

Landentwicklung im Verdichtungsraum der Metropolregionen Rhein-Main und Rhein-Neckar – ein Spagat zwischen zukunftsorientierter Technologie, Sonderkulturen und nachhaltigem Flächenmanagement

Am Beispiel des Flurbereinigungsverfahrens Pfungstadt



Thomas Knöll,
Amtsleiter
Amt für Bodenmanagement Heppenheim
Heppenheim, im Oktober 2021



innovativ.bodenständig.amtlich.

www.hvbg.hessen.de

Agenda

- Landentwicklungsmaßnahmen in Verdichtungsräumen
- Metropolregionen Rhein-Main und Rhein-Neckar
- Das Flurbereinigungsverfahren Pfungstadt:
 - Verfahrensdaten und Verfahrensgebiet
 - Ziele des Verfahrens
 - Charakterisierung des Verfahrensgebietes
 - Bewertung der Flächen (Wertermittlung)
 - Verfahrensspezifische Herausforderungen
- Eine geplante Strukturmaßnahme und deren Auswirkung auf das Verfahren
- Resümee

Landentwicklungsmaßnahmen in Verdichtungsräumen

- Landentwicklungsmaßnahmen stellen aufgrund der vielfältigen Anforderungen an Grund und Boden von Landwirtschaft, Verkehr, städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen, Industrie und Gewerbe große Herausforderungen an alle Eigentümer und Beteiligten dar.
- Die Bereitstellung von Flächen für Baumaßnahmen und den damit einhergehenden Ausgleichsmaßnahmen gehen unabdingbar mit dem Zurückdrängen der Landwirtschaft einher, die in nahezu allen Fällen nur durch geeignete Flurbereinigungsverfahren **ansatzweise** zu bewältigen sind.
- **Ansatzweise** deshalb, weil sich die Anforderungen an Grund und Boden im Rahmen der Laufzeit eines Flurbereinigungsverfahrens ständig ändern.

Metropolregion Rhein-Main

- Das Rhein-Main-Gebiet, auch Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main, ist eine der elf von der deutschen Ministerkonferenz für Raumordnung definierten Metropolregionen in Deutschland.
- Es ist benannt nach den beiden Flüssen Main und Rhein und liegt im Süden Hessens sowie Teilen der angrenzenden Länder Rheinland-Pfalz (Rheinhessen) und Bayern (Unterfranken).
- Kern der Metropolregion ist der städtische Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main. Insgesamt hat das Rhein-Main-Gebiet rund 5,8 Millionen Einwohner, von denen etwa 2,4 Millionen im Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main leben.

Metropolregion Rhein-Neckar

- Die Metropolregion Rhein-Neckar ist Verdichtungsraum und Planungsregion rund um das Dreiländereck Baden-Württemberg, Rheinland-Pfalz und Hessen.
- Der Ballungsraum hat rund 2,4 Mio. Einwohner und zählt seit 2005 zu den europäischen Metropolregionen. Großstädte in der Region sind Mannheim, Heidelberg und Ludwigshafen.
- Die Lage im Europäischen Städttegürtel zwischen den Großräumen Rhein-Main und Stuttgart sowie Verkehrsanbindungen in alle Richtungen tragen dazu bei, dass etliche Unternehmen in der Region tätig sind, z. B. als Industrie- und Dienstleistungsunternehmen (BASF, SAP, Daimler, John Deere).

