



Möglichkeiten einer Unternehmensflurbereinigung Hilchenbach B 62

Information für betroffene Grundstückseigentümer und Landwirte

Lützel, 25.01.2016



Ablauf der Veranstaltung

Begrüßung

Erläuterung Ausbau B 62

Landesbetrieb Straßenbau NRW

Information über mögliches
Flurbereinigungsverfahren

Bezirksregierung Arnsberg

Fragerunde, Diskussion



Was ist ein Flurbereinigungsverfahren ?

Flurbereinigung ist ein behördlich geleitetes Verfahren

Allgemeiner Zweck: Neugestaltung des ländlichen Raums

Gesetzliche Grundlagen

- Flurbereinigungsgesetz (FlurbG)
- Ausführungsgesetz NRW und weitere zu beachtende Gesetze und Verordnungen

Verfahrensarten nach dem FlurbG

- Integralverfahren (nach § 1 FlurbG)
- Vereinfachte Flurbereinigung (§ 86 FlurbG)
- **Unternehmensflurbereinigung (§ 87 FlurbG)**
- Beschleunigte Zusammenlegung (§ 91 FlurbG)
- Freiwilliger Landtausch (§ 103a FlurbG)



Aufgabenschwerpunkte allgemein

Land- und Forstwirtschaft stärken

Landnutzungskonflikte lösen

**Natur- und
Landschaftsentwicklung**

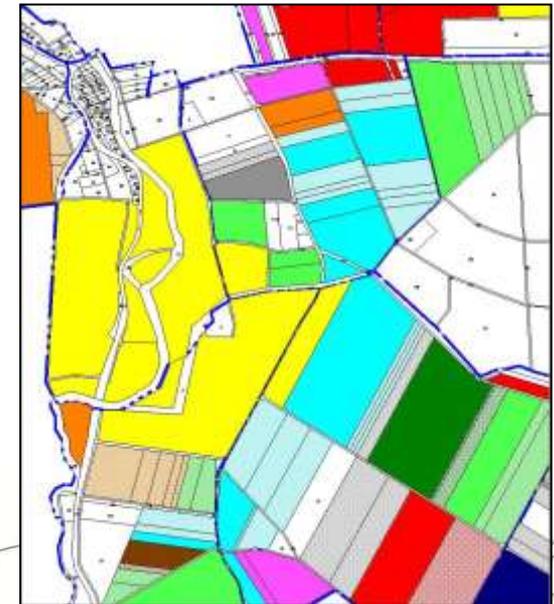


**Planung und Ausbau des
Wegenetzes**

**betriebswirtschaftliche
Wirtschaftseinheiten**

**Zusammenlegung des
Grundbesitzes unter
Berücksichtigung der
Pachtverhältnisse**

**klare Rechts- und
Eigentumsverhältnisse**





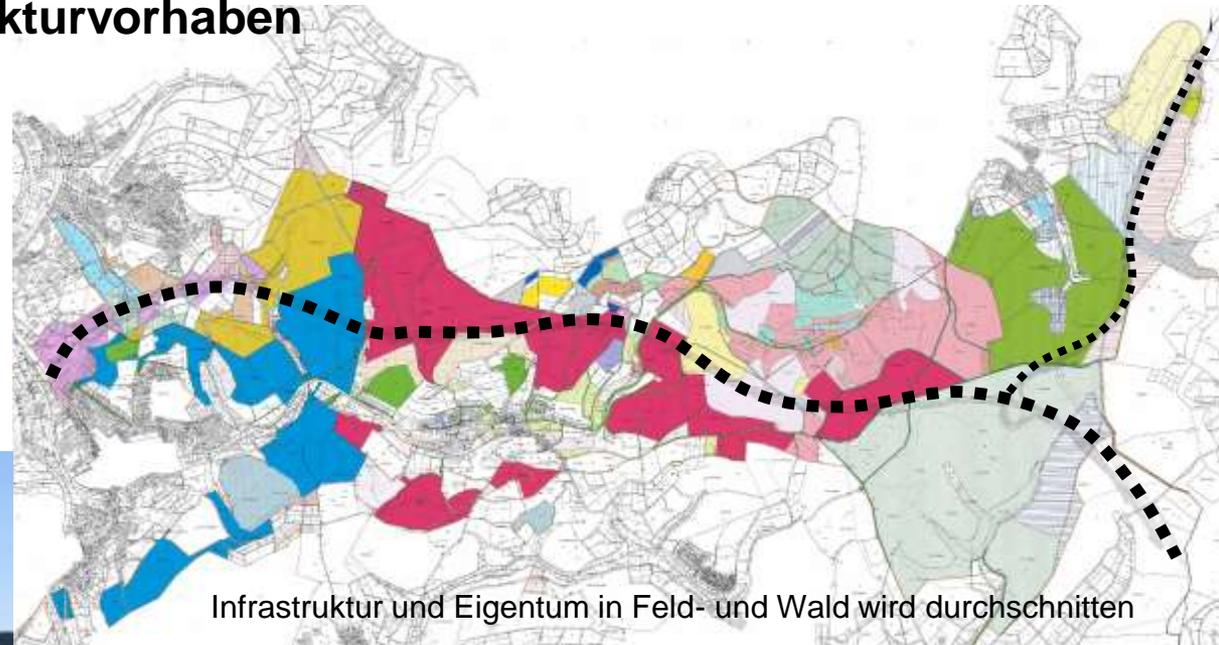
Umsetzung von Infrastrukturvorhaben

Flurbereinigung Wenden-Ost
(Sauerland)

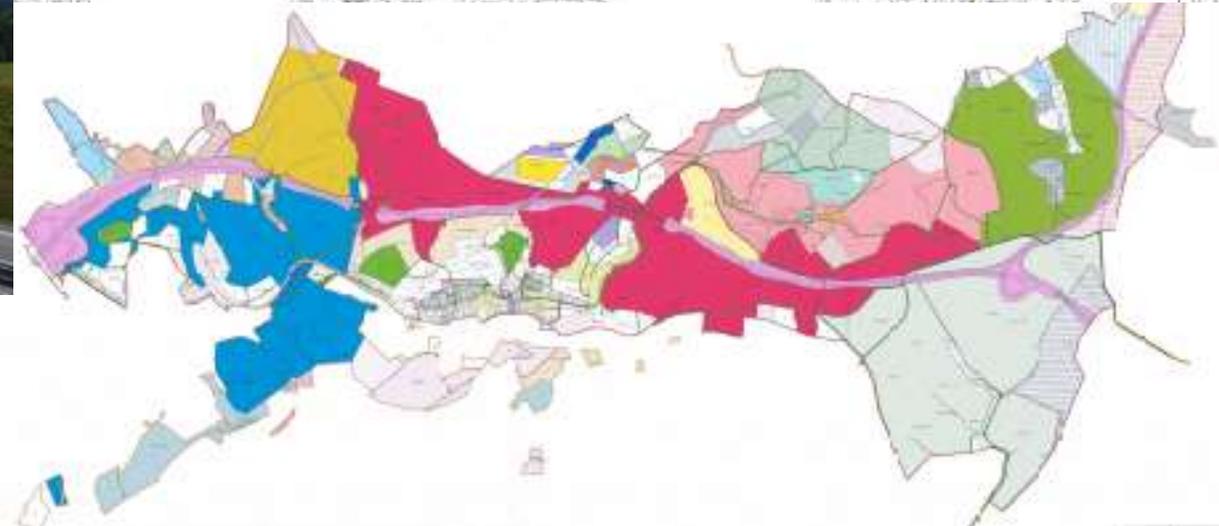
Weiterbau der A 4
(ab AK Olpe)



Photo (2010)



Infrastruktur und Eigentum in Feld- und Wald wird durchschnitten





Was ist eine Unternehmensflurbereinigung?

Gesetzliche Voraussetzungen

- Enteignung muss zulässig sein
- Planfeststellungsverfahren muss eingeleitet sein (Flurbereinigung und Planfeststellung werden parallel betrieben)
- Anordnung der Flurbereinigung nach Antrag der Enteignungsbehörde
- Inanspruchnahme von ländlichem Grundbesitz in großem Umfang oder Minderung von Nachteilen für die Landeskultur
- Verteilung des Landverlustes auf einen größeren Kreis von Betroffenen

Derzeit: Vorbereitungsphase, Planfeststellung noch nicht eingeleitet.

Im Interesse der Betroffenen Bürger, Grundstückseigentümer und Landwirte ist es sinnvoll, sich frühzeitig mit dem Thema zu befassen und Einfluss auf die Planungen zu nehmen!





Warum ist eine Unternehmensflurbereinigung sinnvoll?

Folgen des Straßenbaus

- Land- und forstwirtschaftliche Flächen gehen verloren
- Wegeverbindungen, Grundstücke, Gewässer werden durchschnitten
- Unwirtschaftliche Restgrundstücke verbleiben im Eigentum der Betroffenen
- Landwirtschaftliche Bewirtschaftungsblöcke werden an- oder durchschnitten
- Es trifft nur einzelne Eigentümer und Landwirte unmittelbar, in Einzelfällen bis zur Existenzgefährdung
- Benötigte Flächen werden enteignet, sofern die Eigentümer diese nicht verkaufen

Unternehmensflurbereinigung = Schadensminderung

Hier: Auswirkungen sind noch moderat, da bestandsnaher Ausbau der B 62 geplant ist! Trotzdem ist eine „kleine“ Flurbereinigung sinnvoll!

