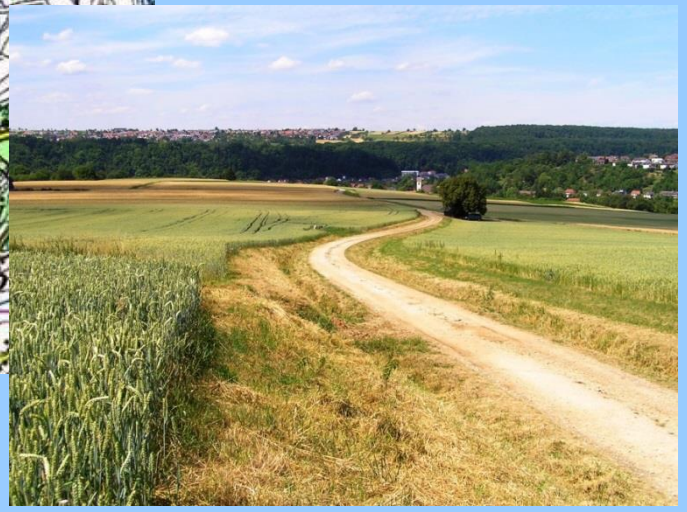
Geplante Flurneuordnung Neckartenzlingen



Termin nach § 5 (1) Flurbereinigungsgesetz

Aufklärung der voraussichtlich beteiligten Grundstückseigentümer

Oktober 2020

Tagesordnung

1. Termin nach § 5 (1) Flurbereinigungsgesetz
2. Oberflächenwasserproblematik
3. Flurneuordnung - Definition
4. Ablauf einer Flurneuordnung
5. Rechtsbehelfsverfahren
6. Flurneuordnung für Neckartenzlingen
7. Kosten und Finanzierung
8. Zeitplanung
9. Fragen und Diskussion

Ihr Ansprechpartner

Untere Flurbereinigungsbehörde - auch für den Kreis Esslingen

Landratsamt Göppingen

Amt für Vermessung und Flurneuordnung
Gartenstraße 13
73312 Geislingen
Telefon 07331 304-201

Leitender Fachbeamter: Herr Cohausz – Telefon 07331 304-270

1. Termin nach § 5 (1) FlurbG

§ 5 (1) Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) - Aufklärungsversammlung

