



# 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](http://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



Amt für Bodenmanagement  
Heppenheim

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



**innovativ.bodenständig.amtlich.**  
[www.hvbg.hessen.de](http://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.

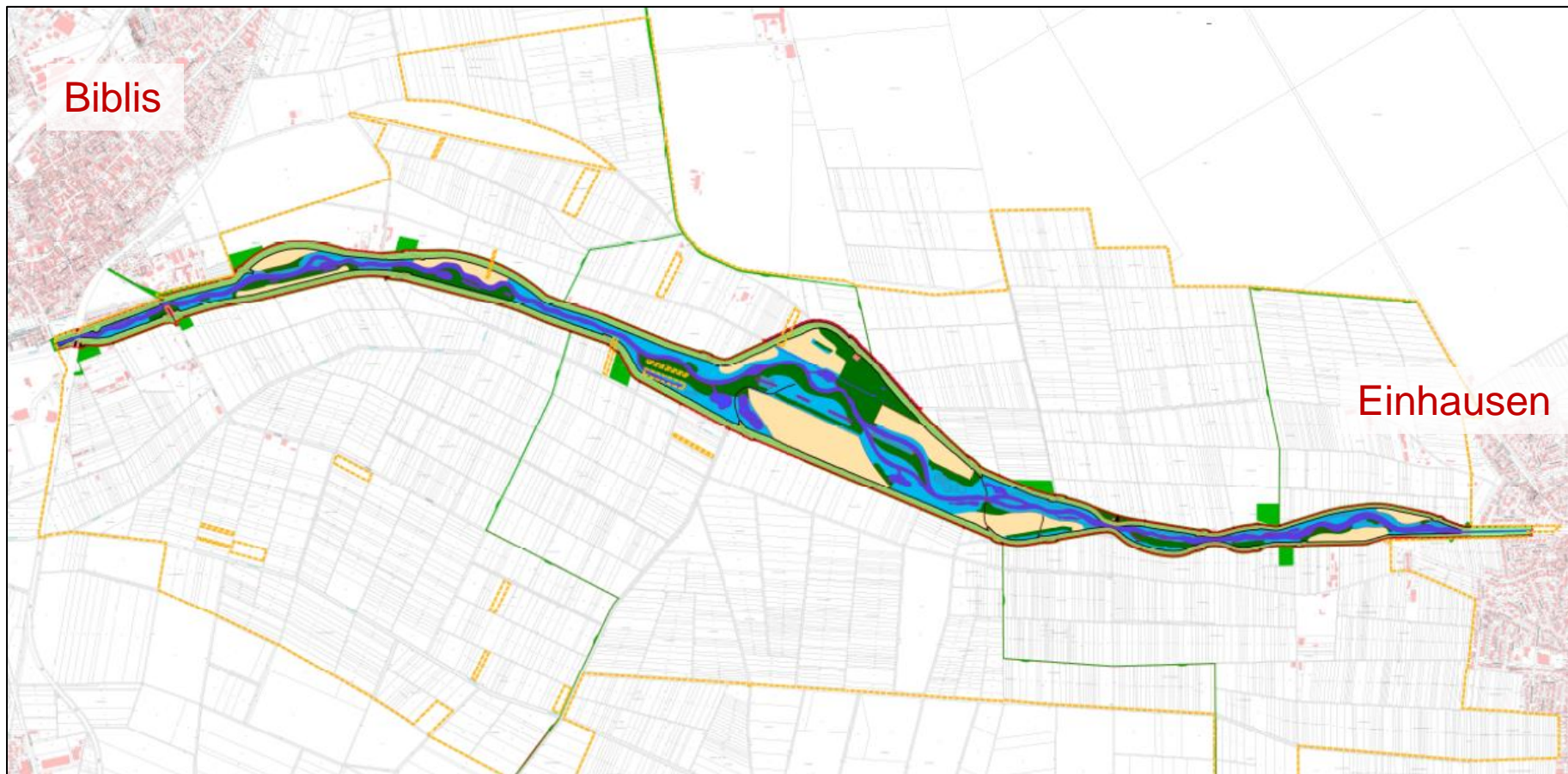
**Das Unternehmen lautet:**

**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

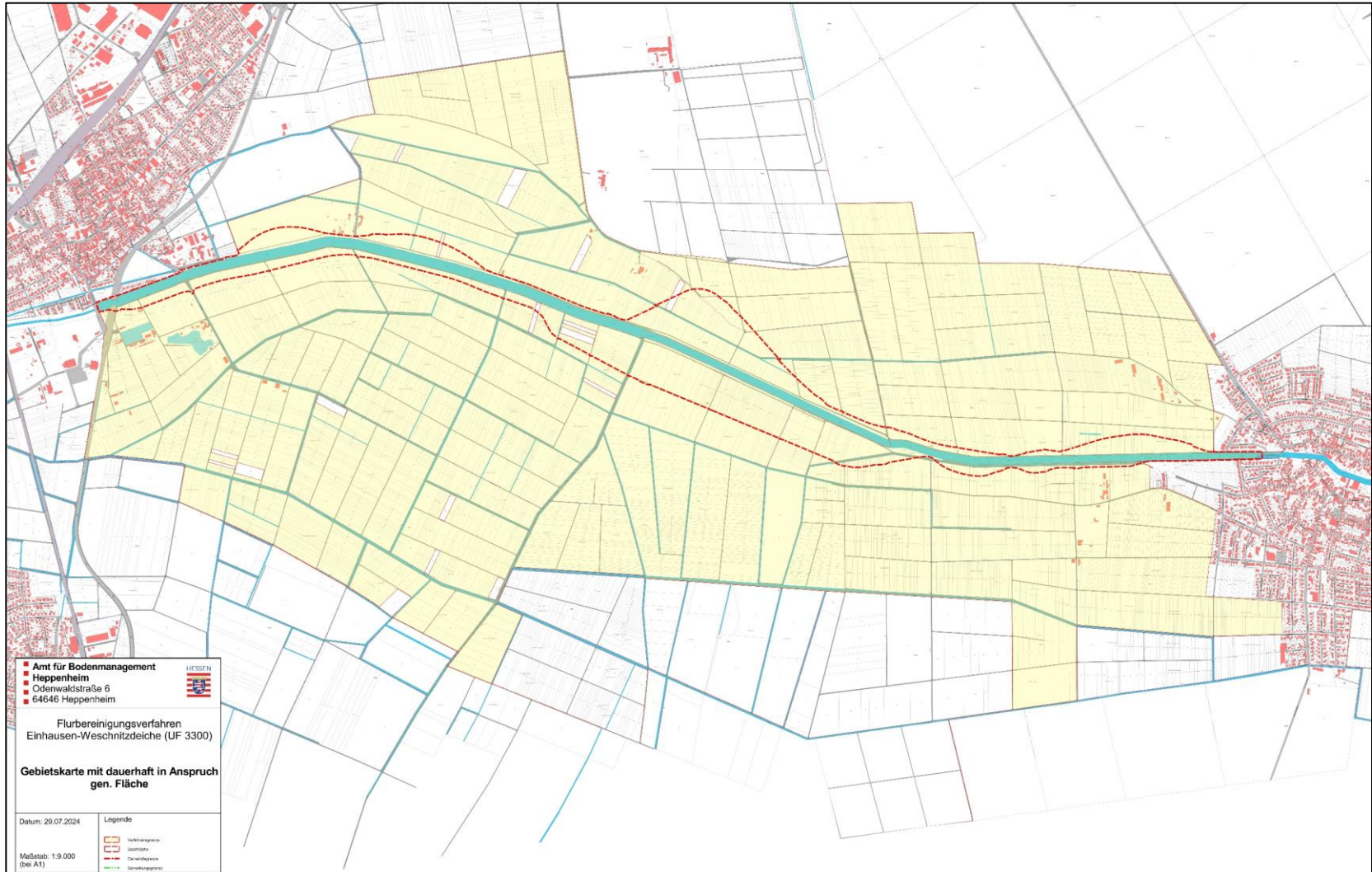
**Dies ist nur möglich  
in einer Unternehmensflurbereinigung  
nach § 87 Abs. 1 FlurbG**