Warum ist eine Unternehmensflurbereinigung sinnvoll?



Ziele des Flurbereinigungsverfahrens

- Bereitstellung sämtlicher Flächen für den Ausbau der B 62, der notwendigen Kompensationsmaßnahmen und für den Bau von Ersatzwegen
- Verteilung des Landverlustes auf einen größeren Kreis von Eigentümern (Landabzug nur erforderlich, sofern nicht ausreichend Ersatzland erworben werden kann!)
- Vermeidung von Einzelenteignungen
- Entstehende Nachteile für die Landeskultur werden minimiert oder vermieden (z.B. Durchschneidungsschäden)



Warum ist eine Unternehmensflurbereinigung sinnvoll?



Wie funktioniert Unternehmensflurbereinigung?

Im gesamten Flurb.gebiet wird
Ersatzland erworben
(freihändig)

Es entstehen neue
Grundstücke, erforderliche
Wirtschaftswege werden
gebaut

Die Grundstücke werden nach
betriebswirtschaftlichen
Gesichtspunkten neu geformt
und möglichst
zusammengelegt





Warum ist eine Unternehmensflurbereinigung sinnvoll?

Auch in der Unternehmensflurbereinigung ergeben sich Vorteile für die Eigentümer und Bewirtschafter

Obwohl Flächenbereitstellung für die Straße im Vordergrund stehen, ergeben sich Vorteile wie in jedem anderen Flurbereinigungsverfahren „Chance für Grundstückseigentümer“

Neuordnung der Grundstücke und Wegebau **verbessert** die **Bewirtschaftung** und **Erschließung**

Erhöht **Rechtssicherheit** (Erschließung der Grundstücke, **Neuvermessung**, Bereinigung der öffentlichen Bücher)

Auch eine Unternehmensflurbereinigung rechnet sich wirtschaftlich (Wertschöpfungsbilanz) Kosten 1 € : 1,5 € durchschnittlicher Mehrwert



Warum ist eine Unternehmensflurbereinigung sinnvoll?

Schutz der Teilnehmer

- Anordnung des Flurbereinigungsverfahrens bereits vor dem Planfeststellungsbeschluss
- Bekanntgabe des Flurbereinigungsplanes und vorläufige Besitzeinweisung erst nach unanfechtbarem / sofort vollziehbarem Planfeststellungsbeschluss
- Ohne Straßenbau keine Flurbereinigung
- Obergrenze des Landabzugs wird im Einvernehmen mit der Landwirtschaftskammer festgelegt
- Land- und forstwirtschaftliche Betriebe werden nur insoweit herangezogen, dass ihre wirtschaftliche Fortführung nicht gefährdet wird



Wie funktioniert eine Flurbereinigung?

Verfahrensabläufe in der Flurbereinigung



Mitwirkung der Teilnehmer....

Teilnehmersammlung
Wahl eines Vorstandes, (wählbar ist jeder z.B. auch Pächter) der **bei wesentlichen Entscheidungen beteiligt** ist:

- **Wertermittlung**
- **Planung und Ausbau der gemeinschaftlichen Anlagen**

Mit **jedem Teilnehmer** werden **Planwunschgespräche** geführt und **Zuteilungsvorschläge** erörtert. Die Pachtverhältnisse werden bei der Zuteilung auch berücksichtigt!



Bestandserhebungen und Planungsphase

- Ermittlung aller Beteiligten und ihrer Rechte (**Recherche Grundbuch....**)
- **Wertermittlung** des Grund- und Bodens
- Beweissicherung bei vorzeitiger Inanspruchnahme insb. im Trassenbereich
- Wertermittlung von Holzbeständen (soweit erforderlich)
- Aufstellung eines Planes über die gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen (Wege- und Gewässerplan). Hier können auch im Einvernehmen mit Straßen.NRW Änderungen an Kompensations- oder Ersatzwegeplanungen erfolgen. *Hierauf soll im konkreten Fall verzichtet werden!*
- Ausbau der gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen (insbesondere Wirtschaftswege) *erfolgt hier durch Straßen.NRW*



Wertermittlung des Bodens

- Zweck: Sicherstellung einer **wertgleichen Landabfindung*** bei der Grundstücksneuordnung
- * **Einschränkung** bei der Unternehmensflurbereinigung: unter prozentualem Landabzug (falls nicht genügend Ersatzland erworben werden kann!)
- **System von „Bodenpunkten“** (Wertverhältniszahlen), nach Ertragsfähigkeit der Böden
- **Geldausgleiche** z.B. für unvermeidbare Mehr- und Minderzuteilungen von Land
- Bei der Durchführung der Wertermittlung wirken mit: Vorstand der Teilnehmergeinschaft (hier i.d.R. auch Landwirte vertreten), LWK, Finanzamt (ALS),.... Gemeinde, Forstamt
- Unabhängig davon: **Grunderwerb** (in Straßentrasse, Ersatzland) **nach Verkehrswert**



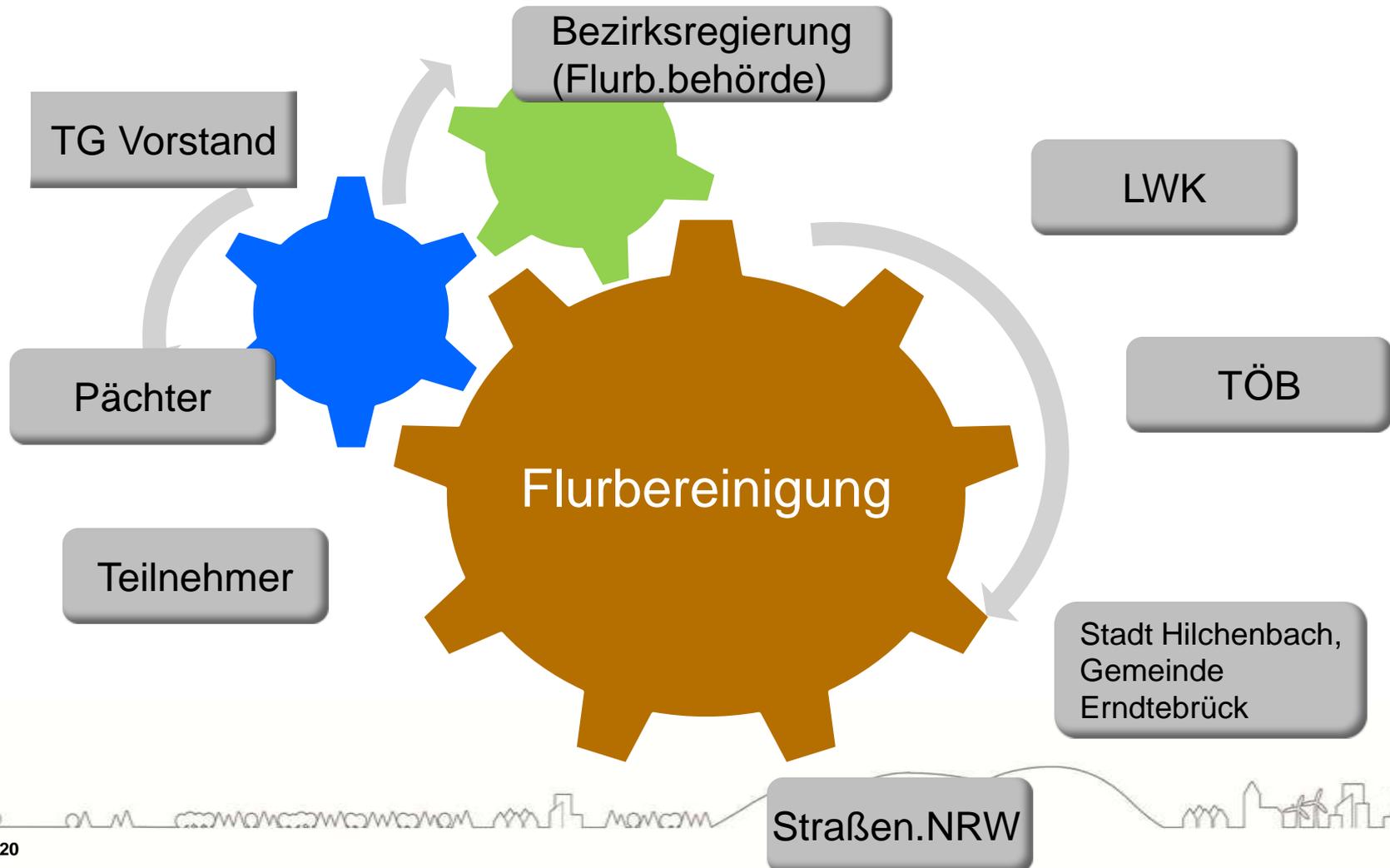
Bodenordnungsphase, Abwicklungsphase

- **Verhandlungen** über **Landerwerb** und Bauerlaubnisse
- Ggf. vorläufige Anordnungen bei frühzeitiger Inanspruchnahme einzelner Flächen (nur Flächen in der Planfeststellung)
- **Planwunschgespräche** mit allen **Eigentümern** und **Pächtern**
- Die Flurbereinigungsbehörde erstellt einen **Zuteilungsentwurf**, der den Teilnehmern vorgestellt wird
- Absteckung, **Vermessung** der neuen Grundstücke
- **vorläufige Besitzeinweisung** für das gesamte Flurbereinigungsverfahren
- Aufstellung und Bekanntgabe des **Flurbereinigungsplans**
- **Ausführungsanordnung**, danach tritt der neue Rechtszustand ein
- **Berichtigung** der öffentlichen Bücher (**Kataster und Grundbuch**)
- **Schlussfeststellung**



Wie funktioniert eine Unternehmensflurbereinigung?

