

Amt für Bodenmanagement Heppenheim 

geplantes Flurbereinigungsverfahren „Biblis-Weschnitzdeiche“

Aufklärung gem. § 5 Abs. 1 FlurbG Biblis, 15.8.2011

Amt für Bodenmanagement Heppenheim

Amt für Bodenmanagement Heppenheim Biblis, 15.8.2011

Anlass der heutigen Versammlung

- Vor der Anordnung der Flurbereinigung sind die voraussichtlich beteiligten Grundstückseigentümer in geeigneter Weise eingehend über das geplante Flurbereinigungsverfahren einschließlich der voraussichtlich entstehenden Kosten aufzuklären. (**§ 5 Abs. 1 FlurbG**)
- ... im Falle des § 87: ... bei der Aufklärung ist auf den besonderen Zweck des Verfahrens hinzuweisen. (**§ 88 Nr. 1 FlurbG**)

Flurbereinigungsverfahren Biblis-Weschnitzdeiche 2

Amt für Bodenmanagement Heppenheim Biblis, 15.8.2011

Agenda der Versammlung

- Begrüßung
- Anlass der Versammlung
- Informationen über das geplante Verfahren Biblis-Weschnitzdeiche
 - Zweck
 - Kosten
- Ablauf eines Flurbereinigungsverfahrens
 - Teilnehmergeinschaft
 - Wertermittlung
 - Grundsätze der Abfindung

Flurbereinigungsverfahren Biblis-Weschnitzdeiche 3

Amt für Bodenmanagement Heppenheim Biblis, 15.8.2011

Voraussetzungen für eine Unternehmensflurbereinigung nach § 87 FlurbG

- 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

Flurbereinigungsverfahren Biblis-Weschnitzdeiche 4

Amt für Bodenmanagement Heppenheim Biblis, 15.8.2011

Voraussetzung für eine Unternehmensflurbereinigung nach § 87 FlurbG

- ✓ Einleitung eines Planfeststellungsverfahrens oder eines entsprechenden Verfahrens für das Unternehmen, zu dessen Gunsten die Enteignung zulässig wäre
- ✓ Antrag der Enteignungsbehörde zur Durchführung einer Unternehmensflurbereinigung
- Die Anordnung des Verfahrens ist bereits möglich, wenn das jeweilige Planfeststellungsverfahren eingeleitet worden ist. Das Ausmaß der Verteilung des Landverlustes ist im Einvernehmen mit der landwirtschaftlichen Berufsvertretung zu regeln.

Flurbereinigungsverfahren Biblis-Weschnitzdeiche 5

Amt für Bodenmanagement Heppenheim Biblis, 15.8.2011

Ziel: Flächenbereitstellung

- Unternehmensflurbereinigungsverfahren sind auf die Bereitstellung von Land in erheblichem Umfang an einer bestimmten Stelle ausgerichtet,

um einen möglichen Landverlust der einzelnen Betroffenen, möglicherweise mit Existenzgefährdung Einzelner, solidarisch auf einen größeren Kreis von Eigentümern zu verteilen
- und die entstehenden Nachteile für die allgemeine Landeskultur zu beheben.

Flurbereinigungsverfahren Biblis-Weschnitzdeiche 6

Beispiel: Flächenbereitstellung



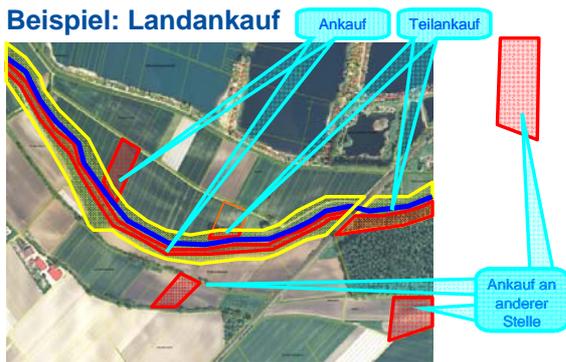
Flurbereinigungsverfahren Biblis-Weschnitzdeiche

Landankauf / Verzicht auf Land im Flurbereinigungsverfahren

- Der Landbedarf der Großbaumaßnahmen soll durch frei verhandelte Flächenankäufe bzw. Verzicht auf Land sichergestellt werden.
- Umlegungen über die Flurbereinigung ermöglichen, dass die Ankäufe bzw. Abtretungen nicht lagegerecht sondern auch an gänzlich anderem Ort stattfinden und mit den Grundstückseigentümern verhandelt werden können.

