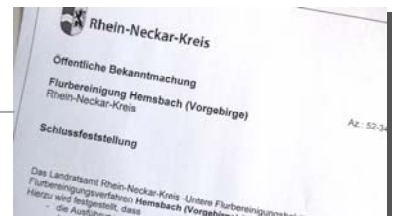
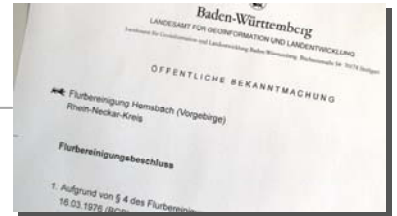
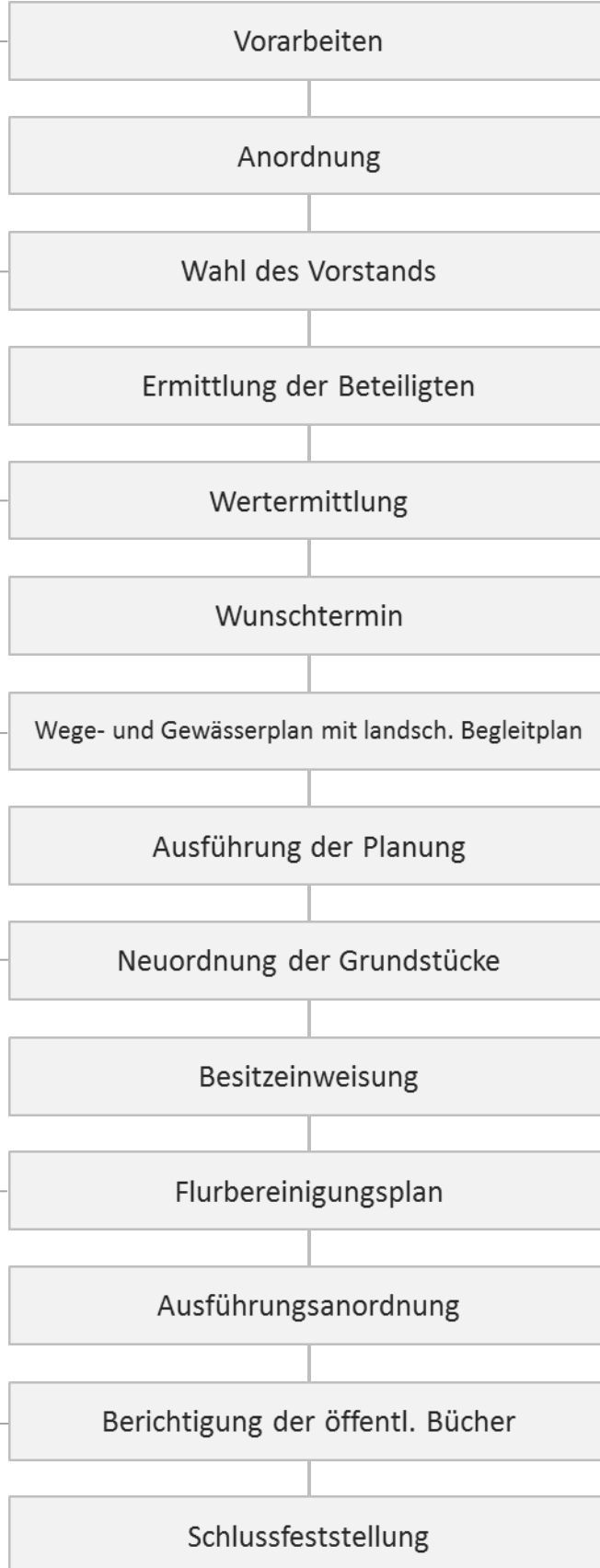
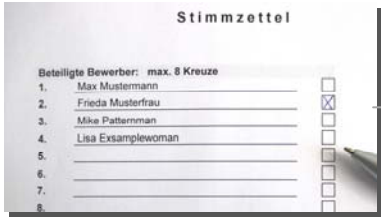


Flurbereinigung Hemsbach (Vorgebirge)

Aufklärungsversammlung am 25. Februar 2016 in Hemsbach

Ablauf der Flurbereinigung



Glossar

Abfindung in Land

Alle Grundstücke, die ein Teilnehmer anstelle seiner Einlage erhält. Dabei hat jeder Teilnehmer Anspruch auf eine Abfindung mit Land von gleichem Wert. Grundlage hierfür ist die Wertermittlung. Daneben werden auch die Nutzungsart, die Beschaffenheit, die Bodengüte und die Entfernung von der Ortslage berücksichtigt.