# 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**

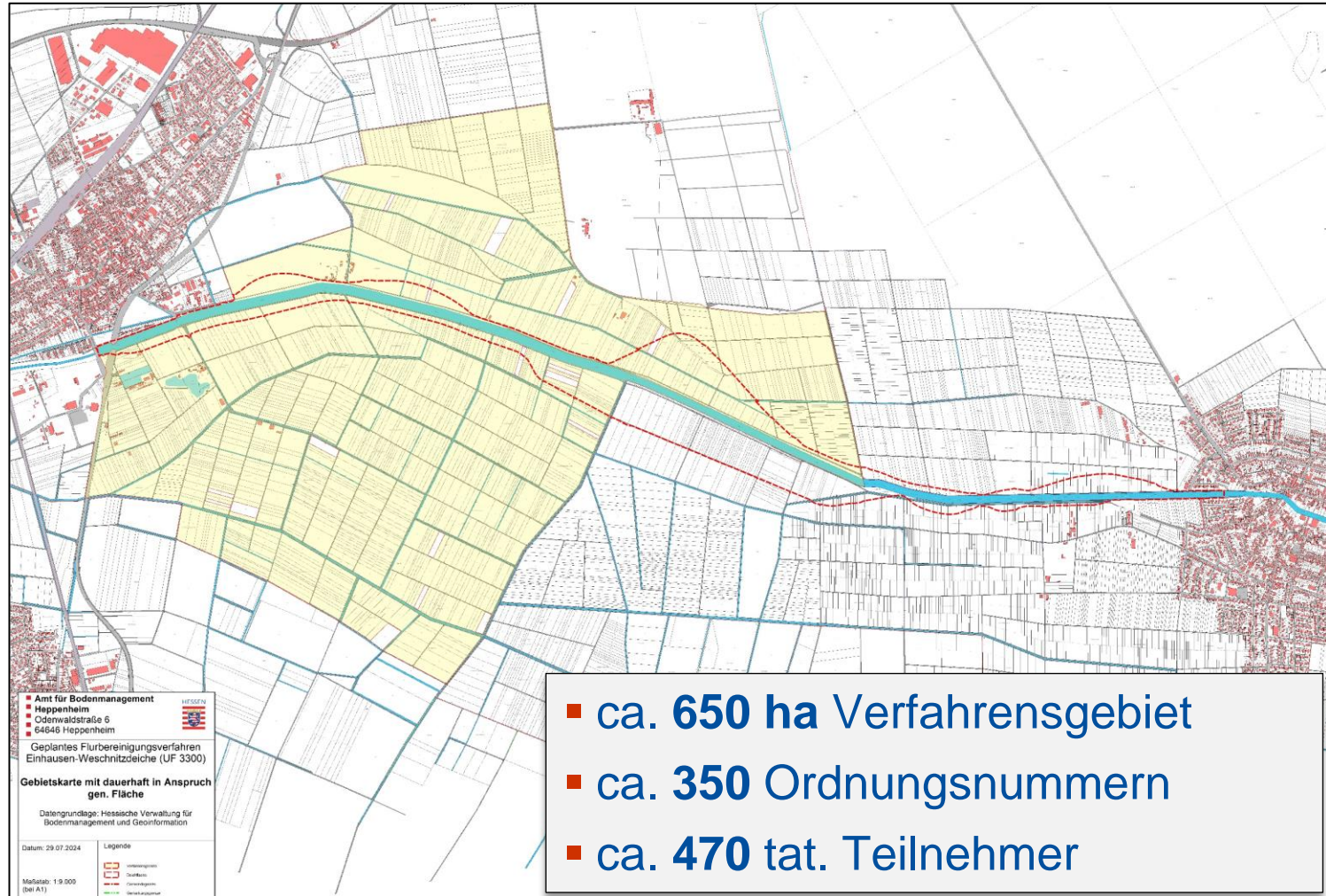
# Abgrenzung des Flurbereinigungsgebietes

- 