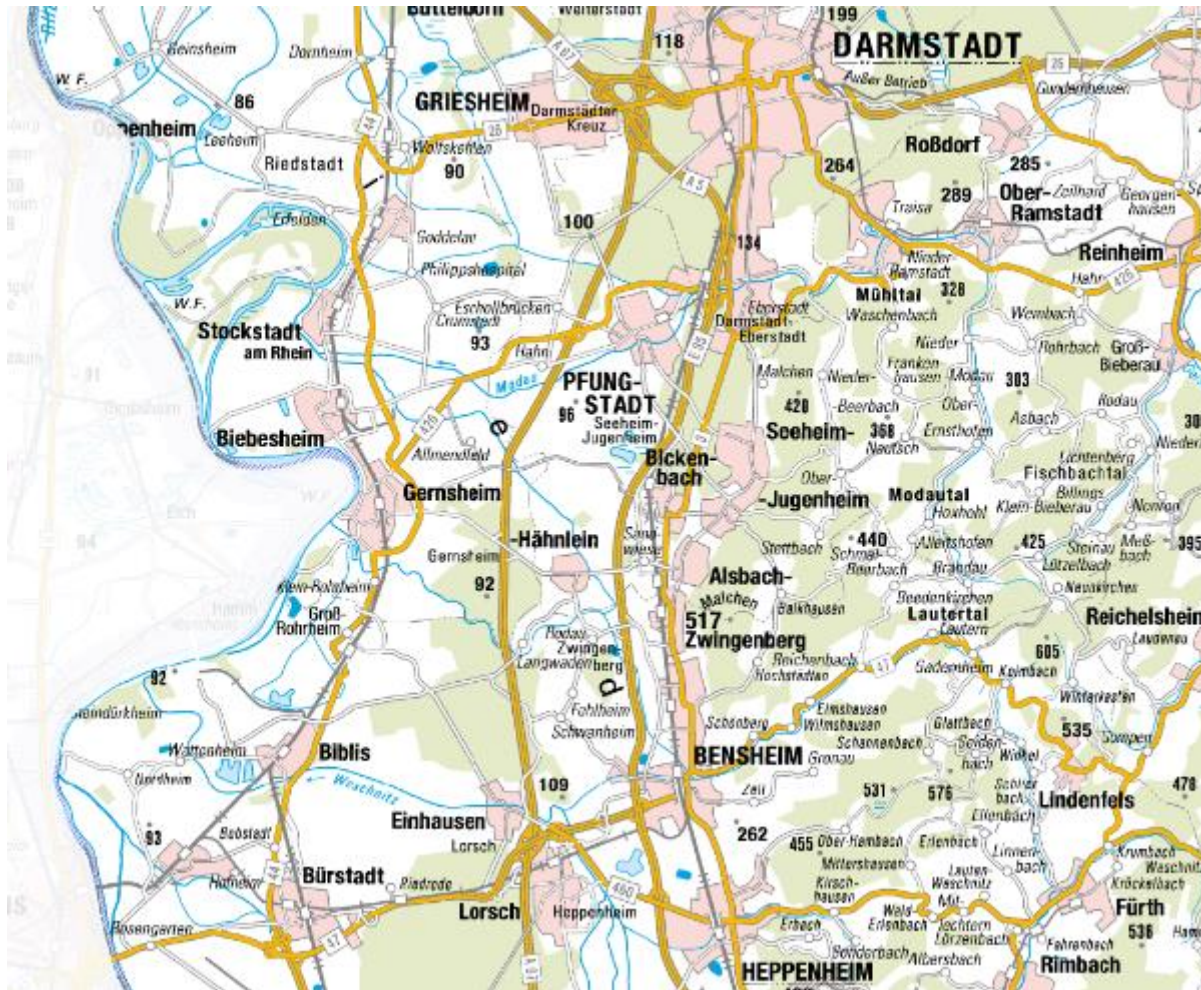
Metropolregion Rhein-Main / Rhein-Neckar

- folgende 6 DAX-Konzerne haben Ihren Sitz in den Metropolregionen Rhein/Main u. Rhein/Neckar :
 - Fresenius – Bad Homburg v.d.H.
 - Dt. Bank – Frankfurt
 - Dt. Börse – Frankfurt
 - Merck – Darmstadt
 - BASF – Ludwigshafen a. Rhein
 - Heidelberg Cement – Heidelberg
 - SAP – Walldorf