Abfindungsanspruch

Der Abfindungsanspruch eines Teilnehmers errechnet sich aus dem Wert seiner alten Grundstücke (Alter Bestand) abzüglich des Bedarfs für gemeinschaftliche und in geringem Umfang auch für öffentliche Anlagen.

Abfindungsgrundsätze

Die Abfindungsgrundsätze sind allgemeine Grundsätze zur Neueinteilung, z. B. Schlaglängen, Höhe der Entschädigung für Missformen und sonstige Bewirtschaftungsschwernisse, Grundstücke, die nicht verändert werden sollen. Sie werden mit dem Vorstand der Teilnehmergemeinschaft, der landwirtschaftlichen Berufsvertretung sowie mit den Fachbehörden festgelegt.

Alter Bestand

Alle Grundstücke, Erbbaurechte und alle sonstigen im Grundbuch nachgewiesenen Rechte, die als Einlage in einem Flurbereinigungsgebiet liegen. Der Alte Bestand gilt bis zur Rechtskraft des Flurbereinigungsplans.

Anordnung

Mit dem Flurbereinigungsbeschluss, das ist ein Verwaltungsakt der oberen Flurbereinigungsbehörde, wird das Flurbereinigungsverfahren angeordnet. Mit der zugehörenden Gebietskarte wird festgelegt welche Grundstücke zum Flurbereinigungsgebiet gehören. Mit dem Flurbereinigungsbeschluss entsteht die Teilnehmergemeinschaft als Körperschaft des öffentlichen Rechts. Ihr Name und Sitz werden im Flurbereinigungsbeschluss festgesetzt. Der Flurbereinigungsbeschluss wird ortsüblich öffentlich bekannt gemacht. Die Gebietskarte wird in der Flurbereinigungsbehörde und den angrenzenden Gemeinden zur Information der Bürger/innen öffentlich ausgelegt. Der Grundstücksverkehr ist während des Flurbereinigungsverfahrens nicht eingeschränkt.

Ausführungskosten

Ausführungskosten fallen an, z. B. bei der Herstellung und dem Ausbau der gemeinschaftlichen Anlagen, der Bodenordnung, der Wertermittlung und der Entschädigungen für vorübergehende Nachteile. Die Ausführungskosten trägt die Teilnehmergemeinschaft.

Berichtigung der öffentlichen Bücher

Die im Flurbereinigungsplan zusammengefassten Ergebnisse der Flurbereinigung werden nach dem Eintritt des neuen Rechtszustands von Amts wegen in die öffentlichen Bücher, z. B. Grundbuch, Liegenschaftskataster, Wasserbuch, übernommen. Die Übernahme ist für die Teilnehmer kostenfrei.

Einlage

s. Alter Bestand

Flurbereinigungsbehörden

Die für die Flurbereinigungsverfahren im Rhein-Neckar-Kreis zuständige Flurbereinigungsbehörde ist das zum Landratsamt gehörende Amt für Flurneuordnung mit Dienstszitz in Sinsheim. Obere Flurbereinigungsbehörde ist das Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg in Stuttgart. Oberste Flurbereinigungsbehörde ist das Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz Baden-Württemberg in Stuttgart.

Flurbereinigungsbeschluss

s. Anordnung

Flurbereinigungsplan

Der Flurbereinigungsplan wird von der Flurbereinigungsbehörde aufgestellt. Er umfasst alle Ergebnisse, Regelungen, Abrechnungen und Festsetzungen, die im Rahmen der Flurbereinigung getroffen wurden. Er besteht aus einem textlichen Teil und Karten. Er enthält u. a. den Nachweis über die alten und neuen Grundstücke der Beteiligten, die Rechtsverhältnisse, den Wege- und Gewässerplan mit landschaftspflegerischem Begleitplan, den Nachweis der gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen und die Regelung sonstiger Rechtsverhältnisse. Der allgemeine Teil des Flurbereinigungsplans (Textteil und Karten) wird in der Flurbereinigungsbehörde zur Einsichtnahme ausgelegt und in einem Anhörungstermin den Beteiligten bekannt gegeben. Jeder Teilnehmer erhält eine Einladung zum Anhörungstermin. Darüber hinaus wird auch durch Öffentliche Bekanntmachung eingeladen. Mit der Einladung zum Anhörungstermin erhält jeder Teilnehmer zur Überprüfung seiner wertgleichen Abfindung eine detaillierte Wertberechnung sowie eine Abrechnung der Beiträge und Geldentschädigungen. Im Anhörungstermin können die Beteiligten Widerspruch gegen den Flurbereinigungsplan erheben. Wenn alle Widersprüche ausgeräumt sind, wird der Flurbereinigungsplan rechtskräftig. Mit der Rechtskraft tritt der neue Rechtszustand an die Stelle des Alten.

