

**HANDBUCH
ZUR
LÄNDLICHEN BODENORDNUNG UND
FLURBEREINIGUNG
IN DEUTSCHLAND**

von Joachim Thomas

Thomas, Joachim
Handbuch zur ländlichen Bodenordnung und Flurbereinigung in
Deutschland / Thomas, Joachim. – Nishyn: Herausgeber Lysenko M.M., - 514 S.

UDK 332.339(075.8)

Dieses Handbuch wurde mit Unterstützung des Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft (BMEL) für den Druck vorbereitet und veröffentlicht.

Bibliografische Information der deutschen Nationalbibliothek

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.dnb.de> abrufbar.

ISBN 978-617-640-630-3

©Thomas, Joachim2023
Herausgeber Lysenko M.M., 2023

*für Ursula,
Barbara und Stefan
in Dankbarkeit*

Über das Projekt „Deutsch-Ukrainischer Agrarpolitischer Dialog (APD)“

Das Projekt Deutsch-Ukrainischer Agrarpolitischer Dialog (APD) wird vom Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft (BMEL) seit 2006 gefördert und in dessen Auftrag über den Mandatar GFA Consulting Group GmbH implementiert. Begünstigter des Projekts ist das Ministerium für Agrarpolitik und Ernährung der Ukraine. Die Komponente 1 des APD (Agrarpolitischer Dialog) wird von der Arbeitsgemeinschaft, bestehend aus der IAK Agrar Consulting GmbH, dem Leibniz-Institut für Agrarentwicklung in Transformationsökonomien (IAMO) und der AFC Agriculture and Finance Consultants GmbH (AFC) durchgeführt. Die bodenrechtliche Beratung erfolgt im Rahmen des APD als Komponente 2 (Fachdialog Boden) und wird von der BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH umgesetzt. Seit 2006 leistet der Fachdialog Boden durch nachfrageorientierte Beratung wichtige Beiträge zu aktuellen bodenpolitischen Schwerpunktthemen. Unter Berücksichtigung deutscher und internationaler Erfahrungen und des EU-Assoziierungsabkommens soll so die Bodenpolitik der Ukraine einen verstärkten Beitrag zur Erhöhung der Wettbewerbsfähigkeit der Land- und Forstwirtschaft leisten und zur Entwicklung einer effektiven und transparenten Bodenverwaltung beitragen.

Disclaimer

Dieser Beitrag wurde mit Unterstützung der Komponente „Fachdialog Boden“ des Deutsch-Ukrainischen Agrarpolitischen Dialoges (APD) unter Einbeziehung eines ausgewiesenen deutschen Experten für Flurbereinigung erstellt. Für die fachlichen Ausführungen in diesem Beitrag ist allein der Autor verantwortlich. Die enthaltenen Ansichten, Schlussfolgerungen, Vorschläge oder Empfehlungen geben die persönliche Auffassung des Autors wieder und müssen nicht unbedingt den Ansichten des APD entsprechen.



Vorwort zum Handbuch zur ländlichen Bodenordnung und Flurbereinigung in Deutschland

Mehr als ein halbes Jahrhundert ist seit der letzten Herausgabe einer kompakten Darstellung der Flurbereinigung in Deutschland vergangen (H. Gamperl 1967: Ländliche Neuordnung (Flurbereinigung) in: Handbuch der Vermessungskunde, Band 4b, 10. Auflage, J.B. Metzlersche Verlagsbuchhandlung Stuttgart). In der Zeit bis heute hat sich das Aufgabenfeld der ländlichen Entwicklung durch Flurbereinigung erheblich verändert, und zwar nicht nur in vermessungstechnischer und technologischer Sicht, sondern vor allem auch als sozio-ökonomische sowie umwelt- und bodenpolitische Aufgabe bis hin zur Klimafolgevorsorge. Die Instrumente der ländlichen Bodenordnung werden nicht mehr nur zur Verbesserung der Agrarstruktur eingesetzt, sondern zur Förderung der allgemeinen Daseinsvorsorge in den ländlichen Bereichen unseres Landes. Zudem brachte die deutsche Wiedervereinigung eine Erweiterung des bodenordnerischen Instrumentariums zur Lösung vereinigungsbedingter Herausforderungen. Die aus den Veränderungen erwachsenden fachlichen Herausforderungen für den Flurbereinigungspraktiker und den Berufsnachwuchs konnten in der Vergangenheit offensichtlich hinreichend vermittelt werden; erwähnt seien hier die Veröffentlichungen der Bund- Länder- Arbeitsgemeinschaft nachhaltige Landentwicklung, Artikel in nationalen Fachzeitschriften und einschlägigen Schriftenreihen, die systematisch publizierte Rechtsprechung zur Flurbereinigung sowie die Beiträge zum Landmanagement und zur Landentwicklung in den seit dem Jahre 2010 erscheinenden Jahrbüchern des deutschen Vermessungs- und Geoinformationswesens. Weshalb also dann noch ein Handbuch zur ländlichen Bodenordnung und Flurbereinigung?

Die Nachfrage nach aktuellen Informationen zur deutschen Flurbereinigung erwächst aus dem internationalen fachlichen Austausch, insbesondere aus der internationalen Entwicklungszusammenarbeit mit den ehemals sozialistischen Ländern Mittel- und Osteuropas. Nach den dort seit den 1990-er Jahren durchgeführten Bodenreformen und den immer noch in Gang befindlichen Transformationsprozessen von der sozialistischen Planwirtschaft in eine auf Privatautonomie gegründete Wirtschafts- und Gesellschaftsordnung sind diese Länder auf der Suche nach einer konkludenten Bodenpolitik und einer nachhaltigen Entwicklung der ländlichen Räume. Im Zuge des offenen globalen fachlichen Austausches sind von einigen Ländern die deutschen Bodenordnungsinstrumente als nachahmenswert ausgemacht worden – nicht zuletzt wegen deren nach wie vor hohen Relevanz in der Raum- und Fachplanung sowie bei der wirtschaftlichen und infrastrukturellen Entwicklung der Bundesrepublik Deutschland.

Es war die Bodenverwertungs- und Bodenverwaltungsgesellschaft mbH (BVVG), welche im Rahmen des deutsch- ukrainischen Agrarpolitischen Dialogs (APD) die Idee zu einer kompakten Darstellung des deutschen Ansatzes für die Entwicklung ländlicher Bereiche in Form eines Handbuches aufgriff. Es sollte ein Handbuch erstellt werden, welches die deutsche Flurbereinigung als „Markenzeichen“ zum Inhalt hat und als Orientierung für Länder dienen kann, welche noch auf dem Weg sind, die Instrumente der ländlichen Bodenordnung für die Entwicklung ihrer ländlichen Räume nutzbar machen zu wollen. Für diese durchaus ungewöhnliche und weitsichtige Projektentscheidung gebührt insbesondere Frau Katja Dells, Leiterin des Auslandsbüros

der BVVG, und Herrn Christoph Gilgen, Referent im Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft, ein großes Kompliment und der Dank für das in den Verfasser des Buches gesetzte Vertrauen.

Die inhaltliche Konzeption des Handbuches wurde zusammen mit ukrainischen Experten erarbeitet und im Laufe der Bearbeitung immer wieder nachgeschärft. Denn das Fachbuch sollte die in der Ukraine im Gang befindlichen bodenpolitischen Aktivitäten zur Anpassung der Grundbesitzverhältnisse an die gegenwärtigen gesellschaftlichen Ansprüche flankieren. Hier gilt besonderer Dank Herrn Professor Dr.-Ing. Taras Ievsiukov, Dekan der Fakultät für Bodenordnung an der Nationalen Universität für Bioressourcen und Umwelt in Kiew, sowie Herrn Dr. habil. Andrij Martyn, Inhaber des Lehrstuhls für Boden- und Raumplanung und Berater im Reformbüro des Ministerkabinetts der Regierung der Ukraine; beide Herren haben durch ihre Kommentare und Diskussionsbeiträge mit dem Blick von außen die Verwendbarkeit des Handbuches für die ausgemachten Zielgruppen passgenau gemacht. So ist ein Fachbuch entstanden, das nach der Überzeugung aller Beteiligten auch der internationalen und deutschen Leserschaft zugänglich gemacht werden sollte. Dem engagierten und motivierenden Einsatz von Audrius Paura (Auslandbüro der BVVG) für den operativen Teil der Arbeit ist es zu verdanken, dass der für die Fertigstellung des Handbuches gesetzte Zeitrahmen eingehalten werden konnte.

Der Grundaufbau des Handbuches folgt dem vorstehend formulierten Ziel:

Nach einer kursorischen Beschreibung der historischen Genese der heute in Deutschland eingesetzten Instrumente zur Entwicklung ländlicher Räume werden in Abschnitt zwei die allgemeinen Grundlagen für eine zeitgemäße Bodenordnung und Flurbereinigung behandelt und die heute von der öffentlichen Verwaltung erwarteten Standards im Umgang mit Grundbesitz definiert. Dabei werden die Rechtsgrundlagen nur insofern behandelt, als sie für eine zeitgemäße Bodenordnung unverzichtbar erscheinen. Der Rückblick in die Entstehung der Bodenordnungsinstrumente soll den Lesern in den im Transformationsprozess befindlichen Ländern aufzeigen, dass die Grundbesitzverhältnisse, wie sie sich heute in Osteuropa nach den Bodenreformen der 1990-er Jahre darstellen, nur unwesentlich von den Verhältnissen unterscheiden, die zur Schaffung von gesetzlichen Bodenordnungsinstrumenten in Westeuropa führten. Das gilt im Übrigen auch für die im Zusammenhang mit der deutschen Wiedervereinigung im Jahre 1990 entstandenen Instrumente nach dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz.

Der Abschnitt drei umfasst den technischen und administrativen Ablauf einer Regelflurbereinigung, wie er sich basierend auf den Erfahrungen einer mehr als 100-jährigen Flurbereinigungstätigkeit in Deutschland als zweckmäßig und effizient herausgestellt hat. Für diesen praktischen Teil wurde die Regelflurbereinigung gewählt, weil sich alle anderen in dem Handbuch behandelten Bodenordnungsinstrumente in ihren Arbeitsabläufen methodisch – jedenfalls dem Grunde nach – aus der Regelflurbereinigung ableiten lassen. Die ausführliche Beschreibung der handwerklichen Seite soll auch aufzeigen, dass in der modernen Flurbereinigung eine ergebnisorientierte Zusammenarbeit von verschiedenen Berufsgruppen für einen erfolgreichen Projektabschluss unverzichtbar ist.

In Abschnitt vier werden einzelne zentrale Arbeitsabschnitte hinsichtlich ihrer methodischen Grundlagen und fachlichen Querverbindungen zu anderen Rechtsgebieten und Berufsfeldern vertieft. Das betrifft die Praxis der Vorbereitung von Neuordnungsverfahren, die technischen und landeskulturellen Grundsätze für die Planung und Ausführung der Flurbereinigung sowie die dabei zu beachtenden Umweltbelange. Zudem werden die „weichen“ Themen wie Teilhabe der Bürger am Arbeitsprozess, Kommunikation unter den Akteuren im Verwaltungsverfahren, diskursive

Beteiligung und dialogische Planung, Befindlichkeit der Betroffenen sowie Empathie der Projektmitarbeiter immer wieder in den technisch-administrativen Kontext gestellt. Diese Dinge sind kein „schmückendes Beiwerk“, sondern nach der Erfahrung des Verfassers mitentscheidend für den Erfolg von Entwicklungsmaßnahmen in den ländlichen Bereichen durch die ländliche Bodenordnung.

Schließlich wird in Abschnitt fünf an Beispielen gezeigt, wie bestimmte bodenpolitischen Herausforderungen mit dem in Deutschland verfügbaren Bodenordnungsinstrumentarium zum Vorteil der betroffenen Grundbesitzer und zugleich zum Wohl der Allgemeinheit wirksam begegnet werden kann. Hier gilt der Dank Herrn Dipl.-Ing. Hubertus Bertling, Ministerialrat a.D., für die Mitwirkung bei der Konzeption und inhaltlichen Gestaltung des Handbuches. Durch seine Erfahrung in der praktischen Durchführung der Flurbereinigung im Bundesland Sachsen-Anhalt im Allgemeinen und insbesondere der vereinigungsbedingten Neuordnungsverfahren in Ostdeutschland hat er wertvolle Anregungen gegeben und anschauliche Beispiele zur wirksamen Umsetzung von speziellen transformationsbedingten Bodenordnungsaufgaben beigetragen.

Das Schlusskapitel über die Bedeutung der Flurbereinigung und Landentwicklung im internationalen Kontext ermöglicht dem Leser des Handbuches eine Verortung der jeweiligen nationalen bodenpolitischen Verhältnisse. So dient auch das Glossar am Anfang des Handbuches der Klärung von Begriffen, die zwar in Deutschland als bekannt vorausgesetzt werden können, jedoch bei einer Übertragung in einen anderen Sprachraum wegen fehlender Synonyme erhebliche Schwierigkeiten bereiten und insofern erklärungsbedürftig sind.

Nach dieser Konzeption hat das Handbuch den gegenwärtigen Stand von Wissenschaft und Technik zur ländlichen Bodenordnung in Deutschland eingefangen; zugleich stellt es ein möglicherweise auch für die deutschen Fachleute und den deutschen Berufsnachwuchs handliches Nachschlagewerk dar. Für die Adressaten in der internationalen Zusammenarbeit sollten die dargestellten methodischen Ansätze und gesetzlichen Normen nicht als „Blaupause“ für anstehende legislative Aktivitäten verstanden werden. Das Handbuch will lediglich die Wirkungsmechanismen der Instrumente der ländlichen Bodenordnung aufzeigen. Dabei erhebt das Handbuch nicht den Anspruch, die derzeitige Vielfalt widerzuspiegeln, welche sich in der Praxis der Ämter für Bodenordnung und Landentwicklung in den Bundesländern bei der Umsetzung ihres gesetzlichen Auftrags eingestellt hat und auch in Zukunft noch weiter entwickeln wird. Die ausgewählten Beispiele dienen dazu, die methodischen Ansätze zur Lösung des jeweiligen Bodennutzungskonflikts zu beschreiben. Das gleiche gilt hinsichtlich des Bezugs auf die meist länderspezifischen untergesetzlichen Verwaltungsvorschriften, welche die gesetzlichen Maßgaben ausfüllen. Der interessierte Leser findet dazu in dem ausführlichen Quellenverzeichnis entsprechende Hinweise zur weiteren Vertiefung und Ergänzung.

So verbleibt der Wunsch, dass das Handbuch den deutsch-ukrainischen Agrarpolitischen Dialog sowie weitere Agrarpolitische Dialoge in Osteuropa und Asien befruchtet und auch die deutschsprachige Fachszene zur kritischen Reflektion der Grundlagen der ländlichen Bodenordnung und Flurbereinigung herausfordert.

Bonn, im Sommer 2023

Prof. Dr.-Ing. Joachim Thomas
Ministerialrat a.D.
Verfasser

Inhaltsverzeichnis

Glossar	22
1 Der historische Kontext der Flurbereinigung	29
1.1 Die Ursprünge der Flurbereinigung in Deutschland	29
1.2 Die Feststellung und Neuordnung der Eigentumsverhältnisse nach 1990 in Ostdeutschland.....	33
1.3 Die Zusammenführung von Boden und Gebäudeeigentum nach 1990 in Ostdeutschland.....	35
2 Die Flurbereinigung als Instrument zur Entwicklung ländlicher Räume	37
2.1 Gesellschaftspolitische Herausforderung und Entwicklungsansätze	37
2.1.1 Politik für ländliche Räume.....	37
2.1.2 Von Entwicklungsansätzen zu Handlungsfeldern.....	40
2.1.3 Die Aufgabe der ländlichen Bodenordnung	42
2.1.4 Neuordnungsziele und Neuordnungsinstrumente.....	45
2.2 Die Integration der Flurbereinigung in den nationalen Rechtsrahmen	48
2.2.1 Verfassungsrecht, Privatrecht, Öffentliches Recht.....	48
2.2.2 Das Recht der Raumplanung und Fachplanung	49
2.2.3 Das Grundstück als Objekt der Flurbereinigung.....	50
2.3 Zu beachtende Grundsätze im Rahmen der Flurbereinigung	52
2.3.1 Die Rechtstaatlichkeit	53
2.3.2 Anspruch auf wertgleiche Landabfindung für jeden Grundeigentümer	55
2.3.3 Anspruch der Beteiligten auf aktive Teilnahme an der Flurbereinigung	57
2.3.4 Nachhaltigkeit und die Beachtung der Umweltbelange.....	59
2.3.5 Transparenz des Verfahrens.....	60
2.4 Die Ziele der Flurbereinigung	62
2.4.1 Flurbereinigungsmaßnahmen mit privat-nützigen Zielen	62
2.4.1.1 Die Regelflurbereinigung	62
2.4.1.2 Die Vereinfachte Flurbereinigung	64

2.4.1.3 Die Beschleunigte Zusammenlegung.....	65
2.4.1.4 Freiwilliger Landtausch.....	65
2.4.1.5 Vereinigungsbedingte Neuordnungsaufgaben.....	65
2.4.2 Flurbereinigungsmaßnahmen mit fremd-nützigen Zielen.....	68
2.4.2.1 Die Bereitstellung von Land in großem Umfange für Unternehmen („Unternehmensflurbereinigung“).....	69
2.4.2.2 Flurbereinigungsverfahren bei Grundabtretung nach berggesetzlichen Vorschriften.....	69
2.5 Institutionen und Akteure in der Flurbereinigung.....	70
2.5.1 Die Flurbereinigungsbehörde.....	71
2.5.2 Die Beteiligten im Flurbereinigungsverfahren.....	73
2.5.3 Die Gemeinde im Flurbereinigungsverfahren.....	76
2.5.4 Die Teilnehmergeinschaft und ihre Organe.....	77
2.5.5 Die Träger öffentlicher Belange.....	80
2.5.6 Die öffentlichen Register von Grundbuch und Liegenschaftskataster.....	81
2.5.7 Private Dienstleister.....	81
2.5.8 Beliehene Unternehmer.....	83
3 Der Ablauf eines Flurbereinigungsverfahrens.....	85
3.1 Die Vorbereitungsphase.....	87
3.1.1 Vorverfahren.....	87
3.1.2 Termin zur Aufklärung der Beteiligten und Anhörung der Träger öffentlicher Belange.....	94
3.1.3 Flurbereinigungsbeschluss.....	97
3.1.4 Vorstandswahl.....	99
3.1.5 Ermittlung der Beteiligten.....	100
3.2 Die Planungsphase.....	101
3.2.1 Wertermittlung.....	103
3.2.1.1 Grundsätze für die Wertermittlung in der Flurbereinigung.....	103
3.2.1.2 Die Durchführung der Wertermittlung.....	104
3.2.1.3 Die Wertberechnung im alten Bestand.....	109

3.2.2 Der Plan über die gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen mit landschaftspflegerischem Begleitplan nach § 41 FlurbG	110
3.2.2.1 Die Aufstellung der allgemeinen Grundsätze für die zweckmäßige Neugestaltung des Flurbereinigungsgebietes	110
3.2.2.2 Die Erarbeitung des Planentwurfes	112
3.2.2.3 Die Umweltverträglichkeitsprüfung und Eingriffsregelung	113
3.2.2.4 Abstimmung mit dem Vorstand der Teilnehmergeinschaft	115
3.2.2.5 Abstimmung mit den Trägern öffentlicher Belange	115
3.2.2.6 Die Einbeziehung der Öffentlichkeit	116
3.2.2.7 Die Aufstellung des Plans nach § 41 FlurbG	116
3.2.2.8 Die Anhörung zum Plan nach § 41 FlurbG	119
3.2.3 Planfeststellung bzw. Plangenehmigung des Plans nach § 41 FlurbG	119
3.2.3.1 Der Planfeststellungsbeschluss	119
3.2.3.2 Die Plangenehmigung	121
3.2.3.3 Das Wirksamwerden von Planfeststellung bzw. Plangenehmigung	121
3.2.4 Geodätisch-technische Arbeiten in der Flurbereinigung	121
3.2.5 Vorbereitende Arbeiten für die Aufstellung des Flurbereinigungsplans	125
3.2.5.1 Die Wertberechnung im neuen Bestand	126
3.2.5.2 Die Ermittlung des Landbeitrages	127
3.2.5.3 Die Ermittlung der Abfindungsansprüche	130
3.2.5.4 Der Planwunschtermin	130
3.2.6 Der Flurbereinigungsplan	132
3.2.6.1 Der Zuteilungsentwurf	132
3.2.6.2 Die Aufstellung des Flurbereinigungsplanes	134
3.2.6.3 Die Bekanntgabe des Flurbereinigungsplanes	137
3.2.6.4 Die Anhörung zum bekanntgegebenen Flurbereinigungsplan	139
3.3 Die Ausführungsphase	140
3.3.1 Ausführungsanordnung bzw. vorzeitige Ausführungsanordnung	140
3.3.1.1 Der Eigentumsübergang	141

3.3.1.2 Besitzübergang	143
3.3.1.3 Führung des amtlichen Verzeichnisses der Grundstücke.....	144
3.3.2 Übertragung der neuen Grundstücke in die Örtlichkeit.....	145
3.3.3 Vorläufige Besitzeinweisung.....	145
3.3.4 Ausbau der gemeinschaftlichen Anlagen	146
3.3.5 Berichtigung der öffentlichen Bücher	148
3.3.5.1 Berichtigung des Liegenschaftskatasters.....	148
3.3.5.2 Berichtigung des Grundbuches.....	149
3.3.5.3 Berichtigung weiterer öffentlicher Bücher	150
3.3.6 Schlussfeststellung.....	151
3.3.7 Archivierung der Ergebnisse	152
4 Vertiefende Behandlung einzelner Arbeitsabschnitte im Ablauf eines Flurbereinigungsverfahrens	153
4.1 Entwicklungsstrategien, Zielfindung und Konzepte für ein Flurbereinigungsverfahren	153
4.1.1 Der querschnittsorientierte Ansatz des ILEK	153
4.1.2 Aktive Mitwirkung der Bürger als Voraussetzung	154
4.1.3 Organisation einer breiten Beteiligung im ILEK-Prozess	156
4.1.4 Von den Handlungsfeldern zum „Entwicklungsleitbild“ mit konkreten Entwicklungszielen	163
4.2 Das Zusammenwirken von Grundbuch, Liegenschaftskataster und Flurbereinigung.....	163
4.2.1 Das Grundbuch in Deutschland	163
4.2.2 Das Liegenschaftskataster in Deutschland	165
4.2.3 Die Zusammenarbeit zwischen den Behörden und die Registerführung während der Flurbereinigung	166
4.2.3.1 Die Vorbereitungsphase	167
4.2.3.2 Die Phase zwischen der förmlichen Einleitung der Flurbereinigung bis zum Eintritt des neuen Rechtszustands	168
4.2.3.3 Die Phase nach Eintritt des neuen Rechtszustands.....	169

4.2.4 Die Behandlung von Unstimmigkeiten innerhalb des Katasternachweises und deren Abhilfe in der Flurbereinigung	171
4.3 Die Wertermittlung der Grundstücke in der Flurbereinigung	173
4.3.1 Die Wertermittlung von landwirtschaftlich genutzten Grundstücken	175
4.3.1.1 Die Wertermittlung auf der Grundlage der Bodenschätzung nach dem Gesetz über die Schätzung des Kulturbodens	176
4.3.1.2 Die Wertermittlung ohne das Vorhandensein einer landesweit verfügbaren Bodenschätzung	182
4.3.1.3 Die Erforderlichkeit einer Neubewertung landwirtschaftlicher Böden im Flurbereinigungsverfahren	187
4.3.2 Die Wertermittlung von forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken	187
4.3.3 Die Wertermittlung von Bauflächen und Bauland	188
4.3.4 Die Wertermittlung von wesentlichen Bestandteilen von Grundstücken	192
4.3.5 Die Wertermittlung von dinglichen Rechten an Grundstücken	194
4.3.6 Bestimmung des Monetarisierungskoeffizienten	196
4.3.7 Auslegung und Feststellung der Ergebnisse der Wertermittlung nach § 32 des Flurbereinigungsgesetzes	197
4.4 Technische Grundsätze zur Planung und Ausführung der gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen	197
4.4.1 Landeskulturelle Grundlagen	198
4.4.2 Landeskulturelle Wechselwirkungen zwischen Planentwurf und Planausführung	200
4.4.3 Ländliche Wegenetze	202
4.4.3.1 Planungsziele und Planungsgrundsätze	202
4.4.3.2 Entwurfselemente für land- und forstwirtschaftliche Wege	207
4.4.3.3 Standardbauweisen für land- und forstwirtschaftliche Wege	213
4.4.3.4 Besondere Anlagen in landwirtschaftlichen Wegenetzen	218
4.4.3.5 Kulturbautechnische Maßnahmen an Gewässern	220
4.4.4 Landschaftspflegerische Maßnahmen in der Flurbereinigung	224
4.4.4.1 Planungsziele und Planungsgrundsätze	224
4.4.4.2 Hinweise zur Ausführung von Maßnahmen der Landschaftspflege	226

4.4.4.3 Maßnahmen zur Reduzierung von Bodenerosion (Wasser und Wind)	229
4.4.4.4 Ziele und Maßnahmen zur Bodenverbesserung	231
4.4.5 Sonstige landeskulturelle Anforderungen in der Flurbereinigung	233
4.4.5.1 Landeskulturelle Anforderungen in der Forstwirtschaft	233
4.4.5.2 Landeskulturelle Anforderungen im Weinbau	235
4.4.5.3 Landeskulturelle Anforderungen im Obstbau, Hopfen- und Gemüseanbau.....	241
4.5 Die Umweltverträglichkeitsprüfung und Eingriffsregelung in der Flurbereinigung	244
4.5.1 Vorbereitung und Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung	244
4.5.1.1 Die Bestandsaufnahme von Natur und Landschaft	246
4.5.1.2 Die Bewertung von Natur und Landschaft	250
4.5.2 Die Grundlagen und Ratio der Eingriff- Ausgleich-Regelung.....	253
4.5.3 Die Qualifizierung und Quantifizierung von naturschutzrechtlichen Kompensationsverpflichtungen.....	256
4.5.4 Zur Effizienz bei der Eingriff-Ausgleich-Regelung.....	259
4.6 Konfliktmanagement in der Flurbereinigung und ländlichen Entwicklung	261
4.6.1 Konflikte und deren Bewältigung im Allgemeinen	261
4.6.2 Konfliktursachen und Konfliktpotenziale in der Flurbereinigung und ländlichen Entwicklung.....	262
4.6.3 Konfliktbewältigung in der Flurbereinigung und ländlichen Entwicklung....	265
4.6.3.1 Konfliktbewältigung durch Formalisierung	265
4.6.3.2 Konfliktbewältigung durch Institutionalisierung	268
4.6.3.3 Konfliktbewältigung durch Partizipation	269
4.6.4 Konfliktprävention und Konfliktentschärfung durch Information und Bildungsarbeit.....	272
4.6.5 Konfliktbewältigung in Zahlen	273
4.6.6 Schlussbemerkung.....	274
4.7 Monitoring - operatives Controlling – wirkungsorientiertes Controlling.....	274
4.7.1 Monitoring durch Behördenleitung, Fachaufsicht und Audit-Institutionen	275

4.7.2 Operatives Controlling.....	276
4.7.2.1 Die Behördensteuerung über Ziele	276
4.7.2.2 Kosten- und Leistungsrechnung	278
4.7.3 Wirkungsorientiertes Controlling	281
4.7.3.1 Betriebswirtschaftliche Auswirkungen auf einzelbetrieblicher Ebene	282
4.7.3.2 Die gesamtwirtschaftliche Wertschöpfungsanalyse	282
4.7.4 Nutzen für Politik, Bürger und Verwaltung	288
4.8 Die Kosten in der Flurbereinigung bzw. Flurneuordnung und deren Finanzierung	288
4.8.1 Kosten und Kostenträgerschaft in der Flurbereinigung	288
4.8.2 Finanzierung der Ausführungskosten in einem Bodenordnungsverfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz.....	291
4.8.3 Finanzierung der Ausführungskosten in einem Bodenordnungsverfahren nach LwAnpG.....	295
5 Flurbereinigung und Flurneuordnung: Beispiele zur Lösung typischer Bodennutzungsprobleme.....	297
5.1 Die Unternehmensflurbereinigung aus Anlass zulässiger Enteignung für öffentliche Zwecke	297
5.1.1 Der methodische Ansatz.....	298
5.1.2 Formaler und materieller Rechtsrahmen für die Unternehmensflurbereinigung.....	298
5.1.3 Praktische Erwägungen im Ablauf der Unternehmensflurbereinigung	300
5.1.3.1 zur rechtlichen Einordnung des normativen Rahmens	300
5.1.3.2 zur frühzeitigen Einflussnahme der Flurbereinigungsbehörde auf die Planung des öffentlichen Vorhabens.....	301
5.1.3.3 zum Grunderwerb für das Vorhaben	302
5.1.3.4 zur Ermittlung des Landabzugs.....	304
5.1.3.5 zur Bedeutung des Plans über die gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen mit landschaftspflegerischen Begleitplan (Plan nach § 41 FlurbG).....	305
5.1.3.6 zur zweckmäßigen Abgrenzung des Flurbereinigungsgebietes.....	307

5.1.4	Zur Relevanz der Unternehmensflurbereinigung in Deutschland	310
5.1.5	Zum Ausgleich der öffentlichen und privaten Interessen in der Unternehmensflurbereinigung	310
5.1.6	Zur gesamtwirtschaftlichen Wertschöpfungsbilanz in der Unternehmensflurbereinigung	311
5.1.7	Fazit	313
5.2	Flurbereinigungsverfahren bei Grundabtretung nach berggesetzlichen Vorschriften	314
5.2.1	Der formelle und materielle Rechtsrahmen für die bergrechtlich Grundabtretung	315
5.2.2	Der methodische Ansatz	316
5.2.3	Die Flurbereinigung bei der Gestaltung der Bergbaufolgelandschaft	317
5.2.3.1	Die Flurbereinigung im westlichen Braunkohlenrevier	317
5.2.3.2	Die Flurbereinigung im östlichen Braunkohlenrevier	323
5.2.4	Fazit	325
5.3	Der Freiwillige Landtausch in einem hoheitlichen Bodenordnungsverfahren	325
5.3.1	Die Bestimmungen zum Freiwilligen Landtausches nach dem Flurbereinigungsgesetz	326
5.3.2	Möglichkeiten und Grenzen des Freiwilligen Landtausches	327
5.3.2.1	Der Tauschzweck muss durch das Gesetz legitimiert sein.	327
5.3.2.2	Die Eigentumsverhältnisse müssen geklärt sein.	327
5.3.2.3	Öffentlich-rechtliche Genehmigungen sind im Antragsweg beizubringen.	328
5.3.2.4	Anreize zur Förderung des Freiwilligen Landtausches	328
5.3.2.5	Durch fachkundige Helfer kann ein Freiwilliger Landtausch vorbereitet werden.	329
5.3.3	Der Freiwillige Landtausch zur Verbesserung der Arbeits- und Produktionsbedingungen	329
5.3.4	Der Freiwillige Landtausch zum Zwecke des Naturschutzes und der Landschaftspflege	331

5.3.5 Freiwilliger Landtausch im Zusammenhang mit der Feststellung und Neuordnung der Eigentumsverhältnisse.....	332
5.3.6 Zur Wertschöpfung durch den Freiwilligen Landtausch.....	332
5.3.7 Fazit	333
5.4 Feststellung und Neuordnung der Eigentumsverhältnisse im Zusammenhang mit der Auflösung der Kollektive nach 1990 in Ostdeutschland	334
5.4.1 Der formelle und materielle Rechtsrahmen für die Feststellung und Neuordnung der Eigentumsverhältnisse.....	335
5.4.2 Der Neuordnungsauftrag in der Flurneuordnung Dalwitz.....	336
5.4.3 Fazit	339
5.5 Die Zusammenführung von Boden und Gebäudeeigentum nach 1990 in Ostdeutschland.....	339
5.5.1 Der formelle und materielle Rechtsrahmen für die Zusammenführung von Boden und Gebäudeeigentum nach Landwirtschaftsanpassungsgesetz	340
5.5.2 Das Verwaltungsverfahren zur Zusammenführung von Boden und Gebäudeeigentum.....	340
5.6 Die Flurbereinigung im Bereich der ökologischen Landwirtschaft.....	345
5.6.1 Stand der ökologischen Landwirtschaft und Rahmenbedingungen in Deutschland.....	345
5.6.2 Berücksichtigung der Belange der ökologischen Landwirtschaft in der Flurbereinigung	347
5.6.2.1 Abgrenzung und Anordnung eines Flurbereinigungsgebiets (§ 4 FlurbG).....	347
5.6.2.2 Wertermittlung der Grundstücke (§ 28 FlurbG).....	348
5.6.2.3 Aufstellung des Plans über die gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen mit landschaftspflegerischen Begleitplan (§ 41 FlurbG)	348
5.6.2.4 Aufstellung des Flurbereinigungsplans (§ 58 FlurbG).....	350
5.6.2.5 Besitzübergang in die neuen Grundstücke (§ 65 FlurbG).....	350
5.6.3 Fazit	353
5.7 Bodenordnung und Flächenmanagement in urbanen Bereichen und Agglomerationsgebieten	353
5.7.1 Bodenordnung als Herausforderung in unspezifischen Raumtypen.....	354

5.7.2 Abstimmung zwischen gemeindlicher Bauleitplanung und agrarstruktureller Fachplanung	356
5.7.2.1 Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen	356
5.7.2.2 Bauleitplanung und Flurbereinigung	357
5.7.2.3 Ersatzlandbeschaffung.....	357
5.7.2.4 Flurbereinigung aus Anlass einer städtebaulichen Maßnahme nach § 190 des Baugesetzbuches	357
5.7.3 Der bodenpolitische Ordnungsbedarf in urbanen Bereichen und Agglomerationsgebieten	358
5.7.3.1 Die städtebauliche Umlegung nach § 45 ff. BauGB.....	358
5.7.3.2 Die Neuordnung der Grundbesitzverhältnisse im urbanen Bereich auf der Grundlage des Flurbereinigungsgesetzes	363
5.7.4 Maßgeschneiderte Problemlösung durch flexiblen Instrumenteneinsatz ...	363
5.7.5 Fazit.....	372
5.8 Freiwilliger Nutzungstausch in einem behördlichen Verfahren	373
5.8.1 Wesen, Ziel und Förderung des Freiwilligen Nutzungstausches	373
5.8.2 Der Arbeitsprozess.....	374
5.8.3 Fazit.....	376
5.9 Die Waldflurbereinigung.....	376
5.9.1 Zur sozioökonomischen Bedeutung des Waldes.....	376
5.9.2 Die strukturelle Situation in den Waldgebieten	378
5.9.3 Bodenordnungsverfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz	380
5.9.3.1 Formaler und materieller Rechtsrahmen für die Waldflurbereinigung	380
5.9.3.2 Die Flurbereinigung zur Verbesserung der Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Forstwirtschaft.....	381
5.9.3.3 Einzelaspekte zur Waldflurbereinigung nach dem Flurbereinigungsgesetz.....	390
5.9.4 Bodenordnungsverfahren für Waldgemeinschaften.....	396
5.9.4.1 Waldgenossenschaften nach Artikel 83 des Einführungsgesetzes zum BGB.....	397

5.9.4.2 Die Zusammenlegung von Waldgenossenschaften nach dem Gemeinschaftswaldgesetz in Verbindung mit dem Flurbereinigungsgesetz	397
5.9.4.3 Die Gründung einer Waldgenossenschaft nach § 1008 ff. BGB	401
5.9.5 Forstwirtschaftliche Zusammenschlüsse nach § 15 Bundeswaldgesetz	401
5.9.6 Fazit	402
5.10 Zur gegenwärtigen und künftigen Rolle der ländlichen Bodenordnung und Flurbereinigung in Deutschland	402
6 Zur Bedeutung von Flurbereinigung und Landentwicklung im internationalen Kontext.....	404
6.1 Die Flurbereinigung und Landentwicklung im aktuellen europäischen Kontext	407
6.1.1 Ansätze und Instrumente der Landentwicklung in Europa	407
6.1.2 Zur programmatischen Seite von Flurbereinigung und ländlicher Entwicklung in Europa	407
6.1.3 Zur operativen Seite von Flurbereinigung und ländlicher Entwicklung in Europa und darüber hinaus	408
6.2 Flurbereinigung und Landentwicklung in den supranationalen Organisationen	414
7 Quellen	417
7.1 Fachliteratur	417
7.2 Rechts- und Verwaltungsvorschriften	429
8 Verzeichnis der Abbildungen	433
9 Anhang	440
9.1 Flurbereinigungsgesetz.....	440
9.2 Landwirtschaftsanpassungsgesetz	488
9.3 Grundbuchblatt des Grundbuches von Arnoldsweiler (synthetisches Beispiel)	505
Zum Autor	513

Abkürzungsverzeichnis

Abb.	Abbildung
ABl.	Amtsblatt der EG
Abs.	Absatz
AEP	Agrarstrukturelle Entwicklungsplanung
Ar	Flächenmaß Ar (100 m ²)
ARGE	Arbeitsgemeinschaft
BAnz.	Bundesanzeiger
BauGB	Baugesetzbuch
Bd.	Band
BezReg	Bezirksregierung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGBI.	Bundesgesetzblatt
BMEL	Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BodSchätzG	Bodenschätzungsgesetz
BPl. Nr.	Bebauungsplan Nummer
BRD	Bundesrepublik Deutschland
BVerfG	Bundesverfassungsgericht
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
BWVO	Besitzwechselverordnung
bzw.	beziehungsweise
cm	Längenmaß Zentimeter
° C	Grad Celsius
DDR	Deutsche Demokratische Republik
dgl.	dergleichen
DLR	Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum
DVO	Durchführungsverordnung
EG	Europäische Gemeinschaft
EGBGB	Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch
EU	Europäische Union
EWG	Europäische Wirtschaftsgemeinschaft
€	Währung EURO
ff.	folgende (Seiten)
FFH	Fauna – Flora - Habitat
FGSV	Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen
FlurbG	Flurbereinigungsgesetz

GAP	Gemeinsame Agrarpolitik
GBI.	Gesetzblatt
GBO	Grundbuchordnung
GG	Grundgesetz der Bundesrepublik Deutschland
GIZ	Deutsche Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit
GPS	Global Positioning System
GSR	Gemeinsamer Strategischer Rahmen
GV.	Gesetz- und Verordnungsblatt
GVBl.	Gesetz- und Verordnungsblatt
ha	Flächenmaß Hektar (100 Ar)
Hrsg.	Herausgeber
ICE	Intercity-Express
i.d.F.	In der Fassung
ILE	Integrierte ländliche Entwicklung
ILEK	Integriertes ländliches Entwicklungskonzept
IT	Informationstechnologie
i.V.m.	In Verbindung mit
Kap.	Kapitel
KLR	Kosten- und Leistungsrechnung
km	Längenmaß Kilometer
LPG	Landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaft
LPGG	Gesetz über die landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaft
LPIG	Landesplanungsgesetz
LwAnpG	Landwirtschaftsanpassungsgesetz
m	Meter
m ²	Flächenmaß Quadratmeter
m ³	Raumaß Kubikmeter
MBI.	Ministerialblatt
MUNLV	Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Landwirtschaft
m.W.v.	mit Wirkung vom
NGO	Non Governmental Organization (Nichtregierungsorganisation)
Nr.	Nummer
NRW	Nordrhein-Westfalen
ÖbVermIng.	Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
ÖPNV	Öffentlicher Personen Nahverkehr
O.Nr.	Ordnungsnummer
RdErl.	Runderlass
REK	Regionales Entwicklungskonzept

RGBl.	Reichsgesetzblatt
ROG	Raumordnungsgesetz
RUO	Reichsumlegungsordnung
tlw.	teilweise
TÖB	Träger öffentlicher Belange
S.	Seite
SachenRÄndG	Sachenrechtsänderungsgesetz
SachenRBerG	Sachenrechtsbereinigungsgesetz
SchuldRAnpG	Schuldrechtsanpassungsgesetz
SMBl.	Sammelministerialblatt
StBA	Statistisches Bundesamt
StVZO	Straßenverkehrs-Zulassungsordnung
SZ	Schlüsselzahl
UmwRG	Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz
UVP	Umweltverträglichkeitsprüfung
UVPG	Umweltverträglichkeitsgesetz
VEG	Volkseigenes Gut
VermG	Vermögensgesetz
VO	Verordnung
VOB	Verdingungsordnung für das Bauwesen
VwGO	Verwaltungsgerichtsordnung
VwVG	Verwaltungsverfahrensgesetz
WE	Werteinheit
WEA	Windenergieanlage
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WRRL	Wasserrahmenrichtlinie
WZ	Wertzahl
ZGB	Zivilgesetzbuch

Glossar

Abmarkung

Abmarkung bezeichnet die rechtswirksame Kennzeichnung einer Flurstücksgrenze mit Hilfe von dauerhaften Grenzzeichen in der Örtlichkeit, wie etwa Grenzsteine oder Metallbolzen.

Absteckung

Absteckung ist die vermessungstechnische Übertragung von geometrisch festgelegten Punkten oder Linien in die Örtlichkeit. Diese Übertragung in die Örtlichkeit dient dazu, die Lage von Punkten oder Linien in der Örtlichkeit zu visualisieren oder Baumaßnahmen in ihrer zuvor festgelegten Lage ausführen zu können.

Allgemeine Landkultur

Der Begriff der „allgemeinen Landeskultur“ hat sich im Laufe der letzten Jahrzehnte inhaltlich gewandelt. Während man darunter früher die Maßnahmen verstand, durch welche eine nachhaltige Fruchtbarkeit und Ertragssicherheit landwirtschaftlicher Nutzflächen erreicht werden konnte, insbesondere durch wasserwirtschaftliche und kulturbautechnische Maßnahmen, ist heute zusätzlich die ökologische Ausgleichsfunktion der ländlichen Bereiche im Blick. So umfasst der Begriff „Landeskultur“ alle ökonomischen und ökologischen Aspekte, die den Bemühungen um die land- und forstwirtschaftlich genutzte und betreute Landschaft zugrunde liegen. Oder anders ausgedrückt:

Unter **Landeskultur** versteht man die Entwicklung, Pflege und Erhaltung der Kulturlandschaft unter gleichzeitiger Berücksichtigung ökologischer und ökonomischer Erfordernisse.

Aufmessung

In der Liegenschaftsvermessung werden Punkte (z.B. Grenzpunkte) oder Objekte (z.B. Uferlinien von Gewässern oder Hochspannungsmaste) aufgemessen, um ihre Lage im Raum zu bestimmen. Handelt es sich um zuvor erfolgte abgesteckte und abgemarkte Punkte, sind sie durch die Aufmessung zu kontrollieren.

Beschleunigte Zusammenlegung

Um eine angestrebte Verbesserung der Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Land- und Forstwirtschaft möglichst rasch herbeizuführen und die Anlage eines neuen Wegenetzes und größere wasserwirtschaftliche Maßnahmen nicht erforderlich sind, wird die Neuordnung des ländlichen Grundbesitzes auf eine Zusammenlegung der Grundstücke beschränkt; dadurch können einige der in der Regelflurbereinigung erforderlichen Arbeitsvorgänge entfallen. Die beschleunigte Zusammenlegung kann auch für notwendige Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege durchgeführt werden.

Bewirtschafterkarte

Ins besondere in Ostdeutschland werden auf der Grundlage von Tauschverträgen oder von Absprachen die Pachtverhältnisse zwischen den Pächtern getauscht. Dadurch werden dann nicht die rechtlich gepachteten Flächen bewirtschaftet. Es ist damit neben der Ebene des Eigentums und der Pacht noch die Ebene der tatsächlichen Bewirtschaftung zu unterscheiden, die dann in der Bewirtschafterkarte dargestellt ist.

Bodenordnung

Der Begriff Bodenordnung beinhaltet im deutschen Sprachgebrauch zwei unterschiedliche Aspekte:

Er umfasst einerseits alle rechtlichen, technischen, beschreibenden und dokumentierenden Sachverhalte um die Bodennutzung und die Eigentums- und Besitzverhältnisse am Boden in einem Gemeinwesen. Diese Sachverhalte ergeben sich aus den einschlägigen Bestimmungen in der Verfassung und den Gesetzen des öffentlichen und privaten Rechts. Es handelt sich hierbei um die statische Komponente des Begriffs.

Der zweite Aspekt von Bodenordnung umfasst die „(um)gestaltende Einflussnahme“ auf die Grundbesitzverhältnisse durch Private oder den Staat (Bodenneuordnung). Diese Einflussnahme kann aufgrund freiwilliger Übereinkunft (etwa durch Kauf, Tausch oder Verpachtung) oder durch hoheitliche Maßnahmen des Staates erfolgen. Private bedienen sich dazu der Bestimmungen des Privatrechts; den staatlichen Organen ist die Einflussnahme auf die Bodennutzung und die Grundbesitzverhältnisse nur auf der Grundlage von Fachgesetzen erlaubt, da hoheitliche Bodenordnungsverfahren immer einen Eingriff in das durch die Verfassung eines Staates geschützte Recht auf Eigentum darstellen. Es handelt sich hierbei um die dynamische Komponente des Begriffs. Unter diesem Begriffsverständnis sind zum Beispiel die ländlichen Bodenordnungsverfahren, welche Gegenstand dieses Handbuches sind, die städtebaulichen Bodenordnungsverfahren sowie die Enteignung einzuordnen; auch alle Formen von Land- oder Bodenreformen sind der gestaltenden Bodenordnung zuzuordnen.

Bodenordnungsverfahren

Bodenordnungsverfahren sind

gesetzlich geregelte

hoheitliche Verwaltungsverfahren

für die Neuordnung von Grundbesitz

zu einem spezifischen Zweck,

welche von einer öffentlichen Behörde geleitet werden.

Typische Vertreter von hoheitlichen Bodenordnungsverfahren sind zum Beispiel:

Flurbereinigung, Flurneuordnung, Städtebauliche Sanierung, Baulandumlegung, Enteignung.

Unter diese allgemeine Definition von Bodenordnung fallen auch die staatlichen Interventionen im Rahmen von Boden- oder Landreformen.

Jeder dieser Bodenordnungstypen hat seine eigenen gesetzlichen Grundlagen.

Flurbereinigung *)

Flurbereinigung ist die „Neuordnung von ländlichem Grundbesitz zur Verbesserung der Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Land- und Forstwirtschaft, zur Förderung der allgemeinen Landeskultur und der Landentwicklung durch Maßnahmen nach dem Flurbereinigungsgesetz“. Die Flurbereinigung wird in einem behördlich geleiteten Verfahren (Flurbereinigungsbehörde) innerhalb eines bestimmten Gebietes (Flurbereinigungsgebiet) unter Mitwirkung der Gesamtheit der beteiligten Grundeigentümer und der Träger öffentlicher Belange sowie der landwirtschaftlichen Berufsvertretung durchgeführt.

Flurneuordnung *)

Die Flurneuordnung dient der Feststellung und Neuordnung der Eigentumsverhältnisse nach dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz. Aufgrund des

Ausscheidens von Mitgliedern aus der Landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaft oder der eingetragenen Genossenschaft, der Bildung einzelbäuerlicher Wirtschaften oder zur Wiederherstellung der Einheit von selbständigem Eigentum an Grund und Boden können auf Antrag eines Beteiligten die Eigentumsverhältnisse an Grundstücken unter Beachtung der Interessen der Beteiligten neu geordnet werden. Die Neuordnung der Eigentumsverhältnisse erfolgt durch einen freiwilligen Landtausch oder durch ein von der zuständigen Behörde (Neuordnungsbehörde) angeordnetes Verfahren. Das Landwirtschaftsanpassungsgesetz gilt nur für das Territorium der ehemaligen Deutschen Demokratischen Republik.

**) Die vorstehende Begriffsbestimmung für „Flurbereinigung“ und „Flurneuordnung“ folgt der Verwendung im Flurbereinigungsgesetz (FlurbG 1976) und Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LwAnpG 1991). Diese Begriffe werden in einigen Bundesländern umgangssprachlich, in untergesetzlichen Vorschriften und sonstigen Veröffentlichungen synonym verwendet.*

Flurstück

Das Flurstück ist ein katasterteknischer Begriff. Das Flurstück stellt die kleinste Ordnungseinheit der im Liegenschaftskataster nachgewiesenen räumlich abgegrenzten Teile der Erdoberfläche dar.

Freiwilliger Landtausch

Der Freiwillige Landtausch kann (in Deutschland) auf privat-rechtlicher Grundlage oder öffentlich-rechtlicher Grundlage (Flurbereinigungsgesetz) durchgeführt werden:

Bei der privat-rechtlichen Variante muss der in einem Tauschvertrag vereinbarte Tauschwille der Tauschpartner nebst aller sonstiger Absprachen (wie Geldausgleiche infolge von Wertunterschieden zwischen den Tauschobjekten, Kostentragung der Notar- und Grundbuchgebühren usw.) notariell beurkundet werden. Mit der Eintragung des Vertrags in das Grundbuch erfolgt der Eigentumsübergang in den neuen Zustand.

Bei der öffentlich-rechtlichen Variante wird die Flurbereinigungsbehörde tätig: Um ländliche Grundstücke zur Verbesserung der Agrarstruktur in einem schnellen und einfachen Verfahren neu zu ordnen, kann ein freiwilliger Landtausch durchgeführt werden. Der freiwillige Landtausch kann auch aus Gründen des Naturschutzes und der Landespflege durchgeführt werden. Er stellt ein durch die Flurbereinigungsbehörde geleitetes Verfahren dar, in dem im Einverständnis der betroffenen Rechtsinhaber ländliche Grundstücke getauscht werden. Auf den freiwilligen Landtausch finden die Vorschriften des Flurbereinigungsgesetzes sinngemäß Anwendung. Der freiwillige Landtausch muss von den Tauschpartnern bei der Flurbereinigungsbehörde beantragt werden. Der Antrag soll zurückgewiesen werden, wenn die Antragsteller nicht glaubhaft dartun, dass sich die Durchführung des freiwilligen Landtausches verwirklichen lässt.

Gewanne

Die Gewanne ist Teil einer Feldflur und wird im Liegenschaftskataster mit einer „Gewannenbezeichnung“ kenntlich gemacht, z.B. „Am Köppekreuz“. Die Gewannenbezeichnung ist jedoch kein Ordnungsmerkmal im Liegenschaftskataster; die Ordnungsmerkmale im Liegenschaftskataster sind: Gemeinde, Gemarkung, Flur, Flurstück.

Grundstück

Das Grundstück wird als ein räumlicher abgegrenzter Teil der Erdoberfläche bezeichnet, welcher im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs unter einer laufenden

Nummer dokumentiert wird. Ein Grundstück im Rechtssinne kann aus mehreren Flurstücken bestehen.

ILEK

Als integriertes ländliches Entwicklungskonzept (ILEK) wird ein Konzept zur ländlichen Entwicklung bezeichnet, das darauf abzielt, den ländlichen Raum gleichzeitig als Lebens-, Arbeits-, Erholungs- und Naturraum weiterzuentwickeln. Dieses Konzept ist auf eine möglichst umfassende Berücksichtigung verschiedener Handlungsfelder abgestellt. Dabei sollen unter aktiver Beteiligung der örtlichen Bevölkerung regionaltypische Eigenheiten herausgearbeitet werden und regionalinterne Kräfte aktiviert sowie regionale Netzwerke aufgebaut werden.

Landabzug

Der Landabzug ist ein Vorgang in der Unternehmensflurbereinigung. Er dient dazu, einen (gegebenenfalls noch) bestehenden Landbedarf für das Unternehmen zu decken, und zwar durch die Verteilung auf alle Teilnehmer des Flurbereinigungsverfahrens. Der Landbedarf wird nach dem Verhältnis des Wertes der alten Grundstücke zum Wert aller Grundstücke des Flurbereinigungsgebietes durch die Flurbereinigungsbehörde ermittelt und im Flurbereinigungsplan festgesetzt. Die hierfür zu bestimmende Geldentschädigung wird nach dem Verkehrswert der Grundstücke bemessen.

Landbeitrag

Das für die Herstellung der gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen erforderliche Land ist von den Teilnehmern durch einen unentgeltlichen Landbeitrag aufzubringen, und zwar nach dem Verhältnis des Wertes der alten Grundstücke zum Wert aller Grundstücke des Flurbereinigungsgebietes. Er wird von der Flurbereinigungsbehörde ermittelt und im Flurbereinigungsplan festgesetzt,

Landentwicklung

Der Begriff Landentwicklung ist im deutschen Flurbereinigungsrecht definiert und umfasst alle landbezogenen und landnutzungsbezogenen Maßnahmen, welche auf das Oberziel der Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen im ländlichen Raum ausgerichtet sind; sie umfasst die Planung, Vorbereitung und Durchführung aller Maßnahmen, die dazu geeignet sind, die Wohn-, Wirtschafts- und Erholungsfunktion des ländlichen Raumes zu erhalten und zu verbessern, um damit für die Förderung und die dauerhafte Verbesserung der Lebensverhältnisse außerhalb der städtischen Gebiete zu sorgen. Insofern ist die Bodenordnung nicht nur auf land- oder forstwirtschaftlich genutzten Grundbesitz beschränkt, sondern umfasst alle Grundstücke eines Neuordnungsverfahrens.

Ländliche Entwicklung

Der Begriff Ländliche Entwicklung umfasst alle weiteren Maßnahmen, welche über den Handlungsrahmen der Landentwicklung hinausgehen, wie zum Beispiel die Ausstattung der ländlichen Bereiche mit einer angemessenen Verkehrsinfrastruktur, mit Einrichtungen der allgemeinen Daseinsvorsorge und Dienstleistungseinrichtungen, Förderung von landwirtschaftlichem Handwerk und Gewerbe, Maßnahmen der Breitband- und Nahwärmeversorgung, die Förderung des Tourismus.

Landesentwicklung

Der Begriff Landesentwicklung wird meistens synonym mit dem Begriff Landesplanung als räumliche Gesamtplanung für das gesamte Staatsgebiet verwendet. Dadurch wird zum einen der räumliche Maßstab vergrößert und zum anderen der Zweck verfolgt, für das jeweilige Gebiet mit seinen ländlichen und urbanen Teilgebieten eine

geschlossene und abgestimmte Entwicklungskonzeption mit allen relevanten Flächenansprüchen zu erarbeiten. Sie gibt damit den legalen Rahmen für die nachgeordneten Planungsebenen vor. Die Landesentwicklung verfolgt einen fachlich wie räumlich integralen Ansatz mit Blick auf eine optimale gesamtäumliche Entwicklung und wird in Landesentwicklungsprogrammen und Landesentwicklungsplänen durch die zuständigen staatlichen Institutionen verwirklicht.

Landeskultur

Landeskultur beinhaltet Entwicklung, Pflege und Erhaltung der Kulturlandschaft unter gleichzeitiger Berücksichtigung ökologischer und ökonomischer Erfordernisse.

Landespflege

Landespflege erstrebt die Sicherung einer menschengerechten und zugleich naturgemäßen Umwelt, den Ausgleich zwischen dem natürlichen Potential eines Landes und den Ansprüchen der Gesellschaft. Landespflege umfasst u. a. die Arbeitsgebiete des Naturschutzes, der Landschaftspflege und der Grünplanung.

(Quelle: Buchwald; Lendholt; Preising 1964)

Landschaftspflege

Die Landschaftspflege umfasst alle Maßnahmen, die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft sowie die nachhaltige Nutzung der Naturgüter sicherzustellen. Neben den aktiven Maßnahmen, mit denen dieses Ziel gestaltend und pflegend verfolgt wird, umfasst die Landschaftspflege auch passive Schutzmaßnahmen in der Landschaft, welche in Teilbereichen einzig eine natürliche Entwicklung (natürliche Sukzession) beinhaltet.

Landmanagement

Unter Landmanagement werden in der einschlägigen internationalen Fachszene (United Nations Economic Commission for Europe – UNECE und Fédération Internationale des Géomètres – FIG) jene Maßnahmen verstanden, die im Zusammenwirken öffentlicher und privater Akteure zur Steuerung des komplexen Systems der Landnutzung veranlasst werden; der Begriff beinhaltet alle Rahmenbedingungen und Aktivitäten der Dokumentation, Bewertung, Bewirtschaftung und Entwicklung von Landressourcen.

Landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaft

Als Landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaft (LPG) wird der Anfang 1952 noch teilweise freiwillige und später durch die Zwangskollektivierung unfreiwillige Zusammenschluss von Bauern und deren Produktionsmitteln sowie anderer Beschäftigten zur gemeinschaftlichen Agrarproduktion in der DDR bezeichnet.

LEADER

LEADER (englischsprachiges Akronym der französischen Bezeichnung Liaison entre actions de développement de l'économie rurale, „Verbindung zwischen Aktionen zur Entwicklung der ländlichen Wirtschaft“) ist ein Maßnahmenprogramm der Europäischen Union, mit dem seit 1991 modellhaft innovative Aktionen im ländlichen Raum gefördert werden. Lokale Aktionsgruppen erarbeiten vor Ort Entwicklungskonzepte. Ziel ist es, die ländlichen Regionen Europas auf dem Weg zu einer eigenständigen Entwicklung zu unterstützen. Aufgrund des erfolgreich verlaufenden Einsatzes (als so genannte Gemeinschaftsinitiative zwischen 1991 und 2005) ist der LEADER-Ansatz seit 2006 als eigenständiger Schwerpunkt in die Mainstream-Förderung der Europäischen Union aufgenommen worden.

NATURA 2000

Natura 2000 ist ein zusammenhängendes Netz von Schutzgebieten innerhalb der Europäischen Union, das seit 1992 nach den Maßgaben der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG, kurz FFH-Richtlinie) errichtet wird. Sein Zweck ist der länderübergreifende Schutz gefährdeter wildlebender heimischer Pflanzen- und Tierarten und ihrer natürlichen Lebensräume. In das Schutzgebietsnetz werden auch die gemäß der Vogelschutzrichtlinie (Richtlinie 79/409/EWG) ausgewiesenen Gebiete integriert.

Regelflurbereinigung

Mit dem Kürzel „Regel“ in dem Wort Regelflurbereinigung soll zum Ausdruck gebracht werden, dass die im Flurbereinigungsgesetz in Verfolgung der Ziele gemäß § 1 und § 37 FlurbG zusammengefassten Bestimmungen den Kern des Flurbereinigungsgesetzes ausmachen und somit den gesetzlichen Standard für die Durchführung der integralen Flurbereinigung ausmachen.

Separation

Bei der Separation handelte es sich um Vorformen der heutigen Flurbereinigung im 18. und 19. Jahrhundert in Deutschland. Sie bewirkte durch private Neuverteilung der vormals gemeinsam genutzten landwirtschaftlichen Flächen eine großangelegte Nutzungsänderung, die neben einer Agrarreform weitreichende soziale Veränderungen auslöste. Die Separation veränderte das Landschaftsbild grundlegend, da sie die Dreifelderwirtschaft abschaffte und die heutigen geometrischen Ackerformen schuf. Andere Begriffe für diesen Vorgang sind „Markenteilung“ oder „Gemeinheitsteilung“.

Das gemeinschaftliche Eigentum und die unterschiedlichen Nutzungsberechtigungen erschwerten eine intensivere Bewirtschaftung. Mit der Privatisierung wurden Produktivitätssteigerungen erzielt, die vor allem in England im 17. und 18. Jahrhundert eine Ablösung des gemeinschaftlichen Eigentums durch Einhegung („Enclosure Movement“) auslösten. Erste ähnliche Aufteilungsmaßnahmen wurden in den deutschen Ländern gegen Ende des 18. Jahrhunderts durchgeführt. Eine umfassende Aufteilung begann jedoch erst im 19. Jahrhundert nach der Zeit Napoleons.

Materiell war die Separation also ein Privatisierungsvorgang, vergleichbar mit den Bodenreformen der 1990-er Jahre in Mittel- und Osteuropa stattfand.

Teilnehmergeinschaft

Die Teilnehmergeinschaft wird von den Grundeigentümern und Erbbauberechtigten in einem Flurbereinigungsgebiet gebildet; sie entsteht als Körperschaft öffentlichen Rechts kraft Gesetz mit der Anordnung einer Flurbereinigung. Die Organe der Teilnehmergeinschaft sind die Teilnehmersammlung, der Vorstand der Teilnehmergeinschaft und der/ die Vorsitzende des Vorstands.

Umlegung

Bei der Umlegung handelt es sich um einen Vorläufer der Flurbereinigung. Mit Umlegung wurde die Neuordnungstätigkeit nach dem Preußischen Umlegungsgesetz aus dem Jahre 1920 und dem späteren Umlegungsgesetz von 1936 und der Reichsumlegungsordnung aus dem Jahre 1937 begrifflich gefasst. Diese Begrifflichkeit wurde im Jahre 1953 durch das Flurbereinigungsgesetz mit dem Begriff „Flurbereinigung“ abgelöst.

Inhaltlich umfasste die Umlegung einen Zielekanon, der dem heutigen Flurbereinigungsgesetz schon sehr nahekommt.

Unternehmensflurbereinigung

Die Unternehmensflurbereinigung ist ein Bodenordnungsverfahren zur Neuordnung ländlichen Grundbesitzes, welches bei öffentlichen Infrastrukturprojekten mit großem Landbedarf unter gesetzlich festgelegten Voraussetzungen eingeleitet werden kann.

Vereinfachte Flurbereinigung

Der Zielekanon für die vereinfachte Flurbereinigung unterscheidet sich nur geringfügig von dem Zielekanon der Regelflurbereinigung. Ein vereinfachter Verfahrensablauf gemäß § 86 Abs. 2 und 3 FlurbG wird ermöglicht, weil sich die beabsichtigten Maßnahmen in der Regel auf einzelne zu behebende strukturelle oder landeskulturelle Probleme beziehen und meistens auch lokal sehr begrenzt sind. Daraus ergeben sich Vereinfachungen in formeller und prozeduraler Hinsicht.

Vermessung

Vermessung steht als Synonym für die Erfüllung geodätischer Aufgaben“ schlechthin. Im engeren Sinne steht der Begriff für das quantitative und qualitative Erfassen bestimmter Objekte auf, über oder unter der Erdoberfläche. . In Abhängigkeit vom Gegenstand und Zweck der Vermessung werden unterschieden die Ingenieurvermessung, Landesvermessung, Kataster- oder Liegenschaftsvermessung, Photogrammetrische Vermessung, Bergvermessung, Hydrografische Vermessung, Schiffsvermessung, Satellitenvermessung und Astronomische Vermessung. Das quantitative Erfassen erfolgt in der Regel mittels geometrischer Bestimmungsstücke wie Strecke, Winkel, Höhe oder Koordinate. Bei der qualitativen Erfassung wird das Objekt der Vermessung durch weitere Angaben näher beschrieben. Die Liegenschaftsvermessung beinhaltet zusätzlich die Ermittlung von Grenzen, deren Anerkennung durch die Grenznachbarn sowie die öffentliche Beurkundung des gesamten Vorgangs.

Zusammenlegung

In den historischen Kontext der Begriffe um die Flurbereinigung gehört auch der Begriff Zusammenlegung. Heute verstehen wir darunter den Vorgang, wenn im Rahmen einer Flurbereinigung verschiedene Grundstücke eines Eigentümers physisch zusammengelegt werden. Die „Zusammenlegung“ hat in Deutschland aber auch über rund 50 Jahre einen Bodenordnungstyp dargestellt; sie erfolgte auf der Grundlage des Preußischen Gesetzes „betreffend die Ausdehnung der Gemeinheitteilungsordnung von 1821 auf die Zusammenlegung von Grundstücken, die einer gemeinschaftliche Nutzung nicht unterliegen“ aus dem Jahre 1872. Denn es war bei den Aktivitäten zur Gemeinheitsteilung die Erkenntnis gewachsen, dass die Aufteilung und Privatisierung des gemeinschaftlichen Eigentums einer Ergänzung bedarf zur Verbesserung der Arbeits- und Produktionsbedingungen für die Bauern. Deshalb sind in der Zeit von 1872 bis 1920 zu diesem Zweck eingeleiteten Bodenordnungsverfahren als „Zusammenlegung NN.“ bezeichnet.

1 Der historische Kontext der Flurbereinigung

1.1 Die Ursprünge der Flurbereinigung in Deutschland

Von der Gemeinheitsteilung zur integralen ländlichen Entwicklung

Die ländliche Neuordnung hat als staatliche Aufgabe ihren eigentlichen Ursprung in den gesellschaftlichen Umwälzungen in ganz Westeuropa „am Vorabend“ der französischen Revolution. Ende des 18. Jahrhunderts war das aus dem Mittelalter tradierte, feudale System in der Auflösung begriffen. Das Obereigentum der herrschenden Klasse wurde nachfolgend durch umfassende Agrarreformen aufgelöst mit einer Umwandlung der Besitzrechte in individual verfügbares Landeigentum. Die Ursachen für die Notwendigkeit einer Neuordnung von ländlichem Grundbesitz liegen zudem in vielen Landesteilen Deutschlands in der zersplitterten und durch viele Bewirtschaftungszwänge bestimmten Flurverfassung, wie sie sich aus der Erbsitte oder aus den Agrarreformen ergeben hat. Zwar ist die Rechtsentwicklung zur Neuordnung von ländlichem Grundbesitz in den verschiedenen Regionen Deutschlands durchaus unterschiedlich verlaufen; ein umfassender Überblick über diese Entwicklung sowohl im ehemaligen preußischen Staatsgebiet als auch in den heutigen Bundesländern wird in (Weiss; Gante 2004) gegeben. Doch sind alle Entwicklungen von dem Ziel geleitet, die bäuerliche Bevölkerung zu freien und selbstbestimmten Bürgern zu machen und die Arbeits- und Produktionsbedingungen in der Landwirtschaft zu verbessern.

Die Ursprünge der Flurbereinigung in Deutschland finden sich in der Gemeinheitsteilung. Im Zuge der preußischen Agrarreformen des 18. und 19. Jahrhundert waren mit dem Edikt „zur Regulierung der gutsherrlichen und bäuerlichen Verhältnisse“ vom 14. September 1811 Auseinandersetzungsbehörden eingesetzt worden, so genannte „königlich-preußische Generalkommissionen“. Deren Hauptaufgabe bestand in der Ablösung der Reallasten, also der Festsetzung der Ausgleichsleistungen gegenüber dem Gutsherrn, welche durch „die Verwandlung der bäuerlichen Besitzungen in Eigentum“ notwendig wurde. Dieses Edikt galt für den ostelbischen Teil Preußens, nämlich für Brandenburg, Preußisch-Schlesien, Ostpreußen mit dem nördlich angrenzenden Memelland, Pommern, Westpreußen sowie das Frankfurter Regierungsdepartment. Für den westlichen Teil Preußens wurden die Generalkommissionen Magdeburg und Münster erst durch Gesetz vom 25. September 1820 gegründet.

Den Generalkommissionen wurde für den östlichen Teil Preußens durch „allerhöchste Instruktion“ vom 17. Oktober 1811, für den westlichen Teil durch die Gemeinheitsteilungsordnung vom 07. Juni 1821 die Aufteilung der in gemeinschaftlichem Eigentum befindlichen „Gemeinheiten“, „gemeinen Marken“, „Allmenden“ als weitere Aufgabe übertragen, die so genannte Gemeinheitsteilung (Separation).

Diese Aufgabe basierte auf der damals unter Fachleuten unstrittigen Erkenntnis, dass „alles, was man Gemeinheiten nennt, als dem öffentlichen Wohl abträglich“ anzusehen ist. Mit den Gemeinheitsteilungen wollte man an „die großen Erfolge der seit

1689 in England unternommenen Separationen anknüpfen“ (Meitzen 1868, S. 391-408). Bei den Gemeinheiten handelte es sich um Gemeinschaftsbesitz der bäuerlichen Gemeinden, teilweise in der Gemengelage mit Grundstücken des feudalen Grundherrn. Die wirtschaftliche Nutzung der Gemeinheit war durch differenzierte Nutzungs- und Berechtigungsvorschriften reglementiert. Neben dem Ackerland gehörten dazu auch das Weideland und der Wald. Die Gemeinheiten unterlagen vor allem dem „Flurzwang“, der den Nutzungsberechtigten eine einheitliche Fruchtfolge auferlegte, weil es an Zuwegungen zu den Besitzstücken der Nutzungsberechtigten fehlte. Zu dieser Zeit gab es in den von Frankreich verwalteten Gebieten schon freie Bauern. In den nördlichen und östlichen Landesteilen unterstanden die Bauern noch einem Grundherrn.

Ihre Blüte erlebten die Gemeinheitsteilungen (auch Markenteilungen genannt) nach der preußischen Agrarreformgesetzgebung Anfang des 19. Jahrhunderts; diese basierte hinsichtlich ihrer Ziele, des Verwaltungsverfahrens für die Gemeinheitsteilung sowie die Organisation der damit beauftragten Behörden auf Entwürfe zurück, welche Albrecht Thaer ab dem Jahre 1809 als beratender Staatsrat im Preußischen Ministerium des Inneren erarbeitet hatte (Meitzen 1868, S. 398). Hierbei wurden die bis dahin durch die Dorfbewohner gemeinschaftlich und nach teilweise komplizierten Regeln genutzten Flächen auf die Dorfbewohner aufgeteilt. Für viele Bauern war die Landabfindung in der Gemeinheitsteilung, also die Übertragung des Anteils an der „Allmende“ oder aus der „gemeinen Mark“ zum frei verfügbaren Alleineigentum, eine willkommene Möglichkeit, die neu gewonnene Existenzgrundlage zu stärken. Häufig war das Teilungsverfahren mit einer Ablösung von Reallasten gegenüber dem früheren Grundherrn verbunden, der mit Land oder Geld abgefunden wurde. Die Grundstückszusammenlegung, ein Kernstück der heutigen Flurbereinigung, spielte bei den Gemeinheitsteilungen der ersten Hälfte des 19. Jahrhundert zunächst nur eine untergeordnete Rolle. Zwar musste die Landabfindung für die einzelnen Teilnehmer grundsätzlich in nur einem Besitzstück erfolgen; sie konnte auf Antrag aber auch mit Flächen zusammengelegt werden, die nicht der Teilung unterlagen (Spezialseparation). Zusammenlegungen außerhalb einer Gemeinheitsteilung waren aber nicht statthaft.

Eine Wende brachte in Preußen das Gesetz vom 02. April 1872 „betreffend die Ausdehnung der Gemeinheitsteilungsordnung vom 07. Juni 1821 auf die Zusammenlegung von Grundstücken, welche einer gemeinschaftlichen Benutzung nicht unterliegen“. Hiernach konnte nun zur Behebung einer Besitzzersplitterung ein Umlegungs- bzw. Zusammenlegungsverfahren durchgeführt werden, falls mehr als die Hälfte der Grundstückseigentümer (nach Fläche ermittelt) das Verfahren beantragten. Im nördlichen Teil Deutschlands wurde die Zusammenlegung „Verkoppelung“ genannt.

Das Gesetz über die Umlegung von Grundstücken (Umlegungsordnung) vom 21. September 1920 enthielt erstmals eine eigenständige, auf Gemeinheitsteilungsvorschriften nicht mehr zurückgreifende Regelung des Umlegungsrechts für ganz Preußen. Öffentliche Interessen an der Umlegung gewannen an Bedeutung; Umlegungsverfahren konnten jetzt nicht nur auf Antrag, sondern auch von Amts wegen eingeleitet werden, falls nicht drei Viertel der Beteiligten (nach Flächengröße und Grundsteuerreinertrag ermittelt) dem widersprachen. Die Zuziehung von Ortslagen zur Umlegung – bei Zustimmung der Mehrheit der Eigentümer – wurde ebenso möglich wie die Durchführung von Verfahren zur Behebung landeskultureller Nachteile, welche durch Verkehrswege und ähnliche öffentliche Anlagen verursacht waren.

Die Möglichkeit der Beteiligten, mit entsprechender Mehrheit Umlagen zu verhindern, wurde in der Folgezeit zunächst durch Maßnahmengesetze für bestimmte Großvorhaben (Talsperren, Autobahnen) ausgeschaltet und schließlich durch Gesetz vom 21. April 1934 ganz abgeschafft (Weiss 1982).

Die Flurbereinigungstätigkeit in Süddeutschland hat ihren Ursprung in der so genannten „Vereinödung“, der Herauslösung von Höfen aus den im Ortsverband gemeinschaftlich genutzten Flächen. Das Ziel der Vereinödung war die freie Verfügbarkeit für Einzelhofsiedlungen zu schaffen und dabei zugleich die Flächen zu arrondieren. Die zunächst auf freiwilliger Basis und nur von der Überzeugungskraft der erzielten Ergebnisse getragenen Bewegung fand ihre erste rechtliche Grundlage in der „Vereinödungsverordnung“ im Fürstentum Kempten vom 27. Juli 1791. Diese wurde nachfolgend fast hundert Jahre lang erfolgreich im Allgäu und in Oberschwaben angewendet. Weniger erfolgreich waren dagegen andere landesherrlichen Reformaktivitäten durch verschiedene Edikte, Reglements, Verordnungen des Landesherrn bis 1861 (Strössner 1986).

Die Erfolgsgeschichte der ländlichen Entwicklung beginnt in Bayern mit dem „Gesetz, die Flurbereinigung betreffend“ vom 29. Mai 1886, in dem die Flurbereinigung als ein Unternehmen definiert wird, welches „eine bessere Benützung von Grund und Boden durch Zusammenlegung von Grundstücken oder durch Regelung von Feldwegen bezweckt“. In dem hierauf aufbauenden bayerischen Flurbereinigungsgesetz vom 06. August 1922 wird die „Flurbereinigungsgenossenschaft“ als Träger des Verfahrens bestimmt, dem das bundesdeutsche Flurbereinigungsgesetz von 1953 (FlurbG 1976) bis heute mit einer Sonderregelung für Bayern Rechnung trägt.

In den Realteilungsgebieten der ehemaligen Länder Baden, Württemberg und Hohenzollern setzte Mitte des 19. Jahrhundert eine umfassende „Feldbereinigung“ ein - zwecks „Vornahme der stückweisen Vermessung sämtlicher Liegenschaften“ und „Anlegung, Verlegung und Abschaffung von Feldwegen, auch die Verlegung oder Zusammenlegung der Grundstücke betreffend“ (Eilfort 1985). Hier wurden also die Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur mit der Katasterneuvermessung verbunden.

Die Anfänge der Flurbereinigungstätigkeit sind auch im Großherzogtum Hessen eng mit der Katasteraufnahme verknüpft, welche in der ersten Hälfte des 19. Jahrhundert allenthalben als Basis für eine Besteuerung des Grundbesitzes durchgeführt wurde. Schon im Jahre 1824 wurde durch eine Instruktion angeregt, bei der Katastervermessung regulierte Gewannen zu bilden und auf die Anlage eines geordneten Wegenetzes hinzuwirken. Da die entsprechende Instruktion vom 05. Dezember 1834 die Durchführung dieser Maßnahmen vom übereinstimmenden Willen der Beteiligten abhängig machte, blieb dieser Vorstoß erfolglos. Erst das „Gesetz, die Zusammenlegung der Grundstücke, Teilbarkeit der Parzellen und Feldweegeanlagen betreffend“ vom 24. Dezember 1854 brachte einen ersten Durchbruch; die enge Verbindung der Flurbereinigungstätigkeit mit der Katasterneuvermessung ist bis heute erhalten geblieben (Batz 1990).

Eine umfassende Neuregelung des Umlagenrechts für das ganze deutsche Reichsgebiet erfolgte auf der Grundlage des Umlegungsgesetzes vom 26. Juni 1936 durch die Reichsumlegungsordnung (RUO) vom 16. Juni 1937. Diese schuf ein einheitliches Recht zur Neuordnung ländlichen Grundbesitzes für ganz Deutschland. Neben den privaten Interessen an einer Zusammenlegung der Grundstücke fanden nun auch öffentliche Anliegen in der Neuordnung von ländlichem Grundbesitz an Bedeutung. Die

Verfahren konnten jetzt nicht mehr nur auf Antrag der Grundeigentümer, sondern auch von Amts wegen eingeleitet werden, falls nicht drei Viertel der Beteiligten dem widersprachen. In der Reichsumlegungsordnung wurde die Teilnehmergeinschaft mit dem Status einer Körperschaft des öffentlichen Rechts geschaffen. Die Teilnehmergeinschaft umfasst die Gesamtheit aller Grundeigentümer (natürliche und juristische Personen) der im Verfahrensgebiet gelegenen Grundstücke. Erklärtes Ziel des Umlegungsgesetzes war, „die Ernährungs- und Selbstversorgungsgrundlage des deutschen Volkes durch eine planmäßig, im ganzen Reich durchzuführende Feldbereinigung alsbald durchgreifend zu verbessern“. Zu diesem Zweck wurden in den Neuordnungsauftrag der Reichsumlegungsordnung einerseits produktionssteigernde Maßnahmen wie Bodenverbesserung, Ödland-Kultivierung sowie die Schaffung von Siedlerstellen aufgenommen; andererseits wurden die behördlichen Kompetenzen gestärkt und das Verfahren beschleunigt - teilweise zu Lasten des Rechtsschutzes für die Beteiligten.

Die RUO entsprach in ihrem (am Verfahrensablauf orientierten) Aufbau und in ihrer Regelungsdichte schon weitgehend dem heutigen Flurbereinigungsgesetz. Ihre praktische Anwendung während der Zeit des Dritten Reiches blieb auf kurze Zeit begrenzt; der 2. Weltkrieg brachte die Umlegungsarbeiten weitgehend zum Stillstand. Für die rechtliche Qualität der RUO spricht, dass sie mit Ausnahme einzelner nationalsozialistisch geprägter Vorschriften auch nach Beendigung des 2. Weltkriegs in den meisten Bundesländern bis zum Inkrafttreten des Flurbereinigungsgesetzes am 1. Januar 1954 in Kraft blieb. Denn das Ziel der RUO, die Steigerung der landwirtschaftlichen Produktion, war angesichts der wirtschaftlichen Not in den verwüsteten Kriegsgebieten, des Flüchtlingszustroms aus den deutschen Ostgebieten und des Verlustes der landwirtschaftlichen Gebiete im Osten Deutschlands aktueller denn je.

Den veränderten staatsrechtlichen Verhältnissen der im Jahre 1949 gegründeten Bundesrepublik Deutschland als föderaler Staat trug der Gesetzgeber aber erst durch das Flurbereinigungsgesetz vom 14. Juli 1953, in Kraft getreten am 1. Januar 1954 Rechnung. Nachfolgend haben die Bundesländer Ausführungsbestimmungen zum Flurbereinigungsgesetz erlassen; Näheres entnehme man Steuer (1967). Das Flurbereinigungsgesetz aus dem Jahre 1953 gilt in wesentlichen Teilen noch heute, ist aber zur Anpassung an moderne Entwicklungen im Verwaltungsrecht, an veränderte agrarpolitische Zielvorstellungen und zur besseren Berücksichtigung öffentlicher Belange, insbesondere auch des Umweltschutzes durch Gesetz vom 16. März 1976 novelliert worden. Das Ziel der Produktionssteigerung in der Landwirtschaft wurde durch das Ziel der Produktivitätssteigerung ersetzt; Umweltbelange wurden in den Neuordnungsauftrag aufgenommen und ein Übergang von der Sektor orientierten zur integralen Flurbereinigung geschaffen, die bei den Neuordnungsmaßnahmen im ländlichen Raum zur Landentwicklung die sozio-ökonomischen und ökologischen Verflechtungen insgesamt in den Blick nimmt. Dieser Ansatz wird bis heute verfolgt und hat dazu geführt, dass „die Flurbereinigung“ heute wieder eine hohe gesellschaftliche Akzeptanz genießt. Die Bandbreite, in der die Bundesländer diesen Gesetzauftrag ausfüllen, wird in den nachfolgenden Kapiteln dargestellt.

Die deutsche Wiedervereinigung im Jahre 1990 stellte eine zusätzliche Herausforderung für das Flurbereinigungsrecht dar; denn es war notwendig, die rechtlichen Grundlagen zu schaffen, um die von 1949 bis 1990 im Staatsgebiet der Deutschen Demokratischen Republik (DDR) gültige sozialistische Eigentums- und Agrarordnung in das in Westdeutschland etablierte marktwirtschaftlich ausgerichtete und

auf Privatautonomie gegründete Gesellschaftssystem überführen zu können. Nähere Einzelheiten dazu in Kapitel 1.2 und 1.3.

Durch die Änderung des Grundgesetzes der Bundesrepublik Deutschland vom 28. August 2006 wurde die Zuständigkeit für die Gesetzgebung zur Flurbereinigung vom Bund auf die Länder übertragen. Dies hat auf die inhaltliche Ausgestaltung der Flurbereinigungstätigkeit in Deutschland bislang keinen Einfluss gehabt, da keines der Bundesländer bislang eine Notwendigkeit sah, das bewährte Flurbereinigungsgesetz zu ändern.

So spannt sich der geschichtliche Bogen in der ländlichen Bodenordnung von der Vereinödung und Gemeinheitsteilung durch Separation über die Zusammenlegung, Verkoppelung und Feldbereinigung, die Umlegung, die Flurbereinigung und Flurneuordnung bis hin zur Landentwicklung - der integralen ländlichen Neuordnung.

1.2 Die Feststellung und Neuordnung der Eigentumsverhältnisse nach 1990 in Ostdeutschland

Mit dem Beitritt der „Deutschen Demokratischen Republik“ (DDR) zur Bundesrepublik Deutschland (BRD) entstand ein spezieller Bodenordnungsbedarf: infolge des „Einigungsvertrags“ vom 03. Oktober 1990 war die Rechtsordnung der DDR an die Rechtsordnung der BRD anzupassen.

Die Rechtsordnung der DDR war in dem in diesem Buch zu behandelnden Zusammenhang durch die Entwicklung der Landwirtschaftspolitik nach 1945 bestimmt:

Auf der Grundlage der Befehle der sowjetischen Militäradministration Nr. 124 und 126 vom 30. Oktober bzw. 31. Oktober 1945 wurde eine **Bodenreform** durchgeführt. Von circa 7.000 landwirtschaftlichen Betrieben wurden etwa 2,7 Millionen Hektar der land- und forstwirtschaftlichen Nutzfläche entschädigungslos enteignet.

Zusammen mit 600.000 Hektar Land, das bereits die Nationalsozialisten zwischen 1932 bis 1945 in Ostdeutschland konfisziert hatten, wurde ein Bodenfonds mit ca. 3,3 Millionen Hektar Land gebildet, aus dem etwa 560.000 Landarbeitern oder landlosen Bauern, darunter viele Heimatvertriebene oder Flüchtlinge, zwischen fünf und zehn ha Fläche zu individuellem Eigentum zugeteilt wurde. Etwa 33 % des Bodenreformlandes wurde Staatseigentum. Daraus wurden mit Wirkung vom 1. Juli 1949 Volkseigene Güter (VEG) gebildet.

Nach der zu diesem Vorgang erlassenen Besitzwechselverordnung (BWVO 1975) war das den Neubauern zugeteilte Bodenreformigentum weder frei veräußerlich noch vererbbar. Eine Übertragung war nur auf einen qualifizierten Personenkreis, nämlich Mitglieder von Landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften (LPGen) und Arbeiter der Land-, Forst- und Nahrungsgüterwirtschaft, mit staatlicher Genehmigung möglich. Dieses galt auch im Erbfall. Die Beschränkungen wurden mit dem so genannten „Modrow-Gesetz“ vom 06. März 1990 aufgehoben; damit waren die Grundstücke im zivilrechtlichen Sinne wieder veräußerlich und vererbbar. Das Gesetz bezieht sich aber nur auf die ordnungsgemäß eingesetzten Besitzer der Bodenreformlandes und damit nur auf Personen, die das Eigentum an Bodenreformgrundstücken nach den Bestimmungen über die Bodenreform erworben haben. In der Praxis der DDR-Behörden wurden aber oftmals die Regelungen über den Besitzwechsel nicht eingehalten. Für diese Fälle fehlen im Gesetz vom 06. März 1990 Übergangsvorschriften. Die dadurch verursachte Rechtsunsicherheit wurde durch Artikel 233, §§ 11 ff. des Einführungsgesetzes zum

Bürgerlichen Gesetzbuch (EGBGB 1994) beseitigt: Das Eigentum an den zu DDR-Zeiten nicht ordnungsgemäß zugewiesenen Bodenreformgrundstücken soll dem jetzigen Eigentümer nur dann verbleiben, wenn es ihm bei ordnungsgemäßer Anwendung der Bodenreformvorschriften seinerzeit auch verblieben wäre. Den Erben von Hausgrundstücken wird ein besonderer Schutz eingeräumt. Damit sind die Erben, die das Hausgrundstück aus der Bodenreform seit langem zu Wohnzwecken nutzen, ohne dass eine förmliche Besitzwechselentscheidung vorliegt, geschützt.

Als offene Frage stand weiter im Raum, wie Enteignungen zwischen 1949 bis 1989 zu behandeln sind. Diese Enteignungen betrafen vorwiegend Republikflüchtlinge, deren Eigentum in der Regel nach der Flucht konfisziert wurde. Im Einigungsvertrag ist der Grundsatz „Rückgabe vor Entschädigung“ vorgesehen. Durch das „Gesetz zur Regelung offener Vermögensfragen – Vermögensgesetz – (VermG 2005)“ ist eine Rückübertragung (Restitution) des enteigneten Grundbesitzes (1949 bis 1989) vorgesehen. Dieses noch von der Volkskammer der DDR verabschiedete Gesetz ist fortgeltendes Recht.

Enteignungen auf der Grundlage der Befehle der sowjetischen Militäradministration im Jahre 1945 wurden nicht restituiert. Die Enteigneten erhielten eine Ausgleichsleistung. Der Europäische Gerichtshof hat am 30. März 2005 diese Verfahrensweise bestätigt.

Ab 1952 begann nach dem Vorbild sowjetischer Kolchosen die **Kollektivierung** der Landwirtschaft mit der Gründung von Landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften (LPGen); damit war die Abschaffung privat geführter landwirtschaftlicher Betriebe verbunden. Vom kollektiven Bewirtschaften großer Flächen versprach man sich eine höhere Effizienz in der landwirtschaftlichen Produktion. Im Rahmen der Kollektivierung entstanden insgesamt ca. 3850 LPGen und etwa 460 Volkseigene Güter.

In den 1960er Jahren begann schließlich die **Spezialisierung und Industrialisierung** der durch die Zwangskollektivierung entstandenen Strukturen. Die Pflanzenproduktion mehrerer LPGen wurden zu einer LPG-Pflanzenproduktion (LPG-P) zusammengefasst und die verbliebenen Rumpfgenosenschaften alleine oder auch nach dem Zusammenschluss mehrerer Betriebe als LPG-Tierproduktion (LPG-T) weitergeführt.

Gesetzliche Grundlage der Kollektivierung und Spezialisierung bildete „das Gesetz über die Landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaft“ (LPGG 1952). Damit wurde das Rechtsinstitut der „genossenschaftlichen Bodennutzung“ eingeführt; es überlagerte das weiterhin bestehende Eigentumsrecht am Boden. Die LPGen erhielten durch § 8 Abs. 1 LPG-Gesetz 1959 bzw. § 18 LPG-Gesetz 1982 das umfassende, dauernde und unentgeltliche Nutzungsrecht an ihren Bodenflächen, die durch die Mitglieder oder den Rat des Kreises über Kreispachtverträge in die LPG eingebracht wurden. Die LPG war befugt, sämtliche eingebrachten Flächen nach ihren Erwägungen zu nutzen, Meliorationen und Anlagen zu erstellen, Gebäude (Wohnhäuser/Eigenheime, Wirtschaftsgebäude und Stallanlagen) zu errichten, Wege und Gewässer zu beseitigen, neue Wege und Gewässer auf fremden Grund und Boden zu errichten oder auch die eingebrachten Flächen an Dritte weiterzugeben, ohne dass in diese Vorgänge der Grundeigentümer eingebunden war; der Grundeigentümer wurde in der Regel nicht einmal informiert. Dies führte zu einer Trennung von Bodennutzung und Bodeneigentum und bewirkte deren faktische Enteignung (Thiemann 2004).

Die landwirtschaftlichen Flächen, die zwischen 1949 und 1989 enteignet wurden, wurden in Volkseigentum umgewandelt und erhielten eine „Rechtsträgerschaft“; die Rechtsträgerschaft diente der Verwaltung und Nutzung von Grundstücken in Volkseigentum. Rechtsträger wurde die LPG.

1.3 Die Zusammenführung von Boden und Gebäudeeigentum nach 1990 in Ostdeutschland

Mit der Wiedervereinigung ergab sich die Notwendigkeit, die durch die Kollektivierung entstandene Trennung des Eigentums an Boden und Gebäude wieder zusammenzuführen. Wegen der Komplexität und Dauer der hierfür erforderlichen Verwaltungsverfahren (siehe Kap. 2.4.1.5) wurde für die betroffenen Grundeigentümer und Gebäudeeigentümer mit dem in Artikel 233, § 2 a Abs. 9 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (EGBGB 1994) geschaffenen Moratorium eine vorläufige, bis zum 30. September 2001 befristete Regelung gefunden.

Seit Anfang der 1950-er Jahre wurde selbständiges Gebäudeeigentum durch die Verleihung von Nutzungsrechten an volkseigenen Grundstücken geschaffen. Dadurch wurde zunächst für bestimmte soziale Gruppen individuelles Eigentum an Eigenheimen ermöglicht. Die Verleihung des Nutzungsrechts erfolgte durch Übergabe einer entsprechenden Urkunde. Die schon auf den Grundstücken bestehenden Gebäude und Anlagen gingen in das persönliche Eigentum des Nutzungsberechtigten über. Im Jahre 1976 wurde das verliehene Nutzungsrecht in das am 19. Juni 1976 in Kraft getretene Zivilgesetzbuch (ZGB 1975) aufgenommen. Der Nutzungsberechtigte hatte ein Nutzungsentgelt zu entrichten (§ 288 ZGB). Durch Rechtsvorschriften konnte jedoch festgelegt werden, dass die Nutzung unentgeltlich erfolgte (§ 288 Abs. 3 ZGB). Das Nutzungsrecht war veräußerlich und vererblich (Harder 1998).

Auch landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaften durften den Bürgern derartige Nutzungsrechte auf den der LPG unterliegenden privaten Grundstücken verleihen (§ 291 ZGB). Nutzungsrechte wurden für die ländlichen Bereiche vorwiegend durch § 18 LPG-Gesetz als „genossenschaftliche Nutzungsrechte“ verliehen. Dadurch entstand ein vom Grundeigentum unabhängiges Sondereigentum an landwirtschaftlichen Gebäuden und Anlagen, Eigenheimen sowie anderen Wohn- und Nebengebäuden (§§ 27 und 28 LPG-Gesetz). Für das Gebäudeeigentum wurde ein Gebäudegrundbuchblatt angelegt. Für Wirtschaftsgebäude einer LPG wurde kein Gebäudegrundbuchblatt angelegt.

Das verliehene Nutzungsrecht für Eigenheime umfasste in der Regel eine Fläche von 500 m²; diese Flächenangabe fand auch Aufnahme in die jeweilige Urkunde. Für das verliehene Nutzungsrecht wurde in der Örtlichkeit aber kein eigenes Flurstück durch Heraustrennung aus dem mit dem Nutzungsrecht belasteten Grundstück gebildet. Es wurde stattdessen vom staatlichen Liegenschaftsdienst in der Flurkarte lediglich ein Nutzungsrechtsflurstück im Rahmen einer „Sonderung“ (Teilung eines Grundstücks ohne örtliche Vermessung) erzeugt; das Eigentumsrecht blieb davon unberührt. Wenn auf dem Nutzungsrechtsflurstück ein Gebäude errichtet wurde, erfolgte keine Gebäudeeinmessung. Damit fehlte in der Liegenschaftskarte der Nachweis, dass das Gebäude auch tatsächlich innerhalb der Fläche des zuerkannten Nutzungsrechts liegt. Zudem befinden sich oft Gebäudeteile und sonstige bauliche Anlagen wie Garagen, Schuppen, Kleinkläranlagen usw. außerhalb der verliehenen Nutzungsrechtsfläche.

Sogar durch Entscheidung des LPG-Vorsitzenden entstanden Eigenheime auf fremden Grund und Boden, und zwar ohne förmliche Verleihung eines Nutzungsrechts und Aushändigung einer Urkunde; die Entscheidung des LPG-Vorsitzenden galt rechtlich

als „Handeln durch Billigung staatlicher Stellen“ legitimiert. So entstand Gebäudeeigentum ohne Anlegung eines Gebäudegrundbuchblattes.

Die durch die LPG verliehenen Nutzungsrechte waren im Regelfall unbefristet. Die Gebäudeeigentümer erhielten die Nutzungsrechte an dem jeweils betroffenen Grundstück ohne Zahlung von Pacht oder Zinsen an den Grundeigentümer.

Für die zukunftsfähige und sozialverträgliche Lösung der in den Kapiteln 1.2 und 1.3 aufgezeigten Probleme wurden in dem noch vor Inkrafttreten des Einigungsvertragsgesetzes von 23. September 1990 von der Volkskammer der DDR am 29. Juni 1990 verabschiedeten „Gesetz über die Anpassung der Landwirtschaft an die soziale und ökologische Marktwirtschaft in der Deutschen Demokratischen Republik (Landwirtschaftsanpassungsgesetz - LwAnpG)“ Bodenordnungsinstrumente geschaffen unter weitgehender Anwendung der Bestimmungen des Flurbereinigungsgesetzes, wie in Kapitel 2.4.1.5 im Einzelnen dargestellt ist.

2 Die Flurbereinigung als Instrument zur Entwicklung ländlicher Räume

2.1 Gesellschaftspolitische Herausforderung und Entwicklungsansätze

2.1.1 Politik für ländliche Räume

Die Bundesrepublik Deutschland ist ein Land gesellschaftlicher, wirtschaftlicher, kultureller und geografischer Vielfalt; sie ist gleichermaßen Industrie-, Hochtechnologie- und Agrarland. Die größten Beiträge zum Brutto-Inland-Produkt werden zwar durch den Dienstleistungsbereich, verarbeitendes Gewerbe und Industrie sowie Handel und Transport erbracht; gleichwohl prägen Land- und Forstwirtschaft ganz wesentlich die Landnutzung: von der Fläche Deutschlands werden 50,8 % durch die Landwirtschaft genutzt und 29,8 % durch Wald bedeckt. In Abhängigkeit von dem gewählten Typisierungsansatz für ländliche Räume wohnen dort zwischen 30% und 50% der Bevölkerung Deutschlands (BBSR 2017). Typisch ist zudem das Nebeneinander von Ballungsräumen/Verdichtungsräumen und ländlichen Bereichen.

Ländliche Räume in Deutschland sind vielgestaltig. Sie unterscheiden sich beispielsweise im Landschaftsbild, in den natürlichen Standortbedingungen, der regionalen Tradition, im kulturellen Angebot und vor allem hinsichtlich ihrer wirtschaftlichen Situation. Ländliche Räume stehen gegenwärtig wieder vor großen Herausforderungen. Hierzu zählen der demografische Wandel, die Globalisierung der Märkte, eine in einzelnen Landesteilen immer noch schwierige Situation auf den Arbeitsmärkten und der Klimawandel. Es gibt Regionen, die sich durch eine starke Wirtschaftskraft auszeichnen; auf der anderen Seite gibt es Regionen, die mit hoher Arbeitslosigkeit, mangelnden Perspektiven und in Konsequenz mit der Abwanderung insbesondere der jüngeren Bevölkerung konfrontiert sind.

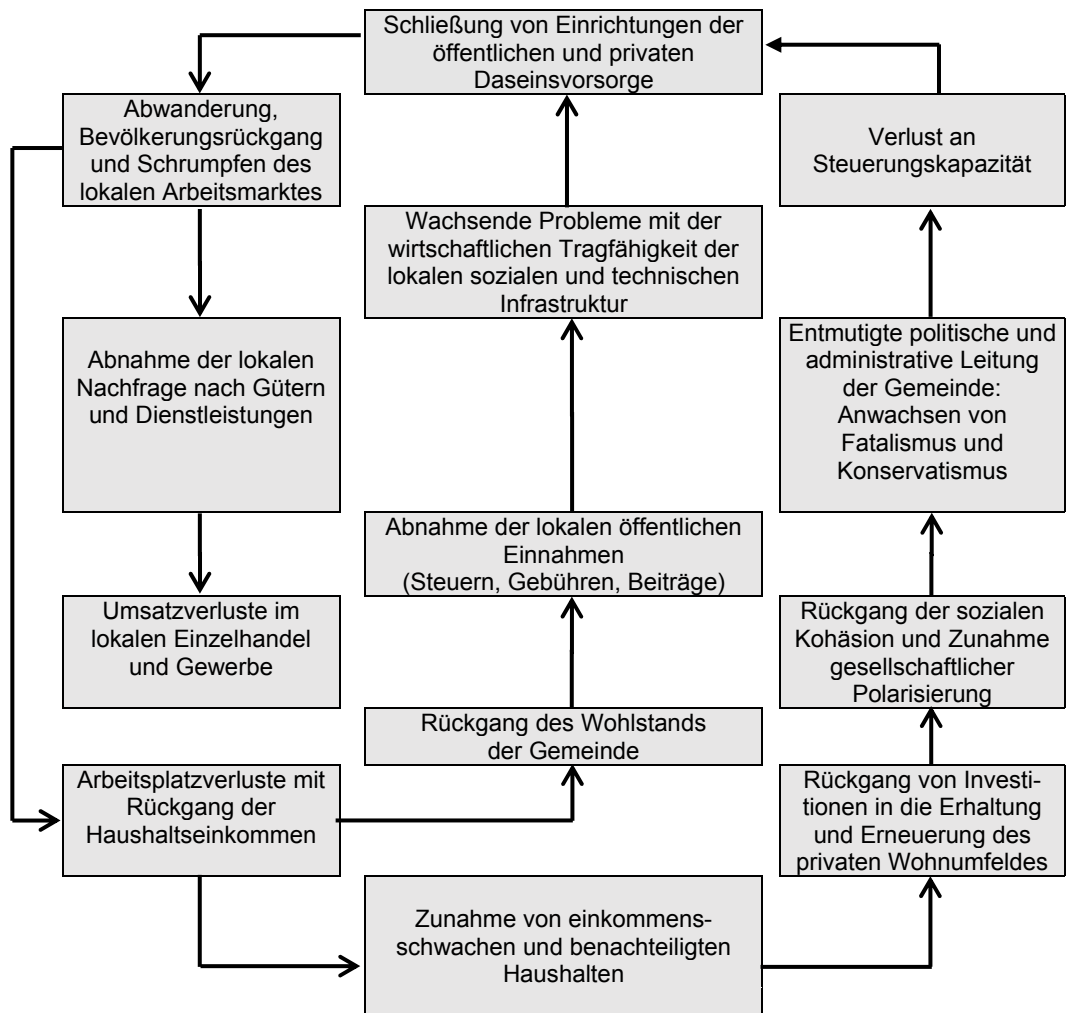
Die Entwicklung der unterschiedlichen ländlichen Räume stellt sich angesichts der vielfältigen Aufgaben und Funktionen für den Gesamttraum als dauerhafte Zukunftsaufgabe, die je nach Raumtyp auf die Bewältigung spezifischer Herausforderungen gerichtet ist. Dazu gehören fortgesetzte Abwanderungen in den peripheren ländlichen Räumen, der wirtschaftliche Strukturwandel insbesondere in der Landwirtschaft mit seinen Auswirkungen auf das Arbeitsplatzangebot, die Art der Landnutzung, die Umwelt im weitesten Sinne und das Landschaftsbild, die Globalisierung der Wirtschaft, verbunden mit einem Abbau qualifizierter Arbeitsplätze, die Digitalisierung aller Lebensbereiche, die Ausdünnung der Daseinsvorsorge in den Bereichen Nahversorgung, Bildung, medizinische Versorgung und Mobilität sowie der Klimawandel. Dabei ist von herausragender Bedeutung für die Entwicklungschancen und Entwicklungspotenziale die verkehrliche Anbindung an die Wirtschaftszentren sowie das Engagement der jeweiligen Bevölkerung als Humanressource.