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

1. Termin nach § 5 (1) FlurbG

Information über öffentliche Bekanntmachungen in den Amtsblättern

Flurbereinigungsgemeinde und angrenzende Gemeinden

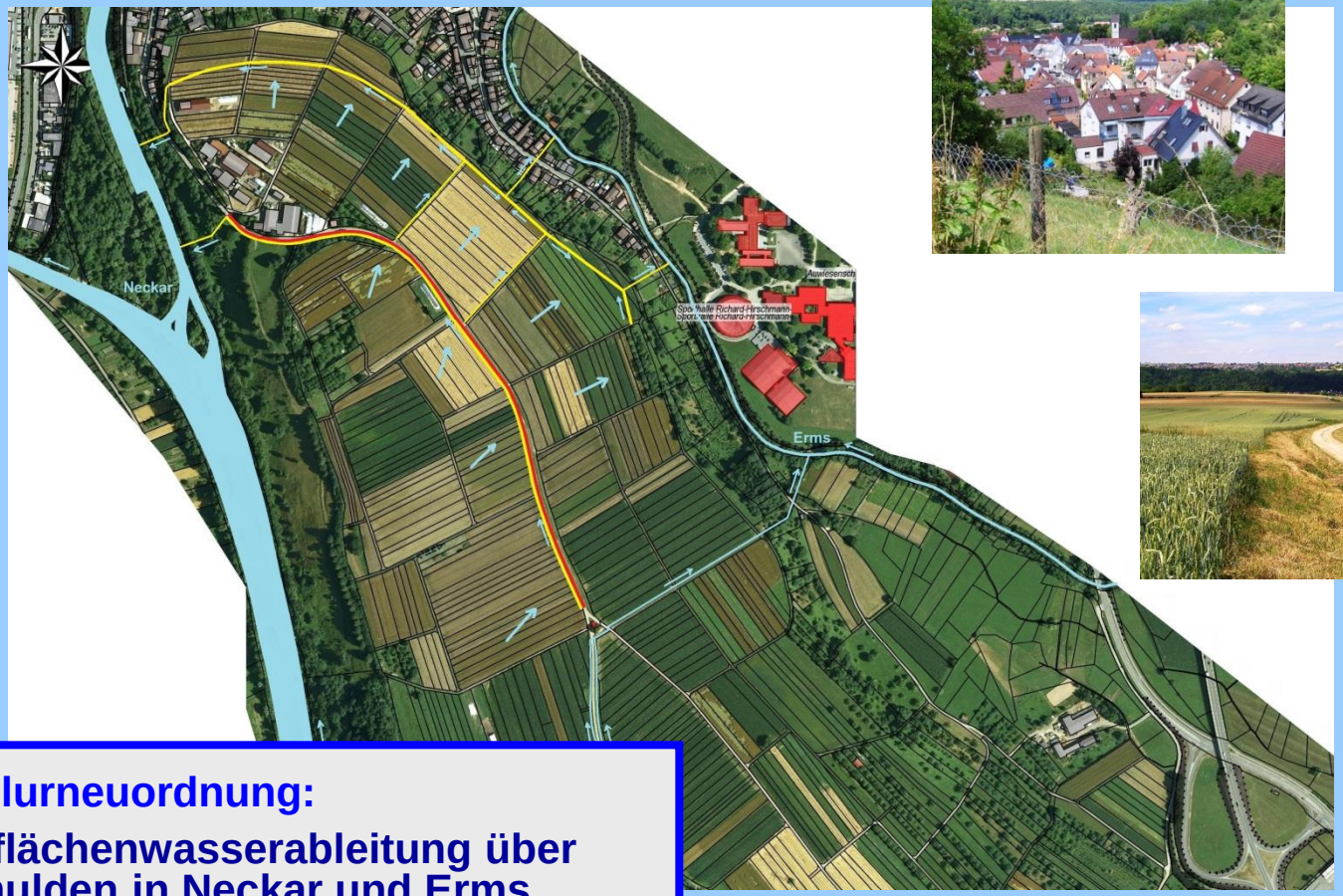
Neckartenzlingen

Altdorf, Altenriet, Bempflingen,

Neckartailfingen, Nürtingen, Pliezhausen,

Reutlingen, Schlaitdorf, Waldotfhäslach

2. Oberflächenwasserproblem „Oberer Berg“

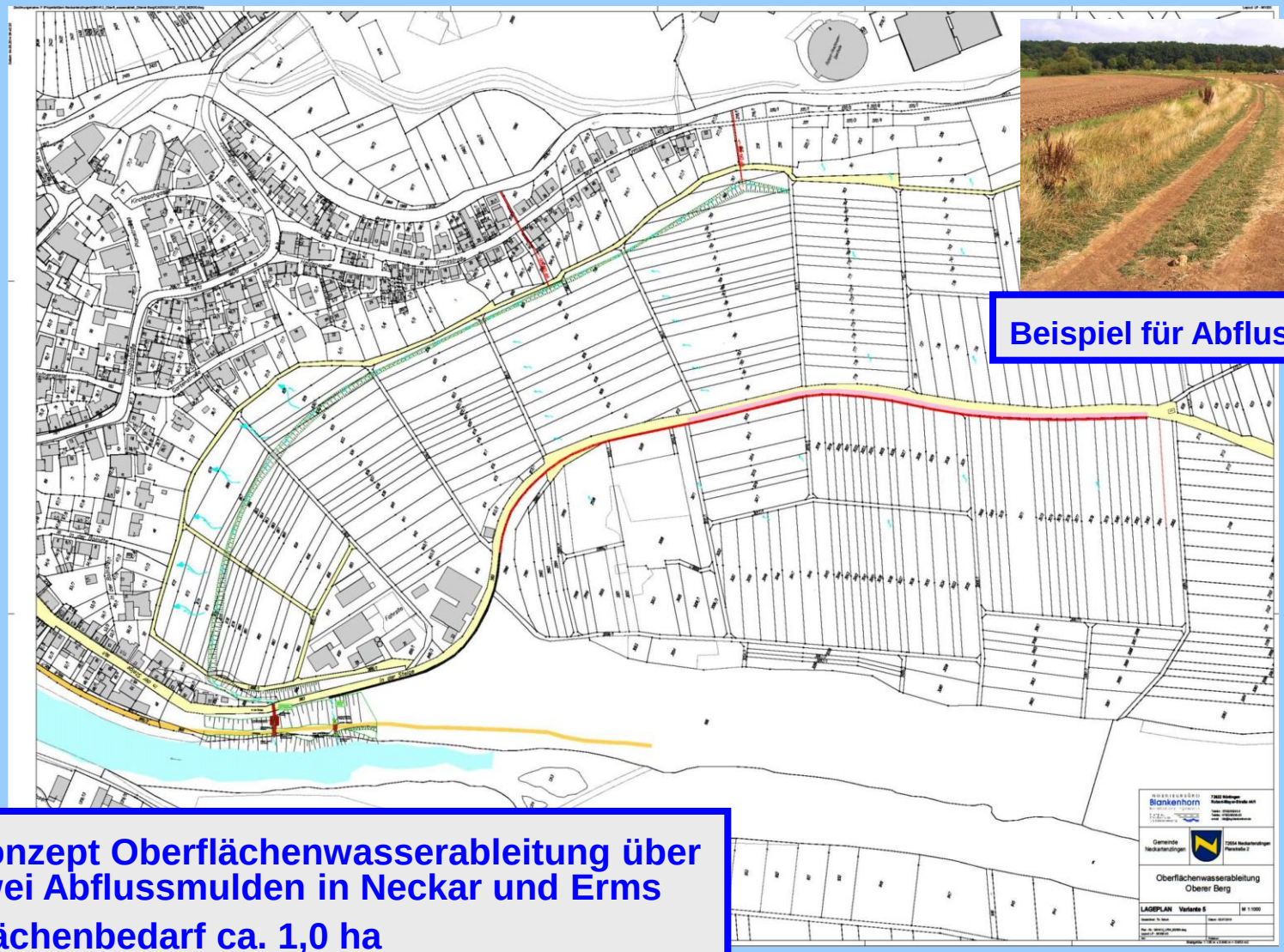


Auslöser für Flurneuordnung:

Konzept Oberflächenwasserableitung über zwei Abflussmulden in Neckar und Erms

Flächenbedarf ca. 1,0 ha

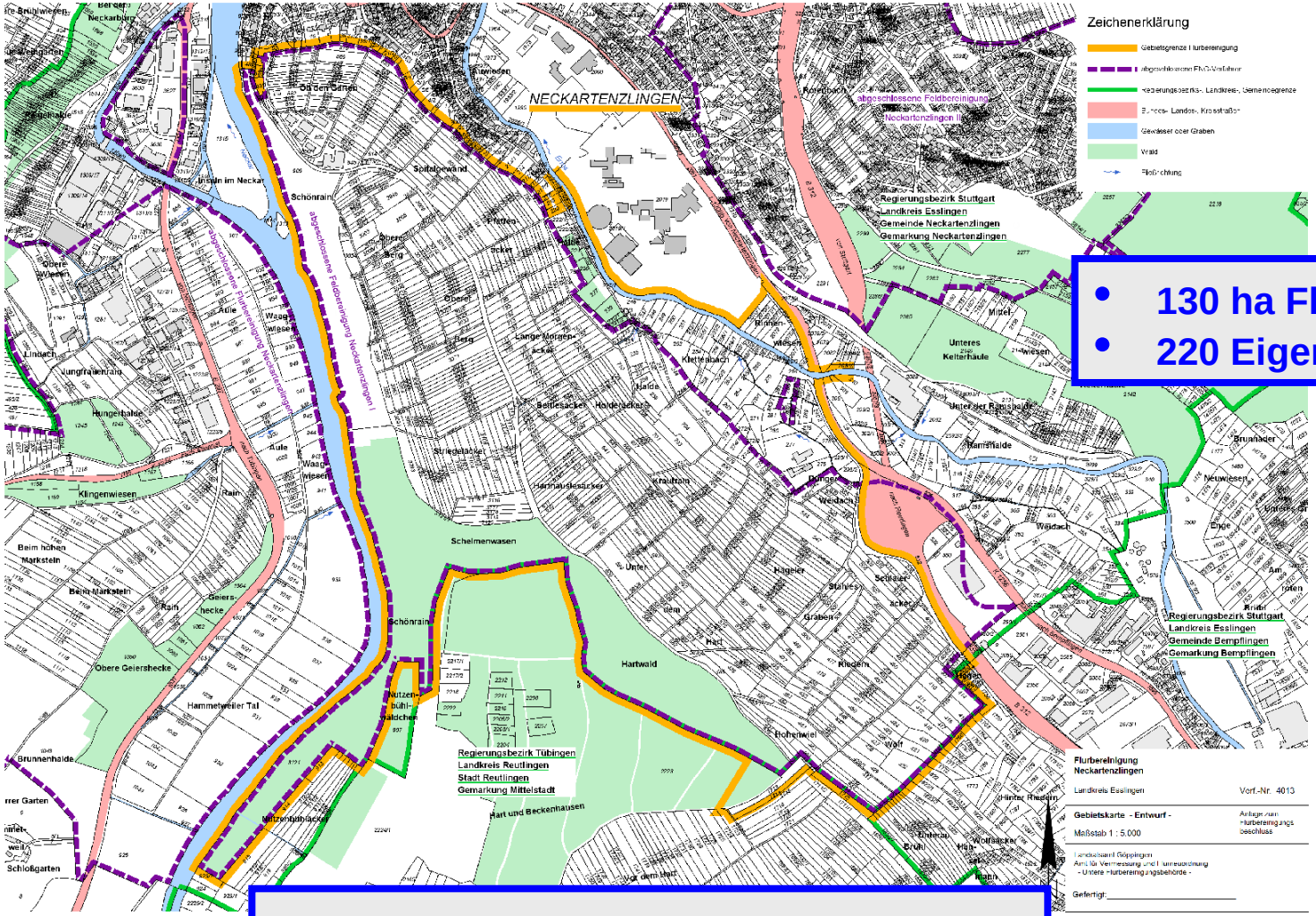
2. Oberflächenwasserproblem „Oberer Berg“