Wer ist alles am Verfahren beteiligt?



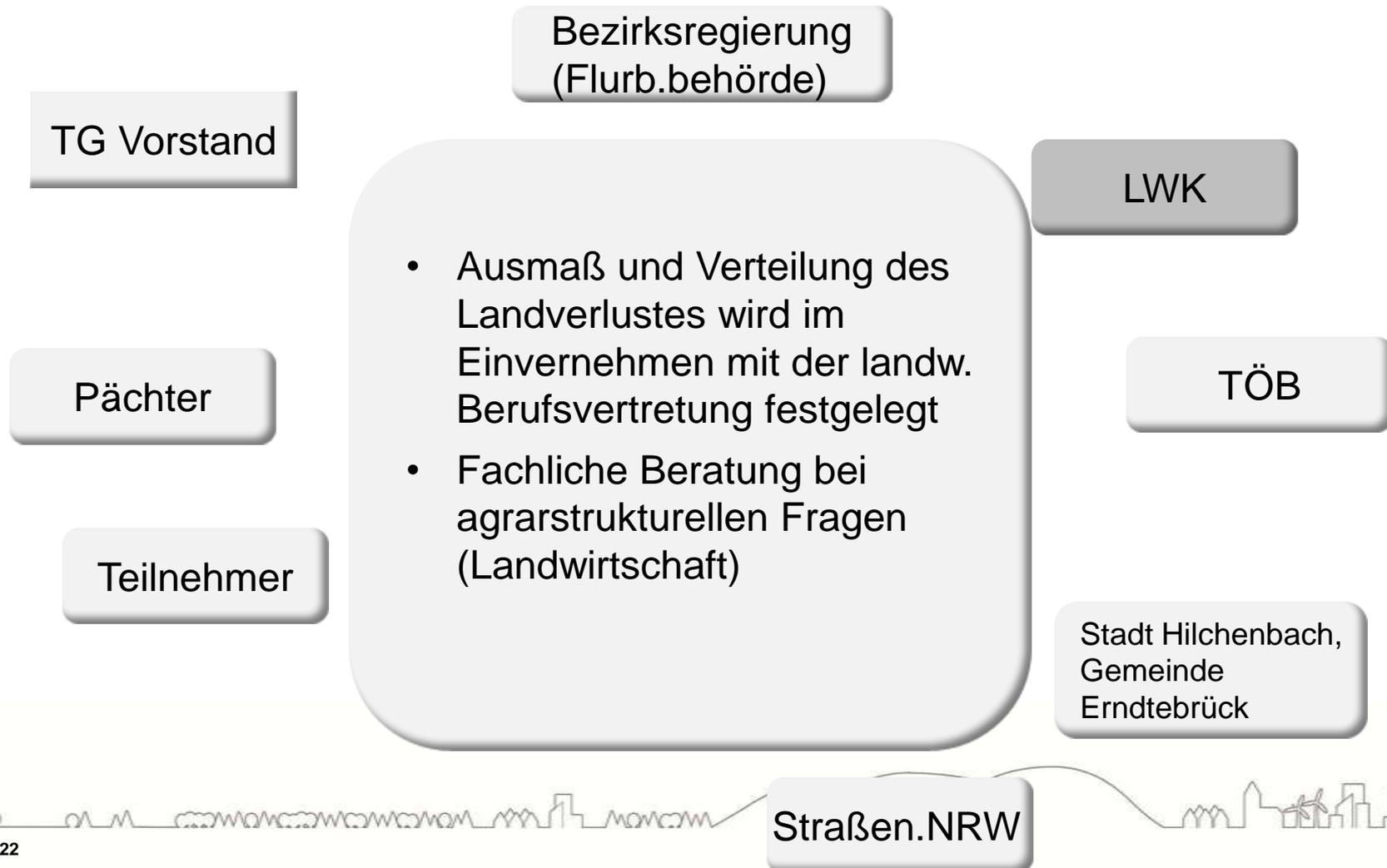


Wer ist alles am Verfahren beteiligt?



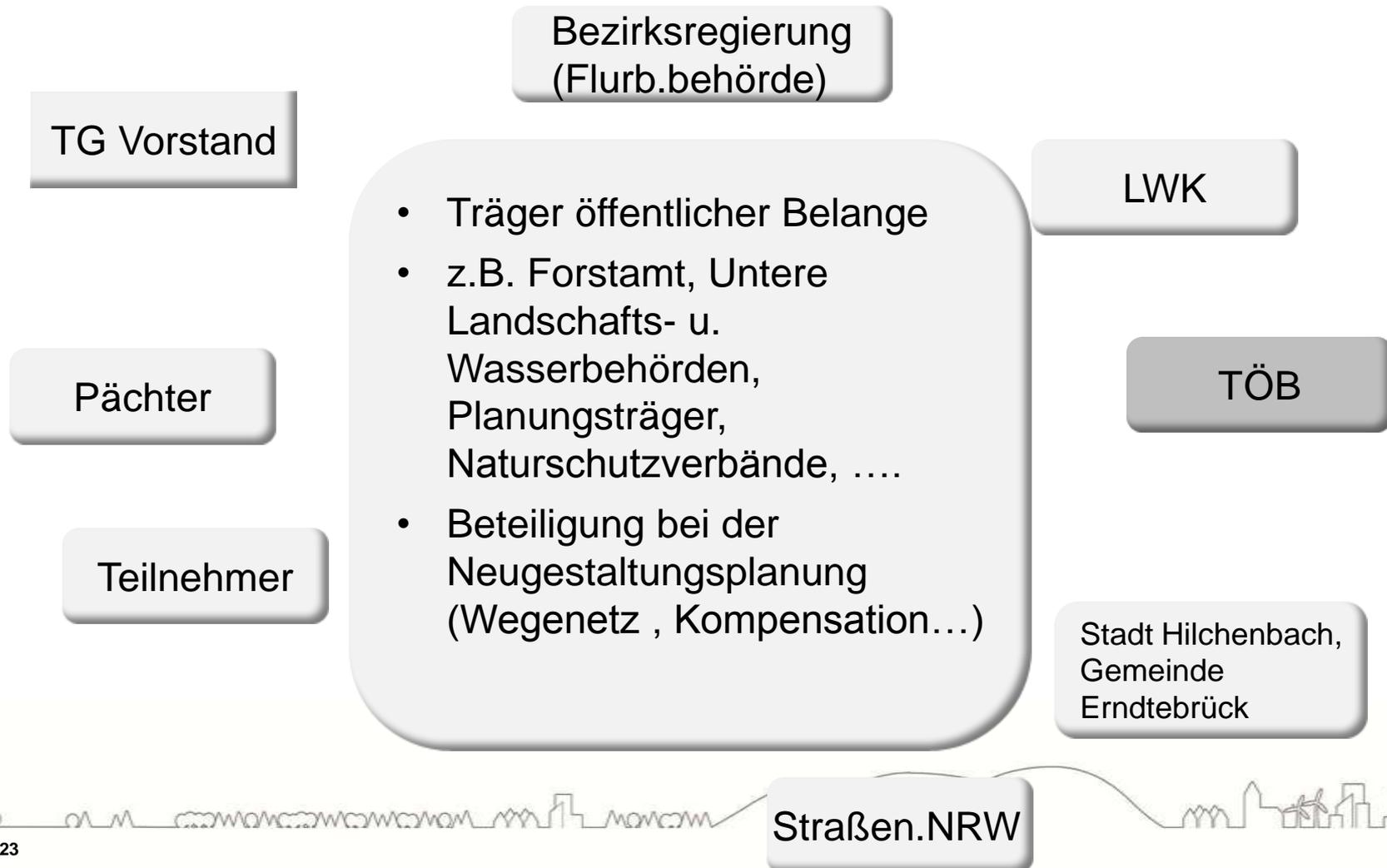


Wer ist alles am Verfahren beteiligt?





Wer ist alles am Verfahren beteiligt?





Wer ist alles am Verfahren beteiligt?