Das Spektrum der ländlichen Räume reicht von strukturschwachen Regionen mit geringem Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen und geringer Bevölkerungsdichte bis hin zu prosperierenden ländlichen Regionen am Rande von Verdichtungsgebieten mit Wachstumsgewinnen. Gegenwärtig ist in Deutschland eine Zunahme an räumlichen Disparitäten zwischen den einzelnen Teilräumen zu beobachten.

Strukturschwache ländliche Regionen in peripherer Lage sind oftmals durch Schrumpfungsprozesse gekennzeichnet. In Abbildung 2.1-1 werden die Kausalketten von Bevölkerungswanderung, Infrastrukturanpassung und Lebensbedingungen vereinfachend

dargestellt. Zugleich lassen sich darin bereits mögliche Ansatzpunkte für Entwicklungsstrategien erkennen, um die negativen Auswirkungen von Schrumpfungsprozessen zu begrenzen oder zu vermeiden. Viele Herausforderungen lassen sich nur in einer konstruktiven interkommunalen Zusammenarbeit bewältigen (Kötter et al. 2020).

Abb. 2.1-1: Kumulative Kausalketten von Schrumpfungsprozessen und Lebensverhältnissen (nach Kötter 2016)



Ländliche Räume im Umfeld prosperierender Stadtregionen weisen meistens eine erhebliche Flächennachfrage vor allem für Siedlung, Verkehr, Landwirtschaft, Rohstoffabbau, Naturschutz und Erholung auf. Sie führt zu einer Intensivierung der Landnutzung, zu wachsenden Flächenkonkurrenzen, Nutzungskonflikten und steigenden Bodenpreisen. Hier sind neue Konzepte für eine nachhaltige Landnutzung und für einen Interessenausgleich zwischen urbanen und ruralen Gebieten sowie die Bewältigung der aktuellen quantitativen und qualitativen Ansprüche an die Fläche erforderlich.

Als grundsätzliche Problematik resultiert aus der fortschreitenden Vergrößerung der räumlichen Disparität sowohl zwischen den Typen ländlicher Räume als auch

zwischen diesen und den urbanen Regionen die Verschlechterung der Lebensbedingungen in einigen Gebieten. Daher bestimmt die Frage der räumlichen Gerechtigkeit und der Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse zunehmend die öffentliche Debatte in der Raumplanung. Über das gesetzlich verankerte Ziel gleichwertiger Lebensverhältnisse als zentraler Handlungsauftrag für Politik und Verwaltung besteht zwar nach wie vor ein breiter Konsens; über die Wege der Umsetzung, z.B. bei der Entwicklung ländlicher Räume, ist indessen eine intensive Diskussion im Gange. Gleichwertige Lebensverhältnisse werden dabei nicht als identische Lebensverhältnisse an jedem Ort verstanden, sondern als flächendeckende Gewährleistung von zu definierenden Mindeststandards etwa in Bezug auf Erwerbsmöglichkeiten, allgemeine Daseinsvorsorge, Infrastruktur und Umwelt (Kötter 2016).

Dieses Gleichwertigkeitspostulat bedarf der sich ändernden politischen Ziele und fiskalischen Handlungsmöglichkeiten, eines kontinuierlichen Monitorings und ggfls. einer neuen Interpretation. Dabei sind die regionalen Besonderheiten und Potenziale der unterschiedlichen ländlichen Räume zu berücksichtigen und zu erhalten, um diese als Entwicklungspotenziale nutzen zu können. Zu den wesentlichen Faktoren für eine Zukunftsfähigkeit ländlicher Räume zählen in Deutschland:

- die Sicherung von Mobilität, Nahversorgung, Bildungseinrichtungen und medizinischer Versorgung,
- die Anpassung der Daseinsgrundversorgung unter Wahrung von Mindeststandards,
- die Anbindung an das regionale Verkehrsnetz und die Versorgung mit leistungsfähigem Internet im Rahmen der Digitalisierungsstrategie,
- die interkommunale Kooperation zwischen Gemeinden sowie zwischen Gemeinden und Städten,
- die Flexibilisierung gesetzlicher Normen und Standards und ihre standortgerechte Anwendung,
- die Unterstützung strukturschwacher Gemeinden zur Erweiterung ihrer Handlungsspielräume,
- eine nachhaltige, insbesondere wirtschaftlich tragfähige sowie umwelt- und naturverträgliche Landnutzung.

Trotz des andauernden Strukturwandels stellt die Landwirtschaft eine tragende Säule der ländlichen Räume und einen wesentlichen Akteur des gesamten regionalen Entwicklungsprozesses dar. Mit ihren wirtschaftlichen Beiträgen einschließlich der vor- und nachgelagerten Bereiche erreicht sie in manchen Regionen Wertschöpfungsanteile von über 15% der Gesamtwirtschaft (der Bundesdurchschnitt liegt bei 0,9%). Darüber hinaus produziert die flächendeckende Bewirtschaftung eine Kulturlandschaft durch Nutzung, welche die Grundlage für die vielfältigen Funktionen ländlicher Räume sichert. Als aktuelle Herausforderungen sind die Konflikte einer intensiven Landwirtschaft mit dem Naturschutz, der Biodiversität und dem Klimaschutz zu nennen, die einen dringlichen Handlungsbedarf im Bereich der Agrarumweltmaßnahmen mit sich bringt.

Die vorgenannten Leitbilder und Konzepte für eine integrierte Regionalentwicklung sind von der Politik auf den unterschiedlichen Ebenen der Europäischen Union, des Bundes und der Länder aufgegriffen und in formelle Entwicklungsstrategien, Handlungskonzepte und Förderprogramme umgesetzt worden. Durch den föderalen Aufbau der Bundesrepublik Deutschland und seine Einbindung in die Europäische Union entsteht bei der Entwicklung der ländlichen Bereiche ein horizontaler und vertikaler Koordinationsbedarf; denn auf allen drei Politikebenen werden das

Nachhaltigkeitspostulat und das Gleichwertigkeitspostulat mit den dort zur Verfügung stehenden Mitteln verfolgt.

Auf der europäischen Ebene ist die ländliche Entwicklung in der so genannten ELER-Verordnung (Verordnung (EU) Nr. 1305/ 2013 vom 17. Dezember 2013 über die Förderung der Entwicklung des ländlichen Raumes durch den Europäischen Landwirtschaftsfonds) (ELER 2013) strategisch und operativ geregelt; die Förderung erfolgt als Kofinanzierung der entsprechenden nationalen Maßnahmen. Die Verordnung verfolgt drei thematische Schwerpunkte:

1. Steigerung der Wettbewerbsfähigkeit der Land- und Forstwirtschaft durch Förderung der Umstrukturierung, der Entwicklung und der Innovation.
2. Nachhaltige Bewirtschaftung der natürlichen Ressourcen und des Klimaschutzes (Verbesserung der Umwelt und der Landwirtschaft).
3. Eine ausgewogene räumliche Entwicklung der ländlichen Wirtschaft und der ländlichen Gemeinschaften, einschließlich der Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen.

Für die Förderperiode 2014 -2020 sind von der Europäischen Kommission auch die anderen, die ländliche Entwicklung teilweise betreffenden Fonds erstmals in einem Gemeinsamen Strategischen Rahmen (GSR) mit einander verbunden worden, wodurch eine einheitliche Grundausrichtung der Förderung gewährleistet werden sollte. Der GSR umfasst somit den

- Europäischen Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raumes (ELER),
- Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE),
- Europäischen Sozialfonds (ESF),
- Kohäsionsfonds und den Europäischen Meeres- und Fischereifonds (EMFF).

2.1.2 Von Entwicklungsansätzen zu Handlungsfeldern

Auf der nationalen Ebene betreiben der Bund und die Länder seit 1969 im Rahmen einer Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes (GAKG)“ auf der Grundlage des gleichnamigen Gesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 1988, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Oktober 2016 (GAKG 1988), systematisch die Entwicklung ländlicher Räume.

Der aktuelle Planungszeitraum 2019-2022 sieht in Abstimmung mit dem GSR der Europäischen Kommission (vertikale Koordination mit der EU) die Förderung folgender Maßnahmen vor:

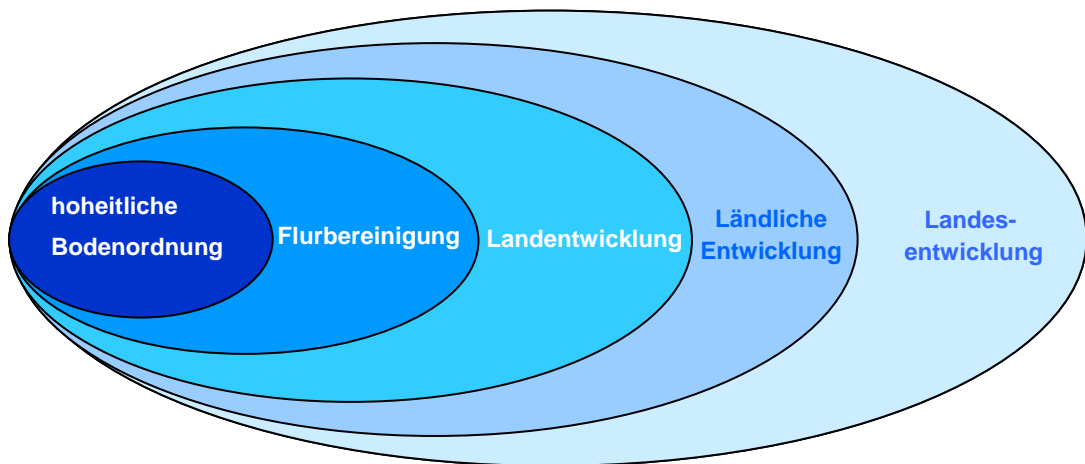
- Integrierte ländliche Entwicklungskonzepte,
- Pläne für die Entwicklung ländlicher Gemeinden,
- Regionalmanagement,
- Dorfentwicklung,
- dem ländlichen Charakter angepasste Infrastrukturmaßnahmen,
- Neuordnung ländlichen Grundbesitzes und Gestaltung des ländlichen Raumes,
- Breitbandversorgung ländlicher Räume,
- Kleinunternehmen der Grundversorgung,
- Einrichtungen für lokale Basisdienstleistungen,
- Regionalbudget.

Bedeutsam ist dabei die Bezeichnung „Integrierte Ländliche Entwicklung“ (ILE). Sie bringt zum Ausdruck, dass die Maßnahmen einem strategischen, Sektor übergreifenden Ansatz folgen; die verfolgten agrarstrukturellen Belange werden in

andere sektorale Belange wie etwa die Naherholung, den Verkehrswegebau, den Naturschutz, die Landschaftspflege, den Hochwasserschutz und dergleichen eingebunden und damit abgestimmt (horizontale Koordination).

Auf Ebene der Bundesländer erfolgt die Umsetzung der politischen Entwicklungsziele und Entwicklungsansätze mit Hilfe verschiedener Instrumente und Verwaltungsebenen. Die verschiedenen Handlungsfelder, welche durch ländliche Bodenordnung und Flurbereinigung repräsentiert werden, sind schalenartig aufgebaut und fügen sich, wie in Abbildung 2.1-2 dargestellt, zur Zwiebel „Entwicklung ländlicher Räume“ zusammen.

Abb. 2.1-2: Die Zwiebel „Entwicklung ländlicher Räume“
(Thomas 2006a)



© Thomas

Das jeweils größere Handlungsfeld beinhaltet die vorhergehenden Ziele und zeichnet sich durch einen größeren instrumentellen und ggf. auch größeren institutionellen Rahmen aus:

So beinhaltet die "Flurbereinigung", über die „hoheitliche Bodenordnung“ hinausgehend, das fachplanerische Segment der Agrarstrukturverbesserung.

Der Begriff "Landentwicklung" (wie er im deutschen Flurbereinigungsgesetz verwendet wird) umfasst alle "landbezogenen" und landnutzungsbezogenen Maßnahmen, welche auf das Oberziel der Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen im ländlichen Raum ausgerichtet sind; sie umfasst die Planung, Vorbereitung und Durchführung aller Maßnahmen, die dazu geeignet sind, die Wohn-, Wirtschafts- und Erholungsfunktion des ländlichen Raumes zu erhalten und zu verbessern, um damit für die Förderung und die dauerhafte Verbesserung der Lebensverhältnisse außerhalb der städtischen Gebiete zu sorgen. Insofern ist die Bodenordnung nicht nur auf land- oder forstwirtschaftlich genutzten Grundbesitz beschränkt, sondern umfasst alle Grundstücke eines Neuordnungsverfahrens.

Das Aufgabengebiet "Ländliche Entwicklung" umfasst alle weiteren Maßnahmen, welche über den Handlungsrahmen der Landentwicklung hinausgehen, wie zum Beispiel

die Ausstattung der ländlichen Bereiche mit einer angemessenen Verkehrsinfrastruktur, mit Einrichtungen der allgemeinen Daseinsvorsorge und Dienstleistungseinrichtungen, Förderung von landwirtschaftsnahem Handwerk und Gewerbe, Maßnahmen der Breitband- und Nahwärmeversorgung, die Förderung des Tourismus.

Der Begriff „Landesentwicklung“ wird meistens synonym mit dem Begriff Landesplanung als räumliche Gesamtplanung für das gesamte Bundesland verwendet. Dadurch wird zum einen der räumliche Maßstab vergrößert und zum anderen der Zweck verfolgt, für das Bundesland mit allen ländlichen und urbanen Teilgebieten eine geschlossene und abgestimmte Entwicklungskonzeption mit allen relevanten Flächenansprüchen zu erarbeiten und damit den legalen Rahmen für die nachgeordneten Planungsebenen vorzugeben. Sie verfolgt daher einen fachlich wie räumlich integralen Ansatz mit Blick auf eine optimale gesamträumliche Entwicklung. Wichtige aktuelle und zukünftige Handlungsfelder der ländlichen Entwicklung sind:

- Entwicklung und Erneuerung der Dörfer als Standorte für Wohnen, Arbeiten und Versorgung,
- Unterstützung des Strukturwandels in der Landwirtschaft sowie Diversifizierung der ländlichen Wirtschaft und Förderung der Digitalisierung ländlicher Räume,
- Sicherung, Stabilisierung und Anpassung der öffentlichen Daseinsvorsorge,
- Nachhaltige Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung mit den Schwerpunkten Innenentwicklung der Dörfer und Reduzierung der Flächeninanspruchnahme,
- Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel,
- Schutz und Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen einschließlich der Biodiversität,
- Förderung einer multifunktionalen Landnutzung und Erhaltung von Kulturlandschaften.

Auf dieser Grundlage entwickeln die Bundesländer ihre eigenen länderspezifischen „Programme Ländlicher Raum“ (vertikale Koordination mit dem Bund und horizontale Koordination mit den anderen fachplanerischen Aufgabenträgern). So verfolgt das mit 18 Millionen Einwohnern stärkste Bundesland Nordrhein-Westfalen folgende Förderschwerpunkte:

- Pläne für die Entwicklung ländlicher Gemeinden und Dörfer,
- Ländliche Wegekonzepte,
- Dorferneuerung und Dorfentwicklung,
- Investitionen in Infrastrukturmaßnahmen, die dem ländlichen Charakter angepasst sind,
- Investitionen in die Neuordnung des ländlichen Grundbesitzes und die Gestaltung des ländlichen Raumes (Flurbereinigung),
- Breitbandversorgung.

2.1.3 Die Aufgabe der ländlichen Bodenordnung

Einer prosperierenden Entwicklung der ländlichen Räume stehen oftmals die tradierten Eigentums- und Besitzstrukturen sowie die jeweils bestehende Bodennutzung entgegen. So sind z.B. die Feld- und Flurstrukturen oftmals noch geprägt durch die Landwirtschaft des 19. oder der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts; sie genügen nicht mehr den heutigen technischen Anforderungen im Landbau und der modernen

landwirtschaftlichen Betriebstechnik. Das betrifft aber auch die Eigentums- und Besitzstrukturen sowie die Nutzungsverhältnisse in den Siedlungsbereichen, vornehmlich in den Dörfern, welche in vielen Fällen den Anforderungen an eine zeitgemäße Verkehrsentwicklung, an die bauliche Entwicklung der Wohnsiedlungen, das nachbarliche Miteinander der dörflichen Bevölkerung, die Erfordernisse der öffentlichen Daseinsvorsorge sowie den speziellen Anforderungen der Landwirtschaft in den Dörfern nicht mehr genügen.

Diese Probleme in einer den Zeitumständen angepassten Bodennutzung sind übrigens nicht neu; schon im Übergang vom 18. zum 19. Jahrhundert haben Gesetzgeber und Verwaltung in den deutschen Ländern Instrumente entwickelt, um durch eine „gestaltende Bodenordnung“ den jeweiligen ökonomischen und gesellschaftlichen Anforderungen bei der Nutzung des Grund und Bodens Rechnung tragen zu können, und durch Rechtsvorschriften allgemeinverbindlich gemacht (Meitzen 1868, Weiss 1982). Das erfolgte wesentlich durch behördlich geleitete Bodenordnungsmaßnahmen. Diese Form der Bodenordnung kann auf freiwilliger Basis unter Zugrundelegung der Übereinkunft zwischen den Grundeigentümern oder als hoheitliches Verwaltungsverfahren mit Festsetzung des Neuordnungsplanes durch die jeweilige Bodenordnungsbehörde durchgeführt werden.

Hoheitliche Bodenordnung hat auf der Grundlage der deutschen Eigentumsordnung zu erfolgen. Die Gewährleistung von privatem Eigentum durch den Staat hat Verfassungsrang und ist im Grundgesetz der Bundesrepublik Deutschland (GG) normiert (Artikel 14, Abs. 1 GG). Eigentum und Privatautonomie sind Garanten und Motoren des Wohlstands und Basis der politischen Stabilität eines freiheitlichen und demokratischen Gemeinwesens. Eigentum soll dem einzelnen Individuum einen Freiheitsraum im vermögensrechtlichen Bereich sicherstellen und ihm damit eine eigenverantwortliche Gestaltung des Lebens ermöglichen; es soll dem Einzelnen „von Nutzen“ sein. Privatnützigkeit von Eigentum und grundsätzliche Verfügungsbefugnis des Individuums über das Eigentum sind Kernelemente des grundgesetzlichen Eigentumsbegriffs. Gleichwohl behält sich der Staat vor, Inhalt und Schranken des Eigentumsrechts durch Gesetze zu bestimmen (Artikel 14, Abs. 1 Satz 2 GG); hoheitliche Bodenordnungsmaßnahmen stellen eine solche Inhalts- und Schrankenbestimmung des Rechts auf Grundeigentum dar (Thomas 2009).

Damit ist ein Spannungsbogen beschrieben, mit dem sich die Gesetzgebung zur Neuordnung ländlichen Grundbesitzes seit nunmehr über 200 Jahren befasst, und das mit durchaus unterschiedlichen Zielsetzungen (Thomas 2005 und 2009).

Die Vielschichtigkeit der bei der ländlichen Neuordnung zu lösenden Aufgaben verlangt dem durchführenden Flurbereinigungsingenieur ein hohes Maß an Kompetenz, Verantwortungsbewusstsein und Integrität ab; er muss nicht nur sein Aufgabengebiet fachlich beherrschen. Er muss vor allem in der Lage sein, die unterschiedlichen Interessen und häufig widerstreitenden Ziele bei der Neuordnung der Eigentums- und Besitzverhältnisse zu einem Ausgleich zu bringen und die bestmögliche Lösung über den Neuordnungsplan zu verwirklichen. Worin die heutige Aufgabe der ländlichen Neuordnung besteht und mit welchem rechtlichen Instrumentarium die Aufgaben heute bewältigt werden, soll nachfolgend dargestellt werden. Eine Übersicht über die in Deutschland zur Verfügung stehenden Bodenordnungsinstrumente gibt nachfolgende Abbildung.

Abb. 2.1-3: Bodenordnungsinstrumente in Deutschland (nach Thomas 1993, erweitert durch Thiemann 2008)

	Freiwillige Bodenordnung	Hoheitliche Bodenordnung	
	<p>Nutzungsvereinbarung (§§ 104 ff. BGB)</p> <p>Landpacht (§§ 581 ff. BGB)</p> <p>„Pflugtausch“ (§§ 581 ff. BGB)</p> <p>Freiwilliger Nutzungstausch (§§ 581 ff. BGB)</p> <p>Verkauf/ Kauf von Grundstücken (§§ 433 ff. BGB)</p> <p>Tausch von Grundstücken (§ 515 BGB)</p>		
	<p>Bodensonderungsgesetz (§ 2 BoSoG)</p> <p>hessisches/ hamburgisches Grenzbereinigungsgesetz</p> <p>Freiwilliger Landtausch (§54 LwAnpG)*</p> <p>Freiwilliger Landtausch (§ 103 a ff. FlurbG)</p>		
		<p>Gemeinheitsteilung (GtG NRW)*</p> <p>Zusammenlegung von Waldgenossenschaften (GWG NRW)*</p> <p>Beschleunigte Zusammenlegung (91 FlurbG)</p> <p>Vereinfachte Umlegung (§§ 80 – 84 BauGB)</p> <p>Umlegung (§§45 ff. BauGB)</p> <p>Vereinfachte Flurbereinigung (§ 86 FlurbG)</p> <p>Bodenordnungsverfahren (§ 56 ff. LwAnpG)*</p> <p>Regelflurbereinigung (§ 1 i.V.m. § 37 FlurbG)</p>	
	<p>(* unter sinngemäßer Anwendung des FlurbG)</p>		

		Unternehmensflurbereinigung (87 ff. FlurbG) Grundabtretung nach Bergrecht (§ 90 FlurbG) Enteignung nach § 85 ff. BauGB oder dem jeweiligen Landesgesetz	
--	--	--	--

**privatrechtliche
Regelungen**

privatnützig

**öffentlich-rechtliche
Regelungen**

fremdnützig

+) Es handelt sich dabei um länderspezifische Bodenordnungsgesetze, wie etwa das Gemeinschaftswaldgesetz und das Gemeinheitsteilungsgesetz im Lande Nordrhein-Westfalen, das Grenzbereinigungsgesetz in den Ländern Hamburg und Hessen sowie das Landwirtschaftsanpassungsgesetz für die ostdeutschen Länder.

2.1.4 Neuordnungsziele und Neuordnungsinstrumente

Neuordnungsmaßnahmen nach dem Flurbereinigungsgesetz unterliegen in ihren Zielsetzungen und gesellschaftspolitischen Einschätzungen einem beständigen Wandel; die Ziele haben sich seit ihren Anfängen erheblich geändert (siehe z. B. Weiss 1982 und Thomas 2005). Bis in die 1970-er Jahre war ein Hauptzweck der Flurbereinigung die Förderung der landwirtschaftlichen Erzeugung. Mit der Novellierung des Flurbereinigungsgesetzes im Jahre 1976 wurde dieses Ziel aufgegeben zugunsten eines integralen Ansatzes; die Flurbereinigung wurde zu einem zentralen Instrument ländlicher Strukturpolitik, der Landentwicklung.

Abb. 2.1-4: Bedeutung und Bedeutungswandel der Flurbereinigung in Deutschland
(Thomas 2005, aktualisiert durch Kötter et al. 2020)

Ziele	Maßnahmen	<u>Programmatische Oberziele</u>										
		● Produktionssteigerung ● Produktivitätssteigerung ● Integrierte ländliche Entwicklung										
		FlurbG 1953			FlurbG 1976			FlurbG 1994				
		1950	1960	1970	1980	1990	2000	2005	2010	2020		
Verbesserung der Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Land- und Forstwirtschaft	Neueinteilung der Feldflur	●	●	●	●	○	○	○	○	○	○	○
	Zusammenlegung zersplitterten Grundbesitzes	●	●	●	●	○	○	○	○	○	○	○
	Zweckmäßige Gestaltung der Grundstücke	●	●	●	●	○	○	○	○	○	○	●
	Schaffung von Wegen und Straßen	○	○	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	Schaffung von Vorflut	○	●	●	○	○	○	○	○	○	○	○
	Aufstockung landwirtschaftlicher Betriebe	○	●	●	○	○	○	○	○	○	○	○
	Lösung von Landnutzungskonflikten	○	○	○	○	●	●	●	●	●	●	●
	Beseitigung der nachteiligen Folgen aus öffentlichen Vorhaben	○	○	○	○	○	○	●	●	●	●	●
	Schaffung eines funktions- und bedarfsgerechten Wegenetzes										●	●
(nur in Ost-deutschland)	Feststellung und Neuordnung der Eigentumsverhältnisse					(LwAnpG 1990)	●	●	●	○	○	
Förderung der Landeskultur	Kultivierung von Brachland	●	○									
	Rodung von Wald und Umwandlung in landwirtschaftliche Nutzflächen	●	○									
	Kultivierung von Moorland	●	○									
	Entwässerung von Feuchtgebieten	●	●	●	○							
	Dränung von Ackerland	●	●	●	○	○						
	Gewässerbegradigung	○	○	○								
	Ausweisung von Uferstreifen			○	○	●	●	●	●	●	●	●

	Maßnahmen der Gewässerentwicklung		○	●	●	○	○	●	●
	Umsetzung der EU-Wasserrahmenrichtlinie							●	●
	Bodenverbessernde Maßnahmen	○	○	○	○				
	Bodenschützende Maßnahmen	○	○	○	○	○	●	●	●
	Landschaftsentwicklung	○	○	○	●	●	●	●	○
	Landbereitstellung für den Naturschutz			○	●	●	●	○	○
	Umsetzung von Landschaftsplanung			○	○	●	●	○	○
	Ökologischer Hochwasserschutz							○	●
Förderung der Landentwicklung	Aufsiedlung (von Vertriebenen)	●	●	○					
	Landarbeitersiedlung	○	●	●	○				
	Aussiedlung		●	●	○	○			
	Ortslagenauflockerung	●	●	○	○				
	Gemeindliche Siedlungsentwicklung	○	○	●	●	○	○	○	
	Ortslagenregulierung	○	○	●	●	○	○	○	
	Dorferneuerung			○	○	○	●	●	●
	Dorfentwicklung				○	●	●	●	●
	Dorf-Innenentwicklung						○	○	●
	Ländlicher Tourismus				○	○	●	●	●
	Diversifizierung						○	○	●
	Breitband-Netze								●
	Einrichtungen der Daseinsvorsorge								●
		„Flurbereinigung“							
		„integrale Flurbereinigung“							
		„integrierte ländliche Entwicklung“							
		1950	1960	1970	1980	1990	2000	2005	2010
Zeichenerklärung	○ von geringerer Bedeutung ○ bedeutsam ● von hoher Relevanz								

Gegenwärtig sind die Ziele der Landentwicklung, wie sie durch die Flurbereinigung verfolgt werden, in den „Leitlinien Landentwicklung“ zusammengefasst (ARGE Landentwicklung 2013a); die ARGE Landentwicklung ist die Arbeitsgemeinschaft der Chefs der Flurbereinigungsverwaltungen der 16 Bundesländer und arbeitet der Agrarministerkonferenz des Bundes zu:

Ziel der Landentwicklung ist es, die Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse in den ländlichen Räumen in Deutschland insbesondere unter den Bedingungen der Globalisierung, des Klimawandels und des demographischen Wandels nachhaltig zu sichern. Im Mittelpunkt einer auf die Zukunft ausgerichteten Landentwicklung stehen daher die von einer aktiven Bürgerbeteiligung getragene Stärkung der Eigenkräfte der ländlichen Räume, die Unterstützung des Erhalts und der Schaffung von Einkommensquellen in den ländlichen Räumen, die Zukunftssicherung ländlicher Gemeinden und die Unterstützung einer nachhaltigen Landnutzung. Ländliche Räume sollen als Arbeitsräume für Landwirtschaft und Forstwirtschaft erhalten und wirtschaftliche Beschäftigung belebt werden. Ferner unterstützt die Landentwicklung die Diversifizierung der Wirtschaftsbereiche in den ländlichen Räumen, die regionale Wertschöpfung und Initiativen zur Versorgung mit erneuerbaren Energien. Landentwicklung stärkt Infrastrukturen durch die Sicherung und Schaffung bedarfsgerechter Ortsverbindungs- und Wirtschaftswege sowie die Breitbandversorgung. Auch trägt sie dazu bei, die Vermögenswerte in ländlichen Räumen zu erhalten. Regionale und gemeindliche Entwicklung werden gestärkt.

Bei der Verwirklichung der deutschen Einheit wuchs der Aufgabe der Landentwicklung durch ländliche Bodenordnung eine weitere Aufgabe zu, nämlich die „Lösung der Bodenfrage“, welche sich aufgrund der unterschiedlichen Eigentumsordnungen von Deutscher Demokratischer Republik (DDR) und Bundesrepublik Deutschland als große Herausforderung auftrat. Die sozialistische Eigentums- und Agrarverfassung der DDR war in eine auf Privateigentum und Privatautonomie basierende Gesellschaftsform zu transformieren (Thöne 1993). Dabei stellte die Zusammenführung des in der DDR rechtlich vom Bodeneigentum getrennten Gebäudeeigentums zum Volleigentum im Sinne des Zivilrechts nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) der Bundesrepublik eine besondere Aufgabe dar.

2.2 Die Integration der Flurbereinigung in den nationalen Rechtsrahmen

2.2.1 Verfassungsrecht, Privatrecht, Öffentliches Recht

Das Verfassungsrecht gehört zum öffentlichen Recht. Es regelt das Verhältnis des Staates als Hoheitsträger zu seinen Bürgern. Die wichtigste Rechtsgrundlage bildet das Grundgesetz der Bundesrepublik Deutschland– die deutsche Verfassung.

Die Verfassung gesteht den Bürgern der Bundesrepublik Deutschland und zum Teil auch allen Menschen bestimmte Grundrechte zu. In diese Rechte darf der Staat nur unter sehr strengen Bedingungen eingreifen.

In Deutschland wird das Recht im Allgemeinen in zwei verschiedene Bereiche unterteilt:

- Privatrecht
- Öffentliches Recht

Privatrecht

Das Privatrecht regelt das Verhältnis von Bürger zu Bürger. Es regelt die Rechtsbeziehungen zwischen gleichberechtigten Rechtssubjekten. Nach dem Privatrecht ist es Privatpersonen grundsätzlich gestattet, mit anderen Personen in eine Rechtsbeziehung zu treten beziehungsweise auf diese zu verzichten. Das Privatrecht wird unterteilt in:

- Allgemeines Privatrecht (Bürgerliches Recht oder Zivilrecht) mit den in diesem Handbuch relevanten Hauptgebieten Schuldrecht, Sachenrecht, Familien- und Erbrecht;
- Sonstiges Privatrecht (Handelsrecht- und Gesellschaftsrecht, Urheberrecht, Wettbewerbsrecht und Kartellrecht, Arbeitsrecht)

Die gesetzliche Regelung des Privatrechtes in Deutschland findet sich im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB 2002).

Öffentliches Recht

Das Öffentliche Recht behandelt

- die Rechtsverhältnisse der Öffentlichen Gemeinwesen
- die Rechtsverhältnisse der Bürger zum Staat und zu den anderen Trägern öffentlicher Gewalt,
- das Verhältnis der Körperschaften öffentlichen Rechts bzw. der Träger öffentlicher Gewalt zueinander. Auch das Verwaltungsrecht gehört zum öffentlichen Recht, welches die Verbindung zwischen der Öffentlichen Verwaltung und den Bürgern regelt. Hierbei handelt es sich in der Regel um ein Über-/ Unterordnungsverhältnis von Staat und Bürger.

Das Flurbereinigungsrecht ist Teil des „Besonderen Verwaltungsrechts“. Das „Besondere Verwaltungsrecht ist auf die Erfordernisse jeweils bestimmter Verwaltungsaufgaben speziell zugeschnitten („lex specialis“). Findet sich in den Bestimmungen des besonderen Verwaltungsrechts für einen speziellen Verwaltungsvorgang keine Spezialnorm gilt das allgemeine Verwaltungsrecht.

Verfassungsrecht

Das Verfassungsrecht und Staatsrecht sind Öffentliches Recht. Es wird unterteilt in

- Grundrechte, welche als Rechte des Bürgers gegenüber dem Staat und als Schutzpflichten des Staates gegenüber dem Bürger anzusehen sind,
- Staatorganisationsrecht, welches Gesetzgebungsverfahren, den Aufbau des Staates sowie die Beziehungen seiner Organe untereinander regelt
- Sowie das Staatskirchenrecht, welches die Beziehung vom Staat zu den Religionsgemeinschaften regelt.

2.2.2 Das Recht der Raumplanung und Fachplanung

Die föderale Staatsordnung in Deutschland mit den drei Ebenen des Bundes, der Länder sowie der Gemeinden bestimmt das System der räumlichen Planung in Deutschland. Die Kompetenz- und Aufgabenverteilung zwischen den drei Ebenen entspricht einem System voneinander abgegrenzter Planungsebenen; sie sind einerseits rechtlich, organisatorisch und inhaltlich eindeutig definiert und voneinander abgegrenzt, andererseits sind sie durch das „Gegenstromprinzip“ sowie aufgrund vielschichtiger Informations-, Beteiligungs-, Abstimmungs- und Verbindlichkeitsnormen miteinander vernetzt. Die Raumordnung des Bundes ist im Wesentlichen auf die Entwicklung von Leitbildern und Grundsätzen der räumlichen Planung beschränkt, die zugleich die gesetzliche Grundlage für die Landesplanung darstellt und übergeordnete Vorgaben für die Fachplanung entwickelt. Die Landesplanung konkretisiert die Grundsätze der Raumordnung des Bundes auf der Ebene eines Bundeslandes, während auf der Ebene

der Gemeinden die abschließenden Planungsziele unter Berücksichtigung der Vorgaben der Raumordnung des Bundes und der landesplanerischen Ziele der Länder entwickelt werden. Die Gemeinden sind die Planungsträger, die durch ihr Handeln auf der untersten Ebene der Planung die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke konkret regeln.

Aufgabe der Bundesraumordnung nach dem Raumordnungsgesetz (ROG 2008) ist es, unter dem Gesichtspunkt einer regionalen und gesamtstaatlichen Strukturpolitik für eine Bindungswirkung der Fachplanungen und der öffentlichen Investitionen zu sorgen. Sie legt materielle Leitbilder und Grundsätze fest, um die nachhaltige Raumentwicklung des Bundesgebietes zu fördern und in allen Teilräumen gleichwertige Lebensbedingungen zu schaffen. Die Leitbilder der Raumentwicklung haben generell nur empfehlenden Charakter, das heißt sie sind unverbindlich. Dagegen sind alle durch die Bundesraumordnung festgelegten Grundsätze für die nachfolgenden Planungsebenen, Landesplanung, die Fachplanungen und die raumbedeutsamen öffentlichen Maßnahmen verbindlich. Die Grundsätze sind bei nachfolgenden Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen als für den Gesamttraum der Bundesrepublik Deutschland bedeutsame Belange zu berücksichtigen.

Zur Unterstützung und Förderung der räumlichen Entwicklung der Bundesrepublik und zur Stärkung der infrastrukturellen Maßnahmen kommt der Strukturpolitik der Länder eine wichtige Rolle zu. Die Bundesländer sind durch das Raumordnungsgesetz zur Durchführung der Landesplanung verpflichtet. Sie erlassen Landesplanungsgesetze, in denen die vom Bund vorgegebenen Leitbilder und Grundsätze der Raumordnung vertieft und auf das jeweilige Bundesland abgestimmt werden. Die Planung in den Bundesländern ist, wie im ROG vorgegeben, zweistufig ausgebildet. Die Landesplanung umfasst die Planung der räumlichen Entwicklung eines ganzen Bundeslandes; die Regionalplanung betrifft Teilräume eines Bundeslandes. Die zuständigen Planungsträger erarbeiten landesweite und regionale Raumordnungspläne, in denen sie für alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigende Grundsätze und zu beachtende Ziele der Raumordnung festlegen. Die Landesplanungsbehörden haben darauf zu achten, dass die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und der Landesplanung in der kommunalen Planung beachtet bzw. berücksichtigt werden. Im Gegenstromverfahren nehmen sie Anregungen aus Städten und Gemeinden auf und sind gehalten, die gemeindlichen Entwicklungsziele mit den übergeordneten Planungszielen abzustimmen. Dies soll dazu beitragen, dass die Entwicklungsabsichten der Landesplanung durch die städtebauliche Planung nicht behindert, sondern unterstützt und so Fehlinvestitionen vermieden werden.

Die Regionalplanung dient unterhalb der Raumordnung auf Landesebene der Konkretisierung, der fachlichen Integration und Umsetzung landesplanerischer Ziele. Sie nimmt damit eine vermittelnde Stellung zwischen der Landesplanung und der kommunalen Bauleitplanung ein.

Durch die Pflicht zur Anpassung der kommunalen Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung nach § 1 Abs. 4 BauGB (BauGB 2017) und die Pflicht der gegenseitigen Abstimmung zwischen den einzelnen Planungsebenen (Gegenstromprinzip) wird sichergestellt, dass sich die Planungen nicht widersprechen und die allgemein formulierten Leitbilder und Grundsätze für die Raumordnung von Planungsebene zu Planungsebene konkretisiert werden und so ihren raumplanerischen Niederschlag finden (ARL 2020 und BMVI 2016).

2.2.3 Das Grundstück als Objekt der Flurbereinigung

Das **Grundstück** wird als ein räumlicher abgegrenzter Teil der Erdoberfläche bezeichnet, welcher im Grundbuch unter einer laufenden Nummer im Bestandsverzeichnis dokumentiert wird. Die inhaltliche Bestimmung des Begriffs „Grundstück“ ergibt sich aus § 3 Abs. 1 der Grundbuchordnung (GBO 1994) und dem Bürgerlichen Gesetzbuch.

Hinsichtlich der tatsächlichen Angaben über das Grundstück nimmt das Grundbuch Bezug auf das amtliche Verzeichnis der Grundstücke, welches das Liegenschaftskataster repräsentiert, das alle Grundstücke als vermessene und kartenmäßig beschriebene Einheiten enthält und als „Katasterparzellen“ mit Flurstücksnummern bezeichnet. In der Regel wird das Grundstück durch einen notariell beurkundeten Grundstückskaufvertrag erworben und damit auch das auf dem Grundstück stehende Gebäude, da es nach § 94 BGB wesentlicher Bestandteil des Grundstücks ist.

Im deutschen Fachrecht ist das Grundstück vom Flurstück zu unterscheiden: Das **Flurstück** ist ein katastertechnischer Begriff; es ist die kleinste Ordnungseinheit der im Liegenschaftskataster nachgewiesenen räumlich abgegrenzten Teile der Erdoberfläche. Das Grundstück ist das im Grundbuch unter einer laufenden Nummer geführte Rechtsobjekt; es kann aus mehreren Flurstücken bestehen, welche noch nicht einmal einen räumlichen Zusammenhang miteinander haben müssen.

Ein **grundstücksgleiches Recht** ist im deutschen Sachenrecht als ein dingliches Recht definiert, das rechtlich wie ein Eigentumsrecht an einem Grundstück behandelt wird. Zu den grundstücksgleichen Rechten gehören das Erbbaurecht, Wohnungseigentumsrecht, Bergwerksrecht und das Schiffseigentum.

Das **Erbbaurecht** ist das Recht, gegen Zahlung eines regelmäßigen so genannten Erbbauzinses nach § 1 Abs. 1 des Erbbaurechtsgesetzes auf einem fremden Grundstück ein Bauwerk errichten oder unterhalten zu können (ErbbauRG 1919). Es wird begründet durch vertragliche Vereinbarung zwischen Grundeigentümer und Erbbaurechtsnehmer, notarielle Beurkundung mit Auflassung und Eintragung ins Grundbuch. Der Vertrag regelt ferner die Laufzeit des Vertrages, den Erbbauzins und sonstige mit dem Vollzug des Vertrags erforderlichen Maßgaben. Aus der Sicht des Grundstückseigentümers, des Erbbaurechtsgebers, ist das Erbbaurecht ein beschränktes dingliches Recht, das auf seinem Grundstück lastet. Es wird im Grundbuch des Erbbaurechtsgebers in Abteilung II eingetragen und muss immer erstrangig sein, d. h. weitere Belastungen, die in Abteilung II bereits bestehen, müssen um einen Rang zurückstehen. Besonders schwierig gestaltet sich dies bei Rechten, die beide an erster Stelle in Abteilung II des Grundbuchs eingetragen sein müssen, z. B. Erbbaurecht und Nacherbenregelung. Bei der Eintragung von Rechten kommt es grundsätzlich auf deren Eintragungsdatum an. Maßgebend für die Rangfolge der Rechte untereinander ist die gesetzliche Regelung in § 879 BGB, die zwischen Rechten in derselben und Rechten der Abteilungen II und III des Grundbuchs unterscheidet.

Im Falle eines Erbbaurechts werden zwei Grundbuchblätter angelegt: Für den Erbbauberechtigten wird ein eigenes Grundbuchblatt angelegt; das Grundbuchblatt des Grundstückseigentümers als Erbbaurechtsgeber bleibt bestehen und erhält in Abteilung II die Belastung durch das Erbbaurecht. Für das Erbbaurecht als solches wird ein eigenes Grundbuchblatt angelegt mit Bestandsverzeichnis, Abteilung I, Abteilung II und Abteilung III. Nach § 879 Abs. 1 Satz 1 BGB und § 45 Abs. 1 GBO gilt für mehrere Rechte in derselben Abteilung das so genannte „Lokusprinzip“ (optische Reihenfolge der Eintragungen), mithin hat III/1 Rang vor III/2 usw. Sollen die in derselben Abteilung (untereinander) stehenden Rechte ausnahmsweise den Gleichrang haben, muss dies besonders vermerkt werden (§ 879 Abs. 3 BGB, § 45 Abs. 1 GBO). Gerade bei mehreren gleichzeitig beantragten Rechten für dieselbe Abteilung ist dies von Bedeutung. Da Rechte nur eintragungsfähig sind, wenn sie notariell beurkundet sind, kommt der notariellen Rangbestimmung eine entscheidende Bedeutung zu. Bei mehreren gleichzeitig beantragten Rechten muss der Notar das Grundbuchamt präzise anweisen, welche Rangfolge bei der Eintragung in derselben Abteilung einzuhalten ist.

Wohnungseigentum: Das Bürgerliche Gesetzbuch kennt kein Eigentum an realen Gebäudeteilen und weist eigentumsrechtlich alle auf einem Grundstück

errichteten Gebäude als wesentliche Bestandteile des Grundstücks ausschließlich dem Eigentümer dieses Grundstücks zu (§ 94 BGB). Durch das Wohnungseigentumsgesetz von 1951 (WEG 1951) wurde die Möglichkeit geschaffen, ein separates Eigentum für die Wohnung zu bilden. Das Eigentumsrecht wird dabei nach § 1 Wohnungseigentumsgesetz in Wohnungseigentum (als Sondereigentum) und gemeinschaftliches Eigentum unterschieden. Für das Sondereigentum an der einzelnen Wohnung wird ein separates Grundbuchblatt gebildet. Das gemeinschaftliche Eigentum erhält ebenfalls ein Grundbuchblatt.

Das Wohnungseigentumsgesetz in der heutigen Fassung (WEG 2021) regelt insbesondere:

- die Begründung des Wohnungseigentums,
- die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer,
- die Verwaltung des Wohnungseigentums,
- das Wohnungserbbaurecht und das veräußerliche und vererbliche Dauerwohnrecht.

Als **weitere dingliche Rechte** an Grundstücken bestehen: Grunddienstbarkeit, beschränkt persönliche Dienstbarkeit, Nießbrauch, Vorkaufsrecht, Reallasten, Grundpfandrechte (Grundschild, Hypothek).

Der Flurbereinigungsingenieur muss von daher neben dem planungsrechtlichen, planungsmethodischen, ingenieurtechnischen, verwaltungsrechtlichen Fachwissen auch katasterrechtliche und grundbuchrechtliche Kenntnisse vorweisen.

2.3 Zu beachtende Grundsätze im Rahmen der Flurbereinigung

Aus Kapitel 2.1 ergibt sich, dass die Flurbereinigung den hoheitlichen Bodenordnungsverfahren zuzuordnen ist, in denen alle behördlichen Entscheidungen in der Form von öffentlich-rechtlichen Regelungen (Verwaltungsakte) erfolgen. Insofern kann die Flurbereinigung in allgemeiner Form definiert werden als ein

- *gesetzlich geregeltes,*
- *durch eine (Flurbereinigungs-)Behörde geleitetes*
- *Verwaltungsverfahren (Flurbereinigungsverfahren)*
- *zur Neuordnung des (ländlichen) Grundbesitzes zu einem speziellen Zweck (z.B. zur Verbesserung der Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Land- und Forstwirtschaft).*

Hierbei treten also der Staat, vertreten durch eine Behörde, und die Bürger, insbesondere die Grundbesitzer und die sonstigen Inhaber von Rechten am Grundbesitz, in Interaktion miteinander. Dabei sind neben dem erwähnten Spezialgesetz (Flurbereinigungsgesetz) weitere Regeln zu beachten. Diese leiten sich aus der Verfassung und sonstigen nationalen gesetzlichen Regelungen sowie von internationalen Normen ab. Im Zusammenhang mit der Flurbereinigung sind von Belang

- die Europäische Richtlinie 85/337/EWG des Rates vom 27. Juni 1985 über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten,
- die Europäische Nitrat-Richtlinie 91/676/EWG des Jahres 1991,
- die Europäische Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie 92/43/EWG des Jahres 1992,
- sowie die Europäische Vogelschutz-Richtlinie 2009/147/EG
- und die Europäische Wasserrahmenrichtlinie 2000/60/EG des Jahres 2000.

Aber auch internationale Übereinkommen wie

- die Biodiversitätskonvention vom 29. Dezember 1993 (convention on Biological Diversity) und
- die „Voluntary Guidelines on the Responsible Governance of Tenure of Land, Fisheries and Forests in the Context of National Food Security“ (VGGT 2012) sind von Bedeutung, jedoch ohne dass daraus unmittelbare rechtliche Maßgaben abgeleitet werden können.

Die wichtigsten zu beachtenden Grundsätzen sind

- die Beachtung der Rechtstaatlichkeit,
- der Anspruch auf wertgleiche Landabfindung für jeden beteiligten Grundeigentümer,
- der Anspruch der Beteiligten auf aktive Teilnahme am Flurbereinigungsverfahren,
- das Prinzip der Nachhaltigkeit und die Beachtung der Umweltbelange,
- Transparenz des Verwaltungsverfahrens.

Diese Grundsätze stehen nicht additiv nebeneinander, sondern sich eng miteinander verknüpft.

2.3.1 Die Rechtstaatlichkeit

Beachtung der Rechtstaatlichkeit bedeutet, dass Regierung und Verwaltung nur im Rahmen der bestehenden Gesetze handeln dürfen. Die Rechte der Bürgerinnen und Bürger müssen garantiert sein; behördliche Entscheidungen müssen von unabhängigen Gerichten überprüft werden können. Was das in der Praxis der Flurbereinigung bedeutet, soll nachfolgend an einigen wichtigen Aspekten deutlich gemacht werden:

a) Der **Respekt vor den legitimen Rechten und der Schutz der legitimen Rechte** der beteiligten Grundbesitzer ist *conditio sine qua non* für jedes Flurbereinigungsverfahren. Das betrifft einmal die Rechte der Grundeigentümer. Das betrifft aber auch alle sonstigen natürlichen oder juristischen Personen, die Besitz- oder Nutzungsrechte an den im Flurbereinigungsverfahren gelegenen Grundstücken haben; das sind z. B. Pächter, Inhaber von Wegerechten oder die Begünstigten von Dienstbarkeiten (wie etwa Energieversorgungssträger) sowie die Gläubiger von Grund- oder Rentenschulden. In der Regel sind diese Rechte im Grundbuch nachgewiesen. Doch gibt es daneben in den meisten europäischen Ländern auch legitime Rechte, die nicht („Rechte von altem Herkommen“) bzw. noch nicht (etwa infolge Erbschaft) im Grundbuch nachgewiesen sind. Deshalb hat die Flurbereinigungsbehörde zu Beginn des Flurbereinigungsverfahrens eine umfassende Ermittlung aller legitimen Rechte vorzunehmen, welche im weiteren Arbeitsprozess zu berücksichtigen sind.

b) Die **Gleichbehandlung der Beteiligten** leitet sich nicht nur aus den jeweiligen Verfassungsbestimmungen der Staaten ab, sondern auch aus der Europäischen Menschenrechtskonvention aus dem Jahre 1950. Das Gebot der Gleichbehandlung im Flurbereinigungsverfahren bezieht sich einmal auf das Verhältnis von Mann und Frau hinsichtlich der Grundbesitzrechte. Die Gleichberechtigung wird zwar im Alltag allseits bejaht. Doch gibt es gerade in der Flurbereinigungspraxis informelle Formen von Diskriminierung, etwa wenn beim Termin zur Äußerung der Wünsche für die Neuordnung der Grundstücke nur der Ehemann erscheint, obwohl Teile des zu erörternden Grundbesitzes im Eigentum der Frau oder in gemeinschaftlichem Eigentum der Eheleute stehen. Hier muss der Grundsatz gelten, dass im vorstehenden Falle alle Termineinladungen und alle Verwaltungsakte sowohl an den Ehemann als auch mit

separater Post an die Ehefrau geschickt werden und dass Erklärungen des Ehemannes zum Grundbesitz der Ehefrau oder zum gemeinschaftlichen Grundbesitz von der Flurbereinigungsbehörde nur akzeptiert werden können, wenn eine formgültige Bevollmächtigung des Ehemanns durch die Ehefrau vorgelegt wird.

Auch in den nicht-förmlichen Arbeitsabschnitten des Flurbereinigungsverfahrens ist das Gleichbehandlungspostulat zu beachten und zu praktizieren, und zwar aus guten praktischen Gründen. In der Flurbereinigungspraxis erlebt man, dass zu den Teilnehmersammlungen im Vorfeld der Einleitung einer Flurbereinigung oder bei den öffentlichen Anhörungen über die Neugestaltung des Flurbereinigungsgebietes ganz überwiegend nur Männer erscheinen. Die Erfahrung zeigt, dass die Qualität der Meinungsbildung über durchzuführende Maßnahmen oder Umweltbelange oder das tägliche Lebensumfeld etwa im Dorf ganz wesentlich erhöht wird, wenn Frauen und Männer ihre Meinung zum Ausdruck bringen und miteinander diskutieren. Das sollte sich auch fortsetzen, wenn ein Vorstand der Teilnehmergeinschaft zu wählen ist, der sich im Flurbereinigungsverfahren um die gemeinschaftlichen Angelegenheiten zu kümmern hat. Hier sollte die Flurbereinigungsbehörde darauf bestehen, dass dem Vorstand auch mehrere Frauen angehören.

c) Gleichbehandlung der Beteiligten im Flurbereinigungsverfahren ist nicht nur auf die formale Gleichbehandlung beschränkt, sondern muss auch die inhaltliche Gleichbehandlung umfassen. Das drückt sich in der **Neutralität und Objektivität** gegenüber allen Beteiligten aus. Denn im Flurbereinigungsverfahren hat die Flurbereinigungsbehörde insbesondere in der Phase der Neuordnungsplanung viele Ermessensentscheidungen bei der Abwägung zwischen den teilweise sich gegenseitig ausschließenden Interessen der Flurbereinigungsteilnehmer zu treffen. Diese Entscheidungen müssen so getroffen werden, dass bei sachkundiger Betrachtung von außen keine Bevorzugung bzw. Benachteiligung einzelner Teilnehmer ersichtlich werden. Neutralität und Objektivität der Flurbereinigungsbehörde muss das Markenzeichen von Beginn des Arbeitsprozesses werden. „Vertrauen kommt zu Fuß und verschwindet auf dem Pferderücken!“

d) Der **Grundsatz der Verhältnismäßigkeit sowie das Übermaßverbot** in Gesetzgebung und Verwaltungshandeln leiten sich in der Regel aus der nationalen Verfassung bzw. aus dem einschlägigen Verwaltungsrecht ab. Dieser Grundsatz bedeutet, dass bei Verwaltungsentscheidungen, die einen Eingriff in die Rechte der Bürger darstellen, bei mehreren Optionen immer die Alternative zu wählen ist, die für den/ die Betroffenen die geringste Belastung auslöst. Ein typischer Fall in der ländlichen Neuordnung stellt sich, wenn eine nur auf die Zusammenlegung von Grundstücken beschränkte Neuordnung durch eine freiwillige Flurbereinigung mit einvernehmlichen Übereinkünften zwischen den Tauschpartnern erreichbar ist. Hier hätte die Einleitung eines Freiwilligen Landtausches (siehe Kap. 5.3) Vorrang zu haben vor der Anordnung eines hoheitlichen Flurbereinigungsverfahrens.

e) Rechtstaatlichkeit bedeutet, dass gegen jede behördliche Entscheidung (Verwaltungsakt) eine **Einspruchsmöglichkeit** gegeben sein muss, welche gegebenenfalls zu einer gerichtlichen Überprüfung der Entscheidung führt. Nach dem deutschen Flurbereinigungsrecht können sogar Ermessensentscheidungen einer Behörde durch Gerichte daraufhin geprüft werden, ob die Behörde von ihrer Ermessenskompetenz zutreffend Gebrauch gemacht oder ermessensfehlerhaft gehandelt hat. Das gilt insbesondere für die Verwaltungsakte im Zusammenhang mit der Feststellung der Ergebnisse der Wertermittlung und der Aufstellung des Neuordnungsplanes.

Zur Abwägung der Interessen der Teilnehmer gemäß § 44 Abs. 2 des Flurbereinigungsgesetzes

§ 44 (2) Bei der Landabfindung sind die betriebswirtschaftlichen Verhältnisse aller Teilnehmer gegeneinander abzuwägen und alle Umstände zu berücksichtigen, die auf den Ertrag, die Benutzung und die Verwertung der Grundstücke wesentlichen Einfluss haben.

Wird von dem angerufenen Gericht festgestellt, dass die jeweilige Entscheidung ermessensfehlerhaft ist, also unter nicht sorgfältiger Abwägung des Sachkomplexes erfolgt ist, führt das zur Aufhebung des betreffenden Verwaltungsaktes, oftmals mit weitreichenden Folgen für das weitere Flurbereinigungsverfahren. Damit soll ein nachvollziehbarer Ausgleich zwischen den oftmals widerstreitenden Interessen der an der Neuordnung Beteiligten sichergestellt werden.

Das gilt im Übrigen auch schon für die Frage, ob die in der konkreten Flurbereinigung zu verfolgenden Ziele durch die behördliche Entscheidung, mit der ein Flurbereinigungsverfahren eingeleitet wird (Anordnungsentscheidung der Flurbereinigungsbehörde wie in Kapitel 3.1.3 dargestellt), in Übereinstimmung mit den Maßgaben des Flurbereinigungsgesetzes und im Übrigen zweckmäßig abgewogen worden sind; auch dieser Verwaltungsakt kann sogar noch anlässlich der Bekanntgabe des Neuordnungsplanes „inzidenter“ bei einem Gericht angefochten werden, wenn die Flurbereinigungsbehörde den ihr gesetzlich eingeräumten Gestaltungsspielraum zum Nachteil einzelner oder mehrerer Teilnehmer überschritten hat. Näheres dazu in Kapitel 2.5.

2.3.2 Anspruch auf wertgleiche Landabfindung für jeden Grundeigentümer

In dem hoheitlichen Bodenordnungsverfahren der Flurbereinigung ist der Anspruch jedes Grundeigentümers auf wertgleiche Landabfindung ein Grundprinzip und gesetzlich normiert, und zwar ohne jede Einschränkung. Jeder Grundeigentümer hat für seine in das Flurbereinigungsverfahren eingebrachten Grundstücke (sei es mit einer Gesamtfläche von 200 Hektaren oder nur 20 m²) wertgleichen Ersatz in Land zu erhalten.

Der Anspruch auf wertgleiche Landabfindung gemäß § 44 Abs. 1 des Flurbereinigungsgesetzes

§ 44 (1) Jeder Teilnehmer ist für seine Grundstücke unter Berücksichtigung der nach § 47 vorgenommenen Abzüge *) mit Land von gleichem Wert abzufinden. Bei der Bemessung der Landabfindung sind die (in der Wertermittlung) nach §§ 27 bis 33 ermittelten Werte zu Grunde zu legen. Maßgebend ist der Zeitpunkt, in dem der neue Rechtszustand an die Stelle des bisherigen tritt.

**) Es handelt sich bei diesem „Abzug“ um einen Beitrag in Land, den alle Grundeigentümer zu den gemeinschaftlichen Anlagen, wie etwa Feldwegen, nach dem Verhältnis des Wertes ihrer alten Grundstücke zum Wert aller Grundstücke des Flurbereinigungsgebietes aufzubringen haben. Der Beitrag liegt in Abhängigkeit von dem konkreten Bedarf an Land für die gemeinschaftlichen Anlagen in der Regel zwischen 1% und 3 % des Wertes der eingebrachten Grundstücke. Einzelheiten ergeben sich aus Kapitel 3.2.5.2.*

Die Erfüllung des Anspruchs auf wertgleiche Landabfindung ist keine rein mathematische Aufgabe, bei der lediglich der Wert des in die Flurbereinigung eingebrachten Landes mit dem Wert der zugeteilten Grundstücke zu bilanzieren ist; vielmehr sind in einer Gesamtbetrachtung auch alle weiteren Umstände zu berücksichtigen, die auf den Ertrag, die Benutzung und die Verwertung der Grundstücke wesentlichen Einfluss haben.. Dazu gehören z.B. die Vorteile aus der Zusammenlegung der Grundstücke in Form der Verkürzung der Feld-Dorf Wegebeziehung, Einsparung von Kraftstoff und Saat- und Düngemitteln, Einsparung an Arbeitszeit, Reduzierung von Ernteverlusten usw. Der einzelne Teilnehmer darf also aus der Flurbereinigung in vermögensrechtlicher und betriebswirtschaftlicher Hinsicht nicht schlechter hervorgehen, als seine Situation vor der Flurbereinigung war.

Diese Regelung im Flurbereinigungsgesetz leitet sich aus den Verfassungsbestimmungen in Artikel 14 des deutschen Grundgesetzes zum Eigentum ab. Danach wird das Eigentum durch den Staat gewährleistet; doch behält sich der Staat in Verfolg des Sozialstaatsprinzips vor, Inhalt und Schranken der Ausübung des Eigentumsrechts durch Gesetze zu bestimmen und sogar zum Wohle der Allgemeinheit zu enteignen. Derartige Regelungen finden sich – jedenfalls mehr oder minder inhaltsgleich - in den meisten europäischen Verfassungen. Zur Prüfung, ob und in welchem Umfang Unterschiede zu Artikel 14 der deutschen Verfassung bestehen, muss allerdings manchmal an verschiedenen Stellen der jeweiligen Verfassung gesucht werden, wie das Beispiel Ukraine zeigt:

Abb. 2.3-1: Bestimmungen der deutschen und ukrainischen Verfassung zur Eigentumsgarantie

Land	Eigentumsgarantie	Inhalts- und Schrankenbestimmung: „Sozialstaatsprinzip“	Enteignung	Konfiskation
D	Art. 14 (1)	Art. 14 (1, Satz 2)+ Art. 14 (2)	Art. 14 (3)	./.
	Das Eigentum und das Erbrecht werden gewährleistet.	Inhalt und Schranken werden durch die Gesetze bestimmt. (2) Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen.	Eine Enteignung ist nur zum Wohle der Allgemeinheit zulässig. Sie darf nur durch Gesetz oder auf Grund eines Gesetzes erfolgen, das Art und Ausmaß der Entschädigung regelt.	
UA	Art. 14 (2)	Art. 13 (3)+Art13 (4)	Art. 41 (5)	Art. 41 (6)
	Right of property to land is guaranteed.	Property entails responsibility. (4) The State ensures the protection of the rights of all subjects....., and the social orientation.	Expropriation of objects of the right of private property may be applied as an exception for reasons of social necessity , and on the grounds of and by	

Artikel 14 Absatz 1 Satz 2 des Grundgesetzes ist die verfassungsrechtliche Legitimation dafür, dass hoheitliche Bodenordnungsverfahren angeordnet und durchgeführt werden können, mit denen die freie Verfügbarkeit der Eigentümer über ihr Grundeigentum - jedenfalls zeitweise - eingeschränkt und Einfluss auf die tatsächliche

Bodennutzung durch Neuordnung der Grundstücke genommen wird. Diese Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentumsrechts muss im Gemeinwohlinteresse gerechtfertigt sein. In der Flurbereinigung ist dieses zum Beispiel dadurch gerechtfertigt, dass die Neuordnung der Grundstücke zur Verbesserung der Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Landwirtschaft nicht nur dem persönlichen Nutzen der beteiligten Landwirte dient, sondern zugleich die nationale Wirtschaftskraft erhöht und die Ernährungssicherung im Staat verbessert. Näheres zu den Zielen der Flurbereinigung in Kapitel 2.4.

Daraus ergibt sich, dass die hoheitliche Flurbereinigung grundsätzlich „privat-nützige“ Ziele verfolgen muss, und zwar ganz überwiegend. Nehmen die Gemeinwohlziele überhand und verfolgt die Flurbereinigung damit überwiegend „fremd-nützige“ Ziele, wird die Flurbereinigung - jedenfalls teilweise - zu einer Enteignungsmaßnahme. Dies ist zwar grundsätzlich möglich, doch bedarf es dazu ergänzender gesetzlicher Regelungen, welche dem Enteignungsrecht entlehnt sind. Näheres dazu in Kapitel 5.1.

2.3.3 Anspruch der Beteiligten auf aktive Teilnahme an der Flurbereinigung

Die aktive Teilnahme der Beteiligung der Grundeigentümer und der Inhaber sonstiger grundstücksbezogener Rechte an der Flurbereinigung leitet sich aus dem der Flurbereinigung zu Grunde liegenden Rechtsstaatsprinzip ab. Zudem ist die aktive Teilnahme aller von der Flurbereinigung in irgendeiner Weise betroffenen Bürger Voraussetzung für den Erfolg von ländlichen Neuordnungsmaßnahmen und daher im genuinen Interesse aller an der Entwicklungsmaßnahme beteiligten Akteure. Diese Beteiligung verbessert die Qualität der Entscheidungen und lässt die bei der Durchführung zweifelsfrei aufkommenden Probleme leichter überwinden. Wenn die Beteiligten wahrnehmen, dass alle Meinungen zu Wort kommen können und bei den schließlich zu treffenden Entscheidungen auch tatsächlich erwogen werden, so fördert dies das Vertrauen in die Neutralität und Objektivität der Verantwortlichen und ist das Gegenteil von den im öffentlichen Bereich oft erlebbaren „top-down-Entscheidungen“.

Dieser Beteiligungs- und Konsultationsprozess hat bereits zu beginnen im Vorfeld der Entscheidung, ob in einer bestimmten Gemeinde oder einer Region überhaupt eine Entwicklungsmaßnahme in Form einer Flurbereinigung eingeleitet werden soll. Dieser Prozess setzt sich über alle Arbeitsschritte des Flurbereinigungsverfahrens fort und stellt eine Mischung aus Information, Konsultation und aktiver Mitwirkung dar. Dabei ist zu unterscheiden, ob sich die Mitwirkung auf die legitimen Individualinteressen der Grundeigentümer und Inhaber sonstiger Rechte beziehen oder ob es sich um gemeinschaftliche Angelegenheiten, also die Interessen der Gesamtheit der Flurbereinigungs Beteiligten, handelt.

Die Wahrnehmung der privaten Interessen im Rahmen der aktiven Teilhabe am Flurbereinigungsverfahren erfolgt individuell durch die Beteiligten. Diese beginnt in der Regel schon im Vorfeld der Entscheidung, ob überhaupt eine Flurbereinigung in Erwägung gezogen werden kann. Der Anstoß dazu kommt in der Regel von außen: Unzufriedenheit der Bevölkerung mit der örtlichen Situation artikuliert sich in unterschiedlichen Formen wie Beschwerden an den Bürgermeister wegen der örtlichen Verkehrsverhältnisse oder wegen wiederkehrender Überflutungen des Dorfes bei Starkregen. Der Anstoß kann auch durch wirtschaftliche oder strukturelle Probleme in der Landwirtschaft ausgelöst werden. Die Gründe können in der infrastrukturellen Situation im Dorf liegen, dem Wegbrechen der Einrichtungen des täglichen Bedarfs liegen oder durch den Umstand ausgelöst werden, dass die jungen Menschen aus dem Dorf in die Stadt gehen. Wenn sich derartige Stimmen häufen, ist der Zeitpunkt gekommen, die Situation systematisch anzugehen. Methodisch geschieht das durch die

Erarbeitung eines „Integrierten ländlichen Entwicklungskonzeptes (ILEK)“ (siehe z.B. BMVEL 2005; Bröckling 2004). Dabei werden die Bürger mit fachkundiger Anleitung und Moderation als „lokale Wissensträger und Experten“ in den Stand versetzt, selbst herauszuarbeiten, wie und durch was der als unbefriedigend erkannte Trend umzukehren ist. Das auf breiten Konsens angelegte ILEK mündet ein in eine lokale Entwicklungsstrategie mit einem Bündel von priorisierten Entwicklungsmaßnahmen; hierbei kristallisiert sich auch heraus, ob zur Umsetzung der für dringlich erkannten Maßnahmen eine Flurbereinigung sinnvoll oder gar erforderlich ist.

Die gleiche Methode wird angewendet, wenn sich die über die Grenze einer Gemeinde hinausgehende Region als struktureller Problemfall herausstellt. Es wird dann mit einem durch die Region bestimmten Personenkreis ein integriertes regionales Entwicklungskonzept (IREK oder einfach REK) als Instrument der interkommunalen Zusammenarbeit erarbeitet. Auch in LEADER-Regionen wurde derselbe methodische Ansatz gewählt, um zu einer Entwicklungsstrategie zu kommen.

Geht es um ein eher sektorales Problem, wie etwa die verbesserungsbedürftige agrarstrukturelle Situation der Betriebe oder nicht mehr funktionierende Bewässerungsanlagen, kann die Analyse auf eine so genannte „Agrarstrukturellen Entwicklungsplanung (AEP)“ (Bröckling 2004) oder eine „Machbarkeitsstudie“ beschränkt werden.

Die AEP ist eine informelle landwirtschaftliche Fachplanung und war ursprünglich Voraussetzung für die Förderung von Maßnahmen der Agrarstrukturverbesserung der Gemeinschaftsaufgabe von Bund und Ländern nach dem Gesetz „Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes“ (GAKG 1988). Inzwischen sind die Fördergrundsätze zur Flurbereinigung, der Dorferneuerung und des ländlichen Wegebbaus in die Grundsätze zur Förderung der integrierten ländlichen Entwicklung zusammengeführt, wodurch der Querschnittscharakter auch der AEP betont wird. Auch bei der Erarbeitung einer AEP haben die Betroffenen als die „lokalen Experten“ das entscheidende Wort.

Über viele Verfahrensschritte im Verlauf der Flurbereinigung ist, wie im Weiteren beschrieben wird, durch die Flurbereinigungsbehörde das zuvor erwähnte lokale Wissen bei den betroffenen Bürgern einzufordern: bei der Ermittlung der rechtmäßigen Grundeigentümer, bei der Ermittlung unbekannter Rechte, bei der Wertermittlung der Grundstücke sowie bei der Entgegennahme der Wünsche der Grundeigentümer und Pächter über die Neuordnung ihres Grundbesitzes.

Der gewählte Vorstand der Teilnehmergeinschaft ist da gefordert, wo es um die gemeinschaftlichen Angelegenheiten geht; es handelt sich dabei um Angelegenheiten, in denen die Individualinteressen der Teilnehmer im Konkurrenz zueinander stehen und der Einzelne überfordert wäre, die für eine sachgerechte Entscheidung erforderliche Neutralität und Objektivität aufzubringen. Das ist der Fall bei der Aufstellung der Grundlagen für die Wertermittlung der Grundstücke oder bei der Erarbeitung des „Plans über die gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen mit landschaftspflegerischem Begleitplan“ (siehe Kap. 3.2.2). Auch der Zeitpunkt für den Übergang des alten Flurzustands in den neuen Zustand (siehe Kap. 3.3.1.2) ist unbedingt als gemeinschaftliche Angelegenheit anzusehen, da bei dieser Entscheidung zu viele widerstreitende Interessen auszugleichen sind.

Die „Nutzbarmachung des lokalen Wissens“ durch aktive Mitwirkung der Beteiligten ist von großem Wert für den Fortgang des Flurbereinigungsverfahrens; sie stellt sicher, dass Entscheidungen auf umfassender Faktenbasis erfolgen können und beschleunigen daher den Arbeitsprozess. Vor allem aber wird dadurch eine hohe Identifikation der Beteiligten mit der Flurbereinigung erreicht. Die Bürger erkennen die Flurbereinigung als „ihr Ding“ an.

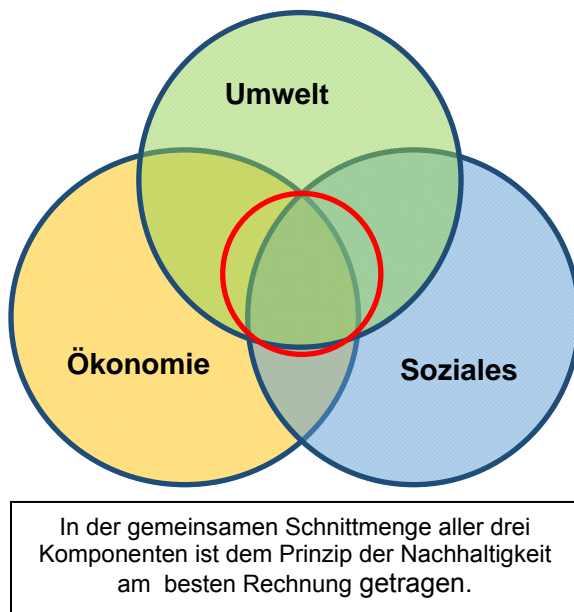
2.3.4 Nachhaltigkeit und die Beachtung der Umweltbelange

Spätestens seit der Konferenz der Vereinten Nationen über Umwelt und Entwicklung im Jahre 1992 in Rio de Janeiro gilt das Prinzip der Nachhaltigkeit als allgemeiner kategorischer Imperativ für alles staatliche Handeln; doch wird dieses Prinzip keineswegs immer mit dem gebotenen Nachdruck verfolgt. Die Aufforderung zu nachhaltigem Handeln geht auf die Definition der Brundtland-Kommission im Jahre 1987 zurück; danach ist eine Entwicklung nachhaltig, wenn sie die gegenwärtigen Bedürfnisse erfüllt, ohne die Fähigkeit künftiger Generationen zu beeinträchtigen, ihre eigenen Bedürfnisse befriedigen zu können. Abbildung 2.3-2 stellt abstrakt und skizzenhaft dar, von welchen Überlegungen die Nachhaltigkeit getragen sein sollte:

- Ist die Maßnahme wirtschaftlich vernünftig?
- Gibt es eine gesellschaftliche Akzeptanz für die Maßnahme?
- Und ist die Maßnahme umweltverträglich?

Die drei Handlungsfelder sind eng miteinander verknüpft; je größer der von allen drei Handlungsfeldern überdeckte Bereich ist, umso nachhaltiger ist die geplante Maßnahme. Dabei ist der Blickwinkel nicht nur auf Fairness zwischen den Generationen im lokalen oder regionalen Umfeld zu richten, sondern gegebenenfalls muss darüber hinaus auch die globale Fairness in den Blick genommen werden.

Abb. 2.3-2: Das Prinzip von Nachhaltigkeit



In jeder Maßnahme zur ländlichen Entwicklung sind diese Handlungsfelder unmittelbar betroffen. In Flurbereinigungsprojekten sind durch den vorgegebenen gesetzlichen Rahmen sowie die auf umfangreichen Erfahrungen aufbauenden Arbeitsabläufe beste Voraussetzungen gegeben, einen möglichst hohen Grad an Nachhaltigkeit der durchgeführten Maßnahmen zu erreichen. So lassen sich die einzelnen Handlungsfelder sogar in einer gesamtwirtschaftlichen Wirkungsanalyse (siehe Kap. 4.7) in Verbindung mit weiteren Fragestellungen konkret abarbeiten:

Umwelt

Welche Auswirkungen haben die Maßnahmen auf die Umweltfaktoren Boden, Wasser, Luft? Werden durch die Maßnahmen nicht-erneuerbare Ressourcen verbraucht?

Wird durch die Maßnahmen der Anteil erneuerbarer Ressourcen erhöht?

Werden die Biodiversität bewahrt und die Vielfalt des Landschaftsbildes erhalten?

Werden die Verschmutzung und die Kontamination der Umwelt reduziert?
Werden die Ökosysteme geschützt bzw. Maßnahmen zu deren Schutz und Entwicklung ergriffen?

Wirtschaft

Wird das aufgewendete Kapital effektiv eingesetzt?

Führen die investiven Maßnahmen zu weiteren lokalen und regionalen Investitionen?

Wird das lokal und regional vorhandene Humankapital sachgerecht eingesetzt?

Welche Auswirkungen haben die Maßnahmen auf die Beschäftigung in den betroffenen Gebieten?

Dienen die Maßnahmen der Verminderung von Hunger und Armut?

Gesellschaft

Wie steht es um Teilhabe und Mitwirkung der Betroffenen an den Maßnahmen?

Auf welche Initiative gehen die Maßnahmen zurück?

Haben die Betroffenen die Möglichkeit, sich kreativ in den Prozess einzubringen?

Wird bei allen Maßnahmen die kulturelle Identität gewahrt?

Gibt es eine gesellschaftliche Akzeptanz für die Maßnahme?

In den nachfolgenden Kapiteln wird im Einzelnen dargestellt, auf welcher rechtlichen Grundlage und mit welchen technischen Mitteln dem Prinzip der Nachhaltigkeit in der modernen Flurbereinigung gefolgt wird und die Umweltbelange beachtet werden. Darüber hinaus werden Möglichkeiten aufgezeigt, wie anlässlich von modernen, integralen Flurbereinigungsverfahren Landschaften, welche durch die agrarische Großflächenwirtschaft ausgeräumt wurden, wieder in ökologisch funktionsfähige Landschaften zurückgeführt oder Degradierungsprozesse in der Umwelt gestoppt werden können.

2.3.5 Transparenz des Verfahrens

Informationsfreiheit, auch Informationszugangsfreiheit, Informationstransparenz (englisch: freedom of information) sind der voraussetzungslose Anspruch für jedermann, Einsicht in Dokumente und Akten der öffentlichen Verwaltung zu nehmen. Dieser Anspruch leitet sich aus dem Öffentlichkeitsprinzip ab, wonach Ämter und Behörden Dokumente und Akten für Bürger zugänglich zu machen und so Verwaltungstransparenz zu schaffen haben. Seit 1990 beschäftigt sich die EU mit der Thematik und hat mehrere Regelungen und Richtlinien auf den Weg gebracht. Im Jahre 2001 wurde die Verordnung über den Zugang der Öffentlichkeit zu Dokumenten des Europäischen Parlaments, des Rates und der Kommission von der EU erlassen. Den öffentlichen Zugang zu den Dokumenten der EU-Verwaltung selbst regelt die Verordnung (EG) Nr. 1049/2001 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. Mai 2001.

Das Recht auf Zugang zu Informationen wird inzwischen in über 110 Staaten durch Informationsfreiheitsgesetze und Informationsfreiheitsgesetzen auf kommunaler Ebene, garantiert. Sie regeln die entsprechenden Rechte und legen das nähere Verfahren fest, um diesen freien Zugang zu gewähren. Das Auskunftsverlangen des Einzelnen setzt keine eigene Betroffenheit voraus, sondern findet nur da seine Grenze, wo öffentliche oder private Belange Dritter entgegenstehen; in diesem Falle hat die Behörde die Versagungsgründe darzulegen.

In der Flurbereinigung als einem öffentlich-rechtlichen Verwaltungsverfahren ist daher diesem Anspruch Rechnung zu tragen. Dazu stehen als Erstes die digitalen und analogen Massenmedien zur Verfügung: so sollte für jedes eingeleitete Flurbereinigungsverfahren ein eigener Auftritt im Internet eingerichtet sein, der dann regelmäßig und zeitnah über alle einschlägigen Fakten, Entwicklungen, Verlautbarungen und Entscheidungen nebst gegebenenfalls vorliegender Dokumente zu aktualisieren ist. Dieser Internet-Auftritt sollte

bereits in der Vorbereitungsphase eines Flurbereinigungsverfahrens installiert werden. Daneben sollten in den betroffenen Gemeinden und deren Nachbargemeinden wichtige Ankündigungen durch Tageszeitungen und durch Aushang an Plätzen für öffentliche Bekanntmachungen publik gemacht werden.

Diese mit nicht zu unterschätzendem Aufwand verbundenen Bemühungen um Transparenz können aber nicht das individuelle Gespräch zwischen den Beteiligten und den autorisierten Vertretern der Flurbereinigungsbehörde ersetzen. Die öffentliche Bekanntmachung ist für bestimmte Entscheidungen (in Form von Verwaltungsakten) im Flurbereinigungsrecht vorgeschrieben. Doch sind darüber hinaus viele weitere ideenreiche Aktionen des verantwortlichen Projektleiters erforderlich, um alle Beteiligten umfassend informiert zu halten und ein Klima des gegenseitigen Vertrauens entstehen zu lassen. So sollten regelmäßig Teilnehmerversammlungen (mindestens zweimal jährlich) stattfinden, in denen über den Stand, den Fortgang des Flurbereinigungsverfahrens und gegebenenfalls entstandene Probleme vom Projektleiter unterrichtet wird und die Möglichkeit zum Fragen besteht. Regelmäßige Sitzungen des Vorstands der Teilnehnergemeinschaft mit den Projektverantwortlichen der Flurbereinigungsbehörde (etwa monatlich als „jour fixe“) zum gegenseitigen Austausch von relevanten Informationen und ergebnisoffene Konsultationen im Vorfeld von zu treffenden Entscheidungen sind gleichfalls geeignet, Transparenz im Ablauf eines Flurbereinigungsverfahrens zu schaffen. Das Ziel muss sein, einen offenen Dialog unter allen Flurbereinigungsakteuren zu ermöglichen und zu erhalten, um Misstrauen, Verdächtigungen, Voreingenommenheit, Falschinformationen oder Gerüchte erst gar nicht entstehen zu lassen. Es muss vor allem vermieden werden, dass einzelne Teilnehmer gegenüber anderen einen Informationsvorsprung haben und diesen dann zu eigenem Vorteil ausnutzen können.

Ratschlag des erfahrenen Projektleiters einer Flurbereinigung

*„Sprich mit den Leuten“!
und
„Vertrauen kommt zu Fuß und verschwindet auf dem Pferderücken!“*

Transparenz im Verwaltungsverfahren wird also nicht dadurch geschaffen, dass Gesetzesvorschriften formal angewendet werden; sie erfordert vor allem Empathie der Projektverantwortlichen für die kognitive Befindlichkeit der Flurbereinigungsteilnehmer. Denn eine Flurbereinigung mit der Neuordnung der persönlichen und familiären Vermögensverhältnisse tangiert die beteiligten Personen unmittelbar und existenziell. Durch die Flurbereinigung wird die freie, autonome Verfügungsmöglichkeit des Individuums zeitweise eingeschränkt, in einem technisch wie rechtlich komplexen Arbeitsprozess, der keineswegs allen Beteiligten bekannt ist. Das setzt die Beteiligten einem großen emotionalen Druck aus, der nur durch umfassende Information und Transparenz im Arbeitsprozess gemindert werden kann.

Der sozio-ökonomische Mehrwert für ländliche Entwicklungsmaßnahmen bildet sich aus dem Produkt von Qualität der Maßnahmen und Akzeptanz in der Bevölkerung.

Der sozio-ökonomische Mehrwert bei ländlichen Entwicklungsmaßnahmen

Sozio-ökonomischer Mehrwert = Qualität x Akzeptanz

Ist die Qualität ausgezeichnet, aber mangelt es an der Akzeptanz, geht der Mehrwert gegen Null.

Ist zwar die Akzeptanz gegeben, aber ist die Qualität der Ausführung der Maßnahmen unzulänglich, ist der Mehrwert erheblich geschmälert.

Das gilt auch für die Flurbereinigung. Die Beachtung der vorstehenden Grundsätze trägt wesentlich dazu bei, einen möglichst großen sozio-ökonomischen Mehrwert zu erreichen.

2.4 Die Ziele der Flurbereinigung

Die hoheitliche Bodenordnung bedarf wegen der Verfassungsbestimmungen zur Eigentumsgarantie einer gesetzlichen Legitimation (siehe Kap. 2.3.2 Abs. 4); diese leitet sich aus den mit der hoheitlichen Bodenordnung verfolgten Zielen ab. Die Ziele sind regelmäßig in den nationalen Politiken determiniert. Im Falle der Flurbereinigung als Instrument der ländlichen Entwicklung finden diese Ziele auch einen Niederschlag in der Kohäsionspolitik der Europäischen Union.

Neuordnungsmaßnahmen nach dem Flurbereinigungsgesetz unterliegen in ihren Zielsetzungen und gesellschaftspolitischen Erfordernissen einem beständigen Wandel, wie aus Abb. 2.1-4 erkennbar ist. Insofern ist es bei der gesetzlichen Bestimmung der Neuordnungsziele zweckmäßig, die Ziele so zu formulieren, dass sie nicht ständig den Erfordernissen der Gesellschaft angepasst werden müssen. Die Formulierungen sollten sich auf einem Abstraktionsniveau bewegen, welche einerseits das Gemeinwohlinteresse an einer landesweiten Lösung der bestehenden Bodennutzungsprobleme erkennen lassen, sich andererseits aber auch nicht in lokal oder regional bedingten Einzelmaßnahmen verlieren – mit der Folge, dass die gesetzlichen Ziele der Bodenordnung immer wieder modifiziert werden müssen.

2.4.1 Flurbereinigungsmaßnahmen mit privat-nützigen Zielen

Die in Deutschland mit Flurbereinigungsmaßnahmen verfolgten privat-nützigen Ziele finden sich in den § 1, § 37, § 86, § 91 und § 103 a des Flurbereinigungsgesetzes.

2.4.1.1 Die Regelflurbereinigung

Mit dem Kürzel „Regel“ in dem Wort Regelflurbereinigung soll zum Ausdruck gebracht werden, dass die im Flurbereinigungsgesetz in Verfolgung der Ziele gemäß § 1 und § 37 FlurbG zusammengefassten Bestimmungen den Kern des Flurbereinigungsgesetzes ausbilden und somit den gesetzlichen Standard für die Durchführung der integralen Flurbereinigung ausmachen. Alle ergänzenden Verfahrensarten sind Sonderfälle, welche dann auch teilweise mit einer Vereinfachung des formellen Verfahrensablaufes verbunden sind und teilweise an bestimmte Voraussetzungen geknüpft sind.

Die Ziele der Regelflurbereinigung nach dem Flurbereinigungsgesetz

§ 1 Zur Verbesserung der Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Land- und Forstwirtschaft sowie zur Förderung der allgemeinen Landeskultur und der Landentwicklung kann ländlicher Grundbesitz durch Maßnahmen nach diesem Gesetz neugeordnet werden (Flurbereinigung).

§ 37 Das Flurbereinigungsgebiet ist unter Beachtung der jeweiligen Landschaftsstruktur neu zu gestalten, wie es den gegeneinander abzuwägenden Interessen der Beteiligten sowie den Interessen der allgemeinen Landeskultur und der Landentwicklung entspricht und wie es das Wohl der Allgemeinheit erfordert. Die Feldmark ist neu einzuteilen und zersplitterter oder unwirtschaftlich geformter Grundbesitz nach neuzeitlichen betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten zusammenzulegen und nach Lage, Form und Größe zweckmäßig zu gestalten; Wege, Straßen, Gewässer und andere gemeinschaftliche Anlagen sind zu schaffen, bodenschützende sowie bodenverbessernde und landschaftsgestaltende Maßnahmen vorzunehmen und alle sonstigen Maßnahmen zu treffen, durch welche die Grundlagen der Wirtschaftsbetriebe verbessert, der Arbeitsaufwand vermindert und die Bewirtschaftung erleichtert werden. Maßnahmen der Dorferneuerung können durchgeführt werden; durch Bebauungspläne und ähnliche Planungen wird die Zuziehung der Ortslage zur Flurbereinigung nicht ausgeschlossen. Die rechtlichen Verhältnisse sind zu ordnen.

Die Generalklausel des § 1 FlurbG entspricht dem Zielekatalog des Raumordnungsgesetzes des Bundes und auch den landesplanerischen Zielvorstellungen der Länder. Ziele sind die Verbesserung der Lebensverhältnisse im ländlichen Raum und die Sicherung der Teilnahme der in der Land- und Forstwirtschaft Tätigen an der allgemeinen Einkommensentwicklung, die Versorgung der Bevölkerung mit qualitativ hochwertigen Nahrungsmitteln zu angemessenen Preisen sowie die Erhaltung, Wiederherstellung und Entwicklung der Leistungs- und Nutzungsfähigkeit der Natur und Verbesserung des Artenschutzes.

Die Land- und Forstwirtschaft ist nach wie vor ein erheblicher Wirtschaftsfaktor in den ländlichen Räumen und aufgrund ihrer vielfältigen bodengebundenen Aufgaben für die gesamte Gesellschaft von allgemeiner Bedeutung. Sie ist der einzige Wirtschaftszweig, der Pflege, Erhaltung und Entwicklung der Kulturlandschaft flächendeckend sichert. Die Wettbewerbsfähigkeit von land- und forstwirtschaftlichen Unternehmen gilt es zu erhalten und zu fördern. Die Wirtschaftsflächen müssen nach Lage, Form und Größe, an die durch den fortschreitenden Agrarstrukturwandel veränderten betrieblichen Erfordernisse angepasst und durch ein zweckmäßiges Wege- und Gewässernetz erschlossen werden. Die Neuordnung muss dabei die Teilnahme der Land- und Forstwirte an bodenbezogenen Förderprogrammen unterstützen. Durch Produktivitäts- und Zeitgewinne können den Betriebsinhabern Freiräume für außerlandwirtschaftliche Tätigkeiten und Einkommensalternativen erschlossen werden. Durch ein vorausschauendes Flächenmanagement kann der Beeinträchtigung der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung infolge öffentlicher, Land beanspruchender Infrastrukturvorhaben vorgebeugt werden; bestehende Landnutzungskonflikte werden aufgelöst.

Zu den landeskulturellen Aufgaben zählen die Erhaltung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sowie die Wiederherstellung naturnaher Lebensräume und Landschaftsstrukturen. Im Interesse einer dauerhaften Stabilisierung der Ökosysteme ist dafür Sorge zu tragen, dass Maßnahmen des Klima- und Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege unter Berücksichtigung der Eigentümer- und Nutzerinteressen umgesetzt und in ihrem Bestand dauerhaft gesichert werden können. Das gilt für die Erhaltung der Kulturlandschaft durch Weiterführung einer flächendeckenden Landbewirtschaftung wie für die Landschaftsplanung, für den Aufbau von Biotopverbundsystemen, für den Boden- und Gewässerschutz und die Sicherstellung von sauberem Trinkwasser. Auch naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und ökologische Verbesserungsmaßnahmen in den Dörfern und Siedlungsbereichen sind am besten in ihrem Bestand gesichert, wenn sie eigentumsverträglich an geeigneter Stelle umgesetzt werden.

Entscheidend für die Entwicklung ländlicher Räume sind die Stärkung ihrer Wirtschaftskraft sowie die Sicherung von Arbeitsplätzen. Das erfordert neben einer leistungs- und wettbewerbsfähigen, Markt orientierten und umweltverträglichen Land- und Forstwirtschaft Arbeitsplatzangebote und Arbeitsplatzalternativen außerhalb der Land- und Forstwirtschaft. Dazu sind eine leistungsfähige und bedarfsgerechte Infrastruktur (hinsichtlich Verkehrs, Versorgung und Entsorgung, Telekommunikation, Bildung und Kultur), ein attraktives Wohnumfeld sowie ein ausgeprägter Umwelt-, Freizeit- und Kulturwert die entscheidenden Entwicklungsfaktoren. Dies gilt es zu unterstützen und zu fördern. Die Entflechtung konkurrierender Ansprüche an die Bodennutzung und die Neuordnung der Eigentums- und Besitzverhältnisse schaffen Rechtssicherheit, aktivieren privates Kapital und fördern damit Investitionen im öffentlichen und privaten Bereich.

Dies alles bedeutet heute der Auftrag, der in § 1 des Flurbereinigungsgesetzes für den ländlichen Raum erteilt ist. Jeder der drei Zwecke kann für sich allein oder in beliebiger Verbindung miteinander eine Flurbereinigung rechtfertigen. Bei alledem ist dem Schutz des Eigentums an Grund und Boden eine hohe Priorität einzuräumen; es muss

stets ein vorrangig privat-nütziger Zweck verfolgt werden. Wird in einem Flurbereinigungsverfahren der gesamte Zielekanon des §1 und § 37 des Flurbereinigungsgesetzes verfolgt, wird in der Fachliteratur auch die Bezeichnung „integrale Flurbereinigung zur Landentwicklung“ verwendet.

Die Generalklausel des § 1 FlurbG entspricht zudem der Zielsetzung der Agrarpolitik in der Europäischen Union als Ausfluss des § 39 der Römischen Verträge:

Das Entwicklungsprogramm der Europäischen Union (die so genannte „zweite Säule der Gemeinsamen Agrarpolitik“) behandelt den ländlichen Raum als Ganzes; neben der traditionellen Fokussierung auf die Landwirtschaft und die landwirtschaftliche Bodennutzung sollen die allgemeinen Lebensverhältnisse der in den ländlichen Räumen lebenden Bevölkerung verbessert werden, und zwar in 4 Förderachsen:

Achse 1: Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit des Landwirtschafts- und Forstsektors,

Achse 2: Verbesserung von Umwelt und Landschaft,

Achse 3: Verbesserung der Lebensqualität in den ländlichen Bereichen sowie Diversifizierung der ländlichen Wirtschaft,

Achse 4: Kommunale Initiativen zur Entwicklung des ländlichen Raumes (LEADER).

In der Praxis der ländlichen Entwicklung durch Bodenordnung kommt es mitunter vor, dass nicht der gesamte Zielekanon des Flurbereinigungsgesetzes verfolgt werden muss, sondern nur einzelne Maßnahmen der Strukturverbesserung bereits das vorliegende Problem lösen können, etwa wenn sich die Neuordnung nur auf die Zusammenlegung der Grundstücke beschränken soll. Hierfür hält das deutsche Flurbereinigungsgesetz Vereinfachungsvorschriften bereit.

2.4.1.2 Die Vereinfachte Flurbereinigung

Der Zielekanon für die vereinfachte Flurbereinigung stellt teilweise eine Wiederholung der Ziele für die Regelflurbereinigung dar; teilweise ist er eine inhaltliche Erweiterung. Ein vereinfachter Verfahrensablauf gemäß § 86 Abs. 2 und 3 FlurbG wird ermöglicht, weil sich die beabsichtigten Maßnahmen in der Regel auf einzelne zu behobende strukturelle oder landeskulturelle Probleme beziehen und meistens auch lokal sehr begrenzt sind.

Sollte sich im Verlauf der Flurbereinigung herausstellen, dass ein integraler Ansatz für die Problemlösung erforderlich ist, muss das Flurbereinigungsverfahren auf die Regelflurbereinigung umgestellt werden.

Die vereinfachte Flurbereinigung nach § 86 des Flurbereinigungsgesetzes

§ 86 Ein vereinfachtes Flurbereinigungsverfahren kann eingeleitet werden, um

1. Maßnahmen der Landentwicklung, insbesondere Maßnahmen der Agrarstrukturverbesserung, der Siedlung, der Dorferneuerung, städtebauliche Maßnahmen, Maßnahmen des Umweltschutzes, der naturnahen Entwicklung von Gewässern, des Naturschutzes und der Landschaftspflege oder der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu ermöglichen oder auszuführen,

2. Nachteile für die allgemeine Landeskultur zu beseitigen, die durch die Herstellung, Änderung oder Beseitigung von Infrastrukturanlagen oder durch ähnliche Maßnahmen entstehen oder entstanden sind,

3. Landnutzungskonflikte aufzulösen oder

4. eine erforderlich gewordene Neuordnung des Grundbesitzes in Weilern, Gemeinden kleineren Umfangs, Gebieten mit Einzelhöfen sowie in bereits flurbereinigten Gemeinden durchzuführen.

2.4.1.3 Die Beschleunigte Zusammenlegung

Die beschleunigte Zusammenlegung der Grundstücke nach § 91 des Flurbereinigungsgesetzes

§ 91 Um die in der Flurbereinigung angestrebte Verbesserung der Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Land- und Forstwirtschaft möglichst rasch herbeiführen zu können oder um notwendige Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu ermöglichen, kann in Gemarkungen, in denen die Anlage eines neuen Wegenetzes und größere wasserwirtschaftliche Maßnahmen zunächst nicht erforderlich sind, eine Zusammenlegung stattfinden.

2.4.1.4 Freiwilliger Landtausch

Der einfachste Fall einer ländlichen Bodenneuordnung liegt beim freiwilligen Landtausch vor. Hier wird einzelnen Grundeigentümern die Möglichkeit eröffnet, ihre Grundstücke zur Verbesserung der Arbeits- und Produktionsbedingungen mit Unterstützung der Flurbereinigungsbehörde zu tauschen.

Freiwilliger Tausch landwirtschaftlicher Grundstücke nach §103 a des Flurbereinigungsgesetzes

§ 103a (1) Um ländliche Grundstücke zur Verbesserung der Agrarstruktur in einem schnellen und einfachen Verfahren neu zu ordnen, kann ein freiwilliger Landtausch durchgeführt werde.

§ 103a (2) Der freiwillige Landtausch kann auch aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege durchgeführt werden.

Im Fall der beschleunigten Zusammenlegung und des freiwilligen Tauschs von ländlichen Grundstücken sind zwar die formalen und Verfahrensprozeduralen Vorschriften des Flurbereinigungsgesetzes sinngemäß anzuwenden, doch kann in Abhängigkeit von der Komplexität der Aufgabenstellung auf eine ganze Reihe von Verfahrensschritten und Abstimmungsnotwendigkeiten verzichtet werden. Von der Flurbereinigungsbehörde ist also im Vorfeld der Einleitung eines Bodenordnungsverfahrens nach dem Flurbereinigungsgesetz die Entscheidung zu treffen, mit welcher Verfahrensart das Neuordnungsziel möglichst effizient zu erreichen ist. Nähere Einzelheiten finden sich dazu in den Kapiteln 3 und 5.

2.4.1.5 Vereinigungsbedingte Neuordnungsaufgaben

Durch die deutsche Wiedervereinigung im Jahre 1990 hatten sich „vereinigungsbedingte Neuordnungsaufgaben“ gestellt; dabei ging es um die „Lösung der Bodenfrage“, welche sich aufgrund der unterschiedlichen Eigentumsordnungen der vormaligen Deutschen Demokratischen Republik (DDR) und der Bundesrepublik Deutschland (BRD) als große Herausforderung auftat, nämlich die sozialistische Eigentums- und Agrarverfassung in eine auf Privateigentum und Privatautonomie basierende Wirtschaftsform zu transformieren (Thöne 1993).

Die gesetzliche Grundlage für die Lösung der damit einhergehenden Probleme wurde mit dem „Gesetz über die Anpassung der Landwirtschaft an die soziale und ökologische Marktwirtschaft in der Deutschen Demokratischen Republik (Landwirtschaftsanpassungsgesetz - LwAnpG)“ (LwAnpG 1991) geschaffen. Das Gesetz

enthält die rechtlichen Grundlagen zur Verfolgung von zwei unterschiedlichen Bodenordnungsaufgaben in den ländlichen Bereichen, nämlich

- die Feststellung und Neuordnung der Eigentumsverhältnisse und
- die Zusammenführung von Boden- und Gebäudeeigentum.

a) In Abschnitt 8 des LwAnpG sind die Maßgaben für Bodenordnungsmaßnahmen zur **Feststellung und Neuordnung der Eigentumsverhältnisse** normiert; hierfür gelten folgende Grundsätze:

Die rechtlichen Grundlagen für die Bodenordnungsverfahren zur Feststellung und Neuordnung der Eigentumsverhältnisse

§ 1 Privateigentum an Grund und Boden und die auf ihm beruhende Bewirtschaftung werden in der Land- und Forstwirtschaft in vollem Umfange wiederhergestellt und gewährleistet.