Flurbereinigungsverfahren Biblis-Weschnitzdeiche

Beispiel: Landankauf



Flurbereinigungsverfahren Biblis-Weschnitzdeiche

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 Grundstückseigentümer im Verfahrensgebiet einen prozentualen Anteil ihrer Flächen (nach Wert) abgeben müssen.
- Für diesen so genannten Landabzug muss das Unternehmen ebenso Geldentschädigung leisten als wären die Flächen im Wege der Enteignung nach dem jeweils für das Unternehmen geltenden Gesetz beschafft worden.

Flurbereinigungsverfahren Biblis-Weschnitzdeiche

Abgrenzung des Verfahrensgebietes

- Um den prozentualen Anteil des Einzelnen am Landabzug gering zu halten, wird es notwendig sein, dass die Flurbereinigungsbehörde das Verfahrensgebiet nicht zu kleinräumig begrenzt.
- 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.

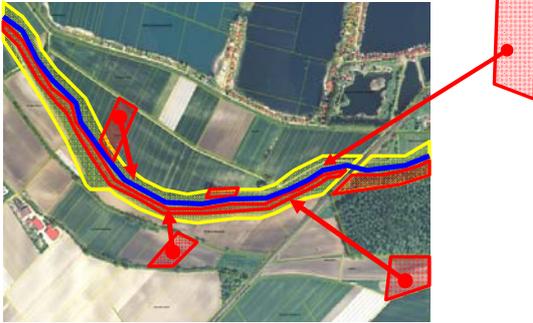
Flurbereinigungsverfahren Biblis-Weschnitzdeiche

Vorteile des Unternehmensverfahrens

- Der Unternehmensträger kann in den Besitz der notwendigen Flächen eingewiesen werden, während die Flurbereinigungsbehörde über ihr Flächenmanagement die Belastungen der Grundstückseigentümer möglichst gering hält und Existenzgefährdungen verhindert indem sie entweder Ersatzflächen bereitstellt oder Entschädigungszahlungen festsetzt.

Flurbereinigungsverfahren Biblis-Weschnitzdeiche

Beispiel: Bodenordnung



Flurbereinigungsverfahren Biblis-Weschnitzdeiche

13

Abschluss des Unternehmensverfahrens

- Endgültig wird das benötigte Land dem Träger des Unternehmens durch den Flurbereinigungsplan zugeteilt.
- Der Flurbereinigungsplan, den die Flurbereinigungsbehörde aufstellt, bestimmt auch, welche Kosten letztlich das Unternehmen zu tragen hat, welche Landabfindung den Beteiligten zugewiesen wird und welche Entschädigungen zu leisten sind.

Flurbereinigungsverfahren Biblis-Weschnitzdeiche

14

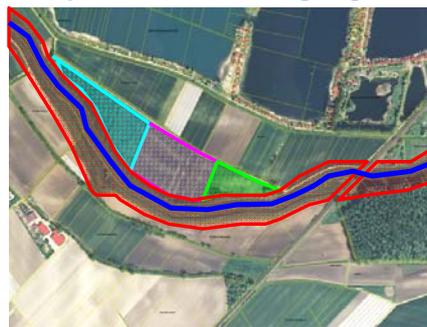
Beispiel: Zuteilung für das Unternehmen



Flurbereinigungsverfahren Biblis-Weschnitzdeiche

15

Beispiel: Zusammenlegung



Flurbereinigungsverfahren Biblis-Weschnitzdeiche

16

Weiteres Vorgehen: Baufeldfreistellung

- Ankauf bzw. Abtretung von Grundstücken oder Grundstücksteilen im Bereich der Maßnahme
 - demnächst ein Schreiben an die Eigentümer
- Bauerlaubnisse für das Baufeld
 - freiwillige Vereinbarungen
- Einweisung in die benötigten Flächen durch eine vorläufige Anordnung nach § 36 FlurbG
 - Antrag nach § 88 Nr. 3 FlurbG durch die für das Unternehmen zuständige Behörde
 - Beweissicherungen
 - Entschädigungen werden gezahlt