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

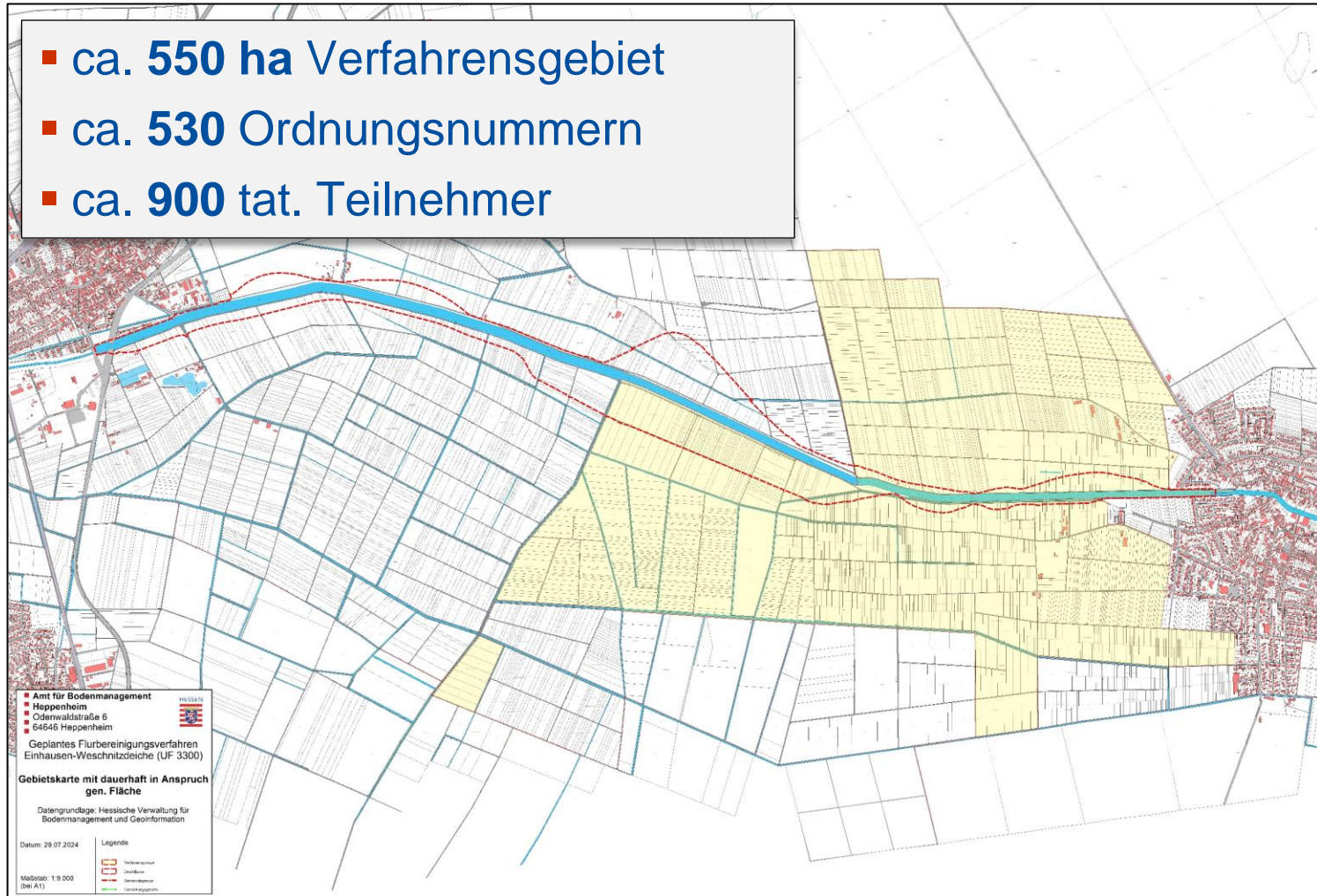
## Ausmaß der Verteilung des Landverlustes Biblis