Bezirksregierung
(Flurb.behörde)

TG Vorstand

Pächter

Teilnehmer

- Beteiligte am Verfahren
- Vertritt Interessen der gemeindlichen Entwicklung
- Als TÖB beteiligt bei der Neugestaltungsplanung
- Eigentümer und Unterhaltungspflichtiger der öffentlichen Straßen + tlw. Wege

LWK

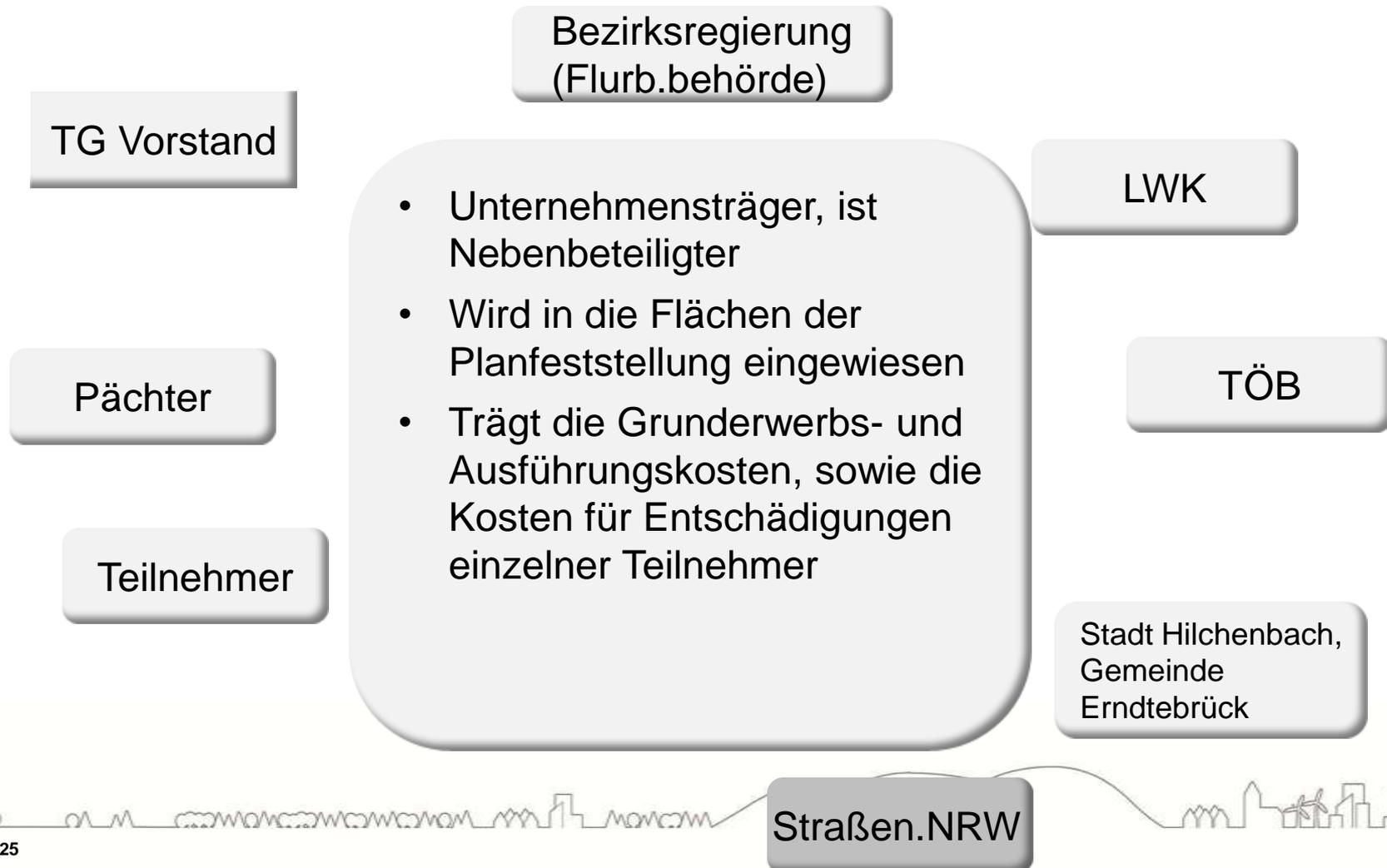
TÖB

Stadt Hilchenbach,
Gemeinde
Erndtebrück

Straßen.NRW



Wer ist alles am Verfahren beteiligt?





Wer ist alles am Verfahren beteiligt?

Bezirksregierung
(Flurb.behörde)

TG Vorstand

Pächter

Teilnehmer

- Grundstückseigentümer und Erbbauberechtigte
- Bilden zusammen die Teilnehmergeinschaft
- Können sich mit Ortskenntnissen und Ideen in die Planung einbringen
- Können Wünsche für die Neugestaltung ihres Eigentums einbringen (Planwunsch, Zuteilungsentwurf)