§ 43 (1) und (3) Jedes Mitglied einer LPG oder eingetragenen Genossenschaft hat das Recht, seine Mitgliedschaft durch Kündigung zu beenden.

§ 45 Mit der Beendigung erhält das ausscheidende Mitglied grundsätzlich das volle Verfügungsrecht und den unmittelbaren Besitz an seinen eingebrachten Flächen sowie seiner Hofstelle zurück.

§ 46 (1) Ist der Landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaft (LPG) oder eingetragenen Genossenschaft die Rückgabe der eingebrachten Flächen aus objektiven, wirtschaftlichen oder rechtlichen Gründen nicht möglich, so kann das ausscheidende Mitglied verlangen, dass ihm statt der eingebrachten Flächen solche übereignet werden, die in wirtschaftlich zumutbarer Entfernung von der Hofstelle, räumlich beieinander und an Wirtschaftswegen liegen sowie Art, Größe und Bonität den eingebrachten Flächen entsprechen. Das Verfahren für den Grundstückstausch richtet sich nach Abschnitt 8.

§ 46 (2) Kommt eine Einigung über den Grundstückstausch nicht zustande, ist ein Bodenordnungsverfahren nach § 56 durchzuführen.

Grundsätze für die Bodenordnungsverfahren zur Feststellung und Neuordnung der Eigentumsverhältnisse nach §§ 53 bis 56 LwAnpG

§ 53 (1) Aufgrund des Ausscheidens von Mitgliedern aus der Landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaft oder der eingetragenen Genossenschaft, der Bildung einzelbäuerlicher Wirtschaften oder zur Wiederherstellung der Einheit von selbständigem Eigentum an Gebäuden und Anlagen sowie Anpflanzungen und Eigentum an Grund und Boden sind auf Antrag eines Beteiligten die Eigentumsverhältnisse an Grundstücken unter Beachtung der Interessen der Beteiligten neu zu ordnen.

(2) Absatz 1 gilt entsprechend, wenn genossenschaftlich genutzte Flächen vom Eigentümer gekündigt und zur Bildung oder Vergrößerung bäuerlicher oder gärtnerischer Einzelwirtschaften verpachtet werden.

§ 54 (1) Als Verfahren zur Regelung der Eigentumsverhältnisse ist ein freiwilliger Landtausch anzustreben.

§ 56 (1) Kommt ein freiwilliger Landtausch nicht zustande, ist ein Bodenordnungsverfahren durchzuführen.

Die Durchführung der erforderlichen Maßnahmen erfolgt nach § 63 Abs. 2 LwAnpG unter sinngemäßer Anwendung der Vorschriften des Flurbereinigungsgesetzes (FlurbG 1976).

Abb. 2.4-1: Umfang der Aufgabenerledigung nach LwAnpG und FlurbG im Zusammenhang mit der Feststellung und Neuordnung der Eigentumsverhältnisse

Jahr	Verfahren nach LwAnpG		Verfahren nach FlurbG	
	Anzahl	ha	Anzahl	ha
2002	568	486 501	384	353 011
2018	188	129 849	587	562 300

b) Eine Aufgabe besonderer Art stellt die Zusammenführung des in der DDR rechtlich vom Bodeneigentum getrennten Gebäudeeigentums zum Volleigentum an Boden und Gebäude im Sinne des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB 1896) dar (Thomas et al. 2014a). Die **Zusammenführung von Boden- und Gebäudeeigentum** wurde in folgende Zielbeschreibung gefasst:

Der gesetzliche Auftrag zur Zusammenführung von Boden- und Gebäudeeigentum nach § 64 LwAnpG

§ 64 Das Eigentum an den Flächen, auf denen auf der Grundlage eines durch Rechtsvorschriften geregelten Nutzungsrechts Gebäude und Anlagen errichtet wurden, die im selbständigen Eigentum der Landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaft oder Dritten stehen, ist auf Antrag des Eigentümers der Fläche oder des Gebäudes oder der Anlagen neu zu ordnen.

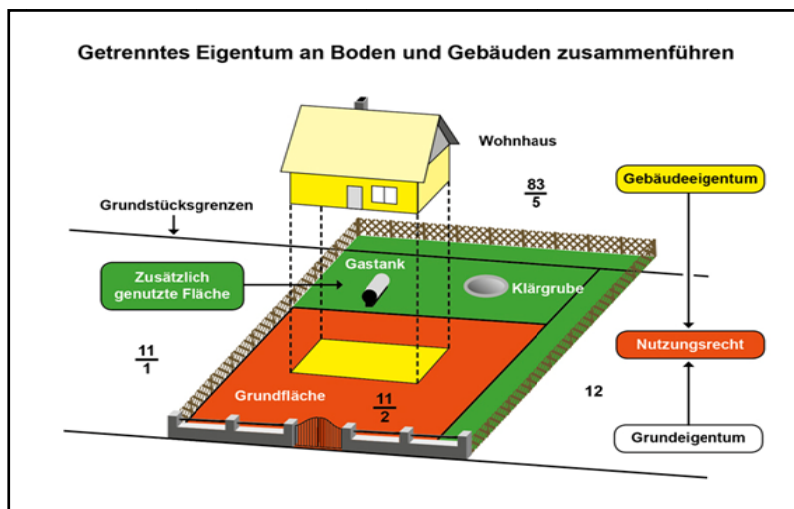
Bei den Verfahren zur Zusammenführung von Boden- und Gebäudeeigentum sind wegen der Komplexität und Vielgestaltigkeit der möglichen Lösungen neben dem LwAnpG noch das

- Sachenrechtsänderungsgesetz (SachenRÄndG 1994)
- und das Schuldrechtsänderungsgesetz (SchuldRAnpG 1994) beizuziehen.

Prozedural können Grundeigentümer und Gebäudeeigentümer folgende Wege beschreiten:

1. einvernehmliche und freihändig ausgehandelte privatrechtlich Regelung nach BGB mit notarieller Beurkundung (ab dem 03. Oktober 1990),
2. Zusammenführung von Boden- und Gebäudeeigentum in einem Verfahren nach § 64 LwAnpG für genossenschaftlich verliehene Nutzungsrechte (ab dem 03. Juli 1990),
3. Zusammenführung von Boden- und Gebäudeeigentum durch rechtsgeschäftliche Übertragung mit notarieller Beurkundung auf der Grundlage des SachenRÄndG (ab dem 21. September 1994).

Abb.: 2.4-2: Die Eigentumssituation bei getrenntem Boden- und Gebäudeeigentum
(Quelle: nach Thöne 1993)



Die Fläche des Grundeigentümers ist grün,

die Fläche des verliehenen Nutzungsrechts ist rot

und die vom selbständigen Gebäudeeigentum in Anspruch genommene Fläche ist gelb markiert.

Die Möglichkeiten zu Ziffern 1 und 3 sind privatrechtlicher Art. Die Regelungen nach Ziffer 2 erfolgen in einem behördlich geleiteten Verfahren; die Lösungen laufen in der Regel auf einen Austausch des mit einem Nutzungsrecht belasteten Grundstücks durch Stellung eines etwa wertgleichen Ersatzgrundstücks hinaus. In einem Verfahren nach LwAnpG entstehen den Beteiligten keine Ausführungskosten (etwa für die notwendige Vermessung der Grundstücke) und auch keine Verwaltungsgebühren.

Die vorstehend beschriebenen vereinigungsbedingten Neuordnungsziele sind zweifelsfrei privat-nützig, also im Interesse der von einer Neuordnung der Grundbesitzverhältnisse Betroffenen; denn sie beseitigen Bewirtschaftungshindernisse und ordnen unklare Eigentumsverhältnisse. Gleichwohl ist die Klärung der Eigentums- und Nutzungsverhältnisse an den aus der sozialistischen Periode herrührenden Rechtsverhältnissen auch von allgemeinem gesellschaftlichem Interesse. Das LwAnpG bildet für die in Angriff zu nehmenden Maßnahmen zunächst die originäre Rechtsgrundlage. Nur wenn das LwAnpG für das Verwaltungsverfahren keine Regelungen enthält, können die Vorschriften des Flurbereinigungs-gesetzes sinngemäß angewendet werden. Verfahren nach dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz können ganz oder in Teilen des Verfahrensgebietes als Verfahren nach dem FlurbG fortgeführt werden, sofern die Voraussetzungen dafür vorliegen. Es ist auch zulässig, Verfahren nach dem FlurbG mit Verfahren nach dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz zu kombinieren. Diese Regelung führt dazu, dass in Ostdeutschland sowohl Bodenordnungsverfahren nach dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz als auch nach dem Flurbereinigungs-gesetz durchgeführt werden.

2.4.2 Flurbereinigungsmaßnahmen mit fremd-nützigen Zielen

Der aufgezeigte Zielekorridor der privat-nützigen Flurbereinigung setzt also voraus, dass die mit dem Flurbereinigungsverfahren beabsichtigten Neuordnungsergebnisse offensichtlich und zweifelsfrei auf den privaten wirtschaftlichen Vorteil der Flurbereinigungsteilnehmer ausgerichtet sind und die Wertgleichheit der Landabfindung für jeden Teilnehmer gewährleistet ist.

Wenn dem gegenüber Neuordnungsmaßnahmen von ländlichem Grundbesitz überwiegend im Gemeinwohlinteresse durchgeführt werden sollen, ist die Maßnahme fremd-nützig; daraus leiten sich Rechts- und Kostenfolgen ab. Zudem kann in einer mit diesem Ziel eingeleiteten Flurbereinigung in der Regel auch die gleichwertige Landabfindung für jeden Flurbereinigungsteilnehmer nicht gewährleistet werden. Hierzu bedarf es deshalb zusätzlicher enteignungsrechtlicher Bestimmungen.

Das Gemeinwohlinteresse an der Landbereitstellung ist regelmäßig gegeben für öffentliche Investitionen, die in großem Umfang ländlichen Grundbesitz in Anspruch nehmen, sowie beim Bergbau. Die Flurbereinigungsmaßnahme ist darauf angelegt, die existenzbedrohende Enteignung einzelner landwirtschaftlicher Betriebe zu vermeiden („Sonderopfer“) und den Landverlust auf so viele Grundeigentümer zu verteilen, dass eine Existenzgefährdung für den einzelnen Betrieb ausgeschlossen werden kann.

2.4.2.1 Die Bereitstellung von Land in großem Umfang für Unternehmen („Unternehmensflurbereinigung“)

Flurbereinigungsverfahren aus Anlass zulässiger Enteignung nach § 87 des Flurbereinigungsgesetzes

§ 87 (1) Ist aus besonderem Anlass eine Enteignung zulässig, durch die ländliche Grundstücke in großem Umfang in Anspruch genommen würden, so kann auf Antrag der Enteignungsbehörde ein Flurbereinigungsverfahren eingeleitet werden, wenn der den Betroffenen entstehende Landverlust auf einen größeren Kreis von Eigentümern verteilt oder Nachteile für die allgemeine Landeskultur, die durch das Unternehmen entstehen, vermieden werden sollen.

Eine Unternehmensflurbereinigung kommt zum Beispiel in Frage beim Bau von öffentlichen Straßen, Autobahnen, Schienenwegen, bei Maßnahmen des Hochwasserschutzes, dem Bau oder der Erweiterung von Flughäfen, beim Bau von Talsperren und ähnlichem. In der Regel ist das erforderliche Land für die geplante Maßnahme am Bedarfsort nicht oder nicht in ausreichendem Maße verfügbar. Nähere Einzelheiten ergeben sich aus Kapitel 5.1.

2.4.2.2 Flurbereinigungsverfahren bei Grundabtretung nach berggesetzlichen Vorschriften

Eine fremd-nützige Bodenordnungsmaßnahme liegt auch vor, wenn ein privatwirtschaftlich tätiges Unternehmen zur Wahrnehmung einer Gemeinwohlaufgabe, wie etwa der Energieversorgung, auf privates Grundeigentum zugreifen muss. Dem trägt das Flurbereinigungsrecht in § 90 Rechnung.

Flurbereinigungsverfahren bei Grundabtretung für Bergwerksunternehmen nach § 90 des Flurbereinigungsgesetzes

§ 90 Wenn für ländliche Grundstücke eine Grundabtretung nach berggesetzlichen Vorschriften in großem Umfang durchgeführt oder zulässig ist und die Grundeigentümer den begründeten Anspruch erheben, dass der Bergwerksunternehmer das Eigentum an den Grundstücken erwirbt, kann der den Betroffenen entstehende Landverlust im Wege eines Flurbereinigungsverfahrens auf einen größeren Kreis von Eigentümern verteilt werden.

Bei der Durchführung der Flurbereinigung sind die Vorschriften für die Unternehmensflurbereinigung sinngemäß anzuwenden.

Derartige Anlässe können nicht nur gegeben sein beim Abbau fossiler Rohstoffe, sondern auch bei großflächigem Abbau mineralischer Bodenschätze wie Kies oder Sand.

Eine vor allem in der linksrheinischen Tagebauregion praktizierte Form der Grundabtretung basiert nicht auf dem abzutretenden Eigentumsrecht, sondern auf der Überlassung des Besitzrechts. Die Eigentümer landwirtschaftlicher Betriebe überlassen den Besitz an ihren Flächen vertraglich für die Dauer von 20 bis 30 Jahren dem Bergwerksunternehmer zur Ausbeutung der Kohlevorräte im Tagebau. Das Eigentumsrecht an den Flächen verbleibt bei den betroffenen Landwirten. Dafür erhalten sie in Abhängigkeit vom Umfang der Überlassung eine jährliche oder kapitalisierte Geldentschädigung. Der Unternehmer verpflichtet sich zudem die ausgebeuteten Flächen nach Schließung des Tagebaus zu rekultivieren und in einem „kulturfähigen Zustand“ und in einer durch ein Flurbereinigungsverfahren konsolidierten Form den Landwirten zurückzugeben; ein Beispiel hierfür findet sich in Kapitel 5.2.

Zusammenfassend ist zu den Zielen der Flurbereinigung festzustellen:

Die hoheitliche Bodenordnung mit der Folge der Einschränkung der Eigentumsgarantie der Verfassung ist nicht schon deshalb legitimiert, weil sie im objektiven Interesse der beteiligten Grundeigentümer liegt und privat-nützig oder zum Wohl der Allgemeinheit und damit fremd-nützig ausgerichtet ist. Die hoheitliche Bodenordnung ist auch nicht dadurch legitimiert, dass sie gegenüber anderen Mitteln hoheitlichen Handelns das weniger eingreifende Mittel ist. Die Ziele, die mit hoheitlichen Bodenordnungsverfahren verfolgt werden sollen, müssen gesetzlich normiert sein. Durch die gesetzliche Bestimmung der Bodenordnungsziele ist damit auch der Handlungsrahmen vorgegeben, in dem sich die Verwaltungsentscheidungen im Verlauf des Bodenordnungsverfahrens bewegen dürfen (Thomas 2009).

2.5 Institutionen und Akteure in der Flurbereinigung

Die Gemeinden bilden die unterste Ebene des politischen Gemeinwesens im Staat; sie sind Gebietskörperschaften mit dem Recht der Selbstverwaltung. Unter der gemeindlichen Selbstverwaltung versteht man die selbständige Besorgung der eigenen örtlichen Angelegenheiten in eigener Verantwortung. Dazu haben die Gemeinden das Recht, Satzungen zur Regelung ihrer Angelegenheiten zu erlassen. Die Satzung ist eine allgemein verbindliche Rechtsvorschrift und kann mit den allgemeinen Mitteln des Verwaltungsrechts durchgesetzt werden.

Zu den Selbstverwaltungsangelegenheiten der Gemeinde gehört grundsätzlich alles, was die örtliche Gemeinschaft und die einzelnen Gemeindeglieder angeht. Dazu gehört die Versorgung der Gemeinde mit Wasser und Energie, der Bau und die Unterhaltung der Gemeindestraßen, die Verwaltung des Gemeindevermögens, die örtliche Kultur-, Wohlfahrts- und Gesundheitspflege, der Betrieb von Gemeinschaftseinrichtungen und dergleichen. Zu den Selbstverwaltungsaufgaben gehört auch, die bauliche Entwicklung im Gemeindegebiet nach den sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Bedürfnissen der örtlichen Bevölkerung sowie den Bedürfnissen ihrer Sicherheit und Gesundheit durch vorbereitende Flächennutzungspläne und verbindliche Bauleitpläne zu ordnen und zu lenken („Planungshoheit der Gemeinde“). Zur Erfüllung dieser und vergleichbarer Aufgaben ist die Gemeinde gesetzlich verpflichtet; andere Aufgaben können darüber hinaus freiwillig übernommen werden.

Durch die Flurbereinigung als staatliche Intervention in die Grundbesitzverhältnisse eines Teils des Gemeindegebiets ist infolge der verfassungsmäßigen Allzuständigkeit der

Gemeinde für Selbstverwaltungsangelegenheiten einschließlich der allgemeinen Planungshoheit im Gemeindegebiet ein Spannungsbogen aufgetan, der im Verlauf eines Flurbereinigungsprojektes zwischen den Projektbeteiligten kreativ und konstruktiv zu bewältigen ist.

2.5.1 Die Flurbereinigungsbehörde

Behörden zeichnen sich dadurch aus, dass sie hoheitliche Aufgaben erfüllen. Darunter versteht man jede Verfügung, Entscheidung oder andere hoheitliche Maßnahme, die eine Behörde zur Regelung eines Einzelfalls auf dem Gebiet des öffentlichen Rechts trifft und die auf unmittelbare Rechtswirkung nach außen gerichtet ist. Die Behörden treten nach außen gegenüber dem Bürger im eigenen Namen auf, obwohl ihr Verwaltungsträger (Bund, Land, Landkreis oder Gemeinde) durch sie handelt. In Deutschland als föderalem Staat ist die Durchführung der Flurbereinigung Angelegenheit der Länder.

Die Durchführung der Flurbereinigung obliegt der Flurbereinigungsbehörde; die Regierung bestimmt durch Gesetz oder Rechtsverordnung, welche Fachbehörde „Flurbereinigungsbehörde“ ist, und wer die Aufsicht über die Flurbereinigungsbehörde ausübt.

Die Zuständigkeit der Flurbereinigungsbehörde nach § 2 und § 3 des Flurbereinigungsgesetzes

§ 2(1) Die Flurbereinigung wird in einem behördlich geleiteten Verfahren innerhalb eines bestimmten Gebietes durchgeführt.

(2) Die Durchführung ist von den Ländern als eine besonders vordringliche Maßnahme zu betreiben. Sie bestimmen, welche Fachbehörden Flurbereinigungsbehörden und obere Flurbereinigungsbehörden sind und setzen deren Dienstbezirke fest.

§ 3 (1) Für die Flurbereinigung ist die Flurbereinigungsbehörde örtlich zuständig, in deren Bezirk das Flurbereinigungsgebiet liegt. Die obere Flurbereinigungsbehörde kann ausnahmsweise eine andere als die örtlich zuständige Flurbereinigungsbehörde beauftragen.

Die Flurbereinigungsbehörde hat, abgesehen von den der oberen Flurbereinigungsbehörde gesetzlich vorbehaltenen Entscheidungen, für die gesamte Durchführung des angeordneten Projektes eine „Allzuständigkeit“ und die alleinige operative (End-) Verantwortung; das gilt auch, wenn sie einzelne administrative oder technische Arbeiten durch qualifizierte Dienstleister ausführen lässt und diese dazu im Wege einer Ausschreibung und Vergabe unter Vertrag nimmt. Bei Bedarf zieht sie weitere Experten zu. Sie hat im Verlauf der Flurbereinigung die notwendigen Verwaltungsentscheidungen zu treffen und alle Maßnahmen zu unternehmen, die ihr durch Gesetz und den Anordnungsbeschluss (Kapitel 3.1.3) aufgegeben sind. Im wohlverstandenen eigenen Interesse stellt sie eine aktive Teilnahme der Beteiligten sowie deren institutionellen Vertretung am Arbeitsprozess sicher. Sie wahrt Neutralität und Objektivität gegen jedermann und ist um höchstmögliche Effizienz des Arbeitsprozesses bemüht.

Die Vertreter der Flurbereinigungsbehörde sind sich der Notwendigkeit eines konstruktiven Miteinanders mit den politischen Vertretern der örtlichen Gemeinde sowie der Beauftragten aus der Gemeindeverwaltung bewusst.

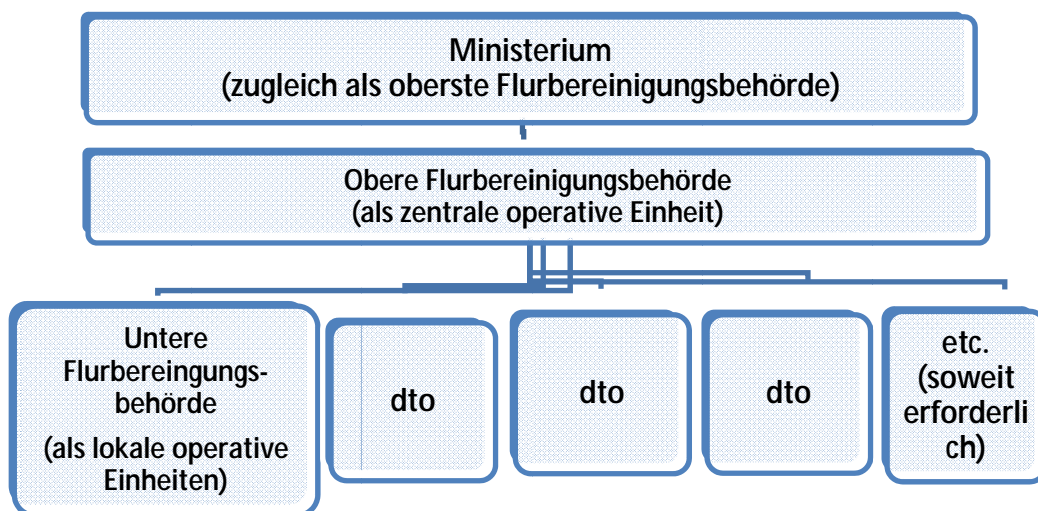
Flurbereinigungsbehörden sind in Deutschland Landesbehörden, landesweit in erforderlicher Anzahl eingerichtet und seit dem Jahre 1920 (Umlegungsordnung vom 21. September 1920) nach dem Präfektur-Prinzip organisiert. Das bedeutet: der Behördenleiter vertritt die Behörde nach außen; die einzelnen Verwaltungsentscheidungen erfolgen durch Mitarbeiter „im Auftrage“.

Bis zum Jahre 1920 waren die Flurbereinigungsbehörden nach dem Kollegialprinzip organisiert; die Neuordnungsverfahren wurden durch landesweit eingerichtete Spezialkommissionen durchgeführt. Die Spezialkommissionen setzten sich aus einer bestimmten Anzahl von Kommissaren mit speziellem beruflichem Herkommen (der Rechtswissenschaften, der Agrarwissenschaften und der Ingenieurwissenschaften) zusammen. Im Gegensatz zur heutigen Behördenorganisation mussten die Spezialkommissionen Entscheidungen als Kollegialgremium beschließen. Die heutige Behördenorganisation wurde bereits vor hundert Jahren aus Gründen der Verwaltungseffizienz eingeführt; gleichwohl hat sich das Kollegialprinzip in der Organisationsform in einigen südeuropäischen Ländern bei der Durchführung der Flurbereinigung bis heute erhalten.

Der idealtypische Behördenaufbau für Flurbereinigungsbehörden ist dreistufig, das heißt: er besteht aus

- örtlichen (unteren) Flurbereinigungsbehörden,
- einer landesweit tätigen Aufsichtsbehörde in Flurbereinigungsangelegenheiten, der oberen Flurbereinigungsbehörde sowie
- dem zuständigen Ministerium als oberster Flurbereinigungsbehörde.

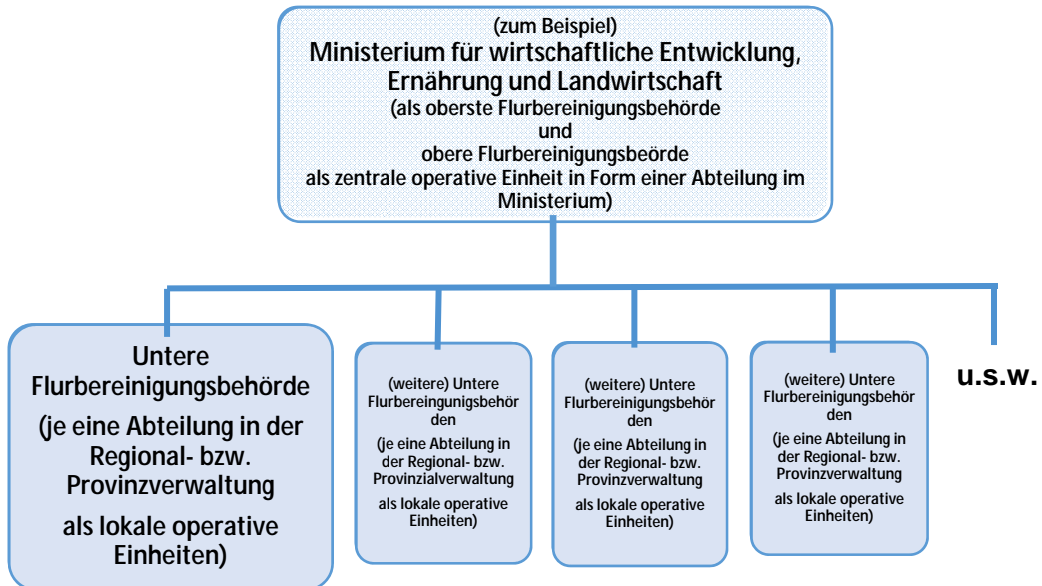
Abb. 2.5 – 1: Organigramm für eine dreistufige Flurbereinigungsverwaltung (als staatliche Fachbehörde)



Die Anzahl und regionale Verteilung der unteren Flurbereinigungsbehörden über das Gebiet des jeweiligen Landes hängt von der Anzahl und der räumlichen Verteilung der zu bearbeitenden Flurbereinigungsprojekte ab. In Abhängigkeit vom Umfang der

landesweit erforderlichen Flurbereinigungstätigkeit kann auch ein zweistufiger Behördenaufbau zweckmäßig und ausreichend sein:

Abb. 2.5 – 2: Organigramm für eine zweistufige Flurbereinigungsverwaltung (als staatliche Fachbehörde)



Die persönlichen und sächlichen Kosten der Behördenorganisation der Flurbereinigungsbehörde trägt das Land (Verfahrenskosten) (§104 FlurbG). Darin eingeschlossen sind zusätzlich alle Kosten, welche im Flurbereinigungsverfahren durch Vergabe einzelner Arbeitsschritte an externe Dienstleister oder sonstige Experten entstehen. Eine derartige Regelung wird auch in den Ländern praktiziert, in denen die Flurbereinigungsbehörde als „Flurbereinigungskommission“ ihre Aufgaben wahrnimmt. In diesem Fall umfassen die Verfahrenskosten auch die Aufwandsentschädigungen für die Kommissionsmitglieder sowie die Kosten für die Bereitstellung von Verwaltungspersonal, Büroraum (incl. Betriebskosten) und Büromaterial durch die örtliche Gemeinde.

2.5.2 Die Beteiligten im Flurbereinigungsverfahren

Die Beteiligten eines Flurbereinigungsverfahrens sind alle in irgendeiner Form durch die Flurbereinigung betroffenen Bürger und Institutionen. Die Art der Beteiligung hängt davon ab, ob und, wenn ja, in welcher Form der beteiligte Bürger Rechte am Grundbesitz hat, welche bei der Neuordnung zu berücksichtigen sind (§10 FlurbG).

- **Teilnehmer** am Flurbereinigungsverfahren sind Grundstückseigentümer und Erbbauberechtigte.
- **Nebenbeteiligte** am Flurbereinigungsverfahren sind
 - die Gemeinde(n) und Gemeindeverbände, in deren Bezirk Grundstücke von Flurbereinigungsverfahren betroffen sind;
 - andere Körperschaften des öffentlichen Rechts, die Land für gemeinschaftliche oder öffentliche Anlagen erhalten und/oder deren Grenzen geändert werden;

- Wasser- und Bodenverbände, deren Verbandsgebiet mit dem Flurbereinigungsgebiet ganz oder teilweise deckungsgleich ist und dieses beeinflusst oder von ihm beeinflusst wird;
- Inhaber von Rechten an den zum Flurbereinigungsgebiet gehörenden Grundstücken oder von Rechten an solchen Rechten oder von persönlichen Rechten, die zum Besitz oder zur Nutzung solcher Grundstücke berechtigen oder die Benutzung solcher Grundstücke beschränken.
Es handelt sich dabei z.B. um Pächter von land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken oder von Mietern von Wohngebäuden, um die Gläubiger von Hypotheken, Grund- und Rentenschulden, um Berechtigte aus Reallasten, Nießbraucher, Inhaber von Grunddienstbarkeiten und beschränkt-persönlichen Dienstbarkeiten sowie von Vorkaufsrechten. Diese Rechtsinhaber sind in der Regel aus dem Grundbuch ersichtlich. Soweit „unbekannte Rechte“ bestehen, die nicht aus dem Grundbuch ersichtlich sind, sind die Rechtsinhaber Beteiligte der Flurbereinigung, wenn das Bestehen dieser Rechte nachgewiesen werden kann. Handelt es sich um ein Eigentums- oder Erbbaurecht wird der Rechtsinhaber Teilnehmer.
- Eigentümer von nicht zum Flurbereinigungsgebiet gehörenden Grundstücken, denen ein Beitrag zu den Unterhaltungskosten an den neuen gemeinschaftlichen Anlagen oder zu den Ausführungskosten auferlegt wird, weil sie von den Flurbereinigungsmaßnahmen wirtschaftliche Vorteile haben; das sind z. B. Unterlieger an Gewässern, welche im Flurbereinigungsverfahren eine Änderung erfahren, oder Eigentümer, welche durch den Ausbau von Grenzwegen im Flurbereinigungsverfahren Erschließungsvorteile haben;
- Eigentümer der von außen an die Grenze des Flurbereinigungsgebiets angrenzenden Grundstücke, die zur Errichtung fester Grenzzeichen an der Grenze des Flurbereinigungsgebiets im Rahmen der Feststellung der Gebietsgrenze mitzuwirken haben.
- Soweit einzelne Personen aus der Verwertung des nicht unterverteilten Masselandes Empfänger neuer Grundstücke sind und nicht schon als Grundstückseigentümer Teilnehmer sind, sind sie bis zum Eintritt des neuen Rechtszustandes Nebenbeteiligte.

Wenn Gemeinden oder der Staat (und andere öffentlich-rechtliche Körperschaften) Eigentümer von öffentlichen Flächen oder Eigentümer von fiskalischem Grundbesitz im Flurbereinigungsverfahren sind, sind sie zugleich Teilnehmer. Im Falle der Beteiligung wird die Gemeinde durch den Bürgermeister als Chef der Verwaltung oder durch eine von ihm beauftragte Person vertreten. Die bei Verfügungen über den kommunalen Grundbesitz zu beachtenden formalen Obliegenheiten richten sich nach der Geschäftsordnung der jeweiligen Gemeinde. Bei Staatsland erfolgt die Beteiligung durch einen vom zuständigen Ministerium beauftragten Vertreter; die bei Verfügungen über den Grundbesitz zu beachtenden formalen Obliegenheiten richten sich nach der Geschäftsordnung der jeweiligen Regierung.

Am Verfahren direkt beteiligt sind die einzelnen Teilnehmer und Nebenbeteiligten nur, soweit ihre eigenen, individuellen Belange unmittelbar berührt werden; hinsichtlich der gemeinschaftlichen Angelegenheiten, also der gemeinsamen Angelegenheiten aller durch die Flurbereinigung betroffenen Personen und Institutionen, werden sie durch die Organe der Teilnehmergeinschaft, insbesondere den Vorstand der Teilnehmergeinschaft und den Vorsitzenden, vertreten (siehe Kap. 2.5.4). Gleichwohl

haben sie in den verschiedenen Arbeitsphasen der Flurbereinigung Gelegenheit, sich auch persönlich einzubringen.

Die Flurbereinigungsbehörde hat die Beteiligten von Amts wegen zu ermitteln.

Die Ermittlung der Beteiligten nach § 11 des Flurbereinigungsgesetzes

§ 11 Die Flurbereinigungsbehörde hat die Beteiligten nach Maßgabe der §§ 12 und 14 zu ermitteln

Die Ermittlung der Beteiligten beginnt zeitlich unmittelbar nach der Anordnung der Flurbereinigung. Zweck der Ermittlung ist es, den Berechtigten ihre Interessenwahrung im Flurbereinigungsverfahren zu ermöglichen. Für die Ermittlung der Eigentümer sind die Eintragungen im Grundbuch maßgebend (§ 12 Abs.1 FlurbG). Ist dessen Inhalt offenbar unrichtig oder ein Recht nicht nachgewiesen, kann die Flurbereinigungsbehörde ein Recht als nachgewiesen ansehen, wenn der angebliche Inhaber es durch eine öffentliche Urkunde (z. B. Erbschein) oder durch ein Besitzeugnis der Gemeinde glaubhaft macht. Meldet eine andere Person entgegenstehende Rechte an oder ist ein Eigenbesitzer nicht vorhanden, kann die Flurbereinigungsbehörde einen Vertreter bestellen (§ 12 Satz 3 FlurbG). In bestimmten Fällen ist auf Ersuchen der Flurbereinigungsbehörde ein Vertreter durch das Vormundschaftsgericht zu bestellen (§ 119 FlurbG). Der hiernach legitimierte Beteiligte wird im Flurbereinigungsverfahren wie ein Berechtigter behandelt; er kann Verfahrenserklärungen abgeben, die im Verhältnis zur Flurbereinigungsbehörde der wahre Berechtigte gegen sich gelten lassen muss. Letzterem obliegt es, eine Grundbuchberichtigung herbeizuführen oder sein Recht anderweitig nachzuweisen, damit er selbst beteiligt wird.

Die Ermittlung der rechtmäßigen Eigentümer sowie der Inhaber von Rechten an den zum Flurbereinigungsverfahren gehörenden Grundstücken aus dem Grundbuches ist eine vom Umfang her nicht zu unterschätzende Aufgabe und erfordert manchmal geradezu kriminalistischen Spürsinn. Insbesondere bei älteren Eintragungen im Grundbuch müssen oftmals umfangreiche Recherchen angestellt werden, um den tatsächlichen Rechtsinhaber zu ermitteln.

Da in einem Flurbereinigungsverfahren der allgemeine Grundstücksverkehr (in Form von Kauf, Tausch, Schenkung, Erbschaft, sowie der Bestellung von Rechten an Grundstücken) keine Einschränkungen unterliegt, bedarf es einer Bestimmung, welche die Rechtsposition eines im Verlauf eines Flurbereinigungsverfahrens hinzu gekommenen Rechtsinhabers definiert.

Die Rechtsnachfolge im Verlauf eines Flurbereinigungsverfahrens nach § 15 des Flurbereinigungsgesetzes

§ 15 Wer ein Grundstück erwirbt, das im Flurbereinigungsgebiet liegt, muss das bis zu seiner Eintragung im Grundbuch oder bis zur Anmeldung des Erwerbs durchgeführte Verfahren gegen sich gelten lassen. Das gilt entsprechend für denjenigen, der durch Erwerb eines Rechts Beteiligter wird.

Diese Bestimmung soll verhindern, dass infolge des allgemeinen Grundstücksverkehrs einzelne, schon abgeschlossenen Verfahrensabschnitte erneut aufgerollt werden müssen.

Schließlich gibt es noch die Beteiligung der

- **„unbeschränkten Öffentlichkeit“.**

Diese Form der Beteiligung im Flurbereinigungsverfahren hat sich in Westeuropa in den 1980-er Jahren durch die Gesetzgebung zur Umweltverträglichkeitsprüfung eingestellt; denn das Ergebnis der Umweltverträglichkeitsprüfung ist grundsätzlich - und nicht nur in der Flurbereinigung – der unbeschränkten Öffentlichkeit bekannt zu machen (siehe Kap. 4.5). Seitdem wird die breite Öffentlichkeit schon bei der Erarbeitung von integrierten lokalen oder regionalen Entwicklungskonzepten (siehe Kap. 4.1) angesprochen und zur Mitwirkung bei der Erarbeitung von Entwicklungsstrategien für die ländlichen Bereiche ermutigt. Auf diese Weise wird die Basis von „lokalem Wissen“ verbreitert, was die Qualität der Entwicklungsstrategien zweifelsfrei erhöht. Zudem gilt: sollte sich im Einzelfall aus einer solchen Entwicklungsstrategie der Bedarf für ein Flurbereinigungsverfahren ergeben, ist damit dann auch die Akzeptanzbasis in der breiten Öffentlichkeit für eine derartige Maßnahme gewährleistet.

Förmlich und obligatorisch erfolgt die Beteiligung der unbeschränkten Öffentlichkeit im Zusammenhang mit der Aufstellung des Planes über die gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen mit landschaftspflegerischem Begleitplan (Kapitel 3.2.2.2); hier wird die Öffentlichkeit zum Ergebnis der Umweltverträglichkeitsprüfung des Plans angehört.

Abgesehen davon ist die Flurbereinigungsbehörde gehalten und auch gut beraten, wenn sie über das gesetzlich vorgeschriebene Beteiligungsverfahren hinaus die Öffentlichkeit regelmäßig über ihr Tun mit zeitgemäßen Formen der Öffentlichkeitsarbeit informiert.

2.5.3 Die Gemeinde im Flurbereinigungsverfahren

Die Gemeinde ist im Flurbereinigungsverfahren in unterschiedlichen Rollen beteiligt:

- Die Gemeinde ist Träger der kommunalen Planungshoheit im Gemeindegebiet und Gewährsträger der allgemeinen Daseinsvorsorge für ihre Bürger. Dem trägt das Flurbereinigungsrecht dadurch Rechnung, dass die Gemeinde (n), in deren Bezirk Grundstücke von Flurbereinigungsverfahren betroffen sind, als Nebenbeteiligte einstuft.
- Als Eigentümer von öffentlichen Flächen (Straßen, Wegen, Grünanlagen, Spielplätzen und sonstigen Gemeinbedarfsflächen für die Wasserversorgung, für Schulen, Sportstätten, Schwimmbäder, Abfallbeseitigung und dergleichen) ist die Gemeinde Grundeigentümer und insofern Teilnehmer im Flurbereinigungsverfahren.
- Das gilt auch für fiskalisches Grundeigentum der Gemeinde etwa an land- und forstwirtschaftlichem Grundeigentum oder als Eigentümer von Wohnimmobilien oder als Erbbaurechtsgeber. Dadurch ist die Gemeinde Teilnehmer im Sinne von Kapitel 2.5.2 und insofern wie jede andere natürliche oder juristische Person mit Grundeigentum oder eigentumsähnlichen Rechten zu beteiligen.
- Eine besondere Rolle kommt der Gemeinde zu, wenn sich in der lokalen Politik, bei den Fachleuten in der Gemeindeverwaltung oder im gesellschaftlichen Diskurs der Ruf nach strukturellen Veränderungen in den ländlich geprägten Teilen des Gemeindegebietes breit macht. Für den dazu erforderlichen Meinungsbildungs- und Lösungsprozess bedarf es der lenkenden Hand der Gemeinde, jedenfalls dann, wenn die zivilgesellschaftlichen Strukturen in der Gemeinde nur schwach ausgeprägt sind und etwa eine Agrarstrukturelle Vorplanung, ein Flurbereinigungsprogramm oder gar eine integrierte ländliche

Entwicklungsstrategie für das Gemeindegebiet erarbeitet werden muss (siehe Kap. 4.1).

- In einigen europäischen Ländern übernimmt die Gemeinde in der Flurbereinigung die Verwaltungsaufgaben, die aus der Trägerschaft der Teilnehmergeinschaft im Flurbereinigungsverfahren (Kapitel 2.5.4) erwachsen als freiwillige Aufgabe und Dienstleistung an die Teilnehmer. Dabei handelt es sich insbesondere um die Kassenführung über die Ausgaben und Einnahmen der Teilnehmergeinschaft, die administrativen und technischen Arbeiten im Zusammenhang mit der Ausführung des Flurbereinigungsplanes, die Einziehung von Flurbereinigungsbeiträgen der Teilnehmer, die Abwicklung der Geldausgleiche unter den Teilnehmern nach der Unanfechtbarkeit des Flurbereinigungsplanes sowie die Einnahme, Verausgabung und Abrechnung von staatlichen Fördermitteln.

Erforderlich ist die Mitwirkung der Gemeinde in der zuvor beschriebenen Funktion sogar, wenn das nationale Flurbereinigungs-gesetz der Teilnehmergeinschaft nicht den rechtlichen Status einer Körperschaft des öffentlichen Rechts zuerkennt.

2.5.4 Die Teilnehmergeinschaft und ihre Organe

Durch den Flurbereinigungsbeschluss entsteht die Teilnehmergeinschaft der Flurbereinigung als Körperschaft des öffentlichen Rechts. Ihre Mitglieder sind die Grundstückseigentümer und Erbbauberechtigten des Flurbereinigungsgebiets; es handelt sich um eine Mitgliedschaft kraft Gesetzes (§ 16 FlurbG). Die Teilnehmergeinschaft steht unter der Aufsicht der Flurbereinigungsbehörde; durch die Aufsicht ist sicherzustellen, dass die Teilnehmergeinschaft im Einklang mit dem Zweck des Flurbereinigungs-gesetzes handelt.

Die Teilnehmergeinschaft ist die Trägerin des Flurbereinigungsverfahrens.

Sie nimmt die gemeinschaftlichen Angelegenheiten der Teilnehmer wahr, d. h. Aufgaben, deren Durchführung im objektiven Interesse der Teilnehmer liegt. Dazu gehört schon die Mitwirkung der voraussichtlichen Teilnehmer der Flurbereinigung bei dem Beschluss über die Anordnung einer Flurbereinigung und die Konkretisierung der im Flurbereinigungsverfahren zu verfolgenden Ziele. Zu diesem Zeitpunkt besteht die Teilnehmergeinschaft als Körperschaft nach dem deutschen Flurbereinigungs-gesetz zwar noch nicht; gleichwohl ist seitens der Flurbereinigungsbehörde darauf hin zu wirken, dass die Mitwirkung in dieser Phase auf Basis einer breiten Mehrheit der örtlichen Bürgerschaft erfolgt. Des Weiteren gehört zu den gemeinschaftlichen Angelegenheiten

- die Aufstellung des Plans über die gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen mit landschaftspflegerischem Begleitplan nach § 41 FlurbG („Wege- und Gewässerplan“), sowie die Ausführung des Flurbereinigungsplanes,
- die Herstellung der gemeinschaftlichen Anlagen (Wege, Gewässer, Windschutzhecken, naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen, landschaftspflegerische Maßnahmen, Boden verbessernde Maßnahmen und ähnliche Maßnahmen zum gemeinsamen Nutzen, wie sie im Flurbereinigungsplan festgesetzt sind),
- die Durchführung von Maßnahmen zur wertgleichen Landabfindung für einzelne Teilnehmer wie etwa die Rekultivierung eingezogener alter Wege oder die Beseitigung nicht mehr benötigter Einfriedigungen der alten Grundstücke
- sowie die Abrechnung der im Flurbereinigungsplan festgesetzten Geldbeträge.

Zum Abschluss von Verträgen ist die Zustimmung der Flurbereinigungsbehörde erforderlich.

Die zur Ausführung der Flurbereinigung erforderlichen Aufwendungen, wie z.B. Kosten des Wegebbaus, der Landschaftspflege, der Unterhaltung der erstellten Anlagen usw., fallen der Teilnehmergeinschaft zur Last (Ausführungskosten). Die Finanzierung der Kosten erfolgt durch Geld- oder Sachbeiträge der Teilnehmer sowie durch staatliche Zuwendungen. Die Gemeinde kann durch freiwillige, nicht Zweck gebundene Zahlungen zur Entlastung der Teilnehmer beitragen.

Die gemeinschaftlichen Anlagen werden oft nach deren Herstellung der Gemeinde oder anderen geeigneten Trägern mit deren Zustimmung zu Eigentum und Unterhaltung zugeteilt. Das entbindet die Teilnehmergeinschaft, die Unterhaltung der Anlagen und deren Verkehrssicherung auf Dauer gewährleisten zu müssen und insofern über die Dauer des Flurbereinigungsverfahrens hinaus bestehen zu bleiben. Solange dies nicht geschieht, bleiben die Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht an diesen Anlagen Sache der Teilnehmergeinschaft. Seitens der Flurbereinigungsbehörde kann die Einleitung eines Flurbereinigungsverfahrens davon abhängig gemacht werden, dass die spätere Übernahme durch die Gemeinde vorab verbindlich erklärt wird.

Die innere Organisation und Willensbildung in der Teilnehmergeinschaft sind im deutschen Flurbereinigungsgesetz nur in den Grundzügen bestimmt; ergänzende Regelungen kann die Teilnehmergeinschaft durch Satzung treffen.

Die **Organe der Teilnehmergeinschaft** sind

- die Teilnehmersammlung,
- der Vorstand der Teilnehmergeinschaft und
- der Vorsitzende des Vorstands der Teilnehmergeinschaft.

Jedem dieser Organe sind im Flurbereinigungsgesetz Rechte und Pflichten zugeordnet.

Die Teilnehmersammlung bilden alle Teilnehmer, also die Gesamtheit aller Grundstückseigentümer und Erbbauberechtigten. Jede(r) hat eine Stimme, unabhängig von der Größe ihres/ seines Grundbesitzes; gemeinschaftliche Grundeigentümer haben eine Stimme. Die Befugnisse der Teilnehmersammlung sind u. a. die Wahl und Abwahl von Vorstandsmitgliedern, Auskunftsverlangen gegenüber dem Vorstand, Stellungnahmen zum Verfahrensablauf und zu Angelegenheiten von grundsätzlicher Bedeutung sowie der Erlass einer Satzung; durch eine Satzung können die gesetzlichen Befugnisse der Teilnehmersammlung ausweitert werden (§ 18 Abs.3 FlurbG).

Der Vorstand der Teilnehmergeinschaft

Seine Mitglieder und deren Stellvertreter werden in einer Teilnehmersammlung mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen gewählt. Die Zahl der Vorstandsmitglieder sollte möglichst so bestimmt werden, dass alle von der Anzahl her relevanten Gruppen der Beteiligten im Vorstand vertreten sein können. Die Mitglieder des Vorstandes und ihre Stellvertreter müssen nicht „Teilnehmer des Flurbereinigungsverfahrens“ sein.

Es ist üblich, dass ein Vertreter der Gemeinde, in deren Gebiet die Flurbereinigung durchgeführt wird, in den Vorstand der Teilnehmergeinschaft gewählt wird. Auch die Vertretung der Pächter, eines Familienbetriebes und einer Hauswirtschaft sollte im Vorstand gegeben sein. Es kann auch hilfreich sein, wenn eine Bewohnerin oder ein Bewohner aus der Dorfgemeinschaft ohne eigenen Grundbesitz im Vorstand vertreten ist. Ziel muss es sein, dass bei den Entscheidungen des Vorstands über die

gemeinschaftlichen Angelegenheiten ein repräsentatives Meinungsbild aller am Flurbereinigungsverfahren Beteiligten zum Tragen kommt. Kommt eine Wahl nicht zustande und verspricht auch ein neuer Wahltermin keinen Erfolg (z.B. mangels Bereitschaft zur Kandidatur für den Vorstand), kann die Flurbereinigungsbehörde Vorstandsmitglieder und Stellvertreter bestellen (§ 21 Abs. 4 FlurbG).

Der Vorstand ist in der Flurbereinigungspraxis das wichtigste und am meisten beschäftigte Organ der Teilnehmergeinschaft. Er führt die Geschäfte der Teilnehmergeinschaft, nimmt deren gemeinschaftliche Angelegenheiten wahr und trifft alle im Zusammenhang damit anfallenden Entscheidungen, soweit sie nicht in die Zuständigkeit der Teilnehmersammlung fallen. Die Vorstandsmitglieder und ihre Stellvertreter wirken ehrenamtlich. Für Zeitversäumnis und Aufwand erhalten sie in der Regel eine von der Teilnehmergeinschaft zu zahlende pauschalierte Entschädigung.

Der/die Vorsitzende (des Vorstandes) der Teilnehmergeinschaft und sein/ihr(e) Stellvertreter(in) werden vom Vorstand aus dessen Mitte gewählt; im Freistaat Bayern und Freistaat Sachsen wird als Vorsitzender der Teilnehmergeinschaft in der Regel ein Beamter der örtlich zuständigen Flurbereinigungsbehörde gewählt.

Der/ die Vorsitzende ist der/ die gesetzliche Vertreter(in) der Teilnehmergeinschaft der Flurbereinigung; er/ sie vertritt die Teilnehmergeinschaft gerichtlich und außergerichtlich. Er/ sie leitet Teilnehmersammlungen und Vorstandssitzungen, führt deren Beschlüsse aus und erlässt namens der Teilnehmergeinschaft Verwaltungsakte, beispielsweise Beitragsbescheide zur Heranziehung der Teilnehmer zu Flurbereinigungsbeiträgen.

Der Verband von Teilnehmergeinschaften

Zur gemeinsamen Durchführung ihrer Aufgaben können sich Teilnehmergeinschaften nach den §§ 26 a ff. FlurbG zu einem Verband der Teilnehmergeinschaften zusammenschließen; sie nehmen als Körperschaft des öffentlichen Rechts die gesetzlichen Aufgaben ihrer Mitglieder wahr.

Der Verband untersteht der Aufsicht der Flurbereinigungsbehörde. Erstrecken sich die den Verband bildenden Teilnehmergeinschaften über den Bezirk mehrerer Flurbereinigungsbehörden, so bestimmt die obere Flurbereinigungsbehörde die für die Aufsicht zuständige Flurbereinigungsbehörde.

Bei den wahrzunehmenden Aufgaben handelt es sich insbesondere um

- die zentrale Kassenführung mit der Abwicklung des Zahlungsverkehrs sowie einer Unterstützung bei der Erhebung von Flurbereinigungsbeiträgen. Dem Verband der Teilnehmergeinschaft kann durch Satzung das Recht übertragen werden, die Teilnehmer eines Flurbereinigungsverfahrens unmittelbar zur Leistung der Flurbereinigungsbeiträge heranzuziehen;
- die Planung, Ausschreibung und Vergabe von Bauvorhaben sowie deren Bauleitung;
- eine Landbevorratung für Zwecke der Flurbereinigung.

Durch Landesgesetze zur Ausführung des Flurbereinigungsgesetzes können weitere Aufgaben an den Verband übertragen werden wie etwa die Ermittlung der Beteiligten oder die Wertermittlung der Grundstücke.

Wird der Zahlungsverkehr der einzelnen Teilnehmergeinschaft durch ein örtliches Geldinstitut als „Einrichtung der Teilnehmergeinschaft“ oder über eine zentrale Kassenführung mittels eines Verbandes der Teilnehmergeinschaften

(„Flurbereinigungskasse“) getätigt, so untersteht die Flurbereinigungskasse diesbezüglich den Weisungen des jeweiligen Vorstandes der Teilnehmergeinschaft und der Aufsicht der Flurbereinigungsbehörde. Auszahlungen bedürfen grundsätzlich einer vom Vorsitzenden der Teilnehmergeinschaft unterzeichneten und mit der Einwilligung der Flurbereinigungsbehörde versehenen Auszahlungsanordnung. Eine umfassende Darstellung der möglichen Tätigkeitsfelder eines Verbands der Teilnehmergeinschaften und der dadurch bewirkte Mehrwert für die Flurbereinigungsteilnehmer enthält Lorig (2022).

Auf Bundesebene haben sich die zurzeit deutschlandweit bestehenden 26 Verbände der Teilnehmergeinschaften zu einem Bundesverband der Teilnehmergeinschaften (BTG 2018) zusammengeschlossen; er hat den rechtlichen Status eines eingetragenen Vereins e.V. Der Verband nimmt keine gesetzlichen Aufgaben wahr, sondern vertritt lediglich die Interessen seiner Mitglieder auf Bundes- und Europa-Ebene und unterstützt den Erfahrungsaustausch unter seinen Mitgliedern. Er repräsentiert zurzeit im Bundesgebiet die Interessen von ca. 3.800 Teilnehmergeinschaften mit über 3 Millionen Grundstückseigentümern.

2.5.5 Die Träger öffentlicher Belange

Flurbereinigungsverfahren haben unmittelbare Auswirkungen auf die räumliche Struktur des in Rede stehenden Gebietes. Daher haben eine Reihe weiterer Behörden und Institutionen an der Flurbereinigung mitzuwirken; es handelt sich dabei um die so genannten Träger öffentlicher Belange. Träger öffentlicher Belange (TÖB) sind Verwalter und Gewährsträger öffentlicher Aufgabenbereiche, insbesondere Behörden, Versorgungs- und Verkehrsträger sowie weitere öffentliche und private Institutionen, welche öffentliche Belange im Neuordnungsgebiet zu vertreten haben (Fachplanungen). Sie müssen laut Gesetz bei bestimmten Planungs- und Bauvorhaben angehört und einbezogen werden in behördliche Entscheidungen, sofern ihr Aufgabenbereich durch die Planungen berührt ist. Dazu gehören zunächst die örtliche Gemeinde sowie die an das Flurbereinigungsgebiet angrenzende(n) Gemeinde(n). Des Weiteren gehört dazu der Landkreis als Gebietskörperschaft mit seinen gesetzlich wahrzunehmenden Aufgaben sowie die land- und forstwirtschaftliche Berufsvertretung. Von staatlicher Seite sind zu beteiligen die Behörden und Institutionen des Verkehrswesens, des Umweltschutzes und des Naturschutzes, der Landschaftspflege, des Denkmalschutzes und der Bodendenkmalspflege, der Erholung, der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, der Wasserwirtschaft einschließlich der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung, des Hochwasser- und Katastrophenschutzes, des Fernmeldewesens, der Fischerei und des Jagdwesens, der Energieversorgung, Transportunternehmen für flüssige und gasförmige Stoffe, des Kleingartenwesens, des Bergbaus sowie der Gewinnung mineralischer Rohstoffe. Der Kreis der TÖB ist nicht enumerativ bestimmt, sondern er ergibt sich aus dem jeweiligen fachplanerischen Zusammenhang.

In der Flurbereinigung müssen die TÖB in einem förmlichen Termin beteiligt werden

- vor der Entscheidung über die Anordnung einer Flurbereinigung und der Abgrenzung des Flurbereinigungsgebietes,
- bei der Aufstellung der allgemeinen Grundsätze für die zweckmäßige Neugestaltung des Flurbereinigungsgebietes sowie
- bei der Aufstellung des Plans über die gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen zwecks Anhörung und Erörterung.

Eine Sonderstellung haben die nach § 3 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes (UmwRG 2017) anerkannten Vereinigungen in Verbindung mit § 63 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009); diese Organisationen, welche oft den rechtlichen Status eines „eingetragenen Vereins“ haben, sind zwar keine „Träger öffentlicher Belange“ in Sinne des Planungsrechts, werden aber bei allen relevanten Verfahrensschritten formell wie Träger öffentlicher Belange beteiligt. Auch in anderen europäischen Ländern hat sich inzwischen vor dem Hintergrund der EG-Richtlinie 2003/35/EG zu Rechtsbehelfen in Umweltangelegenheiten die Auffassung durchgesetzt, dass Nicht-Regierungsorganisationen im Zusammenhang mit Natur-, Umwelt- und Klimaschutz wie Träger öffentlicher Belange beteiligt werden sollten. Gleiches gilt für die Kirchen und Religionsgemeinschaften, welche oft durch fundierte Kenntnisse über ehemalige Begräbnisstätten, religiöse Denkmale in der Feldmark sowie traditionelle Prozessions- und Pilgerwege wertvolle Hinweise für die Planung der neuen Wegeinfrastruktur geben können. In diesem Sinne werden auch die örtlichen Heimat- und überregionalen Wandervereine beteiligt.

Ein gewisses Problem stellen die Infrastruktureinrichtungen des Militärs dar; deren Fernmeldekabel und Leitungssysteme der Energieversorgung sind in der Regel örtlich nicht sichtbar und unterliegen strikter Geheimhaltung. Hier muss durch die Flurbereinigungsbehörde im Einzelfall ein Weg gesucht werden sicherzustellen, dass diese Anlagen beim späteren Bau der gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen keinen Schaden nehmen.

Die Träger öffentlicher Belange und sonstigen Institutionen um öffentliche Belange haben ihre Stellungnahmen hinsichtlich eigener Planungen und hinsichtlich von planerischen Zielkonflikten mit der Flurbereinigungsplanung innerhalb eines Monats abzugeben und sich dabei auf ihren Aufgabenbereich zu beschränken. Die Beteiligung und Anhörung dieser Stellen verfolgt das Ziel, die Flurbereinigungsplanung mit der nationalen Raumordnung und Landesplanung („vertikale Koordination“) und den Fachplanungen sowie den Belangen Dritter („horizontale Koordination“) so umfassend wie möglich abzustimmen.

2.5.6 Die öffentlichen Register von Grundbuch und Liegenschaftskataster

Die Rolle der öffentlichen Register von Grundbuch und Liegenschaftskataster und das Zusammenwirken mit der Flurbereinigungsbehörde bei der Durchführung der Flurbereinigung sind teilweise formell und materiell im Flurbereinigungsgesetz bestimmt und werden in Kapitel 4.2.3 ausführlich behandelt.

2.5.7 Private Dienstleister

Die Vorbereitung und Durchführung einer Flurbereinigung sowie die Ausführung des im Flurbereinigungsplan festgesetzten neuen Zustands umfasst eine Fülle von administrativen, planerischen, technischen und rechtlichen Arbeitsvorgängen. Diese beginnen schon im Vorfeld einer Flurbereinigung mit der Erarbeitung einer Agrarstrukturellen Vorplanung, einem Integrierten Ländlichen Entwicklungskonzept, einer Machbarkeitsstudie oder ähnlichem. Ist die Entscheidung für die Durchführung eines Flurbereinigungsverfahrens gefallen, hat die Erfassung der rechtlichen Grundbesitzverhältnisse sowie die Ermittlung der tatsächlichen Bodennutzungsverhältnisse zu erfolgen. Die Wertermittlung der Grundstücke sowie die Aufstellung des Plans über die gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen mit landschaftspflegerischen Begleitplan einschließlich einer Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern hohen Sachverstand und viel Erfahrung; gleiches gilt für die Aufstellung des

Flurbereinigungsplans mit der zeitgemäßen und für die einzelnen Teilnehmer vorteilhaften Neuordnung der Grundbesitzverhältnisse.

Schließlich müssen die im Plan über die gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen festgelegten Maßnahmen bautechnisch ausgeführt und die öffentlichen Register von Grundbuch und Liegenschaftskataster durch Übernahme der neuen rechtlichen Verhältnisse berichtigt werden. Alle diese Arbeitsvorgänge sind durch vielfältige geodätische Arbeiten vorzubereiten, zu realisieren und zu dokumentieren, welche sowohl Katastervermessungen als auch rein ingenieurtechnische Vermessungsarbeiten umfassen.

Für die sachgerechte und fehlerfreie Umsetzung dieser Arbeitsvorgänge ist die Flurbereinigungsbehörde verantwortlich. In der Vergangenheit wurden die Arbeiten im Zusammenhang mit der Durchführung der Flurbereinigung überwiegend durch das Personal der Flurbereinigungsbehörde erledigt. Das ist auch heute noch so in Ländern, in denen sich die Flurbereinigungstätigkeit auf sporadisch anfallende Projekte beschränkt, wie etwa in den skandinavischen oder baltischen Ländern (Versinkas et al. 2020). In Ländern mit reger landesweiter Flurbereinigungstätigkeit wie etwa Deutschland, wo ständig 4000 bis 6000 Flurbereinigungsprojekte in der Bearbeitung sind, werden einzelne Arbeiten oder auch ganze Arbeitsabschnitte an Ingenieurbüros mittels Werkverträgen vergeben.

Ist die Flurbereinigungsbehörde als Flurbereinigungskommission tätig müssen alle administrativen wie technischen Arbeiten an Dienstleister vergeben werden; die Tätigkeit der Kommission beschränkt sich dann auf die effiziente Organisation und Vergabe der Arbeitsabschnitte sowie die Abnahme der Arbeitsleistungen nach Fertigstellung, die Durchführung der gesetzlich vorgeschriebenen Termine mit den Beteiligten, die Beschlussfassung über zu treffende Entscheidungen sowie den Erlass der erforderlichen Verwaltungsakte.

Die Flurbereinigungsbehörde hat die Endverantwortung für alle in einer Flurbereinigung anfallenden Arbeiten. Das gilt auch, wenn sich die Flurbereinigungsbehörde zur Arbeitsentlastung und zur Beschleunigung der Projektabläufe der Unterstützung externer und in Flurbereinigungsangelegenheiten erfahrener Dienstleister bedient. Deshalb muss die Flurbereinigungsbehörde wenigsten mit dem Fachpersonal ausgestattet sein, dass im Falle der Vergabe von Arbeiten in der Lage ist, die zu erledigenden Arbeiten und den einzuräumenden Zeitrahmen zutreffend in Verdingungsunterlagen zu beschreiben, den Arbeitsfortschritt beim Auftragnehmer zu überwachen und die Eignung und Richtigkeit der abgelieferten Auftragsleistung zu prüfen und abzunehmen. Deshalb sollte bei jeder Flurbereinigungsbehörde das Expertenwissen von Vermessungs- und Agraringenieuren, gegebenenfalls von Forstwirten, der Umweltwissenschaften (Ökologie/ Biologie), von Bauingenieuren, der Wasserwirtschaft, Verwaltungswirten sowie der Rechtswissenschaften vertreten sein. Wenn die Flurbereinigungsbehörde als Kommission tätig ist, ist das von den Mitgliedern der Kommission abzudeckende Expertenprofil in der Regel sogar gesetzlich normiert, wie zum Beispiel in der Republik Serbien (Thomas 2017).

Bei der Wahl der potenziell einzusetzenden Dienstleister sind Besonderheiten zu beachten:

Die in der Flurbereinigung einzusetzenden externen Dienstleister müssen über ausreichende Erfahrung in Flurbereinigungsangelegenheiten verfügen; auch muss zur Erfüllung der vertraglich übernommenen Gewerke die entsprechende technische Ausstattung vorhanden sein und die Kompatibilität der IT-Ausstattung mit den diesbezüglichen Vorgaben der Flurbereinigungsbehörde gewährleistet sein. Wenn es sich bei den vertraglich übernommenen Gewerken um „Massenarbeiten“ handelt, welche in einem engen Zeitrahmen auszuführen und abzuschließen sind, muss vom potenziellen Auftragnehmer zudem nachgewiesen werden, dass er auch über die entsprechende

personelle Leistungsfähigkeit verfügt. Das ist regelmäßig für die Arbeiten zur Absteckung und Abmarkung der neuen Flurstücksgrenzen in die Örtlichkeit, verbunden mit der Einweisung der Empfänger der Flurstücke in die neuen Grenzen, unabweisbar.

Handelt es sich um Katasterarbeiten, muss der Dienstleister für die Ausführung dieser Arbeiten staatlich befugt sein. Diese Befugnis ist in dem jeweiligen nationalen Vermessungs- und Katastergesetz normiert und wird in der Regel durch eine ergänzende Ausbildung und Prüfung im Anschluss an das Geodäsie-Studium erlangt und in Form einer staatlichen Lizenz nachgewiesen. Zu diesen Arbeiten gehören die Überprüfung und Feststellung der Grenze des Flurbereinigungsgebietes, die Abmarkung von Flurstücksgrenzen, die Aufmessung und geodätische Dokumentation der gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen, die Aufmessung der neuen Flurstücksgrenzen. Diese Befugnis müssen auch die Personen in der Flurbereinigungsbehörde haben, welche die Ergebnisse der Katastervermessungen zu prüfen und deren Eignung zur Übernahme ins Liegenschaftskataster zu bescheinigen haben.

Für die Verdingung von Dienstleistern sind in der öffentlichen Verwaltung in nahezu allen europäischen Ländern gesetzlich eingeführten Vergabevorschriften zu beachten; die Vergabe von Arbeiten muss grundsätzlich auf der Basis einer zuvor erfolgten Ausschreibung erfolgen. Diese Vergabevorschriften schreiben nicht nur den Ablauf des Vergabeverfahrens vor; sie stellen vor allem sicher, dass Ausschreibung, Vergabeentscheidung und Verdingung des Dienstleisters von einer unabhängigen Vergabestelle zu erfolgen hat, die nicht mit der Organisationseinheit des Leistungsempfängers identisch ist. Da diese Stelle in der Regel keine Expertise für die zu vergebenden Arbeiten hat, liegt im Vergabeverfahren die ausschließliche Verantwortung für die zutreffende Leistungsbeschreibung und sachgerechte Bewertung der Angebote bei der Flurbereinigungsbehörde. Sie beschreibt im Lastenheft möglichst präzise die Gesamtheit der zu erbringenden Leistungen; der potenzielle Auftragnehmer beschreibt im Pflichtenheft (als Teil seines Angebotes) in konkreter Form, wie und womit er die Anforderungen des Auftraggebers zu lösen gedenkt. Daher ist der Experte der Flurbereinigungsbehörde bei der Auswahlentscheidung der Vergabestelle zu beteiligen.

Eine Ausnahme von den im Allgemeinen durchzuführenden förmlichen Vergabeverfahren stellt die Verdingung einzelner Experten dar, etwa wenn für einzelne Arbeiten Kenntnisse erforderlich sind, die über die allgemeine agrarische oder geodätische Sachkunde hinausgehen. Hier können besonders anerkannt Sachverständige im Wege der freihändigen Vergabe unter Vertrag genommen werden. Das kann notwendig werden bei besonderen Entschädigungsfragen, wie der Bewertung von Aufwuchs oder besonderen Gebäuden oder Anlagen, bei besonderen hydrologischen oder ökologischen Fragestellungen, Fragen zu Statik von Brückenbauwerken und dergleichen.

Alle Kosten, die im Zusammenhang mit der Beauftragung von privaten Dienstleistern entstehenden, sind Verfahrenskosten und daher Kosten, die der Flurbereinigungsbehörde und nicht der Teilnehmergeinschaft zuzurechnen sind.

2.5.8 Beliehene Unternehmer

Ein Sonderfall der Staatsverwaltung ist der „Beliehene Unternehmer“: Durch die Beleihung wird die Befugnis zur Wahrnehmung öffentlicher Aufgaben in den Handlungsformen des öffentlichen Rechts auf juristische Personen des privaten Rechts oder natürliche Personen übertragen. Es handelt sich um einen Fall der mittelbaren Staatsverwaltung, bei der Aufgaben, welche nach dem Gesetz nur einer Behörde zustehen, von dem Beliehenen als „Behörde“ ausgeführt werden. Sie haben im Rahmen ihres Auftrags alle verfahrensrechtlichen Befugnisse und Pflichten nach dem Verwaltungsverfahrensgesetz. Dem Gesetzgeber steht ein weiter Entscheidungs-

spielraum zu, ob und inwieweit er öffentliche Aufgaben durch eigene Organe oder durch Beliehene erfüllen will. Beliehener bzw. Verwaltungshelfer sind jedoch Beamte im haftungsrechtlichen Sinn mit der Folge, dass die Verantwortlichkeit für eine Amtspflichtverletzung grundsätzlich den Staat trifft. Eine Beleihung darf nur durch oder aufgrund eines Gesetzes erfolgen.

In dem in diesem Buche behandelten Kontext hat der deutsche Gesetzgeber sowohl im Flurbereinigungsgesetz als auch im Landwirtschaftsanpassungsgesetz von der Möglichkeit der Beleihung Gebrauch gemacht:

- Nach § 99 Abs. 2 Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) kann die Flurbereinigungsbehörde in einem beschleunigten Zusammenlegungsverfahren (Kapitel 2.4.1.3) geeignete Stellen oder sachkundige Personen beauftragen, die Verhandlungen zur Erzielung einer Vereinbarung mit den Beteiligten zu führen und einen Zusammenlegungsplan vorzulegen; die geeignete Stelle oder sachkundige Person ist beliehener Unternehmer oder Verwaltungshelfer. Der Auftrag kann zurückgezogen werden. Die beauftragten Stellen und Personen handeln gegenüber dem Teilnehmer nach dem Verwaltungsverfahrensgesetz des Landes. Sie sind von der Beauftragung ausgeschlossen, wenn sie zugleich Eigentümer von Grundstücken im Zusammenlegungsgebiet sind.

In diesem Fall handelt der beliehene Unternehmer „schlicht- hoheitlich“; nicht erlaubt ist ihm, Verwaltungsakte zu erlassen (Seehusen; Schwede 1997).

- Nach § 53 Abs. 4 Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LwAnpG) kann die zuständige Landesbehörde geeignete Stellen unter Beleihung mit hoheitlichen Befugnissen beauftragen, die Verfahren zur Feststellung und Neuordnung der Eigentumsverhältnisse (Kapitel 2.4.1.5) durchzuführen. Davon sind kraft Gesetzes ausgeschlossen die Verwaltungsakte der Ausführungsanordnung (siehe Kap. 3.3.1) und der vorläufigen Besitzeinweisung (siehe Kap. 3.3.3). Diese Verwaltungsakte bleiben der Flurbereinigungsbehörde vorbehalten.

3 Der Ablauf eines Flurbereinigungsverfahrens

In den zurückliegenden fast 70 Jahren seit Verabschiedung des Flurbereinigungsgesetzes (FlurbG 1976) war die Entwicklung der Flurbereinigung in Deutschland von ganz unterschiedlichen gesellschaftlichen Anforderungen geprägt. Die in Neuordnungsverfahren zu verfolgenden Verfahrensziele wurden bestimmt durch die jeweilige wirtschaftliche und allgemein gesellschaftliche Entwicklung. Diese haben sich teilweise in gesetzlichen Normen und deren situationsbedingten Novellierungen manifestiert. Teilweise waren sie aber auch auf untergesetzlicher Ebene formuliert oder wurden durch den jeweiligen "Stand der Technik" konkretisiert.

Der handwerklich zu bewältigende Verfahrensablauf wird von einer Fülle fachplanerischer Anforderungen, insbesondere landeskultureller Überlegungen bei der Neuordnung des Verfahrensgebietes sowie von den anfallenden Vermessungsarbeiten bestimmt. Auch wenn die Behandlung kulturbautechnischer und meliorationstechnischer Fragestellungen „in den letzten Jahren ein wenig aus der Mode gekommen, wenn nicht gar verpönt“ ist (Werner; Haberstock 2001), so ist sie in dem in diesem Handbuch zu behandelnden Zusammenhang doch unvermeidlich. Da der Arbeitsprozess Flurbereinigung mehr ausmacht als die Abfolge einer Fülle von Einzelschritten, sondern vielfältige Abhängigkeiten und Wechselwirkungen zwischen den Arbeitsschritten bestehen, ist die Kenntnis dieser Zusammenhänge Voraussetzung für effiziente Arbeitsergebnisse. Damit die aufgezeigten Zusammenhänge im Bedarfsfalle weiter vertieft werden können, wurde besonderes Augenmerk auf ein ausführliches Quellenverzeichnis gelegt. Ziel des nachfolgenden Kapitels 3 ist es also, den Ablauf eines Flurbereinigungsverfahrens mit ihren bodenordnerischen und fachplanerischen Komponenten geschlossen darzustellen und dabei auf die wechselseitigen Beziehungen zwischen Arbeitsmethodik, Arbeitsvorgang und Arbeitsfortschritt einzugehen; die Kenntnis dieser Zusammenhänge und deren Berücksichtigung soll dazu anregen. Optimierungspotenziale hinsichtlich Bearbeitungszeit, Kosten und Qualität des Gesamtergebnisses nutzen.

Die Darstellung des „Arbeitsprozess Flurbereinigung“ lehnt sich an den Ablauf der Regelflurbereinigung nach § 1 in Verbindung mit § 37 Flurbereinigungsgesetz (FlurbG 1976) an, wie er in Thomas (2010) beschrieben worden ist. Die nachfolgende Darstellung des Arbeitsprozesses verzichtet aber weitgehend auf die Darstellung der Rechtsgrundlagen und Verwaltungsvorschriften; die jeweils relevante Rechtsvorschrift im Flurbereinigungsgesetz ist in Spalte 3 der Abbildung 3-1 angezeigt. Die nachfolgende Darstellung des Arbeitsprozesses Flurbereinigung konzentriert sich stattdessen auf die handwerkliche Seite der administrativen und technisch-operativen Bearbeitung eines Neuordnungsverfahrens. Es handelt sich um Arbeitsschritte, welche dem Grunde nach jeder hoheitlichen Bodenordnungsmaßnahme im ländlichen Raum mehr oder weniger innewohnen; deshalb werden die Arbeitsvorgänge nicht nach Verfahrensarten unterschieden.

Folgende Verfahrensschritte werden durchlaufen:

Abb. 3.0-1: Der Arbeitsprozess „Flurbereinigung“: Arbeitsschritte in einem Flurbereinigungsverfahren

Arbeitsabschnitt	zu erledigende Arbeiten	Rechtsgrundlage im FlurbG
1. Vorbereitung und Abgrenzung eines Planungsraums	Vorbereitende sozioökonomische Analysen und Untersuchungen des Planungsraumes Sondierungsgespräche	
2. Einleitung und Anordnung des Flurbereinigungsverfahrens	Behördenabstimmung	§ 5 Abs.2 und 3 FlurbG
	Aufklärung der voraussichtlich betroffenen Beteiligten	§ 5 Abs.1 FlurbG
	Anordnung des Flurbereinigungsverfahrens	§ 4 FlurbG
	Einrichtung der Organe der Teilnehmergeinschaft	§§ 16 bis 26 e FlurbG
3. Bestandsaufnahme	Erhebung der räumlichen, ökonomischen und ökologischen Gegebenheiten	
	Erfassung der Planungen der Träger öffentlicher Belange	
	Erfassung des Inhaltes von Grundbuch und Liegenschaftskataster hinsichtlich der am Verfahren beteiligten Grundstücke	§§ 12 bis 14 und § 30 FlurbG
	Ermittlung der Beteiligten und Ihrer Rechte an den Grundstücken	§§ 11 ff. FlurbG
	Wertermittlung der Grundstücke und deren Feststellung)	§§ 27 bis 32 FlurbG
4. Neugestaltung des Flurbereinigungsgebietes	Erarbeitung der Neugestaltungsgrundsätze	§ 37 und § 38 FlurbG
	Aufstellung des Plans über die gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen und dessen Feststellung/ Genehmigung	§ 41 FlurbG
	Anhörung der Teilnehmer für die Landzuteilung (Planwuschtermin)	§ 57 FlurbG
	Entwurf des Neuordnungsplanes und dessen Offenlegung	§ 58 FlurbG
	Aufstellung des Flurbereinigungsplanes und dessen Bekanntgabe	§ 59 FlurbG
5. Ausführung des Flurbereinigungsplanes	Ausführungsanordnung	§ 61 bzw. § 63 FlurbG
	Regelung des Besitzüberganges	§§ 65 und 66 FlurbG
	Ausbau der gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen	§ 42 FlurbG
	Berichtigung der öffentlichen Bücher	§§ 79 bis 81 FlurbG
	Entscheidung über die anhängigen Klagen	§ 140 FlurbG
	Finanzielle Abwicklung des Verfahrens	§§ 151 und 152 FlurbG
6. Abschluss des Flurbereinigungsverfahrens	Schlussfeststellung Zustellung der Schlussfeststellung an die Teilnehmergeinschaft Archivierung der Verfahrensdokumente	§ 149 Abs. 1 FlurbG § 149 Abs. 2 FlurbG

3.1 Die Vorbereitungsphase

3.1.1 Vorverfahren

Sondierung zu einem potentiellen Neuordnungsbedarf

Der Anstoß zur Einleitung eines Neuordnungsverfahrens kann von unterschiedlichen Seiten kommen:

So melden sich einzelne landwirtschaftliche Betriebe oder eine Gruppe von Landwirten, oftmals begleitet von der landwirtschaftlichen Berufsvertretung, bei der Flurbereinigungsbehörde und beschreiben die Probleme und Erschwernisse, welche sie bei der Feldbestellung oder bei den Fahrten zwischen Betrieb und Feldflur und von der Feldflur zum Verarbeitungsbetrieb zu bewältigen haben. In der Forstwirtschaft ist es in der Regel die Zersplitterung des Grundeigentums sowie die fehlende Zugänglichkeit der Waldflächen, die eine rentable Waldwirtschaft unmöglich machen. Bei derartigem Vorbringen geht es in der Regel um strukturelle oder funktionelle Defizite in der Bodennutzung und deren Auswirkung auf die Produktivität der land- oder forstwirtschaftlichen Betriebe, welche die Akteure zum Nachdenken zwingen und den Weg zur Flurbereinigungsbehörde finden lassen.

Gibt es Probleme in der räumlichen Entwicklung der Gemeinde, kommt der Anstoß in der Regel von der Gemeindeverwaltung.

In den letzten Jahren artikuliert sich der Bedarf nach Flurbereinigung häufig in regionalen Entwicklungsprozessen; dieser Bedarf kann durch ein Integriertes ländliches Entwicklungskonzept (ILEK) (siehe z. B. BMVEL 2005) oder im Rahmen eines LEADER-Prozesses aufgedeckt werden. Manchmal kommen die Bürger auch bei der Erarbeitung eines Dorfentwicklungskonzeptes (Thomas 2010, S. 405) zu der Erkenntnis, dass neben der Ortslage auch Teile der Feldflur einer Neuordnung bedürfen. Anstöße zu Flurbereinigungsverfahren kommen auch von den Stellen, welche ihrerseits Ansprüche an Art und Umfang der Bodennutzung in einer Region haben. Das sind einmal die Fachplanungsbehörden des Verkehrswesens, der Wasserwirtschaft, des Naturschutzes, der Landschaftspflege, der Denkmal- und Heimatpflege, der Energieversorgung und Abfallwirtschaft; dazu gehören aber auch die ehrenamtlich tätigen Institutionen insbesondere des Natur- und Umweltschutzes. Diese Interessengruppen nehmen eine aus anderem Anlass geplante Flurbereinigung oftmals als willkommene Gelegenheit, sich in ein geplantes Bodenordnungsverfahren mit ihren eigenen Belangen und Wünschen einzubringen.

Artikuliert sich der Wunsch nach Flurbereinigung aus zivilgesellschaftlichen Interessengruppen heraus, die sektorale Interessen verfolgen, kann ein Integriertes ländliches Entwicklungskonzept (ILEK) mit räumlichem oder thematischem Schwerpunkt vorgeschaltet werden, um zu gewährleisten, dass ein Neuordnungsbedarf auch tatsächlich gegeben ist und sich die beabsichtigte Flurbereinigung in die allgemeinen Entwicklungsziele einer Region konfliktfrei einfügt.

Die Anordnung eines Flurbereinigungsverfahrens ist eine behördliche Ermessensentscheidung, welche jedoch eine „gebundene Entscheidung“ ist und – an den gesetzlichen Voraussetzungen orientiert – nachvollziehbar und insofern einer gerichtlichen Überprüfung zugänglich sein muss. Deshalb gehen einer solchen Anordnungsentscheidung eine Fülle von Vorermittlungen und Erwägungen voraus. In dieser frühen Phase der Meinungsbildung und späteren Entscheidungsfindung haben sich alle Sondierungen der Flurbereinigungsbehörde vor allem mit zwei Aspekten zu befassen:

- Sind die vorgetragenen Probleme mit den Instrumenten der ländlichen Neuordnung zu lösen oder zu entschärfen?

- Und können die Neuordnungsmaßnahmen „privat-nützig“, das heißt, zum Nutzen der beteiligten Grundeigentümer, durchgeführt werden?

Grundlage für die behördliche Meinungsbildung über die Neuordnungsbedürftigkeit sind einmal die Ausführungen in vorliegenden Entwicklungskonzepten oder Entwicklungsstrategien. Daneben geben Übersichtskarten über die Eigentums- und Besitzverhältnisse und mögliche Besitzersplitterung Aufschluss über die Situation der Bodennutzung in der jeweiligen Region; bodenkundliche Kartierungen des nationalen Geologischen Dienstes, pflanzensoziologische Kartierungen der Fachdienststellen des Naturschutzes sowie topografische Karten der Landesvermessung für die fragliche Region sind weitere unverzichtbare Unterlagen, die Aufschluss über das äußere Erscheinungsbild in dem neu zu ordnenden Gebiet geben.

Begleitet werden die Erhebungen zweckmäßigerweise durch Sondierungsgespräche mit der landwirtschaftlichen Berufsvertretung, der Gemeindeverwaltung und anderen besonders berührten Trägern öffentlicher Belange, durch Ortsbesichtigungen und Informationsveranstaltungen sowie in Gruppen- und Einzelgespräche mit den potenziellen Verfahrensbeteiligten.

Vertiefende Untersuchungen

Bei komplexen Bodennutzungsproblemen kann es hilfreich sein, die vorliegenden Unterlagen durch vertiefende Untersuchungen wie die landwirtschaftliche oder forstwirtschaftliche Standortuntersuchung, die Agrarstrukturelle Entwicklungsplanung oder eine Betroffenheitsanalyse zu ergänzen:

- **Landwirtschaftliche oder forstwirtschaftliche Standortuntersuchungen** dienen der Ermittlung der Eignung einer standortgerechten landwirtschaftlichen oder forstwirtschaftlichen Bodennutzung und Erstellung von Bewirtschaftungsempfehlungen; sie dienen zugleich der Vermeidung von Beeinträchtigungen der Gewässer und des Bodens. Dabei sind neben den geologisch-bodenkundlichen und pflanzensoziologischen Untersuchungen auch Standortfaktoren wie Klimaverhältnisse, Relief, Hydrogeologie, Auswaschungs- und Erosionsgefährdung, Verdichtungsneigung der Böden usw. zu behandeln. Bei geplanten Nutzungsänderungen, wasserwirtschaftlichen Maßnahmen oder Bodenverbesserungen sind Aussagen zu deren Auswirkungen zu machen. Das Ergebnis der Untersuchungen sowie die Bewirtschaftungsempfehlungen werden in landwirtschaftlichen Standortgutachten oder Fachbeiträgen dokumentiert und in Karten dargestellt.
- Die **Agrarstrukturelle Entwicklungsplanung (AEP)** ist eine landwirtschaftliche Fachplanung mit Querschnittscharakter. Inhaltlich trägt sie dazu bei, auf kleinregionaler Ebene die Bedeutung der Landwirtschaft für den ländlichen Raum zu sichern und ihre Flächenansprüche mit anderen raumbedeutsamen Vorhaben (z. B. des Verkehrswegebau oder der Siedlungsentwicklung) abzustimmen. In ihr werden die planungsrelevanten Fakten gesammelt und ausgewertet, agrarstrukturelle Zielvorstellungen entwickelt und Vorschläge ausgearbeitet, wie diese unter Berücksichtigung der gemeindlichen Planungen realisiert werden können. Die agrarstrukturelle Entwicklungsplanung hat Konfliktbereiche, Entwicklungsmöglichkeiten und Entscheidungsbedarf in der Landnutzung im Allgemeinen und in der Agrarstruktur im Besonderen aufzuzeigen und gebietsspezifische Leitbilder und/oder Bodennutzungskonzeptionen für den Planungsraum zu entwickeln.

- Eine **Betroffenheitsanalyse** hat zu ermitteln, wer in welcher Form von einem bestimmten öffentlichen Vorhaben betroffen ist oder betroffen sein könnte. So wurde zum Beispiel im Zusammenhang mit dem Bau der ICE-Schnellbahnstrecke Köln-Rhein/Main bereits in der Phase der Linienbestimmung für die Schnellbahntrasse eine Betroffenheitsanalyse für den in Nordrhein-Westfalen liegenden Streckenabschnitt erstellt, um Klarheit darüber zu erlangen, ob der Landbedarf für das Vorhaben und die dadurch ausgelösten naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen in Höhe von ursprünglich 559 ha (Kasimir 2001) ohne Existenzgefährdung der landwirtschaftlichen Betriebe überhaupt gedeckt werden konnte.

Im Zusammenhang mit der Linienbestimmung für die Bundesautobahn A 14 von Halle nach Magdeburg erfolgte die Abgrenzung der Flurbereinigungsgebiete auf der Basis einer Analyse der Eigentumsverhältnisse, der bestehenden Pachtverhältnisse und einer Bewirtschafterkarte (siehe Abbildungen 3.0-2 bis 3.0-4).

Abb. 3.0-2: Karte der Eigentumsverhältnisse

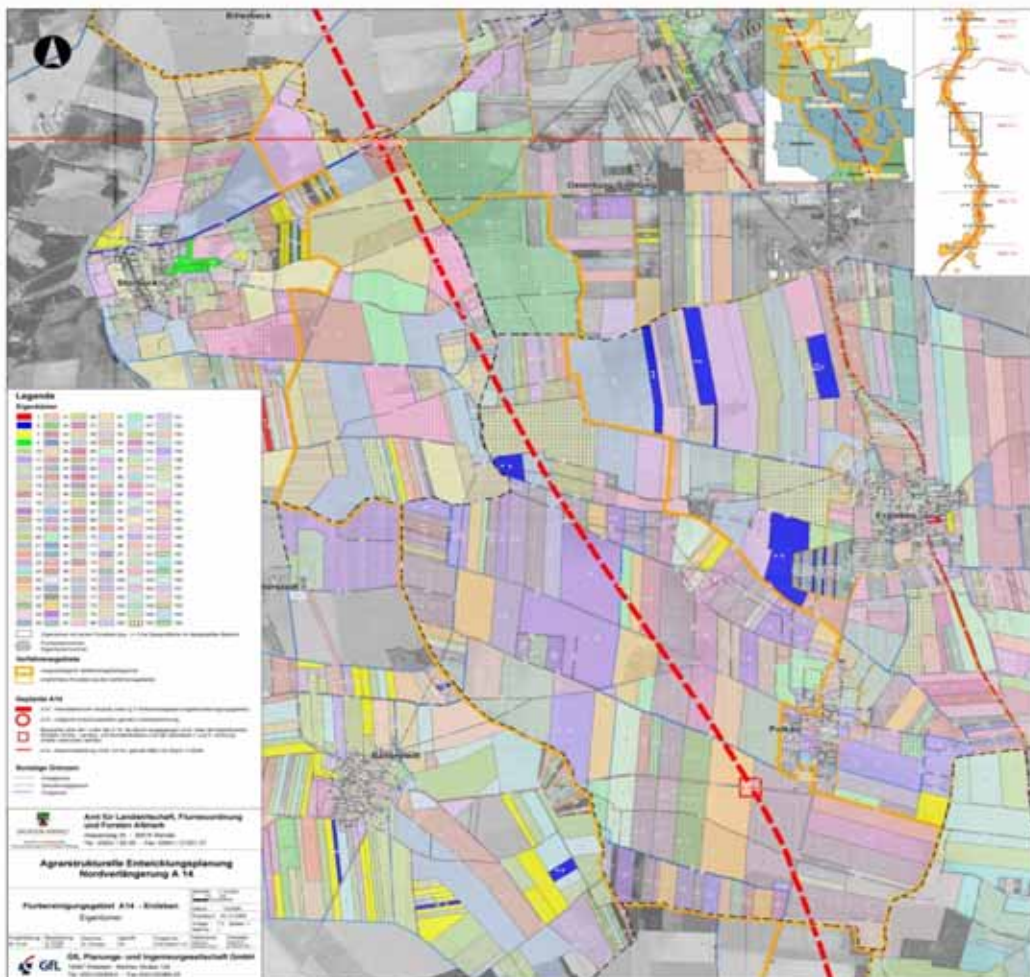
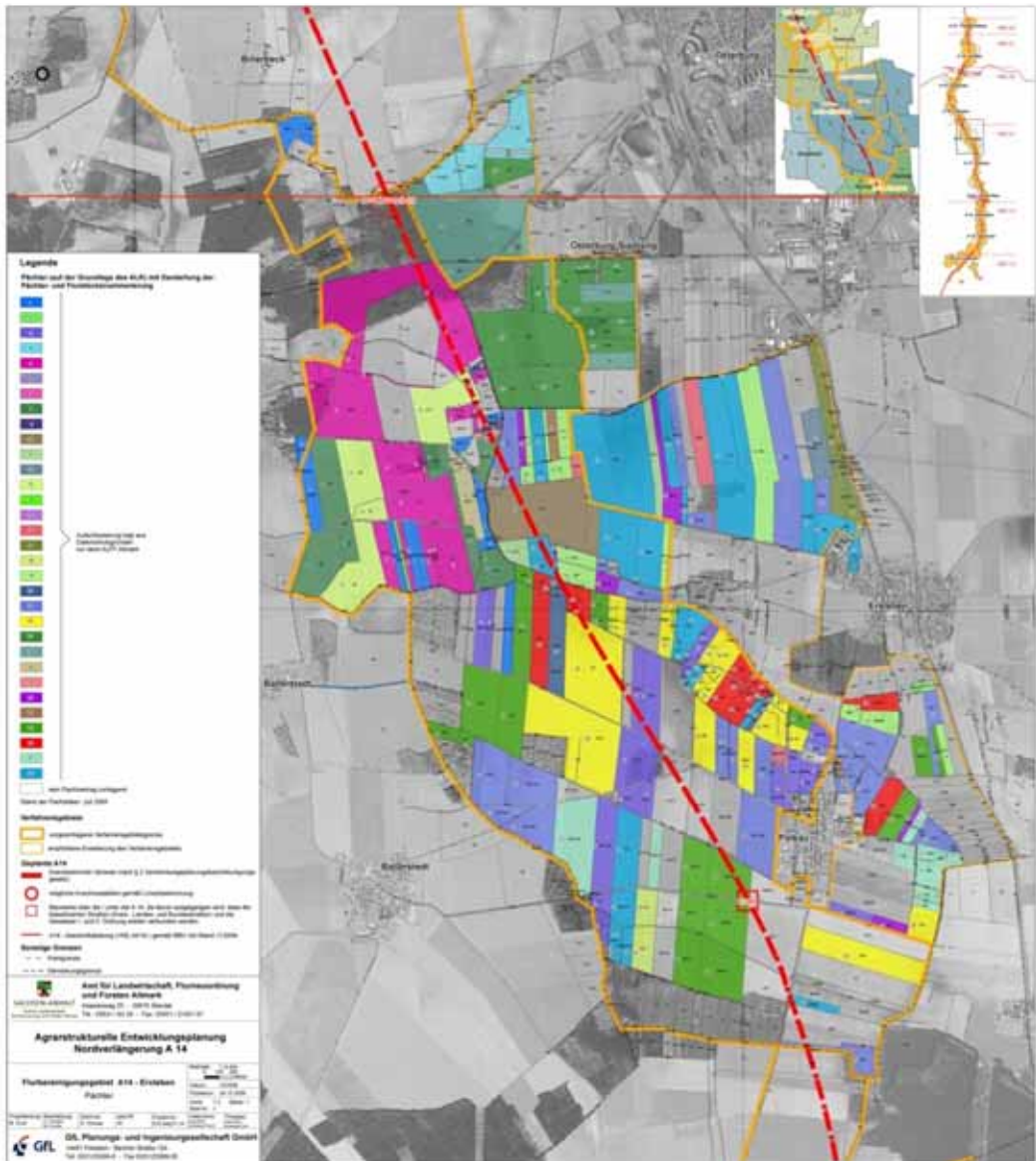


Abb. 3.0-3: Karte der Besitzverhältnisse



Die Karte der Besitzverhältnisse stellt dar, welcher Eigentümer oder Pächter die einzelnen Flurstücke bewirtschaftet. Dabei wird nicht nach Eigentum oder Pacht unterschieden. So werden die bewirtschafteten Flächen eines landwirtschaftlichen Betriebs einheitlich in einer Farbe dargestellt, und zwar unabhängig davon, ob sich die Flächen in seinem Eigentum befinden oder gepachtet oder nur zur Bewirtschaftung überlassen sind, wie das vielfach bei Familienmitgliedern des Haupteigentümers geschieht.

Während die Karte der Eigentumsverhältnisse unmittelbar aus den Bestandsdaten im Liegenschaftskataster als Vektorgrafik generiert werden kann, ist das bei der Karte der Besitzverhältnisse und der Bewirtschafterkarte nicht möglich. Diese Sachverhalte müssen im Laufe eines Flurbereinigungsverfahrens oftmals durch aufwändige Recherchen der Flurbereinigungsbehörde ermittelt werden, weil es in Deutschland keinen flächendeckenden amtlichen Nachweis über Pachtverhältnisse oder Pachttausche gibt.

Derartige spezielle Untersuchungen werden in der Regel an einschlägige Fachstellen oder Planungsbüros vergeben. Die Kosten dafür hat die Flurbereinigungsbehörde zu tragen.

Bereits im Zusammenhang mit der Vorbereitung einer Flurbereinigung informiert die Flurbereinigungsbehörde die Institutionen des Naturschutzes und der Landschaftspflege über den vorgesehenen Untersuchungsraum sowie über die zu untersuchenden Inhalte. Die beteiligten Stellen teilen ihre Kenntnisse über die Natur und Landschaft sowie über ihre Planungen und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für das Flurbereinigungsgebiet der Flurbereinigungsbehörde mit.

Um in Flurneuordnungsverfahren bei der Umweltverträglichkeitsprüfung Zeitverzögerungen und unnötigen Aufwand zu vermeiden, wird in dieser Phase bereits abgeschätzt, ob in dem jeweiligen Flurbereinigungsverfahren erhebliche negative Umweltauswirkungen zu erwarten sind; es handelt sich um eine Vorprüfung im Sinne von § 7 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG 2021). Dieser Schritt erfolgt in der Regel im Zusammenhang mit der Anhörung zur Einleitung des Flurbereinigungsverfahrens (Kapitel 3.1.2).

Obwohl nach § 18 Abs. 2 UVPG in Flurbereinigungsverfahren diese Vorprüfung entfällt, ist die Flurbereinigungsbehörde als Planungsträger im Flurbereinigungsverfahren dennoch gut beraten, bereits in dem Termin zur Aufklärung und Anhörung der Beteiligten (Kap. 3.1.2) den Umfang der Bestandsaufnahme und die anzuwendende Bewertungsmethode zur Sprache zu bringen, zumal in dem Termin alle relevanten Fakten (Ziele und Maßnahmen des Vorhabens) – jedenfalls in allgemeiner Form – bekannt sind und bereits öffentlich gemacht werden. Denn bereits bei den vorbereitenden Überlegungen, ob in der Gemeinde ein Flurbereinigungsverfahren durchgeführt werden sollte, sind die Umweltbelange der betreffenden Region in die zu konzipierende Entwicklungsstrategie einzubeziehen (siehe Kapitel 4.1). Zudem ist bei dem Termin zur Aufklärung und Anhörung der Teilnehmer und Träger öffentlicher Belange darzulegen, ob, und wenn ja, welche Umweltauswirkungen von den geplanten Maßnahmen in der Flurbereinigung ausgehen.

In Flurbereinigungsverfahren, welche mit den speziellen Zielen des Naturschutzes oder der Landschaftsentwicklung durchgeführt werden sollen, kann in der Regel mit dieser Art von Vorprüfung der Aufklärungstermin mit der Feststellung abgeschlossen werden, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist. Die Entscheidung über den Verzicht auf eine Umweltverträglichkeitsprüfung sowie das Ergebnis dieser Prüfung sind öffentlich bekannt zu machen.

Sind negative Umweltauswirkungen zu erwarten, ist zu prüfen, ob und gegebenenfalls mit welchen Maßnahmen nachhaltige Beeinträchtigungen der Umwelt vermieden werden können. Die Flurbereinigungsbehörde führt mit den betroffenen TÖB und den anerkannten Naturschutzvereinigungen den vorgeschriebenen Besprechungstermin durch. In diesem Termin sind Inhalt und Umfang der voraussichtlich

beizubringenden Unterlagen zu erörtern. Die Besprechung soll sich auf die für die Durchführung der UVP erheblichen Fragen erstrecken. Die Flurbereinigungsbehörde legt auf der Grundlage des Besprechungsergebnisses Inhalt und Umfang der beizubringenden Unterlagen fest.

Schließlich ist es für die Flurbereinigungsbehörde wichtig, einen möglichst vollständigen Überblick über alle in der zu bearbeitenden Region vorliegenden förmlichen und informellen Planungen Dritter (Gemeinde und Fachplanungsträger) zu erhalten; denn die Flurbereinigungsbehörde sollte für den Fall der Anordnung eines Flurbereinigungsverfahrens bestrebt sein, neben den konkret vorgetragenen Bodennutzungsproblemen auch alle sonstigen, oftmals latent vorhandenen oder in Zukunft absehbaren Bodennutzungskonflikte zu lösen. Erst ein umfassender Überblick über den landes- und fachplanerischen Neuordnungsbedarf in einer Region lässt die Flurbereinigungsbehörde das richtige Verfahrensinstrument wählen und die richtigen Neuordnungsziele zur Grundlage der Anordnung der Flurbereinigung machen. Wenn sich die Probleme über ein zu großes Gebiet erstrecken, wird das Gebiet in räumliche und zeitliche Teilabschnitte aufgeteilt und eine „Gruppenflurbereinigung“ angeordnet (siehe Kap. 5.1).

Die Entscheidungsfindung für die Anordnung einer Flurbereinigung

Eine Flurbereinigung muss nicht nur nach Ansicht der Flurbereinigungsbehörde zweckmäßig sein, sondern sie muss objektiv erforderlich und das Interesse der Beteiligten an ihr gegeben sein (§ 4 FlurbG). Es müssen also strukturelle Missstände vorliegen, die nur durch ein Flurbereinigungsverfahren nachhaltig zu beheben sind. Das Interesse der Beteiligten ist nicht durch Abstimmung zu ermitteln, sondern allein nach objektiven Gesichtspunkten zu beurteilen. Entscheidend ist, ob eine Flurbereinigung die strukturellen Mängel beseitigen kann und voraussehbar den Beteiligten insgesamt Vorteile bringen wird. Die in Aussicht genommene Flurbereinigung muss privat-nützig sein, also von privatwirtschaftlichem Nutzen für die beteiligten Grundeigentümer. Die subjektive Einstellung einzelner Beteiligten ist dabei nicht maßgebend; vielmehr muss die Durchführung der Flurbereinigung im wohlverstandenen Interesse der Beteiligten sein, welches sich bei Berücksichtigung aller planungsrelevanter Umstände und objektiver Abwägung der sachlichen Gesichtspunkte einstellt (Seehusen; Schwede 1997). Insofern sondiert die Flurbereinigungsbehörde im Vorfeld der Entscheidung sorgfältig die allgemeine Akzeptanz der beabsichtigten Maßnahmen bei den betroffenen Grundeigentümern; denn gegen den Willen der Mehrheit der Eigentümer sollte eine Flurbereinigung nicht eingeleitet werden.