- **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.

- **Nutzungsausfallentuschädigung**

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 Teilnehmergeinschaft in einer Teilnehmersammlung**

# 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

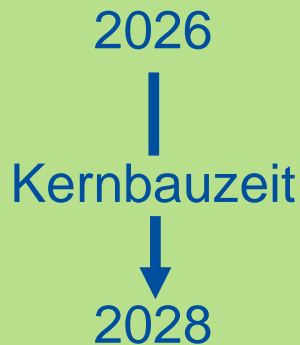
- Herstellung und Unterhaltung der gemeinschaftlichen Anlagen
- Beteiligung an Planung und Wertermittlung
- Beteiligung an der Durchführung von erforderlichen Bodenverbesserungen

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

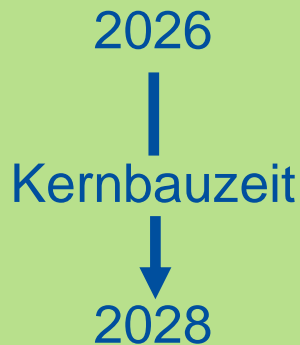
### Zweck

- 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



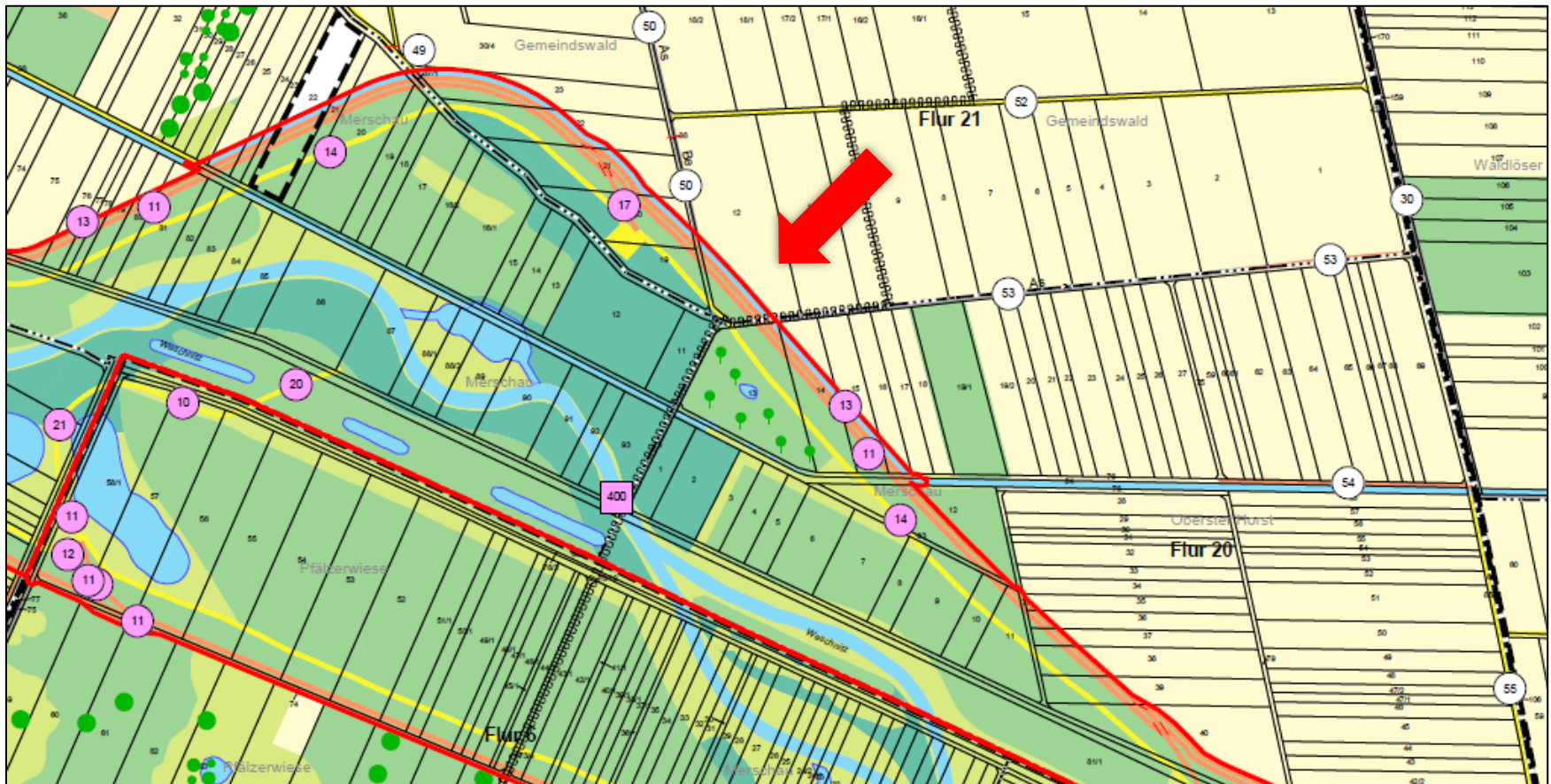
- Abschluss Baumaßnahme

## 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**

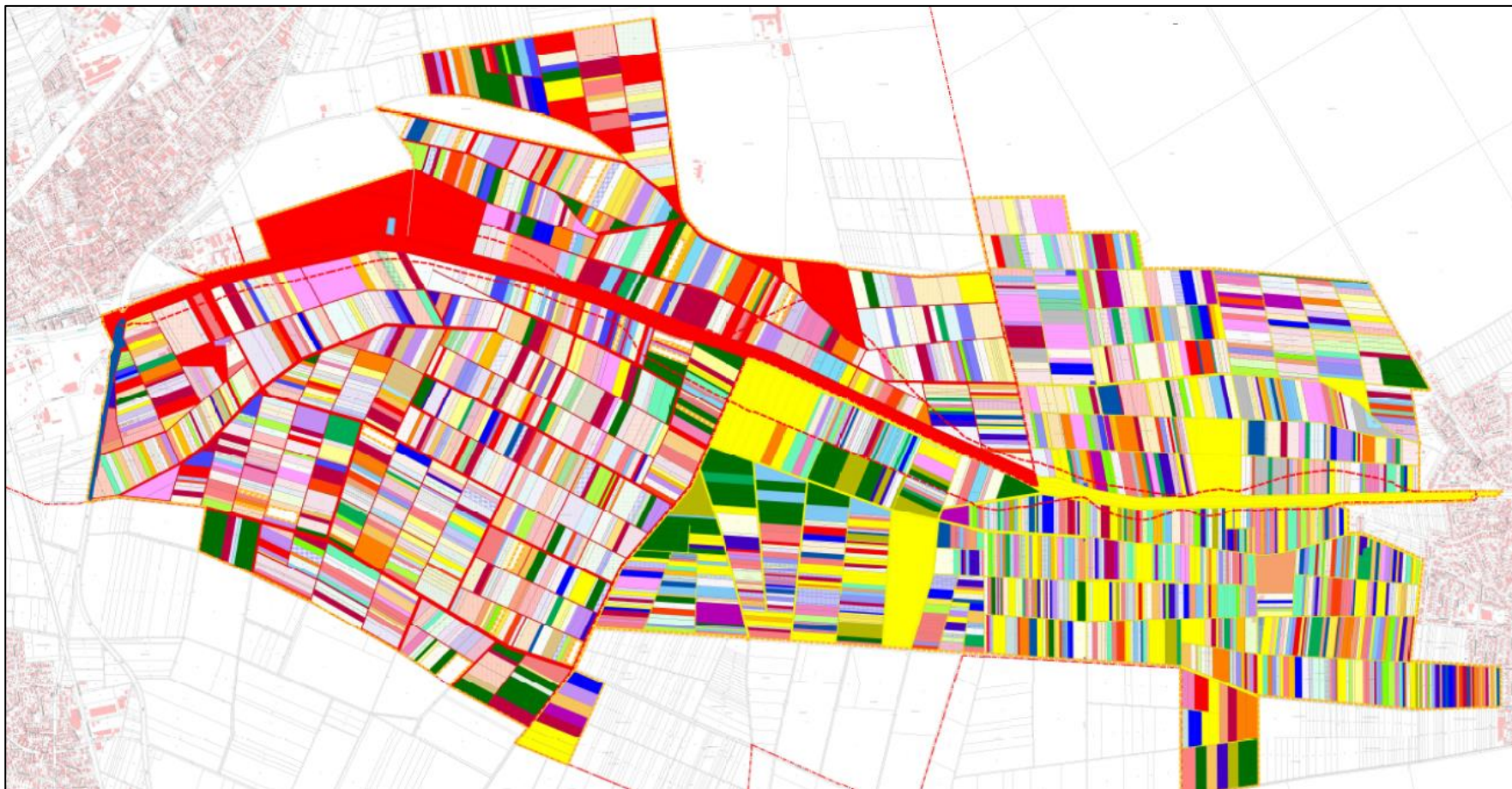