Übersichtskarte



Das Flurbereinigungsverfahren Pfungstadt als Beispiel einer Landentwicklung im Verdichtungsraum



Flurbereinigung Pfungstadt

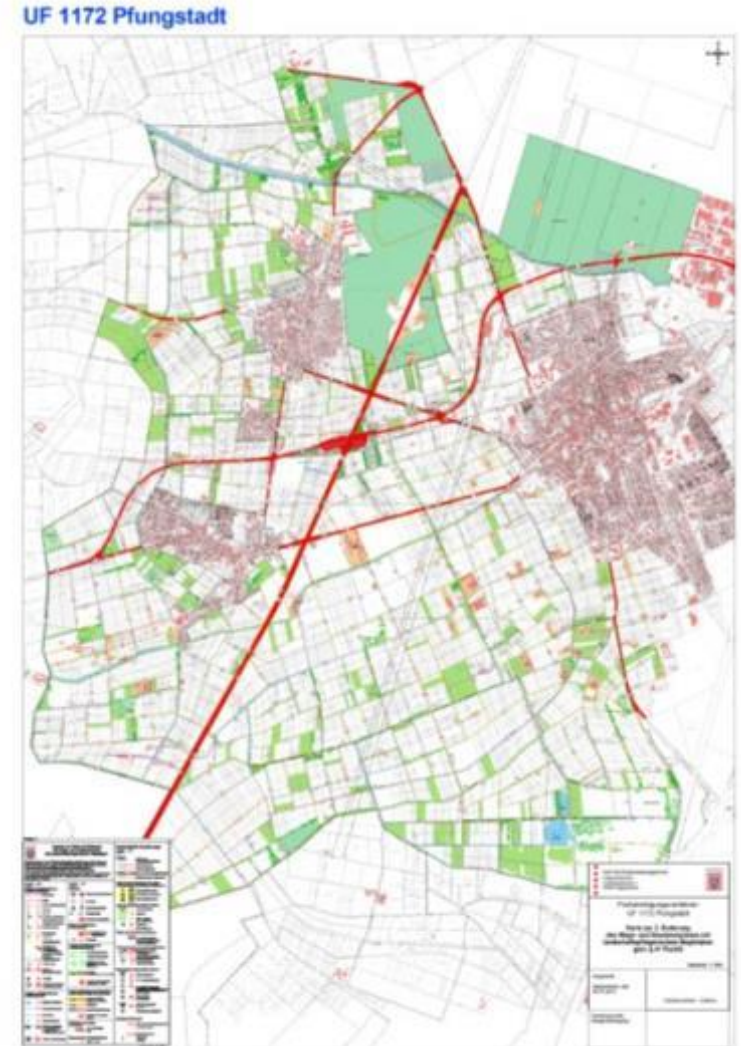
- Für den Bau der Umgehungsstraße Pfungstadt B426 werden ca. 38 ha Fläche benötigt.
- Zur Vermeidung einer Enteignung beantragt das Regierungspräsidium ein Flurbereinigungsverfahren nach §87 FlurbG (Unternehmensverfahren).
- Ziel: Verteilung des Landverlustes auf viele Eigentümer, Beseitigung landeskultureller Nachteile (Durchschneidung, Beeinträchtigung der Bewirtschaftung)

Flurbereinigung Pfungstadt

- Anordnung als Unternehmensverfahren gem. § 87 FlurbG mit späterer Erweiterung auf ein klassisches Verfahren nach §§ 1 und 37 FlurbG
- Zur Verbesserung der Agrarstruktur
- Sicherung der Existenz landwirtschaftlicher Betriebe
- Der Druck auf die landwirtschaftliche Nutzfläche von verschiedensten Planungsträgern ist erheblich
- Integration überregionale Ausgleichsmaßnahmen