Wenn die grundsätzliche Akzeptanz für eine Flurbereinigung nicht erreichbar ist, endet die Voruntersuchung mit der verwaltungsinternen Entscheidung, die Flurbereinigung nicht durchzuführen oder sie zu verschieben; die Beteiligten sollten über die Verwaltungsentscheidung unterrichtet werden.

Anders verhält es sich hinsichtlich der Entscheidungsfindung für Neuordnungsverfahren, deren Anordnung einen Antrag voraussetzt. Das ist der Fall bei der Unternehmensflurbereinigung (87 FlurbG), der Flurbereinigung wegen Grundabtretung nach berggesetzlichen Vorschriften (90 FlurbG), der Beschleunigten Zusammenlegung (§ 91) FlurbG), dem Freiwilligen Landtausch (103 a FlurbG), sowie den Bodenordnungsverfahren nach § 53 und § 64 LwAnpG. Die hierfür erforderlichen

Anordnungsvoraussetzungen sind in den diese Verfahren betreffenden Kapiteln 2.4.1.3 und 2.4.2.2 behandelt.

3.1.2 Termin zur Aufklärung der Beteiligten und Anhörung der Träger öffentlicher Belange

Erscheint nach den Voruntersuchungen die Durchführung einer Flurbereinigung angezeigt, unterrichtet die Flurbereinigungsbehörde die von der Planung betroffenen Behörden förmlich über die geplante Neuordnung und führt die vorgeschriebenen Termine zur Aufklärung der beteiligten Grundstückseigentümer und zur Anhörung der landwirtschaftlichen Berufsvertretung, der zuständigen Landesplanungsbehörde, der Gemeinden und Gemeindeverbände sowie anderer Behörden und Organisationen durch (§ 5 FlurbG). In der öffentlichen Aufklärungsversammlung werden die voraussichtlich Beteiligten über das geplante Neuordnungsverfahren umfassend informiert, insbesondere über den Zweck, die konkreten Ziele, die geschätzten Kosten und deren Finanzierung sowie über den Ablauf des Neuordnungsverfahrens.

Diese Phase der Verfahrensvorbereitung sollte von einer Informationskampagne in den örtlichen Printmedien und in den kommunalen politischen Gremien begleitet werden.

Mit dem Ergebnis aus diesen Anhörungen ist abschließend zu prüfen, ob die gesetzlichen und tatsächlichen Voraussetzungen für die Anordnung eines Neuordnungsverfahrens vorliegen.

Zum Ranking der Flurbereinigungsverfahren bei begrenzten Personal- und Finanzressourcen

Die Verfahrenseinleitung der Regelflurbereinigung obliegt der oberen Flurbereinigungsbehörde von Amts wegen; sie erfolgte aufgrund eines Berichts der örtlich zuständigen Behördenleitung. In den meisten Bundesländern ist diese Entscheidung an eine mit dem Ministerium als oberster Flurbereinigungsbehörde einvernehmlich abgestimmte Arbeits- und Finanzplanung gebunden. Die permanent große Nachfrage nach Flurbereinigungsverfahren und die nur begrenzt verfügbaren Arbeitskapazitäten der Flurbereinigungsbehörde und der Finanzmittel zur Deckung der Kosten erfordern ein Ranking unter den vielen Erwartungen. Das Ranking kann methodisch in unterschiedlicher Weise erfolgen:

- Das Ranking erfolgt mittels der fachpolitischen Präferenzen der jeweiligen Landesregierung, indem das zuständige Ministerium zu erkennen gibt, wo die Landesregierung ihre Entwicklungsschwerpunkte für die ländlichen Bereiche sieht. So kann im einen Falle die Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit der Land- und Forstwirtschaft, im anderen Falle die sozialverträgliche Umsetzung der umweltpolitischen Ziele oder die Verbesserung der Lebensverhältnisse in den Dörfern der Region Vorrang haben; mitunter bestehen auch regionalspezifische Prioritäten. Ein derartiger Ansatz kann bei einem Wechsel der Landesregierung zu Schwierigkeiten in der Verwaltungspraxis führen, weil bei einer Veränderung der fachlichen Prioritäten der neuen Landesregierung gegebenenfalls Erwartungen der regionalen Akteure enttäuscht werden müssen.
- Das Ranking leitet sich aus dem „Mehrwert“ ab, den die geplanten Neuordnungsmaßnahmen für die jeweilige Region erwarten lassen. Methodisch wird dieser Mehrwert in einem so genannten „Wirkungsorientierten

Controlling“ abgeschätzt (siehe Kap. 4.7.3). Die Methode wurde im Lande NRW entwickelt, um den gesamtgesellschaftlichen Nutzen von Maßnahmen der ländlichen Entwicklung zu ermitteln (BMS 2005). Seit dem Jahre 2006 wird in den Bundesländern Rheinland-Pfalz und Niedersachsen das Ranking in der Form einer „a priori Abschätzung“ des zu erwartenden Nutzens der beabsichtigten Maßnahmen ermittelt (BMS 2006).

Wegen der sowohl methodischen als auch rechtlichen Problematik beider Vorgehensweisen dürfte die überzeugendste Lösung für die Festlegung von Prioritäten in einem landesweiten Ranking in einer Kombination beider Verfahren liegen.

Die Abgrenzung des Flurbereinigungsgebietes und mögliche Gebietsänderungen

Die Abgrenzung des Verfahrensgebiets liegt im Ermessen der Flurbereinigungsbehörde. Grundsätzlich soll sie so gewählt werden, dass der Zweck der Neuordnung möglichst effektiv erreicht wird. Die Grenzziehung muss daher die Schaffung eines leistungsfähigen Wege- und Gewässernetzes und eine großzügige Zusammenlegung der Eigentumsflächen ermöglichen, andererseits muss sie aber auch vermessungstechnisch zweckmäßig sein. Sie soll sich also an den topografischen Verhältnissen orientieren, nach Möglichkeit markanten Grenzen (z.B. an Straßen oder Gewässern) folgen und den neuordnungsbedürftigen Raum vollständig einbeziehen. Wenn es sich um ein Neuordnungsverfahren nach dem Flurbereinigungs-gesetz handelt, ist die Abgrenzung des Verfahrensgebietes nicht an Gemeinde-, Kreis- und Landesgrenzen gebunden. Sie kann sich also über das Territorium mehrerer Gemeinden erstrecken. Die Abgrenzung muss jedoch „flurstückscharf“ erfolgen; das heißt: es können nur ganze Flurstücke an der Flurbereinigung teilnehmen. Die Aufnahme von Teilflurstücken in den Anordnungsbeschluss ist rechtlich nicht zulässig, da jeder Eigentümer zweifelsfrei erkennen können muss, ob und in welchem Maße er betroffen ist.

Die Einbeziehung von Ortslagen in die Flurbereinigung ist möglich; sie empfiehlt sich, wenn mit der Flurbereinigung Neuordnungsmaßnahmen in der Ortslage (z. B. Dorferneuerungsmaßnahmen, Ortslagenregulierungen, eigentumsrechtliche Regelungen an innerörtlichen Straßen, Wegen und Gewässern) verbunden oder Flächenaustausche zwischen dort und dem Außenbereich vorgenommen werden sollen. Geht es ausschließlich um bodenordnende Maßnahmen innerhalb von Baugebieten, kommt statt der Flurbereinigung eine Umlegung nach dem Baugesetzbuch (BauGB 2017) in Betracht (siehe auch Kap. 5.7). Eine Einbeziehung der Ortslage zu dem alleinigen Zweck, das häufig veraltete Liegenschaftskataster auf den neuesten Stand zu bringen, ist nicht zulässig. Andererseits können einzelne Grundstücke (nicht nur in der Ortslage) in das Verfahren einbezogen werden, wenn vermessungstechnische Gründe dafürsprechen, weil beispielsweise dadurch die Kosten der Feststellung der Grenze des Flurbereinigungsgebietes gesenkt werden können. Die gleichen Gründe stehen häufig der Ausschließung einzelner Grundstücke entgegen, selbst wenn sie in der Flurbereinigung voraussichtlich nicht verändert werden.

Die Abgrenzung des Neuordnungsgebietes sollte mit Blick auf mögliche Besonderheiten im Liegenschaftskataster auch mit der örtlichen Katasterbehörde abgestimmt werden.

Die Abgrenzung des Verfahrensgebiets ist so vorzubereiten, dass spätere Änderungen nach Möglichkeit vermieden werden. Gleichwohl kann es notwendig werden, nachträglich Flächen zum Verfahren hinzuzuziehen oder auszuschließen (etwa

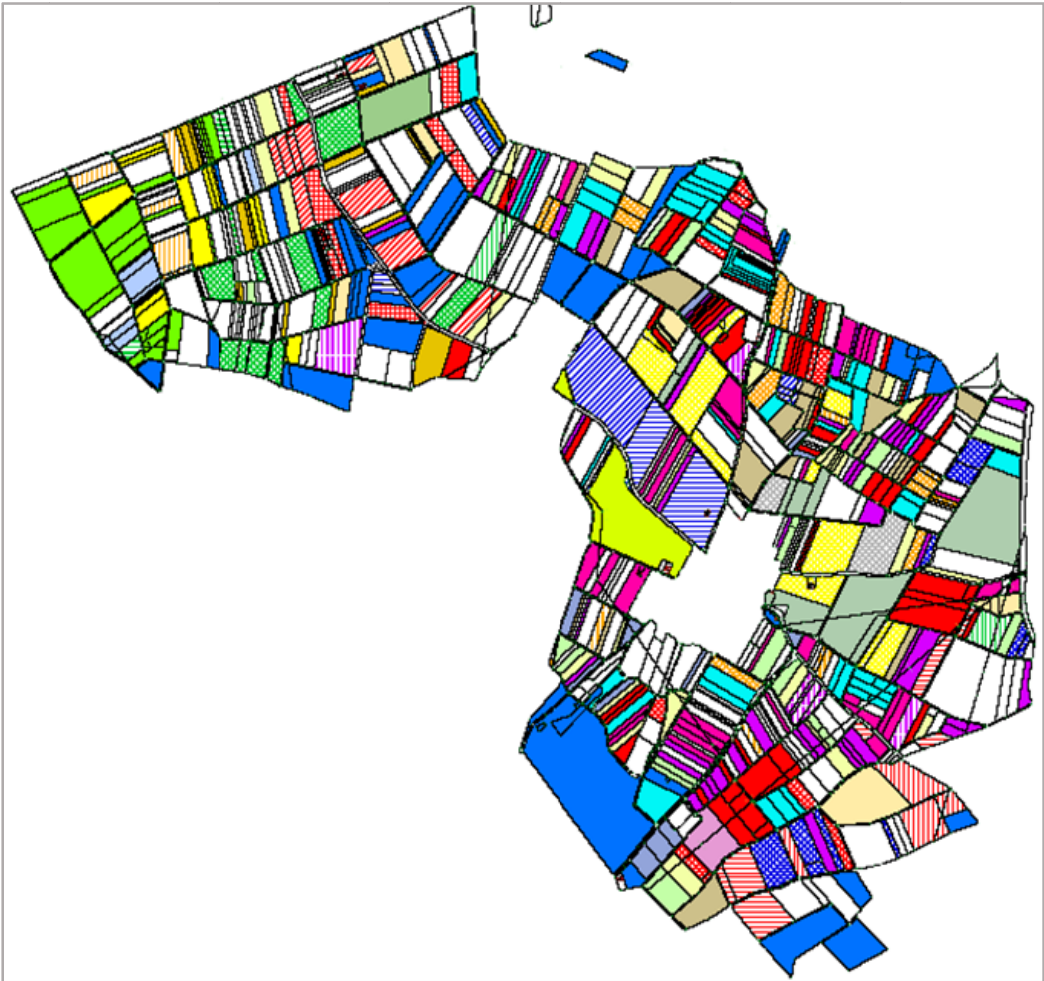
als Ergebnis der Planwünsche einzelner Teilnehmer (Kapitel 3.2.5.4). Geringfügige Gebietsänderungen (bis zu 10 % der Verfahrensfläche) kann die Flurbereinigungsbehörde in einem vereinfachten Verwaltungsverfahren, ohne erneute Anhörung, anordnen. Erhebliche Änderungen unterliegen demgegenüber dem gleichen förmlichen Verfahren wie die Einleitung; sie muss von der oberen Flurbereinigungsbehörde angeordnet werden. Voraussetzung für eine Änderung des Verfahrensgebietes ist, dass sie im Interesse der Beteiligten liegt und zu der Erreichung der im Einleitungsbeschluss festgelegten Verfahrensziele erforderlich ist. Überlegungen zur Abgrenzung einer Unternehmensflurbereinigung werden in Kapitel 5.1 behandelt.

Abb. 3.1-1: Karte des Flurbereinigungsgebietes der Flurbereinigung Billig (Ausschnitt) (Quelle: BezReg Köln)



Die Karte des Flurbereinigungsgebietes entsteht als Auszug aus der Liegenschaftskarte, welche alle im Flurbereinigungsbeschluss bezeichneten Flurstücke enthält. Zudem ist die Grenze des Flurbereinigungsgebietes farblich kenntlich gemacht. Die Grenze des Flurbereinigungsgebietes muss zwingend entlang von Flurstücksgrenzen führen.

Abb. 3.1-2: Karte der Eigentumsverhältnisse der Flurbereinigung Billig
(Quelle: BezReg Köln)



3.1.3 Flurbereinigungsbeschluss

Stellt sich die Flurbereinigung als erforderlich und zweckmäßig heraus, ergeht der Flurbereinigungsbeschluss (§ 4 FlurbG). Durch den Flurbereinigungsbeschluss ordnet die obere Flurbereinigungsbehörde die Flurbereinigung an, stellt das Flurbereinigungsgebiet fest und begründet rechtsgestaltend die Teilnehmergemeinschaft der Flurbereinigung. Der Flurbereinigungsbeschluss enthält wie zahlreiche andere Anordnungen im Vollzug des Flurbereinigungsgesetzes ein Bündel von Regelungen, die begünstigende und belastende Wirkungen gegenüber den Betroffenen haben können. So enthält der Flurbereinigungsbeschluss

- den Namen des Neuordnungsverfahrens; hier wird in der Regel der Name des nächstgelegenen Ortes als Bezeichnung für das Neuordnungsverfahren gewählt;

- die genaue Bezeichnung der Grundstücke, welche in das Verfahren einbezogen sind. Das geschieht durch Benennung ganzer Gemarkungen oder Fluren. Werden nur Teile einer Flur in das Verfahren einbezogen, müssen die betroffenen Flurstücke mit ihrer Flurstücksbezeichnung einzeln aufgeführt werden;
- die Begründung der Teilnehmergeinschaft,
- die Aufforderung zur Anmeldung unbekannter Rechte und
- Bestimmungen zum Grundstücksverkehr sowie zeitweilige Einschränkungen des Eigentums.

Im begründenden Teil des Beschlusses sind der Zweck und die Ziele beschrieben, die mit der Neuordnungsmaßnahme verfolgt werden.

Der Flurbereinigungsbeschluss ist mit seinem entscheidenden Teil und einer Gebietskarte nach den für die Gemeinden geltenden Bekanntmachungsvorschriften zu veröffentlichen und mitsamt Gründen zwei Wochen zur Einsichtnahme auszulegen, um jeden Interessierten über die Verfahrensziele sowie die räumliche Ausdehnung des Verfahrens zu informieren (§ 6 FlurbG). Die Rechtsbehelfsfrist beträgt einen Monat. Unverzüglich nach Bestandskraft der Verfahrensordnung übermittelt die Flurbereinigungsbehörde dem Grundbuchamt und der Katasterbehörde, in deren Amtsbezirk die Flurstücke des Neuordnungsgebietes liegen, eine Ausfertigung des Anordnungsbeschlusses. In beiden Registern erhalten die betroffenen Flurstücke einen Hinweis auf das anhängige Neuordnungsverfahren. Gleiches gilt, wenn das Flurbereinigungsgebiet geändert wird oder das Flurbereinigungsverfahren wegen nachträglich eingetretener Umstände eingestellt wird (§ 9 FlurbG). Die Übermittlung der erforderlichen Daten erfolgt auf elektronischem Wege über das Fachinformationssystem Landentwicklung (LEFIS); weitere Informationen zu LEFIS finden sich unter www.landentwicklung.de/informationssysteme/lefis.

Die Zusammenarbeit der Flurbereinigungsbehörde mit der Grundbuchverwaltung und der Katasterbehörde während des gesamten Flurbereinigungsverfahrens ist in Kapitel 4.2.3 behandelt.

Der Grundstücksverkehr (Kauf und Verkauf, Belastung der Grundstücke, Verpachtung usw.) wird durch die Flurbereinigung grundsätzlich nicht unterbrochen, jedoch gelten zeitweilige Einschränkungen in der Nutzung des Grundeigentums.

Zeitweilige Einschränkungen in der Nutzung des Grundeigentums

Anders als beim Grundstücksverkehr gelten für die Grundstücksnutzung im Flurbereinigungsverfahren gewisse Einschränkungen. Nach § 34 FlurbG bedürfen bestimmte Zustands- und Nutzungsänderungen von der Bekanntgabe des Flurbereinigungsbeschlusses bis zur Unanfechtbarkeit des Flurbereinigungsplans der Zustimmung der Flurbereinigungsbehörde. In der Nutzungsart der Grundstücke dürfen ohne Zustimmung der Flurbereinigungsbehörde nur Änderungen vorgenommen werden, die zum ordnungsgemäßen Wirtschaftsbetrieb gehören; Bauwerke, Brunnen, Gräben, Einfriedigungen, Hangterrassen und ähnliche Anlagen dürfen nur mit Zustimmung der Flurbereinigungsbehörde errichtet, hergestellt, wesentlich verändert oder beseitigt

werden. Obstbäume, Beerensträucher, Rebstöcke, Hopfenstöcke, einzelne Bäume, Hecken, Feld- und Ufergehölze dürfen nur in Ausnahmefällen, soweit landeskulturelle Belange, insbesondere des Naturschutzes und der Landschaftspflege, nicht beeinträchtigt werden, nur mit Zustimmung der Flurbereinigungsbehörde beseitigt werden. Werden solche Änderungen ohne Zustimmung vorgenommen, können sie im Flurbereinigungsverfahren unberücksichtigt bleiben, so dass die getätigten Aufwendungen bei einer Zuteilung des Grundstücks im Flurbereinigungsplan an einen Dritten nicht entschädigt werden. Die Flurbereinigungsbehörde kann aber auch den früheren Zustand wiederherstellen lassen oder Ersatzanpflanzungen anordnen, wenn die vorgenommene Nutzungsänderung einen Verstoß gegen Bestimmungen des Landschafts- oder Naturschutzgesetzes darstellt, und sogar mit Bußgeld ahnden. Ziel dieser erst nach Bekanntmachung des Flurbereinigungsbeschlusses wirksam werdenden Einschränkungen ist es, der Flurbereinigungsbehörde den erforderlichen Planungsspielraum zu erhalten und das während der Neuordnungsphase ohnehin durch Flurbereinigungsmaßnahmen beeinträchtigte Landschaftsbild vor unnötigen weiteren Eingriffen zu bewahren.

Die Genehmigung oder Versagung einer Nutzungsänderung während des Flurbereinigungsverfahrens durch die Flurbereinigungsbehörde ist eine selbständige und insofern auch selbständig anfechtbare Entscheidung der Flurbereinigungsbehörde, welche neben anderen behördlichen Genehmigungen (etwa nach dem Baugesetzbuch, der Landesbauordnung, dem Wassergesetz oder dem Naturschutzgesetz) erforderlich ist; die Begründung der Flurbereinigungsbehörde für ihre Entscheidung hat sich ausschließlich auf neuordnungsrelevante Belange im Flurbereinigungsverfahren zu beziehen.

3.1.4 Vorstandswahl

Möglichst bald nach der Rechtskraft des Flurbereinigungsbeschlusses lädt die Flurbereinigungsbehörde die Teilnehmer (Eigentümer und Erbbauberechtigte) durch öffentliche Bekanntmachung zur Wahl eines Vorstands der Teilnehmergeinschaft ein. Die Vorstandswahl wird durch die Flurbereinigungsbehörde geleitet. Grundsätzlich können alle natürlichen Personen gewählt werden, die nach bürgerlichem Recht unbeschränkt geschäftsfähig sind. Sie brauchen nicht am Verfahren beteiligt zu sein.

Die Flurbereinigungsbehörde bestimmt die Zahl der von der Teilnehmersammlung zu wählenden Vorstandsmitglieder. Sie kann auch Bestimmungen über eine gruppenmäßige Zusammensetzung und Wahl des Vorstands treffen. Dabei ist auf die Verhältnisse im Verfahrensgebiet, wie z.B. die Zahl der Teilnehmer, und gegebenenfalls auf die Zugehörigkeit zu Gemeinden oder Ortsteilen Rücksicht zu nehmen. Das Verfahren bei Wahlen kann von der Teilnehmersammlung durch Satzung geregelt werden. Wahlberechtigt sind die Teilnehmer. In der Teilnehmersammlung hat jeder anwesende Teilnehmer eine Stimme. Gemeinschaftliche Eigentümer gelten als ein Teilnehmer; einigen sich diese nicht über die Stimmabgabe, so kann das Stimmrecht nicht ausgeübt werden. Teilnehmer können sich in der Versammlung durch Bevollmächtigte, die sich durch eine schriftliche Vollmacht ausweisen müssen, vertreten lassen. Vollmachten berechtigen den Bevollmächtigten nicht zu einer mehrfachen Stimmabgabe. Falls die Flurbereinigungsbehörde verlangt, dass die Unterschrift der Vollmacht öffentlich oder amtlich zu beglaubigen ist, ist hierauf bei der Einladung zur Versammlung hinzuweisen.

Der wesentliche Ablauf und die Ergebnisse jeder Teilnehmersammlung sind in einer Niederschrift festzuhalten. Die Niederschrift ist vom Versammlungsleiter zu unterschreiben. Das Stimmenverhältnis, mit dem ein Beschluss gefasst wurde, ist anzugeben. Alle Niederschriften sind in einer Verfahrensakte »Niederschriften« zu sammeln, die auch die im Verlauf der Flurbereinigung anfallenden Vorstandsbeschlüsse aufnimmt.

Der Versammlungsleiter hat zu Beginn des Termins die Grundsätze des Wahlverfahrens zu erläutern und die Aufgaben des Vorstands darzulegen. Er soll die als Vorstandsmitglieder und Stellvertreter vorgeschlagenen Personen befragen, ob sie im Falle der Wahl das Ehrenamt übernehmen. Auf die Verpflichtung zur Übernahme des Ehrenamtes ist hinzuweisen. Die Wahl soll geheim und schriftlich mit Stimmzetteln durchgeführt werden. Im Regelfall kann in einem Wahlgang gewählt werden. Sind nur wenig mehr Wahlberechtigte anwesend als zu wählende Vorstandsmitglieder und Stellvertreter, so empfiehlt es sich, die Vorstandsmitglieder und Stellvertreter in getrennten Wahlgängen zu wählen.

Nach Abschluss der Wahl ist das Ergebnis festzustellen. Die gewählten Vorstandsmitglieder sind verpflichtet, die ehrenamtliche Tätigkeit als Vorstandsmitglied zu übernehmen, es sei denn, sie können einen wichtigen Grund für die Ablehnung geltend machen. Mit der Annahme der Wahl ist der Gewählte Vorstandsmitglied (Stellvertreter). Der Versammlungsleiter verpflichtet die Mitglieder des Vorstands und deren Stellvertreter durch Handschlag. Die Verpflichteten haben dabei zu erklären, dass sie alle Obliegenheiten, die ihnen durch Gesetze und andere Vorschriften übertragen sind, unparteiisch, nach bestem Wissen und Gewissen zum Nutzen aller Beteiligten uneigennützig erfüllen, die Gesetze gewissenhaft beachten und über vertrauliche Angelegenheiten, die ihnen als Mitglieder des Vorstands bekannt werden, Stillschweigen bewahren.

Auch über die Verpflichtung der Vorstandsmitglieder und Stellvertreter ist eine Niederschrift zu fertigen. Die Niederschrift wird vom Versammlungsleiter abgeschlossen.

Für jedes von der Teilnehmersammlung gewählte Vorstandsmitglied ist ein Stellvertreter zu wählen. Sind Mitglieder des Vorstands an der Ausübung ihres Amtes verhindert, so übernehmen deren Stellvertreter ihre Aufgaben. Scheidet ein Mitglied aus dem Vorstand aus, so rückt der Stellvertreter mit den meisten Stimmen bei der Vorstandswahl in den Vorstand nach. Im Fall einer gruppenmäßigen Zusammensetzung des Vorstands ist diese zu berücksichtigen. Der Nachwahl eines Stellvertreters durch die Teilnehmersammlung bedarf es erst dann, wenn der Vorstand nicht mehr beschlussfähig ist.

Wenn das Verfahrensgebiet oder der Zweck des Verfahrens nachträglich erheblich geändert wird (z.B. durch eine erhebliche Erweiterung des Flurbereinigungsgebietes oder durch zusätzlich Maßnahmen der Dorferneuerung), bestimmt die Flurbereinigungsbehörde, ob und inwieweit Vorstandsmitglieder und Stellvertreter abberufen oder neu gewählt werden müssen.

3.1.5 Ermittlung der Beteiligten

Die Flurbereinigungsbehörde hat die Beteiligten zu ermitteln. Für die Ermittlung der Beteiligten sind die Eintragungen im Grundbuch maßgebend (§§ 11 ff. FlurbG).

Die Flurbereinigungsbehörde führt diese Arbeiten auf der Grundlage der von der Grundbuchverwaltung und der Katasterbehörde erhaltenen Bestandsdaten durch; die Übergabe der Daten erfolgt nach dem in Kapitel 4.2.3 beschriebenen Prozedere.

Die Flurbereinigungsbehörde kann das Eigentum oder andere Recht an Grundstücken für das Verfahren als nachgewiesen ansehen, wenn derjenige, der sich auf ein solches Recht beruft, es durch eine öffentliche Urkunde glaubhaft macht oder eine Bescheinigung der Gemeinde vorlegt, dass er das Grundstück wie ein Eigentümer besitzt oder das Besitzrecht ausübt.

Ist der Eigentümer aus dem Grundbuch nicht ersichtlich, so gilt der Eigenbesitzer als Beteiligter. Ist der Eigenbesitz streitig, so kann die Flurbereinigungsbehörde für die Dauer des Streites dem Berechtigten einen Vertreter bestellen. Die Vertreterbestellung erfolgt auf Antrag der Flurbereinigungsbehörde durch das jeweilige Amtsgericht (Vormundschaftsgericht). Das gleiche gilt, wenn ein Eigenbesitzer nicht vorhanden ist.

Kann ein Beteiligter weder aus den Eintragungen im Grundbuch noch durch Urkunden oder Eigenbesitz ermittelt werden, wird das zuständige Einwohnermeldeamt der Gemeinde um Auskunft gebeten. Ist auch hier kein Ergebnis zu erreichen, so wird über den vorhandenen Pächter oder den Vorstand der Teilnehmergeinschaft weiter recherchiert. Als weitere Möglichkeit ist ein Nachforschen in den Kirchenbüchern ratsam. Scheitern auch diese Bemühungen, wird durch die Flurbereinigungsbehörde beim zuständigen Amtsgericht (Vormundschaftsgericht) eine Vertreterbestellung veranlasst. Die Flurbereinigungsbehörde besitzt in Deutschland jedenfalls keine Kompetenz, ungeklärte Eigentumsverhältnisse oder unklare Erbfolge zu klären. Die Vertreterbestellung hat nach § 119 FlurbG zu erfolgen; Einzelheiten dazu ergeben sich aus Ostermann, D.; Schumann, M.; Thiemann, K.-H.(2022).

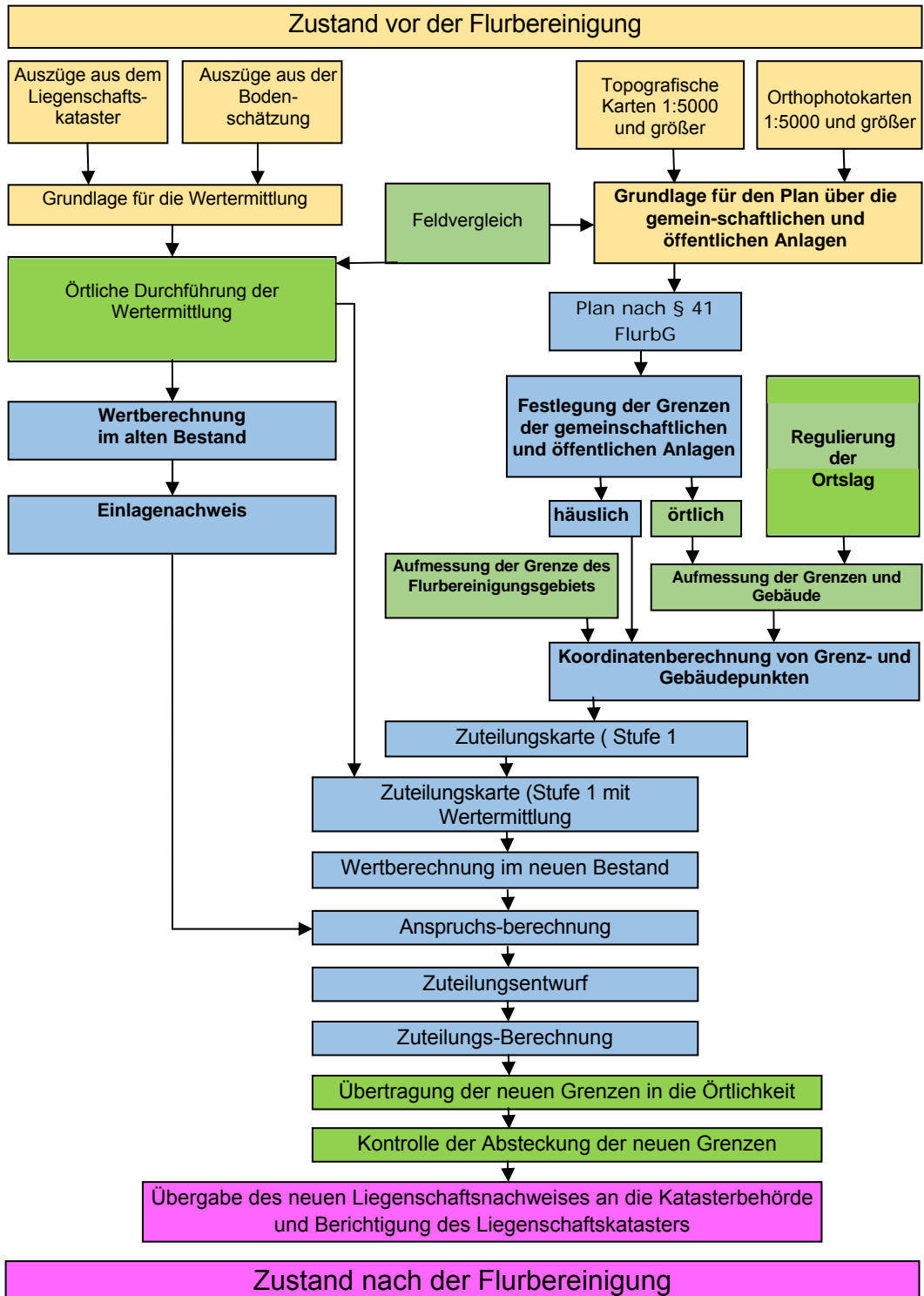
Als Ergebnis der Ermittlung der Beteiligten („Legitimation“) entsteht der Teilnehmernachweis; in dem Teilnehmernachweis wird für jeden Teilnehmer ein eigenes Blatt angelegt und mit einem Ordnungsmerkmal versehen, der so genannten Ordnungsnummer. Diese Ordnungsnummer ist zugleich das Ordnungsmerkmal für alle weiteren im Laufe der Flurbereinigung entstehenden personenbezogenen Nachweise (Einlagenachweis; Abfindungsnachweis); auch alle sonstigen im Verlauf einer Flurbereinigung entstehenden Dokumente (Schriftsätze, Eingaben, Rechtsbehelfe, Bescheinigungen usw.) werden nach Ordnungsnummern dokumentiert.

3.2 Die Planungsphase

Die Planungsphase in der Flurbereinigung ist die zeitaufwändigste und die meisten Personalressourcen verbrauchende Phase in einer Flurbereinigung; sie umfasst alle die Arbeitsvorgänge, in der auf der Grundlage der vorstehend dargestellten organisatorischen Vorbereitungen und Bestandsaufnahme der vorliegenden rechtlichen und tatsächlichen Situation die Neugestaltung des Flurbereinigungsgebietes und die Neuordnung der Grundbesitzverhältnisse konzipiert und über verschiedene, aufeinander aufbauende Arbeitsschritte zur Bestandskraft geführt werden. Zudem sind die einzelnen technischen Arbeitsschritte vielfältige Wechselbeziehungen untereinander.

In Abbildung 3.2-1 sind die Wechselbeziehungen in den technischen Arbeitsabläufen einer Regelflurbereinigung dargestellt. Für die anderen Bodenordnungsverfahren nach dem FlurbG sowie die Flurneuordnungsverfahren nach LwAnpG vereinfachen sich die technischen Abläufe und Wechselbeziehungen entsprechend.

Abb. 3.2-1: Die Planungsunterlagen in der Flurbereinigung entstehen aus dem Zusammenführen unterschiedlicher Datenquellen (Thomas 2012 b)



3.2.1 Wertermittlung

3.2.1.1 Grundsätze für die Wertermittlung in der Flurbereinigung

Gemäß § 44 FlurbG ist jeder Teilnehmer für seine Grundstücke unter Berücksichtigung der nach § 47 FlurbG vorgenommenen Abzüge (siehe Kap. 3.2.5.2) mit Land von gleichem Wert abzufinden. Bei der Bemessung der Landabfindung sind die im Rahmen einer Wertermittlung ermittelten Werte zugrunde zu legen. Der für die Wertermittlung maßgebliche Zeitpunkt („Bewertungstichtag“) ist nach dem Flurbereinigungsgesetz derjenige, in dem der neue Rechtszustand an die Stelle des bisherigen tritt (siehe Kap. 3.3.1.1). In den Fällen der vorläufigen Besitzeinweisung (siehe Kap. 3.3.3) ist der Zeitpunkt maßgebend, in dem diese wirksam wird. Die Wertermittlung dient darüber hinaus der Wahrung von Rechten Dritter. Sie erstreckt sich auf den Boden, bei Bedarf auch auf dessen wesentlichen Bestandteile und auf bestimmte Grundstücksrechte.

Die Ergebnisse der Wertermittlung sind zu verwenden

- für die Bemessung der Landabfindungen,
- als Maßstab für die Festsetzung der Geldbeiträge nach § 19 FlurbG,
- zur Bemessung der Geldausgleiche für Mehr- oder Minderabfindungen nach § 44 Abs. 3 Satz 2 FlurbG,
- für die Ermittlung des Landbeitrags nach § 47 FlurbG,
- für die Bemessung des Kapitalbetrags bei Landbereitstellung für öffentliche Anlagen gemäß § 40 FlurbG
- sowie in der Unternehmensflurbereinigung für die Ermittlung des Landabzugs nach § 88 Nr. 4 FlurbG.

Bei der Wertermittlung für den Boden werden verbindliche Tauschwerte für die Grundstücke innerhalb des Flurbereinigungsgebiets festgelegt; methodisch handelt es sich um ein „Vergleichswertverfahren“. Es kommt dabei nicht auf die absoluten, etwa in Geld ausdrückbaren Werte an, sondern auf das Verhältnis, in dem die einzelnen Grundstücke oder Grundstücksteile zueinanderstehen.

Die Ermittlung der Bodenwerte erfolgt in der Weise, dass die Flächen des Verfahrensgebiets in Klassen (Wertermittlungsklassen) eingeteilt werden, denen entsprechend ihrer Bodenbeschaffenheit und Nutzungseignung jeweils bestimmte Wertzahlen je Flächeneinheit zugeordnet werden.

Die Wertermittlung für den Boden hat nach unterschiedlichen Wertmaßstäben zu erfolgen, und zwar in Abhängigkeit davon, ob es sich um land- oder forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke oder um Bauflächen und Bauland handelt.

Bei der Wertermittlung der landwirtschaftlich genutzten Grundstücke sind nach § 28 Abs. 1 FlurbG die landesweit vorliegenden Ergebnisse der Bodenschätzung nach dem Bodenschätzungsgesetz (BodSchätzG 2007) zugrunde zu legen; Abweichungen sind zulässig. Hierzu wird eine flächendeckende Bewertung landwirtschaftlich nutzbarer Flächen durchgeführt, bei der die Böden bereits in entsprechende Wertklassen nach den pedologischen, bodenphysikalischen und hydrologischen Gegebenheiten eingeteilt werden; Einzelheiten ergeben sich aus Kapitel 4.3. Die amtliche Bodenschätzung unterscheidet Acker und Grünland und gibt hierzu einen Acker- und Grünlandschätzungsrahmen vor und umfasst eine Wertskala von 100 Punkten; nähere Einzelheiten ergeben sich aus Kapitel 4.3.

Für die Zwecke der Flurbereinigung reicht die einfache Übernahme der amtlichen Bodenschätzung in der Regel nicht aus. Manche Flächen wie Wald- und Rebflächen sind in ihr nicht, andere wegen zwischenzeitlicher Zustandsänderungen der Böden nicht mehr richtig erfasst. Außerdem haben sich auf Grund der Entwicklung der Landbautechnik seit der Erfassung die Wertrelationen zwischen bestimmten Böden (z. B. zwischen Acker- und Grünland sowie leichten und schweren Böden) geändert. Ferner ist in der Flurbereinigung als Tauschmaßstab nicht der „nachhaltig erzielbare Reinertrag“, sondern die „natürliche Ertragsfähigkeit“ als Kriterium zu verwenden (Thomas 1990).

3.2.1.2 Die Durchführung der Wertermittlung

Die Flurbereinigungsbehörde leitet die Wertermittlung; sie bedient sich dabei der Fachkunde eines oder mehrerer Bodensachverständiger.

Die Durchführung der Wertermittlung der Grundstücke für das jeweilige Flurbereinigungsgebiet bedarf der häuslichen Vorbereitung, der örtlichen Inaugenscheinnahme, Analyse und Dokumentation der Böden im Feld und anschließenden häuslichen Aufbereitung der Unterlagen für die spätere Verwendung im Flurbereinigungsverfahren.

Der Vorstand der Teilnehmergeinschaft wirkt bei der Entscheidung über die spezifischen Grundlagen für die Wertermittlung im jeweiligen Flurbereinigungsgebiet mit und sollte den örtlichen Arbeiten der Wertermittlung beiwohnen; aber auch interessierte Flurbereinigungsbeteiligte können daran teilnehmen.

Zur Durchführung der Wertermittlung beschafft die Flurbereinigungsbehörde aus dem Liegenschaftskataster die Liegenschaftskarte einschließlich der amtlichen Bodenschätzung für das Flurbereinigungsgebiet und stellt im Zusammenwirken mit dem Vorstand der Teilnehmergeinschaft und den Bodensachverständigen einen Wertermittlungsrahmen auf. Auch die Heranziehung der Schätzungsbücher und Schätzungskarten aus der amtlichen Bodenschätzung ist zweckmäßig. In den Schätzungsbüchern sind für das jeweilige Gebiet unter Bezug zu der Katasterbezeichnung u.a. festgehalten das Datum der Schätzung, die Bezeichnung der für die Schätzung maßgeblichen Nutzungsart, die Bezeichnung der Klassen-, Klassenabschnitts- und Sonderflächen, die Beschreibung der Bodenprofile (bestimmende und nicht bestimmende Grablöcher) und die Wertzahlen. In den Schätzungskarten sind festgehalten: die räumliche Abgrenzung der Klassen-, Klassenabschnitts- und Sonderflächen, deren Wert sich nicht aus der natürlichen Bodenfruchtbarkeit ableitet, und deren Bezeichnung, die Wertzahlen, die Lage und Nummer der Bodenprofile einschließlich der Kennzeichnung der Grablöcher. Ferner sind Musterstücke und Vergleichsstücke in Schätzungsbüchern und Schätzungskarten als solche dokumentiert.

Bei der **Aufstellung des Wertermittlungsrahmens** ist daher zu klären, ob und inwieweit die Ergebnisse der amtlichen Bodenschätzung für die Zwecke der Flurbereinigung modifiziert und durch örtliche Erhebungen ergänzt werden müssen. Entscheidend sind nicht die absoluten Wertzahlen der Klassen, sondern die Wertzahl-Unterschiede; die Wertzahl-Unterschiede von Klasse zu Klasse müssen so bemessen sein, dass die Flächengewinne oder Flächenverluste, die bei dem Tausch der einen in die andere Bodenklasse entstehen, die Ertragsunterschiede bei der Feldbestellung ausgleichen.

Die Erarbeitung eines Wertermittlungsrahmens mit den dabei zu bedenkenden Sachverhalten ist beispielhaft in Kapitel 4.3 dargestellt. Neben den Basisdaten, die in dem Wertermittlungsrahmen nachgewiesen sind, sind noch eine Reihe weiterer wertbestimmender Merkmale zwischen dem Vorstand der Teilnehmergeinschaft, den Bodensachverständigen und der Flurbereinigungsbehörde zu erörtern und deren Behandlung bei der Wertermittlung der Grundstücke festzulegen:

Die **Behandlung weiterer wertbestimmender Merkmale** muss gegebenenfalls noch festgelegt werden; nachfolgend werden einige häufig vorkommende Fragestellungen beispielhaft behandelt:

- **Stark geneigtes Gelände (> 6%):**
Bei geneigtem Gelände > 6 % ist die Bewirtschaftung erschwert. Die Flächen werden um 5 % bis 10 % abgewertet.
- **Gestörter Bodenwasserhaushalt:**
Flächen mit Staunässe werden um 5 % abgewertet.
- **Gedränte Flächen:**
Die natürlichen Ertragsbedingungen (mit einem regulierten Bodenwasserhaushalt) sind durch die Basisdaten des Wertermittlungsrahmens schon erfasst. Durch Zuschläge bzw. Abschläge müssen jedoch die durch die Dränung ausgelösten wirtschaftlichen Ertragsbedingungen auf gedränten Flächen noch in Ansatz gebracht werden. Diese werden bestimmt durch die Höhe der Herstellungskosten pro Flächeneinheit, die Höhe der bereits erfolgten Abschreibung der Anlage (in Abhängigkeit vom Alter der Anlage) sowie die anfallenden Unterhaltungskosten (in der Regel in Form von Beiträgen zu dem Verband des Unterhaltungsträgers der Anlage). Diese Kostenpositionen sind zu kalkulieren und an die Wertzahlen der im jeweiligen Drängebiet liegenden Grundstücke als Zu- bzw. Abschläge anzubringen. Es ist empfehlenswert, den Nachweis der Berechnungen zu den Unterlagen der Dokumentation der Wertermittlung zu nehmen.
- **Besonderheiten beim Kleinklima:**
Es erfolgt keine Ergänzung zu den Basisdaten im Wertermittlungsrahmen; das Kleinklima ist schon durch die Genese der Basisdaten in den Wertermittlungsrahmen eingeflossen.
- **Waldrandlagen:**
Waldrandlagen haben Auswirkung auf die natürliche Ertragsfähigkeit des betroffenen Boden. Diese Auswirkung wird je nach Lage des Waldes zu den betroffenen Grundstücken durch Abschläge von den Ackerzahlen berücksichtigt; nachfolgend ist aufgezeigt, in welcher Größenordnung sich dies Abschläge bewegen können:

Wald im Norden des betreffenden Grundstücks	20 %,
Wald im Osten/Westen	35 %,
Wald im Süden	50 %.

Abgewertet wird ein Streifen von 20 m Breite parallel zum Waldrand.

Bei Grünland wird der Waldrand nicht berücksichtigt, da kaum Auswirkungen auf die natürliche Ertragsfähigkeit bestehen.
- **Bewertung von Flächen in Schutzgebieten:**
Für die in einem Wasserschutzgebiet oder Landschaftsschutzgebiet liegenden Grundstücke werden keine Abschläge berücksichtigt, da sich die Einstufung als Schutzgebiet nicht auf die natürliche Ertragsfähigkeit des Bodens auswirkt.
- **Oberirdische und unterirdische Leitungen:**
Oberirdische und unterirdische Leitungen sind in der Regel durch Leitungsrechte in Form von Grunddienstbarkeiten oder beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten zu Gunsten des Leitungsbetreibers abgesichert. Das Vorhandensein dieser

Leitungen wird bei der Wertermittlung üblicherweise durch Abschläge an dem reinen Bodenwert des belasteten Grundstücks berücksichtigt. Entlang der Leitungstrasse wird bei Leitungen von < 20 Kilovolt ein 10 m breiter, bei Leitungen > 20 Kilovolt ein 20 m breiter Streifen z.B. um 10 % abgewertet.

Bei unterirdischen Leitungen wird z.B. ein 10 m breiter Streifen um 10 % abgewertet.

Die Breite der Schutzstreifen ist in der Regel aus der jeweiligen Grundbucheintragung ersichtlich.

- Maststandorte und Signalmasten/ Kontrollstationen für unterirdische Leitungen:
Die Maststandorte stellen für den Landwirt ein Bewirtschaftungshindernis dar; für die damit verbundenen Mehrkosten und Ertragsausfälle ist bei der Wertermittlung ein Ausgleich in Land dergestalt vorzunehmen, dass im Flurbereinigungsplan dem übernehmenden Grundeigentümer dieser Nachteil ausgeglichen werden kann; dieser erforderliche Ausgleich ist folglich beim derzeitigen und später abgebenden Grundeigentümer als Abschlag vom Wert des Grundstücks zu verbuchen. Die Höhe des Ausgleichs bzw. des Abschlags ist in Abhängigkeit von der Größe der Beeinträchtigung festzulegen.
- Flächen ohne landwirtschaftlichen Ertrag:
Gemeinschaftliche und öffentliche Anlagen und sonstige nicht landwirtschaftlich nutzbaren Flächen werden in die niedrigste Wertklasse im Wertermittlungsrahmen eingestuft.
- Wege und Gewässer, die infolge der Flurbereinigung entfallen:
Diese Flächen werden nach der Rekultivierung neu bewertet und in Abhängigkeit von der Qualität der Rekultivierung mit einem prozentualen Abschlag gegenüber der die angrenzende Bewertung eingestuft.
- Sonderkulturen, Gärten:
Sonderkulturen (Obst, Spargel, Baumschulen usw.) und Gärten werden in die entsprechende Grünland- bzw. Ackerklasse eingestuft und mit dem Hinweis Obstkultur, Spargelkultur, Baumschule usw. versehen.
- Zur Wertermittlung der Flächen von Windkraft-, Photovoltaik- und Biogasanlagen wird auf Kapitel 4.3.3 sowie die Veröffentlichung der ARGE Landentwicklung (2014) verwiesen. Bei der Aufstellung des Wertermittlungsrahmens ist zu entscheiden, ob die Flächen der Anlagen nach dem Nutzwert (§ 28 FlurbG), gegebenenfalls als „begünstigtes Agrarland“, zu bewerten sind oder nach dem Verkehrswert (§ 29 FlurbG).
- Waldgrundstücke:
Die Wertermittlung des Waldbodens sowie der Holzbestände hat nach den Grundsätzen der „Waldwertrechnung“ (WaldR 2000) zu erfolgen und wird von einem anerkannten Forstsachverständigen durchgeführt. Soweit es Besonderheiten gibt, die über die Grundsätze der Waldwertrechnung hinausgehen, ist deren Behandlung auch bei der Aufstellung des Wertermittlungsrahmens festzulegen.
- Bauflächen und Bauland
Bauflächen und Bauland sind nach dem Verkehrswert in Abhängigkeit von ihrer Qualitätsstufe zu bewerten. Deren Abgrenzung und wertmäßige Einstufung erfolgt häuslich, und zwar auf der Grundlage der verbindlichen Bauleitplanung

der Gemeinde. Diese Bereiche werden in der Wertermittlungskarte entsprechend der Regelungen des Bebauungsplans oder Flächennutzungsplans abgegrenzt.

- Bewertung von Hof- oder Gebäudeflächen:
Diese werden nicht als Bauland behandelt, da sie nicht getauscht werden. Sie erhalten in der Regel die Wertklasse 1 für Acker.
- Wesentliche Bestandteile:
Wesentliche Bestandteile von Grundstücken, wie Gebäude, bauliche Anlagen, Obstbäume und Einzelbäume, die infolge der Flurbereinigung den Eigentümer wechseln oder entfernt werden müssen, werden von anerkannten Sachverständigen gesondert bewertet.
- Abbauwürdige Bodenschätze:
Flächen, die aufgrund abbauwürdiger Bodenschätze (z.B. Kies, Sand, Gips- oder Dolomit) einen erhöhten Verkehrswert haben, werden zunächst wie alle übrigen landwirtschaftlichen Nutzflächen bewertet. Bei einem Austausch dieser Flächen infolge der Flurbereinigung wird der Verkehrswert gesondert ermittelt. In gleicher Weise werden sonstige bestehende Abbaurechte behandelt. Ein derartiger Flächentausch kommt wegen der Höhe der damit in der Regel verbundenen Ausgleichsleistungen ganz selten vor.

Bei der Wertermittlung bleiben Flächen, deren natürliche Ertragsfähigkeit durch vorübergehende oder abstellbare Einflüsse wie etwa Pflugsohlenverdichtung oder starke Verunkrautung beeinträchtigt sind, unberücksichtigt. Diese Sachverhalte haben keinen Einfluss auf die nachhaltige Ertragsfähigkeit. Ein Schädlingsbefall von bestimmten Flächen (wie z.B. Nematoden - Befall in Rübenanbaubetrieben) hat nur einen vorübergehenden Einfluss auf die Ertragsfähigkeit der befallenen Flächen und kann durch entsprechende Gegenmaßnahmen abgestellt werden.

- Festlegung des Monetarisierungskoeffizienten:
Damit eine Umrechnung von dimensionslosen Wertzahlen in Geldbeträge (Euro) erfolgen kann, wird noch der Monetarisierungskoeffizient von EURO (€) pro Wertzahl (WZ) in Abstimmung zwischen Flurbereinigungsbehörde, Vorstand der Teilnehmergeinschaft und Bodensachverständigem festgelegt.

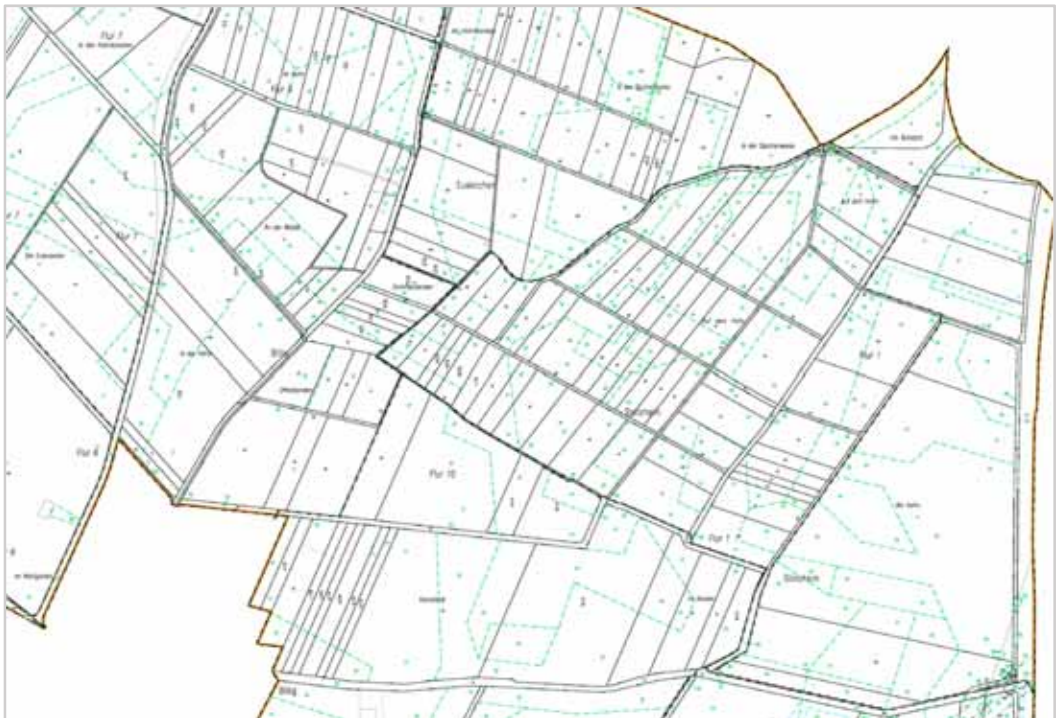
Bei der örtlichen Wertermittlung werden im gesamten Flurbereinigungsgebiet Bodenproben bis zu einer Tiefe von ca. einem Meter in einem Raster von z.B. 40 m x 40 m genommen, von dem Sachverständigen begutachtet und in das Klassenschema des Wertermittlungsrahmens eingeordnet. Dazu wird jeweils ein Bodenprofil mittels eines Bohrstocks aus dem Boden gezogen und dem Sachverständigen zur Analyse und Einordnung in die Wertklassen nach dem Wertermittlungsrahmen vorgelegt.

Die Ergebnisse der örtlichen Bodenuntersuchungen werden durch einen Vermessungstechniker in Abdrucke der Liegenschaftskarte lagegenau eingetragen. Diese Eintragungen sollten erkennen lassen, welche Wertklasse sich aus dem jeweiligen physikalischen Bodenprofil ergibt und in welchem Maße Abschlüsse anzubringen sind. Nach Fertigstellung einer Flur konstruiert der Sachverständige mit Unterstützung des Vermessungstechnikers aus dieser Menge diskreter Punkte die Grenzen der Wertklassen, also die Abgrenzung von Flächen mit gleicher Wertklasse. Werden die Ergebnisse der örtlichen Wertermittlung bereits im Felde mit einem Pen-Computer oder vergleichbaren Tablet erfasst, welcher möglicherweise zudem noch GPS-gestützt ist, vereinfachen sich die Arbeitsvorgänge erheblich: zum Einen entfällt die Einmessung des abgesteckten Rasters der Bodenproben; zum Zweiten wird die Konstruktion der Linien gleicher

Wertklassen durch Inter-/ Extrapolation aus den Wertmerkmalen der einzelnen Bodenproben maßgeblich vom Notebook unterstützt und damit vereinfacht. Schließlich können die digitalen Ergebnisse aus dem Außendienst direkt in das Bearbeitungssystem für die Wertberechnung des alten Bestandes eingespeist werden.

Nach Abschluss der örtlichen Arbeiten zur Wertermittlung der land- und forstwirtschaftlichen Böden des gesamten Verfahrensgebietes führt die Flurbereinigungsbehörde mit den Bodenschätzern und dem Vorstand der Teilnehmergeinschaft einen Schlusstermin durch, in dem die Ergebnisse der Wertermittlung zusammenfassend gewürdigt und etwa notwendige Änderungen des Wertermittlungsrahmens vorgenommen werden. Die Ergebnisse der Wertermittlung werden in der Wertermittlungskarte dokumentiert.

Abb. 3.2-2: Ausschnitt aus der Wertermittlungskarte



Die Nachweisungen über die Ergebnisse der Wertermittlung (Wertermittlungskarte und Wertermittlungsrahmen mit ergänzenden Festlegungen) hat die Flurbereinigungsbehörde zur Einsichtnahme für die Beteiligten auszulegen und ihnen in einem Anhörungstermin zu erläutern (§ 32 FlurbG). Einwendungen in diesem Termin sind kein förmlicher Rechtsbehelf, sondern geben der Flurbereinigungsbehörde vielmehr Gelegenheit, Beanstandungen an der Wertermittlung durch einzelne Teilnehmer nachzugehen und begründete Einwendungen noch im Vorfeld der Feststellung der Wertermittlungsergebnisse zu beheben. Der abschließende Verwaltungsakt besteht in der öffentlich bekannt zu machenden Feststellung der Ergebnisse der Wertermittlung. Zur Vermeidung möglicher Rechtsnachteile sollte jeder Teilnehmer die Richtigkeit der Feststellung nicht nur für seine Grundstücke nachprüfen, sondern auch für benachbarte und sonstige Grundstücke, mit deren späterer Zuteilung er rechnen muss.


3.2.1.3 Die Wertberechnung im alten Bestand

Um für den weiteren Fortgang des Flurbereinigungsverfahrens den Wert der einzelnen Grundstücke ermitteln zu können, erfolgt in der Wertermittlungskarte die Berechnung aller Klassenabschnittsflächen. Die in einem Grundstück vorliegenden Klassenabschnittsflächen werden mit der Wertzahl der jeweiligen Wertklasse multipliziert und ergeben im Saldo den Wert des Grundstücks („Wertberechnung im alten Bestand“). Für die Flächengröße der Grundstücke ist in der Regel die Eintragung im Liegenschaftskataster maßgeblich (§ 30 FlurbG).

Die auf die Einlagegrundstücke eines Teilnehmers unter Berücksichtigung ihrer Größe und Klassenaufteilung entfallenden Wertzahlen werden in einem „Einlagenachweis“ unter der betreffenden Ordnungsnummer zusammengefasst, von dem jeder Teilnehmer den für seine eingebrachten Grundstücke maßgeblichen Auszug erhält.

Das Ergebnis der Wertberechnung im alten Bestand bildet die Grundlage für Berechnung des Landbeitrages (siehe Kap. 3.2.5.2) und des individuellen Abfindungsanspruchs (siehe Kap. 3.2.5.3).

Abb. 3.2-3: Ein personalisierter Einlagenachweis

	Bezirksregierung Köln	Verfahren:	Az.: 14 92 2		
	Bodenordnungsnachweis				
	Flurbereinigung Billig				
	Stand der Daten: 02.05.2012-11:03 Uhr	Ord.-Nr.: 338/02			
Einlagenachweis					
Grundbuch von Stotzheim (054460) Blatt 00076					
laufende Nr. BV.: 0013					
Gemarkung Stotzheim (054460)					
Flur, Flurstück	Buchungsart	Lagebezeichnung	Buchfläche qm		
2 16	N	Am Schafott	5.096		
Wertangaben zum Grundstück:					
Wertmerkmal (Sz)	Klasse	Fläche qm	WVhz	Wertzahl	
Ackerland/Grünland (03)	6	5.063	15	759,45	
	7	33	12	3,96	
Abrechnung im Verfahren:				763 WZ	
laufende Nr. BV.: 0014					
Gemarkung Stotzheim (054460)					
Flur, Flurstück	Buchungsart	Lagebezeichnung	Buchfläche qm		
2 17	N	Am Schafott	9.706		
Wertangaben zum Grundstück:					
Wertmerkmal (Sz)	Klasse	Fläche qm	WVhz	Wertzahl	
Ackerland/Grünland (03)	6	4.849	15	727,35	
	7	3.857	12	462,84	
Abrechnung im Verfahren:				1.190 WZ	
Summen	Grundstücke Alter Bestand	Buchfläche:	13.802,00 qm	ant. Buchfläche:	13.802,00 qm
		Wertzahl:	1.953 WZ		

3.2.2 Der Plan über die gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen mit landschaftspflegerischem Begleitplan nach § 41 FlurbG

Die Flurbereinigungsbehörde stellt im Benehmen mit dem Vorstand der Teilnehmergeinschaft einen Plan auf über die gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen, insbesondere über die Einziehung, Änderung oder Neuausweisung öffentlicher Wege und Straßen sowie über die wasserwirtschaftlichen, bodenverbessernden und landschaftsgestaltenden Anlagen (Wege- und Gewässerplan mit landschaftspflegerischem Begleitplan) auf (§ 41 Abs. 1 FlurbG).

Der Plan ist mit den Trägern öffentlicher Belange einschließlich der landwirtschaftlichen Berufsvertretung in einem Anhörungstermin zu erörtern (§ 41 Abs. 2 Satz 1 FlurbG).

Der Plan ist durch die obere Flurbereinigungsbehörde festzustellen (§ 41 Abs. 3 FlurbG).

Der Plan nach § 41 FlurbG bildet die Grundlage für die neue Feldeinteilung bei der Neuordnung der Grundbesitzverhältnisse. Er ist inhaltlich und formal ein agrarischer Fachplan zur Entwicklung und Neuordnung des ländlichen Raumes; das drückt sich auch in dem Vorgang seiner Entstehung aus:

- der Plan hat den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung sowie einer geordneten städtebaulichen Entwicklung Rechnung zu tragen;
- er hat auch den sonstigen öffentlichen Belangen Rechnung zu tragen;
- der Plan ist mit den anderen Fachplanungsträgern abzustimmen;
- die Planung ist einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu unterziehen;
- die betroffenen Institutionen und Personen sind zu beteiligen und anzuhören;
- der Plan wird durch die höhere Verwaltungsbehörde (in der Flurbereinigung die obere Flurbereinigungsbehörde) mit rechtlicher Außenwirkung festgestellt.

3.2.2.1 Die Aufstellung der allgemeinen Grundsätze für die zweckmäßige Neugestaltung des Flurbereinigungsgebietes

Die Flurbereinigungsbehörde stellt im Benehmen mit der landwirtschaftlichen Berufsvertretung und den beteiligten Behörden und Organisationen, insbesondere den amtlichen landwirtschaftlichen Fachberatern, allgemeine Grundsätze für die Neugestaltung des Flurbereinigungsgebietes auf (§ 38 FlurbG). Der Gestaltungsauftrag der Flurbereinigungsbehörde ist in § 37 FlurbG als Generalklausel enthalten.

- Er konkretisiert zum Einen die durchzuführenden Aufgaben dahingehend, dass die Feldmark neu einzuteilen, zersplitterter oder unwirtschaftlich geformter Grundbesitz zusammenzulegen und zweckmäßig zu gestalten, Wege, Straßen und Gewässer und andere gemeinschaftliche Anlagen zu schaffen, bodenverbessernde, bodenschützende, landschaftsgestaltende und sonstige Maßnahmen zum Vorteil der Teilnehmer durchzuführen sowie die rechtlichen Verhältnisse zu ordnen sind; Maßnahmen zur Verbesserung der Ortslage können durchgeführt werden. Die Breite dieses Kataloges lässt erkennen, dass die Flurbereinigung als umfassende Maßnahme zur Neuordnung ländlicher

Räume verstanden wird, die durch eine Vielzahl aufeinander abgestimmter Maßnahmen eine durchgreifende Verbesserung der örtlichen Wirtschafts- und Lebensbedingungen erreichen will.

- Zum anderen enthält § 37 FlurbG eine Reihe rechtlicher Vorgaben, die das Planungsermessen der Flurbereinigungsbehörde dem Grunde nach leiten und begrenzen. Zu ihnen gehören die Beachtung der Landschaftsstruktur, die Abwägung unterschiedlicher Interessen unter den Beteiligten und die Wahrung öffentlicher Interessen, beispielsweise im Hinblick auf Raumordnung, Landesplanung und kommunale Bauleitplanung. Die nach § 37 Abs. 1 FlurbG mögliche Einbeziehung der Ortslage in die Flurbereinigung berührt städtebauliche und agrarische Interessen gleichermaßen und macht eine enge Abstimmung zwischen der Flurbereinigungsbehörde und der Gemeinde unerlässlich.

Das Ergebnis der Abstimmung hängt von der Mitwirkung der Beteiligten ab sowie einer systematischen Analyse der Rahmenbedingungen. Aus der Bestandsaufnahme und der Analyse wird in einem umfassenden Dialog mit den betroffenen Beteiligten in der Flurbereinigung der Planentwurf erarbeitet.

Die in den letzten 30 Jahren vermehrt zu beachtenden Aspekte des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege stellen an die Bearbeiter eines Flurbereinigungsprojektes große Herausforderungen. Die biologische Vielfalt der Arten und Lebensräume, sauberes Wasser, reine Luft, ein gesunder Boden und die nachhaltige Nutzungsfähigkeit dieser Naturgüter sind die Grundlagen der menschlichen Existenz, der Gesundheit und der Wirtschaft. So müssen die Bearbeiter zwischen beteiligten Grundeigentümern, Landwirten, Umwelt- und Naturschützern vermitteln und für die Realisierung ihrer planerischen Vorstellungen eine Moderatorenrolle einnehmen.

Ausgehend von diesem allgemeinen Neuordnungsauftrag werden unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben, den technischen und finanziellen Möglichkeiten sowie den örtlichen Gegebenheiten zunächst Grundsätze für die zweckmäßige Neugestaltung des in Rede stehenden Gebietes festgelegt. Das geschieht in einem oder mehreren getrennt voneinander stattfindenden Terminen, zu dem die Träger öffentlicher Belange und sonstige Stellen, welche durch ihre Zuständigkeit raumbedeutsame Belange im Verfahrensgebiet zu vertreten haben, eingeladen werden. Es werden der Verfahrenszweck und die Verfahrensziele aus dem Anordnungsbeschluss (Kapitel 3.1.3) reflektiert und die Vorstellungen der Anzuhörenden abgefragt. Soweit widerstreitende Planungsziele offenkundig werden, sollten sie schon in diesem Termin diskutiert und der prozedurale Umgang damit (möglichst einvernehmlich) festgelegt werden. Je ergebnisoffener die Flurbereinigungsbehörde diese Gespräche führt, umso höher wird das zu erzielende allgemeine Akzeptanzniveau sein, eine für die weitere Durchführung des Verfahrens unverzichtbare Grundlage.

Damit die Flurbereinigungsbehörde die Realisierungsmöglichkeiten von beantragten Landbereitstellungen für öffentliche Zwecke (§ 40 FlurbG) prüfen und gegebenenfalls in ihrer Neuordnungsplanung berücksichtigen kann, müssen die Planungen der Gemeinde und der sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig, spätestens in diesem Termin bekannt gegeben werden. Mit den Fachplanungsträgern sollten verbindliche Absprachen über beizubringende Planunterlagen getroffen werden. Die Terminergebnisse werden in einer Terminniederschrift festgehalten.

Wenn nicht bereits in der Vorbereitungsphase (Kapitel 3.1.2) die Entscheidung getroffen worden ist, ob in der anhängigen Flurbereinigung eine Umweltverträglichkeitsprüfung zu erfolgen hat, so muss spätestens in diesem Termin die Entscheidung getroffen werden.

3.2.2.2 Die Erarbeitung des Planentwurfes

Mit dem Entwurf des Plans werden die Grundstruktur der künftigen Flureinteilung und der infrastrukturelle und landeskulturelle Rahmen für das Verfahrensgebiet festgelegt. Die Aufstellung dieses Plans ist eine verantwortungsvolle und die Kreativität des Planers herausfordernde Arbeit; denn das Ergebnis dieser Planung wird das äußere Erscheinungsbild und das innere Ordnungsgefüge im Planungsraum über viele Jahrzehnte bestimmen. Der endgültige Plan sollte nicht nur die Verfahrensziele umfassend verwirklichen, sondern auch die Belange dritter Vorhabenträger bestmöglich berücksichtigen.

Die Erarbeitung des Planentwurfs ist ein Prozess, der schon bei der Vorbereitung des Flurbereinigungsverfahrens beginnt; er setzt sich fort über

- die Erarbeitung der Neugestaltungsgrundsätze,
- die Bewertung von Landschaft und Ökologie im Planungsraum,
- die Planung von Anlagen und Maßnahmen,
- über die Qualifizierung der Eingriffe sowie die Planung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen
- und endet mit der Planfeststellung bzw. Plangenehmigung.

Grundlage für den Planentwurf sind „Topografische Karten“ oder Luftbilder im Maßstab 1:5000 oder grösser, die in digitaler Form bereitgestellt werden (Kapitel 4.2.3). In ihnen werden die räumlichen, ökonomischen und ökologischen Gegebenheiten des Flurbereinigungsgebietes erfasst sowie die vorliegenden für die Bodenordnungsverfahren relevanten Fachplanungen und Planungen Dritter ergänzt.

Wegen der Komplexität der zu planenden Anlagen und Maßnahmen und ihrer räumlichen Wechselwirkungen muss die Entwurfsplanung systematisch angegangen werden. Zentrale Bedeutung wird heute in den Flurbereinigungsverfahren der Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft bzw. dem Umfang und der Qualität entsprechender Ausgleichsmaßnahmen beigemessen. Sichtbar wird dies in den heutigen Standards für den Wege- und Gewässerausbau und das weitgehende Unterlassen von Dränungen. Maßnahmen der Landschaftsentwicklung gehören zum festen Repertoire jeder Flurbereinigung.

Der Planer hat sich vor der Maßnahmenplanung intensiv mit den technischen Grundlagen der Planung und den Rahmenbedingungen im Verfahrensgebiet auseinander zu setzen. Diese sind:

- Funktionalität des ländlichen Wegenetzes und der Verlauf von Verkehrsströmen. Ziel der Planung sind ein multifunktionales Wegenetz und eine multifunktionale Agrarraumgestaltung (Bertling, Kriese, Lütke-meier 2015) (Kapitel 4.4.3.1).
- landeskulturelle Grundlagen (Kapitel 4.4.1),
- landeskulturelle Wechselbeziehungen zwischen Planentwurf und Planausführung (Kapitel 4.4.2),
- kulturbautechnische Maßnahmen an Gewässern (Kapitel 4.4.3.5),
- landschaftspflegerische Maßnahmen in der Flurbereinigung (Kapitel 4.4.4),
- Maßnahmen zur Reduzierung der Bodenerosion (Wasser und Wind) (Kapitel 4.4.4.3),

- Ziel und Maßnahmen zur Bodenverbesserung (Kapitel 4.4.4.4).

Mit Blick auf die zu beachtenden umweltschutzrechtlichen Belange kommt der ökologischen Bestandsaufnahme und Bewertung im Neuordnungsgebiet eine zentrale Bedeutung zu. Das Ergebnis der Bestandsaufnahme wird in einer „Bestandskarte Landschaft und Ökologie“. Das Ergebnis der ökologischen Bewertung wird in der „Bewertungskarte Landschaft und Ökologie“ dokumentiert; beide Teile können auch zusammen in einer Karte dokumentiert werden, wenn dadurch die Lesbarkeit des Ergebnisses nicht beeinträchtigt wird.

3.2.2.3 Die Umweltverträglichkeitsprüfung und Eingriffsregelung

Die in einer Flurbereinigung durchzuführenden Maßnahmen und die neu zu schaffenden und zu verändernden gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen haben in der Regel Auswirkung auf Natur und Landschaft im Flurbereinigungsgebiet. Deshalb sind bei der Aufstellung des Plans nach § 41 FlurbG verschiedene Prüfungen durchzuführen und zwar:

- eine allgemeine **Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)** nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG 2021),
- eine gebietsbezogene Prüfung für die Anlagen und Maßnahmen des Flurbereinigungsverfahrens, die sich in „NATURA 2000“-Gebieten befinden (FFH-Verträglichkeitsprüfung);
- eine Artenschutzprüfung, in der nachzuweisen ist, dass durch die Erstellung der gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen streng geschützte Arten nicht beeinträchtigt werden und
- eine Prüfung der Zulässigkeit von Eingriffen in Natur und Landschaft und deren ökologische Ausgleichbarkeit.

Die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist ein unselbständiger Teil des Verfahrens um die Aufstellung und Feststellung des Plans nach § 41 FlurbG; sie ist in das Verfahren zur Aufstellung des Plans über die gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen eingebettet und dient der Entscheidung über die Zulässigkeit des Vorhabens. Mit der UVP wird festgestellt, ob das Vorhaben Auswirkungen auf Menschen, Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter hat. Weitere Details zur Vorbereitung und Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung, zur Bestandsaufnahme und Bewertung von Natur und Landschaft im Verfahrensgebiet ergeben sich aus Kapitel 4.5.1.

Die **Eingriffsregelung** nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) (auch Eingriff-Ausgleich-Regelung genannt) ist das Instrument des Naturschutzrechts, mit dem negative Folgen von Eingriffen in Natur und Landschaft vermieden oder wenigstens minimiert werden sollen; sie verfolgt das Ziel, den gegenwärtigen Zustand von Natur und Landschaft in einem Projektgebiet trotz geplanter Neuordnungsmaßnahmen zu erhalten. Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Als Eingriffe kommen in der Flurbereinigung insbesondere in Betracht:

- die Errichtung, Erweiterung oder wesentliche Änderung baulicher Anlagen aller Art, auch von Verkehrswegen und Verkehrsflächen, Leitungen und Masten sowie Sport- und Freizeitanlagen,
- das Entwässern von Flächen und das dauerhafte Absenken oder Anheben des Grundwasserspiegels, soweit dadurch die Lebensbedingungen für Tiere oder Pflanzen nachhaltig beeinträchtigt werden können,
- die Umwandlung von Grünland zu Ackerland,
- die Beseitigung von Feldrainen, Hecken, Alleen, Solitärbäumen und Flurgehölzen aller Art,
- der Ausbau, die wesentliche Veränderung, die Neuanlage oder die Beseitigung der Gewässer im Sinne des Wassergesetzes.

Keinen Eingriff stellen in der Regel dar:

- Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen an Deichen, Dämmen und anderen Hochwasserschutzanlagen sowie die Herstellung eines ordnungsgemäßen Zustandes nach einem Schadensfall auf einer vorhandenen Fläche.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach den naturschutzrechtlichen Bestimmungen vorrangig zu vermeiden. Sofern das nicht möglich ist, sind landschaftspflegerische Maßnahmen (so genannte Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen) zu ergreifen. Dabei ist bezogen auf die einzelne Maßnahme zu prüfen, ob ein Eingriff zulässig und in welcher Form er zu kompensieren ist. Einzelheiten ergeben sich aus Kapitel 4.5 Abbildung 4.5-4.

Der Verursacher eines Eingriffes ist verpflichtet, in allen Phasen der Planung und Umsetzung eines Projektes Vorkehrungen dafür zu treffen, dass vermeidbare Beeinträchtigungen unterlassen werden. Nicht vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu begründen und durch wirksame ökologische Maßnahmen auszugleichen oder zu ersetzen. Daraus ergibt sich eine erhöhte Prüfungs- und Beweispflicht in der Flurbereinigung. Die nach BNatSchG (2009) mögliche Ersatzzahlung für Eingriffe in Natur und Landschaft an Stelle von ökologischen Ausgleichsmaßnahmen wird in der Flurbereinigung in der Regel nicht angewendet, da ein Ausgleich oder Ersatz für erfolgte Eingriffe in einer Flurbereinigung immer möglich ist. Sollte wirklich keine faktische Möglichkeit bestehen, im Flurbereinigungsverfahren für einen zulässigen Eingriff den angemessenen ökologischen Ausgleich oder Ersatz zu finden, kann immer noch auf das Instrument des Öko-Kontos (siehe in Kap. 5.7) zurückgegriffen werden. In der Regel stellt sich aber die Praxis so dar, dass Gebietskörperschaften, die ihre ökologischen Kompensationsverpflichtungen über ein Öko-Konto realisieren, in anhängigen Flurbereinigungsverfahren mit Hilfe der Flurbereinigungsbehörde ihr Öko-Konto „auffrischen“.

Zur Bemessung der erforderlichen ökologischen Kompensationsmaßnahmen werden länderspezifische Biotopwertverfahren angewendet. Biotopwertverfahren sind in Deutschland standardisierte Bewertungsverfahren von Biotop- oder Raumnutzungstypen, vor allem zur Verwendung bei der Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz und bei der Umweltverträglichkeitsprüfung (siehe Kapitel 4.5). Der Verursacher eines Eingriffs weist mit einem solchen Verfahren gegenüber der Naturschutzbehörde nach, dass die von ihm geplanten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Kompensation des Eingriffs ausreichend und angemessen sind.

In den zur ökologischen Bewertung eingesetzten Verfahren arbeitet man in der Regel mit einem Punktwerte-System, welches den Eingriff in das einzelne Biotope durch „Ökopunkte“ quantifiziert, über alle Eingriffe saldiert und dann diesem Punktwert die

wiederum mit Ökopunkten quantifizierten ökologischen Ausgleiche gegenüberstellt. Dem Zustand „vorher“ hat der ökologische Experte einen prognostizierten Zustand „nachher“ gegenüberzustellen, der also dem Zustand nach Realisierung des Vorhabens einschließlich der geplanten Kompensationsmaßnahmen entspricht. Ist die Summe der Ökopunkte „nachher“ mindestens so groß wie „vorher“, ist der Nachweis des gesetzlich geforderten Ausgleichs erbracht.

Alle Biotopwertverfahren arbeiten unterschiedslos nach diesem Schema. Der einzige relevante Unterschied der verschiedenen gängigen Verfahren liegt in der zu Grunde liegenden Liste der Biotoptypen und Raumnutzungstypen sowie ggf. in den jedem Biotoptyp zugewiesenen Wertpunkten.

Die Eingriff- Ausgleich- Regelung findet im Einzelnen ihren planerischen Niederschlag in dem landschaftspflegerischen Begleitplan mit Text und Karte. Der landschaftspflegerische Begleitplan ist Bestandteil des Plans nach § 41 FlurbG.

3.2.2.4 Abstimmung mit dem Vorstand der Teilnehmergeinschaft

Der Plan ist im Benehmen mit dem Vorstand der Teilnehmergeinschaft aufzustellen (§ 41 Abs. 1 FlurbG). Die Flurbereinigungsbehörde hat bei der Aufstellung die vom Vorstand geäußerten Anregungen und Bedenken in ihre Entscheidungen einzubeziehen. Die Herstellung des Benehmens erfordert nicht unbedingt das Einverständnis in allen Punkten, wohl aber die ausreichende Erörterung mit dem Ziel der Einigung.

Die Komplexität dieses Prozesses macht eine iterative Vorgehensweise notwendig, indem der Flurbereinigungsingenieur die planerischen Details immer wieder mit dem Vorstand der Teilnehmergeinschaft und den am Projekt beteiligten anderen Planungsträgern abstimmt; jedwede begründete Gegenvorstellung hat Auswirkungen auf andere Maßnahmen und erzeugt häufig weitere Entwurfsänderungen (siehe Kap. 4.5 Abbildung 4.5-5).

Zum Abschluss der Aufstellung des Planes nach § 41 FlurbG hat die Flurbereinigungsbehörde den Vorstand der Teilnehmergeinschaft in einer abschließenden Sitzung umfassend über dessen Inhalt zu unterrichten. Dabei sind noch verbliebene Meinungsverschiedenheiten nach Möglichkeit auszuräumen. Über die Sitzung ist eine Niederschrift aufzunehmen, die insbesondere die verbliebenen unterschiedlich beurteilten Planungen und die dafür maßgebenden Gesichtspunkte erkennen lässt.

In Abstimmung mit dem Vorstand der Teilnehmergeinschaft sollte der fertige Planentwurf auch allen Teilnehmern in einer Informationsveranstaltung vorgestellt werden.

3.2.2.5 Abstimmung mit den Trägern öffentlicher Belange

Die Flurbereinigungsbehörde hat den Plan nach § 41 FlurbG in Abstimmung mit den Trägern öffentlicher Belange einschließlich der landwirtschaftlichen Berufsvertretung zu erarbeiten. Die Abstimmung ist während der Entwurfsbearbeitung ständig zu suchen. Meinungsverschiedenheiten sollen vor Durchführung des Anhörungstermins (Kapitel 3.2.2.8) möglichst ausgeräumt werden. Der Plan nach § 41 FlurbG muss erkennen lassen, ob Anlagen und Festsetzungen Gegenstand der Planfeststellung sind oder nur nachrichtlich dargestellt werden. Die Bestandteile des Planes nach § 41 FlurbG müssen so klar sein, dass sich die beteiligten Stellen unterrichten können, ob und inwieweit ihre Belange durch den Plan berührt werden.

Soll die Planfeststellung für ein anderes Vorhaben aus Gründen, die sich aus dem Zweck des Flurbereinigungsverfahrens ergeben, im Plan nach § 41 FlurbG erfolgen, so werden die Planungen in den Plan aufgenommen und mit ihm durch die obere Flurbereinigungsbehörde festgestellt. Die Planungsunterlagen sind vom jeweiligen Träger des Vorhabens nach dem für ihn geltenden Fachrecht planfeststellungsreif auszuarbeiten und der Flurbereinigungsbehörde so rechtzeitig vorzulegen, dass sie in das Planfeststellungsverfahren einbezogen werden können. In Fällen des Zusammentreffens mehrerer selbständiger Vorhaben erfolgt für beide Vorhaben ein gemeinsames Anhörungsverfahren nach Maßgabe des FlurbG. Bei der Entscheidung über die Vorhaben hat die obere Flurbereinigungsbehörde im Planfeststellungsbeschluss das jeweilige Fachrecht zu berücksichtigen.

Sollen im Plan nach § 41 FlurbG neue Anlagen oder Berechtigungen ausgewiesen werden oder Änderungen an bereits vorhandenen öffentlichen Anlagen erfolgen, für die die Teilnehmergeinschaft nicht Kostenträgerin ist, sind zuvor mit den jeweiligen Trägern Vereinbarungen über die Beteiligung an den entstehenden Kosten zu treffen. Die Vereinbarungen können sich auch auf die technische Durchführung und die privatrechtlichen Beziehungen der Beteiligten erstrecken.

3.2.2.6 Die Einbeziehung der Öffentlichkeit

Falls der Plan nach § 41 FlurbG UVP- pflichtig ist, legt die Flurbereinigungsbehörde den Planentwurf einen Monat in den Flurbereinigungsgemeinden zur Einsichtnahme durch die Öffentlichkeit aus (§ 9 Abs. 3 UVPG in Verbindung mit § 19 UVPG). Ort und Zeit der Auslegung sind öffentlich bekanntzumachen.

Begründete Einwendungen gegen den Plan berücksichtigt die Flurbereinigungsbehörde durch entsprechende Änderungen.

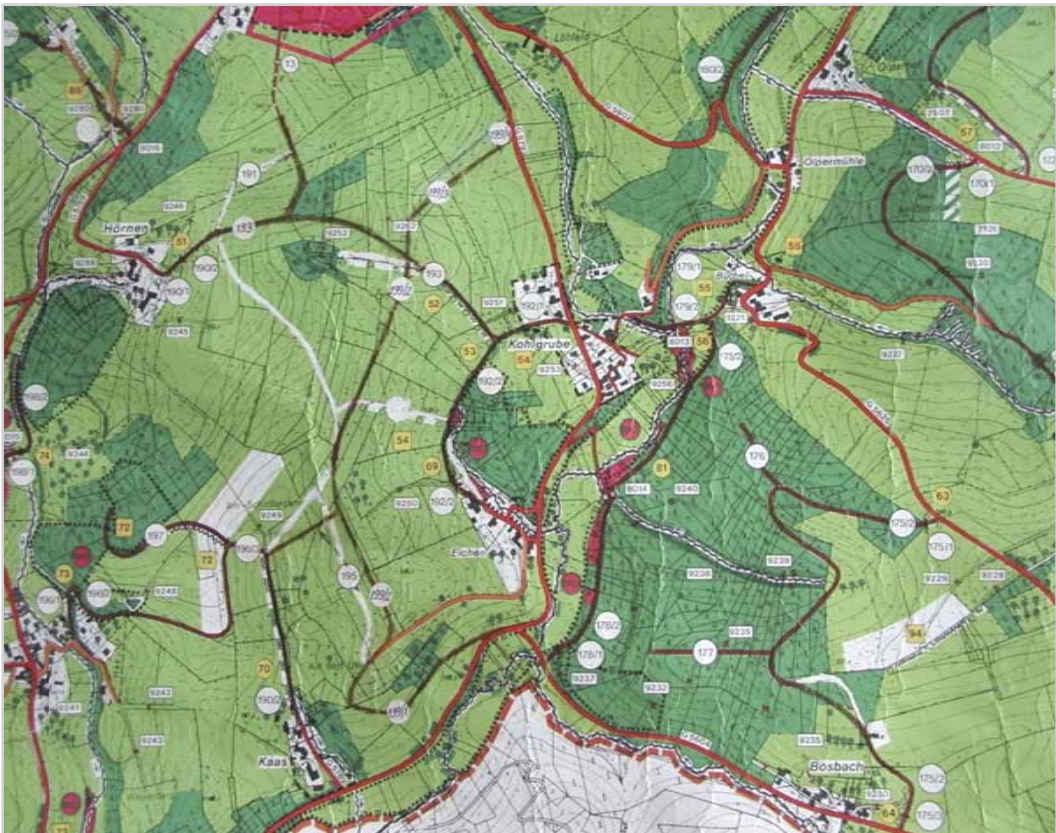
3.2.2.7 Die Aufstellung des Plans nach § 41 FlurbG

Nach Abschluss der Entwurfsphase besteht der Planentwurf aus

- einem Deckblatt,
- einer Karte zum Plan über die gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen,
- dem landschaftspflegerischen Begleitplan mit allen zur Beurteilung der Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlichen Angaben sowie den Landschaftsbericht,
- Sonderkarten zur Verdeutlichung wesentlicher Einzelheiten,
- Regeldarstellungen zu den Anlagen,
- soweit erforderlich Einzelentwürfen zu bestimmten Anlagen,
- dem Verzeichnis der feststellungsbezogenen Anlagen; die Verbindung mit der Karte zum Plan wird durch eine Nummerierung hergestellt an allen von rechtlichen Festsetzungen betroffenen Anlagen und Maßnahmen einschließlich der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen,
- den gegebenenfalls bei der UVP und einer FFH-Verträglichkeitsprüfung erarbeiteten Unterlagen,
- dem Erläuterungsbericht einschließlich der erforderlichen Aussagen über die Eingriffsregelung, die Umweltauswirkungen und die FFH-Verträglichkeit des Planes nach § 41 FlurbG,
- den Vereinbarungen und Niederschriften
- sowie einer Kostenberechnung und einem Finanzierungsplan.

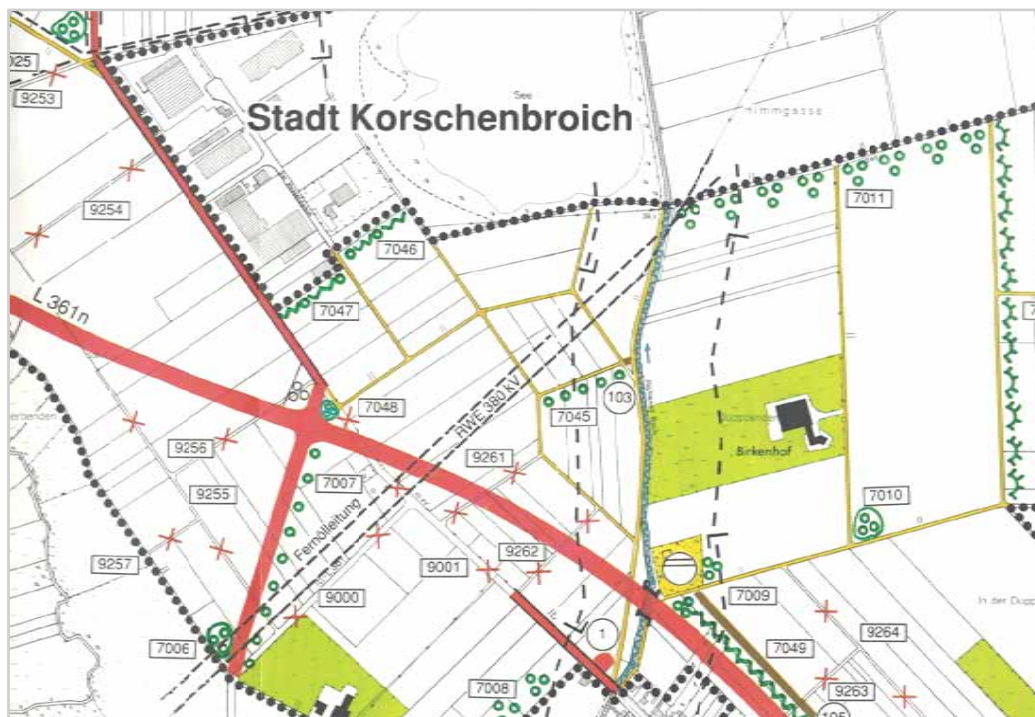
Die **Karte zum Plan nach § 41 FlurbG** (oft auch schlicht als „Wege- und Gewässerkarte“ bezeichnet) ist Kernstück des Plans. Die Karte ist der zeichnerische Nachweis über den Bestand und die Neugestaltung des Flurbereinigungsgebiets. Sie soll die Lage der Anlagen, ihre Beziehungen zueinander und zur Topografie, den örtlichen Bestand sowie die öffentlich- rechtlichen Verhältnisse an den festzustellenden Anlagen erkennen lassen. Die Karte hat in der Regel den Maßstab 1:5.000. Aus Gründen der Übersichtlichkeit und zur Verdeutlichung wesentlicher Einzelheiten sind Sonderkarten und vergrößerte Darstellungen zulässig. In ihrem feststellungsbezogenen, d. h. von der Regelungswirkung des Plans erfassten Teil sind die im Flurbereinigungsverfahren zu schaffenden, zu ändernden und zu beseitigenden Anlagen dargestellt, mitunter auch Vorgaben für deren Herstellung (z. B. Wegebreiten, Standardbauweisen, Befestigungsarten, Bepflanzungsbreiten) und für die Grundstücksneuordnung (z. B. „Bedingungsgrenzen“, Waldumwandlungs- und Aufforstungsflächen) eingearbeitet. Dazu gehören auch die im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung entstandenen Maßgaben für die Eingriff-Ausgleichsregelung (Kapitel 3.2.2.3 und 4.5) sowie alle sonstigen im gemeinschaftlichen Interesse geplanten landschaftspflegerischen Maßnahmen.

Abb. 3.2-4: Ausschnitt aus der Karte zum Plan nach § 41 FlurbG



Daneben enthält die Karte nachrichtlich bestehenbleibende Anlagen, Drittplanungen, die nach anderen Gesetzen betrieben werden und sonstige sachdienliche Angaben, wie etwa die geplante Bewirtschaftungsrichtung in den einzelnen Feldblöcken.

Abb. 3.2-5: Karte zum Plan nach § 41 FlurbG mit Drittplanungen und bestehenbleibenden Anlagen



Das **Verzeichnis der feststellungsbezogenen Anlagen** enthält - Anlage bezogen – die Festsetzungen, welche einer kartenmäßigen Darstellung nicht zugänglich sind; das sind insbesondere Angaben zum künftigen Eigentum und zur Unterhaltung der Anlagen sowie zu erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsverpflichtungen.

Der **Erläuterungsbericht** fasst die zum Verständnis des Plans ergänzenden Informationen zusammen. Er soll die Planung in allgemein verständlicher Form erklären und begründen. Er muss insbesondere erkennen lassen, dass die unterschiedlichen Nutzungsansprüche im Flurbereinigungsgebiet sorgfältig und sachgerecht gegeneinander abgewogen worden sind.

Der Erläuterungsbericht enthält auch die entscheidungserheblichen Aussagen über die Umweltauswirkungen der Anlagen, wie die Beschreibung des Vorhabens mit Angaben über Lage, Art und Umfang, den Bedarf an Grund und Boden, die Beschreibung der Anlagen und Maßnahmen, mit denen erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, vermindert oder soweit wie möglich ausgeglichen werden, gegebenenfalls auch Ersatzmaßnahmen, die Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen, Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und die wesentlichen Auswahlgründe für Planungsalternativen unter Beifügung von Karten, die Bilanzierung von erheblichen Beeinträchtigungen sowie die geplanten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Die Darstellung der Umweltauswirkungen soll die obere Flurbereinigungsbehörde in die Lage versetzen, eine abschließende Bewertung der Umweltauswirkungen vorzunehmen. Im Falle einer FFH-Verträglichkeitsprüfung ist der Erläuterungsbericht im Hinblick auf die Beurteilung möglicher Beeinträchtigungen eines FFH- oder eines europäischen Vogelschutzgebietes zu ergänzen.

3.2.2.8 Die Anhörung zum Plan nach § 41 FlurbG

Die Flurbereinigungsbehörde lädt die Träger öffentlicher Belange (TÖB) und die landwirtschaftliche Berufsvertretung mit einer Ladungsfrist von einem Monat zum Anhörungstermin (§ 41 Abs. 2 FlurbG). Für die Berechnung der Fristen gelten die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches. Die anerkannten Naturschutzvereinigungen sind keine TÖB, haben aber ein Mitwirkungsrecht gemäß § 63 Abs. 2 BNatSchG und sind am Verfahren zu beteiligen.

Der Ladung ist ein Auszug aus dem Planentwurf zur Stellungnahme beizufügen (§ 41 Abs. 2 Satz 4 FlurbG). Dieser hat alle den Planentwurf berührenden Festsetzungen – textlich und kartenmäßig – zu enthalten. Der Auszug muss aus sich heraus verständlich sein. In der Ladung ist darauf hinzuweisen, dass der Planentwurf insgesamt bei der Flurbereinigungsbehörde eingesehen werden kann.

Der Anhörungstermin hat Ausschlusswirkung mit der Folge, dass Einwendungen gegen den Planentwurf zur Vermeidung des Ausschlusses im weiteren Verfahren in dem Anhörungstermin vorgebracht werden müssen (§ 41 Abs. 2 Satz 2 FlurbG). In der Ladung und zu Beginn des Anhörungstermins ist auf die Ausschlusswirkung des Anhörungstermins hinzuweisen.

Die Flurbereinigungsbehörde stellt im Anhörungstermin den Planentwurf vor und erörtert die vorgebrachten Einwendungen abschließend mit den oben genannten Beteiligten. Die Ergebnisse der Einbeziehung der Öffentlichkeit nach § 9 Abs. 3 UVPG und gegebenenfalls das Ergebnis der NATURA 2000- bzw. FFH- Verträglichkeitsprüfung sind ebenfalls zu erörtern.

Über den Termin ist eine Niederschrift zu fertigen; sie wird den Beteiligten durch die Flurbereinigungsbehörde zugesandt.

3.2.3 Planfeststellung bzw. Plangenehmigung des Plans nach § 41 FlurbG

3.2.3.1 Der Planfeststellungsbeschluss

Der Plan nach § 41 FlurbG ist durch die obere Flurbereinigungsbehörde festzustellen (§ 41 Abs. 3 FlurbG) (Planfeststellungsbeschluss).

Bevor der Planfeststellungsbeschluss ergeht, prüft die obere Flurbereinigungsbehörde prüft die von der Flurbereinigungsbehörde vorgelegten Planunterlagen sowie den Ablauf und das Ergebnis des Anhörungsverfahrens. Des Weiteren werden die Einbeziehung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der anerkannten Naturschutzvereinigungen geprüft. Die obere Flurbereinigungsbehörde prüft weiterhin, ob die Formvorschriften eingehalten wurden und ob sämtliche TÖB und der Vorstand der Teilnehnergemeinschaft Gelegenheit zur Stellungnahme hatten und Einwendungen gegen den Entwurf des Plans nach § 41 FlurbG sachgerecht erörtert wurden.

Soweit eine UVP durchgeführt wurde, bewertet die obere Flurbereinigungsbehörde anhand der von der Flurbereinigungsbehörde eingereichten Unterlagen die unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen des Vorhabens auf die in § 2 UVPG genannten Schutzgüter. Die Begründung im Planfeststellungsbeschluss muss erkennen lassen, dass die Bewertung der Umweltauswirkungen der geplanten Anlagen und die Berücksichtigung der Bewertungsergebnisse im Hinblick auf eine wirksame Umweltvorsorge stattgefunden haben und beim Planentwurf berücksichtigt worden sind. Das Ergebnis ist aktenkundig zu machen.

Ist nach § 34 Abs. 4 BNatSchG eine Stellungnahme der Europäischen Kommission eingeholt worden, so hat die obere Flurbereinigungsbehörde diese Stellungnahme bei der Abwägung über die Zulassung des Projektes zu berücksichtigen.

Die bei der Planfeststellung zu beachtenden Formvorschriften sind in ergänzenden Verwaltungsvorschriften geregelt (siehe z. B. PlanFestRichtl 2002).

Die obere Flurbereinigungsbehörde entscheidet im Planfeststellungsbeschluss über Einwendungen, über die im Anhörungstermin keine Einigung erzielt wurde. Der Planfeststellungsbeschluss kann Auflagen und Bedingungen enthalten.

Soweit einzelne öffentlich-rechtliche Beziehungen nicht abschließend geregelt oder bestimmte Anlagen, Bauwerke oder sonstige Regelungen aus der Planfeststellung genommen werden, ist dies in dem Planfeststellungsbeschluss zum Ausdruck zu bringen und einer gesonderten Entscheidung vorzubehalten. Die zurückgestellte Planfeststellung muss vor Beginn des Ausbaus der betreffenden Anlage nachgeholt werden.

Durch die Planfeststellung des Plans nach § 41 Abs. 3 FlurbG wird die Zulässigkeit seiner Durchführung im Hinblick auf alle von ihm berührten öffentlichen Belange festgestellt. Dem Planfeststellungsbeschluss kommt formelle und materielle Konzentrationswirkung zu; neben der Planfeststellung sind andere behördliche Entscheidungen, wie z.B. öffentlich-rechtliche Genehmigungen, Verleihungen, Erlaubnisse, Zustimmungen und Planfeststellungen nicht erforderlich. Durch die Planfeststellung werden alle öffentlich-rechtlichen Beziehungen zwischen dem Träger des Vorhabens und den durch den Plan nach § 41 FlurbG Betroffenen rechtsgestaltend und damit abschließend geregelt. Die Regelungswirkungen des Planes können sich jedoch nur auf solche Anlagen beziehen, die vom Zweck der Flurbereinigung umfasst sind.