Beispiel für Abflussmulde

- **Konzept Oberflächenwasserableitung über zwei Abflussmulden in Neckar und Erms**
- **Flächenbedarf ca. 1,0 ha**

2. Oberflächenwasserproblem „Oberer Berg“



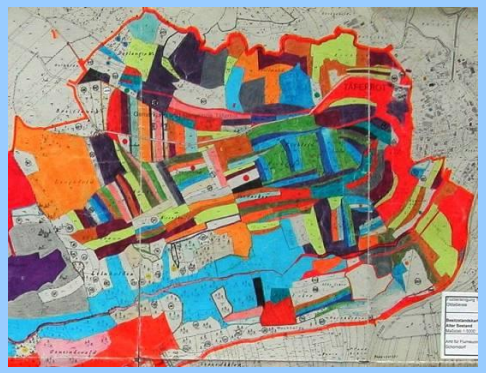
- **130 ha Fläche**
- **220 Eigentümer**

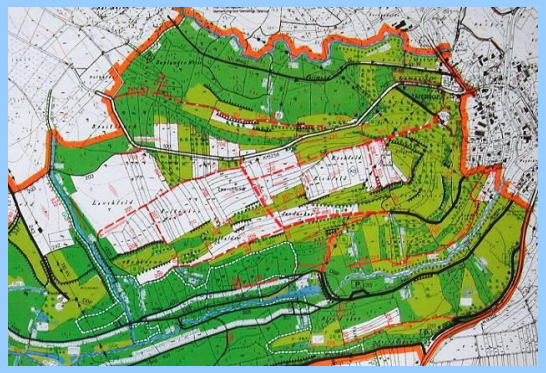
Geplante Abgrenzung Flurneuordnung

3. Flurneuordnung - Definition

Behördlich geleitetes Verfahren für eine Bodenordnung

- **Neuordnung ländlichen Grundbesitzes zur Verbesserung der Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Land- und Forstwirtschaft**
- **Förderung der allgemeinen Landeskultur und Landentwicklung**
- **Ausgleich von Interessenskonflikten**
- **Wahrung der Eigentümerrechte**





4. Ablauf einer Flurneuordnung

4.1 Einleitungsphase

- **Antrag der Gemeinde** 17.11.2015
- **Vorgespräche, Planungen** 2014-2019
- **Ökologische Voruntersuchung** 2017/2018
- **Gemeinderatsbeschlüsse** 22.11.2016 + 04.06.2019
- **Allgemeine Leitsätze Naturschutz** 26.06.2019
- **Bürgerinformationsversammlungen** 03.07.2019 + 16.01.2020
- **Verfahren im Arbeitsprogramm des Landes** 31.01.2020
- **Anhörung** von Behörden und Verbänden 07.04.2020
- **Aufklärung** der voraussichtlich beteiligten Eigentümer 30.10.2020

4. Ablauf einer Flurneuordnung

4.2 Anordnung

Mit der Anordnung entsteht die Teilnehmergemeinschaft als Körperschaft des öffentlichen Rechts. Ihr gehören alle Grundstückseigentümer der Flurneuordnung an.

- **Wahl des Vorstands**

Die Teilnehmer wählen einen Vorstand, der sie gegenüber Flurbereinigungsbehörde, Gemeinde und anderen vertritt.

Der Vorstand ist der örtliche Ansprechpartner für das Amt und gestaltet die Planung für das Flurbereinigungsgebiet mit.

Vorgesehen sind für Neckartenzlingen 5 Vorstände. Vier Beteiligte und ein nicht Beteiligter.

Vorstandssitzung

4. Ablauf einer Flurneuordnung

Nach der Anordnung:

- **Nutzungseinschränkungen**

  Änderungen, die über eine normale Nutzung hinausgehen, müssen der Flurbereinigungsbehörde gemeldet werden

  z.B. Bauvorhaben, Aufforstungen, Einzäunungen

- **Grundstücksverkehr**

  ist während des Verfahrens nicht eingeschränkt

4. Ablauf einer Flurneuordnung

4.3 Bestandsaufnahme

- **Ermittlung der Beteiligten und Rechte** aus Grundbuch und Liegenschaftskataster
- **Bodenwertermittlung**

  Jeder Beteiligte hat Anspruch auf Land von gleichem Wert. Deshalb Bewertung aller Grundstücke mittels eines landwirtschaftlichen Nutzwerts als Vergleichsbasis.

⇨ **Ergebnis: Flurstücke alter Bestand mit Wert**

Bewertung wesentlicher Bestandteile wie Bäume usw. nur bei einem Eigentümerwechsel/Tausch.

Ziehen von Bodenproben

Bodenwertkarte

4. Ablauf einer Flurneuordnung

4.3 Bestandsaufnahme

- **Ökologische Ressourcenanalyse**

  Bestandsaufnahme der besonders zu beachtenden Tier- und Pflanzenarten, Biotope und Schutzgebiete

- **Grundlagenvermessung**

  Feststellung der Gebietsgrenze der Flurneuordnung

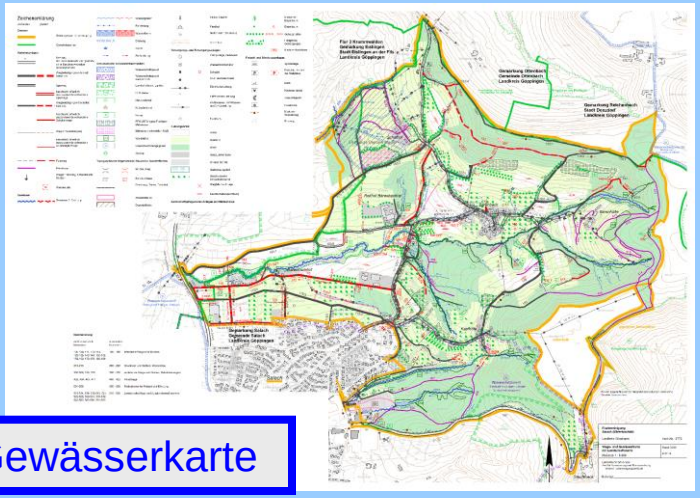
- **Erhebung der Grundlagen**

  Bestehendes Wegenetz, Leitungen, Topografie, Planungen anderer

4. Ablauf einer Flurneuordnung

4.4 Planung der Neugestaltung

- **Aufstellung des Wege- und Gewässerplans** (Planungsgrundlage) umfasst alle Bau- und Ausgleichsmaßnahmen, ökologischer Mehrwert
- **Abstimmung** mit Vorstand, Gemeinde, Träger öffentlicher Belange (TöB), Artenschutzprüfungen, Kosten- und Finanzierungsplanung
- **Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)** Information Öffentlichkeit
- **Genehmigung** durch die obere Flurbereinigungsbehörde in Stuttgart