# Verfahrensablauf

## Bodenordnung: jetzige Bewirtschaftungsstrukturen



# Verfahrensablauf

## Bodenordnung: jetzige Besitzstandskarte

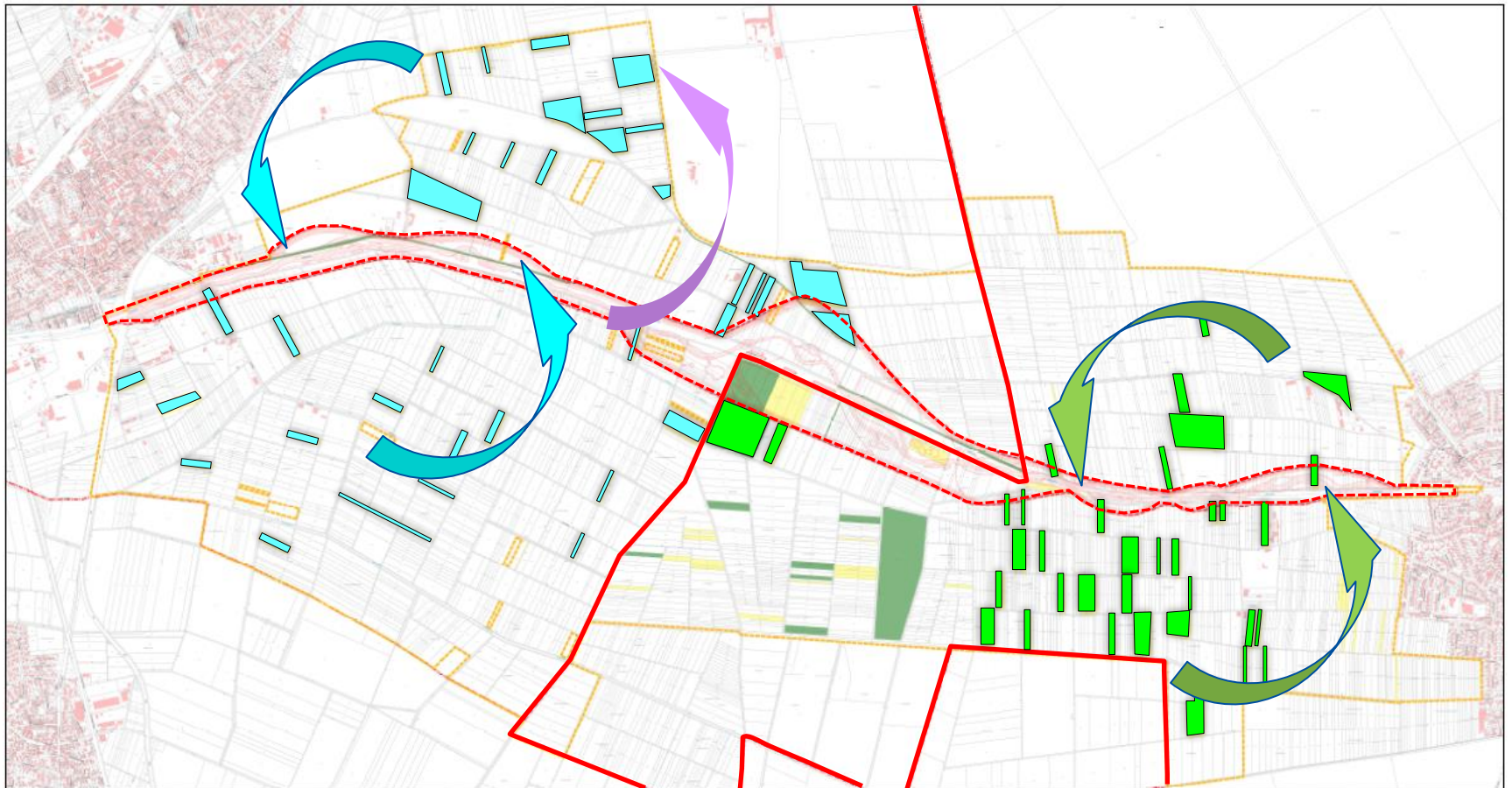




# Verfahrensablauf

## Bodenordnung

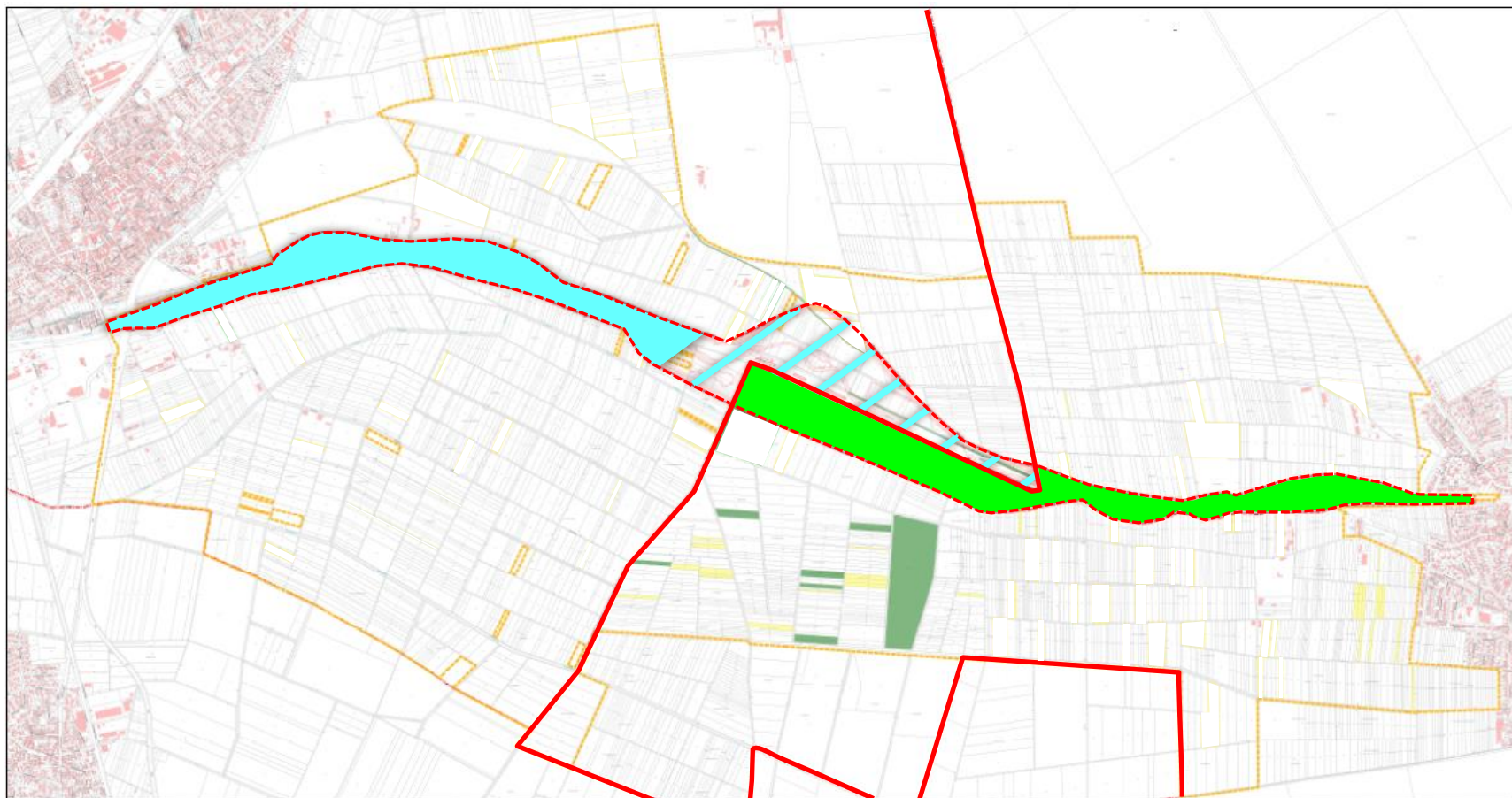
Wertgleicher Tausch kommunalen Flächen in das Deichgebiet  
(Schematische Darstellung)