Die Planfeststellung bzw. Plangenehmigung erstreckt sich auf die nach § 39 FlurbG zu schaffenden gemeinschaftlichen Anlagen einschließlich aller Folgemaßnahmen sowie auf die Änderung, Verlegung oder Einziehung vorhandener Anlagen. Sie umfasst auch öffentliche Anlagen, wenn diese dem Zweck der Flurbereinigung dienen oder hierfür eine Regelung zu treffen ist. Die planerische Gestaltungsfreiheit der Behörde ist inhaltlich durch die im Flurbereinigungsbeschluss (Kapitel 3.1.3) beschriebenen Ziele des Neuordnungsverfahrens und die äußeren Grenzen des Flurbereinigungsgebiets sowie durch die Gebote der Abwägung und Problembewältigung beschränkt. Die Planfeststellung schließt die Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG (2010) sowie die Eingriffsregelung nach BNatSchG (2009) ein; ebenfalls in das Verfahren eingeschlossen ist, soweit notwendig, eine Artenschutzprüfung nach europarechtlichen Vorgaben.

Der Planfeststellungsbeschluss wird dem Träger des Vorhabens und dem Vorstand der Teilnehmergeinschaft mit Rechtsbehelfsbelehrung zugestellt (§ 41 Abs. 6 FlurbG). Es ist üblich, die Träger öffentlicher Belange einschließlich der landwirtschaftlichen Berufsvertretung und die anerkannten Naturschutzverbände schriftlich über den Erlass des Planfeststellungsbeschlusses zu unterrichten; sie haben jedoch keine Klagebefugnis gegen den Planfeststellungsbeschluss.

Die Flurbereinigungsbehörde hat die Entscheidung über die Zulässigkeit oder die Ablehnung des Vorhabens aus umweltrechtlichen Gründen, die Bestandteil des Planfeststellungsbeschlusses sind, nach § 9 Abs.3 UVPG öffentlich bekanntzumachen. Der Planfeststellungsbeschluss ist nach § 9 Abs. 2 UVPG zur Einsichtnahme für jedermann auszulegen.

3.2.3.2 Die Plangenehmigung

Der Plan kann ohne vorherige Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens genehmigt werden, wenn mit Einwendungen nicht zu rechnen ist oder Einwendungen nicht erhoben oder nachträglich ausgeräumt werden (§ 41 Abs. 4 Satz 1 FlurbG). Die im FlurbG der oberen Flurbereinigungsbehörde zugeordnete Plangenehmigung ist durch Gesetz auf die Flurbereinigungsbehörde delegiert worden. Nach herrschender Meinung unterscheidet sich die Plangenehmigung in ihren öffentlich-rechtlichen Wirkungen nicht von der Planfeststellung; sie ist also auch mit voller Konzentrationswirkung ausgestattet.

Die Plangenehmigung wird nicht zugestellt, sondern formlos dem Vorstand der Teilnehmergeinschaft, den Trägern öffentlicher Belange einschließlich der landwirtschaftlichen Berufsvertretung und den anerkannten Naturschutzverbänden mitgeteilt. Werden wider Erwarten auf die Plangenehmigung hin Einwendungen erhoben und können diese nicht ausgeräumt werden, ist die Plangenehmigung aufzuheben und ein Planfeststellungsverfahren durchzuführen.

Für Anlagen, die in der Flurbereinigung nicht oder nur unwesentlich verändert werden sollen, ist eine Planfeststellung oder Plangenehmigung nicht erforderlich. Fälle von unwesentlicher Bedeutung liegen vor, wenn Rechte anderer nicht berührt werden oder wenn mit den Beteiligten entsprechende Vereinbarungen getroffen werden; zudem dürfen Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes nicht zu besorgen sein.

3.2.3.3 Das Wirksamwerden von Planfeststellung bzw. Plangenehmigung

Der Planfeststellungsbeschluss wird mit seiner Zustellung wirksam.

Der festgestellte oder genehmigte Plan nach § 41 FlurbG bildet die Grundlage für die weitere Neuordnung des Flurbereinigungsgebiets; er stellt die planungsrechtliche Grundlage und bauordnungsrechtliche Genehmigung für den Ausbau der gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen durch die Teilnehmergeinschaft dar. Sobald der Ausbauträger im Besitz der benötigten Flächen ist, kann mit den Ausbaumaßnahmen begonnen werden.

Von der Planfeststellung bleiben die Rechte der Teilnehmer unberührt; deren Rechte werden erst im Flurbereinigungsplan rechtsgestaltend und abschließend geregelt. Gegenüber den betroffenen Teilnehmern und Nebenbeteiligten wird der Plan nach § 41 FlurbG also erst durch Aufnahme in den Flurbereinigungsplan (Kapitel 3.2.6) und dessen Bekanntgabe wirksam und damit rechtlich anfechtbar.

3.2.4 Geodätisch-technische Arbeiten in der Flurbereinigung

Die Umgestaltung des Neuordnungsgebietes erfordert eine Vielzahl von vermessungstechnischen Arbeiten. Bereits bei der Vorbereitung, im Rahmen der vorbereitenden sozio-ökonomischen Analyse und Untersuchungen des Planungsraums werden photogrammetrische oder aus Fernerkundungen gewonnene Daten zur Erfassung des Verfahrensgebiets in digitaler Form zur Verfügung gestellt.

Im Rahmen der Bestandsaufnahme erfolgt die Erfassung der räumlichen, ökonomischen und ökologischen Gegebenheiten durch die Auswertung der Geobasisinformationen der Landesvermessung; zudem müssen die für die Bodenordnungsverfahren relevanten Fachplanungen erfasst werden, und zwar hinsichtlich ihrer Lage im Flurbereinigungsgebiet und hinsichtlich des Landbedarfs, der zur Realisierung der jeweiligen Fachplanung erforderlich ist. Im weiteren Ablauf des Verfahrens erfolgt im Rahmen der Wertermittlung die Erfassung der Bodengüte; ggf. mit örtlicher Überprüfung der amtlichen Bodenschätzung, Bildung von Wert- und Nutzungsklassen und Herstellung der Wertermittlungskarte. Die digitalen Wertermittlungskarten bilden dann die Grundlage für die Berechnung und Dokumentation der Einlagewerte für jeden Teilnehmer im alten Bestand (Einlagenachweis).

Ziel der digitalen Verarbeitung der Daten in der Flurbereinigung ist auch, dass die Ergebnisse ohne zusätzliche Bearbeitung in das Liegenschaftskataster übernommen werden können. In jedem Falle sollte der Bezug zum amtlichen Koordinatensystem der Landesvermessung hergestellt werden. Dazu ist gegebenenfalls die Planung, Erkundung, Vermarkung und Bestimmung eines neuen Vermessungsfestpunktfeldes im Landesreferenzsystem notwendig.

Die Grunddaten für die Grundstücksvermessungen werden in mehreren Schritten erzeugt:

Im ersten Schritt wird die Grenze des Flurbereinigungsgebiets ermittelt, festgestellt und aufgemessen. Die Fläche des Flurbereinigungsgebiets ist damit eindeutig bestimmt.

Im zweiten Schritt erfolgt die Absteckung und Aufmessung des Planes über die gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen. Die geodätische Bestimmung der Grenzpunkte kann auch im photogrammetrischen Stereomodell oder durch Daten der Fernerkundung erfolgen.

Im dritten Schritt erfolgt die Übernahme der Wertermittlung in den neuen Bestand, es entsteht die Zuteilungskarte (1. Stufe). In ihr werden die Werte der Blöcke errechnet und das „Blockteilverzeichnis“ erstellt. Aus dem Einlagenachweis und dem Blockteilverzeichnis lassen die Landbeiträge und der Abfindungsanspruch für jeden Teilnehmer berechnen.

Im vierten Schritt erfolgt die Berechnung der neuen Landabfindungen. Nach der Durchführung des Planwuschtermins erfolgen die Zuteilungsberechnung und die Bestimmung der Koordinaten (Sollkoordinaten) der Grenzpunkte der Zuteilungsflurstücke sowie die Herstellung der Zuteilungskarte (2. Stufe).

Im fünften Schritt erfolgt nach dem Erlass der Ausführungsanordnung, bzw. im Rahmen der vorläufigen Besitzeinweisung die Übertragung der neuen Grenzen in die Örtlichkeit; Absteckung, Abmarkung und Aufmessung der neuen Grundstücke.

Im letzten Schritt werden die Nachweise für die Berichtigung des Liegenschaftskatasters; Punkt- und Grundrissnachweis (zukünftig als ALKIS Objekt, siehe auch Kap. 4.2.3) erstellt. Ferner werden die Karten und Nachweisungen für die Gemeinde (n) zu Archivierungszwecken erzeugt.

Die Zuordnung der geodätisch-technischen Arbeiten zu den einzelnen Phasen im Arbeitsablauf der Flurbereinigung ist in Abbildung 3.2-6 (nach Kötter; Fehres; Thomas et al. 2020) unter Bezug auf den in Abbildung 3.0-1 dargestellten prozeduralen Ablauf der Flurbereinigung ersichtlich.

Abb. 3.2-6: Die geodätisch-technischen Arbeiten bei der Durchführung der Flurbereinigung

Arbeitsabschnitt	zu erledigende Arbeiten	vermessungs- und katastertechnische Arbeiten (mit ungefährender zeitlichen Zuordnung im Verfahrensablauf)
1. Vorbereitung und Abgrenzung eines Planungsraums	Vorbereitende sozioökonomische Analysen und Untersuchungen des Planungsraumes Sondierungsgespräche	(gegebenenfalls) Beschaffung photogrammetrischer oder aus Fernerkundung gewonnener Daten zur Erfassung der topografischen Situation im Flurbereinigungsgebiet
2. Einleitung und Anordnung des Flurbereinigungsverfahrens	Behördenabstimmung (§ 5 Abs. 2 u. 3 FlurbG)	Feststellung der Grenze des Flurbereinigungsgebietes (§ 56 FlurbG)
	Aufklärung der voraussichtlich betroffenen Beteiligten (§ 5 Abs. 1 FlurbG)	
	Anordnung des Flurbereinigungsverfahrens (§ 4 FlurbG)	
	Einrichtung der Organe der Teilnehmergeinschaft (§§ 16 bis 26 e FlurbG)	
3. Bestandsaufnahme	Erhebung der räumlichen, ökonomischen und ökologischen Gegebenheiten	Auswertung der Geobasisinformationen der Landesvermessung und vorliegender Fachplanungen
	Erfassung der Planungen Dritter	Planung, Erkundung, Vermarkung und Bestimmung des Vermessungspunktfeldes im Landesreferenznetz als Grundlage für die nachfolgende Grundstücksvermessung
	Erfassung des Inhaltes von Grundbuch und Liegenschaftskataster hinsichtlich der am Verfahren beteiligten Grundstücke (§§ 12 bis 14 u. § 30 FlurbG)	
	Ermittlung der Beteiligten und Ihrer Rechte an den Grundstücken (§ 11 FlurbG)	
	Wertermittlung der Grundstücke und deren Feststellung (§§ 27 bis 32 FlurbG)	
4. Neugestaltung des Flurbereinigungsgebietes	Erarbeitung der Neugestaltungsgrundsätze (§ 37 u. § 38 FlurbG)	
	Aufstellung des Plans über die gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen und dessen Feststellung bzw. Genehmigung (§ 41 FlurbG)	

	Anhörung der Teilnehmer für die Landzuteilung (Planwuschtermin) (§ 57 FlurbG)	Grenzpunkte der gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen im photogrammetrischen Stereomodell oder durch Fernerkundung.
	Entwurf des Neuordnungsplanes und dessen Offenlegung (§ 58 FlurbG)	Herstellung der Zuteilungskarten (1. Stufe); Wertberechnung im „neuen Bestand“; Ermittlung des Landbeitrages; Berechnung der Abfindungsansprüche der Teilnehmer
	Aufstellung des Flurbereinigungsplanes und dessen Bekanntgabe (§ 59 FlurbG)	Zuteilungsberechnung mit Koordinatenbestimmung der Grenzpunkte der Zuteilungsflurstücke; Herstellung der Zuteilungskarten (2. Stufe)
5. Ausführung des Flurbereinigungsplanes	Ausführungsanordnung (§ 61 bzw. § 63 FlurbG)	Übertragung der neuen Grenzen in die Örtlichkeit: Absteckung, (soweit erforderlich) Abmarkung und Aufmessung der neuen Grundstücke
	Regelung des Besitzüberganges (§§ 65 u. 66 FlurbG)	
	Ausbau der gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen (§ 42 FlurbG)	
	Berichtigung der öffentlichen Bücher (§§ 79 bis 81 FlurbG)	
	Entscheidung über die anhängigen Klagen (§ 140 FlurbG)	
	Finanzielle Abwicklung des Verfahrens (§§ 151 u. 152 FlurbG)	
6. Abschluss des Flurbereinigungsverfahrens	Schlussfeststellung (§ 149 Abs. 1 FlurbG)	Erstellung der Nachweise für das Liegenschaftskataster: Punkt- und Grundrissnachweise (zukünftig als ALKIS-Objekte)
	Zustellung der Schlussfeststellung an die Teilnehmergeinschaft (§ 149 Abs. 2 FlurbG)	
	Archivierung der Verfahrensdokumente	
		Ersuchen an die Grundbuch- und Katasterbehörde auf Berichtigung mit Bescheinigung des Eintritts des neuen Rechtszustandes
		Veranlassung der Berichtigung sonstiger öffentlicher Bücher
		Fertigung von Karten und Nachweisen und Abgabe an die Gemeinde(n) zu Archivzwecken (§ 150 FlurbG)

3.2.5 Vorbereitende Arbeiten für die Aufstellung des Flurbereinigungsplans

Der Plan über die gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen bildet den planerischen Rahmen und schafft das infrastrukturelle Gerüst für die im Flurbereinigungsplan vorzunehmende Neuordnung der Grundstücke der Teilnehmer.

Für die weitere Verfahrensbearbeitung gibt es aber zu diesem Zeitpunkt noch keine hinreichend genaue Planungsunterlage; denn der Plan über die gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen (in der Regel im Kartenmaßstab 1:5000) hat lediglich Zeichengenauigkeit (im Dezimeterbereich - Bereich). Benötigt wird jedoch eine geometrische Grundlage, welche eine cm-scharfe und m²-genaue Bestimmung der neuen Grundstücksgrenzen und Grundstücksflächen erlaubt und den geodätischen Ansprüchen an ein modernes Liegenschaftskataster genügt. Dazu wird der festgestellt Plan über die gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen in die Örtlichkeit übertragen und dahin gehend verifiziert, dass die Anlagen auch wirklich so hergestellt werden können, wie sie geplant sind. Die geplanten Anlagen werden entweder in der Örtlichkeit schon abgemarkt oder nur mittels geometrischer Bestimmungsstücke oder anderweitig durch Soll-Koordinaten festgelegt. Wurden die künftigen Grenzpunkte der geplanten Anlagen bereits abgemarkt, werden sie anschließend katasterteknisch gesichert aufgemessen und berechnet. Wurden die Grenzen mittels geometrischer Bestimmungsstücke („Wegepunktverfahren“) in der Örtlichkeit verifiziert, bedarf es lediglich der Aufmessung der Richtpunkte; die Koordinaten aller davon abhängigen Grenzpunkte werden häuslich bestimmt.

Vor Beginn der Aufmessung des abgesteckten Plans über die gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen wird im Projektgebiet in Abstimmung mit der Katasterbehörde und der für die Landesvermessung zuständigen staatlichen Einrichtungen in der Regel eine neue geodätische Grundlage für das Liegenschaftskataster geschaffen.

Aus den Ergebnissen der Aufmessung des festgestellten Plans über die gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen wird die neue Flurkarte hergestellt, welche allerdings zu diesem Zeitpunkt nur die aufgemessenen Objekte sowie durch Soll-Koordinaten festgelegte Punkte enthält (Zuteilungskarte Stufe 1); das sind die Grenzpunkte des abgesteckten Wege- und Gewässernetzes sowie der Grenzen bereits festgestellter landschaftspflegerischer Maßnahmen, Gebäudepunkte, Knickpunkte oder Masten von Versorgungsleitungen, Grenzpunkte, welche bei der Flurneuordnung angehalten werden sollen sowie wichtige, für die Zuteilungsentscheidungen im Flurbereinigungsplan bedeutsame topografische oder sonstige Punkte. Auch die Grenzpunkte der Außengrenze des Flurbereinigungsgebietes sind gesichert aufzumessen, nachdem die Grenze des Flurbereinigungsgebietes ermittelt, vorhandene Abmarkungsmängel beseitigt und die Gebietsgrenze durch einen Verwaltungsakt festgestellt worden ist.

Die auf den alten Katasterkarten dokumentierte Wertermittlung der Grundstücke ist nun auf die neue Kartengrundlage (Zuteilungskarte Stufe 1) zu übertragen. Das erfolgte früher händisch; heute wird dieser Vorgang über mathematische Prozeduren ausgeführt. Für die Übertragung der Wertermittlung aus der Katasterkarte in die neue Zuteilungskarte sind Passpunkte festzulegen, welche bei der Aufmessung des Plans über die gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen auch in dem neuen geodätischen System aufzumessen sind. Befinden sich die Orte oder Ortsteile im Verfahrensgebiet, enthält die Zuteilungskarte Stufe 1 auch alle bei der Regulierung der Siedlungsbereiche einvernehmlich mit den Teilnehmern festgelegten Grenzpunkte und sonstigen Grenzeinrichtungen sowie alle Gebäudepunkte.

Abb. 3.2-7: Ausschnitt einer Zuteilungskarte Stufe 1



3.2.5.1 Die Wertberechnung im neuen Bestand

In die Zuteilungskarte der Stufe 1 sind nun die auf der Grundlage der Katasterkarte festgestellten Ergebnisse der Wertermittlung zu übertragen, um damit die Wertberechnung im neuen Zustand durchzuführen. Dazu müssen sowohl die Grenzpunkte der alten Grundstücke als auch die Grenzpunkte der Klassenabschnittsgrenzen in digitaler Form vorliegen. Die Digitalisierung erfolgt im Vektorformat aus der Wertermittlungskarte. Diese Übertragung aus dem „alten Bestand“ in den „neuen Bestand“ ist ein komplizierter handwerklicher bzw. mathematischer Vorgang: infolge der in der Regel unzulänglichen geodätischen Grundlagen der alten Katasterkarte (andere(s) Bezugssystem(e), Aufnahmefehler, Ungenauigkeit des Aufnahmeverfahrens, Zeichenfehler, Kartenverzug und dgl.) sind die Daten nicht ohne Weiteres in die aus der Neuvermessung (mit hochgenauen Grenzpunktkoordinaten) hervorgegangenen Zuteilungskarte zu übertragen. Die Divergenzen zwischen Alt und Neu sind bei manueller, zeichnerischer Übertragung durch eine kleinräumige Anpassung über zuvor ausgesuchte identische Punkte oder Linien auszugleichen.

Die mathematische Übertragung erfolgt mittels einer modifizierten (zweidimensionalen) „Helmert-Transformation“ oder Transformationen höherer Ordnung. Dazu werden die (bei der Aufmessung des Plans über die gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen) zuvor bestimmten Passpunkte benötigt; in welcher Dichte diese Punkte ausgebracht werden müssen, hängt von der Qualität des Katasternachweises ab sowie der Erfahrung des jeweiligen Sachbearbeiters.

Die „Wertberechnung im neuen Bestand“ kann nunmehr ausgeführt werden. Es werden die Flächen der Klassenabschnitte in den Blöcken berechnet und jeweils mit der zugehörigen Wertzahl aus dem Wertermittlungsrahmen multipliziert. Die Ergebnisse werden blockweise saldiert und in einem entsprechenden Dokument („Blockverzeichnis“)

nachgewiesen. Die Summe der Werte aller Blöcke ergibt die Verteilungsmasse. Da die Flurstücke für die gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen im Flurbereinigungsplan „ohne Wert“ zugeteilt werden, wird hierfür in der Regel keine Wertberechnung durchgeführt.

Schließlich sind noch die neuen Katasterfluren abzugrenzen und die amtlichen Gewannen- und Straßenbezeichnungen in die Zuteilungskarte einzutragen.

Nunmehr liegen sämtliche erforderliche Informationen für die Ermittlung des/der Landbeitrages/Landbeiträge vor.

3.2.5.2 Die Ermittlung des Landbeitrages

Für die neuen gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen wird Land benötigt. Das Land für die gemeinschaftliche Anlagen wird durch Verwertung fortfallender alter Anlagen gleicher Art, im Übrigen durch Heranziehung der Teilnehmer zu einem allgemeinen Landbeitrag (auch als „Wegebeitrag“ bezeichnet) nach dem Verhältnis des Wertes ihrer alten Grundstücke zu dem Wert der Grundstücke des Flurbereinigungsgebietes aufgebracht (§ 47 FlurbG); der Landbedarf umfasst auch die Flächen, die für ökologische Kompensationsmaßnahmen benötigt werden, die durch Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ausgelöst werden. Dieser Landbedarf wird durch Differenzbildung zwischen dem Einlagewert (EW) aller ins Verfahren eingebrachter Grundstücke und der nach der Aufmessung de Plans über die gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen verbliebenen Verteilungsmasse (VM) ermittelt. Um ihn auf alle Teilnehmer anteilmäßig verteilen zu können, wird ein

Quotient (EW-VM) /EW als %-Angabe

gebildet. Durch den Landbeitrag müssen aber auch die Flächen bzw. Wertzahlen aufgebracht werden, welche einzelnen Teilnehmern möglicherweise „über Soll“ gegeben werden müssen, weil ihre Landabfindung Nachteile hat, welche in Land auszugleichen sind; das sind zum Beispiel Nachteile in Form von Blockschiefen am Abfindungsflurstück, fehlende Wendewege am Kopfende der Abfindungsflurstücke, Hindernisse in Form von Masten oder einzelnen Bäumen im Abfindungsflurstück. Diese Nachteile stellen Umstände dar, welche die natürliche Ertragsfähigkeit der Landabfindung reduzieren und deshalb in Land auszugleichen sind. Außerdem sind vielfach bei der Neuordnung der Grundstücke Mehrzuteilungen für einzelne Teilnehmer wegen der nicht veränderbaren Blockgrößen unvermeidbar. Auch dieser Landbedarf ist vorab zu kalkulieren und in die Berechnung des Landbeitrages einzustellen. Schließlich darf eine Landreserve für Unvorhergesehenes vorgehalten werden. Ein bei Neuvermessung des Flurbereinigungsgebiets sich ergebender Überschuss an Fläche oder auch ein sich einstellendes Defizit wird ebenfalls in den Landbeitrag eingerechnet. Die Neuvermessungsdifferenz entsteht dadurch, dass die Berechnung der Flächengröße des Flurbereinigungsgebietes aus den Ergebnissen der Aufmessung nicht identisch ist mit der Fläche, welche durch Addition der dem Verfahren unterliegenden Grundstücksflächen aus dem Liegenschaftskataster entsteht; die Ursache hierfür liegt in der historischen Entwicklung des Liegenschaftskatasters sowie in der im Zuge der Neuvermessung veränderten geodätischen Grundlage. Den so ermittelten Bedarf Grund und Boden haben alle Teilnehmer über den Landbeitrag – entschädigungslos – aufzubringen.

Das Flurbereinigungsgesetz folgt mit dem Kürzel „....beitrag“ begrifflich der Rechtssystematik zu dem Begriff „öffentliche Lasten“. Bei öffentlichen Lasten handelt es sich um Abgaben (Steuern, Beiträge und Gebühren) für eine Angelegenheit, die auf öffentlichem Recht beruhen. Im Gegensatz zu Steuern, die ohne eine besondere öffentliche Leistung erhoben werden können, dienen Beiträge dem Ausgleich für einen einmaligen Aufwand der öffentlichen Hand. Öffentliche Lasten werden grundsätzlich nicht in das Grundbuch eingetragen.

Im Flurbereinungsverfahren dient der Landbeitrag dazu, das Land für die von der Teilnehmergeinschaft herzustellenden gemeinschaftlichen Anlagen aufzubringen (§19 FlurbG); er lastet als öffentliche Last auf den im Flurbereinungsverfahren liegenden Grundstücken, ohne als solche eingetragen zu sein.

Abb. 3.2-8: Die Ermittlung des allgemeinen Landbeitrags nach § 47 Abs. 1 FlurbG (ein Beispiel)

		Wert-zahlen (WZ)	Bemerkung
1	Einlagewerte		
1.1	Summe aller Einlagewerte im gesamten Flurbereinigungsgebiet	4.472.828	
1.2	Summe der Einlagewerte aller Teilgebiete*	268.952	
1.3	Summe der Einlagewerte im Flurbereinigungsgebiet ohne Teilgebiete	4.203.876	1.1 minus 1.2
2	Zu verteilende Masse		
2.1	Wert der zu verteilende Masse im gesamten Flurbereinigungsgebiet	4.320.004	
2.2	Wertsomme der zu verteilenden Masse aller Teilgebiete	227.365	
2.3	Wert der zu verteilenden Masse im Flurbereinigungsgebiet ohne Teilgebiete	4.092.639	2.1 minus 2.2
3	Landbedarf für die gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen		
3.1	Landbedarf für die bereits abgesteckten gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen	111.237	1.3 minus 2.3
3.2	Landbedarf für gemeinschaftliche und öffentliche Anlagen, die im Plan nach § 41 FlurbG dargestellt sind, deren Lage aber erst bei der Zuteilungsplanung endgültig bestimmt wird	6.961	
3.3	Landbedarf für gemeinschaftliche und öffentliche Anlagen, die im Plan nach § 41 FlurbG dargestellt sind, für deren Ausweisung noch Wertzahlen aus der zu verteilenden Masse aufgebracht werden müssen	3.999	
3.4	Landbedarf für voraussehbare Mehrzuteilungen nach § 44 Abs. 2 FlurbG	1.079	
3.5	Voraussehbarer Landbedarf für gemeinschaftliche und öffentliche Anlagen	123.276	Summe 3.1 bis 3.4
4	Die für die Aufbringung des Landbedarfs heranzuziehende Verteilungsmasse		
4.1	Summe der Einlagewert nach 1.3	4.203.876	
4.2	Wertsomme der von der Aufbringung des Landbedarfs befreiten Flurstücke	98.001	
4.3	Wert der zur Aufbringung des Landbedarfs heranzuziehenden Masse	4.105.875	4.1 minus 4.2
5	Der Landbeitrag (Abzugsverhältnis)		
5.1	Voraussehbarer Landbedarf	3,0 %	WZ 3.5 dividiert durch WZ 4.3
5.2	Mäßige Erhöhung für unvorhersehbare Zwecke	0,3 %	§ 47 Abs. 1 FlurbG
5.3	Endgültiges Abzugsverhältnis zur Aufbringung des Landes für die gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen	3,3 %	
* für das Teilgebiet mit einem vom allgemeinen Landabzug abweichenden Quotienten ist eine eigene Berechnung nach dem vorstehenden Prinzip durchzuführen			

Der Landbeitrag ist von der Flurbereinigungsbehörde sorgfältig zu ermitteln; denn ein fehlerhaft ermittelter Landbeitrag kann den erfolgreichen Abschluss des Neuordnungsverfahrens verhindern: Ist der Landbeitrag zu niedrig kalkuliert, wird sich gegen Ende der Zuteilungsplanung ein Defizit in der Verteilungsmasse zeigen; das führt in der Regel zum Abbruch der Zuteilungsplanung und einer Neuberechnung des Landbeitrages. In Einzelfällen kann eine Weiterführung der Arbeiten unter Verwendung des über Landabfindungsverzichte nach § 52 FlurbG (eigentlich für andere Zwecke) erworbenen Landes erreicht werden; die Kosten hierfür wären von allen Teilnehmern anteilmäßig in Geld aufzubringen. Ist der Landbeitrag zu hoch ermittelt, stellt dessen Verwendung bei der Berechnung des Abfindungsanspruchs der einzelnen Teilnehmer einen enteignungsgleichen Vorgang dar, welcher in der Flurbereinigung unzulässig ist und zur Aufhebung des Flurbereinigungsplanes führen wird, wenn der Plan gerichtlich angefochten wird.

Der Landbeitrag wird von der Flurbereinigungsbehörde im Flurbereinigungsplan festgesetzt und ist insofern kein vom Vorstand der Teilnehmergemeinschaft mitzugestaltender Vorgang; gleichwohl ist es empfehlenswert, den Vorstand der Teilnehmergemeinschaft über die Höhe des Landbeitrages und die seine Höhe maßgeblich bestimmenden Faktoren zu informieren.

Der Landbedarf für öffentliche Anlagen ist in erster Linie durch Verwertung fortfallender gleichartiger Anlagen zu decken, im Übrigen durch Landabfindungsverzichte (§ 52 FlurbG) zugunsten des jeweiligen öffentlichen Trägers und durch dessen in das Verfahren eingebrachtes Grundeigentum. Darüber hinaus kann nach § 40 FlurbG Land „in geringem Umfang bereitgestellt“, d. h. aus dem Masseland der Teilnehmergemeinschaft, notfalls über eine Erhöhung des Landbeitrages nach § 47 FlurbG, aufgebracht werden. Als noch „verhältnismäßig gering“ ist nach höchstrichterlicher Rechtsprechung zum Flurbereinigungs-gesetz eine Belastung der Teilnehmer bzw. Erhöhung des Landbeitrages (für alle öffentlichen Träger zusammen) um 1,5 v. H. des Wertes der Verfahrensfläche noch anzusehen. Für die Flächenbereitstellung nach § 40 FlurbG haben die jeweiligen öffentlichen Träger einen angemessenen, in der Regel dem Verkehrswert entsprechenden Geldbetrag an die Teilnehmergemeinschaft zu leisten. Dieser als „Eigenleistung der Teilnehmergemeinschaft“ zu verbuchende Geldbetrag verringert somit die Höhe der ansonsten von den Teilnehmern zu leistenden Flurbereinigungsbeiträge (Kapitel 4.8.1). Der Landbeitrag liegt bei Erstbereinigungen bei ca. 5 v. H. des Einlagewertes, in Zweitbereinigungen unter 2,5 v. H.

In Teilbereichen des Flurbereinigungsgebietes mit besonders großem oder niedrigem Landbedarf (z. B. in Baugebieten oder Waldgebieten) kann der Beitrag abweichend vom übrigen Verfahrensgebiet festgesetzt werden (§ 47 Abs. 2 und 3 FlurbG).

Grundsätzlich sind zum Landbeitrag alle Teilnehmer heranzuziehen, da sie aus seiner Verwendung allgemeine Vorteile haben, insbesondere durch Neuausweisung der gemeinschaftlichen Anlagen. Trifft das (im Einzelfall einmal) nicht zu, ist eine teilweise oder gänzliche Freistellung vorzunehmen (§ 47 Abs. 3 FlurbG).

Die Aufbringung des Landbeitrages stellt keine Enteignung dar. Der Landbeitrag dient nämlich vorrangig den Teilnehmern; durch die neu ausgewiesenen Anlagen wird eine allgemeine Werterhöhung der Abfindungsgrundstücke bewirkt; die Teilnehmer werden „ideelle Miteigentümer“ an den gemeinschaftlichen Anlagen.

Kann der Landbedarf für öffentliche Vorhaben nach den vorstehenden Grundsätzen nicht gedeckt werden, muss das Verfahren entweder auf ein Verfahren

nach § 87 FlurbG (Unternehmensflurbereinigung) umgestellt werden, falls im Übrigen die sonstigen Voraussetzungen vorliegen (siehe Kap. 5.1) oder die Flächenbereitstellung muss auf den verfügbaren Umfang beschränkt werden.

3.2.5.3 Die Ermittlung der Abfindungsansprüche

Nach § 44 Abs. 1 FlurbG ist jeder Teilnehmer für seine in das Verfahren eingebrachten Grundstücke unter Berücksichtigung des nach § 47 FlurbG vorzunehmenden Landbeitrages mit Land von gleichem Wert abzufinden. Die individuellen Abfindungsansprüche jedes Teilnehmers werden nach der Ermittlung des Landbeitrages wie folgt errechnet:

$$AA_i = EW_i - (EW_i \times LB/100)$$

mit AA_i = Abfindungsanspruch des Teilnehmers (i), EW_i = Einlagewert des Teilnehmers (i), LB = Landbeitrag in Prozent.

Werden Einlagegrundstücke abzugsfrei gestellt, so ist der Abfindungsanspruch für diese Grundstücke gleich dem jeweiligen Einlagewert EW des Grundstücks.

Liegen die Einlagegrundstücke eines Teilnehmers in Teilgebieten A und B mit unterschiedlichen Landbeiträgen, weil hier ein unterschiedlicher Erschließungsbedarf gegeben ist, so ist der Abfindungsanspruch für die in diesen Gebieten liegenden Flurstücke bereichsspezifisch zu ermitteln und anschließend zum endgültigen Abfindungsanspruch zu saldieren.

Werden seitens der Teilnehmer Landverzichte nach § 52 erklärt oder sonstige Vereinbarungen zwischen dem Teilnehmer und der Teilnehmergeinschaft oder zwischen 2 Teilnehmern getroffen, so werden diese Regelungen durch Zu- oder Abschreibungen bei den Abfindungsansprüchen des jeweiligen Teilnehmers vollzogen.

3.2.5.4 Der Planwunschtermin

Vor Aufstellung des Flurbereinigungsplans ist jeder Grundeigentümer und Erbbauberechtigte über seine Vorstellungen und Wünsche für die Neuordnung der Grundstücke zu hören (§ 57 FlurbG) – so genannter Planwunschtermin. Sind die Grundstücke verpachtet, kann es zweckmäßig sein, den oder die Pächter zum Planwunschtermin mitzunehmen; denn dieser Termin stellt die beste Gelegenheit dar, Eigentümerinteressen und die in der Regel betrieblichen Vorstellungen der Pächter hinsichtlich der Neuordnung der Feldflur abzugleichen. Um die Chancen der Flurbereinigung zu nutzen, sollten Betriebsinhaber sich zuvor über die zweckmäßige künftige Ausrichtung ihres Betriebes klar werden und bei Bedarf beraten lassen. Sind die Interessen von Eigentümer und Pächter nicht zur Übereinstimmung zu bringen, haben die Wünsche des Eigentümers für die Zuteilungsentscheidung der Flurbereinigungsbehörde Vorrang vor den Vorstellungen des Pächters.

Der Planwunschtermin ist ein „Muss“; das Auslassen eines Teilnehmers kann zur späteren Aufhebung des Flurbereinigungsplanes führen, wenn sich der Teilnehmer darauf beruft, nicht angehört worden zu sein. Wie der Planwunschtermin ablauforganisatorisch auch immer praktiziert wird, er sollte nicht als obligatorischer formaler Akt verstanden werden, sondern als Chance begriffen werden, die für eine erfolgreiche Neuordnung der Grundstücke unverzichtbaren individuellen Vorstellungen der Beteiligten als wichtigen Input in das Verfahrensgeschehen zu erfragen. Dieser Termin ist daher auch sorgfältig vorzubereiten; im Termin müssen verfügbar sein:

- die Teilnehmernachweise bzw. die zwischenzeitlich beschafften Legitimationsunterlagen,
- die Ergebnisse der Wertermittlung, Wertermittlungskarte und der Einlagenachweis,
- die Abfindungsanspruchsberechnung für jeden Teilnehmer (Kapitel 3.2.5.3),
- Übersichtskarten, in denen die Besitzverhältnisse der größeren landwirtschaftlichen Betriebe (unterschieden nach Eigentum und Pacht) farbig angelegt sind („Besitzstandskarten“),
- der Plan über die gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen mit landschaftspflegerischem Begleitplan (Kapitel 3.2.3),
- sowie die gegebenenfalls schon vorhandene neue Zuteilungskarte Stufe 1.

Die Terminvorbereitung betrifft auch die zeitliche Planung desselben; das Team, welches die Anhörung durchführt, wird sich im Vorfeld Gedanken über die Reihenfolge der Teilnehmer, den erforderlichen Zeitbedarf sowie den thematischen Ablauf der Anhörung und die Struktur der Terminniederschrift machen.

In dem Termin hat in jedem Falle zu erfolgen

- eine Verifizierung bzw. Erörterung der Eigentums- und Pachtverhältnisse,
- eine Klärung der Vertretungsbefugnisse,
- die Erörterung der Vorstellungen des jeweiligen Eigentümers über die Neuordnung seiner Grundstücke,
- (falls erforderlich) die Aufnahme von Erklärungen (etwa über aufzuhebende Rechte, Teilung von Miteigentum, Landabfindungsverzichte gemäß § 52 FlurbG und dgl.).

Verzichtet ein Teilnehmer im Rahmen des Planwunsches ganz oder teilweise auf Landabfindung, kann er stattdessen mit Geld abgefunden werden. Der Verzicht ist auch zu Gunsten eines anderen Teilnehmers (z. B. zugunsten der Gemeinde oder eines Fachplanungsträgers) möglich, die auf diese Weise ihren Landbedarf für bestimmte öffentliche Maßnahmen decken können („gezielter Landabfindungsverzicht“). Die Entgegennahme von Landabfindungsverzichten sollte vor Aufstellung des Flurbereinigungsplans zu Protokoll der Flurbereinigungsbehörde erfolgen. Liegt die Verzichtserklärung der Flurbereinigungsbehörde vor und ist sie unwiderruflich, wird auf Antrag der Flurbereinigungsbehörde ein Verfügungsverbot im Grundbuch eingetragen und die Geldabfindung durch die Teilnehmergeinschaft oder, bei Verzicht zu Gunsten eines Dritten, durch diesen bereits vor der Bestandskraft des Flurbereinigungsplanes ausgezahlt (§ 52 Abs. 2 und 3, § 53 Abs. 1 FlurbG). Das Verfügungsverbot soll sicherstellen, dass der Teilnehmer, der auf Landabfindung für sein Land verzichtet hat, auf dieses Land bis zum Vollzug des Verzichts im Flurbereinigungsplan nicht mehr zugreifen kann.

Durch die Anordnung eines Flurbereinigungsverfahrens ist der allgemeine Grundstückverkehr im Verfahrensgebiet nicht eingeschränkt. Jeder Teilnehmer kann Grundstücke kaufen oder verkaufen, als wenn eine Flurbereinigung nicht anhängig wäre. Nach der Umschreibung im Grundbuch erhält die Flurbereinigungsbehörde eine

entsprechende Mitteilung und vollzieht in ihren Nachweisen und Verzeichnissen ebenfalls diese Veränderung. Ein Grundstückserwerber muss allerdings den bisherigen Verlauf des Flurbereinigungsverfahrens gegen sich gelten lassen (§ 15 FlurbG); das Gleiche gilt für eine Person, welche sich im Laufe des Verfahrens Rechte an Grundstücken hat bestellen lassen. Der Rechtsnachfolger ist also an verbindliche Erklärungen seines Rechtsvorgängers, z. B. an dessen Anerkennung der Ergebnisse der Wertermittlung oder des bekanntgegebenen Flurbereinigungsplans, gebunden. Das dient dem zügigen Ablauf der Flurbereinigung.

Bis zum Eintritt des neuen Rechtszustandes (Ausführungsanordnung) kann über die von den Teilnehmern in das Verfahren eingebrachten Grundstücke („Einlagegrundstücke“) verfügt werden. Danach erfolgt die Verfügung über die Abfindungsgrundstücke. Faktische Erschwerungen erleidet der Grundstücksverkehr allenfalls zwischen der Bekanntgabe des Flurbereinigungsplans bzw. dem Besitzübergang und dem Eintritt des neuen Rechtszustandes, da während dieser Zeit rechtlich noch die Einlagegrundstücke existieren, die wirtschaftlichen Dispositionen der Beteiligten jedoch oft schon an die Abfindungsflurstücke anknüpfen. In solchen Fällen sollte bei beabsichtigten Grundstückstransaktionen (Veräußerungen, Belastungen und dergleichen) unbedingt die Flurbereinigungsbehörde beteiligt werden.

Im Planwuschtermin wird die Flurbereinigungsbehörde auch ihre Neuordnungsvorstellungen darlegen, die sich bis zu einem Vorentwurf der Zuteilung verdichtet haben können. Zu jedem Zeitpunkt des Planwuschtermins sollte dennoch für alle Beteiligten klar sein, dass es sich nur um eine Anhörung handelt, in der seitens der Teilnehmer Wünsche geäußert werden, welche mit Blick auf die Gleichbehandlung aller Teilnehmer aber keine Bindungskraft gegenüber der Flurbereinigungsbehörde entfalten können. In Einzelfällen kann es zweckmäßig sein, im Vorgriff auf die noch vorzunehmende Landabfindung bereits eine verbindliche Vereinbarung zu treffen. Häufigste Anwendung findet diese Maßnahme, wenn Bauerlaubnisvereinbarungen zum Zwecke des Vorwegausbaues einzelner wichtiger neuer Wegeverbindungen notwendig werden; das sollte aber die Ausnahme bleiben.

3.2.6 Der Flurbereinigungsplan

Nach diesen Vorarbeiten kann die Flurbereinigungsbehörde mit der Bearbeitung des Flurbereinigungsplanes beginnen. Sie umfasst die Zuteilungsplanung sowie die Aufstellung des Flurbereinigungsplans mit allen Teilen als finales Regelwerk und dessen Bekanntgabe.

3.2.6.1 Der Zuteilungsentwurf

Im Anschluss an den Planwuschtermin, die Berechnung des Landbeitrages und die Abfindungsanspruchsberechnung beginnt die Flurbereinigungsbehörde mit der Zuteilungsplanung; dabei legt sie lage- und wertmäßig fest, wo welcher Teilnehmer seine Landabfindung(en) erhält. Auf der Grundlage der berechneten Abfindungsansprüche und der Zuteilungskarte Stufe 1 sowie der Planwünsche werden die Abfindungen eingerechnet und die Sollkoordinaten für die neuen Grenzpunkte berechnet (Kapitel 3.2.4).

Die Abgrenzung der neuen Flurstücke und ihre Verteilung auf die einzelnen Teilnehmer stehen im Planungsermessen der Flurbereinigungsbehörde. Bei Ausübung dieses Ermessens sind folgende Grundsätze zu beachten:

- Alle Teilnehmer haben für ihre eingebrachten Grundstücke Anspruch auf Abfindung mit Land von gleichem Wert (§ 44 Abs. 1 Satz 1 FlurbG).
- Die Gleichwertigkeit der Landabfindung muss nicht nur nach Wertzahlen der festgestellten Wertermittlung, sondern auch hinsichtlich der sonstigen für die Nutzung und Verwertung der Grundstücke wesentlichen Umstände (z. B. hinsichtlich Form, Größe und Entfernung vom Wirtschaftshof) gegeben sein (§ 44 Abs. 1 und 2 FlurbG). Die Gleichwertigkeit ist nicht für einzelne Grundstücke zu gewährleisten, sondern in einer Gesamtschau für jedes unter einer Ordnungsnummer (O.Nr.) im Einlagenachweis aufgeführte Grundvermögen. Einzelne Nachteile in der Abfindung eines Teilnehmers können dabei auch mit Vorteilen aufgerechnet werden, jedoch nicht mit allgemeinen Vorteilen der Flurbereinigung, für die er einen Landbeitrag und Geldbeiträge aufzubringen hat.
- Die Landabfindungen sind in möglichst großen Grundstücken auszuweisen, müssen durch einen (befahrbaren) Weg erschlossen sein und sollen mit der erforderlichen Vorflut (Ableitungsmöglichkeit für das Oberflächenwasser) ausgestattet sein (§ 44 Abs. 3 FlurbG).
- Hof- und Gebäudeflächen und bestimmte andere Anlagen dürfen nur unter besonderen Voraussetzungen, in der Regel nur mit Zustimmung der Betroffenen, geändert werden (§ 45 FlurbG).
- Die Landabfindungen sollen so gestaltet werden, dass einerseits möglichst viele Vorteile geschaffen, andererseits die Vorteile möglichst sachgerecht auf alle Teilnehmer verteilt werden. Das ergibt sich teils aus § 44 Abs. 2 und 3 FlurbG, teils aus dem für öffentliche Planungen geltenden Abwägungsgebot, im Übrigen aus dem Gebot der Gleichbehandlung nach Art. 3 Grundgesetz. Letzteres ist nicht schon dadurch gewahrt, dass alle Teilnehmer eine wertgleiche Abfindung erhalten.

Die Landabfindungen für die einzelnen Teilnehmer werden von der Flurbereinigungsbehörde unter Berücksichtigung der vorstehenden Grundsätze in die zur Verteilung verfügbaren Blöcke eingeplant, entsprechend dem jeweiligen Abfindungsanspruch eingerechnet und im Flurbereinigungsplan festgesetzt. Dieser Arbeitsvorgang ist in der Regel ein iterativer, bei dem versucht wird, die einzelnen Abfindungsansprüche bestmöglich (d.h. unter Berücksichtigung der geäußerten Wünsche und ohne Mehr- oder Minderausweisungen für die einzelnen Teilnehmer) auf die Blöcke zu verteilen. Wegen der Vielzahl der hierbei möglichen Alternativen ist es denkbar und auch in der Praxis üblich, diese Arbeiten in einem Projektteam ausführen zu lassen. Dabei ist es jedoch wichtig, dass die Fäden bei der Zuteilungsplanung an einer Stelle, nämlich bei dem Projektleiter, zusammenlaufen und der Zuteilungsentwurf wie „aus einem Guss erzeugt“ entsteht. Dieser Vorgang der Zuweisung einer (wertgleichen) Landabfindung anstelle der eingebrachten Grundstücke stellt keine Enteignung und auch keinen Zwangstausch, sondern eine gesetzlich zugelassene Umgestaltung des Grundeigentums dar; hoheitliche Bodenordnung ist ein Instrument zur Inhaltsbestimmung des Eigentumsrechts (siehe z.B. Schwantag; Wingerter 2008 und Thomas 2009). Die Landabfindung tritt zu dem für den Rechtsübergang bestimmten Zeitpunkt jeweils als Surrogat an die Stelle der Landeinlage.

Seitdem die Informationstechnologie Eingang in den „Arbeitsprozess Flurbereinigung“ genommen hat (siehe z.B. Thomas 2014 b), hat es nicht an Versuchen

gefehlt, auch den Arbeitsvorgang des Zuteilungsentwurfes, also die Entscheidung, welcher Teilnehmer wo wieviel Land erhält, zu automatisieren. Nach den vorstehenden Ausführungen dürfte nachvollziehbar sein, dass dieser Abwägungsvorgang nicht allein dem Computer überlassen werden kann. Der Computer kann bestenfalls Varianten für Projektentscheidungen, insbesondere für die Zuteilungsentscheidungen anhand eines zuvor definierten „multikriteriellen“ Entscheidungsbaums anbieten (siehe z.B. Demetriou; Stillwell; See 2012). Die Entscheidung selbst sollte jedoch eine persönliche Entscheidung des Projektverantwortlichen bleiben.

Ist der Zuteilungsentwurf fertig gestellt, erfolgt die endgültige Festlegung der Grundstücksgrenzen durch exakte Einrechnung der Flurstücksflächen (Zuteilungskarte Stufe 2) sowie die Berechnung der Koordinaten der Grenzpunkte, oftmals auch bereits die Berechnung der Absteckungselemente der Grenzpunkte für die spätere Übertragung der neuen Flurstücksgrenzen in die Örtlichkeit.

Abb. 3.2-9: Ausschnitt aus der Zuteilungskarte Stufe 2 mit den neuen Flurstücksgrenzen



3.2.6.2 Die Aufstellung des Flurbereinigungsplanes

Das zentrale Regelungswerk einer Flurbereinigung ist der Flurbereinigungsplan. Die Ergebnisse des Verfahrens werden im Flurbereinigungsplan von der Flurbereinigungsbehörde zusammengefasst (§ 58 FlurbG). Der Flurbereinigungsplan legt mit einer Fülle aufeinander abgestimmter Regelungen die im Verfahren durchzuführende Neuordnung gegenüber den Beteiligten fest. Außer der Landabfindung der (einzelnen) Teilnehmer enthält er Festsetzungen über Geldabfindungen und Geldausgleiche, über

Landbeiträge und die Beitragspflicht zu Flurbereinigungsbeiträgen sowie über Rechtsverhältnisse an Abfindungsgrundstücken, an gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen und zwischen Beteiligten. In den Flurbereinigungsplan ist der festgestellte Plan über die gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen mit landschaftspflegerischem Begleitplan aufzunehmen (§ 58 Abs. 1 FlurbG). Die Bindungswirkung bzw. Anfechtbarkeit der Planfeststellung nach § 41 FlurbG wird dadurch über den Träger des Vorhabens und die Teilnehmergeinschaft hinaus auch auf die übrigen Beteiligten ausgedehnt (siehe Kap. 3.2.3.3).

Die Befugnis, den Plan nach § 41 FlurbG auszuführen, wird durch den Flurbereinigungsplan erteilt, und zwar zu dem in der Ausführungsanordnung nach § 61 FlurbG bestimmten Zeitpunkt (Kapitel 3.3.1).

Der Flurbereinigungsplan fasst die Ergebnisse zusammen und besteht aus:

- dem textlichen Teil,
- dem Teilnehmernachweis,
- den Ergebnissen der Wertermittlung,
- Einlagenachweis,
- Berechnung des Landbeitrages und der Abfindungsansprüche,
- Zuteilungskarten,
- Abfindungsnachweis,
- dem Plan nach § 41 FlurbG
- sowie amtlichen Erklärungen, Vereinbarungen, Verträge, Gutachten.

Der Abfindungsnachweis enthält u. a. den individualisierten Nachweis über die Abfindungsflurstücke der Teilnehmer nach Fläche und Wert, den einbehaltenen Landbeitrag, den Maßstab für die Beitragspflicht zu Flurbereinigungsbeiträgen, etwaige zu erhaltende oder zu zahlende Geldausgleiche, die Begründung dazu und sonstige Abfindungsregelungen etwa hinsichtlich der Entschädigung für fortfallende Schuppen, Brunnen oder abzugebenden Aufwuchs (Hecken, Bäume und dgl.). Lage und Abgrenzung der zugeteilten Flurstücke können die Teilnehmer aus der mit dem Flurbereinigungsplan zur Einsicht ausliegenden Zuteilungskarte ersehen und auf Wunsch sich gem. § 59 Abs. 1 Satz 2 FlurbG an Ort und Stelle erläutern lassen.

Die Regelungswirkungen des Flurbereinigungsplans sind im Wesentlichen feststellender Art. Der Plan bewirkt die im Flurbereinigungsverfahren durchzuführende Neuordnung des Verfahrensgebiets nicht selbst, sondern legt sie rechtlich nur fest. Zu ihrer Ausführung bedarf es nach der Unanfechtbarkeit des Flurbereinigungsplanes noch gesonderter Verwaltungsakte nach den §§ 61 ff. FlurbG (siehe Kap.3.3.1).

Über das Eigentum an den gemeinschaftlichen Anlagen und deren Unterhaltung bestimmt auch der Flurbereinigungsplan (§ 42 Abs. 2 FlurbG), soweit keine Zuweisung des Eigentums kraft Gesetzes greift (z. B. nach dem Bundesfernstraßengesetz, dem jeweiligen Wassergesetz oder den Straßen-(und Wege-) Gesetzen). Wege und sonstige zur gemeinschaftlichen Nutzung bestimmte Zweckgrundstücke werden in der Regel der Teilnehmergeinschaft oder der Gemeinde oder einem anderen geeigneten Träger zu Eigentum und Unterhaltung zugewiesen. Das ist vor allem dann geboten, wenn die Teilnehmergeinschaft nicht auf Dauer fortbestehen soll. Die Zuweisung an einen anderen Träger geht aber nur mit dessen Zustimmung. Landschaftsgestaltende Anlagen

werden je nach Bedeutung, Lage und Nutzbarkeit einem öffentlichen Träger oder der Teilnehmergeinschaft zugewiesen. Derartige Anlagen können auch einzelnen Teilnehmern zugewiesen werden, allerdings nur mit entsprechenden rechtlichen Auflagen, die im Grundbuch eingetragen werden sollten. Gewässer werden unter Ausweisung als Katasterflurstück den vom jeweiligen Wassergesetz oder Straßengesetz vorgesehenen Eigentümern bzw. Unterhaltungspflichtigen zugewiesen. Werden Anlagen vorzeitig ausgebaut (siehe Kap. 3.3.3), sollte bei Baubeginn stets deren künftige Unterhaltung sichergestellt sein, zweckmäßigerweise durch eine Vereinbarung im Vorgriff auf den Flurbereinigungsplan.

Die Unterhaltungskosten für die gemeinschaftlichen Anlagen trägt der im Flurbereinigungsplan bestimmte Unterhaltungspflichtige. Gegenüber dem früheren Zustand bewirkt die Flurbereinigung im Allgemeinen eher eine Senkung des Unterhaltungsaufwandes. Fallen für die Teilnehmergeinschaft während oder nach der Flurbereinigung Unterhaltungsmaßnahmen an, kann sie diese auch über die Erhebung von Flurbereinigungsbeiträgen decken.

Der Flurbereinigungsplan hat für die Festsetzungen, die im gemeinschaftlichen Interesse der Beteiligten oder im öffentlichen Interesse getroffen werden, die Wirkung von Gemeindecsetzungen. Nach Beendigung der Flurbereinigungsverfahren können die Festsetzungen mit Zustimmung der Gemeindeaufsichtsbehörde durch Gemeindecsetzung geändert oder aufgehoben werden, wenn der Regelungszweck weggefallen ist oder öffentliche Interessen es verlangen (§ 58 Abs. 4 FlurbG). Das ermöglicht auch eine spätere sachgerechte Verteilung der Unterhaltungskosten unter den Vorteilhabenden. Ansonsten bleibt es hinsichtlich der Abwälzbarkeit von Kosten bei den allgemeinen, auch außerhalb von Flurbereinigungsverfahren geltenden Vorschriften nach den Kommunalabgabengesetzen der Länder.

Der textliche Teil des Flurbereinigungsplanes stellt das Bindeglied zwischen den einzelnen Bestandteilen dar. Daneben umfasst der Flurbereinigungsplan zahlreiche weitere Unterlagen, die keine Entscheidungen, sondern nur Entscheidungsgrundlagen enthalten oder gemäß § 58 Abs. 1 Satz 1 FlurbG (nachrichtlich) die „Ergebnisse des Verfahrens zusammenfassen“.

Rechtlich ist der Flurbereinigungsplan in seinem regelnden Teil ein Sammelverwaltungsakt; er ist aus einer Vielzahl aufeinander abgestimmter, teils begünstigender, teils belastender Festsetzungen zur Regelung öffentlich-rechtlicher oder Gestaltung privatrechtlicher Verhältnisse zusammengesetzt. Im gemeinschaftlichen oder öffentlichen Interesse getroffene Festsetzungen, z. B. solche zur Zweckwidmung und Unterhaltung von ländlichen Wegen, wirken nach § 58 Abs. 4 FlurbG wie Gemeindecsetzungen.

Gemeindegrenzen können durch den Flurbereinigungsplan geändert werden, soweit es wegen der Flurbereinigung zweckmäßig ist; das gilt auch für Kreis-, Bezirks- und Landesgrenzen, wenn sie mit den Gemeindegrenzen übereinstimmen. Die Änderung der jeweiligen Gebietsgrenze bedarf der Zustimmung der beteiligten Gebietskörperschaften oder Länder (§ 58 Abs. 2 FlurbG).

Die Aufstellung des Flurbereinigungsplans erfolgt durch die Flurbereinigungsbehörde. Sie ist wegen der Vielfalt der zu treffenden, oft komplexen und voneinander abhängigen Einzelentscheidungen eine anspruchsvolle planerische und rechtliche Aufgabe. Der Flurbereinigungsplan (genauer: sein Entwurf) bedarf der Genehmigung durch die oberen


Flurbereinigungsbehörde (§ 58 Abs. 3 FlurbG); die Genehmigung ist kein Verwaltungsakt, sondern Instrument der Fachaufsicht. Damit soll gewährleistet werden, dass der Plan den Neugestaltungsgrundsätzen und Zielen des Neuordnungsverfahrens (Kapitel 3.1.3 und 3.2.2.1) entspricht; wegen der Verzahnung der umfangreichen Bestandteile des Flurbereinigungsplan könnten Fehler in einzelnen Teilen schwerwiegende Folgen für dieses umfassende Regelungswerk haben.

3.2.6.3 Die Bekanntgabe des Flurbereinigungsplanes

Der Flurbereinigungsplan ist den Beteiligten bekannt zu gegeben; die neue Feldeinteilung ist ihnen an Ort und Stelle zu erläutern (§ 59 Abs. 1 FlurbG).

Für die Bekanntgabe des Flurbereinigungsplans ist keine bestimmte Form vorgeschrieben; sie erfolgt gewöhnlich durch Auslegung des Plans (textlicher Teil, Karten und Nachweise) für die Beteiligten und durch Zustellung eines personalisierten Auszugs aus dem Abfindungsnachweis an die Teilnehmer.

Abb. 3.2-10: Ein personalisierter Abfindungsnachweis bei der Bekanntgabe des Flurbereinigungsplans



Bezirksregierung Köln

Bodenordnungsnachweis

Flurbereinigung Billig

Stand der Daten: 02.05.2012-11:03 Uhr

Verfahren:

Az.: 14 92 2

Ordn.-Nr.: 338/02

Abfindungsnachweis -1. Planentwurf-

Grundbuch von Stotzheim (054460) Blatt 00076

laufende Nr. BV.: NN00

Gemarkung Stotzheim (054460)

Flur, Flurstück	Buchungsart	Lagebezeichnung	Buchfläche qm
20 43	N	Am Hohn	15.007

Landschaftsschutzgebiet - L- Plantext Nr. 3.12.1
Verbandsgebiete WaBo - V- Plantext Nr. 3.12.2

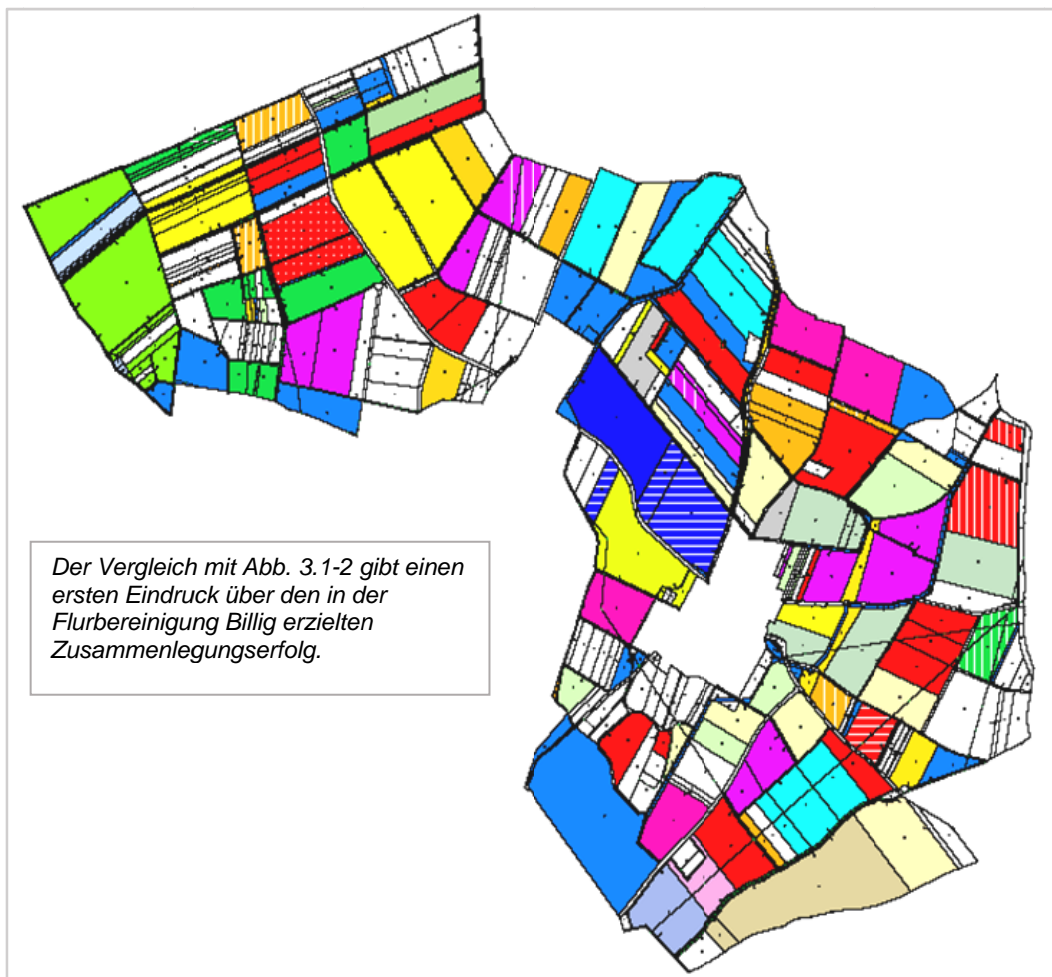
Wertangaben zum Grundstück:

Wertmerkmal (Sz)	Klasse	Fläche qm	WVhz	Wertzahl
Ackerland/Grünland (03)	5	2.160	18	388,80
	6	16	15	2,40
	7	12.826	12	1.539,12
	8	5	8	0,40
Abrechnung im Verfahren:				1.931 WZ

Summen zu 0338/02			
Alter Bestand:	13.802,00 qm	ant. Buchfläche:	13.802,00 qm
Wertzahl:	1.953 WZ		
Landabzug § 47:	0 WZ	L.-abzug § 88:	0 WZ
Neuer Bestand:	15.007,00 qm	ant. Buchfläche:	15.007,00 qm
Wertzahl:	1.931 WZ		
Kostenpflichtige Wertzahl § 19 FlurbG:			0,00 WZ

Abb. 3.2-11: Karte der Eigentumsverhältnisse der Flurbereinigung Billig als Ergebnis der Neuordnung der Grundstücke

(Quelle: BezReg Köln)



Während der Auslegung, die sich in Abhängigkeit von der Anzahl der Teilnehmer der Flurbereinigung manchmal über mehrere Wochen erstreckt, sollten die verantwortlichen Bearbeiter des Flurbereinigungsplanes für Auskünfte und Erläuterungen zur Verfügung stehen. Wegen der Vielzahl der Beteiligten (regelmäßig mehrere Hundert, in Einzelfällen sogar mehrere Tausend) ist es empfehlenswert, das Offenlegungsverfahren für die Beteiligten terminlich entweder nach Ordnungsnummern oder alphabetischer Reihenfolge der Teilnehmer zu strukturieren. Auf die Möglichkeit der Einsichtnahme sollten (unter Beachtung datenschutzrechtlicher Bestimmungen) auch sonstige Betroffene (z. B. Unterlieger auszubauender Gewässer oder Inhaber sonstiger Rechte) hingewiesen werden, damit der Flurbereinigungsplan auch ihnen gegenüber Wirksamkeit erlangt.

3.2.6.4 Die Anhörung zum bekanntgegebenen Flurbereinigungsplan

Ist ein Beteiligter mit den Festsetzungen des Flurbereinigungsplans nicht einverstanden, muss er zur Vermeidung des Ausschlusses vom weiteren Rechtsbehelfen im Anhörungstermin einen Widerspruch zu Protokoll der Flurbereinigungsbehörde geben („Planwiderspruch“) (§ 59 Abs. 2 FlurbG); der Widerspruch kann auch schriftlich innerhalb einer festzulegenden Einspruchsfrist eingelegt werden.

Zum Anhörungstermin ist unter Hinweis auf die Ausschlusswirkung des § 59 Abs. 2 FlurbG einzuladen. Teilnehmer erhalten meist eine schriftliche Ladung mit einem Auszug aus dem Abfindungsnachweis. Zusätzlich ergeht für sie und die übrigen Beteiligten die Ladung durch öffentliche Bekanntmachung. Im Übrigen gelten für die Bekanntgabe des Flurbereinigungsplanes länderspezifische Verfahrensvorschriften. Für Beteiligte, die keinen Widerspruch einlegen, wird der Flurbereinigungsplan mit Ablauf des Anhörungstermins bzw. der Einspruchsfrist unanfechtbar.

Der Anhörungstermin wird gewöhnlich als Sammeltermin für alle Beteiligten durchgeführt. Er dient nach einer allgemeinen Erklärung der Flurbereinigungsbehörde zum Zweck des Termins praktisch nur der Aufnahme von Widersprüchen. Wenn die Flurbereinigungsbehörde mit sehr vielen Widersprüchen zu rechnen hat, kann der Anhörungstermin auch auf mehrere Tage verteilt werden; in diesem Fall ist es zweckmäßig, die Gesamtzahl der Beteiligten in Gruppen von beispielsweise 200 Ordnungsnummern pro Tag aufzuteilen.

Die schriftliche Aufnahme der Widerspruchsbegründungen erfolgt meist in Einzelterminen, in denen vielfach die Beanstandungen des Beteiligten schon ausgeräumt werden können. Die verbleibenden Planwidersprüche hat die Flurbereinigungsbehörde gem. § 60 FlurbG zu prüfen und ihnen, soweit sie begründet sind, abzuhelpfen. Je nach Art und Umfang, in dem sich Mängel des Flurbereinigungsplans herausstellen und Abfindungen Dritter betroffen sind, wird eine mehr oder weniger umfangreiche Umplanung und Änderung des Flurbereinigungsplanes notwendig. In diese Änderung können auch sonstige von der Flurbereinigungsbehörde für erforderlich gehaltene Änderungen einbezogen werden, auch wenn sie Eingriffe in die Landabfindung bisher zufriedener Beteiligter zur Folge haben.

Die Flurbereinigungsbehörde fasst die nach § 60 Abs. 1 FlurbG vorzunehmenden Änderungen des Flurbereinigungsplans in einem Plannachtrag zusammen und gibt sie gemäß § 59 FlurbG den davon betroffenen Beteiligten bekannt. Ein großer Teil der bisherigen Planwidersprüche findet dadurch gewöhnlich seine Erledigung, andere werden, teils mit geänderter Begründung, aufrechterhalten. Es werden möglicherweise auch neue Widersprüche von bislang zufriedenen Beteiligten erhoben, wenn sie von dem Plannachtrag betroffen sind. Die jetzt noch anhängigen Widersprüche werden von der Flurbereinigungsbehörde in gleicher Weise geprüft; erforderliche Änderungen werden in einem weiteren Plannachtrag zusammengefasst, den davon betroffenen Beteiligten bekannt gegeben und so fort, bis alle Widersprüche ausgeräumt oder nach Auffassung der Flurbereinigungsbehörde unbegründet sind.

Die verbliebenen unbegründeten Widersprüche gegen den Flurbereinigungsplan legt die Flurbereinigungsbehörde gem. § 60 Abs. 2 FlurbG, in der Regel gesammelt, der Widerspruchsbehörde (dazu siehe Kap. 4.6.3.1) vor.

3.3 Die Ausführungsphase

Die Ausführungsphase umfasst alle Arbeiten, die notwendig sind, um die zunächst nur als Entwurf bzw. Plan erarbeiteten Regelungen für die Neuordnung des Verfahrensgebietes Wirklichkeit werden zu lassen.

3.3.1 Ausführungsanordnung bzw. vorzeitige Ausführungsanordnung

Ist der Flurbereinigungsplan in Gänze unanfechtbar geworden, d.h. es liegen keine Widersprüche gegen den Flurbereinigungsplan mehr vor oder sie wurden zur Entscheidung an die Widerspruchsbehörde abgegeben (siehe Kap. 4.6), ordnet die Flurbereinigungsbehörde seine Ausführung durch einen Verwaltungsakt („**Ausführungsanordnung**“) an. Durch die Regelungen in der Ausführungsanordnung werden

- der rechtliche (Eigentums-)Übergang in den neuen Zustand sowie
- der tatsächliche (Besitz-)Übergang vollzogen;
- die Teilnehmergeinschaft in den Stand gesetzt, die Festsetzungen und Regelungen des Flurbereinigungsplans (inkl. Plan über die gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen nebst landschaftspflegerischem Begleitplan) auszuführen.
- Schließlich gehört zur Ausführung des Flurbereinigungsplans auch noch die Berichtigung der öffentlichen Bücher, die durch den Eintritt des neuen Rechtszustandes unrichtig geworden sind.

Die Ausführungsanordnung und der darin bezeichnete genaue Zeitpunkt des Eintritts des neuen Rechtszustandes sind öffentlich bekannt zu machen (§ 62 Abs. 1 FlurbG).

Wenn der neue Rechtszustand eingetreten ist, können rechtswirksame Verfügungen über die alten Grundstücke nicht mehr gemacht werden. Verfügungen können nur noch über die im Flurbereinigungsplan ausgewiesenen neuen Grundstücke getroffen werden. Ferner sind Liegenschaftsvermessungen, insbesondere Grundstücksteilungen, nunmehr nur noch im neuen Bestand möglich. Die Durchführung der Vermessungen obliegt dann der Katasterbehörde oder einem „Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur“. Die dabei entstandenen Vermessungsschriften sind bei der Flurbereinigungsbehörde einzureichen. Die Flurbereinigungsbehörde übernimmt die Ergebnisse der Vermessung in den Datenbestand des flurbereinigungsspezifischen IT-Bearbeitungssystems wie z. B. LEFIS. Näheres dazu siehe Kap. 4.2.3.

Es ist zweckmäßig, die Ausführungsanordnung nicht nur öffentlich bekanntzumachen, sondern auch die in der Region tätigen Notare und amtlichen Vermessungsstellen auf die öffentlich bekanntgemachte Ausführungsanordnung hinzuweisen.

Die Ausführung des Flurbereinigungsplanes kann vor seiner Unanfechtbarkeit angeordnet werden, wenn die Flurbereinigungsbehörde verbliebene Widersprüche gegen den Flurbereinigungsplan gemäß § 60 Abs. 2 der Widerspruchsbehörde vorgelegt hat und

aus einem längeren Aufschub der Ausführung voraussichtlich erhebliche Nachteile erwachsen würden („**vorzeitige Ausführungsanordnung**“) (§ 63 Abs. 1 FlurbG). Die noch verbliebenen Widersprüche dürfen allerdings eine grundsätzliche Infragestellung der Regelungen des Flurbereinigungsplanes nicht erwarten lassen. Insofern muss diese Einschätzung seitens der Flurbereinigungsbehörde sorgfältig und verantwortungsvoll vorgenommen werden. Wird der vorzeitig ausgeführte Flurbereinigungsplan unanfechtbar geändert, so wirkt diese Änderung in rechtlicher Hinsicht auf den in der Ausführungsanordnung festgesetzten Tag zurück. Die tatsächliche Ausführung der Änderung regelt die Flurbereinigungsbehörde durch Überleitungsbestimmungen. Die Änderung ist den Beteiligten bekanntzugeben (§ 63 Abs. 2 FlurbG).

In der Flurbereinigungspraxis wird heute meistens von der Möglichkeit der vorzeitigen Ausführungsanordnung Gebrauch gemacht, damit nicht durch einzelne verbliebene Widersprüche der großen Mehrheit der Flurbereinigungsbeteiligten die Vorteile aus der Neuordnung des Flurbereinigungsgebietes – oftmals auf Jahre – vorenthalten werden müssen; der Erlass der Ausführungsanordnung nach § 61 FlurbG ist eher die Ausnahme.

Die Ausführungsanordnung bzw. die vorzeitige Ausführungsanordnung wird in der Regel mit der Anordnung der sofortigen Vollziehung gemäß § 80 Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO 1991) verbunden.

Unverzüglich nach der Bestandskraft der (vorzeitigen) Ausführungsanordnung übersendet die Flurbereinigungsbehörde der Katasterbehörde, dem Grundbuchamt und dem Finanzamt (Grunderwerbsteuerstelle) eine Ausfertigung des Verwaltungsaktes; denn nach Eintritt des neuen Rechtszustandes können rechtswirksame Verfügungen über die Grundstücke und die Rechte an diesen Grundstücken im Flurbereinigungsgebiet nur noch über die im Flurbereinigungsplan ausgewiesenen neuen Grundstücke getroffen werden.

Nach Erlass der Ausführungsanordnung sind Änderungen des Flurbereinigungsplan nur noch ausnahmsweise und unter engen Voraussetzungen möglich (§ 64 FlurbG). Nach der Schlussfeststellung (Kapitel 3.3.6) ist der Flurbereinigungsplan keinen Änderungen mehr zugänglich, ausgenommen Festsetzungen, die nach § 58 Abs. 4 FlurbG wie Gemeindecassungen wirken; derartige Festsetzungen können durch das Gemeindeparlament im Bedarfsfalle mit Mehrheitsentscheidung abgeändert werden. Die Berichtigung von Schreib- und Rechenfehlern und ähnlichen Unrichtigkeiten im Flurbereinigungsplan ist jederzeit, auch noch nach Abschluss der Flurbereinigung, zulässig (§ 132 FlurbG).

3.3.1.1 Der Eigentumsübergang

Zu dem in der Ausführungsanordnung zu bestimmendem Zeitpunkt tritt der im Flurbereinigungsplan vorgesehene neue Rechtszustand an die Stelle des bisherigen Rechtszustands. Hier hat der Gesetzgeber von einem aus dem Zivilrecht bekannten Konstrukt Gebrauch gemacht (Schuldrecht, Sachenrecht, Erbrecht), nämlich der Ersetzung eines Vermögensgegenstands durch einen anderen Gegenstand (Surrogation). Die Surrogation hat unmittelbare dingliche Wirkung; es bedarf keines besonderen Übertragungsaktes. Der Übergang vollzieht sich außerhalb des Grundbuches kraft Gesetzes.

Rechtlich vollzieht sich zu diesem Zeitpunkt ein Übergang des Eigentumsrechts an den Grundstücken sowie sonstiger Rechte an diesen; dieser Übergang vollzieht sich

außerhalb des Grundbuches kraft Gesetzes. Mit dem Stichtag entstehen auch alle sonstigen Ansprüche aus dem Flurbereinigungsplan, insbesondere die Ansprüche auf bautechnische Ausführung der geplanten gemeinschaftlichen Anlagen sowie auf die festgesetzten Geldausgleiche und Geldentschädigungen.

Die Wahrung der Rechte Dritter ist Teil der Ausführung des Flurbereinigungsplanes; denn die Landabfindung tritt hinsichtlich der Rechte an den alten Grundstücken und der diese Grundstücke betreffenden Rechtsverhältnisse, die nicht aufgehoben werden, an die Stelle der alten Grundstücke. Die örtlich gebundenen öffentlichen Lasten, die auf den alten Grundstücken ruhen wie z.B. Beitragslasten zu Wasser- und Bodenverbänden, Beitragslasten zu Deichverbänden oder Anliegerbeiträge nach dem Baugesetzbuch oder dem Kommunalabgabengesetz, gehen auf die in deren örtlichen Lage ausgewiesenen neuen Grundstücke über, wenn nicht im Flurbereinigungsplan anderweitige Regelungen getroffen sind; das gilt auch für die örtlich gebundenen privaten Rechte und Lasten.

Der Übergang der Rechte Dritter an den alten Grundstücken auf die Abfindungsgrundstücke erfolgt mit dem Eintritt des neuen Rechtzustandes kraft Gesetz; daher hat die von der Flurbereinigungsbehörde zu veranlassende Übertragung dieser Rechte auf die neuen Grundstücke rein deklaratorische Wirkung.

Eine Aufhebung und Neubegründung von Rechten an einem Grundstück ist dann zulässig, wenn es der Zweck der Flurbereinigung erfordert (§ 49 Abs. 1 FlurbG) oder wenn hierdurch Unklarheiten hinsichtlich des Inhalts der Rechte vermieden werden können. Eine Aufhebung und Neubegründung wirken (im Gegensatz zu der rein deklaratorischen Übertragung) konstitutiv und muss daher im Flurbereinigungsplan festgesetzt werden.

Im Falle von Geldabfindungen einzelner Teilnehmer hat die Flurbereinigungsbehörde von Amts wegen der Rechte der Gläubiger nach Maßgabe der Sonderbestimmungen der §§ 72 bis 76 FlurbG zu wahren. Zur Sicherung der Rechte der Gläubiger bei der Abfindung ist es manchmal erforderlich, aus zusammenhängenden Landabfindungen eines Teilnehmers Flurstücksteile zu parzellieren, damit geeignete Katasterobjekte als Pfand ausgewiesen werden können.

Der Grundsatz der Surrogation gilt auch für die öffentlich-rechtlichen Verhältnisse wie etwa Steuern und andere öffentliche Lasten, welche auf die Abfindungsgrundstücke übergehen. Auch die Flurbereinigungsbeiträge ruhen als öffentliche Last auf den Abfindungsgrundstücken.. Bei Baugrundstücken bleibt die Beitragspflicht bestehen, wenn im Flurbereinigungsplan nichts anderes geregelt wird. Es besteht die Möglichkeit, die (Rest-)Schuld einer Beitragslast zu kapitalisieren und in einer Summe abzulösen, um unnötigen Verwaltungsaufwand zu vermeiden.

Die Einheitswerte der Grundstücke nach dem Bewertungsgesetz (BewG 1991) zur Besteuerung privater und betrieblicher Grundstücke nach dem Grundsteuergesetz bleiben bis zu einer Neubewertung durch die Finanzverwaltung bestehen. Änderungen ergeben sich nur da, wo Beteiligte infolge eines Landabfindungsverzichtes gemäß § 52 FlurbG anteilig oder ganz in Geld abgefunden worden sind. Für sie muss eine Fortschreibung der Werte erfolgen, sobald das Eigentum übergegangen ist. In einigen Ländern ist die Finanzverwaltung bemüht, künftig jeweils jährlich eine Fortschreibung der Einheitswerte derjenigen Grundstücke vorzunehmen, für die im Flurbereinigungsverfahren eine Abfindung in Geld gewährt worden ist.

Soweit im Flurbereinigungsplan die neuen Grundstücke als Landabfindung nach den §§ 44, 48, 49 Abs. 1 FlurbG oder als gemeinschaftliche Anlage nach § 42 Abs. 2 FlurbG zugewiesen wurden, unterliegt der Eigentumsübergang an den neuen

Grundstücken nicht der Grunderwerbssteuer nach § 3 Nr. 1 Grunderwerbssteuergesetz (GrEStG 1997). Handelt es sich allerdings um eine Mehrzuteilung bei Privateigentum mit einem monetären Wert von mehr als 2.500 €, hat der Zuteilungsempfänger die gesetzliche Grunderwerbsteuer zu entrichten. Gleiches gilt auch für die Zuteilung von Land zu Siedlungszwecken gemäß § 55 FlurbG. Die Grunderwerbsteuerpflicht entsteht zu dem in der Ausführungsanordnung bestimmten Zeitpunkt, an dem der im Flurbereinigungsplan vorgesehene neue Rechtszustand an die Stelle des bisherigen tritt. Einzelheiten zu steuerlichen Fragen in der Flurbereinigung sind behandelt in ARGE Landentwicklung (2002).

3.3.1.2 Besitzübergang

Der Besitz an den neuen Grundstücken geht im Regelfall zusammen mit dem Eigentum durch die Ausführungsanordnung (§ 61 FlurbG) bzw. vorzeitige Ausführungsanordnung (§ 63 FlurbG) über, indem mit ihr zugleich die Teilnehmer in den Besitz der neuen Grundstücke eingewiesen werden. Der Besitzübergang stellt einen „Massenumzug“ der Beteiligten von den alten in die neuen Grundstücke dar und gehört daher zu den organisatorisch schwierigsten Verfahrensabschnitten der Flurbereinigung. Er erfordert zur Bewältigung der möglicherweise auftretenden Übergangsprobleme die besondere Präsenz und Regelungsbereitschaft der Flurbereinigungsbehörde und ihrer Mitarbeiter.

Der tatsächliche Übergang der Grundstücke wird durch die mit der Anordnung der Besitzeinweisung verbundenen Überleitungsbestimmungen (§§ 62 Abs. 2 und 66 FlurbG) geregelt. Darin werden in Abhängigkeit von der jeweiligen Nutzung der alten Grundstücke und aufstehenden Feldfrucht Stichtage für den Besitzübergang festgesetzt sowie allgemeine Regelungen für die Übernahme, zeitweilige Weiternutzung und/oder Beseitigung von Baumbeständen und sonstigem Aufwuchs, von baulichen Anlagen und Weidezäunen getroffen. Zudem können Maßgaben über die zeitweise Duldung von Baumaßnahmen der Teilnehmergeinschaft auf den neuen Grundstücken festgelegt werden. Die Überleitungsbestimmungen sind ausführlich mit dem Vorstand der Teilnehmergeinschaft sowie der örtlich zuständigen landwirtschaftlichen Berufsvertretung zu diskutieren, weil die zu wählenden Stichtage für den Besitzübergang an die regionalen Gegebenheiten bei der Feldbestellung und Ernte angepasst sein müssen. Die Überleitungsbestimmungen werden in den Gemeindeverwaltungen der Flurbereinigungsgemeinden und/oder beim Vorstand der Teilnehmergeinschaft zur Einsichtnahme für die Beteiligten ausgelegt. Die Auslegung ist öffentlich bekannt zu machen (§ 62 Abs.3 FlurbG); mitunter werden die Überleitungsbestimmungen trotz ihres textlichen Umfangs vollständig in der amtlichen Bekanntmachung abgedruckt.

Die Besitzeinweisung mit Überleitungsbestimmungen enthält ähnlich wie der Flurbereinigungsplan ein Bündel aufeinander abgestimmter, teils begünstigender, teils belastender Regelungen gegenüber einer Vielzahl von Beteiligten. Wegen der gegenseitigen Abhängigkeit, der in ihr getroffenen Einzelregelungen, kann sie gewöhnlich nur für und gegen alle Beteiligten gleichzeitig wirksam werden. Das erfordert nicht nur die Anordnung der sofortigen Vollziehung gemäß § 80 VwGO, sondern erschwert auch die Behebung möglicher rechtlicher Mängel der Besitzeinweisung. Da Widersprüchen bzw. Klagen einzelner Beteiligter meist nicht, wie im zweiseitigen Rechtsverhältnis möglich, einfach durch Aufhebung der sie betreffenden Regelung

abgeholfen werden kann, sondern nur mit gleichzeitigen Folgeregulungen gegenüber allen von der Aufhebung bzw. Änderung betroffenen Dritten, kann eine kurzfristige Behebung einzelner Mängel unmöglich oder unverhältnismäßig sein. Rechtsbehelfe gegen die vorläufige Besitzeinweisung sind hiernach meist erfolglos, vor allem dann, wenn mit ihnen Abfindungsmängel gerügt werden sollen; solche Beanstandungen gehören in das Rechtsbehelfsverfahren gegen den Flurbereinigungsplan und sind, falls begründet, durch Plannachtrag auszuräumen (siehe Kap. 3.2.6.4). Die Besitzregelungen bei solchen Plannachträgen werden durch Ergänzungsanordnungen zur vorläufigen Besitzeinweisung vollzogen bzw. vorweggenommen, für die gleichfalls die gesetzlichen Voraussetzungen für eine vorläufige Besitzeinweisung vorliegen müssen.

Für den angeordneten Besitzübergang ist die Einrede der Besitzstörung gemäß § 862 des Bürgerlichen Gesetzbuches nur von Bedeutung, wenn ein so starkes Missverhältnis zwischen Einlage und Abfindung besteht, dass dem Betroffenen eine geordnete Fortführung seines Betriebes nicht möglich ist.

Da die neuen Grundstücke meist anders als die bisherigen abgegrenzt sind, müssen sie für die künftige Bewirtschaftung oft noch hergerichtet werden, z. B. durch Schaffung von Einfahrten oder Überfahrten oder der Errichtung neuer Einfriedigungen bei Grünland. Soweit solche Maßnahmen (Planinstandsetzungsmaßnahmen) zur wertgleichen Abfindung gehören, sind sie Sache der Teilnehmergeinschaft. Schließlich müssen auch die Abmarkungen der Grenzen der alten Grundstücke beseitigt werden; denn sie können die Feldbestellung in den neuen Grenzen empfindlich behindern. Die Abmarkungen dürfen, wenn keine anderweitigen Festsetzungen im Flurbereinigungsplan getroffen sind, erst nach Eintritt des neuen Rechtszustandes durch die Empfänger der neuen Grundstücke beseitigt werden. Deshalb sollten im Falle des vorgezogenen Besitzüberganges die Überleitungsbestimmungen auch diesbezügliche Regelungen treffen.

Der Besitzübergang in der Flurbereinigung bringt für viele Beteiligte mehr oder weniger zwangsläufig vorübergehende Nachteile mit sich. Solche Nachteile können einmal in einem zeitweiligen, etwa erst in einem Plannachtrag korrigierten Defizit der Landabfindung, zum anderen in vorübergehenden Bewirtschaftungserschwernissen bestehen. Im ersten Fall ist der vorübergehende Nachteil gemäß § 51 Abs.1 FlurbG durch Geld oder in anderer Art, z. B. durch zeitweilige Bereitstellung von Ersatzland, in Gänze auszugleichen. Im zweiten Fall findet ein Ausgleich nur insoweit statt, als die Nachteile das Maß der den übrigen Teilnehmern entstehenden gleichartigen Nachteile erheblich übersteigen; unterhalb dieser von Verfahren zu Verfahren unterschiedlichen Kappungsgrenze gelten die allgemeinen Nachteile, die mit dem Besitzübergang verbundenen sind, durch Vorteile der Flurbereinigung kompensiert und sind entschädigungslos hinzunehmen.

3.3.1.3 Führung des amtlichen Verzeichnisses der Grundstücke

Vom Eintritt des neuen Rechtszustandes bis zur Abgabe der Unterlagen zum Flurbereinigungsplan an die Katasterbehörde dient der Flurbereinigungsplan als amtliches Verzeichnis der Grundstücke gemäß § 2 Abs. 2 Grundbuchordnung (GBO 1994). Insofern führt dann die Flurbereinigungsbehörde für das Flurbereinigungsgebiet das amtliche Verzeichnis der Grundstücke. Auszüge aus dem Flurbereinigungsplan können gegen Erstattung der Kosten bei der Flurbereinigungsbehörde von Berechtigten beantragt werden. Die Flurbereinigungsbehörde erstellt für beabsichtigte

Liegenschaftsvermessungen, die in dieser Verfahrensphase bei der Katasterbehörde oder einem ÖbVermlng. auf Antrag durchgeführt werden sollen, die entsprechenden Vermessungsunterlagen und übernimmt nach Abschluss der Arbeiten die Vermessungsschriften in den Flurbereinigungsplan als amtliches Verzeichnis der Grundstücke. Ferner erstellt sie die Fortführungsmittelungen und ggf. die Abschreibungsunterlagen; weitere Einzelheiten dazu sind in Kapitel 4.2.3.3 behandelt.

3.3.2 Übertragung der neuen Grundstücke in die Örtlichkeit

Unmittelbar nach der Feststellung des Planes nach § 41 FlurbG werden die geplanten Anlagen in die Örtlichkeit übertragen, soweit sie nicht schon bei der Herstellung der Zuteilungskarte Stufe 1 abgemarkt worden sind. Die geplanten Anlagen werden entweder in der Örtlichkeit mit Grenzsteinen abgemarkt oder, was ist in der Regel die zweckmäßigere Vorgehensweise ist, nur mittels geometrischer Bestimmungsstücke oder anderweitig durch Soll-Koordinaten festgelegt. Die abgemarkten Grenzpunkte der geplanten Anlagen werden anschließend nach den Katastervorschriften so aufgemessen, dass sie später ohne zusätzliche Arbeiten in das Liegenschaftskataster übernommen werden können. Auch wenn die Punkte nur durch Holzpflocke markiert werden, ist es ratsam, zu diesem Zeitpunkt schon Grenzpunktkoordinaten im amtlichen Referenzsystem zu erzeugen, die übernahmefähig für das Liegenschaftskataster sind.

Die bei der Aufstellung des Flurbereinigungsplanes (Kapitel 3.2.6.2) erzeugten Soll-Koordinaten der Grenzpunkte der neuen Grundstücke werden entweder im Zuge der vorläufigen Besitzeinweisung gemäß § 65 Abs. 1 FlurbG (Kapitel 3.3.3) oder im Zusammenhang mit der Vorlage des Flurbereinigungsplanes (§ 59 FlurbG) (Kapitel 3.2.6.3) in die Örtlichkeit übertragen. Die übertragenen Punkte werden in der Regel mit Grenzzeichen abgemarkt.

In einigen Bundesländern kann mit Zustimmung der Eigentümer auf eine Abmarkung durch Grenzsteine verzichtet werden. Diese Zustimmung kann im Rahmen des Planwuschtermins eingeholt werden.

3.3.3 Vorläufige Besitzeinweisung

Wenn die Bekanntgabe des Flurbereinigungsplanes erfolgt ist, entsteht in einem Flurbereinigungsverfahren eine sich selbst tragende Dynamik. Der überwiegende Teil der Beteiligten möchte nun auch den Zustand realisiert sehen, auf den in den zurückliegenden Monaten hingearbeitet worden ist. Das bedeutet konkret: die Beteiligten wollen ihre zusammengelegten und gut geformten neuen Grundstücke endlich in Besitz nehmen und diese auch über ausgebaute neue Wege erreichen können. Dem steht zunächst rechtlich entgegen, dass der Flurbereinigungsplan noch nicht unanfechtbar feststeht, solange einzelne Teilnehmer Widerspruch gegen den Flurbereinigungsplan und die darin getroffenen Festsetzungen eingelegt haben und deren Behandlung durch die Flurbereinigungsbehörde noch nicht abgeschlossen ist.

Für diesen Fall lässt das Flurbereinigungs-gesetz in § 65 eine „vorläufige Besitzeinweisung“ zu:

Wenn nach der Bekanntgabe des Flurbereinigungsplanes die Bearbeitung der eingelegten Widersprüche noch längere Zeit in Anspruch nehmen sollte, andererseits

aber die Beteiligten ihre Abfindungsflurstücke in die Bewirtschaftung nehmen sollen und auch der Ausbaus der gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen dringlich ist, kann die Flurbereinigungsbehörde eine vorläufige Besitzeinweisung erlassen. Diese Besitzeinweisung kann schon vor der endgültigen Fertigstellung des Flurbereinigungsplans ergehen. Ihr Erlass setzt nach § 65 FlurbG voraus, dass die Grenzen der vorgesehenen Abfindungsflurstücke in die Örtlichkeit übertragen, d. h. mit Holzpfählen kenntlichgemacht oder mit Grenzsteinen abgemarkt sind und dass endgültige Nachweise über Fläche und Wert der neuen Flurstücke bei der Flurbereinigungsbehörde vorliegen. Denn nur dadurch wird das Verhältnis jeder einzelnen Landabfindung zur gesamten Verteilungsmasse fixiert. Damit die Beteiligten wissen, was sie beim Übergang des Besitzes auf die neuen Grundstücke zu tun und zu lassen haben, muss ihnen die neue Feldeinteilung spätestens bei Erlass der vorläufigen Besitzeinweisung zusammen mit Überleitungsbestimmungen bekannt gegeben werden; das geschieht durch die öffentliche Auslegung von Zuteilungskarte und Überleitungsbestimmungen oder/und durch die auf Antrag ohnehin notwendige Erläuterung der Landabfindung an Ort und Stelle.

Eine Besitzeinweisung kann in Einzelfällen sogar noch vor der Aufstellung und Bekanntgabe des Flurbereinigungsplanes erfolgen; dazu bedarf es einer „vorläufigen Anordnung“ gemäß § 36 FlurbG. Nach § 36 FlurbG ist die Flurbereinigungsbehörde ermächtigt, durch vorläufige Anordnung auch schon vor dem allgemeinen oder vorläufigen Besitzübergang (§ 61 oder § 65 FlurbG) Flächen für erforderliche Baumaßnahmen in Anspruch zu nehmen. Die Anordnung setzt dringende Gründe voraus und wird daher in der Regel mit sofortiger Vollziehung ausgestattet. Wichtigster Anwendungsfall ist der so genannte Vorausbau gemeinschaftlicher Anlagen. Voraussetzung ist, dass die zum Vorausbau vorgesehene Anlage durch die Planfeststellung bzw. Plangenehmigung nach § 41 Abs. 5 FlurbG planungsrechtlich legitimiert ist, und der Zweck der Flurbereinigung seine Durchführung vor dem allgemeinen Besitzübergang dringend erforderlich macht. Für entgangene Nutzung oder sonstige durch die vorläufige Anordnung entstehende (vorübergehende) Nachteile haben die Betroffenen Anspruch auf Entschädigung in Geld (§§ 36 Abs. 1, 51 Abs. 1 FlurbG) oder auf vorübergehende Überlassung von Ersatzland. Soweit der Zustand des/der in Anspruch zu nehmenden Grundstücks(e) für die Ermittlung des Wertes oder die Bemessung der Entschädigung von Bedeutung ist, hat ihn die Flurbereinigungsbehörde, nötigenfalls unter Zuziehung von Sachverständigen, rechtzeitig zu ermitteln und gemäß § 32 FlurbG festzustellen.

3.3.4 Ausbau der gemeinschaftlichen Anlagen

Der Ausbau der im Flurbereinigungsverfahren zu schaffenden gemeinschaftlichen Anlagen ist, falls nichts anderes vereinbart oder im Flurbereinigungsplan festgesetzt wurde, Sache der Teilnehmergeinschaft (§ 18 Abs. 1 und § 42 Abs. 1 FlurbG). Dasselbe gilt für sonstige bauliche Maßnahmen zur Durchführung der Flurbereinigung, namentlich solche zur wertgleichen Abfindung der Teilnehmer, die so genannten planbedingten (Instandsetzungs-) Maßnahmen. Der Ausbau öffentlicher Anlagen ist Sache des jeweiligen Baulastträgers. Wenn der Flurbereinigungsplan noch nicht unanfechtbar feststeht, hat der Baulastträger vor Ausbaubeginn die Zustimmung der Flurbereinigungsbehörde einzuholen (§ 34 FlurbG) (siehe Kap. 3.1.3).

Abb. 3.3-1 Das Baugeschehen zur Realisierung des Flurbereinigungsplans
(Foto: Thomas; Mitschang)



Rechtliche Grundlage und Voraussetzung für Ausbaumaßnahmen der Teilnehmergemeinschaft bildet die Planfeststellung bzw. die Plangenehmigung nach § 41 FlurbG; weitere Voraussetzung ist, dass die Teilnehmergemeinschaft im Besitz der Flächen ist, die beim Ausbau der Anlagen benötigt werden. Aus der Planfeststellung, eventuell ergänzend aus dem Flurbereinigungs-

plan, müssen sich die zu schaffenden Anlagen bzw. durchzuführenden Baumaßnahmen in den wesentlichen bautechnischen Einzelheiten ergeben. Werden die festgesetzten Baumaßnahmen nicht, planwidrig oder mangelhaft durchgeführt, können die Betroffenen durch so genannte Ausbaubeschwerde bzw. so genannte Ausbauklage gegen die Teilnehmergemeinschaft vorgehen.

Der Ausbau der gemeinschaftlichen Anlagen schafft endlich die erforderlichen infrastrukturellen Verbesserungen im Flurbereinigungsgebiet – in der Feld- und Waldflur.

Abb. 3.3-2: Ein Blick auf einzelne fertiggestellte gemeinschaftliche Anlagen gibt Aufschluss über die erzielten Verbesserungen (Foto: BezReg Arnberg; KBL)



In großen Flurbereinigungsverfahren ist das Ausbauprogramm der Teilnehmergeinschaft in der Regel so umfangreich, dass sich seine Durchführung über mehrere Jahre erstreckte. Die zeitliche Abwicklung sollte so gewählt werden, dass einerseits die Beteiligten möglichst früh Ausbavorteile erhalten, andererseits die vorübergehenden Nachteile (möglichst) gering gehalten werden. In der Praxis ist es deshalb üblich, die Anlagen, welche für den Anschluss an die äußere Erschließung des Flurbereinigungsgebietes wichtig sind sowie Brückenbauwerke schon vor dem Besitzübergang in der Flurbereinigung zu bauen; das macht dann allerdings vorläufige Anordnungen nach § 36 FlurbG erforderlich.

Erfassung, Vergabe, Ausführung und Abrechnung von Bauvorhaben der Teilnehmergeinschaft sind in Verwaltungsvorschriften der Länder näher geregelt, welche im Übrigen auf die Verdingungsordnung für das Bauwesen (VOB) sowie andere Vorschriften für die Vergabe öffentlicher Bauaufträge zurückgreifen. Die Bauvorhaben werden von der Teilnehmergeinschaft grundsätzlich öffentlich ausgeschrieben und an den Bieter mit dem günstigsten Angebot vergeben. Nach Zuschlagerteilung wird ein Bauvertrag abgeschlossen, welcher der Zustimmung der Flurbereinigungsbehörde bedarf. Mit der **Bauüberwachung**, teilweise auch **Bauleitung** genannt, also der fachkundigen Vertretung der Teilnehmergeinschaft gegenüber dem Auftragnehmer, wird in der Regel ein Ingenieurbüro durch die Teilnehmergeinschaft beauftragt. Davon zu unterscheiden ist die **Bauaufsicht**; sie obliegt der Flurbereinigungsbehörde und bezieht sich auf die Einhaltung von gesetzlichen Vorschriften durch den Unternehmer und den Träger des Vorhabens beim Baugeschehen.

Für die fachtechnische Durchführung der Herstellung der gemeinschaftlichen Anlagen sind neben den von der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. herausgegebenen „Richtlinien für den ländlichen Wegebau“ (DWA 2016/2018), insbesondere die „Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Befestigung ländlicher Wege“ (ZTV-LW 1999) von Bedeutung. Für Maßnahmen an Gewässern gibt es zum Teil landespezifische Regelwerke, wie z.B. die „Richtlinie für naturnahe Unterhaltung und naturnahen Ausbau der Fließgewässer in Nordrhein-Westfalen“ (BlaueRichtl 2010); im Übrigen gelten die allgemein anerkannten Regeln der Technik.

3.3.5 Berichtigung der öffentlichen Bücher

3.3.5.1 Berichtigung des Liegenschaftskatasters

Bei den Flurbereinigungsbehörden und den Katasterbehörden werden heute die Nachweise und Karten vollständig digital geführt und insofern auch digital ausgetauscht. Bei den Grundbuchämtern findet immer stärker eine automatisierte Führung des Grundbuches Eingang. Das erfordert bei der Berichtigung der öffentlichen Bücher einen Arbeitsablauf, der von dem im Flurbereinigungsgesetz (§§ 79 bis 82 FlurbG) vorgesehenen und die bisherige Verwaltungspraxis nachzeichnenden Ablauf abweicht; Einzelheiten ergeben sich aus Kapitel 4.2.3.