Wege- und Gewässerkarte

Az.: Fi-3772, B 07 17

Flurbereinigung Salach (Bärenbachtal)
Landkreis Göppingen

Erläuterungsbericht

- Entwurf Stand 27.02.2020 -

zum Wege- und Gewässerplan mit landschaftspflegerischem Begleitplan
(Plan nach § 41 FlurbG)

Landratsamt Göppingen
Amt für Vermessung und Flurneuordnung
- untere Flurbereinigungsbehörde -

Gartenstraße 13, 73312 Geislingen
Tel.: 07331/304-270
E-Mail: flurneuordnung@lkgp.de
Internet: www.landkreis-goeppingen.de

Erläuterungsbericht

4. Ablauf einer Flurneuordnung

4.5 Ausführungsphase

- **Besitzregelung für den Ausbau**
- **Ausschreibung und Ausbau des Wegenetzes**
- **Finanzierung (Zuschüsse und Eigenanteil)**
- **Aufmessung des Wege- und Gewässernetzes**

➡ **Grundlage für den Neuen Bestand**

4. Ablauf einer Flurneuordnung

4.6 Neuordnungsphase (1)

- **Abzug und Anspruch**

  Abzug ggf. für Flächen neuer Wege

⇨ **Fläche für Oberflächenwasserableitung bringt die Gemeinde auf.**

- **Aufstellung Ergänzende Grundsätze**

  für die Neugestaltung mit Vorstand

- **Wunschanhörung**

  Informationsversammlung und Einzelgespräche mit den Grundstückseigentümern

Informationsversammlung für die Grundstückseigentümer

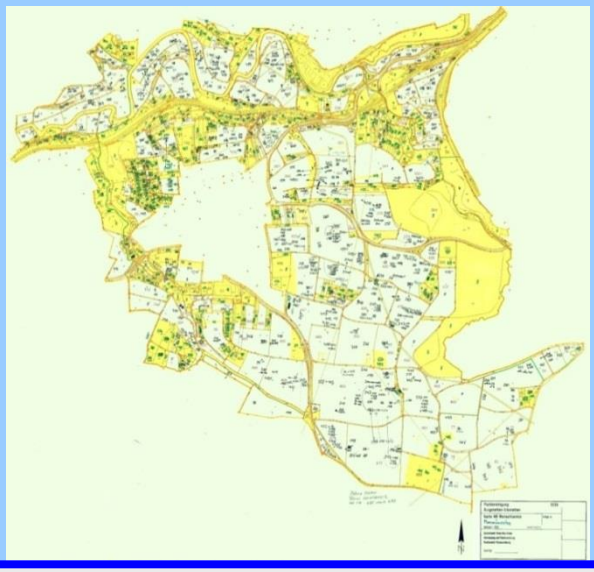
4. Ablauf einer Flurneuordnung

4.6 Neuordnungsphase (2)

- **Aufstellung Zuteilungsentwurf**

  (Prüfung durch obere Flurbereinigungsbehörde)
- **Absteckung und Abmarkung**
- **Besitzeinweisung**

  (neue Grundstücke sind vor Ort sichtbar)



Ergebnis des Wunschtermins: Wer möchte wohin?

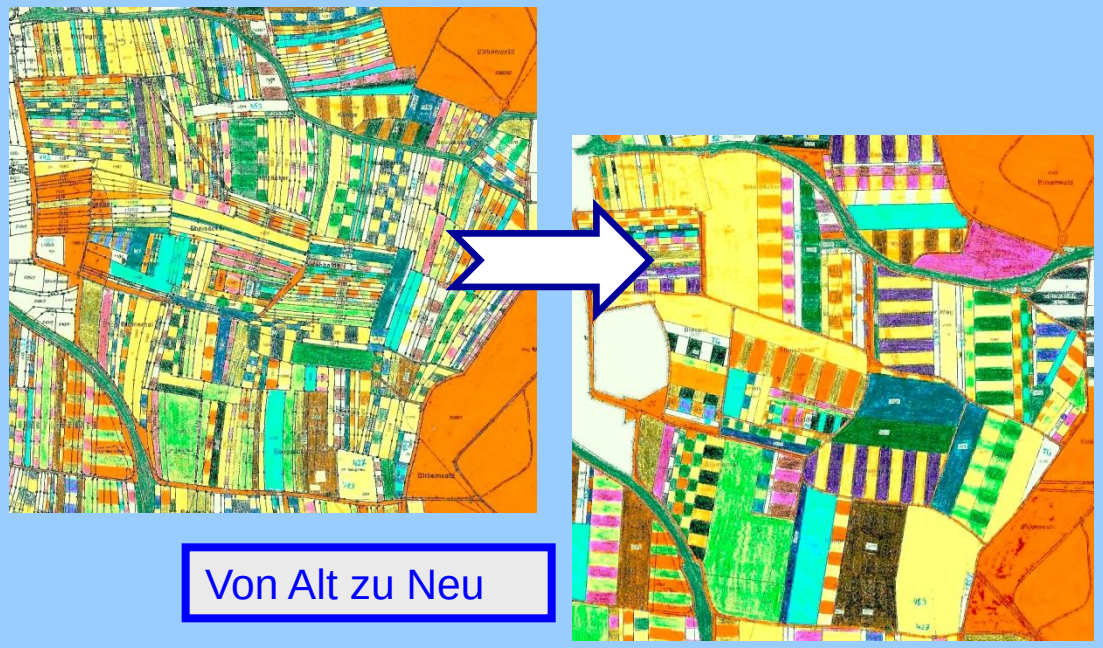
Abmarkung der neuen Grenzen je nach Vorstandsbeschluss.
Kein Abmarkungszwang mehr in Baden-Württemberg!