Verfahrensdaten und Verfahrensgebiet

Verfahrensart	Flurbereinigung nach § 87 FlurbG
Verfahrensgröße	ca. 2.200 ha
Anzahl der Beteiligten	ca. 1.600
Anzahl der Flurstücke	ca. 5.500
Beteiligte Gemeinde/Stadt	Stadt Pfungstadt, Stadt Riedstadt
Beteiligte Gemarkungen	Crumstadt, Eschollbrücken, Eich, Hahn, Pfungstadt



Flurbereinigung Pfungstadt

- Landeskulturelle Ziele des Verfahrens
 - Zusammenlegung von zersplittertem Grundbesitz (Schaffung großer Eigentums- und Bewirtschaftungsstrukturen)
 - Verbesserung der Grundlagen der Wirtschaftsbetriebe (Erweiterungen, Gemeinschaftsanlagen)
 - Erhaltung und Verbesserung der Bewirtschaftungsbedingungen für die Sonderkulturen, wie z.B. Spargel, Erdbeeren sowie Natur- und Heilkräuter
 - Anpassung des landwirtschaftliche Wegenetz an die Anforderungen der modernen Arbeitswirtschaft
 - Sicherstellung einer ausreichenden Vorflut, Einziehung weggefallener Gewässer unter Berücksichtigung ökologischer Belange
 - Lösung von Landnutzungskonflikten

Flurbereinigung Pfungstadt

- Verbesserung und Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen durch Bodenverbesserungen sowie Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege
 - Mitarbeit bei der Aufstellung sowie der ökonomisch und ökologisch sinnvollen Umsetzung des Landschaftsplans der Stadt Pfungstadt
- unternehmensbezogene Ziele
- Verteilung des durch die Umgehungsstraße einschl. ihrer Nebenanlagen, Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen verursachten Landverlustes auf einen größeren Kreis von Eigentümern
 - Beseitigung / Verminderung der durch die Durchschneidung entstehenden landeskulturellen Nachteile (landwirtschaftlich genutzte Flächen, Beregnungsanlagen, Wegenetz, Grabennetz, Landschaftsstrukturen)

Charakterisierung des Verfahrensgebietes

- Entwicklungen in der Siedlungsstruktur; Anlagen/Maßnahmen im öffentlichen Interesse
 - gemeinschaftliche und öffentliche Anlagen und
 - Abzug in Baulandumlegung

- Aussiedlerhöfe
 - Erschließung über Hauptwirtschaftswege weiter zu optimieren
 - Ihre dichte Lage verhindern eine optimale Arrondierung

- Sonderkulturen
 - Spargel, Erdbeeren, Gemüse, Natur- und Heilkräuter
 - besondere Anforderungen an die Böden (z.B. leicht und sandig)

Charakterisierung des Verfahrensgebietes

Umweltauswirkungen

- Planungsablauf wird durch Umweltverträglichkeitsuntersuchung (UVU) begleitet
 - erhebliche Umweltauswirkungen konnten frühzeitig erkannt und vermieden oder
 - durch die Entwicklung bzw. Wahl von alternativen Anlagen bzw. Maßnahmen minimiert werden
- Insgesamt entstehen positive Umweltauswirkungen auf einer Fläche von rund 6,9 ha
- demgegenüber Maßnahmen mit erheblichen Belastungswirkungen auf einer Fläche von ca. 6,5 ha

Charakterisierung des Verfahrensgebietes

Gewässer

- Gewässer II. Ordnung
 - Modau
 - Sandbach
- Gewässerrenaturierungen
 - werden hier außerhalb der Flurbereinigung durchgeführt (WRRL)
 - jedoch Flächenbereitstellungen im Verfahren berücksichtigt



Sandbach

Entwässerungsgräben

- Einzug
- Ausweisung als landschaftsgestaltende Anlagen oder
- Erhaltung eines Grabensystems weiterhin als Gewässerparzelle



Lohrraingraben



Graben mit Hecke

Wertermittlung (allgemein)