So ist heute zuerst das Liegenschaftskataster zu berichtigen. Dies sollte in der Regel unverzüglich nach Eintritt des neuen Rechtszustandes auf Ersuchen der Flurbereinigungsbehörde unter Beifügung der erforderlichen Bestandsdaten und Vermessungsschriften in den mit der Katasterbehörde abgestimmten Datenformaten erfolgen. Nach Eingang des Ersuchens berichtigt die Katasterbehörde das Liegenschaftskataster und kennzeichnet gegebenenfalls die mit einem Rechtsbehelf belegten Flurstücke; für diese Flurstücke erfolgt die (nachrichtliche) Übernahme in das

Liegenschaftskatasters nur vorläufig und vorbehaltlich der Entscheidung über den jeweiligen Rechtsbehelf.

Die Katasterbehörde bestätigt der Flurbereinigungsbehörde die Übernahme der Daten und teilt dem Grundbuchamt die Berichtigung des Liegenschaftskatasters über Fortführungsmitteilungen mit.

3.3.5.2 Berichtigung des Grundbuches

Mit Eintritt des neuen Rechtszustandes hat ein Rechtsübergang außerhalb des Grundbuches stattgefunden; die öffentlichen Bücher sind unrichtig geworden und die Flurbereinigungsbehörde hat deren Berichtigung zu veranlassen.

Dazu übermittelt die Flurbereinigungsbehörde zunächst dem Finanzamt die nach § 80 FlurbG erforderlichen Unterlagen, jedoch ohne Angaben über die Eintragungen in Abteilung II und III des Grundbuchs. Die Auszüge aus dem Flurbereinigungsplan sind zu ergänzen um Angaben über die steuerpflichtigen Landzuteilungen, die Mehrausweisungen mit Geldausgleich und sonstigen steuerpflichtigen Erwerbsvorgänge. Ferner ist eine Auflistung über die für die Grunderwerbsteuer bedeutsamen Vorgänge beizufügen. Diese Auflistung tritt an die Stelle der amtlich vorgeschrieben „Veräußerungsanzeigen“. Das Finanzamt übersendet der Flurbereinigungsbehörde die für die Grundbuchberichtigung erforderlichen „Unbedenklichkeitsbescheinigungen“, welche besagen, dass der Erwerbsvorgang entweder nicht steuerbar ist oder dass die festgesetzte Grunderwerbssteuer vom Empfänger der Landzuteilung bezahlt worden ist; Einzelheiten zur Vorbereitung der Berichtigung des Grundbuches sind in Kapitel 4.2.3.3 dargestellt.

Nunmehr kann das Grundbuch berichtigt werden:

Die Flurbereinigungsbehörde ersucht das Grundbuchamt um Berichtigung des Grundbuches. Dem Ersuchen sind beizufügen

- eine Bescheinigung über den Eintritt des neuen Rechtszustandes sowie
- einen beglaubigten Auszug aus dem Flurbereinigungsplan, der nachweisen muss
 - die Eigentümer der zum Flurbereinigungsgebiet gehörenden Grundstücke,
 - die alten Grundstücke und Berechtigungen sowie die dafür ausgewiesenen Abfindungen,
 - die Landzuteilungen sowie die gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen,
- die zu löschenden, die auf die neuen Grundstücke zu übertragenden und die neu einzutragenden Rechte.
- Ferner werden die von der Finanzbehörde ausgestellten Unbedenklichkeitsbescheinigungen beigelegt

Das Grundbuch wird zwar zurzeit schon mit digitalen Grundbuchsystemen (FOLIA/ EGB oder SolumSTAR) geführt; doch erlauben die derzeit eingerichteten IT-Systeme keinen unmittelbaren und vollständigen digitalen Datenaustausch zwischen Flurbereinigungsbehörde und Grundbuchamt. Die Flurbereinigungsbehörde ersucht das Grundbuchamt um Berichtigung des Grundbuches durch Übergabe der Bestandsdaten

in analoger Form; in einigen Ländern werden die Bestandsdaten zugleich digital in dem mit der Justizverwaltung abgestimmten Datenformat beigefügt. Das Grundbuchamt übernimmt die Bestandsdaten sowie die Veränderungen in Abteilung II und III in die Grundbücher und übersendet der Flurbereinigungsbehörde die Eintragungsnachrichten. Zweckmäßigerweise prüft die Flurbereinigungsbehörde anhand der Eintragungsnachrichten noch einmal die vollständige und fehlerfreie Übernahme der Festsetzungen des Flurbereinigungsplanes in das Grundbuch. Die Katasterbehörde erhält vom Grundbuchamt digitale Datensätze zur Komplettierung der Eintragungen im Liegenschaftskataster.

Zum künftigen Datenaustausch zwischen Flurbereinigungsbehörde, Katasterbehörde und Grundbuchverwaltung bei der Berichtigung der öffentlichen Bücher siehe Kapitel 4.2.3.

Solange die Flurbereinigungsbehörde die Berichtigung des Grundbuches noch nicht veranlasst hat, kann ein Teilnehmer, dessen Rechte durch Rechtsbehelfe gegen den Flurbereinigungsplan voraussichtlich nicht berührt werden, eine vorzeitige Grundbuchberichtigung beantragen. Dazu ersucht die Flurbereinigungsbehörde das Grundbuchamt, für diesen Einzelfall das Grundbuch vorab durch Eintragung der neuen Grundstücke zu berichtigen. Dem Ersuchen sind außer der Bescheinigung über den Eintritt des neuen Rechtszustandes nur die Nachweise über die alten und neuen Grundstücke des Antragstellers beizufügen.

Der prozedurale Ablauf bei derartigen Anträgen auf vorzeitige Grundbuchberichtigung gemäß § 82 FlurbG erfolgt in gleicher Weise wie bei der allgemeinen Berichtigung von Liegenschaftskataster und Grundbuch; das gilt auch, wenn nach Eintritt des neuen Rechtszustandes Änderungen des Flurbereinigungsplanes und Entscheidungen in Rechtsbehelfsverfahren in die öffentlichen Bücher übernommen werden müssen.

3.3.5.3 Berichtigung weiterer öffentlicher Bücher

Nach Eintritt des neuen Rechtszustandes sind noch weitere öffentliche Nachweise zu berichtigen, da auch sie unrichtig geworden sind; sie betreffen

- Wasserrechte, geführt im Wasserbuch bei den Wasserbehörden (siehe das jeweilige Wassergesetz),
- Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, geschützte Landschaftsbestandteile und schutzwürdigen Biotop sowie Nationalparks, welche bei den Naturschutz- oder Landschaftsbehörden in Verzeichnissen geführt werden (siehe das jeweilige Naturschutzgesetz des Landes),
- Baulasten, geführt im Baulastenverzeichnis bei den Baugenehmigungsbehörden (siehe die jeweilige Landesbauordnung) sowie
- Baudenkmale, geführt in der Denkmalliste bei den Denkmalbehörden (siehe das jeweilige Denkmalschutzgesetz des Landes).

Berichtigungsbedürftig werden auch weitere, nicht zu den öffentlichen Nachweisen zählende grundstücksbezogene Register der öffentlichen Verwaltung, beispielsweise die Beitragskataster der Wasser- und Bodenverbände, der Deichverbände und der Jagd- und Fischereigenossenschaften. Auf Anforderung der zuständigen Aufsichtsbehörde für diese Verbände teilt die Flurbereinigungsbehörde die zur Berichtigung erforderlichen Daten mit.

Um den zuständigen Naturschutz-, Landschafts-, Wasser- und Forstbehörden ihre gesetzliche Aufsicht zu erleichtern, werden ihnen, falls nicht schon in einer früheren Phase der Flurbereinigung geschehen, anlässlich der Berichtigung der öffentlichen Nachweise Bestandspläne über die in der Flurbereinigung hergestellten Anlagen übermittelt.

3.3.6 Schlussfeststellung

Die Schlussfeststellung bildet den förmlichen Abschluss des Flurbereinigungsverfahrens. Sie stellt verbindlich fest, dass der Flurbereinigungsplan ausgeführt ist und dass den Beteiligten keine im Flurbereinigungsverfahren zu berücksichtigenden Ansprüchen mehr zustehen (§ 149 FlurbG). In der Schlussfeststellung wird zudem festgestellt, dass die Aufgaben der Teilnehmergeinschaft in der Flurbereinigung abgeschlossen sind. Mit der Unanfechtbarkeit der Schlussfeststellung erlischt die Teilnehmergeinschaft. Hat die Teilnehmergeinschaft noch Aufgaben zu erfüllen, z. B. Darlehen zu tilgen oder gemeinschaftliche Anlagen zu unterhalten, muss sie auf Zeit oder auf Dauer fortbestehen. Für die Dauer ihres Fortbestehens kann sie zur Deckung der ihr dabei entstehenden Kosten Beiträge gemäß § 19 FlurbG von den Flurbereinigungsteilnehmern erheben. Die Wahrnehmung ihrer Angelegenheiten kann auch der Gemeinde übertragen werden; die Aufsichtsbefugnisse der Flurbereinigungsbehörde gehen dann auf die Gemeindeaufsichtsbehörde über (§ 151 FlurbG).

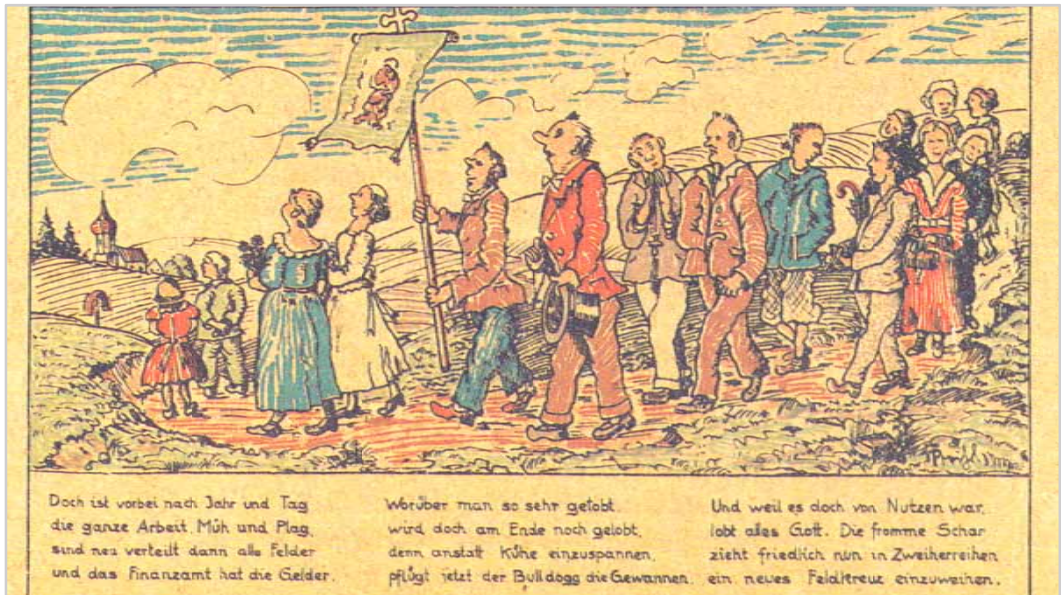
Werden die gemeinschaftlichen Angelegenheiten (z. B. die Unterhaltung der Wege, Gewässer und anderer Anlagen zur gemeinschaftlichen Benutzung oder im gemeinschaftlichen Interesse) durch die Gemeinde wahrgenommen, finden die in Gemeindeangelegenheiten geltenden Vorschriften über die Gemeindegewirtschaft, die Gemeindeaufsicht und das Rechtsbehelfsverfahren entsprechende Anwendung. Die für die Verwaltung zuständige Gemeinde hat dafür zu sorgen, dass die gemeinschaftlichen Anlagen von den dazu Verpflichteten ordnungsgemäß unterhalten werden. Die der Gemeinde durch die Verwaltung der gemeinschaftlichen Angelegenheiten entstehenden Kosten fallen die Beteiligten zur Last. Die Beitrags- und Kostenpflicht ruht als öffentliche Last auf den Grundstücken des früheren Neuordnungsgebiets. Beitrags- und Kostenforderungen werden wie Gemeindeabgaben vollstreckt.

Nach Bestandskraft der Schlussfeststellung können Beteiligte mit flurbereinigungsrechtlichen Ansprüchen nicht mehr gehört werden. Die Flurbereinigungsbehörde ist weder von Amts wegen noch auf Antrag befugt, im Flurbereinigungsverfahren getroffene Entscheidungen nachträglich abzuändern. Möglich bleibt lediglich die Berichtigung von Flurbereinigungsunterlagen nach § 132 FlurbG von Amts wegen; es handelt sich dabei um Schreibfehler, Rechenfehler sowie offenbare Unrichtigkeiten in Verhandlungsniederschriften, im Flurbereinigungsplan, in Anordnungen, Beschlüssen und Bescheiden. Das gilt auch für solche unerhebliche Fehler im Flurbereinigungsplan, die auf unrichtigen Vermessungsunterlagen beruhen. Offenbare Unrichtigkeiten von öffentlichen Büchern werden nach den dafür geltenden Vorschriften berichtigt.

Die Teilnehmergeinschaft erlischt, wenn ihre Aufgaben in der Schlussfeststellung für abgeschlossen erklärt sind (§ 149 Abs. 4 FlurbG).

Vielfach wird zum Abschluss der Flurbereinigung von der Teilnehmergeinschaft ein Gottesdienst mit Dorffest veranstaltet und mit dem Setzen eines Gedenksteins verbunden.

Abb. 3.3-3: Zum Abschluss der Flurbereinigung (Quelle: F. Proisch)



<p>Doch ist vorbei nach Jahr und Tag die ganze Arbeit, Müh' und Plag, sind neu verteilt dann alle Felder und das Finanzamt hat die Gelder.</p>	<p>Worüber man so sehr gefobt, wird doch am Ende noch gelobt, denn anstatt Kühe einzuspannen, pflügt jetzt der Bulldogg die Gewannen.</p>	<p>Und weil es doch von Nutzen war, lobt alles Gott. Die fromme Schar zieht friedlich nun in Zweierreihen ein neues Feldkreuz einzuweihen.</p>
--	---	--

Abb. 3.3-4:

**Durch einen im
Verfahrensgebiet
aufgestellten Gedenkstein
erinnern die Teilnehmer sich
und nachfolgende
Generationen an die für die
Entwicklung der Region
wichtige Flurbereinigung**



3.3.7 Archivierung der Ergebnisse

Eine Abschrift der Schlussfeststellung und bestimmte, als spätere Informationsquelle häufig benötigte Flurbereinigungsnachweise (Textlicher Teil zum Flurbereinigungsplan, Zuteilungskarten, Verzeichnisse der neuen Grundstücke und der gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen) sind nach § 150 FlurbG der Gemeinde oder ihrer Aufsichtsbehörde zur Aufbewahrung zu übersenden. Die Abgabe der Unterlagen sollte aktenkundig gemacht werden. Die Originaldokumente der wichtigen Verwaltungsvorgänge der Flurbereinigung werden an Landesstaatsarchive abgegeben.

4 Vertiefende Behandlung einzelner Arbeitsabschnitte im Ablauf eines Flurbereinigungsverfahrens

Einige schon in Kapitel 3 behandelte Arbeitsprozesse bedürfen einer vertiefenden Betrachtung. Neben den methodischen Grundlagen dieser Arbeitsvorgänge sollen vor allem die Querverbindungen zu anderen Aufgabenbereichen der ländlichen Entwicklung aufgezeigt und die daraus folgenden organisatorischen Rahmenbedingungen abgeleitet und verständlich gemacht werden.

4.1 Entwicklungsstrategien, Zielfindung und Konzepte für ein Flurbereinigungsverfahren

Die Flurbereinigung nimmt als hoheitliche staatliche Bodenordnungsmaßnahme Einfluss auf die Grundbesitzstrukturen und Bodennutzungsstrukturen im Flurbereinigungsgebiet und damit mittelbar und unmittelbar auf die Entwicklung der Gemeinde, in der sie durchgeführt wird. Daher müssen bereits in der Vorbereitungsphase einer Flurbereinigung auch die Ziele und Maßnahmen, die durch ein Flurbereinigungsverfahren realisiert werden sollen, aus der betreffenden Region heraus entwickelt und mit der Region abgestimmt werden. Zu diesem Zweck sieht das Flurbereinigungsgesetz in der Vorbereitungsphase die „Aufklärung der Beteiligten sowie die Anhörung und Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange“ vor (siehe Kapitel 3.1.2). Eine derartige Aufklärung und Unterrichtung ist jedoch in der Planungsphase zu sehr auf die agrarstrukturelle Flurbereinigung fokussiert und lässt die übrigen, der integralen Flurbereinigung innewohnenden Potenziale außen vor. Deshalb wird heute bei der Vorbereitung von Entwicklungsmaßnahmen in einer Region in der Regel ein querschnittsorientierter Ansatz gesucht. Dazu eignet sich das Instrument des „Integrierten Entwicklungskonzepts (ILEK)“ (bzw. bei Gemeinde übergreifenden Entwicklungsmaßnahmen das Instrument des „Regionalen Entwicklungskonzepts (REK)“).

4.1.1 Der querschnittsorientierte Ansatz des ILEK

Das ILEK verfolgt

- einen ressortübergreifenden Ansatz, der das aus der Analyse abgeleitete Entwicklungskonzept
- bedarfsgerecht an die jeweilige demografische und sozio-ökonomische Situation
- und auf Nachhaltigkeit ausrichten lässt;
- das wird am besten erreicht bei aktiver Mitwirkung der Bevölkerung.

Das ILEK ist der Beginn eines langfristigen Entwicklungsprozesses in den ländlichen Bereichen und sollte als Orientierungsrahmen für öffentliche und private Planungen, Maßnahmen und Investitionen und damit Basis für die gemeindliche Entwicklung der nächsten 15 bis 20 Jahre dienen.

Abb. 4.1-1: Die Bausteine eines ILEK

Bausteine eines Integrierten ländlichen Entwicklungskonzepts
Lage in der Region und Abgrenzung des Untersuchungsgebietes für das ILEK
Bestandsaufnahme der lokalen/ regionalen Gegebenheiten
Stärken- und Schwächenanalyse
Handlungsfelder, Leitbild für die Region
Entwicklungsstrategie und Entwicklungsziele
Projekte und Maßnahmen (mit entsprechender Priorisierung und Finanzierung)
(gegebenenfalls) Evaluierungskonzept

Das ILEK kann in der Realisierungsphase

- mit einzelnen Pilot- oder Leitprojekten seinen Abschluss finden, oder
- in ein Regionalmanagement übergehen, welches dann über die nächsten Jahre die Koordination und Finanzierung der Entwicklungsmaßnahmen organisiert, oder
- die Grundlage für Flurbereinigungsmaßnahmen mit den im ILEK herausgearbeiteten Zielsetzungen bilden.

4.1.2 Aktive Mitwirkung der Bürger als Voraussetzung

Die Beteiligung der Bevölkerung und die Einbeziehung lokaler Akteure ist zwingende Voraussetzung und daher Bestandteil der Konzeptentwicklung. Konsens und Vertrauen, Dialogbereitschaft und Kommunikationsfähigkeit sowie Transparenz bei der Entscheidungsfindung müssen im ILEK-Prozess aufgebaut, gepflegt und weiterentwickelt werden.

**Abb. 4.1-2:
Bürger bei einem
Ortstermin mit dem
Vertreter
der Gemeinde
(Foto: MUNLV)**



Aus dem Grundverständnis einer demokratischen verfassten pluralistischen Gesellschaft resultiert der hohe Stellenwert der Zivilgesellschaft, die durch selbständige, politisch und sozial engagierte BürgerInnen geprägt ist. Die Partnerschaft zwischen Staat bzw. Gemeinde und Bürger wird immer mehr zu einem wichtigen Element der

gesellschaftlichen Entwicklung. Das gilt insbesondere, wenn Maßnahmen der ländlichen Entwicklung das direkte Umfeld und die unmittelbaren Lebensumstände der Bürger im ländlichen Raum betreffen.

Nur durch eine optimale Verbindung zwischen den Impulsen von unten („bottom up“) und der bestehenden politischen Vorgaben von außen („top down“) kann integrierte ländliche Entwicklung gelingen. Dabei ist es wichtig, alle Interessen und Sichtweisen ausgewogen zu beteiligen, und zwar durchaus auch dann, wenn die Vertreter unterschiedliche politische Orientierung haben.

An der folgenden, keineswegs abgeschlossenen Checkliste können die relevanten Akteure einer Region identifiziert werden:

- interessierte Bürgerinnen und Bürger (Frauen und Männer, Jugendliche und Senioren, behinderte Bürger,
- lokale Politik und öffentliche Verwaltung (Gemeinderat, Kreistag, Bürgermeister/in, Landrätin/ Landrat, Gemeindeverwaltung/ Kreisverwaltung, relevante Fachbehörden, Betriebe des Öffentlichen Personennahverkehrs, der Wasser- und Energieversorgung und Abfallentsorgung),
- Verbände und Institutionen (Bauernvereinigung, Landfrauenvereinigung, Jugendverbände, Religionsgemeinschaften, Natur- und Umweltschutzverbände, Sozialverbände, Handwerkskammer, Industrie- und Handelskammer, Tourismusverband),
- Wirtschaft (Landwirtschaft, Gastronomie, Handwerk, Handel und Gewerbe, Dienstleistungssektor, regionale Unternehmen,
- Bildungsträger (Kindergärten, Schulen, Hochschulen, Familienbildungsstätten, Berufsbildungszentren).

Grundsätzlich gilt: informelle Gruppen sind ebenso wichtig wie zivilgesellschaftliche Organisationen und öffentliche Stellen.

Abb. 4.1-3: Bürgerbeteiligung - die Aufforderung zum Mitmachen



Die Unterstützung durch die politische Spitze der Kommunen – mit einer offensiven Repräsentation des Themas im politischen Raum – ist entscheidend für den Erfolg der Prozesse. Die Koordination und Steuerung des ILEK sollte grundsätzlich in den Händen der Verwaltungsspitze der jeweiligen Gemeinde liegen, d.h. sie sollte „Chefsache“ sein und durch ein fachbereichs- und ämterübergreifendes Lenkungsgremium unterstützt werden. In größeren Gemeinden und Städten empfiehlt sich die Einrichtung einer Stabsstelle, welche dem Bürgermeister der Gemeinde unterstellt ist; diese kann auch für die spätere Umsetzung der beschlossenen Projekte und Maßnahmen verantwortlich sein, wenn kein Regionalmanagement eingerichtet wird.

4.1.3 Organisation einer breiten Beteiligung im ILEK-Prozess

In Abhängigkeit vom absehbaren Umfang des jeweiligen ILEK-Prozesses, der zu bearbeitenden Problemlage und der Größe der Gebietskörperschaft, sind die Formen der Mitwirkung und die Arbeitsorganisation für die Erarbeitung des ILEK unterschiedlich. Gleichwohl müssen die relevanten Interessengruppen in allen Zeitphasen der Vorbereitung und Durchführung des Prozesses die Möglichkeit der Mitwirkung haben und ihre Belange angemessen einbringen können.

In der **Auftaktphase** gilt es,

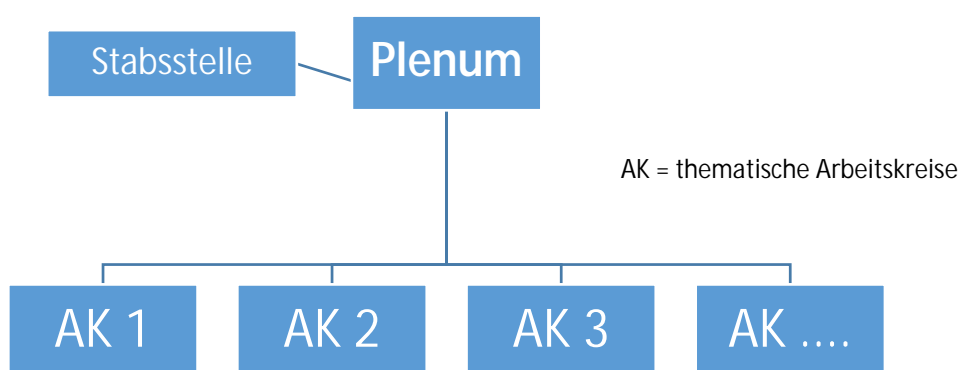
- die regionalen Stärken und Schwächen zu analysieren,
- mögliche Handlungsfelder auszumachen
- und konkrete Maßnahmen zu entwickeln sowie
- arbeitsfähige Strukturen zu organisieren.

Abb. 4.1-4: Auftaktkonferenz für einen ILEK-Prozess (Foto: MUNLV)



Das kann am effektivsten in einer regionalen Auftaktkonferenz geschehen; wegen der zu erwartenden hohen Teilnehmerzahl muss diese Versammlung sorgfältig vorbereitet und professionell moderiert werden, am besten durch externe Experten; das gilt im Übrigen auch für die Steuerung des weiteren ILEK-Prozesses. Die Konferenz dient dazu herauszufinden, was die wichtigsten Themen in der Region sind und mit welchen Handlungsfeldern sich die Teilnehmer nachfolgend zu befassen haben. Dazu werden am besten schon in der Auftaktversammlung thematische Arbeitskreise gebildet und deren Vorsitzende(n) bestimmt. Die Arbeit in den Arbeitskreisen und deren (Zwischen-) Ergebnisse werden regelmäßig in das Plenum zurückgespiegelt.

Abb. 4.1-5: Die Zusammenarbeit von Plenum, Arbeitskreisen und Steuerungsgruppe



In der Analysephase werden in den Arbeitskreisen - aufbauend auf einer knapp gefassten Bestandsaufnahme – in einer Stärken-Schwächen-Analyse die in der Auftaktkonferenz festgelegten Handlungsfelder abgearbeitet und zu Handlungsempfehlungen weiterentwickelt. Die üblicherweise in den Handlungsfeldern zu bearbeitenden Fragestellungen sind nachfolgend beispielhaft aufgeführt.

Demografische Entwicklung in der Gemeinde

- Untersuchungsgebiet – Einordnung der Gemeinde in die Region (z.B. Stadt, ländlicher Raum, Lage, Zentralität und Raumtyp),
- demografische Ausgangslage und Prognose für das Gemeindegebiet einschließlich deren regionale Verteilung auf die Ortsteile der Gemeinde,
- Stärken-Schwächen-Analyse (z.B. Statistiken und Fakten zu Handel, Gewerbe, Industrie und Landwirtschaft, Erwerbstätigkeit in der Gemeinde, kommunale Finanzkraft, Bedeutung der erneuerbaren Energien, Bildungsstandort, Familienfreundlichkeit, Generationengerechtigkeit, Willkommenskultur und touristische Wertigkeit),
- Ausprägung der interkommunalen Zusammenarbeit.

Abb. 4.1-6: Die Bedeutung der demografischen Entwicklung in der Gemeinde
(Quelle: EHG Osterwieck&Huy)

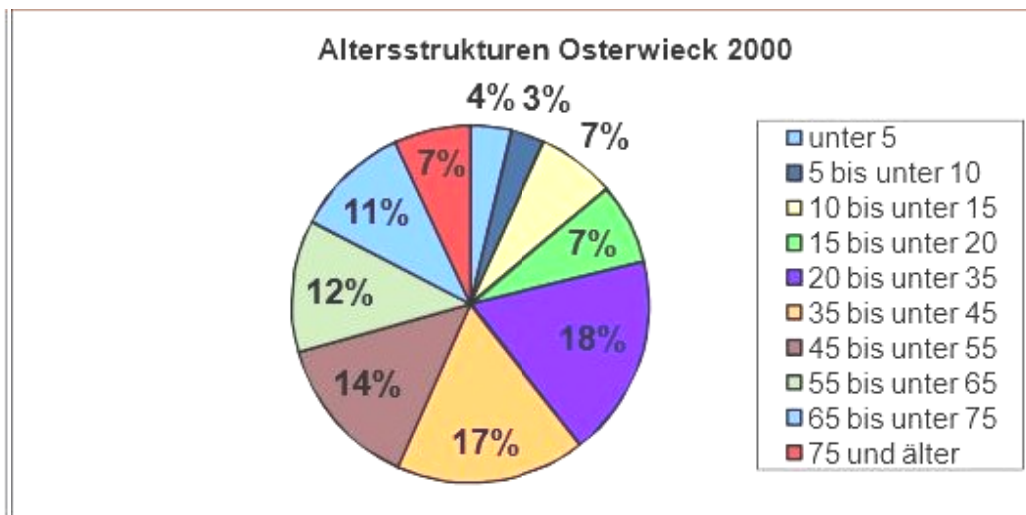


Abbildung 5 – Altersstruktur der EHG Stadt Osterwieck im Jahr 2000

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt 2012 – eigene Darstellung

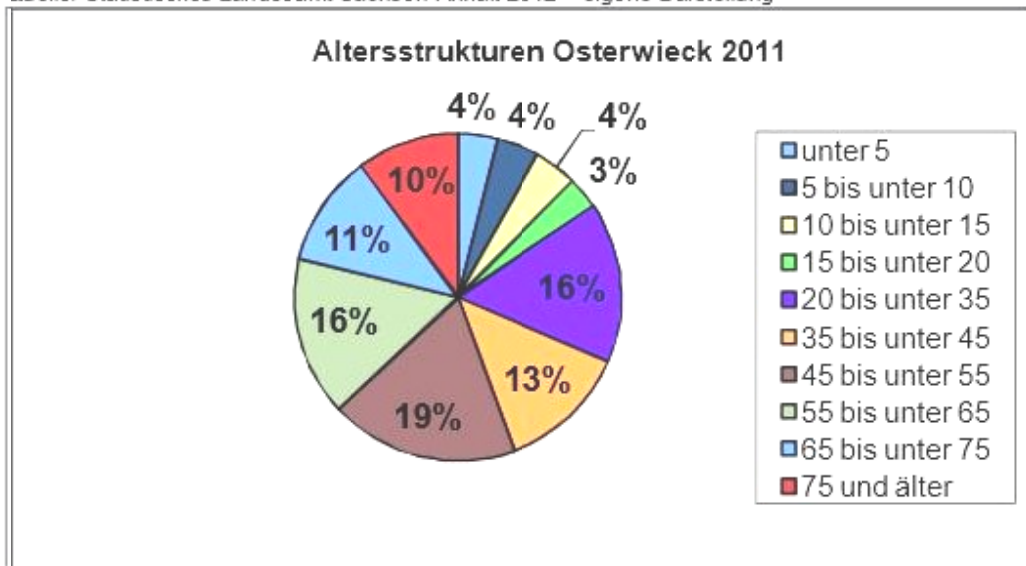


Abbildung 6 – Altersstruktur der EHG Stadt Osterwieck im Jahr 2011

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt 2012 – eigene Darstellung

Gemeinde und Bürgerschaft

- Rolle von Ehrenamt und bürgerlichem Engagement in der Gemeinde,
- Vereinswesen, Zusammenarbeit mit und Förderungen von Vereinen,
- Vereine als Träger von Heimat- und Kulturgeschichte sowie von Einrichtungen der Dorfgemeinschaft,
- Rolle der Kirche(n) und anderer Religionsgemeinschaften.

Abb. 4.1-7: Das Vereinsleben und die religiösen Feste fördern das Zusammenleben im Gemeinwesen



Potenziale, Wirtschaftskraft und Wertschöpfung in der Gemeinde

- Wie steht es um Handel, Gewerbe und Industrie sowie deren Bestandspflege?
- Wie steht es um deren Beiträge zum Arbeitsplatzangebot in der Gemeinde?
- Rolle der Land- / und gegebenenfalls Forstwirtschaft in der Gemeinde/ Region?
- Tourismuswirtschaft und Tourismusförderung; wie steht es um touristische Potenziale im Gemeindegebiet und der Region?
- Stellen Natur und Umwelt ein Potenzial für die Wertschöpfung in der Region dar?

Allgemeine Daseinsvorsorge und Basisdienstleistungen

- Dienstleistungsangebot der Gemeindeverwaltung,
- Grundversorgung (Einzelhandel, Gewerbe, Banken, Post, etc.),
- Gesundheitswesen (Ärzteversorgung, Apotheken und Versorgung mit übrigen Gesundheitsdienstleistungen),
- Abwehrender Brandschutz, Hochwasserschutz.

Abb. 4.1-8: Ausstattung mit Basisdienstleistungen
(Quelle: www.landentwicklung.de/ziele/ilek-siegtal)

Gemeinde ...	Eitorf		Hennef		Windeck	
	a)	b)	a)	b)	a)	b)
a): % der Ortsteile						
b): % der Bevölkerung						
mit Lebensmitteleinzelhandel	3%	55%	4%	53%	9%	47%
mit Metzgerei	5%	60%	4%	49%	7%	48%
mit Bäckerei	3%	57%	7%	56%	9%	50%
ohne jegliche immobile Lebensmittelversorgung	93%	32%	92%	43%	88%	45%
mit Gastwirtschaft oder Café	21%	80%	25%	80%	34%	78%
mit Post	2%	49%	2%	47%	4%	36%
mit Bank	2%	49%	5%	56%	7%	48%
mit Hausarzt	2%	49%	3%	50%	7%	48%
mit Kindergarten	12%	78%	15%	67%	13%	57%

Bedarfsgerechte Infrastruktur

- Straßen- und Wegenetz einschließlich deren Unterhaltung,
- Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung,
- Versorgung mit Elektrizität und Gas,
- Breitbandversorgung,
- Öffentlicher Personennahverkehr und Mobilität,
- Wohninfrastruktur (z. B. Standortverteilung, Wohnungsmarkt, Qualität der Wohnraumversorgung, Quartiersmanagement, Barrierefreiheit),
- innere und äußere agrarische Infrastruktur in Feld und Wald.

Bildung, Erziehung, Familie und Senioren

- Familienfreundlichkeit und Gleichstellung,
- Kinderbetreuung und Kindertageseinrichtungen,
- Schulträgerschaft und Schulstandorte,
- Jugendhilfe (Betreuung von Kindern und Jugendlichen in der Freizeit),
- Seniorenbetreuung.

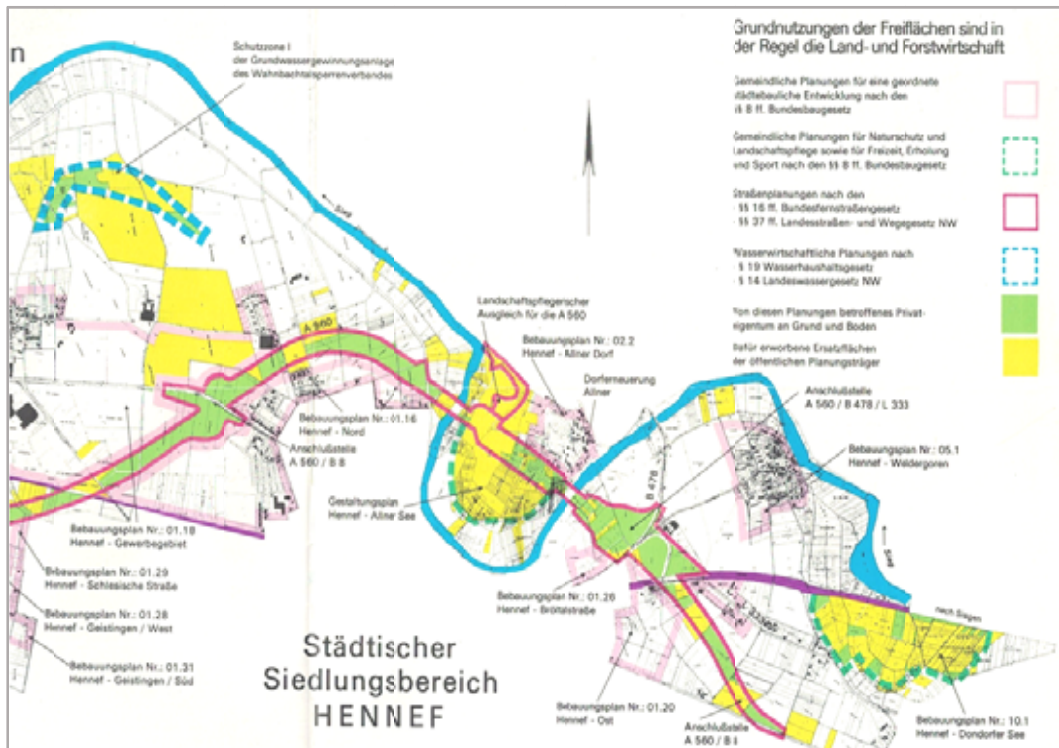
Freizeiteinrichtungen in der Gemeinde

- Sportstätten,
- Kulturelle Einrichtungen (z.B. Museen und Büchereien),
- Seniorentreffs,
- Jugendclubs,
- Dorfgemeinschaftshäuser.

Bauliche Entwicklung in der Gemeinde

- Flächennutzungs- und Bebauungsplanung,
- Flächenmanagement,
- Dorfentwicklung und Dorfumbau,
- Bautätigkeit und Wohnungsangebot.
- Gibt es baulichen Leerstand?

Abb. 4.1-9: Bedeutsame Fakten über die räumlichen Entwicklungspotenziale (Ausschnitt Stadt Hennef) (Quelle: BezReg Köln)



Gebiete der kommunalen Bauleitplanung nach §§ 8 ff. BauGB	
Planungen für Naturschutz und Landschaftspflege sowie für Freizeit, Erholung und Sport nach §§ 8 ff. BauGB	
Straßenplanungen nach §§ 16 ff. Bundesstraßengesetz und §§ 37 ff. Landesstraßen- und Wegegesetz NRW	
Wasserwirtschaftliche Planungen nach § 19 Wasserhaushaltsgesetz oder § 14 Landeswassergesetz NRW	
Von den öffentlichen Raumsprüchen direkt betroffenes Grundeigentum	
Bereits erworbene Flächen der öffentlichen Planungsträger	
Nicht markierte Flächen sind der Land- und Forstwirtschaft vorbehalten	

Natur-, Umwelt- und Klimaschutz

- Zustand von Natur und Umwelt in der Region,
- Art und Umfang von Schutzgebieten, von Biotopverbund und Biodiversität.
- Wie steht es mit Extremereignissen in Natur und Umwelt?
- Wasser- und Siedlungswassermanagement,
- Katastrophen- und insbesondere Hochwasserschutz,
- Wie steht es um die allgemeine Bodenerosion?
- Gibt es Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung?

Dieser Katalog von Handlungsfeldern ist nicht enumerativ, sondern muss an die jeweilige Situation angepasst werden; zudem können Handlungsfelder schon in der Analysephase miteinander verbunden werden. Wichtig ist, dass die thematischen Arbeitskreise auch den „Blick über den Tellerrand“ wagen und das ILEK mit bereits vorhandenen Entwicklungskonzepten in der Nachbarschaft bzw. anderen Planungen der benachbarten Gemeinden abgestimmt werden.

In Gemeinden, welche noch ganz überwiegend auf die Landwirtschaft ausgerichtet sind, ist in der Regel ein separater Arbeitskreis „Landwirtschaft“ geboten, der besonders die Situation der Landwirtschaft in der Gemeinde/ Region und die Produktions- und Arbeitsbedingungen der landwirtschaftlichen Betriebe beleuchtet und analysiert.

Landwirtschaft

- Rolle der Landwirtschaft in der Gemeinde,
- Anteil der Landwirtschaft an der regionalen Bruttowertschöpfung,
- Arbeits- und Produktionsbedingungen in der Feldflur,
- äußere und innere Erschließung der Feldflur,
- Eigentums- und Besitzstrukturen in der Feldflur,
- agrarische Großflächenwirtschaft und umweltverträgliche Landbaumethoden,
- rechtlicher Status und tatsächlicher Zustand der vorhandenen Meliorationsanlagen,
- Arbeitsplätze im landwirtschaftsnahen und außerlandwirtschaftlichen Bereich,
- Landwirtschaft und sanfter Tourismus („Ferien auf dem Bauernhof“),
- Verlängerung der agrarischen Wertschöpfungskette in den vor- und nachgelagerten Bereich mit Handwerk und Gewerbe,
- Einwirkung von Klima-, Umwelt- und Naturschutz auf die landwirtschaftlichen Produktionsbedingungen,
- die Bedeutung nachwachsender Rohstoffe in der Region,
- Beiträge der Landwirtschaft zum Wasserschutz und zum Biotopverbund,
- notwendige Maßnahmen zur Anpassung an Klimaveränderungen,
- Einwirkung von öffentlichen Infrastrukturvorhaben (Fernstraßen, Straßen, Schienenwege, Hochwasserschutz, Energieversorgung, Pipelines) auf die lokalen Arbeits- und Produktionsbedingungen,
- Marktzugang und Vermarktungswege für Landwirtschaftsprodukte.
- Gibt es einen Markt für Bioprodukte?
- Ansätze für die Regionalvermarktung.

Wichtig für einen Arbeitskreis „Landwirtschaft“ ist, dass die Themen querschnittsorientiert mit Blick auf die vorstehend benannten Handlungsfelder angegangen werden, also mit Blick auf das gesamte sozio-ökonomische und

ökologische Umfeld in der Region; das gilt auch, wenn eine schon vorhandene Erwartung auf die Flurbereinigung nur eine traditionell agrarstrukturelle Zielstellung haben soll; denn auch in diesem Falle sollte nicht ausgeschlossen werden, dass einzelne Maßnahmen der Landentwicklung „beiläufig“ mit erledigt werden können.

Die im ILEK erarbeiteten Ergebnisse begründen die Ziele und erforderlichen Maßnahmen, die – jedenfalls wenigstens teilweise - in einem Flurbereinigungsverfahren umzusetzen sind, und geben zugleich mittelbar Hinweise auf das jeweils einzusetzende rechtliche Instrumentarium des Flurbereinigungsgesetzes.

4.1.4 Von den Handlungsfeldern zum „Entwicklungsleitbild“ mit konkreten Entwicklungszielen

Am Ende der Analysephase verabschiedet das Plenum in enger Abstimmung mit den politischen Beschlussgremien der Gemeinde(n) ein Leitbild für die Gemeinde/Region, welches eine Entwicklungsstrategie enthält und über Entwicklungsziele, Projekte und Maßnahmen konkretisiert wird. Die Projekte und Maßnahmen sollten möglichst einvernehmlich von den Partnern des ILEK priorisiert und auf ihre Finanzierbarkeit abgeprüft sein.

Weitere Einzelheiten zum ILEK als Instrument der ländlichen Entwicklung sind BMVEL (2005) zu entnehmen; Beispiele aus verschiedenen Bundesländern finden sich in www.landentwicklung.de/ziele/integrierte-laendliche-entwicklungskonzepte-ilek.

4.2 Das Zusammenwirken von Grundbuch, Liegenschaftskataster und Flurbereinigung

Von der Vorbereitung einer Flurbereinigung bis zur Berichtigung der öffentlichen Bücher ist zwischen den am Flurbereinigungsverfahren beteiligten Behörden und Institutionen eine enge Zusammenarbeit notwendig. Dabei spielt die Zusammenarbeit der Flurbereinigungsbehörde mit der Katasterbehörde, dem Grundbuchamt und der Finanzbehörde eine besondere Rolle. Die Zusammenarbeit ist in Deutschland durch länderspezifische gemeinsame Verwaltungsvorschriften der zuständigen Landesministerien geregelt, z.B. im Lande Nordrhein-Westfalen durch ZusArbErl FlurbG (2016).

Darüber hinaus regelt § 108 FlurbG, dass die Maßnahmen, die der Durchführung von Bodenordnungsverfahren dienen, frei von Gebühren, Steuern, Abgaben und Kosten sind. Die Behörden stellen sich für ihre Tätigkeit im Rahmen der Flurbereinigung gegenseitig keine Kosten in Rechnung; Näheres ergibt sich aus Kapitel 4.8.

Die gemeinsamen Verwaltungsvorschriften sind auch auf einen digitalen und medienbruchfreien Datenaustausch abgestellt, um jederzeit die Übereinstimmung der Registerinhalte zwischen Grundbuch, Liegenschaftskataster und Flurbereinigung zu gewährleisten.

4.2.1 Das Grundbuch in Deutschland

Das Grundbuch ist ein öffentliches Register, in welchem Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte, die hieran bestehenden Eigentumsverhältnisse und die damit verbundenen Lasten und Beschränkungen verzeichnet sind. Es wird entsprechend der Vorgaben der Grundbuchordnung (GBO 1994) geführt.

Das Grundbuch ist wie folgt gegliedert:

Aufschrift: Die Aufschrift enthält den Amtsgerichtsbezirk, den Grundbuchbezirk und die Nummer des Grundbuchblatts.

Bestandsverzeichnis: Das Bestandsverzeichnis beschreibt das/die Grundstück(e) mit den Angaben aus dem amtlichen Liegenschaftskataster. Dazu gehören Gemarkung, Flur, Flurstück sowie (nachrichtlich) die Lagebezeichnung, Wirtschaftsart und Flächengröße. Jedes Grundstück eines Grundbuchblattes erhält eine „laufende Nummer“. Alle Flurstücke, die unter einer laufenden Nummer gebucht sind, bilden ein „Grundstück“ im Rechtssinne.

Erste Abteilung: Die erste Abteilung enthält Angaben zu den Eigentumsverhältnissen an dem bzw. den in diesem Grundbuchblatt gebuchten Grundstück(en). Nachgewiesen werden ferner die Namen der Eigentümer sowie das Eintragungsdatum und der Grund der Eintragung. Mögliche Gründe sind z. B. Auflassung, Erbfolge oder Zuschlagserteilung in einer Zwangsversteigerung. Eigentümer können natürliche oder juristische Personen sein. Bei mehreren Eigentümern ist deren Gemeinschaftsverhältnis (etwa „in Bruchteilen“ oder in „ungeteilter“) Erbengemeinschaft angegeben.

Zweite Abteilung: Die zweite Abteilung enthält alle Lasten und Beschränkungen, die nicht der dritten Abteilung angehören. Zu den Lasten zählen: Dienstbarkeiten (Grunddienstbarkeiten, beschränkte persönliche Dienstbarkeiten, Wohnrechte und Wohnungsrechte), Nießbrauch, Reallasten und Erbbaurechte. Als Beschränkungen werden eingetragen: Dingliche Vorkaufsrechte, Vormerkungen und Widersprüche. Verfügungsbeschränkungen führen dazu, dass Verfügungen nur unter Mitwirkung Dritter möglich sind, z.B. bei einem Insolvenz-, Zwangsverwaltungs-, Zwangsversteigerungs-, Testamentsvollstrecker-, Nacherben-, Sanierungs- und Umlegungsvermerk. In der Flurbereinigung entsteht eine solche Verfügungsbeschränkung, wenn ein Grundeigentümer einen Verzicht auf Landabfindung nach § 52 FlurbG gegenüber der Flurbereinigungsbehörde ausgesprochen hat (siehe Kap. 3.2.5.4 und 4.2.3).

Dritte Abteilung: Hier sind Grundpfandrechte wie die Hypothek, Grundschuld, Sicherungsgrundschuld und Rentenschuld sowie die Gläubiger der Grundpfandrechte nachgewiesen.

Damit die Historie der Eintragungen und Veränderungen nachvollziehbar bleibt, werden bei Veränderungen die alten Eintragungen nicht gelöscht, sondern „gerötet“. Hierzu wird bei der fortfallenden Eintragung jede Zeile rot unterstrichen oder der ganze Textblock rot gestrichen.

Die materiellen Inhalte der vorgenannten Rechte, Lasten und Beschränkungen sowie der Grundpfandrechte ergeben sich aus den Vorgaben des Bürgerlichen Gesetzbuches.

Die Übereignung von unbeweglichen Sachen (Grundstücke und Eigentumswohnungen) richtet sich nach §§ 925 ff. BGB. Die Übereignung von Grundstücken erfolgt durch formbedürftige, bedingungsfeindliche Einigung (die so genannte „Auflassung“) und deren Eintragung im Grundbuch. Erst mit der Eintragung in das Grundbuch ist die Eigentumsübergang vollzogen. Das Grundbuch wird permanent auf dem Laufenden gehalten.

Für die Eintragungen im Grundbuch gilt die Vermutung der Richtigkeit, der „öffentliche Glaube“ gemäß § 892 BGB. Danach werden die Richtigkeit und Vollständigkeit des Grundbuchs zu Gunsten des gutgläubigen Erwerbers fingiert. Geschützt ist allerdings nur der rechtsgeschäftliche Erwerb von Rechten. Im Bestandsverzeichnis beschränkt sich der öffentliche Glaube nur auf die Angaben aus dem amtlichen Verzeichnis Grundstücke: die Flurstücksbezeichnung; die Angaben über Größe, Lage und Wirtschaftsart gehören nicht dazu. Amtliches Verzeichnis im Sinne von § 2 Abs. 2 der Grundbuchordnung ist das Liegenschaftskataster. Gegen fehlerhafte Eintragungen gibt es keinen unmittelbaren Rechtsbehelf. Mit der Beschwerde kann nur die Eintragung eines Amtswiderspruches oder in Ausnahmefällen eine Löschung von Amts wegen erreicht werden.

Allerdings steht der durch die Unrichtigkeit des Grundbuchs belasteten Person ein Anspruch auf Berichtigung des Grundbuchs nach § 894 BGB zu. Dies ist jedoch nur mit dem Willen des eingetragenen Rechtsinhabers beziehungsweise durch Verpflichtungsklage gegen den Eingetragenen zu erreichen. Der dingliche Berichtigungsanspruch verjährt nicht.

Dem Erfordernis des digitalen Datenaustausches mit den Katasterbehörden und den Flurbereinigungsbehörden wurde seitens der Grundbuchverwaltung Rechnung getragen. In der für die Grundbuchangelegenheiten zuständigen Justizverwaltung wurde im Jahre 2008 die Entscheidung getroffen, die bisherigen Systeme IT-Systeme für die Führung des Grundbuchs „FOLIA/EGB“ bzw. „SolumSTAR“ künftig nicht mehr weiterzuführen, sondern schrittweise ein neues, objektbasiertes digitales Grundbuch zu entwickeln und als (bundeseinheitliches) „Datenbankgrundbuch (dabag)“ zu installieren; der Entwicklungsprozess und die schrittweise Überführung der Datenbestände ist noch nicht abgeschlossen.

Anhang 9.3 enthält ein vollständiges und erläutertes Grundbuchblatt für einen im Flurbereinigungsverfahren befindlichen Grundbesitz.

4.2.2 Das Liegenschaftskataster in Deutschland

Das Liegenschaftskataster bildet zusammen mit dem Grundbuch die Grundlage für das System zur Gewährleistung des Eigentums am unbeweglichen Vermögen. Das Liegenschaftskataster wird von den Katasterbehörden in den Bundesländern nach landesrechtlichen Vorschriften geführt und beinhaltet alle Bodenflächen eines Bundeslandes. Das heutige Liegenschaftskataster hat sich aus den Grundsteuerkatastern entwickelt, die Anfang des 19. Jahrhunderts auf der Grundlage der ersten parzellenscharfen Grundstücksvermessung zu Steuerzwecken aufgestellt worden sind. Heute dient das Liegenschaftskataster dem Grundbuch als „amtliches Verzeichnis der Grundstücke“, liefert die Geodateninfrastruktur und übt Basisfunktion für andere Bereiche von öffentlicher Verwaltung und Privatwirtschaft aus und stellt die Geobasisdaten bereit. Die von den Finanzbehörden festgestellten Bodenschätzungsergebnisse werden als Layer zur Liegenschaftskarte übernommen (Bodenschätzungskarte). Die Bundesländer haben diese Daten in der Regel zum obligatorischen Inhalt des Liegenschaftskatasters erklärt, wodurch sie Teil des Mehrzweckkatasters sind.

Melde- und Auskunftspflichten der Behörden, Eigentümer und Nutzungsberechtigten sind weitere Elemente zur Sicherung einer hohen Aktualität des Liegenschaftskatasters. Das Recht auf Einsicht, Auskunft und Benutzung des

Liegenschaftskatasters wird beschränkt durch datenschutzrechtliche Bestimmungen hinsichtlich der Bekanntgabe von personenbezogenen Daten.

Seit 2015 wird das Liegenschaftskataster in der Struktur des „Amtlichen Liegenschaftskataster Informationssystems (ALKIS)“ geführt. Eine Aktualisierung der Systemversion von ALKIS ist für 2023 geplant und soll zwei neue Geodatenbestände aufnehmen: die Landnutzung und die Landbedeckung.

Das Liegenschaftskataster wird permanent auf dem Laufenden gehalten. Anlässe hierzu sind vor allem Veränderungen der tatsächlichen Nutzung der Flurstücke oder ein neuer Gebäudebestand. Soll der Zuschnitt der im Liegenschaftskataster geführten Flurstücke in der Örtlichkeit kenntlich gemacht oder verändert werden, wird dies als öffentlich-rechtliche Maßnahme ausgeführt, die mit dem Erlass des Verwaltungsaktes für die Grenzfeststellung und die Abmarkung endet. Befugte Aufgabenträger sind je nach landesrechtlichen Bestimmungen die Katasterbehörde, Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure (ÖbVermIng.) oder andere behördliche Vermessungsstellen (z. B. die Flurbereinigungsbehörden). Bei der Liegenschaftsvermessung vereinen sich Vermessungstechnik und Rechtswesen; beides zusammen bildet die Basis zur technisch verlässlich abgesicherten und gesetzlich konformen Führung des Liegenschaftskatasters.

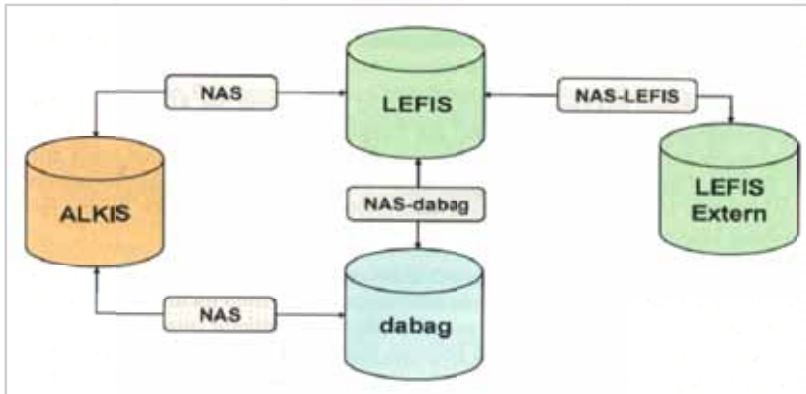
Das Verwaltungshandeln durch die privilegierten Aufgabenträger, der Einsatz moderner Erfassungsmethoden sowie die normierte Führung des Liegenschaftskatasters als Basisinformationssystem sind die Voraussetzungen, um den heutigen Anforderungen des Staates an das Liegenschaftskataster genügen zu können.

4.2.3 Die Zusammenarbeit zwischen den Behörden und die Registerführung während der Flurbereinigung

Von der Vorbereitung der Flurbereinigungsverfahren bis zur Berichtigung der öffentlichen Bücher findet ein regelmäßiger Datenaustausch zwischen den Behörden (Katasterbehörde, Grundbuchamt und Flurbereinigungsbehörde) statt. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass die Flurbereinigungsbehörde während der Durchführung des Verfahrens über alle Veränderungen in Grundbuch und Liegenschaftskataster unterrichtet wird. Der operationelle Austausch von Daten und Informationen zwischen den Behörden erfordert auch eine Abstimmung hinsichtlich der eingesetzten Informationstechnologien. Diese ist seitens der Flurbereinigungsverwaltung mit dem Bearbeitungssystem LEFIS (Abkürzung für **LandEntwicklungsFachInformationsSystem**) erfolgt. Mit diesem IT-System, das die flurbereinigungsspezifischen Bearbeitungs- und Verwaltungsvorgänge mit der Informationstechnologie digital abbildet, wird auch der Datenaustausch mit der Katasterbehörde und Grundbuchverwaltung medienbruchfrei über „normbasierte Austauschschnittstellen (NAS)“ vollzogen. Die NAS ist eine Standardschnittstelle auf der Basis internationaler Standards und Normen (International Organization for Standardization, ISO/ Open Geospatial Consortium, OGC). Damit werden Datenmodelle systemunabhängig definiert, was dann den Datenaustausch zwischen unterschiedlichen Institutionen erheblich erleichtert.

Dazu sind in LEFIS die im Liegenschaftskataster über ALKIS (Kapitel 4.2.2) modellierten Katasterobjekte und Objektattribute mit ihrer Formatierung übernommen worden und um flurbereinigungsspezifische Anforderungen ergänzt worden; näheres siehe bei Fehres (2015) und Wizesarsky (2012 und 2020).

Abb. 4.2-1: Datenaustausch und Kommunikation zwischen Flurbereinigungsbehörde, Grundbuchverwaltung und Katasterbehörde
(Fehres 2020)



Der Austausch erfolgt über normbasierte Austauschschnittstellen (NAS) zum amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) und Datenbankgrundbuch (dabag).

In der operationellen Zusammenarbeit zwischen den genannten Behörden im Ablauf einer Flurbereinigung, die in gemeinsamen Verwaltungsvorschriften zwischen den für die Behörden zuständigen Ministerien geregelt ist (siehe z.B. ZusArbErl. FlurbG 2016), sind drei Phasen zu unterscheiden:

- die Vorbereitungsphase,
- die Phase zwischen der förmlichen Einleitung der Flurbereinigung bis zum Eintritt des neuen Rechtszustands und
- die Phase vom Eintritt des neuen Rechtszustands bis zur förmlichen Beendigung der Flurbereinigung.

4.2.3.1 Die Vorbereitungsphase

- Im Rahmen der Vorbereitung des Verfahrens nimmt die Flurbereinigungsbehörde mit der Katasterbehörde Kontakt auf und unterrichtet sie über Art und Umfang des bevorstehenden Flurbereinigungsverfahrens. Die Katasterbehörde stellt ihre photogrammetrisch oder aus der Fernerkundung gewonnenen Daten über den Bereich des künftigen Flurbereinigungsgebietes zur Verfügung. Liegen derartige Daten nicht vor oder sind die Daten nicht mehr aktuell, veranlasst die Flurbereinigungsbehörde eine aero-photogrammetrische Bestandsaufnahme Flurbereinigungsgebietes. Ferner erfolgt im Rahmen der Bestandsaufnahme im Vorverfahren (Kapitel 3.1.1) die gemeinsame Analyse der vorliegenden Informationen zum geodätischen Referenznetz der Landesvermessung sowie der geodätisch-technischen Qualität der Katastervermessungen im künftigen Verfahrensgebiet.
- Zwischen der Katasterbehörde und der Flurbereinigungsbehörde werden die Notwendigkeit sowie Art und Umfang der Arbeiten im Landesreferenznetz als Grundlage für die nachfolgenden Grundstücksvermessungen abgestimmt.
- In dieser Phase beantragt die Flurbereinigungsbehörde auch bereits Auszüge aus dem Grunddatenbestand von ALKIS für das geplante

Flurbereinigungsgebiet, um damit das Flurbereinigungsgebiet zweckmäßig abgrenzen und im Flurbereinigungsbeschluss parzellenscharf bezeichnen zu können.

4.2.3.2 Die Phase zwischen der förmlichen Einleitung der Flurbereinigung bis zum Eintritt des neuen Rechtszustands

- Die Flurbereinigungsbehörde teilt dem Grundbuchamt, der Katasterbehörde und der Finanzbehörde die Anordnung des Flurbereinigungsverfahrens einschließlich der in das Verfahren einbezogenen Grundstücke (§ 4 FlurbG) durch Übersendung des Flurbereinigungsbeschlusses mit. Durch diese Mitteilung sind Grundbuchamt und Katasterbehörden gebunden, der Flurbereinigungsbehörde Veränderungen im Datenbestand laufend mitzuteilen.
- Die Katasterbehörde kennzeichnet in der ALKIS-Datenbank alle Flurstücke, die am Flurbereinigungsverfahren teilnehmen. Ergänzend richtet sie ein Verfahren zur Bestandsdatenaktualisierung ein und stellt anschließend der Flurbereinigungsbehörde die erforderlichen Bestandsdaten zur Verfügung.
- Das Grundbuchamt kennzeichnet die der Flurbereinigung unterliegenden Grundstücke in der Grundakte.
- Die Flurbereinigungs- und die Katasterbehörde stimmen sich unmittelbar nach der Rechtskraft des Einleitungsbeschlusses über ihre weitere Zusammenarbeit ab. Die Abstimmung soll insbesondere folgende Aspekte behandeln:
 - *geplanter technischer Ablauf der Flurbereinigung,*
 - *Detailfragen des Datenaustausches, insbesondere die Zeitpunkte der Datenübergabe und die Art der Bereitstellung von Daten,*
 - *die Zusammenarbeit bei Gebäudevermessungen im alten Bestand,*
 - *Reservierung der Flur- und Punktnummern im Liegenschaftskataster, über die die Flurbereinigungsbehörde im Rahmen der Neuvermessung des Flurbereinigungsgebietes verfügen kann,*
 - *Übermittlung von Daten der tatsächlichen Nutzung und der charakteristischen Topografie,*
 - *die geplanten Zeitpunkte der Besitzeinweisung, der Bekanntgabe des Flurbereinigungsplanes und des Eintritts des neuen Rechtszustandes.*
- Die Flurbereinigungsbehörde übernimmt von der Katasterbehörde den ALKIS-Sekundärdatenbestand für das Flurbereinigungsgebiet in den LEFIS-Datenbestand zur Erzeugung der Register des alten Bestandes. Für die Wertermittlung der Grundstücke werden auf demselben Weg die Ergebnisse der amtlichen Bodenschätzung übernommen und zur Grundlage für die Wertermittlungskarte (siehe Kap. 3.2.1.2) umgearbeitet.
- Die Katasterbehörde stellt die Vermessungsunterlagen für die von der Flurbereinigungsbehörde zu ermittelnde, festzustellende und abzumarkende Grenze des Flurbereinigungsgebietes (§ 56 FlurbG) bereit. Die Flurbereinigungsbehörde führt die erforderlichen Arbeiten durch, erstellt die Vermessungsschriften und stellt bei der Katasterbehörde den Antrag auf Übernahme der Vermessungsschriften über die Feststellung der Grenze des Flurbereinigungsgebietes in das Liegenschaftskataster.
- Die Flurbereinigungsbehörde informiert die Katasterbehörde über ihr im Rahmen der Bestandsaufnahme bekannt gewordenen bedeutsamen

Änderungen der tatsächlichen Nutzung und der charakteristischen Topografie des Flurbereinigungsgebietes; das sind insbesondere von Dritten veranlasste Veränderungen an Straßen, Wegen und Gewässern. Außerdem stellt die Flurbereinigungsbehörde der Katasterbehörde die im Rahmen der Bestandaufnahme entstandenen Fernerkundungsdaten, insbesondere Bildflug- und Laserscandaten zur Verfügung.

- Werden im Laufe des Verfahrens Landverzichte nach § 52 FlurbG erklärt (siehe Kapitel 3.2.5.4), ersucht die Flurbereinigungsbehörde unverzüglich nach der Aufnahme der Landverzichtserklärung das Grundbuchamt um die Eintragung eines Verfügungsverbot (§ 52 Absatz 3 FlurbG). Das Grundbuchamt teilt der Flurbereinigungsbehörde die Eintragung mit. Außerdem übermittelt die Flurbereinigungsbehörde der Finanzbehörde eine Mitteilung über den wirtschaftlichen Übergang des Grundstücks an das Finanzamt für den steuerlichen Bewertungsvorgang. Nach Auszahlung der Geldabfindung nach § 53 FlurbG übersendet die Flurbereinigungsbehörde eine Mitteilung an das Finanzamt für die steuerliche Veranlagung des Veräußerungsvorgangs.
- Die Flurbereinigungsbehörde teilt der Katasterbehörde und der Finanzbehörde den Zeitpunkt der Bekanntgabe des Flurbereinigungsplanes (§ 59 FlurbG) und der vorläufigen Besitzeinweisung (§ 65 FlurbG) mit.

4.2.3.3 Die Phase nach Eintritt des neuen Rechtszustands

- Die Flurbereinigungsbehörde teilt dem Grundbuchamt, der Katasterbehörde sowie der Finanzbehörde den Zeitpunkt des Eintritts des neuen Rechtszustands (§§ 61 bis 63 FlurbG) durch Übersendung der (vorzeitigen) Ausführungsanordnung mit. Ab diesem Zeitpunkt wird das „amtliche Verzeichnis der Grundstücke“ nicht mehr durch das Liegenschaftskataster repräsentiert, sondern der Flurbereinigungsplan dient als amtliches Verzeichnis der Grundstücke (§ 81 FlurbG). Ferner sind Vermessungen, insbesondere Flurstücksveränderungen, nunmehr nur noch im neuen Bestand möglich. Die Vermessungsunterlagen für derartige Vermessungen stellt die Flurbereinigungsbehörde der ausführenden Vermessungsstelle zur Verfügung. Die bei den Vermessungsarbeiten entstandenen Vermessungsschriften übernimmt die Flurbereinigungsbehörde in den Flurbereinigungsplan und integriert die Daten in den LEFIS- Datenbestand.
- Die Flurbereinigungsbehörde ersucht nach Eintritt des neuen Rechtszustandes oder zum abgestimmten Termin die Katasterbehörde um Berichtigung des Liegenschaftskatasters (§ 81 FlurbG) und bescheinigt in dem Ersuchen die Eignung und Richtigkeit der Vermessungsschriften nach den Katastervorschriften. Im Fall der vorzeitigen Ausführungsanordnung übermittelt die Flurbereinigungsbehörde der Katasterbehörde zusätzlich die Flurstücksnummern der mit Rechtsbehelfsverfahren belegten Flurstücke.
- Die Katasterbehörde berichtigt nach Eingang des Ersuchens das Liegenschaftskataster und kennzeichnet gegebenenfalls die mit einem Rechtsbehelfsverfahren belegten Flurstücke. Für diese Flurstücke erfolgt die Berichtigung des Liegenschaftskatasters nur vorläufig und vorbehaltlich der Entscheidung über den jeweiligen Rechtsbehelf.
- Die Flurbereinigungsbehörde übermittelt der Finanzbehörde vor Berichtigung des Grundbuchs die nach § 80 FlurbG erforderlichen Unterlagen für den

steuerlichen Bewertungsvorgang, jedoch ohne Angaben über Eintragungen in den Abteilungen II und III des Grundbuches. Die Auszüge aus dem Flurbereinigungsplan – Grundstücke – sind durch folgende Angaben zu ergänzen:

- die Bezeichnung der für die Grunderwerbsteuer in Betracht kommenden Grundstücke (gegebenenfalls mit dem Vermerk „teilweise“),
- die Größe dieser Grundstücke, die Höhe des festgesetzten Geldbetrages und der eventuelle Wert sonstiger Gegenleistungen und
- die Angabe der gesetzlichen Grundlage für die Zuteilung (auch bei unentgeltlichen Zuteilungen).

Auf dieser Grundlage prüft das Finanzamt, ob steuerpflichtige Zuteilungen erfolgt sind. Für die nicht steuerpflichtigen Fälle übermittelt das Finanzamt der Flurbereinigungsbehörde eine Bescheinigung, dass gegen die Eintragung des Eigentumsübergang in das Grundbuch aus steuerlicher Sicht keine Bedenken bestehen („Unbedenklichkeitsbescheinigung“); für die steuerpflichtigen Fälle wird die Unbedenklichkeitsbescheinigung erst ausgestellt, wenn die festgesetzte Grunderwerbsteuer bezahlt ist.

Die Flurbereinigungsbehörde ersucht nunmehr das Grundbuchamt um Berichtigung des Grundbuches, wie in Kapitel 3.3.5.2 dargestellt; dem Ersuchen sind die Unbedenklichkeitsbescheinigungen beizufügen. Die noch mit einem Rechtsbehelf belegten Grundstücke werden von der Grundbuchberichtigung ausgenommen.

- Nach Berichtigung des Grundbuches übersendet das Grundbuchamt der Flurbereinigungsbehörde die Eintragungsnachrichten und stellt der Katasterbehörde Daten zur Fortführung des Liegenschaftskatasters bereit.
- Sollte im Zeitraum zwischen dem in der (vorzeitigen) Ausführungsanordnung genannten Zeitpunkt und dem Ersuchen um Berichtigung der öffentlichen Bücher ein Teilnehmer des Flurbereinigungsverfahrens eine vorzeitige Berichtigung des Grundbuches nach § 82 des Flurbereinigungsgesetzes beantragen, ersucht die Flurbereinigungsbehörde das Grundbuchamt um Berichtigung des Grundbuches für die betroffene Ordnungsnummer. Das Grundbuchamt übersendet der Flurbereinigungsbehörde und der Katasterbehörde eine entsprechende Eintragungsnachricht. Die Übernahme dieses Berichtigungsvorgangs in das Liegenschaftskataster erfolgt erst im Zusammenhang mit der allgemeinen Berichtigung des Liegenschaftskatasters.
- Die Schlussfeststellung (§ 149 FlurbG) teilt die Flurbereinigungsbehörde der Katasterbehörde und dem Grundbuchamt mit.
- Hat die Finanzbehörde durch einen Amtlich Landwirtschaftlichen Sachverständigen bei der Wertermittlung mitgewirkt, erstellt sie auf der Grundlage der Zuteilungskarte eine Schätzungskarte nach § 10 BodSchätzG (2007) und schließt die Nachschätzung nach § 11 des Bodenschätzungsgesetzes formal ab. Ist die Wertermittlung für das Bodenordnungsverfahren durch einen externen Sachverständigen erfolgt, wird eine Nachschätzung nach § 11 des Bodenschätzungsgesetzes vom Finanzamt im Anschluss an die Katasterberichtigung durchgeführt. Die Katasterbehörde teilt dem Finanzamt die Berichtigung des Liegenschaftskatasters über Fortführungsmittelungen mit.

4.2.4 Die Behandlung von Unstimmigkeiten innerhalb des Katasternachweises und deren Abhilfe in der Flurbereinigung

Grundsätzlich gilt für die im Flurbereinigungsgebiet liegenden Grundstücke:

Für die Größe der Grundstücke ist in der Regel die Eintragung im Liegenschaftskataster maßgebend (§ 30 FlurbG). Das bedeutet: die einzelnen Grenzen der alten Grundstücke und deren Flächengröße werden nicht ermittelt und festgestellt. Trägt ein Teilnehmer vor, die Angaben im Liegenschaftskataster seien unrichtig, obliegt ihm die Beweispflicht.

Bei der Wertberechnung im alten Bestand (Kapitel 3.2.1.2) können aber Differenzen zwischen der aus der Digitalisierung hervorgehenden Fläche und der im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Fläche offenkundig werden. Diese gehen meistens zurück auf die Entstehung der Liegenschaftskarten bei der Kataster-Urvermessung, im Zuge der Gemeinheitsteilungen oder früheren Umlegungs- oder Flurbereinigungsverfahren.

- Liegen diese Differenzen innerhalb der amtlich zugelassenen Fehlergrenzen, gilt § 30 FlurbG.
- Überschreiten die Differenzen die Fehlergrenzen, wird die Katasterbehörde ersucht, der Abweichung nachzugehen und den gegebenenfalls vorliegenden Fehler zu beheben.
- Bei Gewässern im Anliegereeigentum ist die Mitte des Gewässers die Eigentumsgrenze; sie richtet sich nach dem jeweils gültigen Wasserrecht. Der Nachweis des Anliegereeigentums am Gewässer kann im Liegenschaftskataster auf unterschiedliche Weise erfolgen:
- Entweder ist für die Gewässerfläche eine Parzelle gebildet und die anteilige Gewässerfläche wird dem angrenzenden Grundstück zugeschlagen.
- Oder es werden 2 Flurstücke gebildet und im Liegenschaftskataster zusätzlich zur angrenzenden Grundstücksfläche nachgewiesen.

Mitunter wird aber auch bei beiden angrenzenden Flurstücken die volle Fläche nachgewiesen.

Bei der Wertermittlung wird jedoch der tatsächlich in der Liegenschaftskarte nachgewiesene Zustand angehalten, wenn keine sonstigen Umstände dagegensprechen.

Bei den Abweichungen kann es sich aber auch um natürliche Veränderungen an Gewässerläufen infolge von Anlandungen oder Uferabrissen handeln. In diesen Fällen folgt das Eigentum am Gewässer und an den angrenzenden Grundstücken aufgrund des Wasserrechts der faktischen Situation. Diese Veränderung wird in der Flurbereinigung bei der Einlageberechnung berücksichtigt, nachdem zuvor der tatsächliche Gewässerverlauf mit seinen neuen Uferlinien aufgemessen und in die Wertermittlungskarte eingetragen worden ist.

Hinsichtlich der Grenze des Flurbereinigungsgebietes (§ 56 FlurbG) hat sich die vermessungstechnische Bearbeitung nach den Vorschriften des Liegenschaftskatasters zu richten. Der örtliche Grenzverlauf einschließlich der Abmarkung der Grundstücksgrenzen wird mit dem Nachweis im Liegenschaftskataster verglichen.

- Stimmen der örtlich ermittelte Grenzverlauf und Katasternachweis überein und kennzeichnet die vorgefundene Abmarkung zutreffend den Grenzverlauf, ist nichts weiter zu veranlassen.
Liegt ein Abmarkungsmangel vor, weil ein Grenzzeichen fehlt oder durch Einwirkung von außen verschoben oder beschädigt ist, wird der entsprechende Grenzpunkt neu abgemarkt oder wieder aufgerichtet; dazu sind die betroffenen Grundstückseigentümer förmlich zu beteiligen.
- Treten Abweichungen zwischen örtlichem Grenzverlauf und Katasternachweis auf, so ist zu prüfen, worin die Gründe für die Abweichungen liegen; in der Regel liegt dann ein Aufnahmefehler vor.
 - Wird ein Aufnahmefehler im Rahmen der Feststellung Verfahrensgebietsgrenze ermittelt, klärt die Flurbereinigungsbehörde die Ursachen auf. In diesem Falle ist der rechtmäßige Grenzverlauf unter Beteiligung der (innerhalb und außerhalb des Flurbereinigungsgebietes) angrenzenden Grundeigentümer zu ermitteln, abzumarken und durch die Grundeigentümer in einem Grenztermin anerkennen zu lassen. Die bei diesem Vorgang entstandenen Vermessungsschriften werden der Katasterbehörde von der Flurbereinigungsbehörde zur Übernahme in den Katasternachweis eingereicht.
 - Können sich die angrenzenden Grundeigentümer nicht über den rechtmäßigen Grenzverlauf verständigen, liegt eine Grenzverwirrung vor; diese kann nur in einem zivilrechtlichen Verfahren durch ein Gericht beseitigt werden.

Da der Fortgang des Flurbereinigungsverfahrens nicht von der Klärung der Grenzverwirrung abhängig gemacht werden kann, führt diese Situation regelmäßig zum Ausschluss der von der Grenzverwirrung betroffenen Grundstücke aus dem Flurbereinigungsverfahren. Die Grenze des Flurbereinigungsgebietes ist also durch einen Ergänzungsbeschluss zum ursprünglichen Flurbereinigungsbeschluss entsprechend zu verändern. Dies kann nach § 8 Abs. 1 FlurbG in einem vereinfachten Verfahren erfolgen: „Geringfügige Änderungen des Flurbereinigungsgebietes kann die Flurbereinigungsbehörde anordnen.... Die Anordnung braucht nicht bekanntgemacht zu werden. Sie ist den an der Änderung beteiligten Grundstückseigentümern mitzuteilen“.

4.3 Die Wertermittlung der Grundstücke in der Flurbereinigung

Damit bei der Neuordnung der Grundstücke jeder Teilnehmer mit Land von gleichem Wert abgefunden werden kann (§ 27 FlurbG) und die Rechte Dritter gewahrt werden können, ist eine Wertermittlung der Grundstücke erforderlich.

Gegenstand der Wertermittlung sind die in die Flurbereinigung eingebrachten Grundstücke (Einlagegrundstücke) der Teilnehmer. Grundsätzlich gilt die Wertermittlung aber auch für die Zuteilung der neuen Grundstücke. Denn bei der Bemessung der Landabfindung sind die Ergebnisse der festgestellten Wertermittlung zu Grunde zu legen. Der für die Wertermittlung maßgebliche Zeitpunkt („Bewertungsstichtag“) ist nach dem Flurbereinigungsgesetz derjenige, in dem der neue Rechtszustand an die Stelle des bisherigen tritt (siehe Kap. 3.3.1.2). In den Fällen der vorläufigen Besitzeinweisung (siehe Kap. 3.3.3) ist der Zeitpunkt maßgebend, in dem diese wirksam wird.

Die Methode der Wertermittlung nach § 27 des Flurbereinigungsgesetzes

§ 27 Um die Teilnehmer mit Land von gleichem Wert abfinden zu können, ist der Wert der alten Grundstücke zu ermitteln. Die Wertermittlung hat in der Weise zu erfolgen, dass der Wert der Grundstücke eines Teilnehmers im Verhältnis zu dem Wert aller Grundstücke des Flurbereinigungsgebietes zu bestimmen ist.

Nach § 28 FlurbG ist das Wertverhältnis landwirtschaftlich genutzter Grundstücke in der Regel nach dem Nutzen zu ermitteln, den sie bei gemeinüblicher ordnungsgemäßer Bewirtschaftung jedem Besitzer ohne Rücksicht auf ihre Entfernung vom Wirtschaftshof oder von der Ortslage nachhaltig gewähren können. Hierbei sind die Ergebnisse einer Bodenschätzung nach dem Gesetz über die Schätzung des Kulturbodens (Bodenschätzungsgesetz) vom 16. Oktober 1934 zugrunde zu legen. Die Bodenschätzung wurde mit dem Gesetz zur Schätzung des landwirtschaftlichen Kulturbodens vom 20. Dezember 2007 (BodSchätzG 2007) grundlegend novelliert.

Die Wertermittlung erstreckt sich

- auf den Wert des Bodens,
- bei Bedarf aber auch auf dessen wesentlichen Bestandteile wie Gebäude, sonstige bauliche Anlagen und dauerhaften Aufwuchs, wenn sie den Eigentümer im Zuge der Neuordnung der Grundstücke wechseln sollten,
- und auf die Wertermittlung bestimmter Grundstücksrechte, soweit dies durch die Neuordnung erforderlich sein sollte.

Eine grundlegende und auch heute noch gültige Darstellung der Methoden der Wertermittlung in der Flurbereinigung findet sich in Hahn (1960) sowie BMELF (1982).

Bei der Wertermittlung für den Boden geht es darum, verbindliche Tauschwerte der Grundstücke innerhalb des Flurbereinigungsgebiets zu ermitteln. Methodisch handelt es sich um ein Verfahren, bei dem Bodenwerte im Verhältnis zueinander bestimmt werden. Es kommt dabei nicht auf die absoluten, etwa in Geld ausdrückbaren Werte an, sondern auf das Wertverhältnis, in dem die einzelnen Grundstücke oder Grundstücksteile zueinanderstehen. Die Ergebnisse der Wertermittlung werden in dimensionslosen Wertzahlen (WZ) ausgedrückt und für jeden Teilnehmer im so

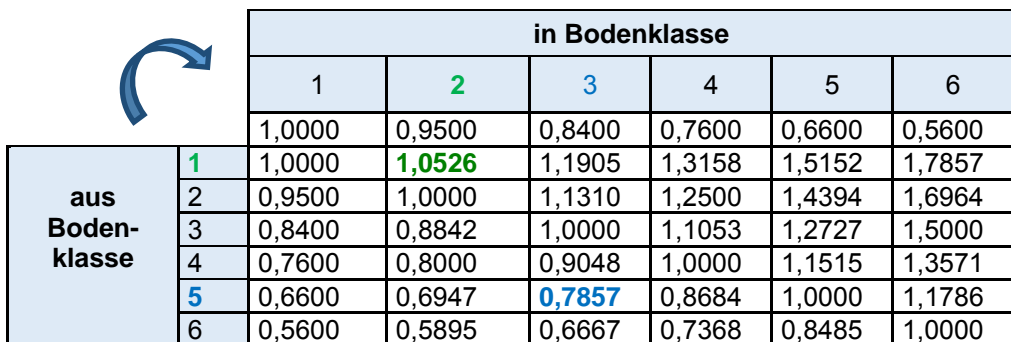
genannten Einlagenachweis (EN) dokumentiert. Diese Werte werden bei der Bemessung der einzelnen Landabfindungen zu Grunde gelegt, sind aber auch für andere Entscheidungen im Verlauf des Flurbereinigungsverfahrens von Bedeutung, zum Beispiel

- für die Heranziehung der Teilnehmer zu Geldbeiträgen nach § 19 FlurbG (Flurbereinigungsbeiträge), welche zur Finanzierung der Ausführungskosten aufgewendet werden müssen, soweit diese nicht durch staatliche Zuwendungen und Leistungen Dritter (etwa der Gemeinde) gedeckt sind;
- zur Bestimmung des Landbeitrags, den jeder Teilnehmer als unentgeltliche Leistung für die Herstellung der gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen (§ 47 FlurbG) zu erbringen hat,
- sowie für Geldausgleiche im Falle von Mehr- oder Minderausweisungen bei der Landabfindung.
- In der Unternehmensflurbereinigung (siehe Kap. 5.1) werden die für das Unternehmen benötigten Flächen von den Teilnehmern nach dem Verhältnis des Wertes ihrer alten Grundstücke zu dem Wert aller Grundstücke des Flurbereinigungsgebietes aufgebracht (Landabzug).

Die Ermittlung der Bodenwerte erfolgt in der Weise, dass die Flächen des Verfahrensgebiets in Wertklassen eingeteilt werden, denen entsprechend der Bodenbeschaffenheit und Nutzungseignung jeweils bestimmte Wertzahlen je Flächeneinheit zugeordnet werden.

In der nachfolgenden Abb. 4.3-1 lässt sich beispielhaft unmittelbar das Wertverhältnis ablesen, welches zwischen unterschiedlichen Bodenklassen besteht und welcher Flächenzuschlag oder welcher Flächenabzug bei einer Verlegung des Grundstücks aus der einen in die andere Wertklasse im Zuge der Landabfindung entsteht.

Abb. 4.3-1: Die Koeffizienten beim Übergang aus einer Bodenklasse in eine andere (abstraktes Beispiel)



		in Bodenklasse					
		1	2	3	4	5	6
aus Boden- klasse	1	1,0000	1,0526	1,1905	1,3158	1,5152	1,7857
	2	0,9500	1,0000	1,1310	1,2500	1,4394	1,6964
	3	0,8400	0,8842	1,0000	1,1053	1,2727	1,5000
	4	0,7600	0,8000	0,9048	1,0000	1,1515	1,3571
	5	0,6600	0,6947	0,7857	0,8684	1,0000	1,1786
	6	0,5600	0,5895	0,6667	0,7368	0,8485	1,0000

So entspricht der Wert des Bodens

- von 1,0 ha in der Bodenklasse 1 dem Wert von 1,0526 ha in der Bodenklasse 2
- oder von 1,0 ha in der Bodenklasse 5 dem Wert von 0,7857 ha in der Bodenklasse 3
- u.s.w.

Die Wertermittlung für den Boden hat in der Flurbereinigung in Deutschland nach unterschiedlichen Wertmaßstäben zu erfolgen, und zwar in Abhängigkeit davon, ob es sich um

- landwirtschaftlich genutzte Grundstücke,
- forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke
- oder um Bauflächen und Baulandhandelt.

4.3.1 Die Wertermittlung von landwirtschaftlich genutzten Grundstücken

Der Wertmaßstab für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke ist die **natürliche Ertragsfähigkeit** des zu bewertenden Bodens. Die Wertbestimmung hat also nach dem Nutzen zu erfolgen, den die natürliche Ertragsfähigkeit bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung ohne Rücksicht auf die Entfernung vom Wirtschaftshof oder von der Ortslage dem Besitzer nachhaltig gewähren kann (§ 28 FlurbG). Da sich die natürliche Ertragsfähigkeit des Bodens in der Regel während der Dauer eines Flurbereinigungsverfahrens nicht verändert, braucht an dieser Stelle nicht näher auf den ansonsten in der Wertermittlung von Immobilien wichtigen Wertermittlungsstichtag eingegangen zu werden.

In Deutschland hat sich die Methode der Wertermittlung für landwirtschaftliche Grundstücke aus der Taxationslehre für die steuerliche Veranlagung von Grundbesitz Anfang des 19. Jahrhundert entwickelt. So hat man bis Ende des 19. Jahrhundert in Zusammenlegungsverfahren bei der Wertermittlung der Grundstücke den „nachhaltig erzielbaren Reinertrag“ zu Grunde gelegt. Dieser enthielt neben den natürlichen Ertragsbedingungen auch die Faktoren der wirtschaftlichen Ertragsbedingungen. Das war für die steuerliche Veranlagung der landwirtschaftlichen Betriebe systemisch auch in Ordnung. Doch auf die Flurbereinigung mit dem Ziel des Tausches von Grundstücken war dieser Ansatz nicht sachgerecht; der zu bewertenden Grundstücke nach ihrer Lage ergaben er ergab keine für die Neuordnung der Grundstücke unmittelbar verwendbaren Ergebnisse. Seit nunmehr fast 100 Jahren wird als Wertmaßstab für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke ausschließlich die natürliche Ertragsfähigkeit als Kriterium verwendet (Thomas 1990).

Bis heute wird in der internationalen Fachwelt die Frage nach dem für die Flurbereinigung adäquaten Wertermittlungsmaßstab kontrovers diskutiert und unterschiedlich praktiziert (siehe bei Versinskas et al. 2020): Als Wertmaßstab werden verwendet der Verkehrswert, der Marktwert, der Ertragswert, der landwirtschaftliche Reinertrag und ähnliches. Für die Lage der Grundstücke an öffentlichen Straßen oder Wegen gibt es Zuschläge zum Ertragswert. Alle diese Praktiken können nicht überzeugen und offenbaren bei näherer wissenschaftlicher Betrachtung systemische Mängel mit teilweise erheblichen praktischen Auswirkungen. Deshalb bleiben die Flurbereinigungsexperten in Deutschland mit Blick auf den Anspruch des Gesetzes an die Landabfindung jedes Teilnehmers (§ 44(1) FlurbG) und die sonstige Bedeutung der Wertermittlungsergebnisse hinsichtlich der Landbeitrages und der Flurbereinigungsbeiträge bei der „natürlichen Ertragsfähigkeit“ als Wertermittlungsmaßstab.

Die natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlicher Böden wird bestimmt durch die physikalische Beschaffenheit, die chemisch- biologischen Eigenschaften des Bodens sowie sonstige lage- und situationsbedingte natürliche Einflüsse. Anhand ausgewählter Grablöcher werden die für die landwirtschaftlichen Bewertungsklassen der

Flurbereinigung typischen Bodenprofile (gegebenenfalls neu) beschrieben. Im Bodenprofil bildet sich der natürliche Verwitterungsvorgang der Erdrinde ab und unterscheidet sich in seinen Erscheinungsformen nach dem Ausgangsgestein und dem Grad der Verwitterung. Ein Bodenprofil besteht in seinem Aufbau zunächst aus der Krume, die auf Ackerböden in der Regel mit der Bearbeitungstiefe identisch ist; sie wird auch als A-Horizont oder Oberboden bezeichnet. Hauptkennzeichen der Krume ist die durch Humus hervorgerufene dunkle Färbung, eine krümelig-bröckelige (manchmal auch schollige) Struktur und eine intensive Durchwurzelung. Auf tiefgründigen Böden geht der A-Horizont über die Pflugsohlentiefe hinaus.

Dem A-Horizont folgt der Verwitterungshorizont, welcher als B-Horizont (Unterboden) bezeichnet wird. Dieser ist heller als der humose Oberboden, in der Regel noch gut durchwurzelt und enthält manchmal Eisenanteile, welche ihm eine rötlich-braune Färbung geben. Bei zu großer Eisenanreicherung kann in Verbindung mit entsprechenden Wasserverhältnissen ein Verdichtungsbereich entstehen.

Schließlich folgt das nicht verwitterte Ausgangsgestein als C-Horizont (Untergrund).

4.3.1.1 Die Wertermittlung auf der Grundlage der Bodenschätzung nach dem Gesetz über die Schätzung des Kulturbodens

In Deutschland werden als Grundlage für die Wertermittlung landwirtschaftlicher Grundstücke in der Flurbereinigung in der Regel die Ergebnisse der Bodenschätzung nach dem Gesetz über die Schätzung des Kulturbodens (BodSchätzG 2007) verwendet.

Wertermittlung von landwirtschaftlichen Nutzflächen gemäß § 28 des Flurbereinigungsgesetzes

§ 28 (1) Für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke ist das Wertverhältnis in der Regel nach dem Nutzen zu ermitteln, den sie bei gemeinüblicher ordnungsgemäßer Bewirtschaftung jedem Besitzer ohne Rücksicht auf ihre Entfernung vom Wirtschaftshofe oder von der Ortslage nachhaltig gewähren können. Hierbei sind die Ergebnisse einer Bodenschätzung nach dem Gesetz über die Schätzung des Kulturbodens (Bodenschätzungsgesetz) vom 16.10.1934 zugrunde zu legen; Abweichungen sind zulässig.

Die staatliche landesweite Bodenschätzung nach dem Bodenschätzungsgesetz dient dem Zweck einer gerechten Verteilung der Grundsteuern, einer planvollen Gestaltung der Bodennutzung und einer Verbesserung der Beleihungsgrundlagen (§ 1 BodSchätzG). Sie umfasst:

- die genaue Kennzeichnung des Bodens nach seiner Beschaffenheit sowie
- die Feststellung der Ertragsfähigkeit.

Bei der Feststellung der Ertragsfähigkeit sind lediglich die Unterschiede im Naturalertrag zu berücksichtigen, die auf die natürlichen Ertragsbedingungen (Bodenbeschaffenheit, Geländegestaltung und klimatische Verhältnisse) zurückzuführen sind (§ 2 BodSchätzG). Die landesweit vorliegenden Ergebnisse sind für alle landwirtschaftlich genutzten Flächen als Layer zur Liegenschaftskarte bei den örtlichen Katasterbehörden für jedermann verfügbar. Mustergrundstücke mit ausführlicher Beschreibung und Dokumentation der jeweils wertbestimmenden Faktoren dienen als Stützpunkte für Nachfolgearbeiten.

Die Ergebnisse der Bodenschätzung für landwirtschaftliche Nutzflächen basieren auf einem landesweit anwendbaren Ackerschätzungsrahmen und Grünlandschätzungsrahmen.

Abb. 4.3-2: Der Ackerschätzungsrahmen der amtlichen Bodenschätzung

Ackerschätzungsrahmen								
Bodenart	Entstehung	Zustandsstufe						
		1	2	3	4	5	6	7
S	D		41-34	33-27	26-21	20-16	15-12	11-7
	Al		44-37	36-30	29-24	23-19	18-14	13-9
	V		41-34	33-27	26-21	20-16	15-12	11-7
SI (S/IS)	D		51-43	42-35	34-28	27-22	21-17	16-11
	Al		53-46	45-38	37-31	30-24	23-19	18-13
	V		49-43	42-36	35-29	28-23	22-18	17-12
IS	D	68-60	59-51	50-44	43-37	36-30	29-23	22-16
	Lö	71-63	62-54	53-46	45-39	38-32	31-25	24-18
	Al	71-63	62-54	53-46	45-39	38-32	31-25	24-18
	V		57-51	50-44	43-37	36-30	29-24	23-17
	Vg			47-41	40-34	33-27	26-20	19-12
SL (IS/sL)	D	75-68	67-60	59-52	51-45	44-38	37-31	30-23
	Lö	81-73	72-64	63-55	54-47	46-10	39-33	32-25
	Al	80-72	71-63	62-55	54-47	46-40	39-33	32-25
	V	75-68	67-60	59-52	51-44	43-37	36-30	29-22
	Vg			55-48	47-40	39-32	31-24	23-16
sL	D	84-76	75-68	67-60	59-53	52-46	45-39	38-30
	Lö	92-83	82-74	73-65	64-56	55-48	47-41	40-32
	Al	90-81	80-72	71-64	63-56	55-48	47-41	40-32
	V	85-77	76-68	67-59	58-51	50-44	43-36	35-27
	Vg			64-55	54-45	44-36	35-27	26-18
L	D	90-82	81-74	73-66	65-58	57-50	49-43	42-34
	Lö	100-92	91-83	82-74	73-65	64-56	55-46	45-36
	Al	100-90	89-80	79-71	70-62	61-54	53-45	44-35
	V	91-83	82-74	73-65	64-56	55-47	46-39	38-30
	Vg			70-61	60-51	50-41	40-30	29-19
LT	D	87-79	78-70	69-62	61-54	53-46	45-38	37-28
	Al	91-83	82-74	73-65	64-57	56-49	48-40	39-29
	V	87-79	78-70	69-61	60-52	51-43	42-34	33-24
	Vg			67-58	57-48	47-38	37-28	27-17
T	D		71-64	63-56	55-48	47-40	39-30	29-18
	Al		74-66	65-58	57-50	49-41	40-31	30-10
	V		71-63	62-54	53-45	44-36	35-26	25-14
	Vg			59-51	50-42	41-33	32-24	23-14
Mo			54-46	45-37	36-29	28-22	21-16	15-10

Im Ackerschätzungsrahmen sind die Böden nach den Merkmalen Bodenart, geologische Entstehung und Zustandsstufe in Klassen eingeteilt; so bedeutet z.B. L 5 D in Abbildung 4.3-2 : Bodenart Lehm der Zustandsstufe 5 mit der geologischen Entstehungsart Diluvium; seine Bodenzahl bewegt sich zwischen 57 und 50.

Die Bodenarten sind in 9 Gruppen eingeteilt:

Bei der Zuordnung des Bodens zu einer Bodenart ist sein bodenphysikalischer Gesamtcharakter entscheidend. So ist z.B. ein lehmiger Boden mit leichterem Untergrund nicht als Lehm, sondern als sL (sandiger Lehm) oder sogar als IS (lehmiger Sand) anzusprechen.

Die 8 mineralischen Bodenartengruppen sind in 7 Zustandsstufen unterteilt. Sie kennzeichnen diejenigen Bodeneigenschaften, die in der Hauptsache durch lang dauernde Einwirkungen von Klima, früherem Pflanzenbestand, Geländegestaltung, Grundwasser und Art und Nutzung oder auch durch Gestein bedingt sind und sich vor allem in der Mächtigkeit der humusreichen Bodenkrume (A- Horizont) ausdrückt.

Bei Moorböden (Mo) (als der neunten Bodenart) ist neben der Humus-Art der Grad der Zersetzung der organischen Bestandteile sowie die Beimischung mineralischer oder erdiger Bestandteile und die Höhe des Grundwasserstandes maßgebend.

Abb. 4.3-3: Bodenarten und geologische Entstehung

Bodenart		geologische Entstehung	
S	Sand	D	Diluvium in der Eiszeit durch Anschwemmung und Gletscherablagerungen entstanden
SI	schwach lehmiger Sand	Lö	Löß in den Zwischeneiszeiten durch Wind- Anwehungen entstanden
IS	lehmiger Sand	Al	Alluvium junge Schwemmlandböden in den Talniederungen
SL	stark lehmiger Sand	V	Verwitterungsböden Gebirgsböden, welche durch Verwitterung des anstehenden Gesteins an Ort und Stelle entstanden
sL	sandiger Lehm	Vg	Verwitterungsböden gesteinhaltig Böden mit noch grobem unverwittertem Material in der Bodenkrume
L	Lehm	(BayLA 2009)	
LT	schwerer Lehm oder toniger Lehm		
T	Ton		
Mo	Moor		

Darüber hinaus werden noch folgende Grundannahmen gemacht:

- a) für das Klima: mittlere Verhältnisse, nämlich 8 °C Jahreswärme und 600 mm Jahresniederschläge,
- b) für die Geländegestaltung: eine ebene bis schwach geneigte Lage,
- c) für die wirtschaftlichen Ertragsbedingungen: die geologischen Verhältnisse des mittleren Teiles von Sachsen-Anhalt.

Die mit diesen Annahmen ermittelten Wertzahlen sind die **Bodenzahlen**.

Nach Berücksichtigung der Ertragsunterschiede, die auf Unterschiede zu den Grundannahmen hinsichtlich des Klimas, der Geländegestaltung und andere Ertragsbedingungen zurückzuführen sind, erhält man durch Zu- oder Abschläge die **Ackerzahlen**.

Jede Klasse umfasst jeweils einen Wertzahlbereich (von... bis), den der Bodensachverständige bei der Begutachtung des Bodenprofils im Einzelfall konkretisiert.

Die Wiesen und Weiden werden im Grünlandschätzungsrahmen abgebildet, der nach den natürlichen Ertragsbedingungen Boden, Wasser und Klima gegliedert ist. Da bei der Bewertung des Grünlandes die geologischen Eigenschaften des Bodens nicht die ausschlaggebende Rolle spielen wie beim Acker, werden nur 5 Bodenarten zu Grunde gelegt, und zwar

Sand = S, lehmiger Sand = IS, Lehm = L, Ton = T und Moor = Mo.

Zur Beurteilung der Wasserverhältnisse enthält der Schätzungsrahmen 5 Stufen. Die Ertragsfähigkeit des Grünlands ist in erster Linie durch die Gunst oder Ungunst des zur Verfügung stehenden Wassers als Niederschlags- unter Grundwasser bestimmt.

Abb. 4.3-4: Bodenarten und Wasserverhältnisse

Bodenart		Wasserverhältnisse	
		Stufe	
S	Sand	1	beste Wasserverhältnisse, die in Bezug auf Menge und Güte immer ein vorzügliches Graswachstum gewährleisten
IS	lehmiger Sand	2	gute Wasserverhältnisse mit fast ausschließlichem Bestand von Süßgräsern ohne die Gefahr einer Austrocknung
L	Lehm	3	normal mittlere Wasserverhältnisse mit einem Pflanzenbestand, der in mäßigem Umfang Nässeanzeiger aufweist
T	Ton	4	Streuwiesen mit einem Pflanzenbestand von Nässe-Anzeigern oder Trockenheitsanzeigern (saurer, minderwertiges Heu oder Kurzgras wiesen, die nur als Hutungsweiden nutzbar sind)
Mo	Moor	5	Sumpfwiesen oder trockene Schafhutungsweiden

Ferner sieht der Schätzungsrahmen 3 Klimastufen vor:

Die günstigste Stufe a umfasst eine durchschnittliche Jahreswärme von 8,0 °C und darüber, die mittlere Klimastufe b eine durchschnittliche Jahreswärme von 7,9 °C - 7,0 °C und die ungünstigste Klimastufe c eine Jahreswärme von 6,9 °C - 5,7 °C.