4. Ablauf einer Flurneuordnung

4.6 Neuordnungsphase

- **Flurbereinigungsplan** (Gesamtergebnis der Flurneuordnung)
- **Bekanntgabe und Widerspruchsregelungen**
- **Ausführungsanordnung** (Rechtsgültigkeit der neuen Grundstücke)

⇨ **Neuer Bestand**



Von Alt zu Neu

Ein Flurbereinigungsplan

4. Ablauf einer Flurneuordnung

4.7 Abschlussphase

- Berichtigung der öffentlichen Bücher
- Finanzielle Abwicklung
- Schlussfeststellung

5. Rechtsbehelfsverfahren

In einer Flurneuordnung gibt es mehrere Verwaltungsakte mit Widerspruchsmöglichkeit

Widerspruch

Amt
Prüfung ob begründet
Verhandlung

ja → Nachbesserung (kostenfrei)

ja → Rücknahme

nein → Vorlage

LGL Widerspruchsstelle
Prüfung ob begründet
Verhandlung

ja → Nachbesserung (kostenfrei)

nein → Widerspruchsbescheid (Kosten)

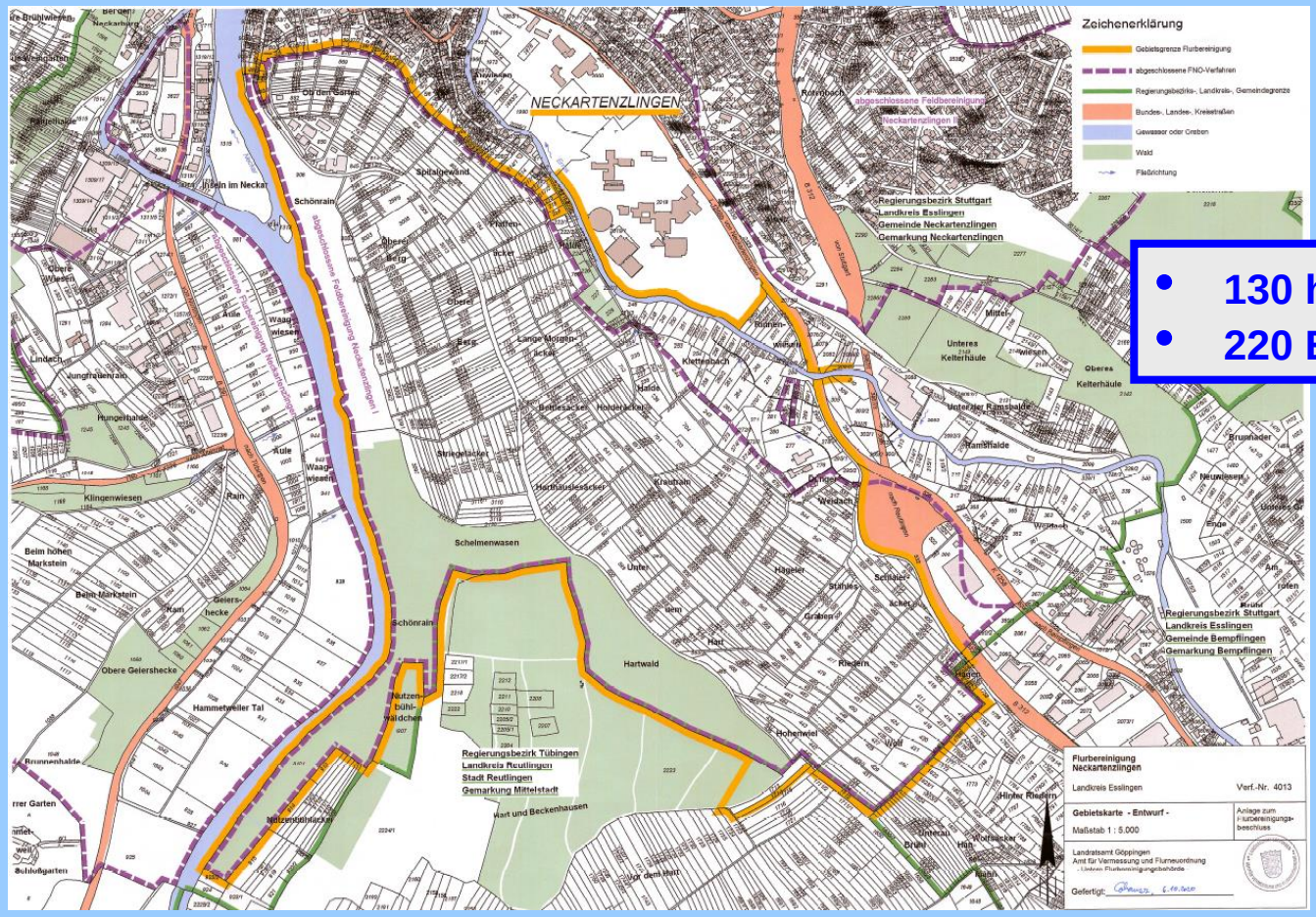
Klage → **VGH Mannheim**
Verhandlung
Vergleich oder Urteil
(Kosten)