Flurbereinigungsverfahren Biblis-Weschnitzdeiche

17

Verfahren Biblis-Weschnitzdeiche

- Gebietsabgrenzung
- Fläche
- Voraussichtlicher Abzug
- Zeitplanung
- Kosten

Flurbereinigungsverfahren Biblis-Weschnitzdeiche

18

Geplantes Verfahrensgebiet - Übersicht



Flurbereinigungsverfahren Biblis-Weschnitzdeiche

19

Geplantes Verfahrensgebiet - Beschreibung

- Das Gebiet ist so zu begrenzen, dass der Zweck des Verfahrens möglichst vollkommen erreicht wird. (§ 7 FlurbG)
 - vom Unternehmen unmittelbar betroffenen Grundstücke
 - deren Umfeld
 - Grundstücke, die voraussichtlich nach Ankauf zur Minderung des entstehenden Landverlustes nach § 87 FlurbG bereit stehen.

Flurbereinigungsverfahren Biblis-Weschnitzdeiche

20

Geplantes Verfahrensgebiet - Fläche

- 781 ha Verfahrensfläche davon:
 - Biblis 270 ha
 - Wattenheim 277 ha
 - Nordheim 212 ha
 - Hofheim 22 ha



Flurbereinigungsverfahren Biblis-Weschnitzdeiche

21

Verteilung des Landverlustes (ohne Erwerb)

- Flächenbedarf 15 ha
- ist innerhalb des Flurbereinigungsverfahrens anteilig aufzubringen
- Maßstab: Wert der alten Grundstücke im Verhältnis zum Wert aller Grundstücke im Verfahrensgebiet

Überschlägig 15 ha / 781 ha = 1,9 %
bewegt sich im Rahmen des Üblichen

Flurbereinigungsverfahren Biblis-Weschnitzdeiche

22

Verteilung des Landverlustes (mit Erwerb)

- Flächenbedarf 15 ha
- Erwerb / Abtretung 13 ha
- Verbleibender Bedarf 2 ha
- ist innerhalb des Flurbereinigungsverfahrens anteilig aufzubringen
- Maßstab: Wert der alten Grundstücke im Verhältnis zum Wert aller Grundstücke im Verfahrensgebiet

Überschlägig 2 ha / 781 ha = 0,25 %

Flurbereinigungsverfahren Biblis-Weschnitzdeiche

23

Zeitplan 2011

Staatl. Wasserbau	Bodenmanagement
Sept. 2011 Planfeststellungsbeschluss	Sept. 2011 Anordnung des Verfahrens
Sept. 2011 Anschieben an betroffene Grundstückseigentümer/innen	Okt. 2011 Entgegennahme von Landverzichts-erklärungen (= Erwerb)
Okt. 2011 Anträge gem. § 88 Nr. 3 FlurbG auf Einweisung nach § 36 FlurbG	Nov. 2011 Wahl des Teilnehmervorstandes
Okt. 2011 Rodungsbeginn	Falls erforderlich: Anordnungen gem. § 36 FlurbG

Flurbereinigungsverfahren Biblis-Weschnitzdeiche

24

Kosten und Finanzierung

- Die **Verfahrenskosten** trägt das Land (§ 104 FlurbG)
- Der Unternehmensträger zahlt an das Land den von ihm verursachten **Anteil an den Verfahrenskosten**
- Der Unternehmensträger hat den **Anteil an den Ausführungskosten** an die TG zu zahlen, der durch die Bereitstellung der Flächen und die Herstellung der gemeinschaftlichen Anlagen verursacht ist.

Kosten und Finanzierung

- Weitere, nicht durch das Unternehmen bedingte Maßnahmen:
- Brunnenbau 10.000 €
- Wegebau 40.000 €
-
- 50.000 €
- 63 % Zuschuss, 37 % Eigenleistung

Verfahrensablauf



Teilnehmergemeinschaft, TG (1)

Die Teilnehmergemeinschaft ist eine Körperschaft des öffentlichen Rechts. Sie entsteht mit dem ersten Tag der öffentlichen Bekanntmachung des Flurbereinigungsbeschlusses

- Organe der Teilnehmergemeinschaft
 - Die Teilnehmersammlung
 - Der Vorstand
 - Der Vorsitzende

Teilnehmergemeinschaft, TG (2)

„Die Teilnehmergemeinschaft nimmt die gemeinschaftlichen Angelegenheiten der Teilnehmer wahr“

Aufgaben der Teilnehmergemeinschaft:

- Beteiligung an der Wertermittlung
- Beteiligung an der Planung
- Herstellung und Unterhaltung der gemeinschaftlichen Anlagen
- Durchführung von Bodenverbesserungen
- Durchführung des Zahlungsverkehrs
- Die TG kann die Teilnehmer zu Geld- oder Sachbeiträgen heranziehen

Wertermittlung

- Ermittlung des Wertes landwirtschaftlicher Grundstücke nach dem Nutzen bei üblicher Bewirtschaftung
- Ertragsfähigkeit richtet sich nach
 - Reinem Bodenwert
 - Geländeform
 - Wasserhaushalt
 - Klima
 - Waldrandlage
 - Schutzgebiete
- Der ermittelte Wert ist ein Tauschwert!

Zweck der Wertermittlung

- Sicherung und Vorbereitung einer wertgleichen Abfindung (Einschränkung bei § 87 FlurbG)
- Maßstab für Teilnehmerbeiträge
- Maßstab für Landabzug
- Grundlage für Geldausgleich
- Grundlage für Geldabfindung (§ 52 FlurbG)
- Grundlage für Aufbringung von Flächen für Unternehmen gem. § 87 FlurbG
- Grundlage für die Wahrung der Rechte Dritter

Verfahren der Wertermittlung

- Grundlage ist die Bodenschätzung
- Gemeinsame Schätzung mit Finanzamt
- Aufstellung eines Wertermittlungsrahmens
- Bewertung durch landwirtschaftliche Sachverständige oder Übernahme der Bodenschätzung
- Offenlegung der Ergebnisse der Wertermittlung
- Feststellung der Wertermittlungsergebnisse

Beispiel für die Einleitung der Wertermittlung



Flurbereinigungsverfahren Biblis-Weschnitzdeiche

Verfahrensablauf



Flurbereinigungsverfahren Biblis-Weschnitzdeiche

Grundsätze der Abfindung (1)

- Jeder Teilnehmer ist für seine Grundstücke mit Land von gleichem Wert abzufinden. (Einschränkung bei § 87er Verfahren !)
- Die betriebswirtschaftlichen Verhältnisse aller Teilnehmer sind gegeneinander abzuwägen; alle Umstände, die auf den Ertrag, die Benutzung und Verwertung der Grundstücke Einfluss haben, sind zu berücksichtigen.
- Die Landabfindung muss in möglichst großen Grundstücken ausgewiesen werden.

Grundsätze der Abfindung (2)

- Die Landabfindung eines Teilnehmers soll in der Nutzungsart, Beschaffenheit, Bodengüte und Entfernung vom Wirtschaftshof seinen alten Grundstücken entsprechen, soweit es mit einer großzügigen Zusammenlegung nach neuzeitlichen betriebswirtschaftlichen Erkenntnissen vereinbar ist.
- Die Grundstücke müssen durch Wege zugänglich gemacht werden, die erforderlich Vorflut ist zu schaffen.

Grundsätze der Abfindung (3)

- Änderungen in der Betriebsstruktur durch die Neuzuteilung bedürfen der Zustimmung des Teilnehmers.
- Den Landabzug für die öffentlichen und gemeinschaftlichen Anlagen bringen alle Teilnehmer nach dem Verhältnis des Wertes ihrer alten Grundstücke auf.
- Einzelne Teilnehmer können zu Vermeidung von Härten vom Landabzug befreit werden.

Grundsätze der Abfindung (4)

- Vorübergehende Unterschiede zwischen dem Wert der alten Grundstücke und der Landabfindung, die das Maß der üblichen Nachteile überschreiten, werden in Geld ausgeglichen.
- Ein Teilnehmer kann mit seiner Zustimmung statt in Land ganz oder teilweise in Geld abgefunden werden.

Verfahrensablauf



Geplantes Flurbereinigungsverfahren Biblis-Weschnitzdeiche

Informationen auch unter:
<http://www.hvbg.hessen.de>

Hyperlink Bodenmanagement
 – angeordnete und geplante Flurbereinigungsverfahren
 – AfB Heppenheim



Geplantes Flurbereinigungsverfahren Biblis-Weschnitzdeiche

Amt für Bodenmanagement Heppenheim
 Tiergartenstraße 7b
 64646 Heppenheim
Ansprechpartner:

- Manfred Bräuer (0 62 52) 127 - 221
- Kurt Dersch (0 62 52) 127 - 220
- Siegfried Rex (0 62 52) 127 - 124