# Verfahrensablauf

## Bodenordnung

Wertgleicher Tausch kommunalen Flächen in das Deichgebiet  
(Schematische Darstellung)



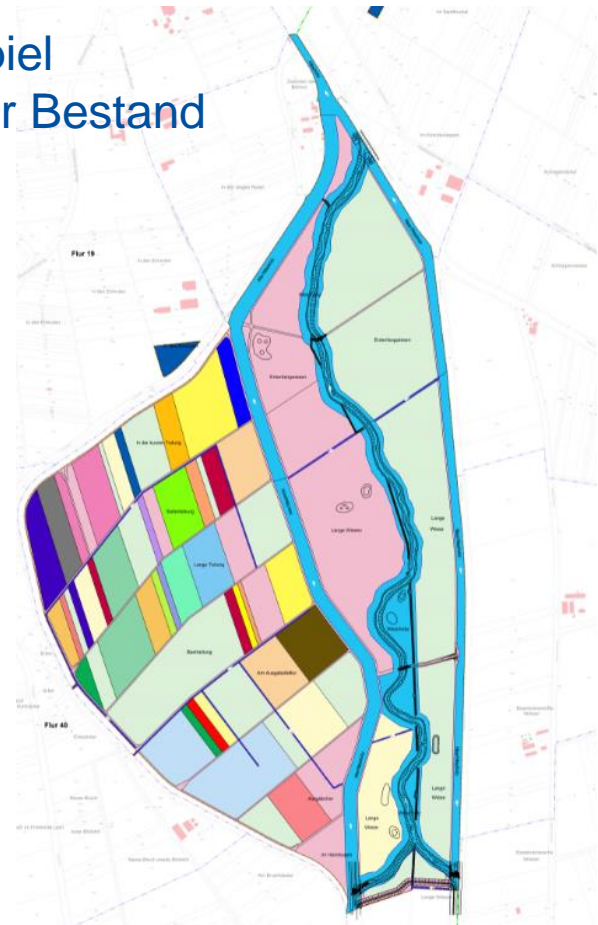
# Verfahrensablauf

## 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.**

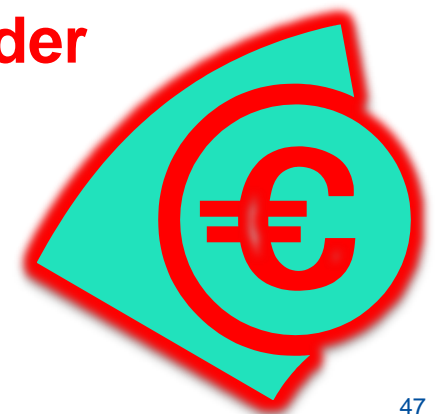


# Kosten und Finanzierung

## 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 €

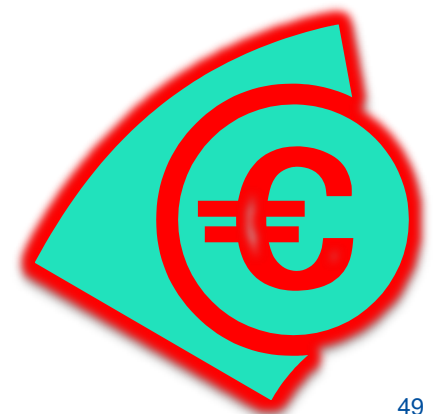




# Kosten und Finanzierung

## 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](http://www.hvbg.hessen.de/UF3300)

# Ansprechpartner

## ■ Verfahrensleitung

### ➤ Babette Uhlig

Telefon: +49 (611) 535-8228

E-Mail: [babette.uhlig@hvbg.hessen.de](mailto:babette.uhlig@hvbg.hessen.de)

## ■ Sachbearbeitung

### ➤ Felipe Ruiz Lorbacher

Telefon: +49(611)535-8269

E-Mail: [felipe.ruizlorbacher@hvbg.hessen.de](mailto:felipe.ruizlorbacher@hvbg.hessen.de)

### ➤ Michael Gaubatz

Telefon: +49(611)535-8718

E-Mail: [michael.gaubatz@hvbg.hessen.de](mailto:michael.gaubatz@hvbg.hessen.de)

# Ansprechpartner

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

# Zeit für Fragen





# Geplante Unternehmensflurbereinigung Einhausen - Weschnitzdeiche

**Vielen Dank  
für Ihre Aufmerksamkeit!**



**innovativ.bodenständig.amtlich.**

[www.hvbg.hessen.de](http://www.hvbg.hessen.de)