Gemeinschaftliche Anlagen

Gemeinschaftliche Anlagen sind die in einem Flurbereinigungsverfahren hergestellten Anlagen, die den gemeinschaftlichen und wirtschaftlichen Interessen der Teilnehmer dienen. Hierunter fallen in erster Linie ländliche Erschließungs- und Verbindungswege, Brücken, Fußwege, Radwege, Entwässerungsgräben, Rückhaltebecken, Retentionsräume, Erosionsschutzanlagen, Einzel-, Reihen- und Gehölzpflanzungen sowie andere gemeinschaftlich nutzbare Einrichtungen.

Die gemeinschaftlichen Anlagen der Teilnehmergemeinschaft werden am Ende des Verfahrens in der Regel ins Eigentum und in die Unterhaltungspflicht der Gemeinde übertragen.

Landabfindungsverzicht

Es besteht die Möglichkeit für Teilnehmer an Flurbereinigungsverfahren, ganz oder teilweise auf eine Abfindung in Land zu verzichten und stattdessen in Geld abgefunden zu werden.

Landabzug

Abzug von Land für gemeinschaftliche und öffentliche Anlagen, der von allen Teilnehmern an der Flurneuordnung nach dem Verhältnis des Wertes ihrer alten Grundstücke zu dem Wert aller Grundstücke des Flurbereinigungsgebiets aufzubringen ist.

Nebenbeteiligte

Natürliche und juristische Personen, die nicht der Teilnehmergemeinschaft als Eigentümer oder Erbbauberechtigte angehören, jedoch rechtliche Interessen im Flurbereinigungsverfahren zu wahren haben oder geltend machen können. Dazu gehören u. a. Gemeinden oder Gemeindeverbände, andere Körperschaften des öffentlichen Rechts, Wasser- und Bodenverbände sowie Inhaber von dinglichen oder persönlichen Rechten an Grundstücken im Flurbereinigungsgebiet, wie z. B. Nießbrauchberechtigte, Banken

Neuer Bestand

Die neuen, den Teilnehmern in der Flurneuordnung zugeordneten Grundstücke.

Schlussfeststellung

Wenn alle Arbeiten im Flurbereinigungsverfahren beendet sind, wird die Schlussfeststellung öffentlich bekannt gegeben.

Mit der Zustellung der rechtskräftig gewordenen Schlussfeststellung an die Teilnehmergemeinschaft ist das Flurbereinigungsverfahren beendet und die Teilnehmergemeinschaft wird aufgelöst.

Teilnehmer

Teilnehmer sind die Eigentümer der zum Flurbereinigungsgebiet gehörenden Grundstücke sowie die Erbbauberechtigten. Die Teilnehmer bilden die Teilnehmergemeinschaft.

Teilnehmergemeinschaft (TG)

Die Teilnehmergemeinschaft entsteht mit der Anordnung des Flurbereinigungsverfahrens. Sie ist Träger des Verfahrens und übernimmt die ihr nach dem Flurbereinigungsrecht zugewiesenen Aufgaben. Sie ist eine Körperschaft des öffentlichen Rechts und untersteht der Aufsicht der Flurbereinigungsbehörde. Die TG wird durch einen von den Teilnehmern gewählten Vorstand vertreten. Sie kann ihre Angelegenheiten durch Satzung regeln und Beschlüsse fassen. Wichtige Entscheidungen sollten auch in einer Teilnehmersammlung behandelt werden. Die TG hat die gemeinschaftlichen Angelegenheiten der Teilnehmer wahrzunehmen, insbesondere die gemeinschaftlichen Anlagen wie Wege, Gewässer usw. herzustellen und zu unterhalten sowie die erforderlichen bodenschützenden sowie -verbessernden und landschaftsgestaltenden Maßnahmen vorzunehmen. Sie hat die Ausführungskosten des Flurbereinigungsverfahrens aufzubringen und kann zu diesem Zweck die Teilnehmer zu Geld- oder Sachleistungen heranziehen sowie Darlehen aufnehmen, soweit die Kosten nicht durch Zuschüsse gedeckt werden.

Teilnehmerbeiträge

Die Teilnehmergemeinschaft kann zur Finanzierung der Ausführungskosten von den Teilnehmern Geldbeiträge erheben. Sie werden nach dem im Flurbereinigungsplan festgesetzten Maßstab auf die Teilnehmer verteilt. In der Regel werden diese Teilnehmerbeiträge in mehreren Teilraten fällig.

