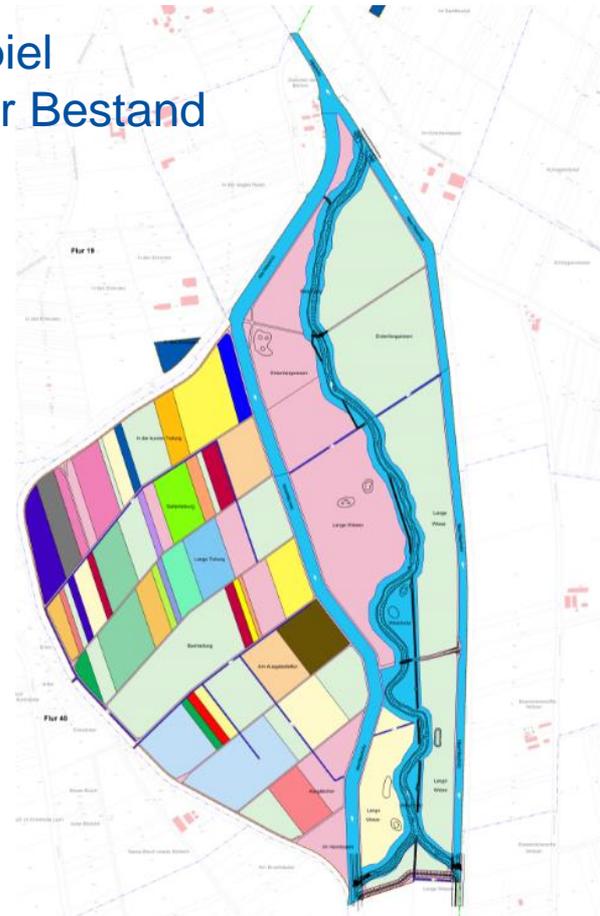
Verfahrensablauf

Bodenordnung ein Beispiel: Zusammenlegung von Grundstücken (hier: Weschnitzinsel bei Lorsch)

- Beispiel
Alter Bestand



- Beispiel
Neuer Bestand



Verfahrensablauf



Flurbereinigungsverfahren

- **Flurbereinigungsplan**
- **Ausführungsanordnung**

- **Berichtigung der öffentlichen Bücher**

- **Das Verfahren endet mit der Schlussfeststellung**



Kosten und Finanzierung

Verfahrenskosten

- Alle Kosten die aus der Behördenorganisation einschl. ihrer Hilfspersonen entstehen. Diese Kosten trägt das Land.
 - Beschäftigten der Flurbereinigungsverwaltung
 - Ermittlung der Eigentümer
 - Vermessung (ausgenommen Vermessungsnebenkosten wie Grenzsteine etc.)
 - Berichtigung von Grundbuch und Kataster
 - Tätigkeit des Vorstandvorsitzenden
- Unternehmensträger wird zur Zahlung anteiliger Verfahrenskosten herangezogen.



Kosten und Finanzierung

Ausführungskosten

- Der Unternehmensträger trägt die Ausführungskosten für:
 - Anpassung gemeinschaftlicher Anlagen (Wege, Gewässer, Beregnungsanlagen u. ä.)
 - Aufwuchs- und Nutzungsentschädigung
 - Wirtschafterschwernisse
 - Wertermittlung
 - Landbereitstellung u. Vermessung

Soweit die Maßnahmen durch den Bau bzw. die Sanierung der Rheinflügeldeiche verursacht werden.

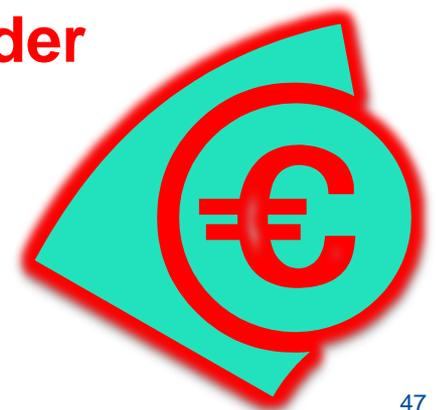


Kosten und Finanzierung

Ausführungskosten

- Die Teilnehmergeinschaft (TG) trägt die Ausführungskosten für:
 - Wegebaumaßnahmen
 - Wasserwirtschaftliche Maßnahmen
 - Landschaftsgestaltende Anlagen
 - Landeskulturelle Maßnahmen

Soweit die Maßnahmen der Verbesserung der Agrarstruktur dienen!