LWK

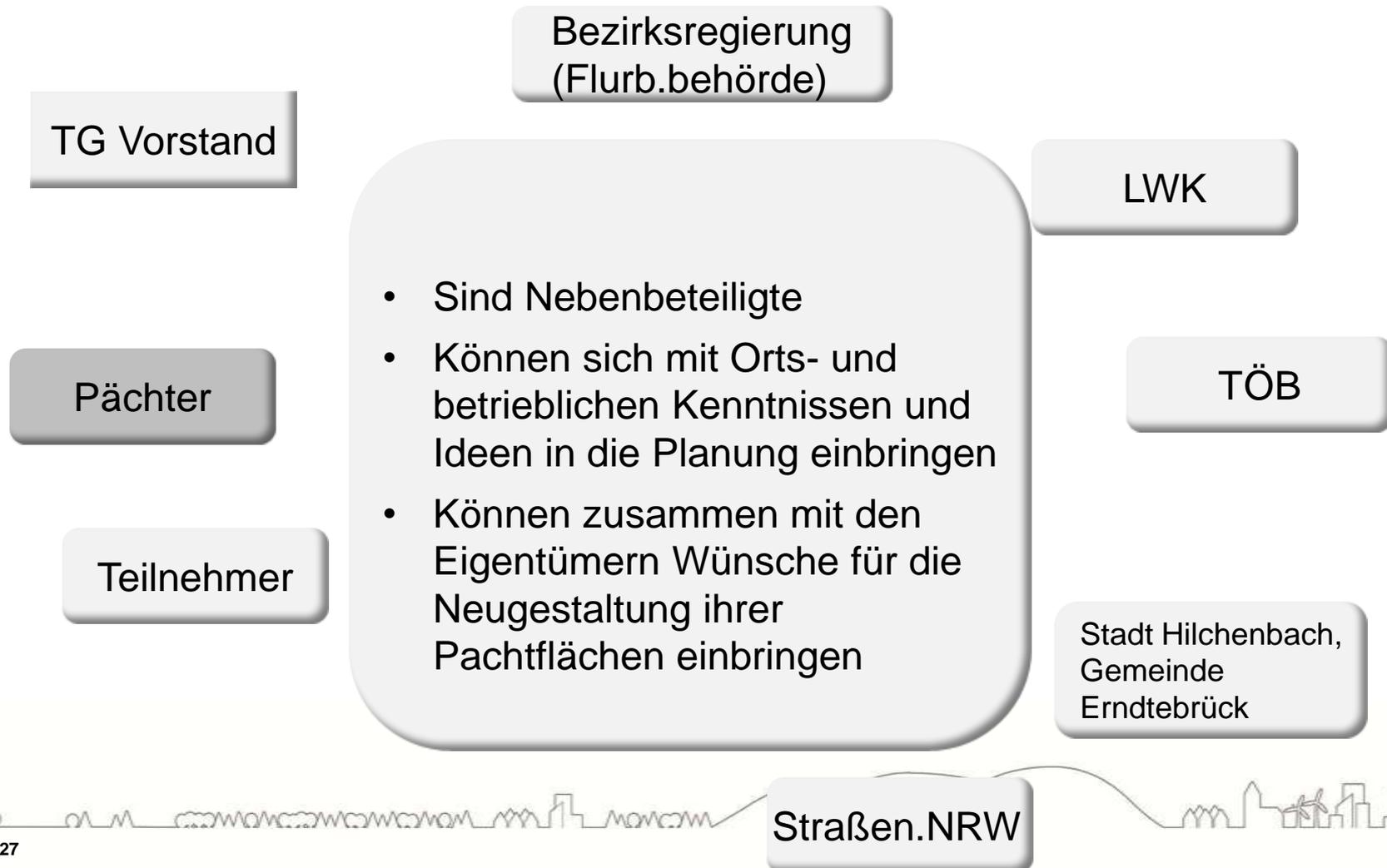
TÖB

Stadt Hilchenbach,
Gemeinde
Erndtebrück

Straßen.NRW

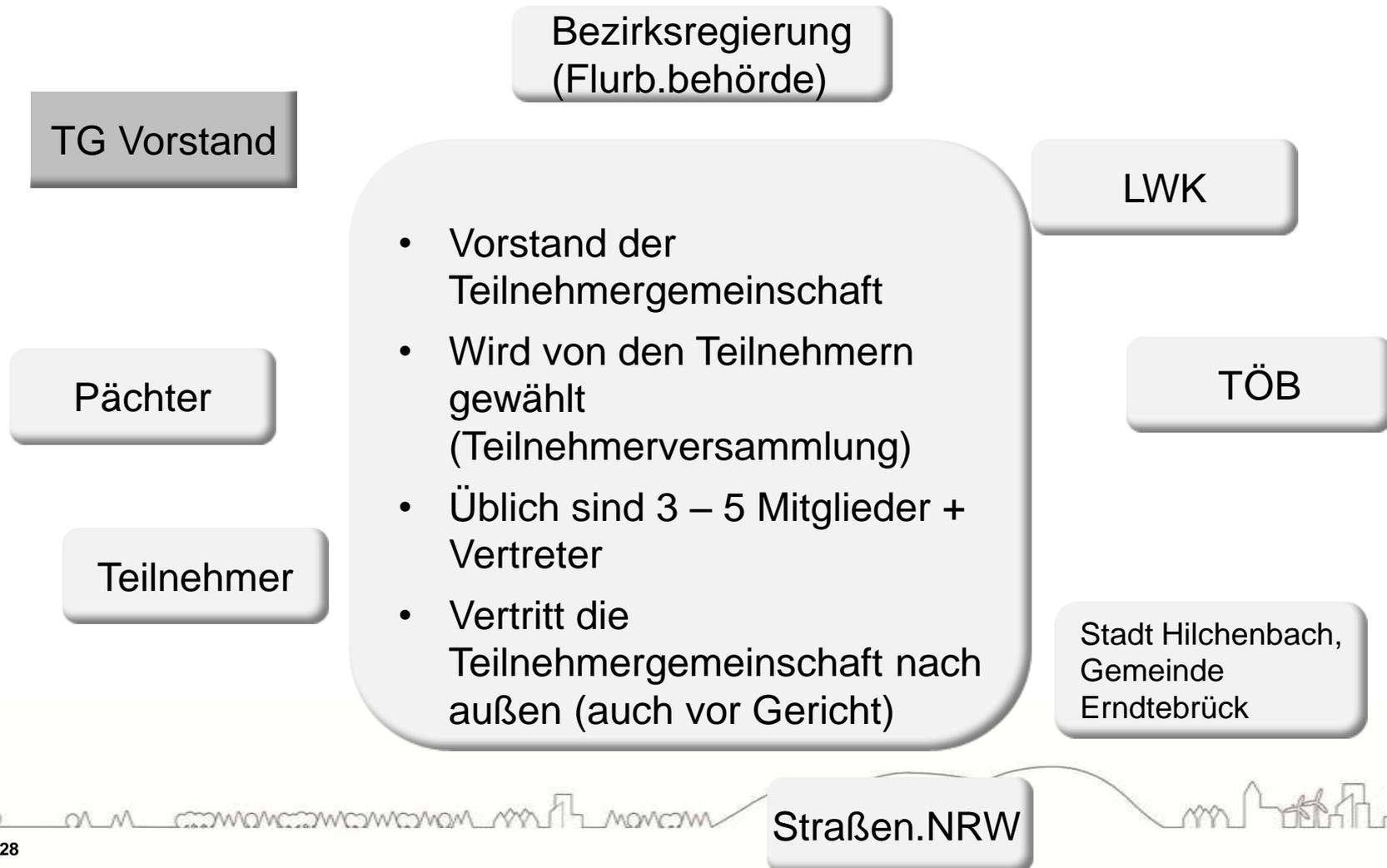


Wer ist alles am Verfahren beteiligt?



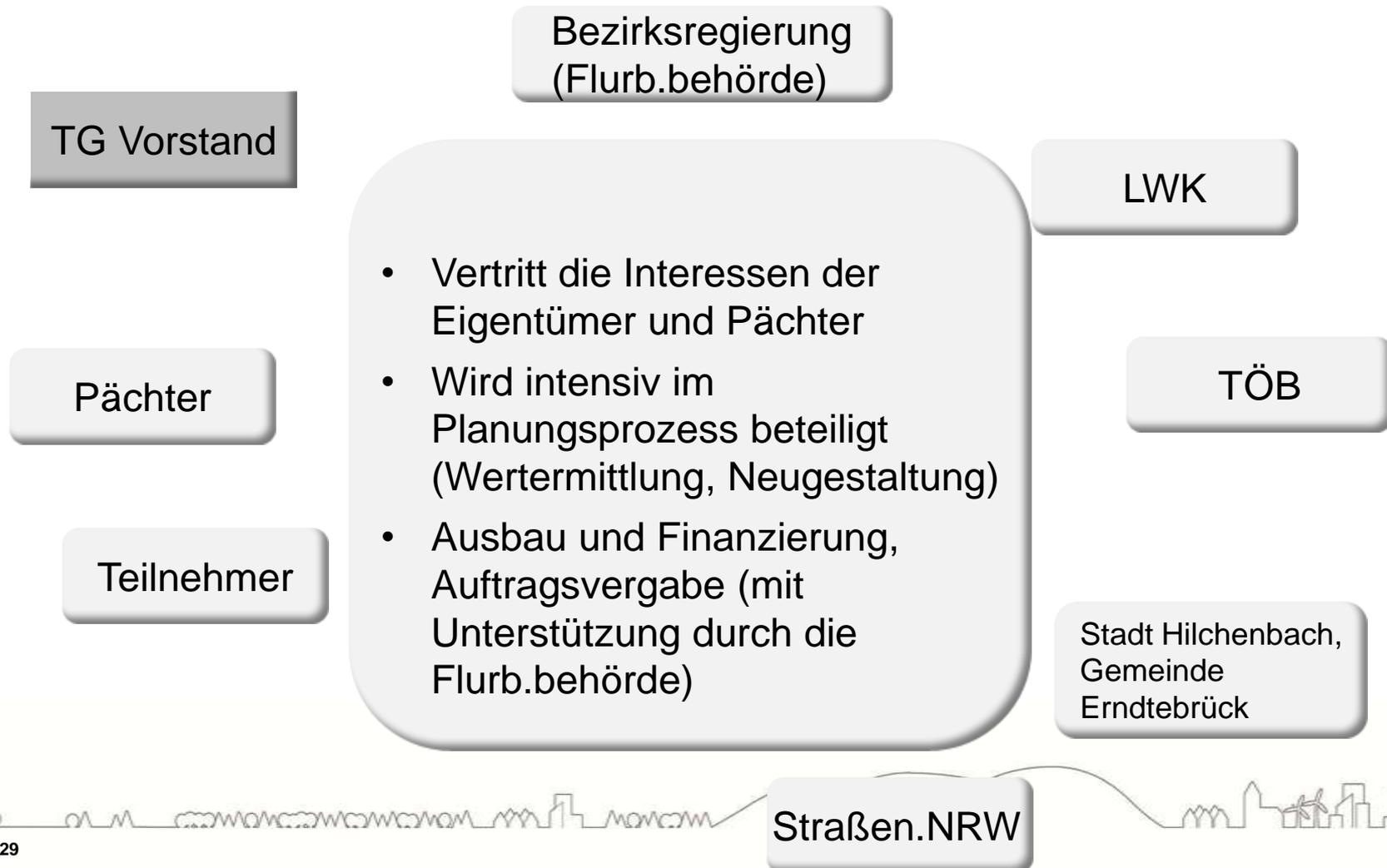


Wer ist alles am Verfahren beteiligt?





Wer ist alles am Verfahren beteiligt?





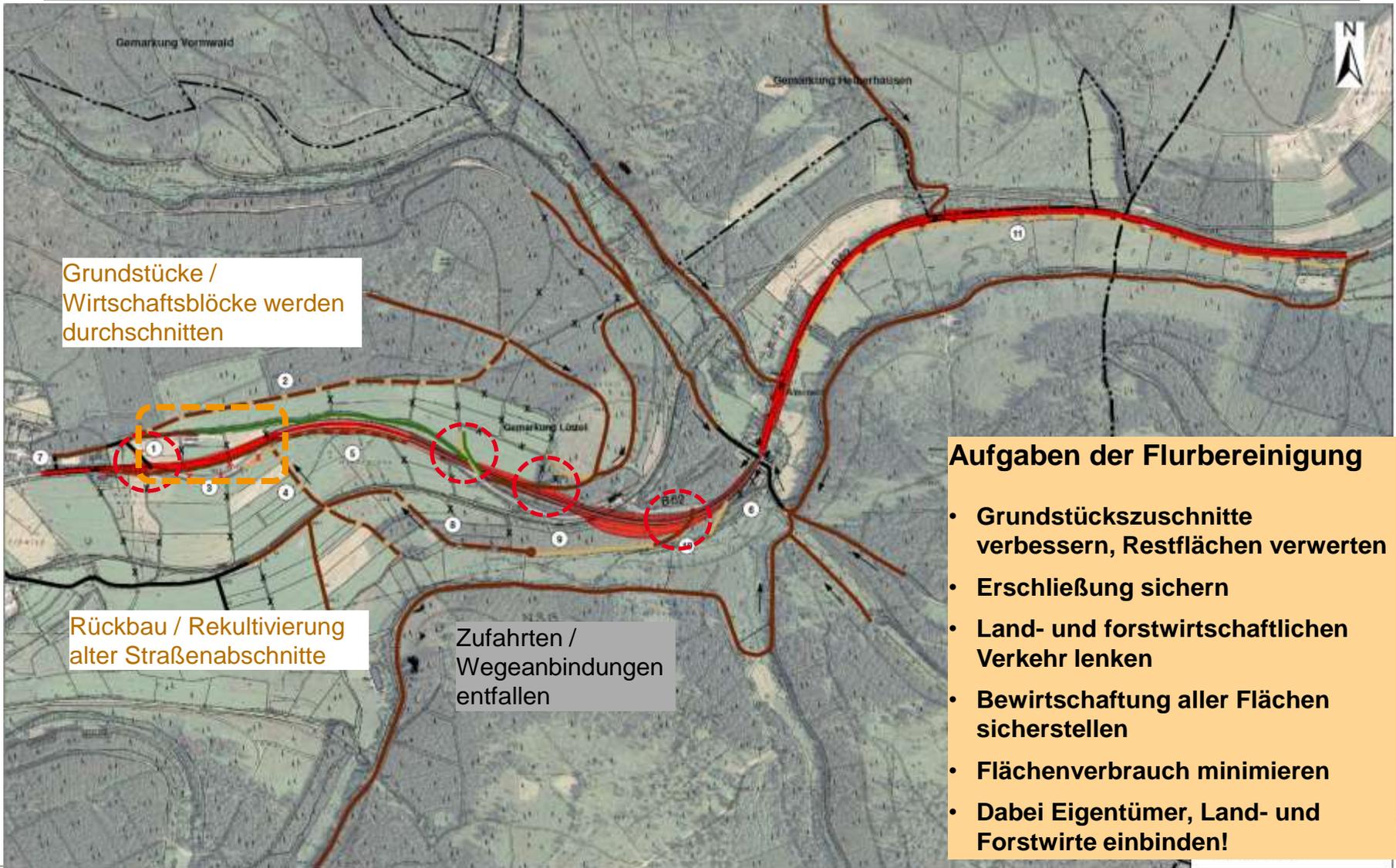
- Verfahrenskosten
- Ausführungskosten
- Kosten des Grunderwerbs und der Entschädigungen