Die verschiedenen Möglichkeiten, die sich aus dem Zusammenwirken von Boden, Klima und Wasser ergeben, stellen die Klassen des Schätzungsrahmens dar; so bedeutet z.B.

L II b 2: Lehm der Stufe II in Klimastufe b mit Wasserverhältnissen der Stufe 2. Dieser Boden hat eine **Grünlandgrundzahl** zwischen 58 und 50. Nach Berücksichtigung der Ertragsunterschiede, die auf Klima, Geländegestaltung und andere Ertragsbedingungen zurückzuführen sind, erhält man durch Zu- oder Abschläge die **Grünlandzahlen**. Weitere Einzelheiten siehe bei BayLA (2009).

Jede Klasse umfasst einen Wertzahlbereich, den der Bodensachverständige anhand des örtlichen Befundes bei der Feldarbeit konkretisiert.

Abb. 4.3-5: Grünlandschätzungsrahmen

Grünlandschätzungsrahmen

Boden- Art	Stufe	Klima	Wasserverhältnisse				
			1	2	3	4	5
S	I (45-40)	a	60-51	50-43	42-35	34-28	27-20
		b	52-44	43-36	35-29	28-23	22-16
		c	45-38	37-30	29-24	23-19	18-13
	II (30-25)	a	50-43	42-36	35-29	28-23	22-16
		b	43-37	36-30	29-24	23-19	18-13
		c	37-32	31-26	25-21	20-16	15-10
	III (20-15)	a	41-34	33-28	27-23	22-18	17-12
		b	36-30	29-24	23-19	18-15	14-10
		c	31-26	25-21	20-16	15-12	11-7
IS	I (60-55)	a	73-64	63-54	53-45	44-37	36-28
		b	65-56	55-47	46-39	38-31	30-23
		c	57-49	48-41	40-34	33-27	26-19
	II (45-40)	a	62-54	53-45	44-37	36-30	29-22
		b	55-47	46-39	38-32	31-26	25-19
		c	48-41	40-34	33-28	27-23	22-16
	III (30-25)	a	52-45	44-37	36-30	29-24	23-17
		b	46-39	38-32	31-26	25-21	20-14
		c	40-34	33-28	27-23	22-18	17-11
L	I (75-70)	a	88-77	76-66	65-55	54-44	43-33
		b	80-70	69-59	58-49	48-40	39-30
		c	70-61	60-52	51-43	42-35	34-26
	II (60-55)	a	75-65	64-55	54-46	45-38	37-28
		b	68-59	58-50	49-41	40-33	32-24
		c	60-52	51-44	43-36	35-29	28-20
	III (45-40)	a	64-55	54-46	45-38	37-30	29-22
		b	58-50	49-42	41-34	33-27	26-18
		c	51-44	43-37	36-30	29-23	22-14
T	I (70-65)	a	88-77	76-66	65-55	54-44	43-33
		b	80-70	69-59	58-48	47-39	38-29
		c	70-61	60-52	51-43	42-34	33-23
	II (55-50)	a	74-64	63-54	53-45	44-36	35-26
		b	66-57	56-48	47-39	38-30	29-21
		c	57-49	48-41	40-33	32-25	24-17
	III (40-35)	a	61-52	51-43	42-35	34-28	27-20
		b	54-46	45-38	37-31	30-24	23-16
		c	46-39	38-32	31-25	24-19	18-12
Mo	I (40-45)	a	60-51	50-42	41-34	33-27	26-19
		b	57-49	48-40	39-32	31-25	24-17
		c	54-46	45-38	37-30	29-23	22-15
	II (30-25)	a	53-45	44-37	36-30	29-23	22-16
		b	50-43	42-35	34-28	27-21	20-14
		c	47-40	39-33	32-26	25-19	18-12
	III (20-15)	a	45-38	37-31	30-25	24-19	18-13
		b	41-35	34-28	27-22	21-16	15-10
		c	37-31	30-25	24-19	18-13	12-7

Diese landesweit vorliegenden Ergebnisse der Bodenschätzung des Kulturbodens enthalten alle für eine Ermittlung der natürlichen Ertragsfähigkeit wertbestimmenden pedologischen, bodenphysikalischen und hydrologischen Faktoren im Sinne des § 28

FlurbG. Auf dieser Grundlage findet in der Flurbereinigung anhand von Mustergrundstücken für verschiedene Ertragsklassen eine regionsspezifische Anpassung der Wertverhältniszahlen an die regional erzielbaren Naturalerträge statt. Die tatsächlichen Verhältnisse werden auf dieser Grundlage über Bodenproben im Felde durch den Bodensachverständigen ermittelt.

Bei der Aufstellung des Wertermittlungsrahmens für das jeweilige Flurbereinigungsverfahren ist daher zu klären, ob und inwieweit die Ergebnisse der Bodenschätzung einschließlich deren Fortschreibung durch die Finanzverwaltung für die Zwecke der Flurbereinigung modifiziert und durch örtliche Erhebungen ergänzt werden müssen.

Ergänzend wird festgelegt, ob und inwieweit Zu- und Abschläge vorzunehmen sind, die von Umständen ausgehen, welche die Ertragsfähigkeit des Bodens nachhaltig beeinflussen. Das können sein die Geländeform, der Wasserhaushalt, das Klima, die Beschattung durch Wald oder Hecken, Nutzungsbeschränkungen oder deren Eignung für Sonderkulturen.

So entsteht dann der endgültige Wertermittlungsrahmen für Ackerland und Grünland für eine spezielle Flurbereinigung wie etwa die Flurbereinigung K. In dem dargestellten Beispiel handelt es sich um ein Grenzertragsgebiet in hoher Mittelgebirgslage.

Abb. 4.3-6: Wertermittlungsrahmen für Ackerland und Grünland in der Flurbereinigung K.

Qualitätsstufe	SZ	Klassen der Wertermittlung								
		1	2	3	4	5	6	7	8	9
Ackerzahl		60	59-	52-	45-	39-	33	28-	23	befestigte Wege, Unland
Grünlandzahl		und mehr	53	46	40	34	-29	24	und weniger	
		Wertzahlen je Ar								
Ackerland	2	11	10	9	8	7	6	5	3	1
Grünland	3	10	9	8	7	6	5	4	3	1
		Wertzahlen je Ar								
Wald *	4									
		Wertzahlen je Ar								
Bauflächen *	5									
		Wertzahlen je Ar								
Begünstigtes Agrarland *	6									
		Wertzahlen je Ar								
Hof- und Gebäudeflächen in der Feldflur *	1									
		SZ = Schlüsselzahl zur Codierung des Wertermittlungsrahmens in der IT * die Ableitung der Wertermittlungsklassen für diese Qualitätsstufen erfolgt in Kapitel 4.3.1.2								

Auf der Grundlage dieser Bewertungsgrundsätze folgt die systematische örtliche wertmäßige Erfassung des Verfahrensgebiets durch Bodensachverständige („Bodenschätzer“).

Flächen, deren natürliche Ertragsfähigkeit durch vorübergehende oder abstellbare Einflüsse wie etwa Pflugsohlenverdichtung oder starke Verunkrautung beeinträchtigt sind, sind in ihrem Wert nicht abzustufen, weil ihr Zustand keinen Einfluss auf die

nachhaltige Ertragsfähigkeit hat; das gleiche gilt auch für den Schädlingsbefall von bestimmten Flächen wie z.B. Nematoden - Befall in Rübenanbaugebieten. Damit derartige Flächen tauschfähig werden, sind die Beeinträchtigungen entweder im Zuge der „Instandsetzungsmaßnahmen“ durch die Teilnehmergeinschaft in der Phase der baulichen Ausführung des Flurbereinigungsplans abzustellen oder durch einen Geldbetrag gegenüber dem Empfänger der Landabfindung auszugleichen. In den Fällen, in denen die finanziellen Aufwendungen zur Behebung der Beeinträchtigung unwirtschaftlich sind, führt eine derartige Beeinträchtigung dazu, dass die betroffenen Einlageflächen der Teilnehmer nicht austauschbar sind.

4.3.1.2 Die Wertermittlung ohne das Vorhandensein einer landesweit verfügbaren Bodenschätzung

Liegt eine derartige umfassende Erhebung der pedologischen, bodenphysikalischen und hydrologischen Gegebenheiten, wie in Kapitel 4.3.1.1 beschrieben, für das Flurbereinigungsgebiet nicht vor, ist eine neue Grundlage zu erarbeiten. Diese Grundlage muss anhand von geologischen und pedologischen Kenndaten ermöglichen, die Ertragsfähigkeit von landwirtschaftlich genutzten Böden zutreffend und ohne methodische Brüche zu beschreiben und damit die gesetzlich normierten Ansprüche der Teilnehmer bei der Neuordnung der Grundstücke zu gewährleisten. Diese Grundlage ist möglichst von dem Bodensachverständigen zu erarbeiten, der auch nachher die örtliche Wertermittlung für das Flurbereinigungsgebiet vornimmt. Die zu erarbeitenden Grundlagen sollten mindestens folgende Sachverhalte behandeln:

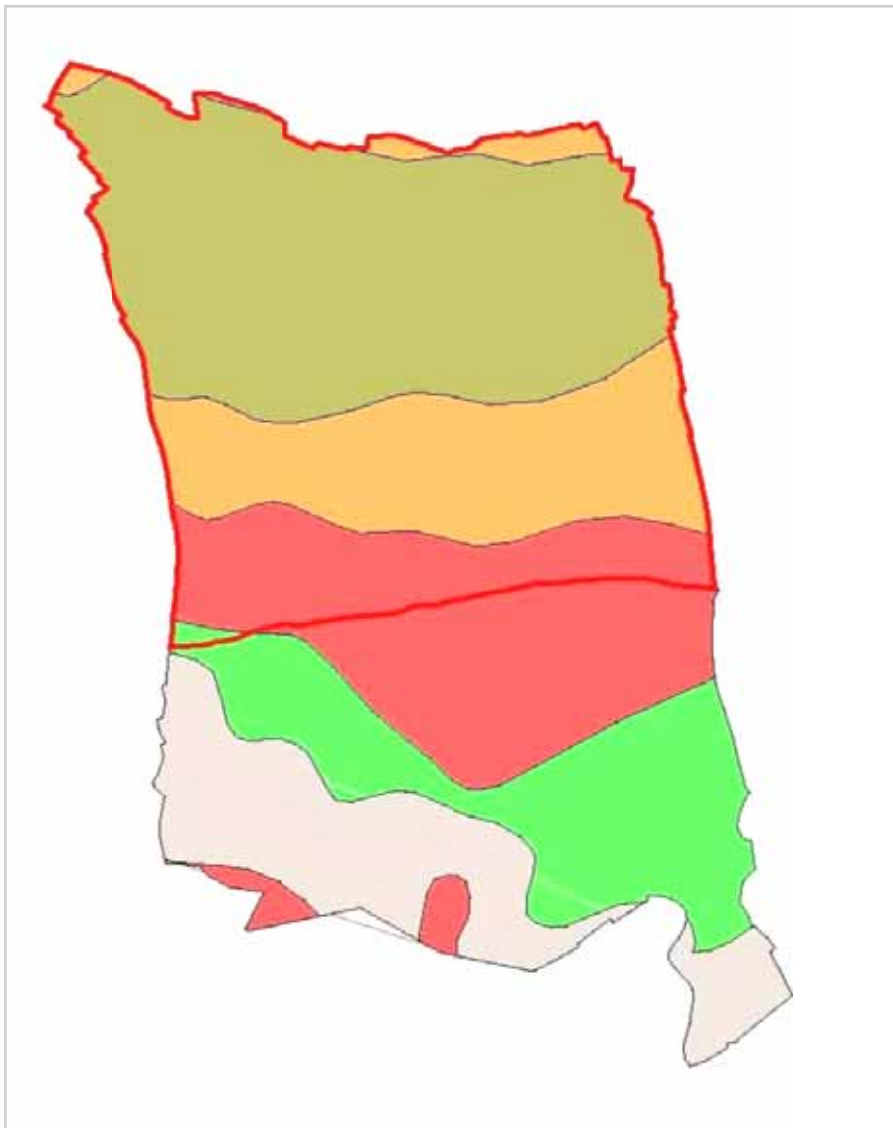
- eine Analyse des Reliefs sowie
- in Abhängigkeit davon eine hydrologische Erfassung von Oberflächenwasser und Grundwasser,
- die allgemeine Beschreibung der geologischen und pedologischen Grundlagen des Flurbereinigungsgebietes,
- eine pedologische Beschreibung der Textur spezifischer und für das Flurbereinigungsgebiet typischer Profile anhand von Grablöchern,
- einen Vorschlag für die in einen Wertermittlungsrahmen für Ackerland und Grünland aufzunehmenden Wertklassen,
- Kriterien für Zu- und Abschläge im Falle von Abweichungen einzelner Bodenproben von der Norm,
- eine Zusammenstellung der durchschnittlichen Naturalerträgen für die im Flurbereinigungsgebiet am häufigsten vorkommenden Kulturarten, bezogen auf die verschiedenen Wertklassen. Wenn für diese sehr anspruchsvolle Aufgabe statistisch nicht hinreichend gesicherte Erkenntnisse vorliegen, sollten diese Daten durch Befragen von praktizierenden Landwirten aus der Region, den landwirtschaftlichen Beratungsdiensten und dem Vorstand der Teilnehmergeinschaft erarbeitet werden. Von der zutreffenden Einschätzung dieser Daten hängt ganz maßgeblich ab, ob der Plan über die Neuordnung des landwirtschaftlichen Grundbesitzes dem gesetzlichen Anspruch genügt, dass jeder Teilnehmer für seine in das Flurbereinigungsgebiet eingebrachten Grundstücke wertgleich abgefunden werden kann.

Abb. 4.3-7: Orthophotokarte mit Relief der Flurbereinigung V.



— Grenze des Flurbereinigungsgebietes

Abb. 4.3-8: Pedologische Karte der Flurbereinigung V.



— Grenze des Flurbereinigungsgebietes

Erläuterung:





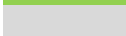
- | | |
|---|--|
|  | Alluvial- Boden, ohne Kohlensäure (H ₂ CO ₃), krümeliger Lehm Boden |
|  | Alluvial- Boden, ohne Kohlensäure, Lehm |
|  | Alluvial- Boden, kohlensäurehaltig, sandig |
|  | Toniger Verwitterungsboden, ohne Kohlensäure, Braunerde, mittlere Tiefe |
|  | Toniger Verwitterungsboden, ohne Kohlensäure, mittlere Tiefe |

Abb. 4.3-9: Grabloch zur Bestimmung der pedologischen Verhältnisse


Das Grabloch ist im vorliegenden Fall wie folgt beschrieben:
 Sehr feucht, dunkelbraune Färbung, tonartiger Lehm, krümelige Struktur,
 mittelleicht zu bearbeiten, Oxidationsprozess im ersten Horizont, geringer
 Kohlensäuregehalt, Grundwasser bei 35 cm mit steigender Tendenz.
 Grünland, Bodenklasse 4.

Abb. 4.3-10: Durchschnittliche Erträge bei Weizen, Mais und Klee für Böden der Wertklasse 1 aus der Befragung von 7 örtlichen Experten (E)

Kulturart (kg/ha)	E1	E2	E3	E4	E5	E6	E7	Mittelwert
Weizen	4 500	4 700	4 600	4 550	4 650	4 450	4 650	4 590
Mais	4 100	4 000	4 050	4 100	4 200	3 800	4 100	4 050
Klee	500	600	550	450	600	500	550	540
Summe								9 180

Abb. 4.3-11: Durchschnittliche Erträge bei Weizen, Mais und Klee für Böden der Wertklasse 2 aus der Befragung von 7 örtlichen Experten (E)

Kulturart (kg/ha)	E1	E2	E3	E4	E5	E6	E7	Mittelwert
Weizen	4 300	4 350	4 400	4 250	4 520	4 500	4 200	4 360
Mais	3 950	3 800	3 700	3 750	3 800	4 000	3 900	3 840
Klee	480	560	490	500	510	520	510	510
Summe								8 710

Abb. 4.3-12: Durchschnittliche Erträge bei Weizen, Mais und Klee für Böden der Wertklasse 3 aus der Befragung von 7 örtlichen Experten (E)

Kulturart (kg/ha)	E1	E2	E3	E4	E5	E6	E7	Mittelwert
Weizen	3 700	3 900	3 800	3 650	3 815	4 000	4 120	3 855
Mais	3 400	3 550	3 300	3 350	3 600	3 400	3 200	3 400
Klee	490	470	430	450	445	460	440	455
Summe								7 710

Diese für die erste bis dritte Wertklasse erfolgte Ermittlung der durchschnittlichen Erträge beim Ackerland hat für jede der Wertklassen zu erfolgen; im Fall der Flurbereinigung NN wird von 7 Wertklassen ausgegangen..

Aus der Gegenüberstellung der durchschnittlichen Erträge für die einzelnen Wertklassen ergeben sich dann die Wertverhältnisse von Klasse zu Klasse, wie in Abb. 4.3-1 beispielhaft dargestellt.

Damit sind für das Ackerland die Wertzahlen für die Bodenklassen von 1 bis 7 in WZ/ Ar bestimmt.

In gleicher Weise muss beim Grünland vorgegangen werden. Dabei sind die Erträge allerdings über andere Indikatoren zu ermitteln.

An den vorstehend aufgeführten durchschnittlichen Hektarerträgen insbesondere an Weizen und Mais wird deutlich, dass die Flurbereinigung NN in einem Gebiet mit tiefgründigen mineralreichen Schwemmlandböden liegt und die Ertragsunterschiede von Klasse zu Klasse im Wesentlichen in der alluvialen Entstehung ihren Ursprung haben.

Abb. 4.3-13: Wertermittlungsrahmen für Ackerland und Grünland in der Flurbereinigung NN

Klasse	1	2	3	4	5	6	7 befestigte Wege, Unland
Ackerland (SZ 2)	100	95	84	76	66	56	10
Grünland (SZ 3)	60	55	45	35			10

Der Wert eines in das Flurbereinigungsverfahren eingebrachten Flurstücks errechnet sich nach der Formel

$$W(F_i) = F_i \times WZ$$

F_i = Flurstücksfläche i

WZ = Wertzahl der entsprechenden Klasse

mit $W(F_i)$ = Wert des Grundstücks, aus gedrückt in (dimensionslosen) Wertzahlen.

Kommen in einem Grundstück mehrere Wertklassen wie in dem nachfolgenden Beispiel vor, sind zunächst die Werte der Klassenabschnittsfläche und dann die Summe der Werte der einzelnen Klassenabschnitte in einem Grundstück zu bilden:

$$\begin{aligned} 100 \text{ Ar} \times 100 \text{ WZ} &= 10.000 \text{ WZ} \\ 50 \text{ Ar} \times 95 \text{ WZ} &= 4.750 \text{ WZ} \\ 75 \text{ Ar} \times 84 \text{ WZ} &= 6.300 \text{ WZ} \end{aligned}$$

$$2,2500 \text{ ha haben zusammen } 21.050 \text{ WZ}$$

Der Wert aller Grundstücke, mit dem ein Teilnehmer an dem Flurbereinigungsverfahren teilnimmt, ergibt sich aus der Summe der Wertzahlen aller Flurstücke, die der Teilnehmer ins Flurbereinigungsverfahren einbringt.

4.3.1.3 Die Erforderlichkeit einer Nachbewertung landwirtschaftlicher Böden im Flurbereinigungsverfahren

Eine Nachbewertung von Grundstücken kommt nur ausnahmsweise in Betracht, etwa, wenn vor dem für die Wertgleichheit der Abfindung maßgeblichen Zeitpunkt (das ist in der Regel der Besitzübergang (Kapitel 3.3.1.2), zu dem die Teilnehmer in die neuen Flurstücke eingewiesen werden) Bodenverbesserungen durch die Teilnehmergemeinschaft durchgeführt worden sind oder andere Baumaßnahmen (Verlegung von Leitungen, Neubau von Straßen oder Rekultivierung von Wegen) den Boden nachhaltig verändert haben.

In diesen Fällen hat eine Nachbewertung der Bereiche zu erfolgen, welche von den Meliorationsmaßnahmen oder sonstigen Veränderungen betroffen sind; denn für den Empfänger der Landabfindung an dieser Stelle ist die Ertragsfähigkeit des Bodens nicht mehr die, welche in der Anfangsphase der Flurbereinigung bei der örtlichen Durchführung der Wertermittlung der Grundstücke angetroffen wurde.

Wenn zum Beispiel der Empfänger eines neuen Grundstücks in seinem neuen Flurstück einen ehemals mit Schotter befestigten Weg hat, der aber zwischenzeitlich durch die Teilnehmergemeinschaft im Rahmen der Baumaßnahmen rekultiviert und mit Mutterboden aufgefüllt worden ist, so ist dem in der Wertermittlung Rechnung zu tragen: die alte Wegefläche wird nicht mit dem Wert der niedrigsten Ackerklasse bewertet (wie noch bei Durchführung der allgemeinen Wertermittlung geschehen), sondern mit einem Wert, der dem in dem engeren Bereich längs des Weges vorhandenen „ungestörten“ Ackerland nahe kommt. In der Regel wird ein Wert genommen, welcher 1 oder 2 Klassen niedriger liegt als das benachbarte „ungestörte“ Ackerland. Wie hoch im Einzelfall der Wertunterschied festgesetzt wird, hängt von dem für die Rekultivierung verwendeten Boden und der Sorgfalt ab, mit der das vorhandene Wegematerial entfernt und der neue Boden eingebaut worden ist.

Die Ergebnisse der Nachbewertung werden entweder wie in Kapitel 3.2.1.2 beschrieben, in einem förmlichen Verfahren nachträglich festgestellt oder aber mit der Bekanntgabe des Flurbereinigungsplans (Kapitel 3.2.6.3) verbindlich gemacht.

4.3.2 Die Wertermittlung von forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken

Waldgrundstücke werden in der Flurbereinigung getrennt nach dem Boden und dem aufstehenden Holz bewertet.

Die Bodenwerte sind nach dem forstlichen Reinertrag zu ermitteln, der sich unter Berücksichtigung der jeweiligen Waldstandorte nachhaltig erzielen lässt. Der Waldboden wird also im „unbestockten“ Zustand ermittelt, obgleich der vorhandene Aufwuchs vielfach für den Sachverständigen Rückschlüsse auf die standörtlichen Gegebenheiten erlaubt. Die Waldböden sind also von den allgemeinen standörtlichen Gegebenheiten her, nach Bodenmerkmalen, pflanzensoziologischen Merkmalen und der Holzartenleistung zu beurteilen (Hahn 1960). Da sich die amtliche Bodenschätzung, wie in Kapitel 4.3.1 dargestellt, in Deutschland nur auf landwirtschaftlich genutzte Flächen bezieht und insofern als Grundlage für die Wertermittlung in der Flurbereinigung ausfällt, ist die Mitwirkung von Forstsachverständigen bei der Aufnahme und Beschreibung von Waldbodenklassen im Wertermittlungsrahmen besonders wichtig; diese

Sachverständigen führen auch die anschließende örtliche Bodenbewertung auf der Grundlage des mit dem Vorstand der Teilnehmergeinschaft erarbeiteten Wertermittlungsrahmens durch. Der Rahmen für den Waldboden hat deutlich weniger Wertklassen als für die Ackerböden und auch die Wertzahlen je Flächeneinheit liegen deutlich niedriger als bei Ackerland und Grünland.

So könnten beispielsweise für den Waldboden in der zuvor behandelten Flurbereinigung NN etwa folgende Wertverhältnisse in Wertzahlen für die Bodenklassen von 1 bis 3 in WZ/ Ar entstehen:

Abb. 4.3-14: Wertermittlungsrahmen für Wald in der Flurbereinigung NN

Klasse	1	2	3	4	5	6	7 (befestigte Wege, Unland)
Wald (SZ 4)	35	25	15				10

4.3.3 Die Wertermittlung von Bauflächen und Bauland

Bauflächen, Bauland (baureifes Land, Rohbauland, Bauerwartungsland) und sonstige Flächen mit besonderem, über den land- und forstwirtschaftlichen Nutzungswert hinausgehenden Lagewert („begünstigtes Agrarland“)* werden auf der Grundlage des Verkehrswertes bewertet.

**) Bei begünstigtem Agrarland handelt es sich um Agrarflächen, bei denen Aussicht auf eine außerlandwirtschaftliche Nutzung besteht, ohne dass Planungsabsichten konkret erkennbar sind (ImmoWertV 2021).*

Die Wertermittlung von Bauflächen gemäß § 29 des Flurbereinigungsgesetzes

§ 29 (1) Die Wertermittlung für Bauflächen und Bauland sowie für bauliche Anlagen hat auf der Grundlage des Verkehrswertes zu erfolgen.

Definition des Verkehrswertes nach § 194 des Baugesetzbuches (BauGB 2017)

§ 194 Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Als **Bauland** wird eine Grundstücksfläche bezeichnet, für den die erforderlichen rechtlichen und natürlichen Voraussetzungen für eine Bebauung gegeben sind. Diese Eigenschaft entsteht entweder durch die Ausweisung in einem qualifizierten Bebauungsplan oder durch seine Lage innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils.

Als **Rohbauland** wird ein Bereich bezeichnet, für den zwar eine explizite Ausweisung in einem verbindlichen Bebauungsplan bereits vorliegt, bei dem aber unter Umständen noch eine Neuordnung der Grundstücke erfolgen muss, um bebauungsfähige Grundstücksflächen zu erreichen, und/ oder die Erschließung noch nicht gesichert ist.

Bauerwartungsland sind Grundstücksflächen, die nach ihren Qualitätsmerkmalen (rechtlichen Gegebenheiten, tatsächlichen Eigenschaft, sonstigen Beschaffenheit und Lage) eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit erwarten lassen.

Im Wertermittlungsrahmen werden diese Wertklassen gesondert abgebildet. Für die Abgrenzung und Qualitätsbestimmung dieser Flächen ist die gemeindliche Bauleitplanung von entscheidender Bedeutung. Daher kann selbst bei deutlich unterschiedlichen Wertverhältnissen die Festlegung der Grenzen der Wertklassen anhand der gemeindlichen Bauleitplanung (Bebauungspläne, Flächennutzungspläne) erfolgen. Eine Entscheidungshilfe für die Einstufung in entsprechende Wertklassen bieten Bodenrichtwerte (§ 196 BauGB), die jährlich von den Gutachterausschüssen (§ 193 BauGB) festgesetzt werden. Diese sind inzwischen in den meisten Bundesländern über das Internet für jedermann einsehbar, so z.B. im Land Nordrhein-Westfalen über www.boris.nrw.de. Örtliche Erhebungen für die Wertermittlung dieser Flächen in dem Neuordnungsverfahren sind meist entbehrlich.

Da die Neuordnung von Flächen mit derartigen Qualitätsmerkmalen rechtlich in der Flurbereinigung nur begrenzt möglich ist, erfolgt die Wertermittlung gebietsweise in vereinfachter, generalisierender Form; nur in Einzelfällen wird eine Wertermittlung nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) erforderlich werden.

Hof- und Gebäudeflächen von landwirtschaftlichen Betrieben, welche sich im Außenbereich, also außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile sowie außerhalb eines verbindlichen Bebauungsplanes befinden, gelten nicht als Bauland, sondern werden als privilegierte Anlagen (§ 35 BauGB) den landwirtschaftlichen Nutzflächen zugerechnet; sie werden in der Regel ohne Prüfung der Bodengüte, die der Hofanlage zu Grunde liegt, in die Wertklasse 1 für Ackerland eingestuft.

Somit ist auf dem in Kapitel 4.3.2 beschriebenen Weg folgender Wertermittlungsrahmen für die Flurbereinigung NN entstanden. Dieser Wertermittlungsrahmen hat keinen Bezug zur amtlichen Bodenschätzung, wie sie in Kapitel 4.3.1 behandelt worden ist, da es sich um einen Wertermittlungsrahmen handelt, für den die amtlichen Bodenschätzungsergebnisse nicht zur Verfügung stehen.

Abb. 4.3-15: Wertermittlungsrahmen für die Flurbereinigung NN (komplett)

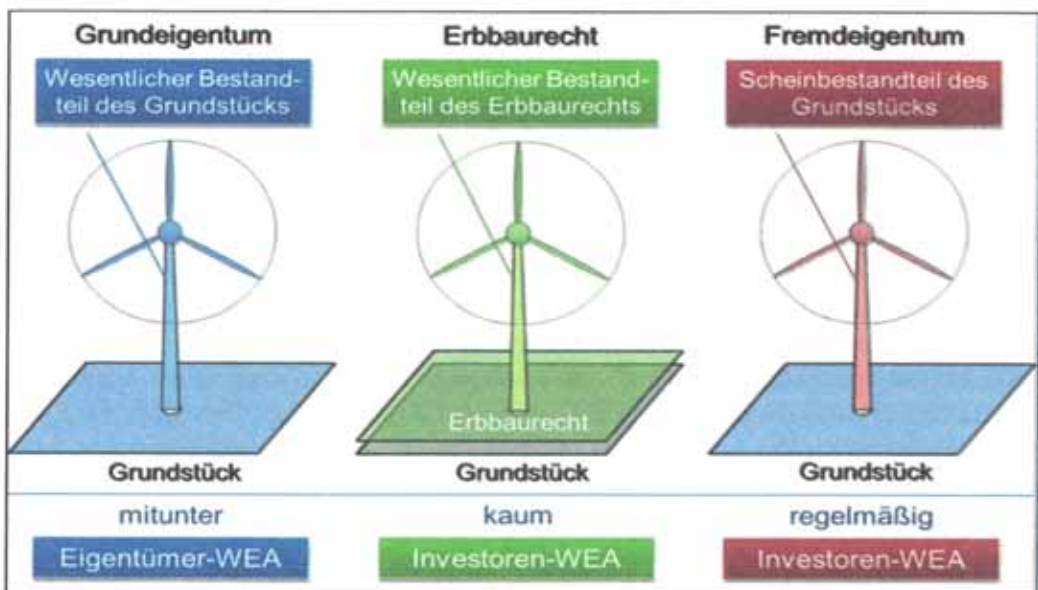
Qualitätsmerkmal	SZ	Klassen der Wertermittlung						
		1	2	3	4	5	6	7 befestigte Wege, Unland
Wertzahlen je Ar								
Ackerland	2	100	95	84	76	66	56	10
Grünland	3	60	55	45	35	6	5	4
Wald	4	35	25	15				10
Bauflächen	5	340	300	230	200	170	100	
Begünstigtes Agrarland	6					170	100	
Hof- und Gebäudeflächen in der Feldflur	1	100						
SZ = Schlüsselzahl zur Codierung des Wertermittlungsrahmens in der IT								

Entwässerungsanlagen wie etwa Dränungen sind in der Regel schon bei der örtlichen Wertermittlung berücksichtigt worden, da sie Einfluss auf die natürliche Ertragsfähigkeit haben. Sie sind deshalb bei der Wertermittlung der betroffenen Flächen nicht gesondert in Ansatz zu bringen.

Windkraft- und Photovoltaikanlagen sowie Biogasanlagen prägen seit längerem das Erscheinungsbild der ländlichen Räume in Europa. Die erneuerbaren Energieträger haben sich für die Landwirtschaft in den letzten Jahren zu bedeutenden Betriebszweigen entwickelt, die in Ergänzung zu den traditionellen Betriebszweigen Ackerbau und/ oder Viehhaltung Synergieeffekte für die landwirtschaftlichen Haupt- und Nebenerwerbsbetriebe erbringen.

In Fischer; Biederbeck (2019) wird dargelegt, dass es sich bei derartigen Anlagen bewertungstechnisch um ein komplexes Gebilde aufeinander abgestimmter Bestandteile handelt und dass es sich bei den Betreibern von Anlagen zur Erzeugung von Energie um Unternehmer bzw. um Unternehmungen handelt. Deshalb müsste bei Veränderungen an den zur Energieerzeugung genutzten Grundstücken die Wertermittlung im Rahmen der Flurbereinigung auf Unternehmensbewertungen hinauslaufen, zumal der Eigentümer des Grundstücks (Grundeigentümer) der Energieanlage keineswegs immer identisch ist mit dem Eigentümer (Betreiber) der Anlage, wie in Abb. 4.3-16 dargestellt ist.

Abb. 4.3-16: Eigentumszuordnung bei Windenergieanlagen (WEA)
(Fischer; Biederbeck 2019)



Erläuterung von Abb. 4.3-16:

Im ersten Fall sind Eigentümer von Windenergieanlage und Grundstück identisch. Die WEA ist wesentlicher Bestandteil des Grundstücks. Im zweiten Fall ist ein Erbbaurecht begründet: der Eigentümer des Grundstücks hat dem Betreiber der Anlage ein Erbbaurecht eingeräumt. Die WEA ist wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechts. Im dritten Fall fallen Eigentum an dem Grundstück und an der WEA auseinander: die WEA ist „Scheinbestandteil“ des Grundstücks. Scheinbestandteile sind Sachen, die lediglich zu einem vorübergehenden Zweck mit einem Grundstück oder Gebäude verbunden worden sind oder Sachen, die in Ausübung eines Rechts mit dem Grundstück verbunden wurden. Ein vorübergehender Zweck kann auch 20 Jahre bedeuten; für die Ausübung eines Rechts muss ein dingliches Recht am Grundstück in Form von Erbbaurecht, Nießbrauch oder Dienstbarkeit bestellt sein.

Die Komplexität des Sachverhaltes um die Behandlung von Anlagen der Energieerzeugung kann nicht dazu führen, derartige Flächen für die Energieerzeugung

aus dem Flurbereinigungsverfahren auszuschließen. Für den Umgang mit Windenergieanlagen in Flurbereinigungsverfahren hat die Bund-Länder-Arbeitsgemeinschaft Nachhaltige Landentwicklung (eine der Agrarministerkonferenz des Bundes nachgeordnete Arbeitsgemeinschaft der Chefs der bundesdeutschen Flurbereinigungsverwaltungen) eine Empfehlung herausgegeben, welche sinngemäß auch auf den Umgang mit anderen Energieträgern übertragen werden kann (ARGE Landentwicklung 2013 b)

Bei der Wertermittlung der Flächen zur Energieerzeugung sind zwei Fälle zu unterscheiden:

Im ersten Fall soll es sich um eine Fläche handeln, auf der bereits eine Windkraft-, Photovoltaik- oder Biogasanlage steht. In diesem Falle hat die Baugenehmigung auf der Grundlage des Planungsrechts eine Wertsteigerung der betroffenen Grundstücke im allgemeinen Geschäftsverkehr bewirkt. Bei den Windenergieflächen handelt es sich jedoch um land- oder forstwirtschaftliche Flächen, deren tatsächliche Nutzung nicht eingeschränkt ist, sondern lediglich eine zusätzliche Nutzungsmöglichkeit erhält. Deshalb wären diese Flächen nach dem Nutzwert im Sinne des § 28 FlurbG zu bewerten. Andererseits können land- und forstwirtschaftliche Flächen, die sich auch für außerlandwirtschaftliche Nutzungen eignen, abweichend vom Nutzwert bewertet werden. Dazu kann eine Wertstufe „begünstigtes Agrarland“ eingeführt werden, was seit 1991 auch in der Rechtsprechung durch das Bundesverwaltungsgerichts anerkannt ist. Deshalb wird seitens der ARGE Landentwicklung empfohlen, für die Bewertung von Flächen der Windenergieerzeugung bei der Bewertung nach dem Nutzwert gemäß § 28 FlurbG zu bleiben und durch entsprechende Zuschläge den realistischen Wert für das „begünstigte Agrarland“ zu ermitteln. (Die ImmoWertV 2021) verwendet für den Begriff „begünstigtes Agrarland“ den Begriff „Flächen mit besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen“). Ein Modell für die Wertermittlung von besonderen objektspezifischen Grundstückswertverhältnissen findet sich bei Thomas (1986).

Eine Bewertung nach dem Verkehrswert gemäß § 29 FlurbG ist im vorliegenden Fall aber auch möglich und kann sogar im Einzelfall erforderlich sein.

Im zweiten Fall geht es um eine Fläche, welche in einem landesplanerischen Vorranggebiet liegt, auf der aber noch keine Windenergieanlage errichtet ist und auch noch keine Baugenehmigung erteilt ist. In diesem Falle wäre die Fläche als (Bau-) Erwartungsland einzustufen. In Analogie zum ersten Fall drängt sich auch hier bei der Wertermittlung die Wertstufe „begünstigtes Agrarland“ auf, natürlich gegenüber dem ersten Fall auf einer deutlich niedrigeren Wertstufe.

Die Grundstückswerte für großflächige Vorranggebiete für Windenergieanlagen oder Windenergiekonzentrationszonen liegen nur gering über dem Wert von land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen. Für die Funktionsflächen derartiger Anlagen (Standortflächen der Anlagen und die erforderlichen Zuwegungen zu den Anlagen) liegt der Wert beim Drei- bis Fünffachen des Wertes für das reine Agrarland. Die endgültige Festlegung des Grundstückswertes sollte sich an der regionalen Marktsituation für Windenergieanlagen orientieren.

Die oben zitierte Veröffentlichung der ARGE Landentwicklung (2013 b) enthält über die Fragen der Wertermittlung hinaus eine Vielzahl von Empfehlungen zum Umgang mit dieser komplexen Thematik in den Verfahrensabschnitten der Flurbereinigung von der Einleitung bis zur Schlussfeststellung.

4.3.4 Die Wertermittlung von wesentlichen Bestandteilen von Grundstücken

Wesentliche Bestandteile von Grundstücken (§ 94 BGB), die den Grundstückswert dauernd beeinflussen, sind gesondert zu bewerten, soweit das zur Durchführung der Flurbereinigung erforderlich ist. Zu ihnen gehören mit dem Boden fest verbundene Gebäude und bauliche Anlagen, abbaubare Bodenbestandteile, Bäume und mehrjährige Pflanzungen sowie Wald.

In der Flurbereinigungspraxis ist es nur selten erforderlich, solche Grundstücksbestandteile im zeitlichen Zusammenhang mit der Wertermittlung des Bodens zu bewerten; sie werden in der Regel nur im Bedarfsfalle, also bei einem durch die Neuordnung der Grundstücke verursachten Eigentümerwechsel, bewertet.

Wertermittlung von wesentlichen Bestandteilen gemäß § 28 Abs. 2 des Flurbereinigungsgesetzes

§ 28 (2) Wesentliche Bestandteile eines Grundstücks, die seinen Wert dauernd beeinflussen, sowie Rechte nach § 49 Abs. 3 FlurbG sind, soweit erforderlich, in ihrem Wert besonders zu ermitteln.

Die Wertermittlung von Holzbeständen gemäß § 85 Nr. 4 des Flurbereinigungsgesetzes

§ 85 Nr.4 Ist der Wert eines Holzbestandes zu ermitteln, sind die Grundsätze der Waldwertrechnung anzuwenden.

Die Waldwertrechnung ist in den Richtlinien für die Ermittlung und Prüfung des Verkehrswertes von Waldflächen als Verwaltungsvorschrift allgemein verbindlich gemacht (WaldR 2000) zu erfolgen. Sie erfolgt zweckmäßigerweise durch Forstsachverständige.

Handelt es sich im Neuordnungsverfahren um größere Waldbestände oder gar um eine Waldflurbereinigung mit einem umfassenden Austausch der Waldbestände, wie z.B. in BMELF (1985) dargestellt, muss vorab entschieden werden, wann am zweckmäßigsten die Wertermittlung der Holzbestände zu erfolgen hat. Einzelheiten zu den erforderlichen Erwägungen sind in Kapitel 5.9.3.3 behandelt.

Oftmals übersteigt der Wert des aufstehenden Holzes die Grundstückswerte um ein Vielfaches; daher ist für die Zuteilungsentscheidung bei der Erarbeitung des Neuordnungsplanes nicht so sehr der Grundstückswert entscheidend, sondern die Höhe der Ausgleichszahlungen, die bei einem Wechsel der Holzbestände zwischen den Teilnehmern erforderlich werden. Daher ist die Kenntnis der Bestandswerte schon beim Entwurf des Flurbereinigungsplans unverzichtbar. In diesen Fällen müssen die Holzbestände auf den Einlagegrundstücken und deren Werte durch Einzelstambewertung vorweg erfasst werden; die Ergebnisse der Bewertung der Holzbestände können erst nach Fertigstellung des Flurbereinigungsplanes den neuen Grundstücken örtlich zugeordnet werden, was nicht unerhebliche zusätzliche Kosten verursacht. Für die Entscheidung, ob eine Wertberechnung mittels eines Durchschnittswertes pro Flächeneinheit für die Wertbestimmung ausreicht, kann das Forsteinrichtungswerk bei den Forstbehörden Aufschluss geben.

Für aufstehendes Holz ist, soweit möglich, Abfindung in Holzwerten zu geben (§ 85 Nr.8 FlurbG). Bei der Bewertung des aufstehenden Holzes ist zu unterscheiden zwischen dem Abtriebswert und dem Bestandswert.

Der **Abtriebswert** ist ein theoretischer Wert, bei dem ermittelt wird, welcher Holzerlös abzüglich der Erntekosten bei einem kompletten Abtrieb des aufstehenden Holzes erzielbar wäre, wenn der Bestand am Ende der Umtriebszeit erntereif ist; die Umtriebszeit schwankt in Abhängigkeit von der Baumart zwischen 80 Jahren bei der Douglasie und 180 Jahren bei der Eiche. Die Ermittlung des Abtriebswertes erfolgt in der Regel nur bei Beständen, welche die Erntereife nahezu erreicht haben. Der Nettoerlös ist auf den Wertermittlungsstichtag zu diskontieren.

Der **Bestandswert** wird nach der „Alterswertmethode“ ermittelt. Das geschieht bei Beständen, welche zeitlich noch weit vor der Erntereife stehen. Die Methode versucht einen Ausgleich zu finden zwischen den Kulturkosten (Pflanzung und Sicherung während der ersten Wachstumsjahre) und dem erwarteten Abtriebswert nach Ablauf der Umtriebszeit.

Eine Alternative zur Vermeidung hoher, oftmals von den betroffenen Teilnehmern finanziell nicht tragbarer Geldausgleiche besteht darin, durch langfristige (über mehrere Jahre gehende) Nutzungsregelungen dem Alteigentümer die Endnutzung seiner wertvollen Holzbestände zu ermöglichen. Das erfordert allerdings komplizierte, vom allgemeinen Besitzübergang in der Flurbereinigung (Kapitel 3.3.1.2) abweichende Besitzregelungen zwischen den betroffenen Teilnehmern. Auch eine punktuelle Holzentnahme durch den Alteigentümer oder die Gewährung langfristiger Darlehen an den Zahlungspflichtigen kann bei zu hohen Geldausgleichen das anstehende Problem entschärfen. Kommt keine der Alternativen in Frage, bleibt zur Lösung des Problems nur die Änderung der Landabfindungen durch Verschieben der Flurstücksgrenzen (BAYSTMELF 1982).

Obstgärten und Einzelbäume

Obstbäume, Beerensträucher, Rebstöcke, Hopfenstöcke sowie einzelne Bäume, Feldgehölze und Hecken, deren Erhaltung aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege oder aus anderen Gründen geboten ist, hat der Empfänger der Landabfindung zu übernehmen. Von dem Empfänger der Landabfindung kann eine angemessene Erstattung durch Festsetzung im Flurbereinigungsplan verlangt werden, jedenfalls dann, wenn die Pflanzung für ihn einen wirtschaftlichen Nutzen bringt. Der bisherige Eigentümer ist in Geld abzufinden. Für unfruchtbare, unveredelte, noch verpflanzbare oder abgängige Obstbäume, Beerensträucher, Rebstöcke und Hopfenstöcke wird keine Geldabfindung gezahlt.

Die Wertermittlung erfolgt durch Sachverständige auf der Grundlage des Verkehrswertes. Dabei kann es durchaus vorkommen, dass der Erstattungsbetrag, den der neue Eigentümer zu zahlen hat, nicht identisch ist mit dem Entschädigungsbetrag, den der abgebenden Eigentümer erhält.

Da auch diese Wertermittlung nur für die Pflanzungen erfolgt, die durch die neue Feldeinteilung den Eigentümer wechseln, und insofern erst vorgenommen werden kann, wenn der Flurbereinigungsplan im Entwurf aufgestellt ist, erfolgt die rechtlich verbindliche Festsetzung der Ergebnisse der Wertermittlung mit der Bekanntgabe des Flurbereinigungsplanes.

Vor dem Hintergrund der in Kapitel 4.3.3 dargelegten Zusammenhänge zur Behandlung von **Windenergie- und Photovoltaikanlagen sowie Biogasanlagen** in der Flurbereinigung bedarf es an dieser Stelle keiner weiteren Ausführungen zur Wertermittlung dieser Anlagen, da ein Eigentumsübergang auf einen Dritten ausscheidet.

4.3.5 Die Wertermittlung von dinglichen Rechten an Grundstücken

Grundsätzlich gilt im Flurbereinigungsverfahren die dingliche Surrogation:

Die dingliche Surrogation nach § 68 des Flurbereinigungs-gesetzes

§ 68 (1) Die Landabfindung tritt hinsichtlich der Rechte an den alten Grundstücken und der diese Grundstücke betreffenden Rechtsverhältnisse, die nicht aufgehoben werden, an die Stelle der alten Grundstücke. Die örtlich gebundenen öffentlichen Lasten, die auf den alten Grundstücken ruhen, gehen auf die in deren örtlicher Lage ausgewiesenen neuen Grundstücke über.

Die dingliche Surrogation gilt für das Eigentumsrecht sowie für alle sonstigen dinglichen Rechte an Grundstücken.

Bei den sonstigen dinglichen Rechten sind zu unterscheiden die

- Dienstbarkeiten (Grunddienstbarkeit, beschränkt persönliche Dienstbarkeit, Nießbrauch),
- Reallasten und Grundpfandrechte (Hypothek, Grundschuld, Rentenschuld),
- dingliche Vorkaufsrechte.

Die Aufhebung von Rechten nach § 49 des Flurbereinigungs-gesetzes

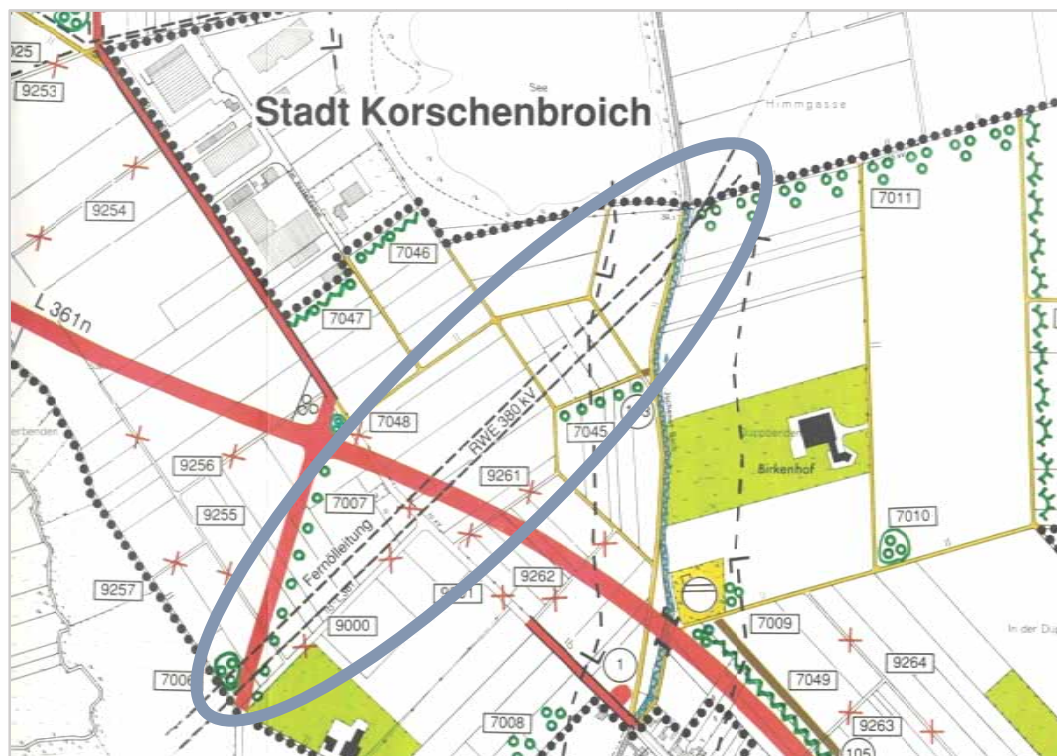
§ 49 (1) Wenn es der Zweck der Flurbereinigung erfordert, können Dienstbarkeiten, Reallasten und Erwerbsrechte an einem Grundstück sowie persönliche Rechte, die zum Besitz oder zur Nutzung eines Grundstücks berechtigen oder die Benutzung eines Grundstücks beschränken, aufgehoben werden. Für Rechte, die durch die Flurbereinigung entbehrlich werden, wird eine Abfindung nicht gewährt. Werden in Satz 1 genannten Rechte, die nicht entbehrlich werden, aufgehoben, sind die Berechtigten entweder in Land, durch gleichartige Rechte oder mit ihrer Zustimmung in Geld abzufinden.... Soweit die Abfindung in Land oder durch gleichartige Rechte unmöglich oder mit dem Zweck der Flurbereinigung nicht vereinbar ist, sind die Berechtigten in Geld abzufinden.

Wird eine Landabfindung für mehrere alte Grundstücke oder Berechtigungen gegeben, die durch verschiedene Rechtsverhältnisse betroffen werden, so bestimmt die Flurbereinigungsbehörde, welche neuen Grundstücke an die Stelle der einzelnen alten Grundstücke oder Berechtigungen treten.

Örtlich gebundene Rechte (z.B. Leitungsrechte) müssen auf die Grundstücke der in der jeweiligen Lage positionierten neuen Grundstücke übertragen werden. Rechte Dritter an einem Grundstück, die dessen Wert erheblich beeinflussen, sind ähnlich wie wesentliche Grundstücksbestandteile gesondert zu bewerten, wenn durch die Landzuteilung Abfindungsregelungen für den Wegfall des Rechts bzw. der Belastung notwendig machen.

Leitungsrechte (in der Form der Grunddienstbarkeit oder der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit) müssen in der Regel bewertet werden.

Abb. 4.3-17: Die Leitungsrechte für die im Kartenausschnitt dargestellte Fernölleitung und RWE 380 kV-Leitung erfordern eine Behandlung im Rahmen der Wertermittlung.



Leitungsrechte, welche durch die Flurbereinigung nicht entbehrlich werden und auf die neuen Grundstücke übertragen werden müssen, mindern den Wert der belasteten Grundstücke. Sie wirken sich nicht auf die natürliche Ertragsfähigkeit des Grundstücks, sondern auf dessen Verkehrswert aus. Dazu ist der monetäre Wert dieser Rechte bzw. Belastungen zum Bewertungsstichtag zu ermitteln und bei einer Landabfindung an anderer Stelle als zu zahlender oder zu erhaltender Geldausgleich im Flurbereinigungsplan festzusetzen. Die Eigentümer, welche im Flurbereinigungsplan eine Landabfindung an anderer Stelle und somit ein unbelastetes Grundstück erhalten, haben dann einen Geldausgleich für den Fortfall des Rechts zu zahlen; denn sie haben bei der Einrichtung des Rechts von dem Begünstigten (z.B. dem Träger der Versorgungsleitung) eine entsprechende Entschädigung erhalten. Die Eigentümer, welche bei einer Landabfindung infolge der Leitung eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit als Belastung zu übernehmen haben, erhalten einen der Belastung entsprechenden Geldausgleich. Dabei wird ein Zu- bzw. Abschlag sowohl für die Breite des eingerichteten Schutzstreifens bestimmt als auch für die Beeinträchtigung, welche bei der Bewirtschaftung von den mit der Leitung verbundenen oberirdischen Anlagen auf den betroffenen Flächen ausgeht. Bei Freiluftleitungen sind das die Leitungsmaste. Bei Pipelines und Erdkabeln sind das die oberirdischen Kontrolleinrichtungen für die jeweilige Leitung.

In gleicher Weise kann auch mit anderen örtlich gebundenen Rechten umgegangen werden. Das hierbei anzuwendende Verfahren und die Kalkulationsgrundlage für die zu zahlenden und zu erhaltenden Ausgleichsbeträge sollten unbedingt mit dem Vorstand der Teilnehmergeinschaft beraten werden. Hier ist es zweckmäßig, im Zusammenhang mit

der Beschlussfassung zum Wertermittlungsrahmen den Umgang mit diesen Rechten sowie gegebenenfalls erforderliche Zu- und Abschläge an den Grundstückswerten vom Vorstand der Teilnehmergeinschaft generell beschließen zu lassen; dabei sind folgende Überlegungen hilfreich: Für diesen sehr arbeitsaufwendigen und auch sehr fehleranfälligen Bearbeitungsabschnitt der Übertragung örtlich gebundener Rechte auf die in dieser Lage zugewiesenen neuen Grundstücke gibt es eine durchgreifende Plausibilitätskontrolle: bei der Aufstellung des Flurbereinigungsplanes muss die Summe der diesbezüglich festgesetzten „zu zahlenden Geldausgleiche“ und „zu erhaltenden Geldausgleiche“ (von Rundungsungenauigkeiten abgesehen) den Wert Null ergeben.

Ein Vorgehensmodell für die Wertermittlung von komplexen Grundstückswertverhältnissen wie etwa von begünstigtem Agrarland, bei Schutzgebietsausweisungen oder auch von örtlich gebundenen Rechten findet sich in Thomas (1986). Eine gute Übersicht über die vielfältigen Fragestellungen und Aufgaben im Zusammenhang mit der Wertermittlung in der ländlichen Neuordnung enthält DVW (1997).

4.3.6 Bestimmung des Monetarisierungskoeffizienten

Die Wertermittlung der Grundstücke dient zwar vornehmlich dazu, die Teilnehmer in Land von gleichem Wert abfinden zu können. Doch stellt sie auch die Grundlage dar für Geldausgleiche im Falle von Mehr- oder Minderausweisungen bei der Landabfindung. Dazu müssen dimensionslosen Wertzahlen in Geldbeträge überführt werden. Es ist also ein Koeffizient zu ermitteln, der zum Ausdruck bringt, welchen monetären Wert eine Wertzahl hat (Monetarisierungskoeffizient). Das geschieht durch die Analyse von Kaufpreisen für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke und von Bauflächen. In Deutschland dienen dazu die Bodenrichtwerte, welche, wie in Kapitel 4.3.3 dargestellt, landesweit und jährlich aktualisiert über das Internet zur Verfügung stehen. Wenn für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke nicht hinreichend gesicherte Kaufpreise vorliegen, reicht es auch aus, wenn der Monetarisierungskoeffizient durch Befragung örtlicher Wissensträger sowie des Vorstands der Teilnehmergeinschaft ermittelt wird.

In dem Beispiel der Flurbereinigung NN (siehe Abb. 4.3-15) sei der

Monetarisierungskoeffizient mit 4 € pro WZ

durch Beschluss des Vorstands der Teilnehmergeinschaft festgesetzt worden. Daraus ergeben sich folgende Quadratmeterpreise für die erste Wertklasse der einzelnen Qualitätsstufen im Wertermittlungsrahmen:

Abb. 4.3-18: Monetarisierte Wertzahlen der Flurbereinigung NN

Qualitätsstufe	SZ	WZ	€/m ²
Ackerland	2	100	4,00
Grünland	3	60	2,40
Wald	4	35	1,40
Bauflächen	5	340	13,60
Begünstigtes Agrarland	6	170	6,80

Die Quadratmeterpreise für die anderen Wertklassen der behandelten Qualitätsstufen ergeben sich aus dem Produkt von Wertzahl WZ x Monetarisierungskoeffizient.

4.3.7 Auslegung und Feststellung der Ergebnisse der Wertermittlung nach § 32 des Flurbereinigungsgesetzes

Damit die Ergebnisse der Wertermittlung allgemeine Verbindlichkeit für den weiteren Ablauf des Flurbereinigungsverfahrens entfalten können, bedarf es einer förmlichen Bekanntgabe und Feststellung:

§ 32 Die Nachweisungen über die Ergebnisse der Wertermittlung sind zur Einsichtnahme für die Beteiligten auszulegen. Die Ergebnisse sind ihnen in einem Anhörungstermin zu erläutern. Nach Behebung begründeter Einwendungen sind die Ergebnisse der Wertermittlung durch die Flurbereinigungsbehörde festzustellen; die Feststellung ist öffentlich bekanntzumachen.

Diese Vorschrift gilt für die Wertermittlung des Bodens sowie für die Wertermittlung von wesentlichen Bestandteilen. Die Bekanntgabe und Feststellung kann in einem selbständigen Verwaltungsverfahren innerhalb der Flurbereinigung erfolgen; sie kann aber auch in einfach gelagerten Fällen (ganz oder in Teilen) mit der Bekanntgabe des Flurbereinigungsplanes verbunden werden.

Gegen die Feststellung der Ergebnisse der Wertermittlung steht den Beteiligten der Rechtsweg offen (siehe Kap. 4.6.3.1).

4.4 Technische Grundsätze zur Planung und Ausführung der gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen

Mehr als 75 % der Fläche in Deutschland wird land- und forstwirtschaftlich genutzt. Voraussetzung für eine leistungsfähige und umweltverträgliche Land- und Forstwirtschaft ist ein bedarfsgerechtes Wegenetz. Ziel der Flurbereinigung ist es daher, ein geschlossenes, multifunktional nutzbares Wegenetz unterhalb der klassifizierten öffentlichen Straßen zu schaffen.

Die Planung von Wegen und Gewässern, landschaftsgestaltenden Anlagen sowie Kulturbau- und Meliorationsmaßnahmen gehören zu dem Handwerkszeug, das der Flurbereinigungsingenieur beherrschen muss, um die mit der Flurbereinigung angestrebten Ziele auch letztendlich verwirklichen zu können. Die technischen Grundlagen für die Schaffung von neuen und Konsolidierung von vorhandenen Wegen in den ländlichen Bereichen sind in der „Richtlinien für den ländlichen Wegebau“ zusammengetragen (DWA (2016/2018)). Die hier dokumentierten Standards sind den zeitabhängigen Anforderungen an ländliche Wege angepasst und werden von Zeit zu Zeit fortgeschrieben. Einige Bundesländer haben in Anlehnung an diese Richtlinien landesspezifische Richtlinien erlassen.

Die Zusammenhänge und Wechselwirkungen zwischen Planung und Ausführung von Maßnahmen zur Förderung der allgemeinen Landeskultur in der Flurbereinigung werden nachfolgend dargestellt. Für die vertiefende Behandlung der vielfältigen baufachlichen und landespflegerischen Grundlagen und Zusammenhänge zum Wege- und Gewässerbau, zur Landschaftspflege sowie zu den landeskulturellen Anforderungen in der Forstwirtschaft, dem Weinbau und Sonderkulturen wird auf die einschlägige Fachliteratur und technischen Regelwerke verwiesen.

Es steigen die Anforderungen an ländliche Wege und Wegenetze seit Jahrzehnten. In regelmäßigen Abständen sind daher die zugehörigen Regelwerke über die Planungsaspekte und Entwurfsgrundsätze zu überprüfen, zu ergänzen oder auch

neu aufzustellen. Die schnell fortschreitende technische Entwicklung landwirtschaftlicher Maschinen, die damit verbundene sich ausbreitende großflächige Bewirtschaftung in den 2000er Jahren und die veränderten Verbindungsbeziehungen Feld-Hof und Feld-Verarbeitungsort erfordern von Zeit zu Zeit eine Überprüfung und Fortschreibung der technischen Regelwerke. Die Anpassung erstreckt sich insbesondere auf die Breiten von Fahrbahnen und Kronen ländlicher Wege, die Bauweisen sowie die Auslegung von Unter- und Überführungsbauwerken (Helmstädter; Lorenzl 2018).

Die Gestaltung des ländlichen Wegenetzes wird vorwiegend durch folgende Faktoren bestimmt:

- Stand der Landtechnik,
- Multifunktionalität der Wegebeziehungen,
- Art und Ausbaustandard vorhandener Verkehrsanlagen,
- zu erwartende Verkehrsart und Verkehrsmengen/Verkehrsströme,
- Art und Intensität der gegenwärtigen und zukünftigen Flächennutzung,
- Besitz-, Betriebs- und Siedlungsstruktur,
- Gelände-, Boden-, Wasser- und Klimaverhältnisse,
- Boden- und Gewässerschutz,
- Wasserrückhaltung in der Fläche,
- Naturschutz und Landespflege,
- Erholungsvorsorge und Denkmalpflege sowie
- Verbindungsbeziehungen zwischen Feld und Hof sowie Feld und Verarbeitungsort.

4.4.1 Landeskulturelle Grundlagen

In Deutschland werden unter den traditionellen Begriffen von Kulturbau und Melioration Maßnahmen verstanden zur Steigerung der Ertragsfähigkeit des Bodens, zur Vereinfachung seiner Bewirtschaftung und zum Schutz des Bodens vor Schädigung oder Zerstörung. Solche Maßnahmen sind die Bewässerung oder Entwässerung, Dränung, Eindeichung von Überschwemmungsgebieten und die Erschließung der Grundstücke durch ländliche Wege; es handelt sich um Maßnahmen zur Förderung der allgemeinen Landeskultur.

Die Landeskultur befasst sich mit den Produktions-, Arbeits- und Lebensbedingungen in der Agrarlandschaft. Ursprünglich war sie allein auf die Erhöhung der Fruchtbarkeit und Ertragssicherheit in der Land- und Forstwirtschaft ausgerichtet; in den letzten Jahrzehnten hat sie in immer stärkerem Maße den Ansprüchen einer multifunktionalen Landnutzung Rechnung getragen (Frede et al. 2001). Heute verstehen wir unter Landeskultur alles Planen und Handeln, welches darauf abzielt, die Kulturlandschaft zu erhalten, das Naturpotenzial, insbesondere Wasser und Boden, bestmöglich zu erhalten, zu gestalten und rationell zu nutzen. Schließlich dienen auch konservatorische Maßnahmen landeskulturellen Zielen, etwa die Erhaltung von so genannten ökologischen oder landeskulturellen Vorrangflächen, auf denen künftig keinerlei land- oder forstwirtschaftliche Nutzung mehr stattfindet, oder auch die Sicherung von halbnatürlichen Biotopen, die auf eine extensive Nutzung angewiesen sind (Baldenhofer 1999).

Deshalb haben Flurneuordnungsmaßnahmen nach dem Flurbereinigungsgesetz, welche auf die Verbesserung der standörtlichen Gegebenheiten und Rahmenbedingungen für die Produktivität der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe ausgerichtet sind, immer auch einen landeskulturellen Bezug. Der Handlungsrahmen hierfür ergibt sich aus § 37 des Flurbereinigungsgesetzes. Danach ist die Feldmark neu

einzuteilen, zersplitterter und unwirtschaftlich geformter Grundbesitz nach neuzeitlichen betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkte zusammen zulegen und nach Lage, Form und Größe zweckmäßig zu gestalten; Wege, Straßen, Gewässer und andere gemeinschaftliche Anlagen sind zu schaffen, bodenschützende, bodenverbessernde und landschaftsgestaltende Maßnahmen vorzunehmen und alle sonstigen Maßnahmen zu treffen, durch welche die Grundlagen der Wirtschaftsbetriebe verbessert, der Arbeitsaufwand vermindert und die Bewirtschaftung erleichtert werden. Bei der Ausführung dieses Gestaltungsauftrages hat die Flurbereinigungsbehörde die jeweilige Landschaftsstruktur sowie die gegeneinander abzuwägenden Interessen der Beteiligten und die der allgemeinen Landeskultur und der Landentwicklung zu beachten. Deshalb sind die Potenziale im Naturhaushalt und im Erscheinungsbild der jeweiligen Landschaft die wesentliche Gestaltungsgrundlage; sie zu erhalten, zu schützen und im Gleichgewicht zu halten und wiederherzustellen, wo sie aus dem Gleichgewicht geraten sind, ist daher die zentrale Aufgabe bei allen landeskulturellen Maßnahmen. Die hinreichende Ausstattung der Landschaft mit landschaftsgliedernden Elementen ist nicht nur eine Angelegenheit der ästhetischen Gestaltung der Kulturlandschaft (Hoisl; Nohl; Engelhardt 2000), sie schafft Refugien für die Tier- und Pflanzenwelt und verringert die Bodenerosion durch Wasser und Wind gleichermaßen. Sind im Neuordnungsgebiet Waldbereiche, so verdienen die Feld-Wald-Grenzen wegen ihrer Strauch- und Krautvegetation sowohl aus ökologischer als auch aus forstwirtschaftlicher Sicht besondere Beachtung; der Waldmantel ist in seinem Bestand zu erhalten und zweckmäßigerweise durch Wege gegen die Kulturflächen zum Vorteil beider abzugrenzen. In gleicher Weise sollte verfahren werden, wenn Gebiete mit ungünstigen landwirtschaftlichen Ertragsbedingungen (Grenzertragsflächen) gegen ökologische wertvolle Bereiche abzugrenzen sind.

Die Erhaltung und Verbesserung der Gewässergüte ist inzwischen eine europäische Vorgabe (EU-WRRL 2000) (Wasserrahmenrichtlinie). Hier eine größtmögliche Naturnähe des Gewässerraumes wiederherzustellen und nachhaltig zu sichern gehört heute zum Ziel-Kanon jedweder ländlichen Neuordnungsmaßnahme.

Eine praxistaugliche Darstellung der Umsetzung der Ziele der europäischen Wasserrahmenrichtlinie enthält eine Schrift des Springer-Verlags (Nobis; Schumann; Lehmann; Linke 2020). Hier werden die Ziele der naturnahen Entwicklung von Fließgewässern, das einschlägige Planungsrecht, der Planungsablauf sowie die Umsetzung der Maßnahmenprogramme unter Zuhilfenahme der Instrumente der ländlichen Bodenordnung dargestellt. Denn Voraussetzung für die naturnahe Entwicklung von Fließgewässern ist, dass im Umfeld des Gewässers ausreichend Fläche verfügbar ist. Zur Bestimmung des im Einzelfall für eine eigendynamische Entwicklung von Fließgewässern erforderlichen Flächenbedarf ist eine bundesweit abgestimmte Methode entwickelt worden; dieser wird aus den gewässertypischen Eigenschaften und Nutzungen im Gewässerumfeld abgeleitet (LAWA 2016).

In der Praxis der Umsetzung der Maßnahmenprogramme nach der europäischen Wasserrahmenrichtlinie ist folgende Tendenz zu beobachten:

- Selbständige, eigene Maßnahmen der Wasserbehörden zur naturnahen Entwicklung von Fließgewässern sind eher die Seltenheit. Die Ursachen sind aufwändige Planverfahren, Schwierigkeiten bei der Beschaffung der erforderlichen gewässernahen Flächen sowie begrenzte Finanz- und Personalressourcen.
- Häufiger kommt vor, dass für die Flächenbeschaffung auf Bodenordnungsinstrumente nach dem Flurbereinigungsgesetz zurückgegriffen

wird. Die zuständige Wasser- oder Naturschutzbehörde beantragt für die Umsetzung der Renaturierungs- oder naturnahen Entwicklungsmaßnahme die Einleitung eines Flurbereinigungsverfahrens. In diesem Falle ist der Antragsteller der Kostenträger des Bodenordnungsverfahrens; die Flurbereinigungsbehörde bestimmt die zweckmäßigerweise zu wählende Verfahrensart.

- Die am häufigsten zu beobachtende Vorgehensweise ist die Einbringung der Renaturierungs- oder Entwicklungsmaßnahmen in anhängige Planungen anderer Fachplanungsträger oder in Maßnahmen zur Umsetzung von kommunalen Bauleitplanungen.
 - Die Gewässerentwicklungsmaßnahmen werden „beiläufig“ dadurch realisiert, dass die durch die Fachplanung oder Bauleitplanung ausgelösten naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen in Absprache mit der Naturschutzbehörde durch Maßnahmen der Gewässerentwicklung erfüllt werden.
 - Handelt es sich bei der Fachplanung um eine agrarische Fachplanung zur Verbesserung der Produktions- und Arbeitsbedingungen, zur Förderung der Landeskultur und der Landentwicklung nach dem Flurbereinigungsgesetz, kann die Gewässerentwicklung, wie vorstehend dargestellt, im Flurbereinigungsgebiet zur Erfüllung der ausgelösten Kompensationsverpflichtungen erfolgen; in den meisten Fällen erfolgt die Umsetzung von Maßnahmenprogrammen nach der Wasserrahmenrichtlinie auch in der Flurbereinigung auf Antrag der Wasser- oder Naturschutzbehörden als zusätzliche Maßnahme gegen Kostenerstattung, weil die durch die Flurbereinigungsplanung ausgelösten Kompensationsverpflichtungen in der Regel am Ort des Eingriffs zu Lasten der Teilnehmergeinschaft ausgeglichen werden.

Zu dem möglichen Einsatz von Öko-Konto und Flächenpool siehe Kapitel 5.7.

Diese vorstehend genannten Ziele und Maßgaben stehen nicht isoliert nebeneinander; sie sind immer im Zusammenhang mit der produktiven Nutzung der Agrar- und Waldlandschaft zu betrachten und haben Wechselwirkung mit ihr.

Auch Wege und Straßen im ländlichen Raum sind im landeskulturellen Kontext zu behandeln. Sie verbinden Orte untereinander und die Betriebsstätten mit der Feld- bzw. Waldflur. Zugleich stellen sie Landschaftselemente dar, welche die Kulturlandschaft gliedern und gestalten; deren Änderung und Weiterentwicklung haben sich schonend in die Landschaft einzufügen. Das alles geschieht in einer Flurbereinigung mit dem Plan nach § 41 FlurbG sowie durch die Neuordnung des Grundbesitzes im Flurbereinigungsplan.

4.4.2 Landeskulturelle Wechselwirkungen zwischen Planentwurf und Planausführung

Der Plan über die gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen mit landschaftspflegerischem Begleitplan verfolgt ein in die Zukunft gerichtetes Leitbild für die Entwicklung des jeweiligen Neuordnungsgebietes. Er stellt einen funktional und strukturell aufeinander abgestimmten Komplex dar, der – von großen Zusammenhängen ausgehend und zu kleinteiligen Einzelmaßnahmen durchgeplant – mit vielfältigen Wechselwirkungen ausgestattet ist. Insofern ist er mehr als die Summe aller landeskulturellen Einzelmaßnahmen. Dieser Plan gibt bereits die spätere, im

Flurbereinigungsplan auszuformende Flureinteilung vor; er muss so gestaltet sein, dass eine bestmögliche Neuordnung der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke unter Wahrung der landschaftsstrukturellen und landeskulturellen Rahmenbedingungen im jeweiligen Verfahrensgebiet ermöglicht wird. Die harmonische Eingliederung des Neuordnungsergebnisses in die Landschaft bei Erhaltung und Entwicklung der wertvollen Landschaftsbestandteile ist das anzustrebende Ziel.

Abb. 4.4-1: Eine Neuordnung der Feldflur hat den landschaftsstrukturellen und landeskulturellen Ausgangsbedingungen im Verfahrensgebiet Rechnung zu tragen
(Foto: BayStMELF)



Die Planung hat so zu erfolgen, dass das beabsichtigte Neuordnungsergebnis nicht im Nachhinein durch so genannte „autonome agrarische Entwicklungen“ verfälscht wird, etwa durch allmähliche Beseitigung von Böschungen oder Hecken bei der agrarischen Bewirtschaftung, Grünlandumbruch, Verfüllung von Feuchtbiotopen und dergleichen. Das gilt auch für die Ausführung der geplanten Baumaßnahmen; diese müssen in der im Rahmen der Planung und Absteckung konzipierten Form auch bautechnisch sachgerecht ausgeführt werden können und im Übrigen landschaftsschonend realisierbar sein. Sind nach dem Besitzübergang noch Maßnahmen der Bodenverbesserung wie Anschluss- oder Bedarfsdrainagen oder die Auflockerung von Untergrundverdichtung erforderlich, um die Wertgleichheit der Landabfindung einzelner Teilnehmer herbei zu führen (so genannte planbedingte (Instandsetzungs-)Maßnahmen) muss gewährleistet sein, dass die erwünschten Wirkungen durch die Maßnahmen auch nachhaltig erreicht werden und die Maßnahmen im Übrigen ökologisch verträglich sind. Deshalb müssen sowohl der Planer als auch der die geplanten Anlagen absteckende und katasterteknisch erfassende Vermessungsingenieur in kulturbau- und meliorationstechnischen Angelegenheiten bewandert sein; die damit befassten Ingenieure müssen eine realistische Vorstellung davon haben, wie die geplanten Anlagen und Maßnahmen später ausgeführt werden und sich nach ihrer Verwirklichung in die Landschaft einfügen. Ist das nicht oder nur unzureichend der Fall, sind nachträgliche Eingriffe in Natur und Landschaft zu besorgen und in gravierenden Fällen Änderungen des Flurbereinigungsplanes nicht auszuschließen.

4.4.3 Ländliche Wegenetze

4.4.3.1 Planungsziele und Planungsgrundsätze

Die ländliche Wegeinfrastruktur umfasst ein ausgedehntes Netz von Wegen unterschiedlicher Funktion und Qualität. Das vornehmlich in den 1950-er bis 1980-er Jahren ausgebaute Wegenetz in den ländlichen Räumen Deutschlands diente vormals ganz überwiegend landwirtschaftlichen Zwecken. Heute wird das Wegenetz auch von außerlandwirtschaftlichen Nutzergruppen (Spaziergängern, Radfahrern, Reitern, Mountainbikern, Walkern, Skatern usw.) in Anspruch genommen. Deshalb sprechen wir heute nicht mehr nur von landwirtschaftlichen, sondern von ländlichen Wegenetzen. In dieser sprachlichen Unterscheidung soll die multifunktionale Nutzung zum Ausdruck kommen, eine Mehrfachnutzung, welche wegen der unterschiedlichen Ansprüche der Nutzergruppen Konflikte verursachen kann mit teilweise sogar gegenseitiger Gefährdung. Toleranz und gegenseitige Rücksichtnahme aller Verkehrsteilnehmer auf ländlichen Wegenetzen ist zwar eine nachvollziehbare Forderung (DLKG 2010); gleichwohl muss die Planung eines (neuen) ländlichen Wegenetzes in einer Flurbereinigung dieser multifunktionalen Nutzung Rechnung tragen (DLKG 2021).

Abb. 4.4-2: Ermittlung von Quell- und Zielverkehr, Charakteristik der Funktion der Wege und ihrer Nutzergruppen (ALR-SH 2011)



Gemeindliche und übergemeindliche Wegenetzkonzepte sollten auf folgende Ziele ausgerichtet sein:

- Um die ländliche Infrastruktur effizient nutzen zu können, sind die Wegeverbindungen interkommunal zu planen,
- durch eine klare funktionale Zuordnung der Wege kann das Wegenetz in Verbindung mit den immer größer werdenden Schlägen der Landwirtschaftsflächen weitmaschiger und optimiert werden,
- die Wegenetzgestaltung hat Rücksicht auf den Naturhaushalt zu nehmen und die Kulturlandschaft weiter zu entwickeln,
- die verschiedenen Nutzerbedürfnisse sind aufeinander abzustimmen,
- konfliktfreie Nutzungen sind zu ermöglichen,
- Planung und Ausführung der Wege sollen zugleich den langfristigen finanziellen Aufwand für die Wegeerhaltung verringern.

Ein systematisch aufbereiteter Handlungsleitfaden zur Erüchtigung ländlicher Wegenetze mit vielen praktischen Hilfestellungen findet sich in der Studie „Wege mit Aussichten“ der Akademie für ländliche Räume Schleswig-Holstein e.V. (ALR-SH 2011)

Dieses Ziel lässt sich am besten verwirklichen, wenn die Wegeplanung in eine flächendeckende Gesamtplanung eingebunden ist und im Rahmen einer integrierten ländlichen Entwicklung umgesetzt wird; dieser Ansatz wird den ökonomischen, ökologischen und soziokulturellen Anforderungen am besten gerecht. Die vorausschauende Gemeindeentwicklung in Form des Flächennutzungsplans ist in die Gesamtplanung des Wegenetzes einzubeziehen (Bertling; Kriese; Lütke-meier 2015).

Der Planung eines neuen Wegenetzes erfordert eine umfassenden Analyse der vorhanden Situation hinsichtlich der relevanten Nutzergruppen, des Quell- und Zielverkehrs sowie der Funktion einzelner Wegeverbindungen; dazu gehört auch, die

Verkehrsbewegungen im interkommunalen und regionalen Kontext zu untersuchen. Die Konzeption des Wegenetzes hat maßgeblichen Einfluss auf die Produktivität der landwirtschaftlichen Betriebe; sie verkürzt die Fahr- und Wendezeiten bei der Feldbestellung, die Maschinen- und Arbeitszeiten, minimiert den Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, den Kraftstoffverbrauch und kann einen überbetrieblichen Maschineneinsatz fördern.

Eine flächendeckende Planung hat vom Großen zum Kleinen zu erfolgen; dabei sollten die im Planungsraum vorhandenen landwirtschaftlichen Wege am Beginn der Planung zunächst einmal in Frage gestellt werden. Es gilt insbesondere, den landwirtschaftlichen Verkehr und den öffentlichen Individualverkehr soweit wie möglich zu entflechten. Ausschlaggebend für die Führung und den Ausbau der einzelnen Wege ist deren augenblickliche und voraussehbare Verkehrsbedeutung, und zwar sowohl im räumlichen Umfeld des Verfahrensgebietes als auch im regionalen Zusammenhang; die künftigen Arbeits- und Verkehrsverläufe in der Land- und Forstwirtschaft sind hierfür zutreffend einzuschätzen. Zudem muss das Wegenetz regional abgestimmt sein. Während die landwirtschaftlichen Wege früher insbesondere die Verkehrsbeziehungen zwischen Hofstelle und den Wirtschaftsflächen sowie die Verbindung zwischen benachbarten Orten widerspiegeln mussten, gilt das heute nur noch bedingt. Der Agrarstrukturwandel in den letzten Jahrzehnten in Deutschland hat dazu geführt, dass die landwirtschaftlichen Betriebe ihre Wirtschaftsflächen keineswegs nur in der eigenen Gemeinde, sondern teilweise weitab zu bedienen haben; zudem hängen die Verkehrsverläufe in der Landwirtschaft heute vom überbetrieblichen Einsatz von Großmaschinen sowie davon ab, in welchem Umfange landwirtschaftliche Lohnunternehmer für Feldbestellung und Ernte in Anspruch genommen werden. Der Quell- und Zielverkehr bei den Material- und Erntetransporte ist heute in der Regel nicht mehr auf den landwirtschaftlichen Betrieb ausgerichtet, sondern auf die Einkaufs- und Vermarktungsplätze in der Region und darüber hinaus; die verkehrliche Bedienung von Biogasanlagen folgt noch anderen Abhängigkeiten.

Hinsichtlich Achslasten und Fahrgeschwindigkeit landwirtschaftlicher Maschinen gilt heute: die ländlichen Wegenetze müssen allen in der Straßenverkehrs-Zulassungsordnung (StVZO) höchstzulässigen Maßgaben genügen; die Bemessungsgeschwindigkeit für ländliche Wege beträgt allerdings 40 km/h.

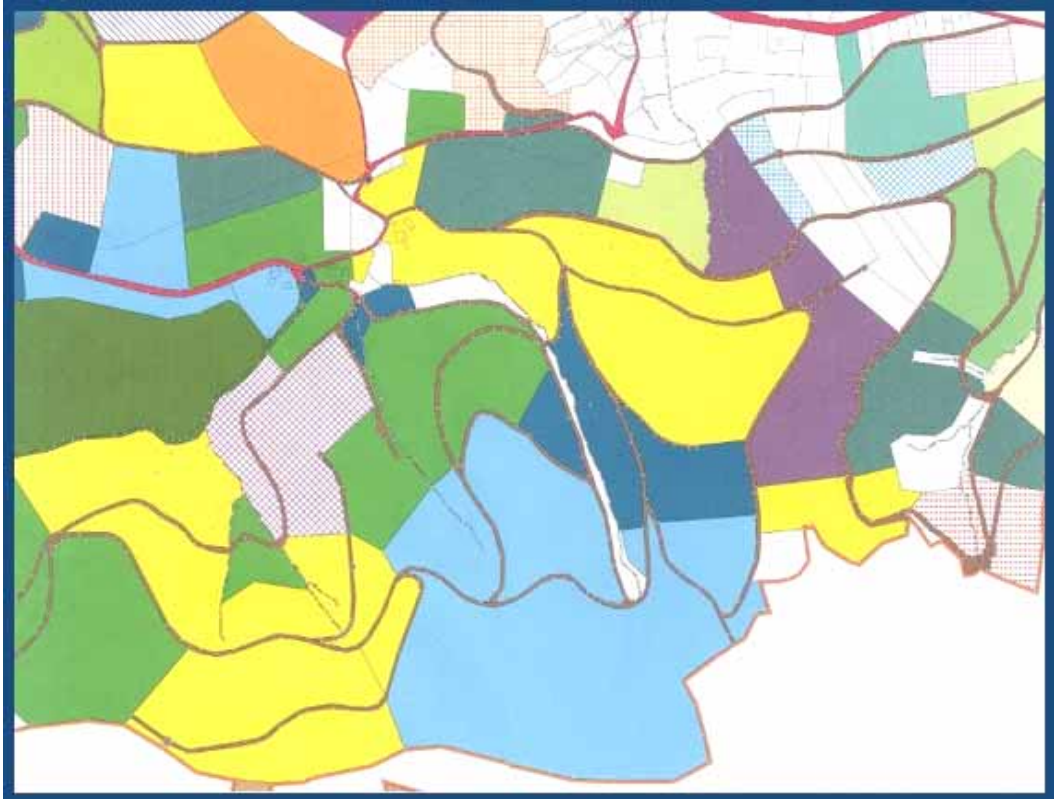
Die veränderten Anforderungen an ländliche Wegenetze haben erhebliche Kostenfolgen; diese lassen teilweise Überlegungen aufkommen, den Ausbau der Wege auf ein „Kernwegenetz“ zu konzentrieren, welches dann den gestiegenen Anforderungen (insbesondere durch den Schwerlastverkehr) hinsichtlich Dimensionierung und Ausbaustandard uneingeschränkt zu genügen hat. Alle Wege außerhalb des Kernwegenetzes sollen der Landwirtschaft nur noch zum Erreichen der Wirtschaftsflächen dienen. Wegebau und Wegebau müssen im Kernwegenetz den im modernen Landbau eingesetzten Maschinen Rechnung tragen.

Besonderes Augenmerk ist auf die Anbindung des ländlichen Wegenetzes an das öffentliche Straßennetz zu legen; dabei sollte die Anzahl der Einmündungen möglichst geringgehalten werden. Darüber hinaus sollten die Einmündungen so gestaltet sein, dass ein gefahrloses Abbiegen und Einfädeln in den fließenden Verkehr möglich sind.

Das Wegenetz muss sich harmonisch in die Landschaft einfügen; die Wegführung hat den Landschaftsformen zu folgen. Bei der Planung ist Rücksicht auf wertvolle (nicht nur gesetzlich geschützte) Landschaftsbestandteile zu nehmen. Die Bauweise hat ökologischen, wasserwirtschaftlichen und landschaftsästhetischen Anforderungen zu genügen. Während Wege mit Verbindungsfunktion der Landschaft angepasst sein sollten, hat in Ackerbaugebieten die Linienführung bei den Erschließungs- und Einteilungswegen der mechanisierten Feldarbeit Rechnung zu

tragen. Bei starken Hangneigungen werden die Wege hangparallel oder als Gürtelwege geführt. Der Abstand derartiger Gürtelwege richtet sich nach der Hangneigung, der anstehenden Bodenart und der damit möglicherweise verbundenen Erosionsgefahr.

Abb. 4.4-3: Wegenetz der Waldflurbereinigung Oberelspe mit an die Topografie angepassten Gürtelwegen (Quelle: BezReg Arnsberg)



Das geplante Wegenetz gibt die künftige Feld- bzw. Waldstruktur im Flurbereinigungsverfahren vor. Die Gestaltung hat so zu erfolgen, dass möglichst große und günstig zu bewirtschaftende Schläge entstehen. Die Maschenweite des landwirtschaftlichen Wegenetzes bestimmt die Größe und Form der zu bewirtschaftenden Schläge; die Anforderungen daran werden in der bäuerlichen Landwirtschaft im Wesentlichen von den Erntemaschinen (insbesondere im Kartoffel- und Rübenanbau), aber auch von Erosionsschutz und Beregnungsbedürftigkeit bestimmt; anders verhält es sich in der agrarischen Großflächenwirtschaft. Die Dichte des Wegenetzes wird in m/ ha bzw. km/ ha angegeben. Sie ist eine statistisch interessante Größe und wird manchmal zur Deckelung öffentlicher Zuwendungen für ein Flurbereinigungsverfahren angewendet; sie ist aber nur in den seltensten Fällen ein Planungskriterium. Die sonstigen strukturellen Rahmenbedingungen wie Eigentumsverhältnisse, Besitzstruktur, Nutzungsformen, Arbeitsverfassung der Betriebe, Betriebsabläufe usw. sind viel entscheidender.

Der Plan über die gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen und die anschließende neue Feldeinteilung haben entscheidenden Einfluss auf den wirksamen Schutz des Bodens. Das neue Wegenetz kann den Wasserabfluss verzögern oder – bei

unsachgemäßer Planung - beschleunigen. Das Wegenetz sollte möglichst weitmaschig entworfen sein. Auch die Art der Wegebefestigung hat Einfluss auf das Abflussverhalten im Verfahrensgebiet: Befestigungen ohne Bindemittel und Spurbahnen ist diesbezüglich der Vorzug vor gebundenen Wegebefestigungen zu geben. Bei der Verwendung von gebundenen Wegebefestigungen ist den Spurbahnen der Vorrang vor einer Vollversiegelung zu geben. Die Wege und ihre Wasserführung sollten soweit wie möglich hangparallel geführt werden. Die Wegeseitengräben sollten so angelegt sein, dass sie den Oberflächenabfluss verzögern und das Wasser in der Fläche versickern lassen. Wege, Hecken, Raine, Terrassen sind natürliche Abflussbarrieren, wenn sie quer zur Geländeneigung angeordnet sind. In Gebieten mit agrarischer Großflächenwirtschaft kann mit Grasstreifen von einigen Metern Breite quer zur Hangneigung der Bodenerosion wirksam begegnet werden.

Die Wege sind so zu planen, dass eine Bündelung des Oberflächenwassers vermieden wird; das auf der Wegefläche anfallende Regenwasser sollte möglichst durch talseitige Neigung über die Schulter des Weges verrieselt werden. Je länger das Regenwasser in der Landschaft verbleibt und je langsamer es abfließt, umso höher werden Versickerung, Verdunstung und Rückhalt der Schwebstoffe im Oberflächenwasser sein. Ist eine Bündelung von Oberflächenwasser unvermeidbar, so sollte dies in den bergseits geführten Wegeseitengräben geschehen; das anfallende Wasser sollte in das nächste natürliche Gewässer eingeleitet werden. In Waldgebieten kann das anfallende Oberflächenwasser in kurzen Abständen talseits abgeschlagen werden.

Auf diese Weise wird die Geschwindigkeit des abfließenden Wassers gebremst und die Sedimentation von abgeschwemmten Bodenteilchen gefördert. Das Niederschlagswasser kann über eine verkrautete Abflussmulde abgeführt werden. Für die Anlage von Grundstückszufahrten kann die Abflussmulde durch Rohrdurchlässe oder befestigte Furten unterbrochen werden.

Das Waldwegenetz ist so an das öffentliche Straßennetz anzuschließen, dass das Erntegut kostengünstig und gefahrlos an die Verwertungsorte abgefahren werden kann. Die innere Erschließung der Waldflächen hat sich an den Arbeitsabläufen in der Forstwirtschaft zu orientieren und der Gefahrenabwehr bei Schadenereignissen wie Sturm, Schneebruch, Waldbrand und dergleichen Rechnung zu tragen. In der Regel geben die bei den staatlichen Forstverwaltungen vorliegenden Wegebedarfspläne einen ersten Überblick über das Erschließungserfordernis in der jeweiligen Region. Die Wegeplanung hat möglichst landschafts- und bestandsschonend zu erfolgen; denn durch neue Wege aufgeschlagene Waldbestände sind in den ersten Jahren hochgradig durch Windwurf gefährdet.

Stammholz wird in der Regel längs der Fahrwege gelagert; hierfür sind ausreichend unbefestigte Längsstreifen für die Holzlagerung vorzusehen. Wegen der begrenzten Ausladung der Ladekräne an den Transportfahrzeugen sollte eine Breite von 4 m längs des Weges nicht überschritten werden. Darüber hinaus sind für das Stammholz Holzlagerplätze in hinreichender Anzahl auszuweisen. Brandschutzmaßnahmen wie Löschweier oder Brandschutzschneisen sollten zweckmäßig als gemeinschaftliche Anlagen ausgewiesen und unterhalten werden. Im Übrigen ist der Erholungsfunktion des Waldes für die Bevölkerung Rechnung zu tragen und ein Wegenetz zu konzipieren, welches nicht nur den forstwirtschaftlichen Erfordernissen, sondern auch den Erholung suchenden Menschen genügt. Durch die Anlage von Freizeiteinrichtungen wie Wanderparkplätzen, Waldlehrpfaden, Grill- oder

Waldspielplätzen und dergleichen kann eine geschickte Lenkung der Freizeitnutzung im Wald erfolgen.

Voraussetzung für eine umfassende und zutreffende Würdigung des Geländes bei der Planung der Wege im Hügel- und Bergland sind einwandfreie Höhenpläne bzw. digitale Gelände- oder Höhenmodelle. Trotz Bereitstellung von qualifizierten geotopografischen Unterlagen durch die Landesvermessung wird in kritischen Geländebereichen manchmal eine örtliche Inaugenscheinnahme und ergänzende Geländeaufnahme nicht zu vermeiden sein. Je besser die Höheninformationen und topografischen Detailinformationen bei der Planung des Plans über die gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen sind, umso ausgereifter wird die Planung und umso zuverlässiger die Kalkulation der voraussichtlichen Kosten für den Ausbau der Anlagen ausfallen.

4.4.3.2 Entwurfselemente für land- und forstwirtschaftliche Wege

Die „Richtlinien für den ländlichen Wegebau“ (DWA 2018) unterscheiden folgende Kategorien von ländlichen Wegen:

Verbindungswege schließen die land- und forstwirtschaftlichen Betriebe an das öffentliche Straßennetz an und verbinden die Betriebsorte mit der Feldflur und benachbarten Orten.

Die Feldwege umfassen Wirtschaftswege und Grünwege. Die Wirtschaftswege dienen der Erschließung der Grundstücke innerhalb einer Gewanne. Sie sind entsprechend ihrer Verkehrsbeanspruchung befestigt oder natürlich fest, d. h. sie erfordern keine bautechnische Befestigung des Oberbaues; sie schaffen die Voraussetzung für einen wirtschaftlichen Einsatz der Landtechnik, sind aber nur bei geeigneter Witterung befahrbar. Wenn aufgrund ihrer Erschließungsfunktion eine ganzjährige Befahrbarkeit erforderlich ist, sind die Wirtschaftswege entsprechend auszubauen.

Grünwege dienen der Erschließung der Flur und der Bewirtschaftung der Grundstücke. Sie sind unbefestigte Feldwege, die mit Schleppern und anderen landwirtschaftlichen Geräten und Maschinen nur bei geeigneter Witterung befahrbar sind.

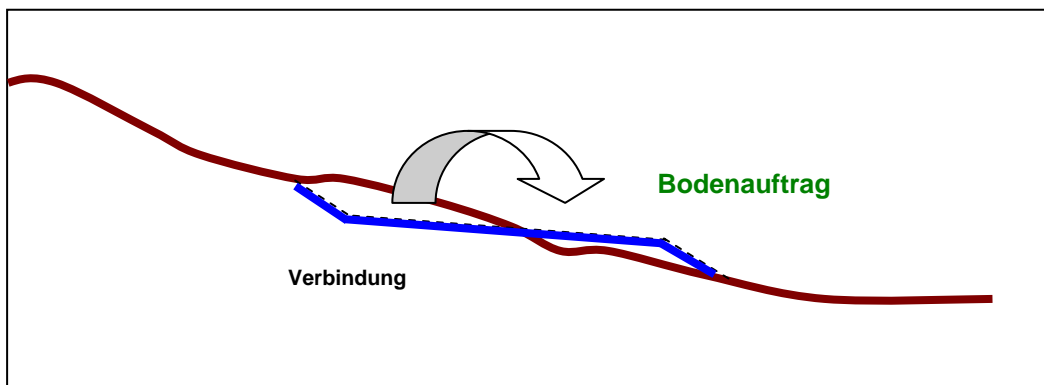
Die Entwurfselemente für land- und forstwirtschaftliche Wege bestimmen sich nach der zu erwartenden Verkehrsbelastung. Für Verbindungswege ist einer zügigen Führung der Vorzug zu geben. Übergangsbögen (Klothoiden) zur Festlegung der Wegeachse sind zwar bislang eher ungewöhnlich, dürften aber für Wege mit Schwerlastverkehr und Langfahrzeugen künftig wohl häufiger notwendig werden. Die Bestimmungsparameter für die Kreis – und Übergangsbögen hängen von der Geländeform, den Längen der Fahrzeuge, welche diese Wege üblicherweise und absehbar benutzen werden, sowie der vorherrschenden Fahrgeschwindigkeit ab. Zwischen gegenläufigen Krümmungsänderungen sollten Zwischengeraden von mindestens 15 m Länge vorgesehen werden. Bei der Trassierung der Wirtschaftswege steht die günstige Form der angrenzenden Feldschläge in Vordergrund, deren Form entscheidend für den wirtschaftlichen Einsatz der modernen Landmaschinen ist. Gleichwohl sollte aus landschaftsästhetischen Gründen auch hier auf strenge geometrische Formen soweit möglich verzichtet werden. An Kreuzungen und Einmündungen sind Haltesichtweiten zu beachten, welche von der Entwurfsgeschwindigkeit für die jeweiligen Wege abhängen.

Die Längsneigung der Wege sollte dem Gelände bestmöglich angepasst sein. Verbindungswege sollten möglichst mit gleichmäßiger Längsneigung geführt werden. Gefällewechsel oder gar Gegengefälle in einer Wegeverbindung sind zu vermeiden. Für das Auffinden einer derartigen Wegeführung ist die „Null-Linienmethode“ ein probates Hilfsmittel. Dabei sollten bestimmte Neigungshöchstwerte (6% bei Verbindungswegen und 8 % bei Wirtschaftswegen) nicht überschritten werden. In Ausnahmefällen können auf einzelnen Wegeabschnitten auch 12% bis 15% Neigung zugelassen werden, was aber in der Regel eine gebundene Befestigung der Wegeoberfläche erforderlich macht. Damit das Oberflächenwassers abfließen kann, sollte ein Längsgefälle des Weges von 1% nicht unterschritten werden.

Serpentinen sollten wegen der durch Wendepalten und Kehren verursachten schweren Eingriffe in die Landschaft nur als letztes Mittel eingesetzt werden.

In Hügel- und Bergland sind Hanganschnitte sowie Einschnitte und Bodenaufträge oftmals nicht zu vermeiden; sie verursachen in der Regel nicht nur Eingriffe in die Landschaft, für die dann eine ökologische Kompensation erforderlich wird, sondern sie verursachen auch höhere Baukosten und einen größeren Landbedarf für die Wege. Die einfachste Ausführung eines Hanganschnitts ist der Klappweg, bei dem das oberhalb der Wegeachse gelöste Erdreich an Ort und Stelle talseits eingebaut wird.

Abb. 4.4-4: Beim Klappweg wird der bergseits gelöste Boden (Abtrag) an Ort und Stelle talseits eingebaut (Auftrag)



Wenn beim Wegebau die Veränderung der Erdoberfläche unvermeidlich sind, um eine

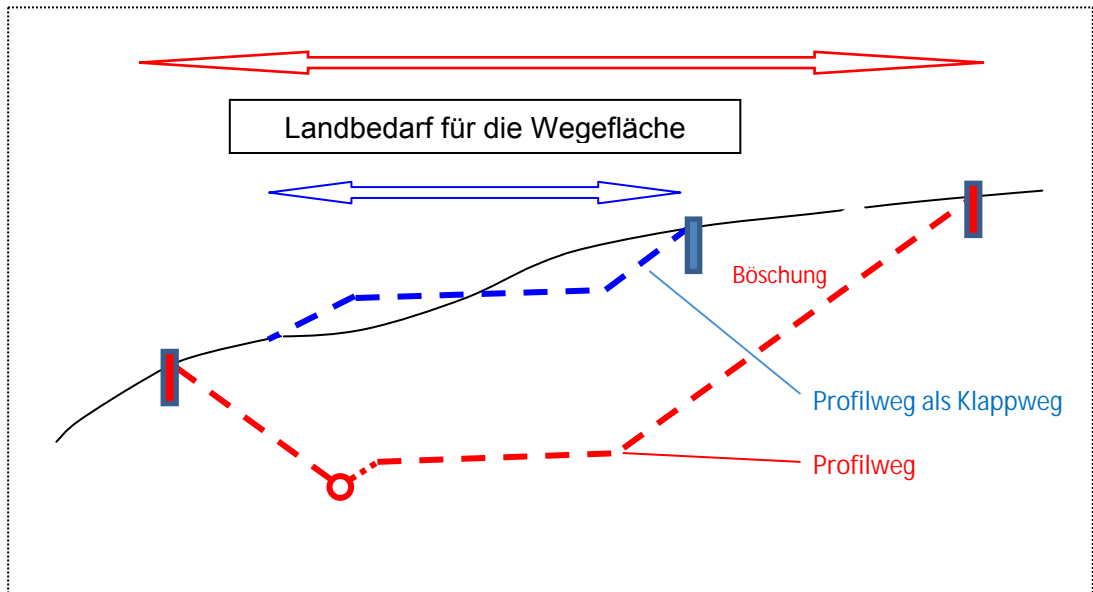
gleichmäßige Längsneigung und Querneigung des Weges zu erreichen, sprechen wir von der Planung und dem Bau eines „Profilweges“. In diesem Falle sind in der Regel größere oder kleinere Bodenmassen zu lösen und an anderer Stelle im Gelände einzubauen. In vielen Fällen ist das gelöste Erdreich zum Einbauort mit Fahrzeugen zu transportieren. Der Klappweg ist eine Spezialform des Profilweges, weil der zu lösende Boden an Ort und Stelle talseits eingebaut wird.