Zulassung → Revision

ja → **BVG Berlin**
Verhandlung
Urteil

nein → Rechtsweg ausgeschöpft

6. Geplante Flurneuordnung Neckartenzlingen

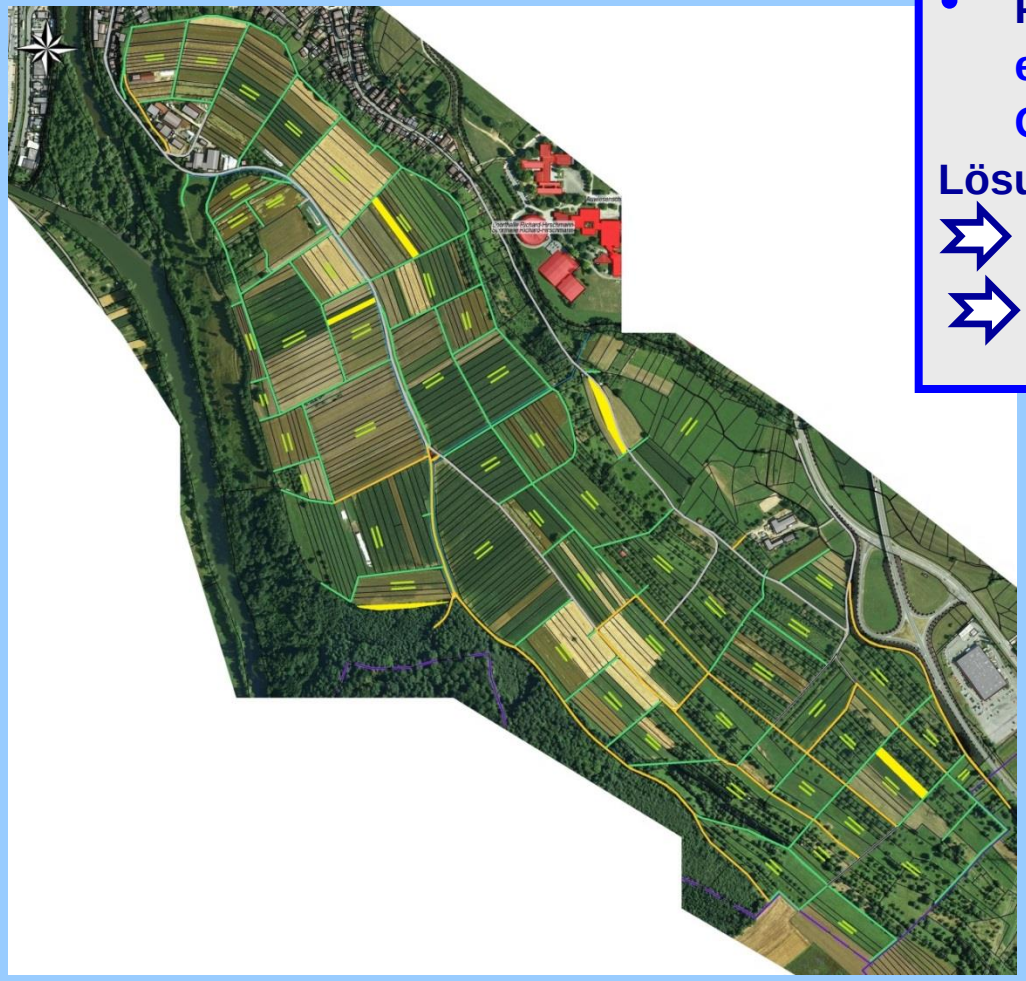


- **130 ha Fläche**
- **220 Eigentümer**

Abgrenzung auf der Grundlage der Oberflächenwasserkonzeption und Vorschläge Einzelmaßnahmen Wegebau aus dem Ergebnis der Vorgespräche.
Waldgebiet Reusch ist herausgenommen.

6.1. Oberflächenwasserproblem „Oberer Berg“

Flächenbedarf



- **Flächenbedarf ca. 1,0 ha**
- **Potential:**
  engmaschiges Wegenetz
  Gemeindegrundstücke

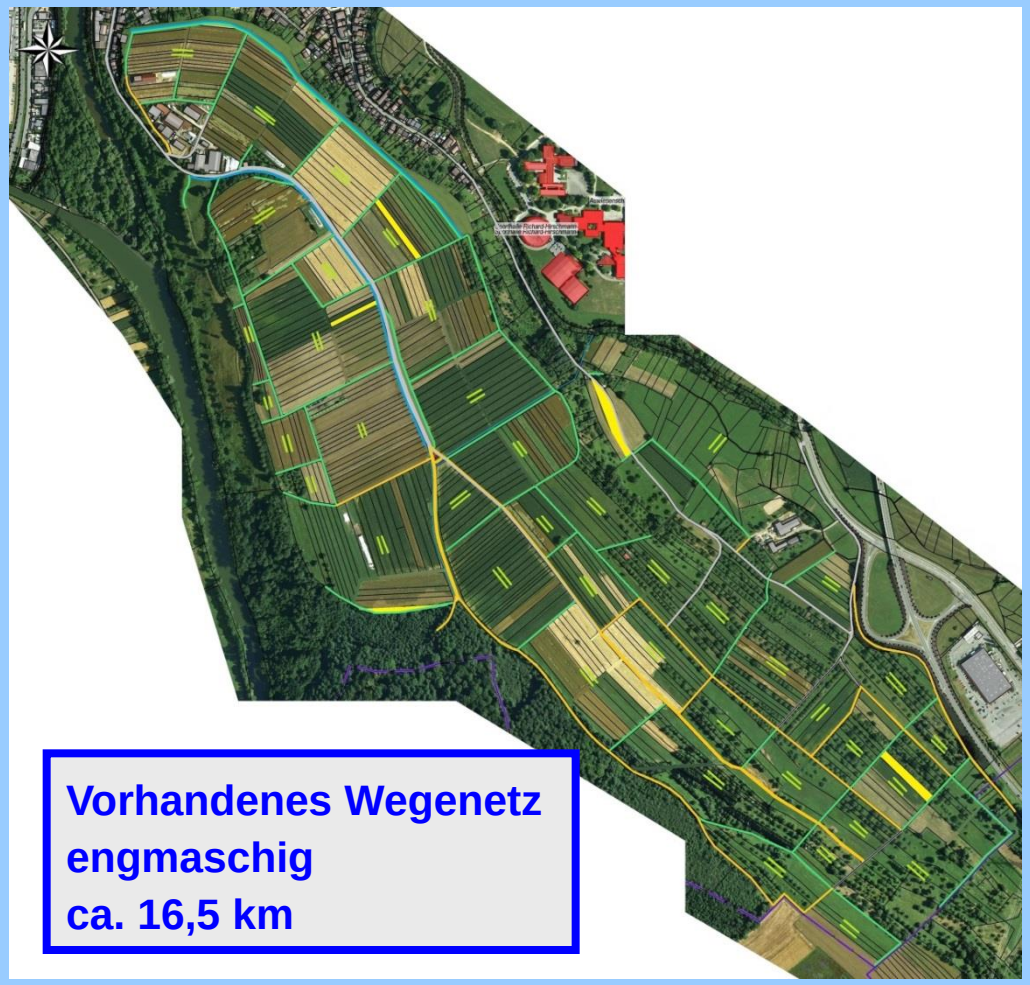
Lösungsmöglichkeiten:

⇨ **Freihändiger Erwerb**

⇨ **Bodenordnungsverfahren**

6.2 Aktuelle Struktur vor Ort

Wegenetz



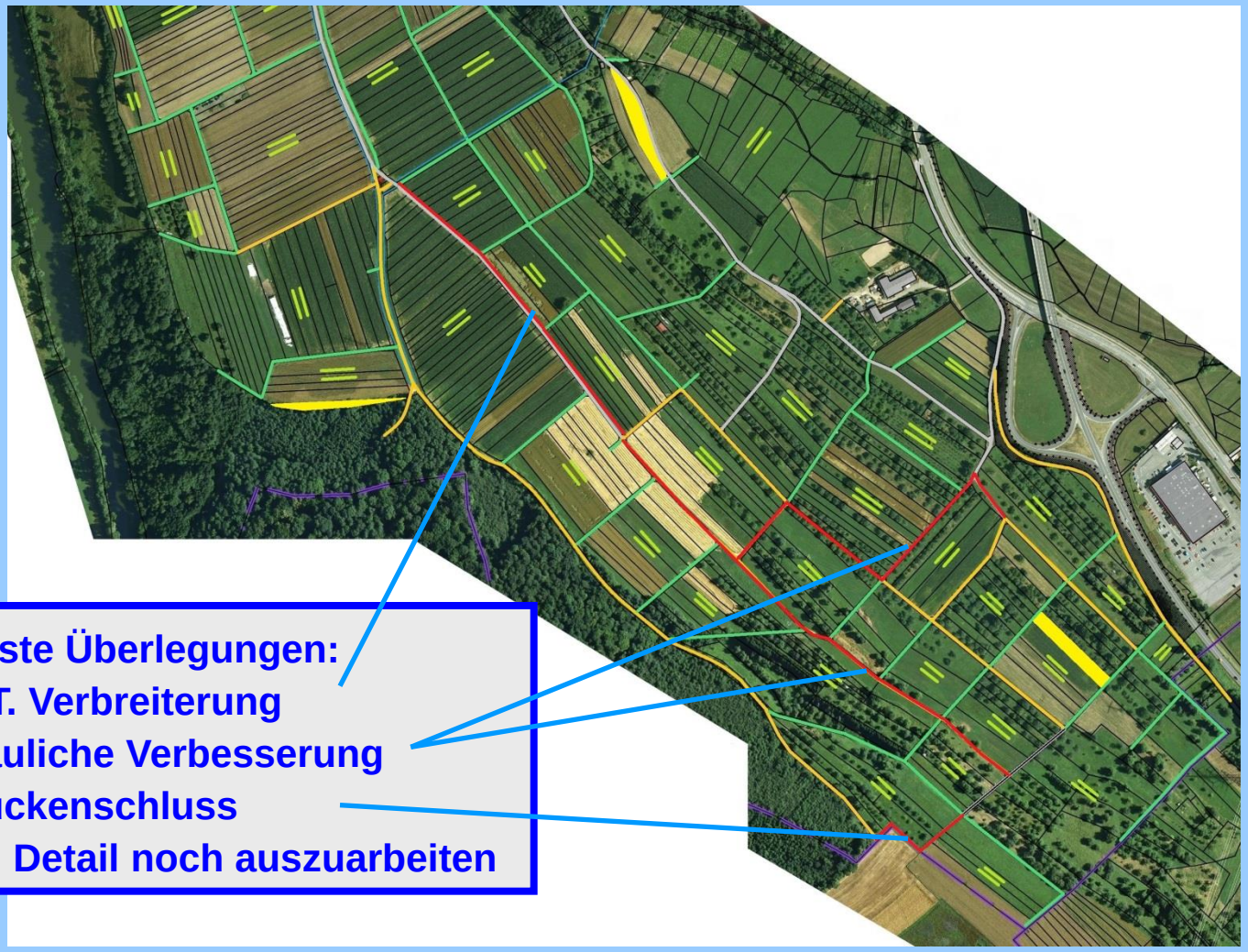
Vorhandenes Wegenetz
engmaschig
ca. 16,5 km

- ⇨ **ggf. Ausdünnung**
- ⇨ **bauliche Verbesserung**

Planung mit Vorstand und Gemeinde

6.2 Aktuelle Struktur vor Ort

Wegenetz - Modernisierung



Erste Überlegungen:

- ⇨ z.T. Verbreiterung
- ⇨ bauliche Verbesserung
- ⇨ Lückenschluss

Im Detail noch auszuarbeiten

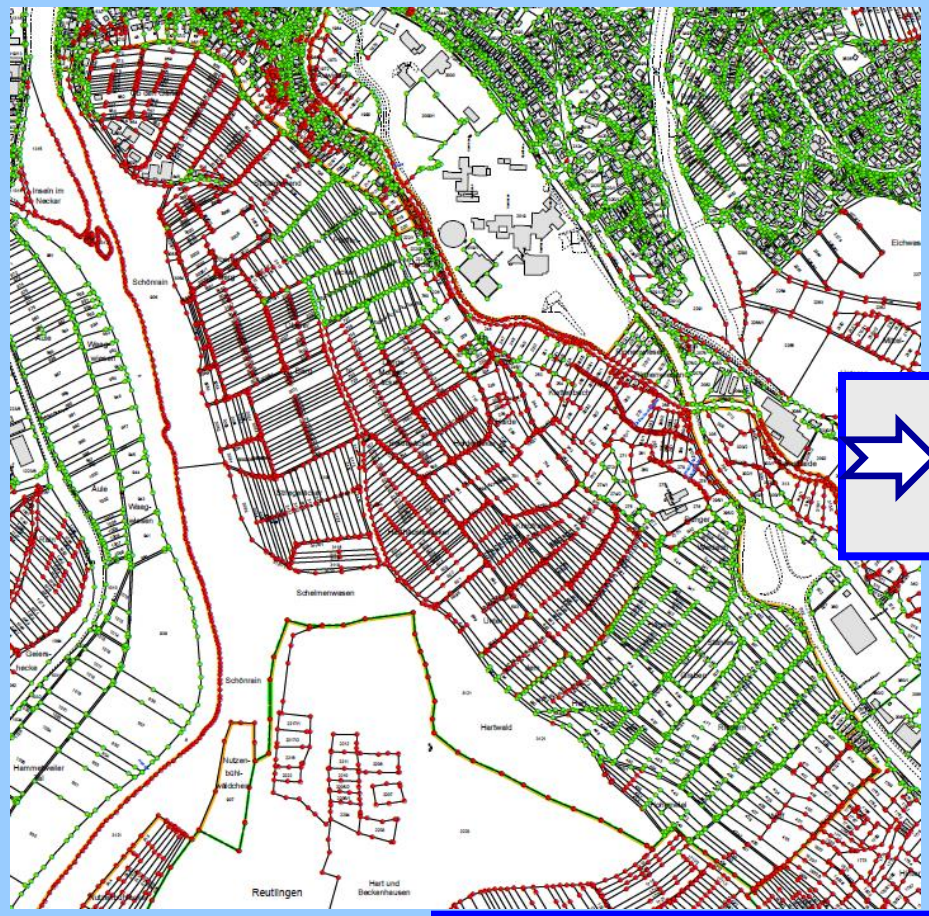
6.2 Aktuelle Struktur vor Ort

Eigentumsstruktur

Besitzstand und Pachtflächen:
Potential für Zusammenlegung

6.2 Aktuelle Struktur vor Ort

Vermessung



Potential für Verbesserung

Überwiegend noch keine modernen Landeskoordinaten

Moderne Landeskoordinaten

noch keine modernen Landeskoordinaten

6.2 Aktuelle Struktur vor Ort

Ökologie

Biotopkonzept der Gemeinde
Umsetzung von Vorschlägen

Bilanz nach Ökopunkten:

- **für Ausgleich**
- **für ökologischen Mehrwert**
  = höherer Zuschuss
- **für Ökokonto Gemeinde**

7. Kosten und Finanzierung

Kosten	Wer bezahlt was?
Ausführungskosten	**Zuschüsse von Bund, Land, EU bis 80 %**
Baukosten Vermessung (Messgehilfen) Verwaltung der TG	**+ Eigenmittel Grundstückseigentümer** **+ freiwillige Gemeindebeiträge**
Verfahrenskosten	**Land Baden-Württemberg 100 %**
Personal- und Sachkosten der Flurbereinigungsbehörde	

7. Kosten und Finanzierung

Für Neckartenzlingen:

- **Anteil Oberflächenwasserkonzeption** (durch Gemeinde)
- **Anteil Gemeinschaftliche Anlagen** (Agrarstruktur-Bezug: Feldwege)

Grundzuschuss (nach Hektarsatz)	**65%**
Zuschlag (für ökologischen Mehrwert)	**bis 15 %**
Gesamtzuschuss	**maximal 80%**

Eigenanteil durch Teilnehmer oder freiwillige Beiträge

Die Gemeinde Neckartenzlingen übernimmt die Kosten für den Eigenanteil der Grundstückseigentümer!