Kostenträger:

- Land Nordrhein-Westfalen
- Bundesrepublik Deutschland (Bundesstraßenverwaltung)

Kostenfreiheit für Teilnehmer der Flurbereinigung







Auswirkungen des geplanten Ausbaus der B 62 auf die Landeskultur, die Eigentums- und Besitzstruktur und Betriebe (ohne Flurbereinigung)

- Das vorhandene **Wegenetz** wird **durchschnitten**, **Anbindungen** an die B 62 gehen **verloren**
- Es verbleiben unwirtschaftliche **Restgrundstücke**, Nachteile bei der Bewirtschaftung und Pflege der Flächen
- Vom Straßenbau sind **nur einzelne Eigentümer betroffen**:
Optionen **Verkauf** oder notfalls **Enteignung**
- **Nachteile** für Eigentümer und Landwirte sind **unvermeidbar** und können **nur in geringem Umfang beseitigt** werden





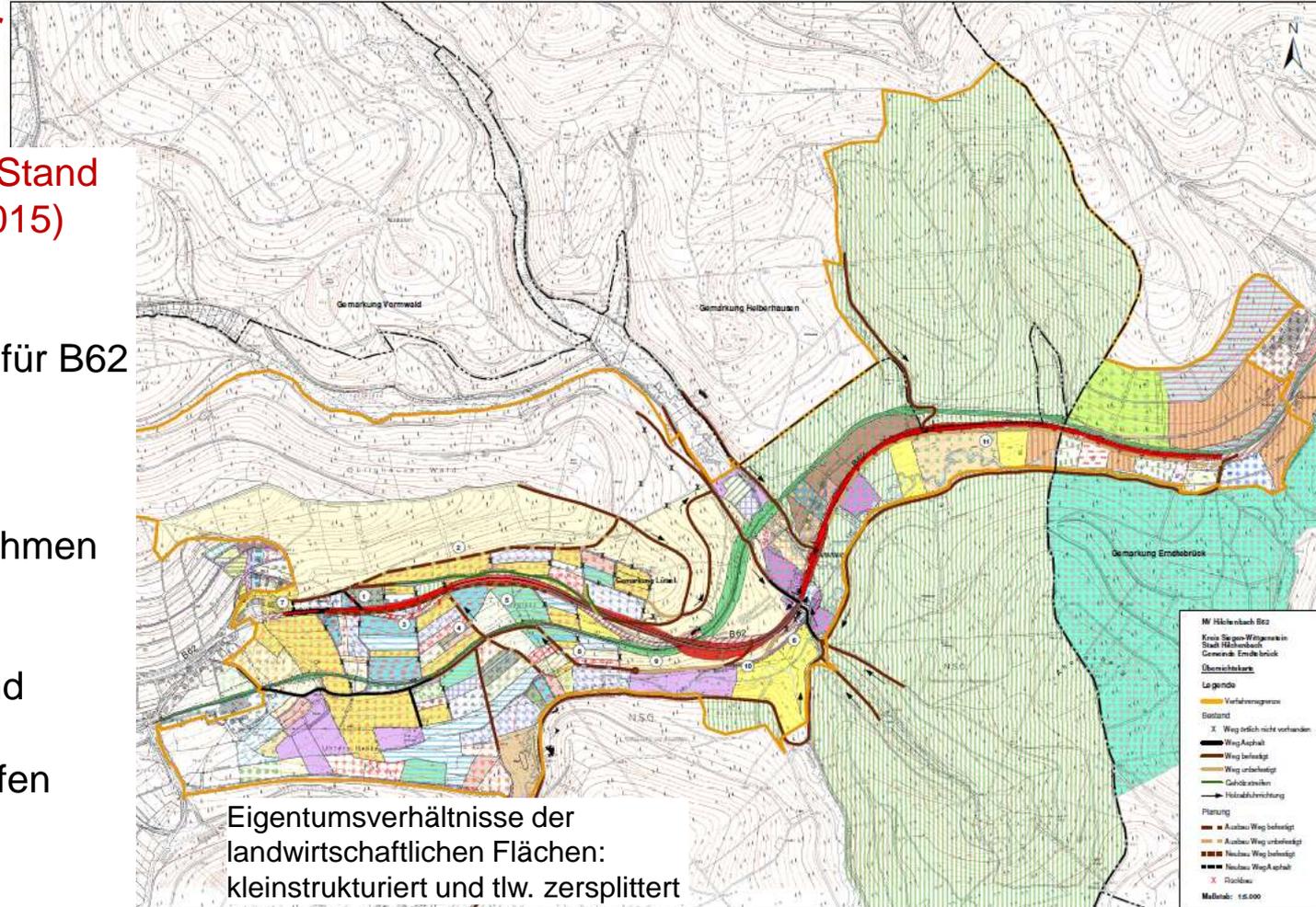
Eigentumsverhältnisse / Betroffenheit von der Straßenplanung

Flächenbedarf (nach Stand der Planungen Dez. 2015)

ca. 3,5 ha
Neuinanspruchnahme für B62
Straßenkörper *

* ohne
Kompensationsmaßnahmen
und ohne Ersatzwege

ca. 16 **Eigentümer** sind
unmittelbar von der
Straßenplanung betroffen





Landwirtschaft:

- Fast ausschließlich Grünland
- Großer Anteil mittleren Wirtschaftsgrünlandes
- Gut zu bewirtschaften
- Teilweise „Biotopgrünland“





Landwirtschaft:

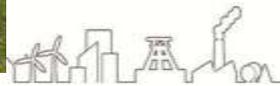
- 14 landwirtschaftliche Betriebe
- Ein größerer landwirtschaftlicher Betrieb bewirtschaftet die Hälfte der Flächen





Landwirtschaft hat Bedeutung in Lützel, aber eingeschränkt durch Verkehr

Anforderung: bessere Flächenzuschnitte und Wirtschaftswege





Unternehmensflurbereinigung Hilchenbach B 62

Zweck und Vorteile der Unternehmensflurbereinigung

Vorteile trotz Straßenbau:

- Das **Wegenetz** wird **angepasst** (Planung und Ausbau von Wirtschaftswegen)
- Alle **Grundstücke** werden neu geordnet, d.h. möglichst **zusammengelegt**, neu zugeschnitten und neu vermessen
- Die **Durchschneidungsschäden** werden **minimiert**
- **Kompensationsmaßnahmen** werden flächensparend optimiert
- Wenn Flächen aufzubringen sind, wird der „**Landabzug**“ **auf alle Eigentümer verteilt!** – **Enteignungen** werden **vermieden!**
- Für Eigentümer, Land- und Forstwirte können hier Vorteile entstehen!