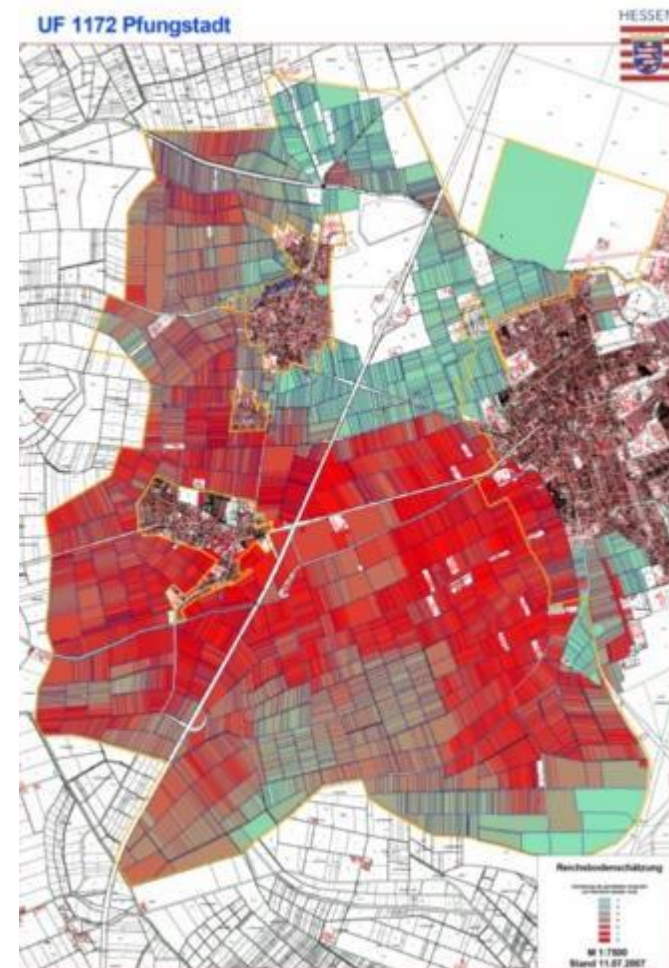
- Ermittlung des Wertes landwirtschaftlicher Grundstücke nach dem Nutzen bei üblicher Bewirtschaftung

- Ertragsfähigkeit richtet sich nach
 - reinem Bodenwert
 - Geländeform
 - Wasserhaushalt
 - Klima
 - Waldrandlage
 - Schutzgebiete

- Der ermittelte Wert ist ein Tauschwert!

Wertermittlung in Pfungstadt

- Wertermittlung erfolgte durch die Finanzverwaltung
- geologische Besonderheiten
 - die Gemarkungen liegen im Randbereich des Oberrheingrabens (tertiärer Grabenbruch)
- Stark geprägt durch
 - sowohl eiszeitliche Prozesse (wie Flugsandgebiete mit Dünen)
 - als auch nacheiszeitliche (holozäne) Prozesse
- Die Böden der holozänen Auengebiete sind weithin durch Nässe geprägt



Wertermittlung in Pfungstadt

- Besondere beachtenswerte Verhältnisse
 - schwere , und durchnässte Böden
 - nur bedingt für entsprechende Sonderkulturen geeignet
- Überprüfung der Bodenschätzung durch die Finanzverwaltung
- Örtliche Überprüfung / Nachschätzung



Verfahrensspezifische Herausforderungen

- Unterschiedliche Bodenqualitäten
 - Leichte Böden (geeignet für Sonderkulturen wie Spargel)
 - Schwere Böden
 - Moorböden

- In der Bodenordnung (Landabfindung) bestehen Einschränkungen bei der Abfindung mit wertgleichen Böden

- Unternehmensbedingte Flächenverluste spezieller Böden (z.B. für Spargelanbau)
 - können nur bedingt kompensiert werden
 - Intensivierung der Bewirtschaftung begrenzt

Verfahrensspezifische Herausforderungen

- Ortsfeste Beregnung
 - Bewässerung durch Leitungssystem
 - Verbundnetz muss erhalten bleiben
 - den Anforderungen an die aktuelle Bewirtschaftung muss entsprochen werden (Größe und Zuschnitt sowie Bearbeitung der Schläge)