(Gemeinderatsbeschluss vom 4. Juni 2019)

8. Zeitplanung

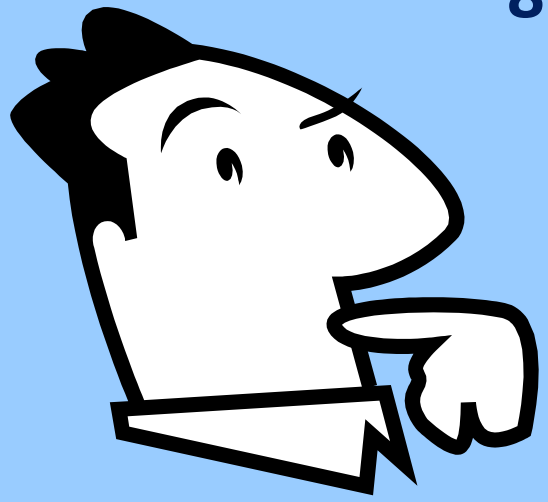
2020/2021	**Anordnung, Vorstandswahl**
bis 2021	**Datenerhebung**, **Bodenwertermittlung**, Wegeplanung
bis 2022	Aufstellung **Wege- und Gewässerplan**, Artenschutzprüfungen, Feststellung der Gebietsgrenze
2023/2024	**Ausbau** Wege- und Gewässernetz
2025	Aufmessung Wege- und Gewässernetz
2026	Wunschtermin und Zuteilung, **Besitzeinweisung**
danach	Aufstellung und Bekanntgabe **Flurbereinigungsplan**, nachfolgend Kataster- und Grundbuchberichtigung, **Schlussfeststellung**

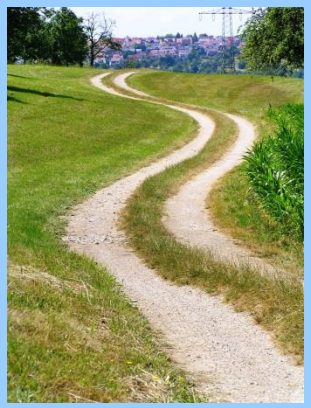
Vorteile einer Flurneuordnung

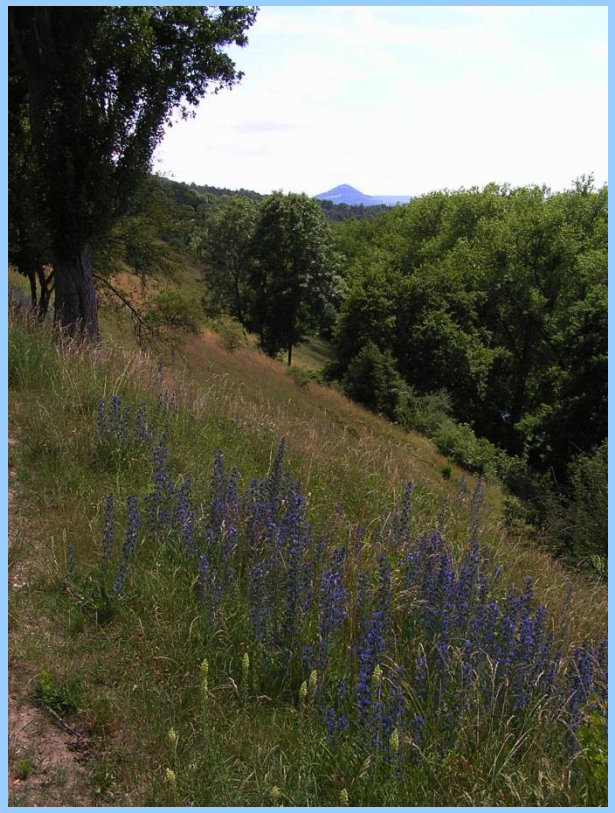
- **Bodenordnung für die Oberflächenwasserkonzeption mit Anpassung der Flurstücke und des Wegenetzes**
- **Modernisierung des Wegenetzes**
- **Verbesserung der Agrarstruktur durch Zusammenlegung**
- **Ökologische Verbesserung**
- **Komplette Neuvermessung des Gebiets**
- **Förderung durch Zuschüsse (mindestens 65% bis 80%)**
- **Planung gemeinsam mit Gemeinde und Beteiligten (Vorstand)**

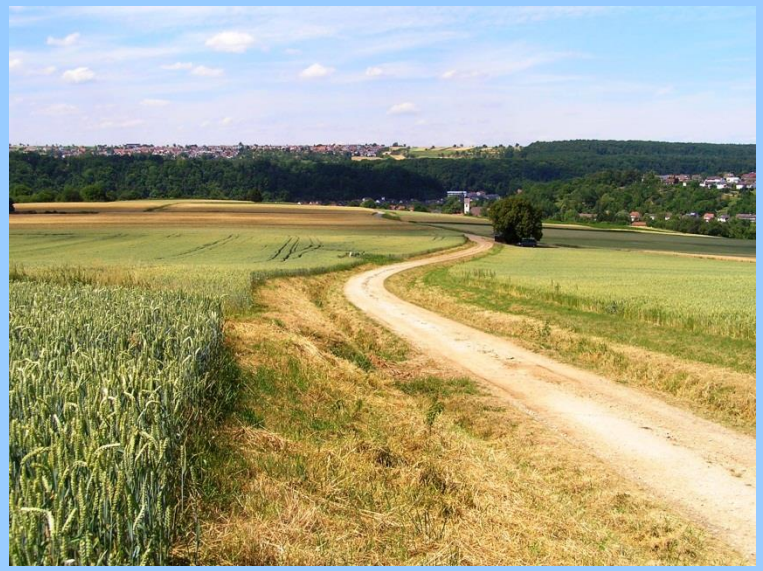
⇨ **Eine Investition in die Zukunft**

8. Fragen und Diskussion









Wir danken für Ihre Aufmerksamkeit!