In besonderen Fällen können von den Teilnehmern auch Sachbeiträge, unter anderem auch in Form von Arbeitsleistungen, erbracht werden.

Träger öffentlicher Belange

Behörden und andere - auch privatrechtlich organisierte - Institutionen, denen die Wahrnehmung öffentlicher Aufgaben durch Gesetz übertragen ist und deren (hoheitlicher) Aufgabenbereich von einer Flurbereinigung berührt wird. Hierzu zählen insbesondere auch die Gemeinden. Die anerkannten Naturschutzverbände werden in Baden-Württemberg wie Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Veränderungssperre

Veränderungen, die nicht zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Grundstücke gehören, z. B. Änderung der Nutzungsart, Beseitigung von Bauwerken, Bäumen, Böschungen, dürfen nur vorgenommen werden, wenn die Flurbereinigungsbehörde zugestimmt hat.

Verband der Teilnehmergemeinschaften Baden-Württemberg (VTG)

Die Teilnehmergemeinschaften des Landes Baden-Württemberg haben sich zum Verband der Teilnehmergemeinschaften Baden-Württemberg zusammengeschlossen. Die Mitgliedschaft einer Teilnehmergemeinschaft im VTG ist freiwillig. Der VTG übernimmt für seine Mitglieder u.a. die Aufgaben des Kassen- und Rechnungswesens

sowie die Herstellung der gemeinschaftlichen Anlagen. Daneben vertritt er die gemeinschaftlichen Interessen seiner Mitglieder im politischen Raum.

Verfahrenskosten

Personal und Sachkosten der Flurbereinigungsbehörde. Hierzu gehören auch die vermessungs-, kataster- und grundbuchtechnischen Arbeiten. Die Verfahrenskosten eines Flurbereinigungsverfahrens trägt das Land Baden-Württemberg.

Verwaltungsakt

Verwaltungsakt ist jede Verfügung, Entscheidung oder andere Maßnahme, die eine Behörde zur Regelung eines Einzelfalles auf dem Gebiet des öffentlichen Rechts trifft und die auf unmittelbare Rechtswirkung nach außen gerichtet ist. Ein Verwaltungsakt kann von den Betroffenen mit einem Widerspruch angefochten werden. Sofern der Widerspruch von der prüfenden Behörde abgelehnt wird, ist die Klage vor dem zuständigen Verwaltungsgericht zulässig.

Vorläufige Anordnung

Die Flurbereinigungsbehörde kann bis zur Rechtskraft des Flurbereinigungsplans Regelungen für den Besitz, die Nutzung von Grundstücken oder für die Ausübung anderer Rechte treffen. In Härtefällen kann eine angemessene Entschädigung festgesetzt werden.

Vorstand der Teilnehmergemeinschaft

Die Teilnehmergemeinschaft (TG) wählt einen in der Regel aus 5 - 10 Personen bestehenden Vorstand. Für alle Vorstandsmitglieder werden auch Stellvertreter gewählt. Die Mitglieder des Vorstands kommen in der Regel aus den Reihen der Teilnehmer. Mindestens ein Vor-

standsmitglied darf am Verfahren nicht beteiligt sein. Die gewählten Vorstandsmitglieder wählen aus ihren Reihen einen Vorsitzenden und dessen Stellvertreter. Der Vorstand der TG vertritt die gemeinschaftlichen Interessen der Teilnehmer und kann diese bei wichtigen Entscheidungen zu einer Teilnehmersammlung einberufen.

Wege und Gewässerplan mit landschaftspflegerischen Begleitplan

Der Wege- und Gewässerplan mit landschaftspflegerischem Begleitplan enthält alle geplanten Maßnahmen, die im Rahmen der Flurbereinigung hergestellt werden sollen. Er wird von der Flurneuordnungsbehörde im Benehmen mit dem Vorstand der Teilnehmergemeinschaft aufgestellt. Der Plan wird mit den betroffenen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt. Der Plan wird von der Oberen Flurbereinigungsbehörde genehmigt. Er enthält Karten, Pläne, einen Erläuterungsbericht, einen Maßnahmenkatalog sowie einen Kosten- und Finanzierungsplan.