- Ver- und Entsorgung
 - u.a. mit überirdischen Leitungen der Stromversorgung
 - Wasserleitungen und technische Anlagen
 - NATO-Fernleitung mit Tanklager

Verfahrensspezifische Herausforderungen

- Konkurrierende Planungen Dritter
 - Mit verschiedenen Planungsträgern
 - Straßenbau wie
 - die B 426 (Bund)
 - Verbreiterung der BAB 67
 - die Entlastungsstraße Pfungstadt-West (Stadt Pfungstadt)
 - Die Entlastungsstraße Eschollbrücken (Land/Stadt Pfungstadt)
 - Eisenbahn (ICE-Neubautrasse, Deutsche Bahn)
 - Bauleitplanung mit
 - Gewerbegebieten
 - Neubaugebieten
 - Naturschutzprojekte
 - Altneckarlache
 - Biotopverbund „Ried und Sand“



Eine geplante Strukturmaßnahme und deren Auswirkung auf das Verfahren

- Aufgrund eines geplanten Baus einer Ortsumgehung und um das bestehende Verfahren zu beschleunigen, wird eine Aufteilung in zwei Verfahrensgebiete beschlossen.
- Geänderte Voraussetzungen bezüglich der Realisierungszeiten der geplanten Ortsumgehung treten kurzfristig ein.
- Somit fällt auch der wesentliche Anlass zur Teilung in zwei separate Flurbereinigungsverfahren weg.
- Maßnahme wird von oberer Flurbereinigungsbehörde im Einvernehmen mit dem AfB Heppenheim wieder aufgehoben.

Resümee

- Veränderungsprozesse gehen zukünftig vor allem vom Ausbau von Verkehrsinfrastruktur und dem begleitenden Wohn- und Gewerbeflächenwachstum aus.
- Die Autobahnverbreiterung der A67 sowie geplanten Neubau der ICE-Strecke Frankfurt-Mannheim und weitere, von der Stadt Pfungstadt angedachte Einzelmaßnahmen (eventuelle Verlagerung der innerorts ansässigen Brauerei und Malzfabrik, Bau eines neuen Schwimmbades, eventuelle Realisierung eines großen Meerwasser-Aquariums ...) werden neue Maßnahmen zur Bodenordnung nach sich ziehen.

Resümee

- Aufgrund der besonderen Klimagunst schreitet die Intensivierung der landwirtschaftlichen Sonderkultur- und Weinbaunutzung in unserer Region weiter voran und führt zu spürbarem Umbau der Kulturlandschaft.
- Bezogen auf die Energiewende erwartet die Region insbesondere für die Freiflächenphotovoltaik und eine neue Stromtrasse zusätzliche Flächenansprüche.
- In den Flusslandschaften von Rhein und Neckar sind, auch infolge des Klimawandels, weitere hochwasserschutzbezogene Maßnahmen notwendig.

Resümee

- Wir werden als Amt für Bodenmanagement unser Möglichstes tun, um die Flurbereinigung in Pfungstadt zügig abzuschließen (Zufriedenheit aller Beteiligten, um weiteren konkurrierenden Planungen zuvorzukommen).
- Die Zukunft muss beweisen, ob multifunktionale Raumnutzungen die Belange von Hochwasserschutz, Naturschutz/Biodiversität, Naherholung und Rohstoffsicherung verbinden können...



Landentwicklung im Verdichtungsraum der Metropolregionen Rhein-Main und Rhein-Neckar – ein Spagat zwischen zukunftsorientierter Technologie, Sonderkulturen und nachhaltigem Flächenmanagement

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Thomas Knöll,
Amtsleiter
Amt für Bodenmanagement Heppenheim
Heppenheim, im Oktober 2021



innovativ.bodenständig.amtlich.

www.hvbg.hessen.de