Kosten und Finanzierung

Ausführungskosten

Die Teilnehmergeinschaft trägt die Ausführungskosten für **ihre Maßnahmen** nur anteilig:

Beispiel Erneuerung alter Betonwege

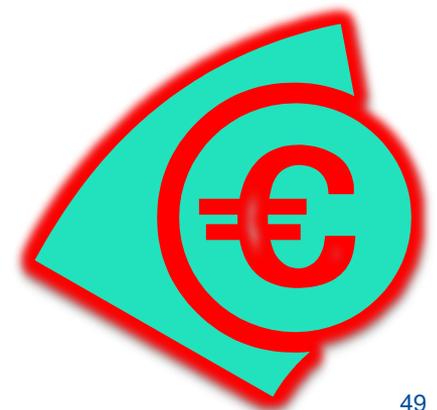
➤ Kosten Wegebau	45.000 €
➤ z.B. 55 % Zuschuss	24.750 €
➤ z.B. 45 % Eigenleistung der TG	20.250 €



Kosten und Finanzierung

Finanzierung der Eigenleistung der TG

- Verteilung auf die Grundstückseigentümer über Beiträge nach § 19 FlurbG
- Übernahme der Eigenleistung ganz oder teilweise durch Dritte (z.B. Gemeinde)



Rechtsbehelfsverfahren

Aufklärung der voraussichtlich beteiligten Eigentümer, Anhörung und Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange

Anordnungsbeschluss

(UF: Widersprüche ohne aufschiebende Wirkung)

Wahl des Vorstandes der Teilnehmergeinschaft

**Aufstellung des Wege- und Gewässerplanes
mit landschaftspflegerischem Begleitplan**

Feststellung der Wertermittlung

Planwunschtermin

hellblau = Verwaltungsakt mit Rechtsbehelf

Rechtsbehelfsverfahren

Vorläufige Besitzeinweisung mit Überleitungsbestimmungen

Flurbereinigungsplan

Anhörungstermin

Ausführungsanordnung

Eintritt des neuen Rechtszustandes

Berichtigung der öffentlichen Bücher

(u.a. Grundbuch, Liegenschaftskataster,
Baulastenverzeichnis)

Schlussfeststellung

hellblau = Verwaltungsakt mit Rechtsbehelf

Rechtsbehelfsverfahren

Widersprüche möglich gegen Verwaltungsakte der

- Teilnehmergeinschaft
- Flurbereinigungsbehörde
- Oberen Flurbereinigungsbehörde



Überprüfung

- zunächst in einem außergerichtlicher Verfahren
 - Widerspruchsverfahren
- Anschließend in einem gerichtlichem Verfahren
 - Klage beim Verwaltungsgerichtshof Kassel

Weiteres Vorgehen



**Bodenmanagement
Geoinformation**

≡ Menü

🔍 Suche

Medienraum

Themen A–Z

Unsere Dienststellen

Open Data

Immobilienwertermittlung

Startseite – Bodenmanagement – Flurbereinigungsverfahren – Einhausen - Weschnitzdeiche



UF 3300 Einhausen - Weschnitzdeiche

Einhausen ist eine Gemeinde im südhessischen Landkreis Bergstraße und gehört zum klimatisch begünstigten nordöstlichen Oberrheingraben.

www.hvbg.hessen.de/UF3300

Ansprechpartner

■ Verfahrensleitung

➤ Babette Uhlig

Telefon: +49 (611) 535-8228

E-Mail: babette.uhlig@hvbg.hessen.de

■ Sachbearbeitung

➤ Felipe Ruiz Lorbacher

Telefon: +49(611)535-8269

E-Mail: felipe.ruizlorbacher@hvbg.hessen.de

➤ Michael Gaubatz

Telefon: +49(611)535-8718

E-Mail: michael.gaubatz@hvbg.hessen.de

Ansprechpartner

- Cornelia Eck
Telefon: +49(611)535-8058
E-Mail: cornelia.eck@hvbg.hessen.de

Zeit für Fragen



Geplante Unternehmensflurbereinigung Einhausen - Weschnitzdeiche

**Vielen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit!**



innovativ.bodenständig.amtlich.

www.hvbg.hessen.de