Verbleibende Nachteile:

- Flächenverlust in der Summe durch Straßenausbau

Vorläufige Gebietsabgrenzung der geplanten Flurbereinigung Hilchenbach B 62



Verfahrensgröße:

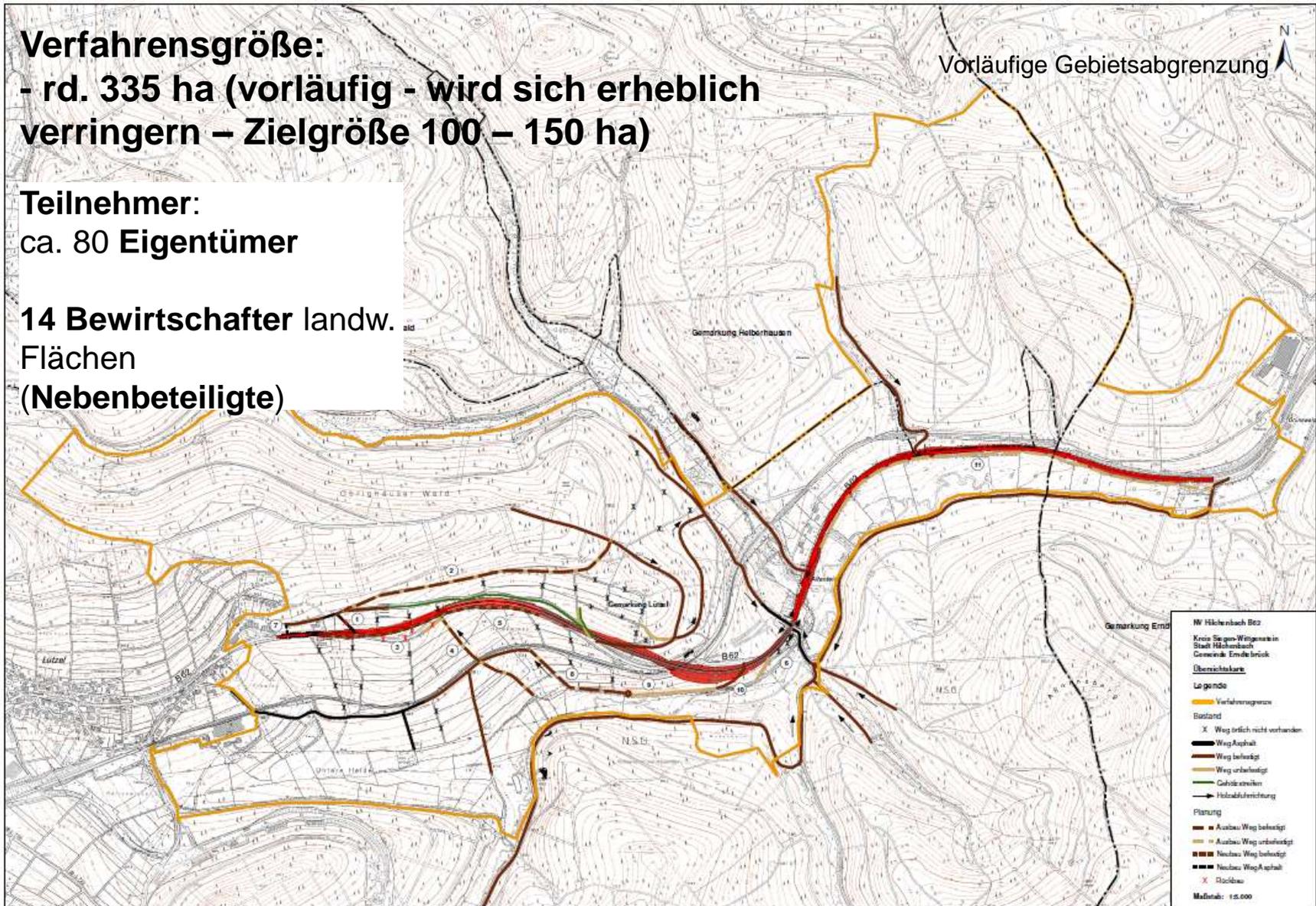
- rd. 335 ha (vorläufig - wird sich erheblich verringern – Zielgröße 100 – 150 ha)

Teilnehmer:

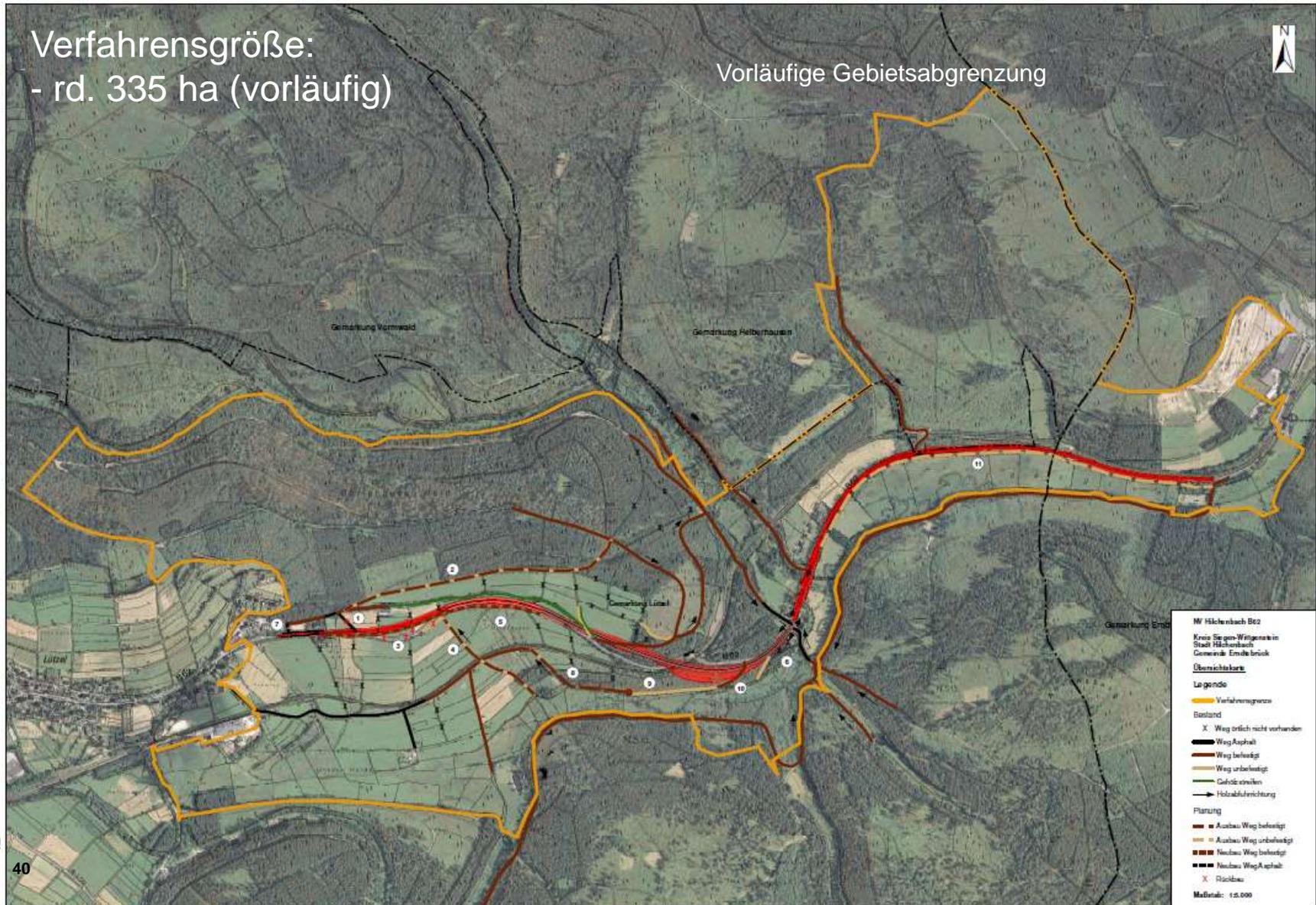
ca. 80 Eigentümer

14 Bewirtschafter landw.
Flächen
(Nebenbeteiligte)

Vorläufige Gebietsabgrenzung

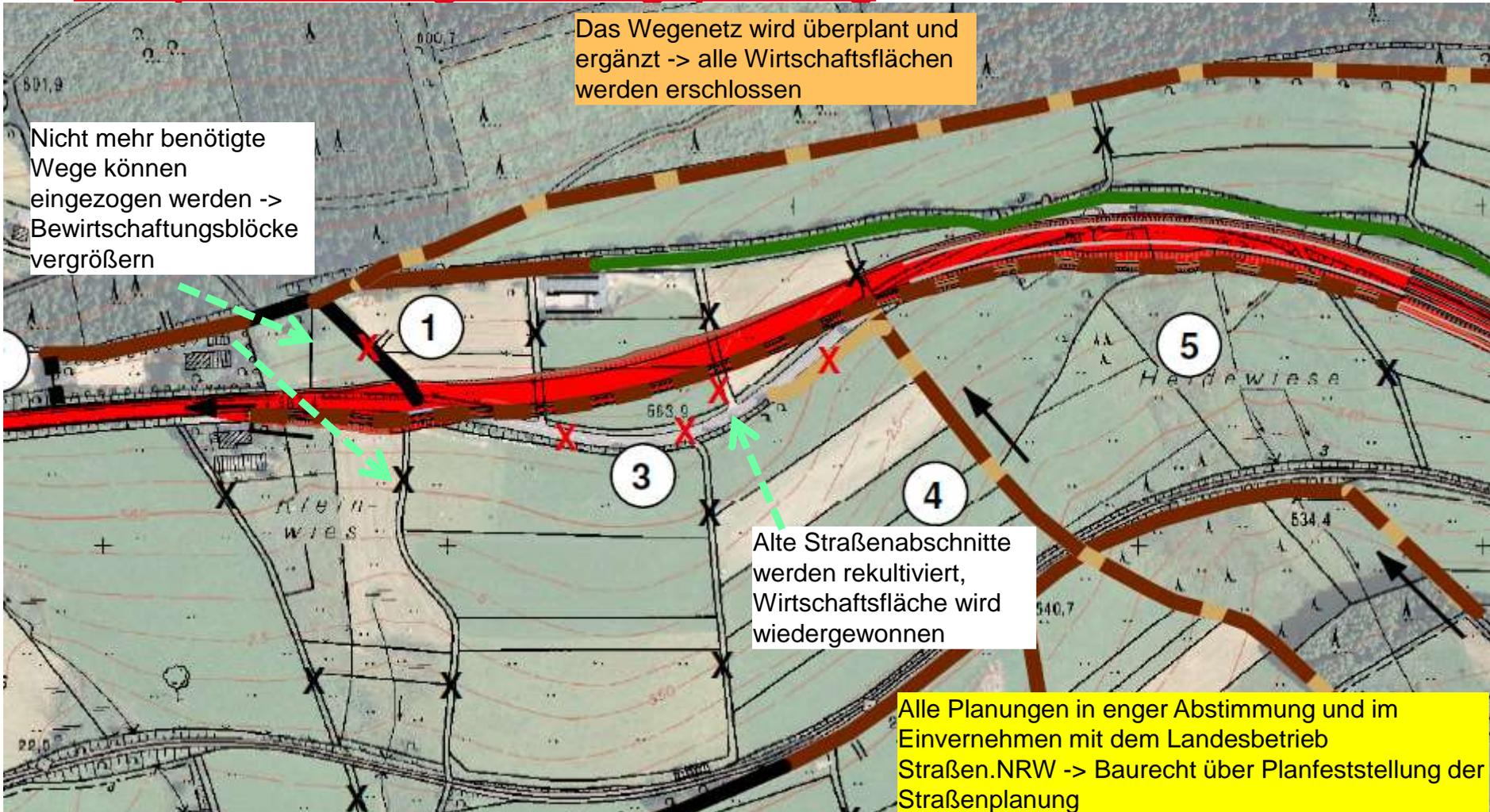


Vorläufige Gebietsabgrenzung der geplanten Flurbereinigung Hilchenbach B 62



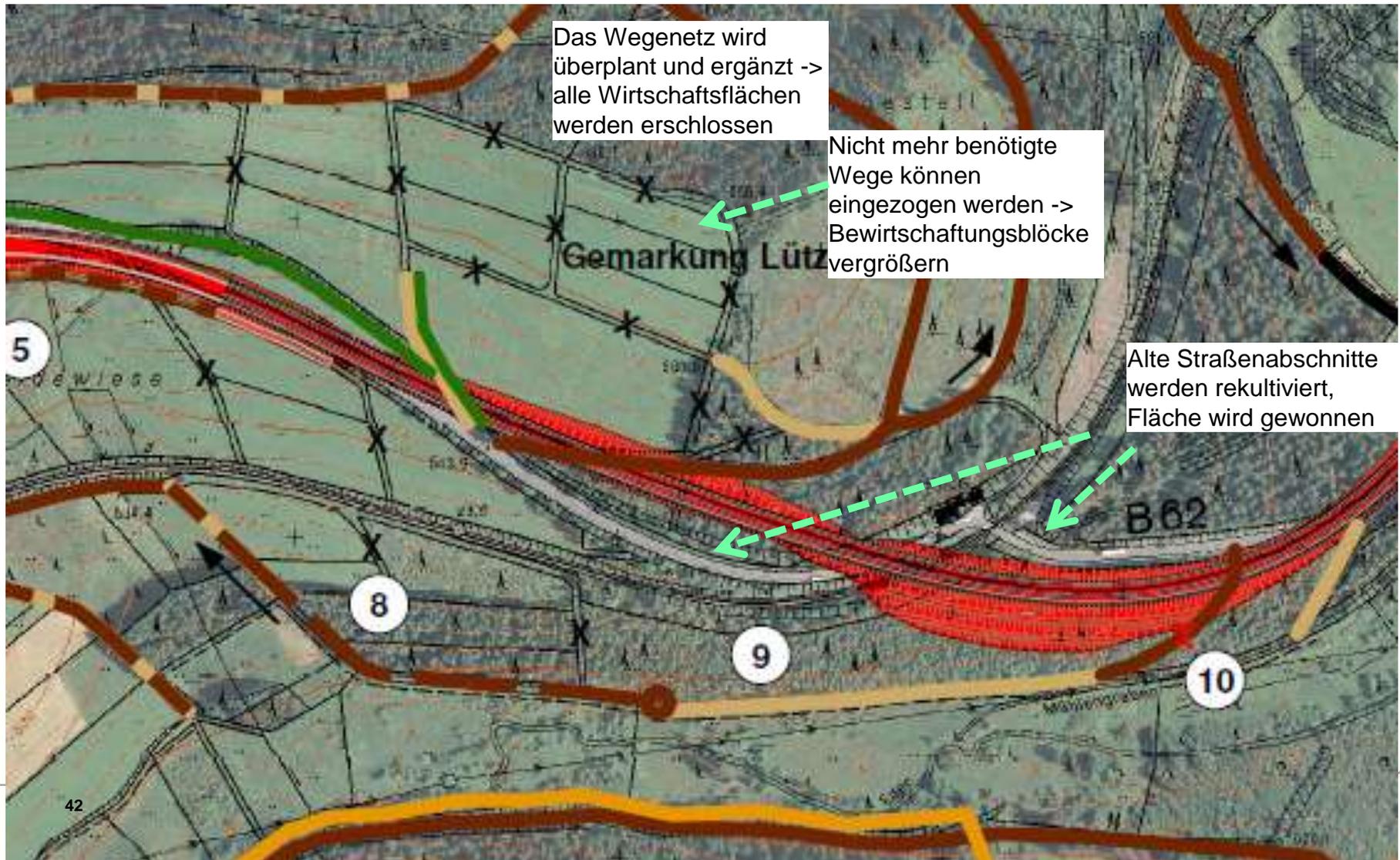
Wie funktioniert eine Unternehmensflurbereinigung?

Beispiel für Neugestaltungsplanung



Wie funktioniert eine Unternehmensflurbereinigung?

Beispiel für Neugestaltungsplanung





Mögliche Unternehmensflurbereinigung Hilchenbach B 62

Worum geht es ? Möglichkeiten und Grenzen

- Nachteile minimieren für Eigentümer, Land- und Forstwirtschaft
- Durch die Rekultivierung und Verwertung der alten Straßenabschnitte und von nicht mehr benötigten Wirtschaftswegen wird Fläche für die Landwirtschaft gewonnen. Die Grundstücke werden insgesamt neu zugeschnitten, Nachteile gemindert. **Der tatsächliche Flächenbedarf nach Planfeststellung wird durch die Flurbereinigung erheblich gemindert!**
- **Sie können jetzt – frühzeitig – sich in die Planungen einbringen und Einfluss nehmen!!**
- Grenzen: sämtliche Maßnahmen (wie der Bau von Wirtschaftswegen) sind nur möglich, sofern diese infolge des Ausbaus der B 62 notwendig sind!

Zeitplanung für mögliches Flurbereinigungsverfahren und Straßenplanung





Wie geht es weiter? Nächste Schritte

Workshop (Anregungen zur Wege-Kompensationsplanung, zum Flurbereinigungsverfahren)	15.02.2016
Vorschläge für Aus- und Neubau von Ersatzwegen – sofern im Zusammenhang mit Ausbau der B 62 notwendig!	
Welche Wege werden <u>nicht</u> mehr benötigt?	
Wo könnten erforderliche Kompensationsmaßnahmen vorgesehen werden?	
Wo „stören“ Ausgleichsmaßnahmen die Bewirtschaftung besonders?	
Anregungen zur notwendigen Anbindungen an die B 62 etc.... Anregungen zur Straßenplanung	
Anregungen zur Flurbereinigung allgemein.... Bereitschaft zur Veräußerung, Tausch von Flächen,	
Der Workshop dient auch einem ersten persönlichen Kontakt!	

Ansprechpartner / Kontakt

Bezirksregierung Arnsberg
Ländliche Entwicklung, Bodenordnung
(Dezernat 33)
Hermelsbacher Weg 15
57072 Siegen

Andreas Peter
Dezernent für Grundsatzangelegenheiten
Tel. (02931) 82 – 5596
Andreas.Peter@bezreg-arnsberg.nrw.de

Thomas Busch
Agrarstruktur, Vorbereitung von
Flurbereinigungsverfahren
Tel. (02931) 82 – 5506
Thomas.Busch@bezreg-arnsberg.nrw.de

Udo Wunderlich
Bearbeitung von
Flurbereinigungsverfahren
Tel. (02931) 82 – 5594
Udo.Wunderlich@bezreg-arnsberg.nrw.de