Wertermittlung

Die Wertermittlung der Grundstücke wird von unabhängigen Sachverständigen durchgeführt. Grundlage ist ein mit dem Vorstand der Teilnehmergemeinschaft abgestimmter Wertrahmen. Für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke wird der Wert in der Regel nach dem Nutzen ermittelt, den sie bei gemeinüblicher ordnungsgemäßer Bewirtschaftung jedem Besitzer ohne Rücksicht auf die Entfernung vom Wirtschaftshof oder von der Ortslage nachhaltig gewähren können. Zur Überprüfung werden die Bewertungsgrundlagen und die Bewertungsergebnisse für die Beteiligten ausgelegt. Die Grundstückseigentümer erhalten ein Verzeichnis ihrer am Verfahren beteiligten Grundstücke mit Wert.

Wertrahmen

Der Wertrahmen teilt die Ertragsfähigkeit des Bodens in Klassen ein. Er wird auf der Grundlage der Bodenschätzung mit den landwirtschaftlichen Sachverständigen und dem Vorstand der Teilnehmergemeinschaft erarbeitet. Neben dem reinen Bodenwert werden auch Faktoren wie Waldschatten oder Hängigkeit berücksichtigt. Der Wertrahmen regelt die Tauschverhältnisse zwischen den einzelnen Klassen. Wesentliche Grundstücksbestandteile (z.B. Bäume, Reben) werden - soweit notwendig - gesondert bewertet.

Wesentliche Grundstücksbestandteile

Mit dem Grundstück fest verbundene Gegenstände (z.B. Bäume, Reben).

Wunschtermin

Vor der Zuteilung der neuen Grundstücke wird mit allen Grundstückseigentümern ein Einzelgespräch über ihre individuellen Abfindungswünsche geführt. Die Ergebnisse werden schriftlich festgehalten. Jeder Wunsch wird gleichrangig behandelt unabhängig von dem Zeitpunkt des Gesprächs. Es besteht jedoch kein Rechtsanspruch auf Erfüllung der vorgebrachten Wünsche.

Zuschuss

Die Teilnehmergemeinschaft kann einen Zuschuss zu den Ausführungskosten aus Mitteln der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes“ beantragen. Auch die Europäische Union stellt Fördermittel für die Flurbereinigung in Baden-Württemberg bereit. Die Höhe des Zuschusses ist abhängig vom durchschnittlichen Ertragswert der Grundstücke. Er kann bis zu 85 % betragen.

www.lgl-bw.de | Flurneuordnung

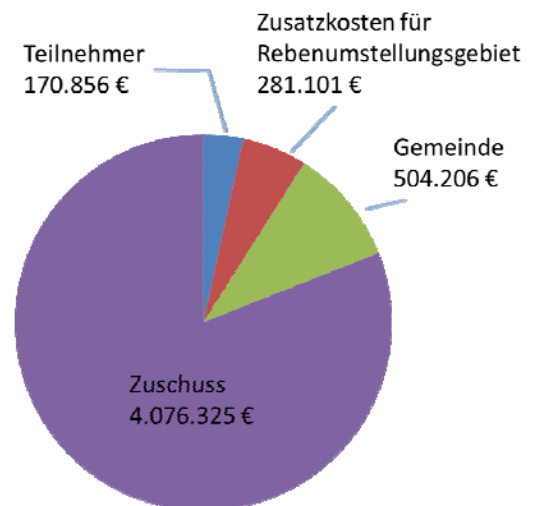
Kosten & Finanzierung der Flurbereinigung

Auf Grundlage der Vorplanungen in der Planungswerkstatt lassen sich Kosten in Höhe von ca. 5 Mio. Euro ableiten.

Diese Ausführungskosten werden mit ca. 81 % durch Zuschüsse von Bund, Land und EU gedeckt. Die Stadt Hemsbach kann einen freiwilligen Beitrag leisten. Der übrige Betrag wird durch die Teilnehmer erbracht.

Beiträge die für eine Geländeumgestaltung oder Bewässerungsanlage entstehen, werden von denjenigen Teilnehmern erbracht, die auch für die Verursachung und Nutzung dieser Anlagen verantwortlich sind.

Daraus ergibt sich ein Teilnehmerbeitrag von ca. **0,13 €/m²** für alle Teilnehmer und zusätzlich ca. **1,52 €/m²** für Teilnehmer mit Geländeangepassung und Bewässerungsanlage.



Grafik: Ausführungskosten

Rechtsbehelfsverfahren

Bei jedem Verwaltungsakt haben die Teilnehmer die Möglichkeit einen Widerspruch vorzubringen.

Die Widersprüche werden dann zunächst überprüft und mit den Teilnehmern verhandelt. Wird keine Lösung gefunden und der Widerspruch aufrecht erhalten, ergeht ein Widerspruchsbescheid.

Der Widerspruchsbescheid ist kostenpflichtig und berechtigt zur Klage beim Flurbereinigungsgericht am VGH.