Derartige Profilwege sollten mit ihrer Gradienten so geplant werden, dass ein Ausgleich des beim Bau des Weges zu bewegendem Erdreichs innerhalb eines Weges erreicht wird (also Summe „Abtrag“ gleich Summe „Auftrag“). So können die Transportkosten für das gelöste und wieder anderenorts einzubauende Erdreich auf ein Minimum reduziert bleiben.

Aus der nachfolgenden Abbildung 4.4-5 geht zudem hervor, dass ein Profilweg, bei dem infolge der Geländebeziehungen kein Massenausgleich an Ort und Stelle erfolgen kann, gegenüber dem Klappweg nicht nur höhere Baukosten auslöst, sondern auch einen

größeren Landbedarf für die Ausweisung der Wegefläche zur Folge hat, der über den Landbeitrag gemäß § 47 (1) FlurbG aufzubringen ist (siehe Kap. 3.2.5.2). Im vorliegenden Beispiel würde für den Profilweg gegenüber einem in diesem Wegeabschnitt ausgewiesenen Klappweg etwa der doppelte Landbedarf erzeugt.

Abb. 4.4- 5: Der Landbedarf und die Baukosten in Abhängigkeit von der Bauweise des Weges



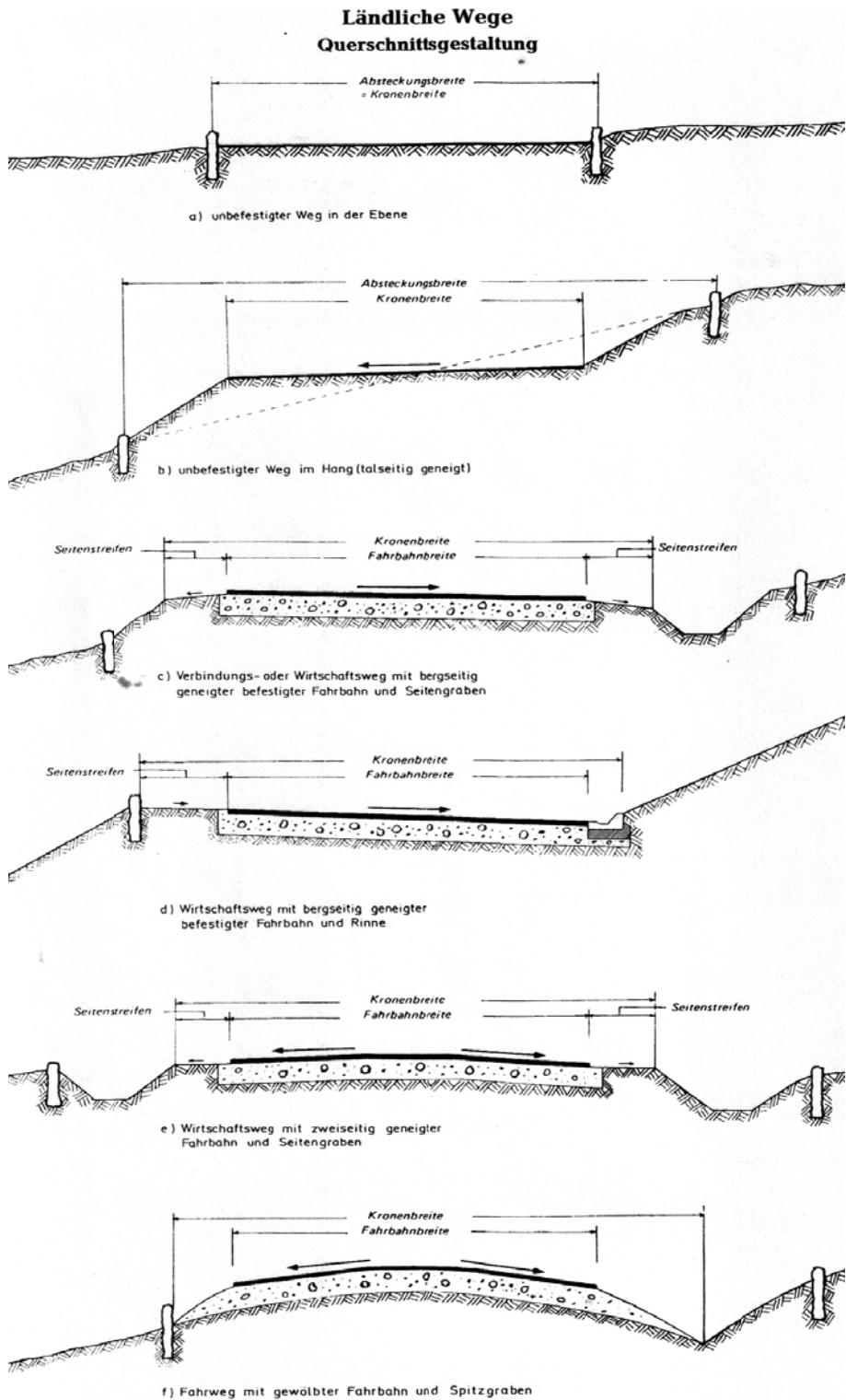
Um eine ganzjährige Befahrbarkeit zu gewährleisten, ist der Wegekörper trocken zu halten; das geschieht in der Regel in Abhängigkeit von der anstehenden Bodenart durch Wegeseitengräben. Seiten- oder Druckwasser ist regelmäßig durch Seitengräben vom Wegekörper fern zu halten; Röhrendräne oder Rigolen sind eine mögliche Alternative.

Bei schluffigen Böden mit einem hohen Bodenwasseranteil können Stabilisierungsmaßnahmen unter dem Wegekörper etwa durch Geotextilien erforderlich werden; auch Längsdräne im Wegekörper können für die Trockenhaltung des Wegekörpers hilfreich sein. Grundsätzlich gilt, dass nur so viele Wegeseitengräben entstehen sollten, wie unbedingt nötig sind. Ist ein Wegeseitengraben erforderlich, sollte bereits bei der Trassierung darauf geachtet werden, dass der Weg möglichst nicht an der tiefsten Stelle im Gelände verläuft.

Die Ableitung des Oberflächenwassers ist entscheidend für die Standfestigkeit und die dauerhafte Funktionsfestigkeit des Weges; die Ableitung erfolgt durch einseitige Querneigung der Tragschicht bzw. der Tragdeckschicht; die Querneigung sollte nicht unter 3% liegen. Der Seitenstreifen sollte eine Querneigung von 6% erhalten.

Quellbereiche und stehende Gewässer sind weiträumig zu umgehen. Unvermeidliche Querungen von fließenden Gewässern sind so landschafts- und gewässerschonend wie möglich zu planen. Bei Wegeführungen in Feuchtgebieten ist zudem zu beachten, dass durch die eintretende Dränwirkung der Wegekörper die angrenzenden Flächen entwässert werden können.

Abb. 4.4-6: Querschnittsgestaltung ländlicher Wege (BMELF 1992)



Der Wegequerschnitt ist in Abhängigkeit vom Verkehrsaufkommen zu bestimmen. Die Regel ist der einspurige Weg; bei starkem Begegnungsverkehr sind die Wege zweispurig zu planen und auszubauen. Bei einspurigen Wegen findet der Begegnungsverkehr auf dem/den Seitenstreifen der Wege statt, welche baulich entsprechend zu stabilisieren sind.

Abb. 4.4-7: Begegnungsverkehr auf ländlichen Wegen (DLKG 2010)



Waldwege dienen der Erschließung und Bewirtschaftung der angrenzenden Waldflächen; sie werden entsprechend ihrer unterschiedlichen Funktion in (befestigte oder natürlich feste) Fahrwege und (unbefestigte) Rückewege unterschieden. Zu etwa einem Drittel besteht der forstliche Verkehr aus Schwerlastverkehr, zu zwei Drittel aus Fahrten des allgemeinen Forstbetriebes.

Der Fahrweg mit Schwerlastverkehr dient im Wesentlichen der Holzabfuhr mit Lastkraftwagen, Acker- oder Forstschleppern oder Zugmaschinen mit Auflieger oder Nachläufer. Die forstbetrieblichen Fahrten werden mit PKW, Kleinbussen und sonstigen Fahrzeugen des Personals der Forstverwaltung sowie von Waldarbeitern unternommen; Transporte von Betriebsmitteln, Pflanzgut, Zäunen und Gattern sowie Düngemitteln gehören ebenfalls dazu. Die forstwirtschaftlichen Vollerntemaschinen (Harvester) fahren zwar auch über das Wegenetz in das zu bearbeitende Gebiet, bewegen sich aber innerhalb des Gebietes frei, soweit das die Geländeverhältnisse zulassen. Die Fahrwege sind so anzulegen und zu befestigen, dass alle nach der Straßenverkehrs-Zulassungsordnung (STVZO) zugelassenen Lastkraftwagen und Spezialmaschinen sicher auf ihnen verkehren können; sie sind auf geringe Fahrgeschwindigkeiten und in der Regel auf Langholztransporte ausgelegt.

Fahrwege sollten ein zügiges Befahren erlauben und dem Gelände bestmöglich angepasst sein. Sie sollten möglichst gleichmäßige Neigung haben, so dass beim Befahren keine Schaltvorgänge erforderlich werden, sie sollten vor allem kein

Gegengefälle aufweisen, gut befestigt und ganzjährig befahrbar sein. Die Wege sollten – ohne die Notwendigkeit des Wendens - auf kürzestem Weg vom Holzlagerplatz zur öffentlichen Straße führen. Werden Fahrwege in den Forsten an das landwirtschaftliche Wegenetz angeschlossen, müssen die Strecken bis zur nächsten öffentlichen Straße den Belastungen Stand halten, für die der jeweilige forstwirtschaftliche Fahrweg ausgelegt ist. Auf Stichwege mit Wendeplatten sollte möglichst verzichtet werden. Die in der Fachliteratur teilweise vorgetragene Auffassung, durch Stichwege den „Durchgangsverkehr vom Wald fern zu halten“, kann von dem Verfasser dieses Handbuches nicht geteilt werden; eine derartige Maßnahme ist zur Lösung des Anliegens untauglich und mit Blick auf die damit andererseits verbundenen ökologischen und bautechnischen Probleme unverhältnismäßig. Stattdessen sind „Rundfahrmöglichkeiten“ für den Schwerlastverkehr zu schaffen, wie das nachfolgende Beispiel idealtypisch zeigt.

Abb. 4.4-8: Forstliches Wegenetz (MWVLW 2006)



Im flachen Gelände sollten Mindeststradien von 20 m, im steilen Gelände von 12 m nicht unterschritten werden. Für Kehren in steilem Gelände und in Kurven mit mehr als 50 Gon Richtungsänderung sind besondere Entwurfs-elemente anzuwenden und in der Regel als Schleppkurven auszubilden; Näheres entnehme man BMELF (1992).

Fahrwege für Langholztransporte erfordern eine Fahrbahnbreite von mindestens 3,50 m sowie eine (befestigte) Kronenbreite von mindestens 4,50 m. Das Profil des Weges sollte in der Geraden gewölbt sein mit einer beidseitigen Querneigung von 5% bis 7%; in Kurven kann eine einseitige Querneigung zweckmäßig sein.

Rückewege und unbefestigte Waldwege brauchen nur mit Rückefahrzeuge befahrbar zu sein und dienen dem Transport des Stammholzes zum Holzlagerplatz. Sie können mit einer Längsneigung von bis zu 50% angelegt werden; ihre Breite beträgt in der Regel 3 m. Ihr Abstand voneinander hängt von der Befahrbarkeit des Geländes ab;

jedenfalls muss jeder geerntete Baumstamm vom Rückefahrzeug zum Holzlagerplatz transportiert werden können. Rückewege sollten möglichst in der Nähe des Lagerplatzes an den Fahrweg angeschlossen werden.

Die Dichte des forstwirtschaftlichen Wegenetzes wird (wie bei landwirtschaftlichen Wegenetzen) durch den Quotienten Wegelänge zur Fläche des durch das Wegenetz erschlossenen Gebietes in km/ha bestimmt. Besser lässt sich jedoch der Grad der Erschließung durch die durchschnittlichen Abstände der Fahrwege zueinander verdeutlichen. Das gilt insbesondere für die Erschließung von Steillagen, in denen das Stammholz nicht mehr durch Rückefahrzeuge oder Harvester aufgenommen werden kann; hier muss das Stammholz im Seilzug zu dem Bereich geschafft werden, von dem ab wieder ein Befahren des Geländes möglich ist. Die Seilzuglängen liegen in der Regel bei maximal 100 m.

4.4.3.3 Standardbauweisen für land- und forstwirtschaftliche Wege

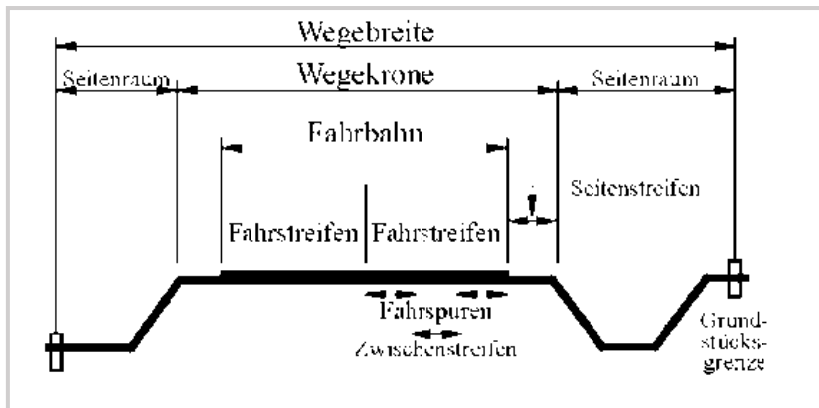
Die Bauweisen land- und forstwirtschaftlicher Wege bestimmen sich nach örtlichen Gegebenheiten, ökologischen Erfordernissen, technischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten sowie nach regionalen Erfahrungen. Die Bauweise muss der Beanspruchung der Wege Rechnung tragen, welche vom Verkehrsaufkommen (Häufigkeit der Überrollungen) sowie Achslasten, der Fahrgeschwindigkeit der Fahrzeuge und zu erwartenden Achslasten und Gesamtgewicht abhängen. Als bewährte Standardbauweisen stehen zur Verfügung:

Abb. 4.4-9: Standardbauweisen für landwirtschaftliche Wege

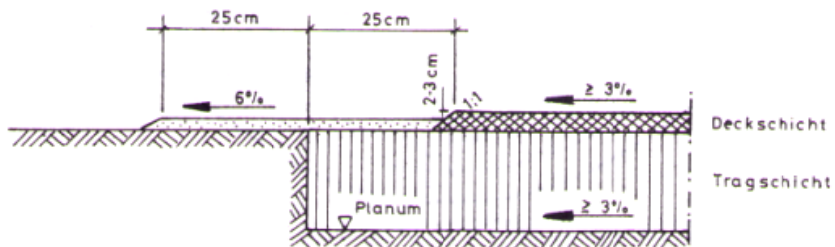
Art der Wegebefestigung	die Befestigung erfolgt
ohne Bindemittel	vollflächig
mit hydraulischen Bindemitteln und Beton	vollflächig oder Spuren
mit Asphalt	vollflächig oder Spuren
mit Pflastersteinen	vollflächig oder Spuren
mit Spurwegplatten	Spuren

Der Aufbau eines landwirtschaftlichen Weges folgt folgendem Grundschema:

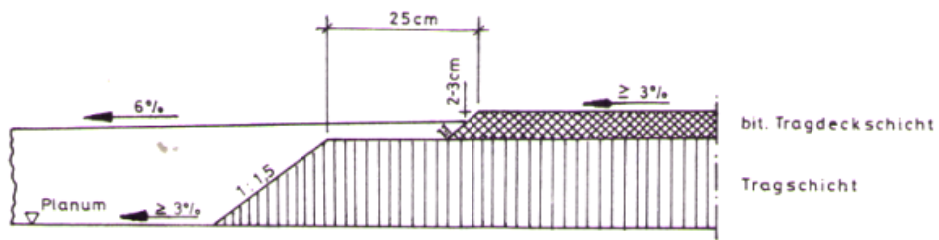
Abb. 4.4-10: Grundaufbau eines landwirtschaftlichen Weges
(DWA 2016/ 2018, BMELF 1992)



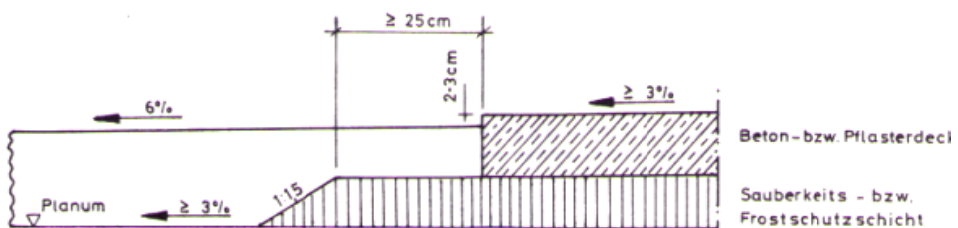
Decke ohne Bindemittel



Bituminöse Tragdeckschicht



Beton- und Pflasterdecke



Bei der Herstellung eines Weges wird zunächst das Baufeld durch Beseitigung von Bewuchs, Bauwerken und sonstigen Hindernissen frei gemacht. Der Mutterboden (Kulturboden) wird seitwärts des Baufeldes gelagert und wird zum späteren Abdecken der Wegeböschungen wiederverwendet. Durch den anschließenden Erdbau wird der Untergrund plangemäß hergerichtet und gegebenenfalls der Unterbau hergestellt. Die hierzu erforderlichen Erdarbeiten umfassen das Lösen, Laden, Fördern, Einbauen und Verdichten von Boden und Fels sowie von sonstigen erdbautechnisch geeigneten Stoffen; dazu zählt auch der Einsatz von Geokunststoffen oder Geotextilien im Erdbau.

Das Erdplanum wird zur Aufnahme des Wegekörpers durch Einebnen und Verdichtung des Untergrundes hergerichtet. Bei schluffigen Böden ist mitunter eine Bodenverbesserung durch Einmischung von Kalk oder Zement erforderlich, um die notwendige Standfestigkeit des Erdplanums zu erreichen. Über dem Erdplanum wird die untere Tragschicht, darauf die obere Tragschicht sowie im Bedarfsfalle noch eine zusätzliche Deckschicht aufgebracht.

Die untere (ungebundene, aus gebrochenem Steinmaterial oder Kies bestehende) Tragschicht hat die auf den Untergrund auftreffenden Kräfte so zu verteilen, damit bei der Belastung des Weges keine Verformung des Wegekörpers eintritt; ihre Mächtigkeit schwankt zwischen 0,20 m und 0,45 m (in verdichtetem Endzustand) und ist nach den zu erwartenden Achslasten, die über den Weg geführt werden, zu bemessen. Sie wird zudem dadurch bestimmt, ob für die untere Tragschicht gebrochenes oder nicht gebrochenes Gestein verwendet wird. Sie sollte nach jeder Seite um ca. 0,20 m breiter als die obere Tragschicht ausgebracht werden, um ein Abrechen des Wegerandes bei einer Befahrung der Kante zu vermeiden. Die gebundene obere Tragschicht verhindert einen allzu schnellen Verschleiß der Wegeoberfläche infolge der Fahrbewegungen und verstärkt zudem die Tragfähigkeit des Weges. Sie besteht aus einem Baustoffgemisch mit festgelegter Korngrößenverteilung, welches mit hydraulischen Bindemitteln oder Bitumen als Bindemittel vermischt wird. Die Deckschicht schützt die darunter liegende Schicht vor eindringendem Wasser. Sie besteht meist aus Asphaltmischgut oder Beton. Aus Kostengründen wird aber auch gerne die einlagige Asphalttragdeckschicht oder eine hydraulisch gebundene Tragdeckschicht verwendet, welche die Eigenschaften sowohl der oberen Tragschicht als auch der Deckschicht hat und insofern eine besondere Zusammensetzung aufweisen muss.

Der Seitenstreifen muss bei einspurigen Wegen gelegentlich Ausweichverkehr aufnehmen können, ohne selbst Schaden zu nehmen, und insofern die gleiche Tragfähigkeit haben wie die Fahrbahn. Deshalb ist die Tragschicht in den Bereich des Seitenstreifens auszudehnen, welcher im Anschluss an das Aufbringen der gebundenen Fahrbahnbefestigung mit ungebundenem Tragschichtmaterial aufgefüllt und verdichtet wird. Der Seitenstreifen muss das Oberflächenwasser von der Fahrbahn ableiten, damit es nicht in die Tragschicht eindringen kann. Dazu wird der Seitenstreifen wenige cm tiefer gelegt als die Fahrbahnoberfläche und mit einer Querneigung von $\geq 6\%$ hergestellt.

Wegeböschungen sollten im Allgemeinen im Einschnitt eine Neigung von 1:1,25 und im Auftrag eine solche von 1:1,5 erhalten. Bei geringer Standfestigkeit des Bodens sind flachere Böschungen zu wählen. Bei standfestem Boden können die Böschungen im Einschnitt auch steiler sein; in jedem Falle ist aber zu prüfen, ob bei länger

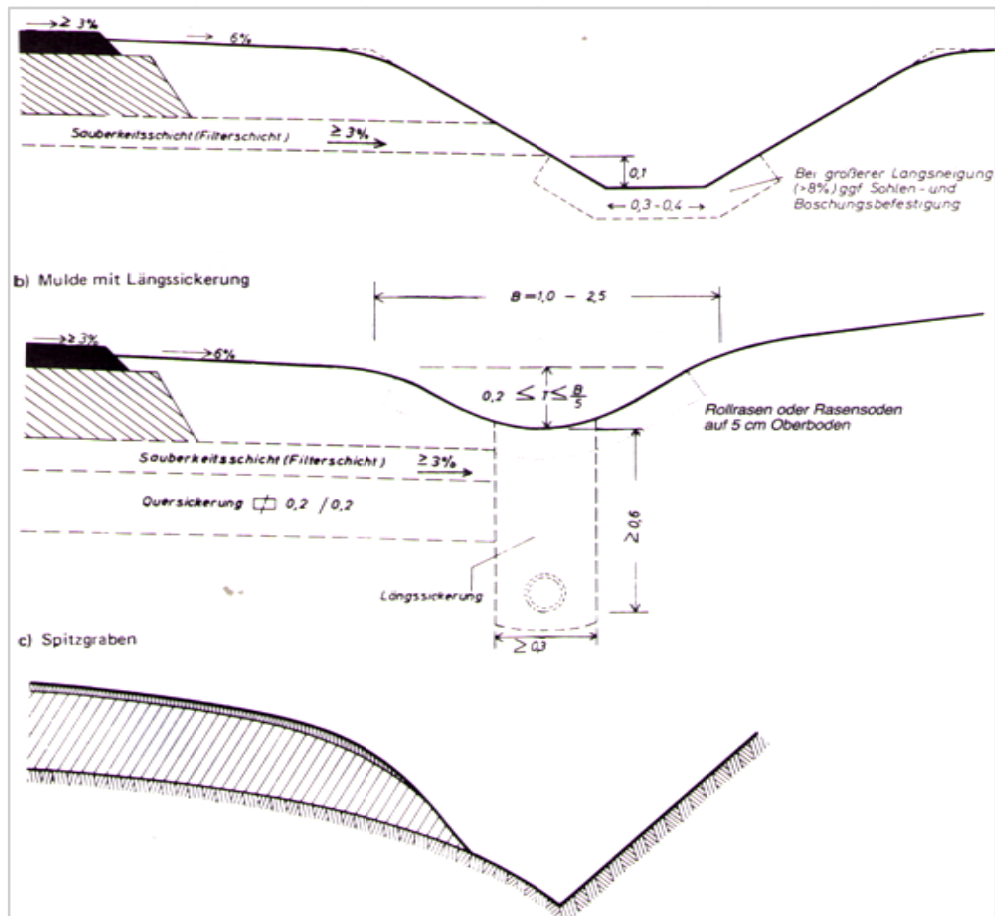
anhaltenden Niederschlägen durch erhöhte Wasseraufnahme oder durch Schichtwasserzutritt die Standfestigkeit vermindert wird. Eine übersichtliche Zusammenstellung baufachlicher Grundbegriffe für die Bauweisen beim ländlichen Wegebau mit einer Darstellung der jeweiligen Vor- und Nachteile unterschiedlicher Bauweisen sowie weiterführende Literatur enthält ALR-SH (2008 b).

Abb. 4.4-11: Abhängigkeit der Bauweise ländlicher Wege von der jeweiligen Beanspruchung (KTBL 2005)

Bauweise	hohe Beanspruchung	mittlere Beanspruchung	geringe Beanspruchung
ohne Bindemittel und ohne Deckschicht	nicht geeignet	geeignet	geeignet
ohne Bindemittel und mit Deckschicht	geeignet	geeignet	geeignet
Asphaltdecke	geeignet	geeignet	
Asphaltspur	nicht geeignet	geeignet	
Betondecke	geeignet	geeignet	
Betonspur	nicht geeignet	geeignet	
Pflasterdecke	geeignet	geeignet	
Betonsteinpflasterspur	nicht geeignet	geeignet	
Betonplattenspur	nicht geeignet	geeignet	
hydraulisch gebundene Tragdeckschicht	nicht geeignet	geeignet	
hydraulisch gebundene Deckschicht	nicht geeignet	geeignet	

Entscheidend für die Haltbarkeit des Weges ist eine ausreichende und nachhaltig wirkende Entwässerung des Wegekörpers. Das geschieht in der Regel durch Seitengräben, deren Sohle mindestens 0,20 m unterhalb des Erdplanums liegen muss; im Bergland hält der Seitengraben zudem bergseitiges Druckwasser vom Wegekörper fern. In Böschungen austretendes Grundwasser wird mittels Steinsickerungen oder Dräne (Längsrigolen) aufgefangen und den Entwässerungseinrichtungen des Weges zugeführt. Bei einer Längsneigung des Seitengrabens von mehr als 5% sollte die Sohle des Grabens eine Sicherung durch Steinschüttung erhalten.

Abb. 4.4-12: Möglichkeiten der Wegeentwässerung (BMELF 1992)



Das Wasser der Seitengräben ist bei jeder sich bietenden Gelegenheit in natürliche Gewässer abzuleiten. Vor der Einleitung in ein nahe Gewässer ist in der Regel die Anlage eines Geröllfanges erforderlich, um das mitgeführte Geschiebe zu sammeln. Wird auf Seitengräben verzichtet, wird das Oberflächenwasser durch Querrinnen talwärts abgeschlagen oder über die Böschungsschulter verrieselt.

In Waldgebieten findet beim Ausbau der Fahrwege in der Regel keine Auskofferung des Erdreiches zur Bildung des Erdplanums statt, stattdessen werden lediglich vorhandene Wurzelstöcke (Stubben) ausgegraben, in angrenzenden Flächen zum natürlichen Verrotten abgelegt oder vergraben und der Mutterboden seitwärts abgeschoben. Auf das so bereitete Erdreich wird dann das Schottermaterial aufgebracht. Bei nicht tragfähigem Untergrund sollte der Weg so weit seitwärts verschoben werden, bis der Untergrund wieder stabil ist; eine Bodenstabilisierung durch das Untermischen von Zement, Trasskalk oder das Einbringen von Mineralgewebe findet jedenfalls in Waldgebieten nicht statt. Zur Herstellung der erforderlichen Tragfähigkeit ist gegebenenfalls die Mächtigkeit der Schotterdecke zu vergrößern; manchmal ist auch das Einbringen von Lagen an Kiefer- oder Fichtenwedel hilfreich. Seitengräben sollten, falls erforderlich, als Spitzgraben ausgestaltet sein.

Die Besonderheit der forstwirtschaftlichen Wegenetze besteht darin, dass die Fahrwege manchmal über Jahre sehr wenig benutzt werden; bei erforderlichen

Pflegemaßnahmen an den Waldbeständen sowie in der Phase der Endnutzung steigt die Benutzung der Wege sehr stark an, verbunden mit einem hohen Anteil an Schwerlastverkehr; dem ist bei der Planung und der Befestigung der Fahrwege sowie bei der Unterhaltung der Wege Rechnung zu tragen. Werden Waldbereiche in der „Plenterwirtschaft“ geführt, sind die Zeiträume zwischen geringer und starker Verkehrsbelastung wesentlich kürzer und gleichmäßiger verteilt.

4.4.3.4 Besondere Anlagen in landwirtschaftlichen Wegenetzen

Die flächenhafte Ausdehnung eines ländlichen Wegenetzes hat zur Folge, dass öffentliche Straßen, Schienenwege, Gewässer und sonstige linienhafte Anlagen wie Rohrleitungen der Wasserversorgung und Wasserentsorgung, Pipelines, überörtliche Erdkabel etc. gekreuzt werden müssen. Diese Querung erfolgt entweder „plangleich“ in einer Ebene oder „kreuzungsfrei“ durch Unter- oder Überführung.

Bei der Einmündung von ländlichen Wegen in klassifizierte Straßen ist die Richtlinie für die Anlage von Straßen (RAS-K 2001) zu beachten. Der einmündende Weg sollte möglichst rechtwinkelig auf die übergeordnete Straße aufstoßen und auf den letzten etwa 15 Metern möglichst horizontal und gestreckt geführt werden. Die Sichtverhältnisse und die Führung des Oberflächenwassers bedürfen auf diesem Abschnitt besonderer Sorgfalt.

Bei der Kreuzung von Schienenwegen ist das Eisenbahnkreuzungsgesetz (EKrG) zu beachten. Plangleiche Kreuzungen mit Schienenwegen sollten nach Möglichkeit durch entsprechende Gestaltung des Wegenetzes in ihrer Anzahl reduziert werden und mit einer modernen Sicherheitstechnik ausgestattet werden.

Für die geplanten Kreuzungsmaßnahmen ist grundsätzlich das Einvernehmen mit dem Verkehrs- bzw. Leitungsträger über das Ob, das Wie und eine mögliche Kostenteilung herbeizuführen. Bei Schienenwegen, Rohrleitungen und Kabelverbindungen sind im Kreuzungsbereich besondere, von dem Betreiber vorgegebene Sicherheitsbestimmungen zu beachten und während der Bauphase Sicherheitsvorkehrungen zu treffen.

Kreuzungsbauwerke in Form von Unterführungen oder Brücken kommen in der Flurbereinigung eher selten vor; Art und Dimensionierung richten sich nach der zu querenden Anlage. Planung und Herstellung einer derartigen Anlage erfordern die Zuziehung entsprechender Fachplaner.

Abb. 4.4-13: Der Durchlass links zur Querung des Fließgewässers hat ausreichend Überdeckung und Sohlsubstrat; der Durchlass rechts stellt eine unüberwindbare Barriere für die Gewässerfauna dar. (Foto: Peter; Thomas)



Kreuzungsbauwerke an Gewässern werden in der Regel als Durchlass, ausnahmsweise als Brücke hergestellt. Ihre Dimensionierung hängt von den maximal abzuführenden Wassermengen des zu kreuzenden Gewässers, der Verkehrsbedeutung und dem Querschnitt des kreuzenden Weges sowie von den gewässerökologischen Verhältnissen im Kreuzungsbereich ab. Die Errichtung derartiger Bauwerke verursacht regelmäßig Eingriffe in den natürlichen Lebensraum des Gewässers und ist daher so umweltschonend wie möglich zu planen und auszuführen. Die einfachste Form des Kreuzungsbauwerkes ist der Rohrdurchlass in Form eines Betonrohres mit kreisförmigem Querschnitt. Der erforderliche Rohrdurchmesser leitet sich aus einer gewässerhydraulischen Berechnung ab. Durch geschickte Dimensionierung und Einbau des Rohres in die Gewässersohle kann erreicht werden, dass sich das Bodensubstrat in der Sohle des Gewässers zum Vorteil der Gewässerökologie durch den Durchlass hindurch fortsetzen kann. Durchlässe sind mit ihrer Sohle so tief zu legen, dass sich innerhalb des Bauwerks eine Gewässersohle aus natürlichem Geschiebe bilden kann. Das Substrat in der Mitte der Sohle muss mindestens 20 cm dick sein.

Abb. 4.4-14: Die älteste Form der Kreuzung eines Weges mit einem Gewässer, die Furt, gewinnt wieder zunehmende Bedeutung, wenn das die Wasserführung des Gewässers und die Verkehrsbedeutung des Weges zulassen
(Foto: Thomas)



Bei größerer Durchflussleistung werden Rahmen- oder Plattendurchlässe oder Durchlässe aus Stahlblech oder Stahlbeton verwendet. In jedem Falle ist bei Durchlässen eine vom Hersteller definierte ausreichende Überdeckung zur schadlosen Aufnahme der von dem kreuzenden Verkehr ausgehenden Lasten zu gewährleisten. Für die Planung und Ausführung von Brückenbauwerken über Gewässer gilt das oben Gesagte.

Im Bergland kann ab etwa 40% Hangneigung zum Bau eines Weges die Errichtung von Mauern erforderlich werden. Dies ist immer mit zusätzlichen Kosten verbunden und erschwert den Zugang zu den angrenzenden Grundstücken und deren Bewirtschaftung. Der Bau von Stützmauern sollte daher möglichst vermieden werden. In Abhängigkeit von der Funktion, die die Mauer zu erfüllen hat, kommen Futtermauern, Stützmauern in Form einer Winkelstützmauer oder Schwergewichtsmauern in Frage. Auch hier ist für deren Planung und Herstellung die Einschaltung eines Fachplaners erforderlich. In den letzten Jahren werden erforderliche Mauern auch gerne mittels Drahtschotterkästen (Gabionen) errichtet, weil sie ähnliche positive ökologische Wirkungen entfalten wie die kostenintensiven Trockenmauerwerke.

4.4.3.5 Kulturbautechnische Maßnahmen an Gewässern

Planungsziele und Planungsgrundsätze

Lange Zeit waren die Bemühungen im Gewässerschutz auf die Verbesserung von Wasserqualität und Vorflut konzentriert. Spätestens seit Erlass der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie (EU-WRRL 2000) und ihrer Umsetzung in nationales Recht ist das Gewässer einer ganzheitlichen Betrachtung zu unterziehen, in die neben den physikalisch-chemischen Eigenschaften die Fließeigenschaft des Wassers, die Sedimentierung im Gewässer sowie die morphologische Struktur des Gewässers und seiner Aue einzubeziehen sind. Flüsse und Bäche sollen möglichst vielfältige Lebensräume für wasserabhängige Tiere und Pflanzen aufweisen. Gewässer werden heute nach ihrem „guten ökologischen Zustand“ bzw. ihrem „guten ökologischen Potenzial“ beurteilt.

Wasserkörper, Gewässerbett, Uferbereich und Umland bilden ein komplexes Wirkungsgefüge, von dem Fauna und Flora abhängig sind. Die ständige Veränderung des Fließgewässers und die damit verbundene Gestaltung der angrenzenden Talau, aber auch die Dynamik des Überflutens und Trockenfallens bringen vielfältige Landschaftsräume hervor. Diese vielfältigen Funktionen, welche naturnahe Gewässer und ihre Auen erfüllen, gilt es zu sichern, wiederherzustellen und zu entwickeln (Hübner; Tara 1995).



Abb. 4.4-15:
Wasserkörper, Gewässerbett
und Uferbereich bilden eine
komplexes Wirkungsgefüge: die
Lippe bei Hamm
(Quelle: BezReg Arnsberg)

Jede Planung zur Gestaltung und Entwicklung von Fließgewässern sollte sich an der Eigenart des naturnahen Fließgewässers orientieren. Die anschließende Baumaßnahme sollte nur die Ausgangssituation für die weitere Entwicklung zu einem naturnahen Gewässer schaffen; insbesondere dürfen die naturgegebenen landschaftsbestimmenden Elemente eines Gewässers nicht unnötig verändert werden. Längsentwicklung und Form des Gewässerquerschnitts stehen in einer engen Wechselbeziehung. Die Linienführung hat dem gewässertypischen Verlauf möglichst nahe zu kommen. Die Ausformung detaillierter Strukturelemente sollte der gestaltenden Kraft des Wassers überlassen bleiben. Für seine dynamische Entwicklung benötigt das Gewässer ausreichend breite Uferstreifen, die ihm eine Breiten- und Krümmungserosion in unterschiedlich starker Ausprägung ermöglichen und Kolke, Uferabbrüche, angelandete Sedimente, Gleitufer und Bänke zulassen. Häufig findet hier das so genannte „Trittsteinkonzept“ Anwendung; es ist darauf angelegt, dass Gewässerorganismen, ausgehend von Abschnitten mit guter Gewässerstruktur, Bereiche mit weniger guten Strukturen besiedeln können. Dabei kommen Maßnahmen zur Initiierung bzw. zum Zulassen einer eigendynamischen Gewässerentwicklung zur

Anwendung. Hierzu gehören Maßnahmen wie Laufverlängerung, Ufer- und Sohlgestaltung im Gewässer, Maßnahmen zur Vitalisierung des Gewässers durch Verbesserung des Substratangebotes und zur Erhöhung des Totholzanteils, zum Anschluss von Seitengewässern und Altarmen sowie Maßnahmen zur Beseitigung von baulichen Anlagen und Verbesserung des Geschiebehaushalts. Alle diese Maßnahmen führen zu einer Habitat-Verbesserung im Gewässer.

Rückbaumaßnahmen von anthropogenen Veränderungen des Fließgewässers sind auf die Schaffung der Durchgängigkeit (Aufwärts- und Abwärtspassierbarkeit) eines Fließgewässers ausgerichtet; sie betreffen insbesondere die Beseitigung von Mühlenwehren, Sohlabstürzen, Verrohrungen und anderer Barrieren im Gewässer; mitunter sind Umgehungsgerinne zu schaffen.

Abb. 4.4-16: Gestaltungsplan für die naturnahe Entwicklung eines Fließgewässers (Blauerichtl 2010)



Legende		
vorhanden	geplant	
		Gewässer
		Grenze des Überschwemmungsgebietes
		Weg
		Grünland
		Acker
		Laubbäume
		Nadelbäume
		Geschlossener Gehölzbewuchs
		Einzelbäume
		Kreuzungsbauwerk
		Sukzessionsfläche
		Uferstreifen
		Zaun
		Sohgleite
		Sohl Absturz
		wegfallende Anlage oder Landschaftselemente
		Graben

Eine umfassende Zusammenstellung von möglichen Maßnahmen für die Entwicklung naturnaher Fließgewässer enthält z.B. Blauerichtl (2010). Ziel dieser allgemeinen Richtlinie des Landes Nordrhein-Westfalen ist es zu beschreiben, wie naturnahe Fließgewässergeschützt und strukturell beeinträchtigte Fließgewässer

möglichst naturnah weiterentwickelt werden können. Der Flurbereinigungsingenieur sollte in seinem Flurbereinigungsverfahren schon frühzeitig Kontakt mit den für die Wasserwirtschaft im Allgemeinen und die Umsetzung der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie zuständigen Behörden aufnehmen um abzuklären, welche der in den Maßnahmenprogrammen der Bundesländer aufgeführten Maßnahmen anlässlich der Flurbereinigung umgesetzt werden sollen.

Alle wasserbaulichen Maßnahmen haben zugleich dem Hochwasserschutz zu dienen; sie sollen das Wasser möglichst lange in der Fläche halten und den Wasserabfluss durch entsprechende Maßnahmen verlangsamen; dazu gehören insbesondere die Erhaltung des natürlichen Bewuchses sowie dessen gezielte Ergänzung, das Freihalten und Schaffen neuer Überschwemmungsbereiche und die Bereitstellung von Retentionsflächen und Uferstreifen. Weitere wertvolle Hilfen geben (BMELF 1992).

Grundlagen für den naturnahen Gewässerbau

Gewässerbauliche Maßnahmen konzentrieren sich auf die Verbesserung des ökologischen Zustandes eines heute noch gestörten Fließgewässers. Ein bautechnisches Eingreifen ist dann zu vertreten, wenn es zugleich dem Ziel dient, einen naturnahen Zustand des Gewässers herbeizuführen. Die Umgestaltung erfolgt schrittweise durch Maßnahmen, die durch die regelmäßige Gewässerunterhaltung nicht zu erreichen ist. Der Gewässerausbau soll vorrangig den Ausgangszustand für die anschließende autonome naturnahe Entwicklung schaffen.

Jeder Ausbau erfordert einen genügend breiten Entwicklungsraum für das Gewässer; er soll sich im Längsverlauf und im Querprofil am natürlichen Zustand des jeweiligen Gewässertyps orientieren; das gilt sowohl für den aquatischen und amphibischen Bereiche als auch für den vom Ausbau berührten terrestrischen Bereich. Die Fließstrecke darf nicht verkürzt werden; vorhandene Verkürzungen sollten rückgängig gemacht werden. Überflutungsräume sollen erhalten und gegebenenfalls zurückgewonnen werden. Historische Karten können wertvollen Aufschluss über den ehemaligen, oftmals vom Menschen beeinflussten Verlauf eines Gewässers geben. Das Gewässer muss in allen Richtungen biologisch durchgängig und mit seiner Umgebung verbunden bleiben. Abstürze und Rohrdurchlässe sind zu vermeiden; vorhandene Verrohrungen sind zu beseitigen. Der Wasserabfluss wird vom Gefälle, dem Querschnitt und der Rauigkeit von Sohle und Böschung bestimmt; deshalb sind Maßnahmen zu unterlassen, die das Gefälle erhöhen, den Querschnitt vergrößern und die Rauigkeit vermindern. Ufergehölze, Röhrichte und Staudenfluren sollen, soweit sie sich nicht von selbst ansiedeln, begründet werden. Falls eine Ufersicherung erforderlich ist, soll diese mit lebenden Materialien wie Roterlen, Weiden und Eschen erfolgen. Müssen ausnahmsweise Steine etwa zur Sicherung von Bauwerken verwendet werden, darf der Charakter des Gewässers dadurch nicht verändert werden; in Gebieten mit anstehendem Festgestein sollten keine fremden Gesteinsarten eingebracht, sondern das autochthone Gestein verwendet werden. Altarme und Altwasser sind zu erhalten und nach Möglichkeit wiederherzustellen. Tote Baustoffe in Form der Steinschüttung oder Steinstickung, Flächenfiltern, Faschinenwalzen, Flechtwerk, Flechtzäunen oder Buschmatten sollten nur ausnahmsweise eingesetzt werden, und zwar dann, wenn eine eigendynamische Entwicklung des Fließgewässers nicht oder nur in begrenztem Umfange zugelassen werden kann.

Erdarbeiten an Gewässern sollten nur von einer Seite ausgeführt werden, soweit das die Gewässerbreite und die örtlichen Verhältnisse zulassen. Fließt das Gewässer an einem Waldrand vorbei, ist auf den Schutz der Bäume und Baumkronen Bedacht zu nehmen. Vorhandener Rasen sollte wiederverwendet werden. Der Mutterboden ist fachgerecht abzuschleppen, gesondert zu lagern und an geeigneten Stellen wieder einzubauen oder auf dem gewachsenen Boden in der Talaue zu verteilen.

Der Bau, der Betrieb und die Unterhaltung von Anlagen in und an Gewässern unterliegen den Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetz (WHG 2009). Die Errichtung oder wesentliche Veränderung von Anlagen in und an Gewässern bedarf einer Genehmigung; Anlagen in Gewässern, die die Durchgängigkeit des Fließgewässers unterbrechen, beeinträchtigen oder dessen ökologische Funktion gravierend verändern, sind zu unterlassen.

Zur naturnahen Entwicklung muss dem Gewässer genügend Raum zur Verfügung stehen, in dem es sich aufgrund seiner Eigendynamik kann. Dafür müssen Gewässer beidseitig durch ausreichend breite Landstreifen (Uferstreifen) begleitet werden. Diese Streifen sind integraler Bestandteil des Gewässers. Die erforderliche Breite wird von dem Entwicklungsziel für das Gewässer bestimmt und ist entscheidend abhängig vom Gewässertyp, der Geschiebekraft und Verlagerungsintensität des Gewässers, der Stabilität der Ufer, der Oberflächengestaltung und Nutzung der angrenzenden Uferbereiche. Der Uferstreifen sollte auf jeder Seite mindestens 5 m ab Böschungsoberkante betragen. Soweit Zwangspunkte eine stabile Sicherung der Uferböschung erfordern, ist diese Sicherung durch landschaftstypische lebende oder tote Materialien vorzunehmen. Dabei ist darauf zu achten, dass als Folge dieser abschnittweisen Befestigung keine Tiefenerosion entsteht; diese ist gegebenenfalls durch eine entsprechende Sicherung der Sohle (etwa durch Steinschüttung) zu begrenzen.

Abb. 4.4-17: Gewässer mit Uferstreifen im West-Münsterland
(Quelle: BezReg Münster)



Störsteine oder Baumstubben können ins Gewässer eingebracht werden, um den gleichförmigen Fließzustand an der Sohle und den Böschungen so abzuändern, dass strömungsschwache Bereiche als Ruhezone für die aquatische Fauna entstehen. Auch durch Grundswellen kann das Fließverhalten zur Entwicklung von Kleinbiotopen im Gewässer verändert werden. Mit Sohlgleiten werden Höhenunterschiede in der Sohle überwunden, die durch Laufverkürzung des Gewässers entstanden sind; sie werden in der Regel mit einer Neigung von 1: 20 und flacher ausgebracht. Von dem zu überwindenden Höhenunterschied hängt also die erforderliche Länge der Sohlgleite ab.

4.4.4 Landschaftspflegerische Maßnahmen in der Flurbereinigung

4.4.4.1 Planungsziele und Planungsgrundsätze

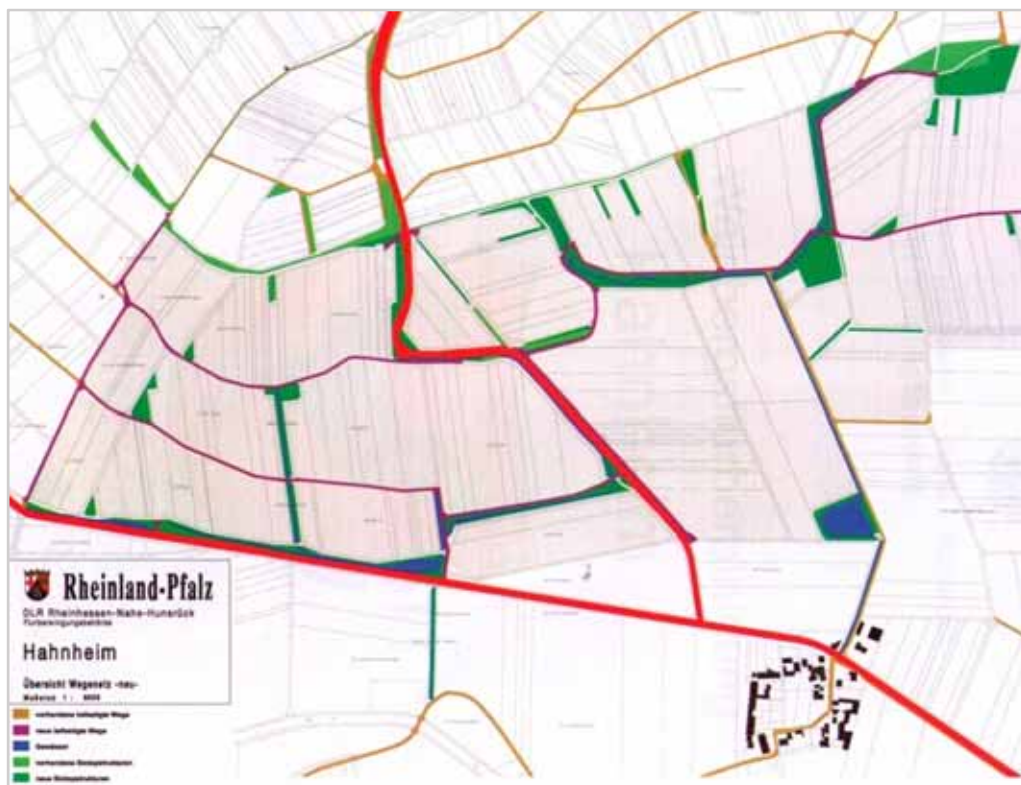
Der Ordnungs- und Gestaltungsauftrag der Flurbereinigung umfasst nach dem Wortlaut des Flurbereinigungsgesetzes ausdrücklich die Landschaftspflege, stellt sie doch das Bindeglied zwischen der produktiven agrarischen oder forstwirtschaftlichen Landnutzung einerseits und dem Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen und des Naturhaushalts in der vom Menschen geprägten Kulturlandschaft andererseits dar. Insofern sollte eine auf die Verbesserung der Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Land- und Forstwirtschaft ausgerichtete Bodenordnungsmaßnahme immer zugleich auf Maßnahmen der Landschaftspflege ausgerichtet zu sein; umgekehrt haben alle landschaftspflegerische Maßnahmen die landwirtschaftliche Nutzung der natürlichen Ressourcen in Rechnung zu stellen. Dabei wird das Handeln von folgenden Grundsätzen und Zielen geleitet:

Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Tier- und Pflanzenwelt sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft sind nachhaltig zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln. Auf die ökologisch wirksame und gestalterisch ansprechende Vernetzung von Landschaftsbestandteilen ist hinzuwirken (Biotopverbund). Die an naturnahen Elementen oftmals verarmte Agrarlandschaft ist unter ökologischen und landschaftsästhetischen Gesichtspunkten zu gliedern und zu gestalten. Zentrales Anliegen ist die Schaffung eines die Kulturlandschaft netzartig durchziehenden Systems von ökologischen Vorrangflächen und vernetzten naturbetonten Biotopen. Dadurch soll der Isolierung einzelner Biotope und der auf ihnen lebenden Populationen entgegengewirkt werden sowie ein Standortwechsel der Arten und ein steter Austausch des vorhandenen genetischen Materials ermöglicht werden. Die ökologischen Vorrangflächen werden durch kleinflächige Vernetzungselemente und Saumbiotope an Wegen und Gewässern verdichtet; typische Vernetzungselemente sind Tümpel, Teiche, Weiher, Quellen, Einzelgehölze, Feldholzinseln, Feuchtwiesen, Trockenrasen, Hecken, Knicks, Waldsäume, Feldraine, Ackerstreifen, Böschungen, Hohlwege, Wegeseitenräume und Wegeseitengräben, Grünwege, Bäche, Gräben, Terrassenmauern, (Rest-) Moore und dergleichen.

Schutzwürdige Teile von Natur und Landschaft sind nicht nur zu erhalten, sie sollen nach Möglichkeit in das Eigentum geeigneter Träger überführt werden und soweit erforderlich mit einer Schutz- oder Pufferzone ausgestattet werden, um nachteilige Wirkungen durch die benachbarte landwirtschaftliche Nutzung oder vorbeiführende Straßen und Wege zu verhindern. Landschaftsprägende und landschaftsgliedernde Bäume, Hecken und dergleichen sind möglichst zu erhalten; das gilt auch für Hohlwege, Hochraine und Hangterrassen. Die Erhaltung derartiger Landschaftselemente hat grundsätzlich Vorrang vor einer Ersatzbegründung. Soweit ihr Bestand Lücken oder andere Beschädigungen aufweist, sollten Ergänzungsmaßnahmen durchgeführt werden, zumal diese Elemente oftmals auch Bodenschutzfunktionen haben. Wie das nachfolgende

Beispiel aus dem Lande Rheinland-Pfalz zeigt, kann das Ziel der Erhaltung einer vielfältig gegliederten Landschaft durchaus mit den Anforderungen an den modernen Landbau in Übereinstimmung gebracht werden; durch eine geschickte Neuordnung der Feldflur können die im Allgemeinen durch die landwirtschaftliche Betätigung in ihrem Bestand gefährdeten Landschaftselemente nachhaltig gesichert werden.

Abb. 4.4-18: Vorhandene Biotopstrukturen können in der Flurbereinigung ökologisch wirksam ergänzt werden (Flurbereinigung Hahnheim)
(Quelle: DLR Bad Kreuznach)



Wasserabhängige Landschaftsteile, wie z.B. Blänken, Tümpel, Teiche, Reste von Bruchwald oder Mooren sind in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten; Feuchtbiotope dürfen durch die Flurbereinigung keine Zustandsänderung erfahren. Auf benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen sind alle Maßnahmen zu unterlassen, von denen nachteilige Wirkungen auf diese Landschaftsteile zu erwarten sind.

Baum- und Strauchbestände, welche üblicherweise das Netz der Straßen, Wege und Gewässer begleiten, sind soweit möglich zu erhalten und gegebenenfalls zu ergänzen. Besonderer Wert ist auf die Erhaltung des Baumbestandes am Ortsrand und innerhalb der Ortslage zu legen; die oftmals – nur noch rudimentär – vorhandenen Streuobstwiesen und dorftypischen Pflanzengesellschaften mit ihren Stauden- und Krautsäumen im Umfeld der Dörfer haben einen hohen ökologischen Wert und sind in ihrem Bestand zu sichern und in ihrer Funktion möglichst wiederherzustellen. Hier sollten nicht nur landschaftsästhetische oder gestalterische Aspekte eine Rolle spielen; das dorfkologische Anliegen, die ortstypische Flora und Fauna zu erhalten und zu entwickeln, hat mit der Zeit eine immer größere Beachtung gewonnen (siehe z.B. Henkel 2011).

Abb. 4.4-19: Innerhalb der Ortslagen finden sich oftmals wertvolle Ruderalbereiche und sonstige „Mitbewohner“
(Foto: Pflug)



Die offene Feldflur soll unter Berücksichtigung der Eigenart der Landschaft mit gliedernden Elementen angereichert werden. Hierzu eignen sich besonders die linienförmigen Strukturen der Wege und Gewässer; aber auch punktförmige Elemente in Form von Einzelbäumen, Strauchgruppen und Feldgehölzen haben in ausgeräumten Feldfluren eine große Gestaltungswirkung. Das Anschneiden von Waldrändern (z.B. beim Wegebau) ist unbedingt zu vermeiden. Ungeschützte offene Waldränder sollten einen gestuften Waldmantel aus Laubbäumen, Strauch- und Staudenstreifen erhalten.

Insgesamt sollte das Biotopverbundsystem – in Abhängigkeit vom jeweiligen Landschaftstyp - einen Anteil von 5% bis 20% am Landschaftsraum haben (Eichenauer; Joeris 1993, BMELF 1992); als Orientierung mag ein Durchschnittswert von 10% Flächenanteil gelten.

Zur Landschaftspflege gehört auch die Rücksicht auf und die Erhaltung von Bau-, Boden- und Kulturdenkmälern, welche durch das Wirken der Menschen in der Kulturlandschaft hinterlassen sind. Am häufigsten kommen Bildstöcke und Feldkreuze an landschaftstypischen Orten vor, deren Errichtungszweck oftmals in Vergessenheit geraten ist. Diese Denkmale situationsgerecht in die Planung des Plans über die gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen einzubeziehen, ist mitunter eine besondere Herausforderung für den Planer. Eine Verlegung sollte nur in Ausnahmefällen erwogen und dann aber in enger Abstimmung mit der Gemeinde, dem amtlichen Denkmalschutz und örtlichen Heimat- oder Geschichtsvereinen durchgeführt werden. Das Gleiche gilt für alte, aufgelassene (oftmals jüdische) Grabstätten in der Feldlage; eine Verlegung kommt hier wegen des jüdischen Verbotes einer Störung der Totenruhe nicht in Betracht.

Aus den vorstehenden Ausführungen wird deutlich, dass landschaftspflegerische Maßnahmen in der Flurbereinigung integraler Bestandteil aller agrarstrukturellen und landeskulturellen Neuordnungstätigkeit sind.

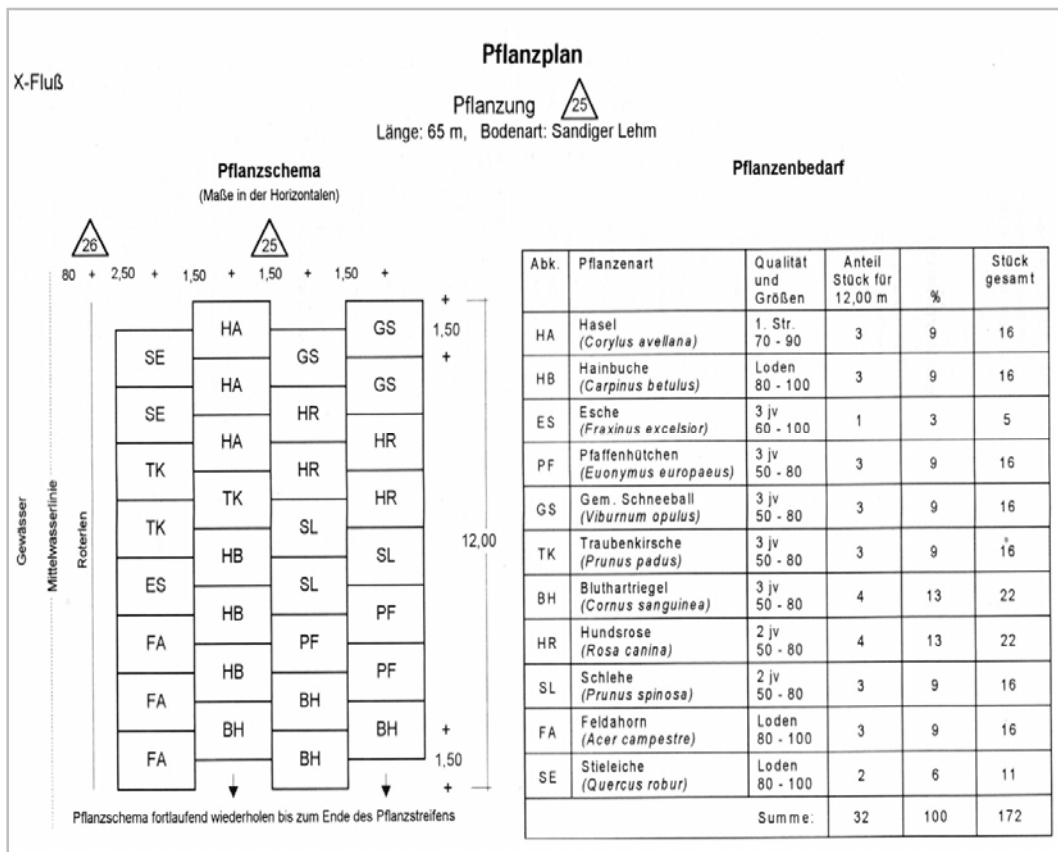
4.4.4.2 Hinweise zur Ausführung von Maßnahmen der Landschaftspflege

Aufschluss über die geplante Entwicklung der Landschaft geben, soweit vorhanden, der Landschaftsrahmenplan und der (kommunale) Landschaftsplan, an deren Erarbeitung die Flurbereinigungsbehörde in der Regel als Träger öffentlicher Belange beteiligt war; in diesem Fachplan finden sich die fachlich abgestimmten Festsetzungen und Empfehlungen zur Landschaftsentwicklung. Hier werden viele Möglichkeiten aufgezeigt, wie die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sachgerecht platziert und ausgestaltet werden können. Darüber hinaus sind in der Flurbereinigung weitere Maßnahmen zur Landschaftsentwicklung durchzuführen. Diese Maßnahmen sowie die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen finden ihre rechtliche

Festlegung im Plan über die gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen mit landschaftspflegerischen Begleitplan.

Für die Ausführung der Ausgleichs- und Entwicklungsmaßnahmen bedarf es in der Regel einer Detailplanung (erforderlichenfalls mit Pflanzplan); der Pflanzplan konkretisiert die Planung hinsichtlich Pflanzgut und Pflanzschema. Pflanzungen, die nach einem Pflanzschema angelegt werden, sollten mindestens dreireihig sein; für jede weitere Reihe ist die Breite der Pflanzflächen, um wenigstens einen Meter zu vergrößern. Die Größe von Gehölzpflanzungen an Gewässern ist unabhängig vom Gewässerquerschnitt und hat sich am Gewässertyp zu orientieren. Ein Pflanzschema für eine Flächenbepflanzung längs eines Gewässers zeigt die nachfolgende Abbildung.

Abb. 4.4-20: Pflanzplan für eine Reihen- und Flächenbepflanzung an einem Gewässer (Blauerichtl 2010)



Der Pflanzplan soll dem Betrachter lediglich einen Eindruck verschaffen, welche Parameter hinsichtlich Pflanzenart, Pflanzschema, Größe der Pflanzen und deren Durchmischung bedacht werden sollten. Die tatsächliche Ausprägung einer Anpflanzung ist also nicht in das Belieben des mit der Bepflanzung beauftragten Gärtnereibetriebes gestellt, sondern richtet sich nach dem ökologischen Zweck der Pflanzmaßnahme in Verbindung mit dem landschaftstypischen und geomorphologischen Umfeld. Der daraus abzuleitende Flächenbedarf ist bereits bei der Erarbeitung des Plans über die gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen (§ 41 FlurbG) festzulegen (Kapitel 3.2.2.7) und bei der Aufstellung des Flurbereinigungsplans (Kapitel 3.2.6.2) durch entsprechende Flächenbereitstellung zu realisieren.

Bei der Planung von Pflanzmaßnahmen sollte das Wachstum der Anlage hinsichtlich Größe und Kronenumfang bedacht werden, damit die notwendigen Abstände zu vorbeifahrenden Verkehrsanlagen und privaten Nutzflächen eingehalten werden; hierfür gelten die landesspezifischen nachbarrechtlichen Bestimmungen, örtliche Vorschriften zur Gewässerunterhaltung sowie Satzungen der örtlichen Wasser- und Bodenverbände. Für Einzelbäume, Baumreihen und Gruppenpflanzungen gilt dasselbe.

Nur landschaftstypische und standortgerechte Pflanzen sollten gepflanzt werden. Bei der Beschaffung der Pflanzen ist darauf zu achten, dass es sich um autochthones Pflanzgut handelt. Heimische, regional angepasste Pflanzen sind durch ihr Erbgut optimal an Boden und Klima angepasst. Für die Pflanzung von Obstbäumen in Form von Baumreihen, welche die Straßen und Wege begleiten, sowie für die Anlage oder Ergänzung von Streuobstwiesen sollten nur ortstypische („alte“) Obstsorten verwendet werden.

Oft bedarf es gar keines Pflanzgutes aus der Baumschule oder Gärtnerei: bei Weiden reicht in der Regel das Einbringen von frischem Schnittgut (Zweige oder Aststücke) in den Boden; durch das Zurückschneiden auf den Stamm entsteht mit der Zeit die für Kopfweiden typische Wuchsform. Falls Landschaftselemente aus planerischen Gründen entfernt werden müssen, ist eine Verlagerung durch „Lebendverpflanzung“ an andere Stellen im Verfahrensgebiet in Betracht zu ziehen; das macht aber nur Sinn, wenn das Pflanzgut noch vital genug ist und eine gute Anwachswahrscheinlichkeit verspricht.

Im Übrigen muss nicht immer und alles gebaut und gepflanzt werden. Restflächen können einer natürlichen Sukzession überlassen werden; dadurch stellen sich im Laufe der Zeit entsprechend der „potenziellen natürlichen Vegetation“ landschaftstypische Pflanzen- und Waldgesellschaften ein. Damit eine allgemeine Sukzession in Gang kommen kann, ist es am Anfang hilfreich, die Flächen durch das Ablagern von Reisig oder Baumstubben vor anderweitiger menschlicher Einflussnahme zu schützen.

Eine besondere Form von Initialpflanzung ist die „Benjes- Hecke“. Das Prinzip der Benjes- Hecke besteht darin, Hecken nicht durch Neuanpflanzung, sondern durch Samenanflug und durch Samen aus dem Kot rastender Vögel sich aufbauen zu lassen. Für Benjes- Hecken oder Totholzhecken wird dünnerer Gehölzschnitt, wie Äste, Zweige und Reisig, an dem gewünschten Ort abgelagert (Benjes 1997).

Hohlwege haben in der Regel ein hohes ökologisches Potenzial und sind daher möglichst zu erhalten. Wie dies am besten zu gewährleisten ist, hängt von den künftigen Verkehrsbewegungen im Hohlweg ab. Ändert sich die Verkehrsbedeutung des Weges infolge der Neuordnung nicht wesentlich, sollte der Wege auch künftig in dem Biotop belassen bleiben. Denn ein sich selbst überlassener und nicht benutzter Biotop würde in eine Waldgesellschaft übergehen. Ist der Biotop durch den Ausbau des Weges oder sein künftiges Verkehrsaufkommen gefährdet, sollte die Verkehrsführung aus dem Biotop herausgenommen und in dessen Nähe realisiert werden. Um den aus der Funktionslosigkeit des Hohlwegs resultierenden Effekt zu vermeiden, sollte der Hohlweg an das neue Wegenetz angeschlossen und in potenzieller Nutzung etwa für Wanderer oder Mountainbiker verbleiben.

Abb. 4.4-21: Viele Talwiesen (hier: Narzissenwiesen bei Monschau/ Kreis Aachen) lassen sich nur durch eine extensive landwirtschaftliche Nutzung weiter erhalten (Foto: Thomas)



Der Rückzug der Landwirtschaft aus Grenzertragsstandorten wie etwa schmalen, nur schwer zugänglichen Talwiesen, gefährdet den Bestand dieses Landschaftstyps. Beim Brachfallen gehen die Wiesen entsprechend ihrer potenziellen natürlichen Vegetation allmählich in eine Waldgesellschaft über. Vielfach wurden diese Wiesen nach Aufgabe der Grünlandnutzung mit Pappeln, Erlen oder Fichten aufgeforstet. Um derartige Bachtäler offen zu halten, können Bewirtschaftungsverträge im Rahmen des Vertragsnaturschutzes abgeschlossen werden, die eine weitere extensive Nutzung dieser Flächen gewährleisten. Mitunter kann es erforderlich sein, die landschaftsuntypischen Waldflächen durch Rodungsaktionen aus der Talfläche wieder heraus zu nehmen.

Heideflächen, insbesondere Wacholderheiden, bedürfen zur Offenhaltung der intensiven Beweidung durch Schafherden; sonst gehen sie nach einer Phase der Verbuschung in eine Waldgesellschaft über. Auch diese Form des Offenhaltens kann über den Vertragsnaturschutz besorgt werden. Derartige Maßnahmen können sowohl Entwicklungsmaßnahmen als auch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen für Eingriffe anderenorts sein, wenn deren Dauerhaftigkeit durch entsprechende vertragliche Regelungen zwischen Verursacher und einem geeigneten Maßnahmenträger gewährleistet ist (siehe Kap. 4.5.3).

Landschaftspflegerische Arbeiten werden in der Regel zu Beginn oder unmittelbar nach der Vegetationsperiode, also im frühen Frühjahr oder im späten Herbst ausgeführt; dabei ist Rücksicht auf die Brut- und Laichzeiten der Vögel und Fische zu nehmen.

4.4.4.3 Maßnahmen zur Reduzierung von Bodenerosion (Wasser und Wind)

Maßnahmen zum Bodenschutz sind in der Flurbereinigung eng verknüpft mit Maßnahmen der allgemeinen Landeskultur und der Landschaftspflege.

In Ackerbaugebieten wird in den letzten Jahren zunehmend über Erosionsschäden auf stark geneigten Flächen durch Starkregen geklagt. Mögliche Ursachen hierfür liegen einmal in der Ausdehnung des Maisanbaus (insbesondere des

Silomaises), also einer Frucht, die in den Perioden der stärksten Erosionsgefahr (Mai - Juli) besonders schlecht den Boden bedeckt. Zum zweiten hat sich die Versorgung der Böden mit organischer Masse verschlechtert. Schließlich wird das Bodengefüge durch ungünstige Bodenbearbeitung (schwere Maschinen, ungünstiger Bearbeitungszeitpunkt) stärker als bisher beansprucht. Dadurch wird die Stabilität des Bodengefüges des Bodens erhöht und die Wasserdurchlässigkeit verringert. Das fördert die Bodenerosion. Da das Ausmaß der Bodenerosion nicht nur von den Bodeneigenschaften und der Bewirtschaftungsweise, sondern auch von der Form der bewirtschafteten Flächen abhängt, liegt es bei der Neuordnungsplanung nahe zu untersuchen, ob durch eine veränderte Flureinteilung und ein verändertes Wegenetz die Erosionsgefahr verringert werden kann.

In Mitteleuropa sind Bilder vollständig erodierter Landoberflächen derzeit unbekannt, jedoch tritt Bodenerosion durch Wasser und Wind auf vielen Ackerflächen in Deutschland auf. Der meist schleichende, kaum wahrnehmbare Bodenverlust gefährdet langfristig die Ernährungssicherheit, da neuer Boden viel langsamer entsteht als sein Verlust.

Bodenerosion durch Wasser wird ferner begünstigt durch geringe Bodenbedeckung bei intensiver Ackernutzung, hohe Niederschlagsmengen in sehr kurzer Zeit, starke Hangneigung, große Hanglängen ohne Barrieren und das vor allem bei lehmigen und schluffigen Böden. Diese Bedingungen sind schwerpunktmäßig in den Berg- und Hügelländern anzutreffen.

Starkregenereignisse können aber auch in ansonsten wenig gefährdeten Gebieten zu massiven Erosionsschäden führen. Zur Abschätzung der Erosionsgefahr in der landwirtschaftlichen Praxis haben viele Bundesländer Karten über potentielle, d.h. auf der Grundlage natürlicher Umstände, Gefährdungen für ihre Landesgebiete erstellt. Damit können voraussichtlich auftretende Erosionen simuliert werden.

Im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben zum Boden- und Gewässerschutz, die vor allem im Bundesbodenschutzgesetz, in der EU-Agrarförderung oder der EG-Wasserrahmenrichtlinie definiert sind, ist die Bewertung der Bodenerosion und ihrer Folgewirkungen sowie die Planung von Schutzmaßnahmen notwendig. Sie erfordert die Zustandsbestimmung und Bewertung der Gewässer hinsichtlich ihrer Belastung durch diffuse Quellen im Einzugsgebiet. In vielen Bundesländern werden diffuse Quellen als eine der Hauptursachen für die Bodenerosion und die mit ihnen verknüpften Transsportprozesse angesehen. Insofern besteht vor allem aus Sicht des vorsorgenden Boden- und Gewässerschutzes die Notwendigkeit, eine effiziente Herangehensweise sowie geeignete Methoden und Modellansätze zu entwickeln, um Boden und Gewässerschutzmaßnahmen planen, simulieren und bewerten zu können. Der hierarchische Ansatz zur Maßnahmenplanung basiert auf modular aufgebaute Bezugseinheiten (Landschaftseinheiten, Flusseinzugsgebiete/Oberflächenwasserkörper, Feldblöcke, Schläge) welche, entsprechend eines definierten räumlichen Zielmaßstabes als Untersuchungsgebiet fungieren. Für die Prognose des großräumigen Bodenabtrags und die Ausweisung potentiell erosionsgefährdeter Gebiete erweist sich der empirische Ansatz der „Allgemeinen Bodenabtragsgleichung“ nach DIN19708 (2017) (Schwertmann et al. 1990) als geeignet.

Diese Gleichung beschreibt zwar nicht die Auswirkung von Einzelfallereignissen; sie ist aber zur Abschätzung eines mittleren jährlichen potenziellen Bodenabtrags geeignet. Aus der Allgemeinen Bodenabtragsgleichung lässt sich, wie von Richter (2022) aufgezeigt wird, zudem ableiten, welche tradierten Maßnahmen zur Erosionsminderung hochwirksam sind und welche Flurbereinigungsmaßnahme zum Erosionsschutz im Einzelfall noch einmal überdacht werden sollte, wie etwa die Bewirtschaftung quer zur Hangrichtung.

In jedem Fall aber ist die ländliche Bodenordnung nach dem Flurbereinigungsgesetz prädestiniert, im Rahmen der Neugestaltung des Flurbereinigungsgebietes und der Neuordnung der Eigentumsverhältnisse am Grund und Boden wirksame Beiträge zum Erosionsschutz zu leisten. Das sollte vor dem Hintergrund des Klimawandels umfassend nutzbar gemacht werden (BMEL 2021).

Die Komplexität der Planungen innerhalb der Flurbereinigung sind von daher unter Einbeziehung von Bodenkundlern, landwirtschaftlichen Sachverständigen und dem Vorstand der Teilnehmergeinschaft in einem interdisziplinären Prozess situativ zu gestalten. Ein optimaler Erosionsschutz lässt sich vielfach nur durch die Kombination von überbetrieblichen und einzelbetrieblichen Maßnahmen erreichen. Weitere Maßnahmen zur Erosionsminderung können dem „Beratungsleitfaden Bodenerosion und Sturzfluten“ der Landesanstalt für Landwirtschaft und Gartenbau des Lands Sachsen-Anhalt (LLG 2018), entnommen werden.

4.4.4.4 Ziele und Maßnahmen zur Bodenverbesserung

Ziel von bodenverbessernden Maßnahmen ist es, den für die Landwirtschaft geeigneten Boden in seiner natürlichen Ertragsfähigkeit dauerhaft zu erhalten sowie die Bodenbewirtschaftung zu erleichtern. Gestörte Luft- und Wasserverhältnisse im Boden sollen behoben und die (in der Regel durch menschliches Verhalten) gestörte Bodenstruktur reguliert werden.

Bodenverbessernde Maßnahmen sind kritisch zu bewerten und auf das unbedingt Erforderliche zu beschränken. Sie sollten grundsätzlich nur auf leistungsfähigen Kulturlächen durchgeführt werden, jedoch nicht zur Gewinnung von neuem Kulturland. Die Auswirkungen großflächiger Bodenverbesserungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind vorab sorgfältig abzuschätzen. Sie sollten nur dort vorgenommen werden, wo gestörte Bodenverhältnisse durch den Menschen verursacht sind, und unterbleiben, wenn nachteilige Folgen für die Wasserwirtschaft zu besorgen sind oder zwingende Gründe des Natur- und Artenschutzes entgegenstehen.

Böden mit einem gestörten Wasser- Luft- Verhältnis können in der Regel durch Dränung verbessert werden; dadurch werden die für die Kulturpflanzen und die Bodenbearbeitung nachteilige Bodennässe beseitigt, die Durchlüftung des Bodens verbessert, tiefere Bodenbereiche für die Pflanzenwurzeln erschlossen, Nährstoffe besser genutzt und die Tätigkeit der Bodenbakterien angeregt. Die Bewirtschaftung wird erleichtert und die Wachstumszeit der Pflanzen verlängert. Die jeweiligen Standortbedingungen bestimmen die Frage, ob überhaupt und in welcher Form eine Unterbodenmelioration in Frage kommt. In der Flurbereinigung kommt die Dränung mitunter nach der neuen Feldeinteilung als so genannte Maßnahme zur Herbeiführung einer wertgleichen Landabfindung („Bedarfsdränung“) vor; sie dient der Beseitigung stauender Nässe, um in größeren Schlägen eine einheitliche Bewirtschaftung der Flächen zu ermöglichen. Sie darf nicht durchgeführt werden zur Trockenlegung von dauernassen Feuchtgebieten. Eine Bedarfsdränung wird als Rohrdränung oder als rohrlose Dränung (so genannter Maulwurfsdrän) ausgeführt. Sie ist auch anzuwenden, wenn z.B. Hangwasser an einer Wegetrasse durch Fangdräne quer zur Fließrichtung ferngehalten werden soll. Für die Anlage von Dränungen ist die DIN 1185 (DIN 2016) zu beachten.

Mechanische Bodenverbesserungen durch Veränderung des Bodengefüges dienen auch der Regelung des Bodenwasser- und Bodenlufthaushaltes; durch Lockerung von verdichteten Schichten im Untergrund mittels entsprechendem schweren

Gerät kann sich stauendes Wasser im Boden besser verteilen und in tiefere Schichten eindringen. Das durchwurzelbare Bodenvolumen wird erweitert und die Ertragsfähigkeit verstetigt. Eine mechanische Bodenverbesserung muss grundsätzlich durch eine nachfolgende Feldbestellung mit tiefwurzelnden Pflanzen sowie (erforderlichenfalls) mit einer Meliorationskalkung ergänzt werden. Vom Tiefpflügen wird heute weitgehend Abstand genommen, weil dadurch der naturgegebene Bodenaufbau umgewälzt wird und teilweise völlig veränderte Ertragsbedingungen erzeugt werden. Der Zeitpunkt von Bodenverbesserungen muss sorgfältig gewählt sein, damit die für die Maßnahme richtige Bodenfeuchte gegeben ist. Der Boden muss bis zur Lockerungstiefe soweit abgetrocknet sein, dass beim Aufbrechen eine krümelige Bodenstruktur entstehen kann.

Mineralische Bodenverbesserungen sollen die basischen Verhältnisse im Boden verändern und das Nährstoffangebot im Boden erhöhen.

Leiden die Böden nicht unter Wasserüberschuss, sondern unter einem Wassermangel, dient die Bewässerung der Verbesserung der Ertragsbedingungen. Bewässerung ist die Versorgung des Kulturlandes mit Wasser, um das Wachstum von Pflanzen zu fördern und fehlenden Regen zu ersetzen. Die in vielen ariden Teilen der Welt noch praktizierte Stau- oder Rieselbewässerung, bei der das Wasser über ein ausgeklügeltes Graben- und Schiebersystem den Flächen zu bestimmten Zeiten zugeführt wird, ist in Deutschland nicht mehr üblich. Auch die Unterflurbewässerung über Rohrleitungssysteme oder durch das Anheben des Grundwasserspiegels sind in Deutschland eher unüblich. Überwiegend wird das Wasser über Beregnungsanlagen den Flächen zugeführt, und zwar mittels ortsfester, teilortsfester oder vollbeweglicher Anlagen. Unter Beregnung sind die Verfahren zusammengefasst, bei denen eine Bewässerung mittels stationärer oder mobiler Sprühanlagen erfolgt. Das Wasser wird über Rohre zu den Beregnungsanlagen im Feld gepumpt. Teilweise wird die Bewässerung auch zum Frostschutz z. B. im Weinbau und Obstbau sowie zum Aufbringen von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln durchgeführt. Die Pumpen und Zuleitungen zu Beregnungsanlagen sind in der Regel fest installiert; die Regnerleitungen werden flexibel im installierten Bestand bewegt; es handelt sich dann um „teil-ortsfeste Anlagen“. Bei vollbeweglichen Anlagen sind sowohl Pumpen wie Zuleitungen nicht fest installiert. Die Bewässerung mittels Tropfleitungen hat sich im Gemüseanbau und teilweise im Weinbau durchgesetzt. Beregnung mit ortsfesten Anlagen ist nur für Dauerkulturen geeignet.

Abb. 4.4-22: Beregnungsanlagen mit fester Installation und als Rollsystem

(Quellen: BezReg Köln, Zhovtonog)



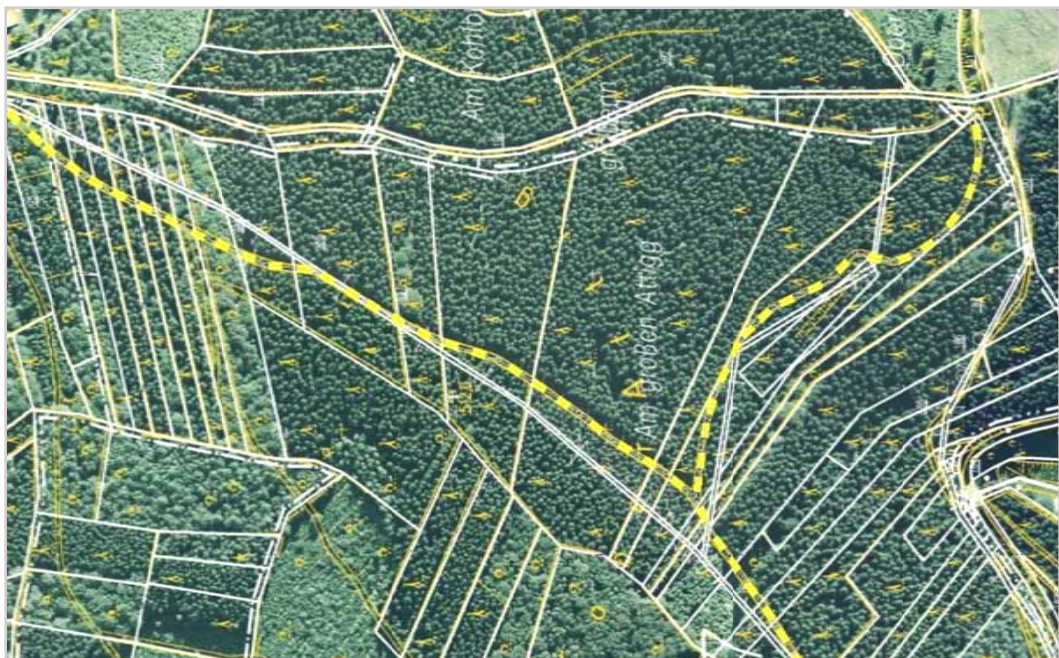
Welche Art der Bewässerung in der in Rede stehenden Region praktiziert wird oder zur Anwendung kommen soll, hat Einfluss auf den Plan über die gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen und die anschließende neue Flureinteilung; sie muss in die planerischen Überlegungen zur Blockgestaltung und die Lage und Zugänglichkeit der Brunnenanlagen einbezogen werden. Fest installierte Brunnenanlagen und Zuleitungen haben in einer Flurbereinigung erhebliche Anpassungskosten zur Folge, wenn die Installation verändert werden muss. Bei konkreten Fragestellungen sind DIN (2016) und die örtlichen Fachdienststellen zu Rate zu ziehen.

4.4.5 Sonstige landeskulturelle Anforderungen in der Flurbereinigung

4.4.5.1 Landeskulturelle Anforderungen in der Forstwirtschaft

Die Eigentums- und Besitzverhältnisse in den Waldgebieten, insbesondere im bäuerlichen Kleinprivatwald und in den Realteilungsgebieten, unterscheiden sich grundsätzlich nicht von denen in der offenen Feldlage: auch hier gibt es in weiten Bereichen zersplitterten und unwirtschaftlich geformten Grundbesitz, der oftmals nicht erschlossen und mit Forstfahrzeugen nicht erreichbar ist. Unklare Grenzverhältnisse mit häufiger Nichtübereinstimmung von Örtlichkeit und amtlichem Liegenschaftsnachweis sind noch weit verbreitet. Deshalb ist auch hier die Flurbereinigung das geeignete Instrument, um diese strukturellen Defizite durch Neuordnung zu beheben und damit die Produktions- und Arbeitsverhältnisse in der Forstwirtschaft zu verbessern (Hahn 1960).

Abb. 4.4-23: Eigentums- und Besitzstruktur in einer Waldflur (Katastersituation: weiß; tatsächlicher Wegeverlauf: gelb) (Quelle: BezReg Arnberg)



Gleichwohl unterscheiden sich die an die forstwirtschaftliche Flurbereinigung zu stellenden Anforderungen von denen der agrarstrukturellen Flurbereinigung. Während in der Landwirtschaft die Nutzpflanzen und damit in der Regel die Bodennutzung durch die Feldbestellung von Jahr zu Jahr wechseln, wachsen die Bestände in der Forstwirtschaft mit ihren langfristigen Nutzungszielen über rund ein Jahrhundert; die Landschaft verändert ihr Aussehen nur durch das fortschreitende Alter der Bestände. Die Art der Bewirtschaftung der Flächen ist ebenfalls eine völlig andere: während die landbaulichen Aktivitäten in der Feldlage mit der Ernte am Ende der Wachstumsperiode deutlich zurückgehen und erst unmittelbar vor der nächsten Wachstumsperiode wieder einsetzen, finden in der Forstwirtschaft die wesentlichen Bewirtschaftungsaktivitäten während der Wintermonate statt. Daraus leiten sich wichtige landeskulturelle Ziele für die Waldflurbereinigung ab.

Abb. 4.4-24: Waldwege müssen Arbeitsraum, Lagerraum und Transportweg sein
(Quelle: BezReg Arnsberg)



Die Neugestaltung und Neuordnung des forstlichen Grundbesitzes hat sich an der künftigen Waldfunktion auszurichten; diese sind aus Forsteinrichtungswerken und Waldfunktionsplänen ableitbar ist. Ökologische Vorranggebiete und landschaftstypische Waldbiotope sind zu erhalten und zu sichern.

Die neu zu bildenden Abfindungsflurstücke sollten eine ausreichende Breite und Größe haben; dabei ist weniger die Parallelität der Flurstücke als vielmehr ihre Erschließung durch einen Fahrweg von Bedeutung. Kleinbesitz sollte in größeren Einheiten so zusammengefasst werden, dass sich die Eigentümer zu Forstbetriebsgemeinschaften in Form von genossenschaftlichem Eigentum zusammenschließen können (Ahlborn 2008); die Bildung von Forstbetriebsgemeinschaften sollte durch die Zusammenlegung gefördert werden. Die der Haubergwirtschaft unterliegenden Waldflächen im Siegerland und im Landkreis Olpe befinden sich schon in gemeinschaftlichem Eigentum und sind wegen ihrer besonderen Nutzungsform (wie in LFV-NRW 1995 dargestellt) und wegen der durch diese Art der Waldbewirtschaftung entstandenen ökologischen Potenziale meistens nicht austauschbar oder verlegbar.

Abb. 4.4-25: Dieser neue Forstweg dient der Forstwirtschaft und vermag auch den Wanderer einzuladen (Foto: Merten)



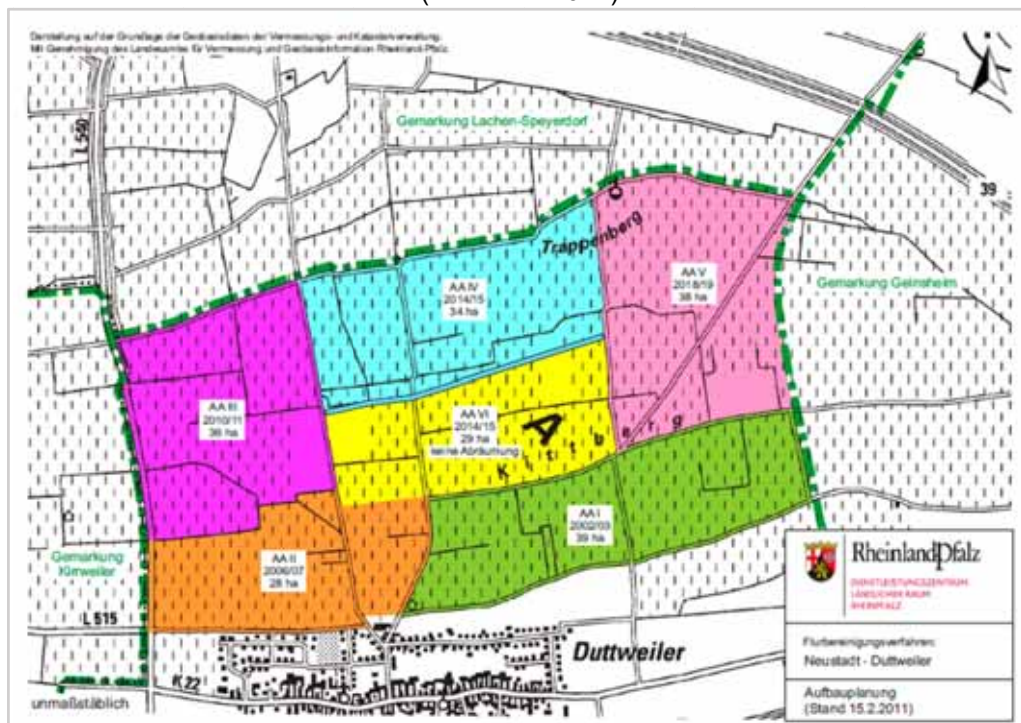
4.4.5.2 Landeskulturelle Anforderungen im Weinbau

Der Weinbau ist neben dem Gartenbau die arbeitsintensivste Kulturart; deshalb geht es auch im Weinbau darum, die Produktions- und Arbeitsbedingungen durch Neuordnung des Grundbesitzes durch „Rebflurbereinigung“ zu verbessern; die Rebflurbereinigung wird in der Fachliteratur auch als Weinbergsflurbereinigung bezeichnet. Der Arbeitsaufwand soll gesenkt, das Arbeiten insbesondere in den Hang- und Steillagen erleichtert und die Ertragsicherheit erhöht werden (BMELF 1979). Die Methoden der Bewirtschaftung im Weinbau hängen von den topografischen Gegebenheiten ab: In Flachlagen mit einem Hanggefälle unter 30% können die Areale durch Wirtschaftswege erschlossen und die Flächen maschinell bewirtschaftet werden. Diese Lagen sind allerdings oftmals arm an ökologischen Elementen und bedürfen daher im Falle der Neuordnung regelmäßig einer Landschaftsanreicherung. Die Steillagen mit einem Hanggefälle von über 30% weisen in der Regel besondere natürliche Ertragsbedingungen hinsichtlich Boden und Klima auf und haben sich im Laufe der Zeit zu wertvollen Lebensräumen für die Tier- und Pflanzenwelt entwickelt. Hier leidet der Weinbau an einer geringen Mechanisierbarkeit und verursacht wegen des hohen Arbeitsaufwandes hohe Produktionskosten. Dafür werden hier aber auch exzellente Weinqualitäten und Weinspezialitäten erzeugt.

In beiden Fällen gilt es, die Neuordnung der Rebflächen landschaftsverträglich vorzunehmen, genügend große und für den Weinbau geeignete Wirtschaftsflächen zu bilden und im Übrigen ein geeignetes Wegenetz zu schaffen.

Eine Neuordnungsmaßnahme im Weinbau wird in der Regel zum Anlass genommen, auch den Rebenbestand zu erneuern und planmäßig aufzubauen (Aufbaumaßnahme). Dabei werden überalterte, Frost geschädigte und manchmal noch Reblaus geschädigte Bestände durch standortgerechte Sorten ersetzt. Nur in Verbindung mit der Flurbereinigung ist ein geschlossener, die ganzen Gewanne umfassender Rebenneuaufbau möglich. Zum gemeinschaftlichen Rebenaufbau wird eine „Reben-Aufbaugenossenschaft“ oder „Winzer-Aufbaugemeinschaft“ gegründet, welche die erforderlichen Arbeiten nach einem örtlichen Rebenaufbauplan organisiert. Zuvor müssen die Rebflächen vollständig abgeräumt worden sein. Die neuen Reben werden nach dem Besitzübergang in der Flurbereinigung von der Aufbaugemeinschaft oder von jedem Teilnehmer selbst gepflanzt.

Abb. 4.4-26: Aufbauplanung in der Rebflurbereinigung Neustadt-Duttweiler (DLR-RLP 2017)



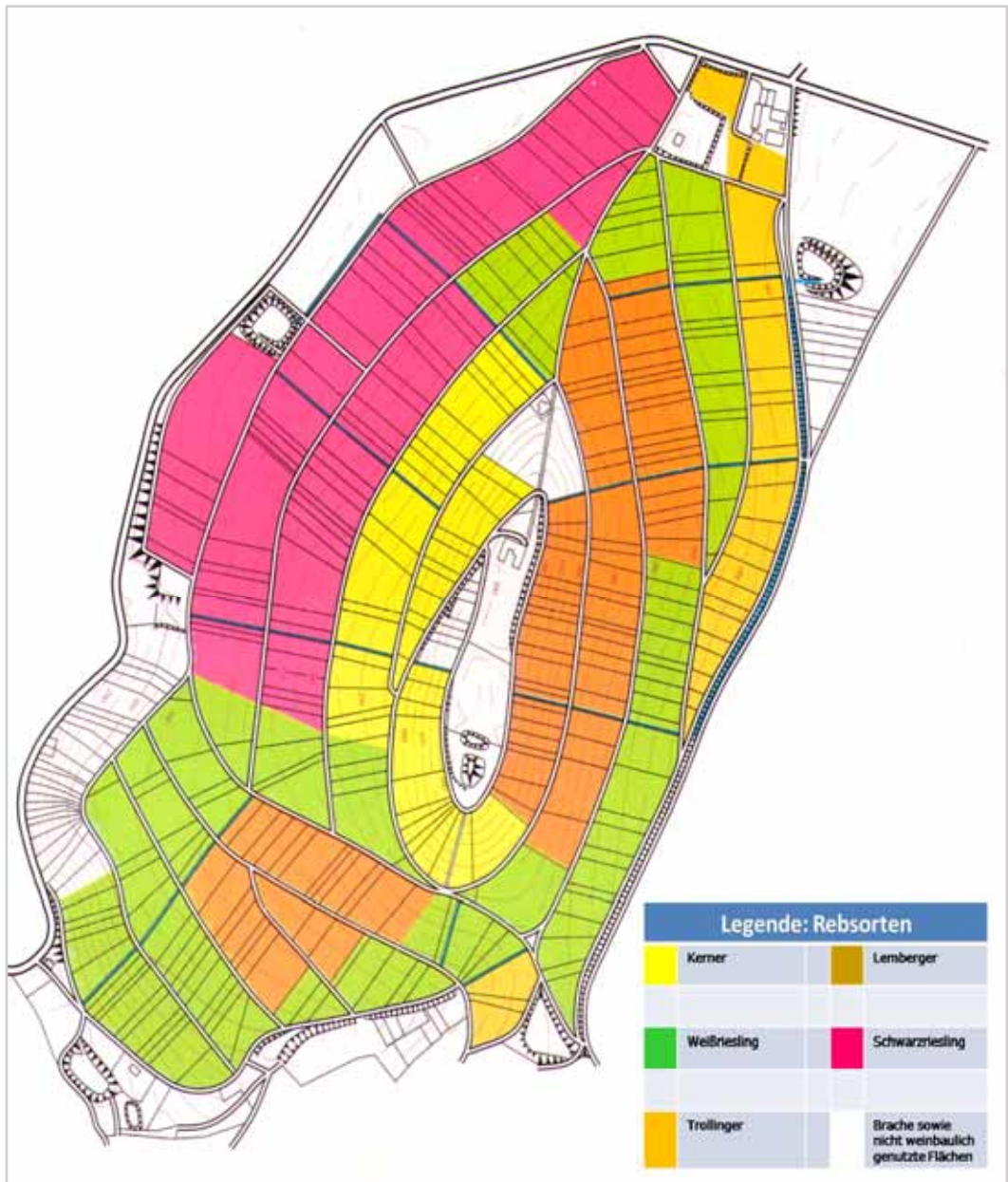
In Steillagen mit Hangefälle von über 30% sind häufig ökologisch wertvolle Lebensräume insbesondere für Wärme liebende Tiere und Pflanzen entstanden; hier findet sich ein hoher Anteil an Kleinterrassen, Trockenmauern, Felsformationen und Trockenrasen. Wegen der geringen Mechanisierbarkeit der Arbeitsvorgänge auf diesen Flächen und dem dadurch verbundenen hohen Arbeitsaufwand sind diese Flächen mitunter schon aus der Produktion ausgeschieden. Gleichwohl haben diese Flächen aufgrund ihrer Lage ein außergewöhnliches Potenzial für exzellente Weinqualitäten. Zudem hat das Landschaftsbild im Steillagenweinbau eine große touristische

Attraktivität; der Steillagenweinbau ist der Imageträger ganzer Regionen. Um gleichwohl auch in Steillagen die spezifischen Rationalisierungseffekte der Flurbereinigung mit Erschließung, Zusammenlegung, Vergrößerung der Bewirtschaftungseinheiten und zweckmäßigen Grundstücksformen zu erreichen, müssen Terrassen angelegt werden; sie ermöglichen es dem Winzer, die Fläche zwischen Böschung und Drahtrahmen mit dem Schmalspurtraktor quer zum Hang zu befahren und den überwiegenden Teil der Arbeitsvorgänge maschinell auszuführen; verbleibende Handarbeit wie Rebenschnitt, Laubarbeiten und die Traubenernte können im Stehen auf der ebenen Terrassenfläche wesentlich Kräfte schonender ausgeführt werden als im Steilhang. Viele gelungene Beispiele zeigen, dass Produktivitätssteigerung im Weinbau und Verbesserung des Erhaltungszustandes von Biotopen und Schutzgebieten kein Gegensatz sind, sondern zwei Seiten einer Medaille sind.

Abb. 4.4-27: Heutiger Weinbau in Steillagen (Quelle: MWVLW 2006)



Abb. 4.4-28: Idealtypisches Wegenetz in der Rebflurbereinigung mit hangparallelen Gürtelwegen als Rundwege und einer Neuordnung der Rebflächen (Flurbereinigung Cleebronn/Michaelsberg) (BMELF 1979)



Das Wege- und Gewässernetz hat sich in der Rebflurbereinigung an der Geländeform, an dem Grad der Hängigkeit des Geländes sowie der Bearbeitungsweise der Rebanlagen zu orientieren. Die Wege sollten möglichst hangparallel als Gürtelwege angelegt sein; die Planform der Rebflächen entsteht durch die zwischen den Gürtelwegen anzulegenden Wegeverbindungen. Die Zeilenlängen sind so zu

konzipieren, dass eine maschinelle Bewirtschaftung der Rebflächen ermöglicht wird. Die Zeilen sollten auf beiden Seiten an Wege stoßen; der Zuschnitt der Abfindungsflurstücke soll möglichst viele parallele Zeilen ermöglichen. Für die Abstände der Gürtelwege gelten folgende Empfehlungen:

Abb. 4.4-29: Zeilenlängen im Weinbau in Abhängigkeit von der Hangneigung
(BMELF 1992)

Bei Hangneigung	Zeilenlänge in der Schräge
bis zu 10%	150 m bis 200 m
von 15 bis 30%	150 m bis 80 m
über 30%	80 m bis 60 m

Hinsichtlich der Entwurfs Elemente für den Wegebau in einem Weinbaugebiet gelten die in Kapitel 4.4.3.2 gemachten allgemeinen Ausführungen. Doch sind einige Besonderheiten zu beachten: Werden in Steillagen Serpentinaen notwendig, sollte der Mindestkurvenradius nicht unter 5,50 m liegen. Die Gürtelwege sind längs vorhandener Geländeknicke zu führen, damit beim Arbeiten mit dem Seilzug das Seil immer straff geführt werden kann ohne aufzuliegen. Ihr Abstand richtet sich nach der Hangneigung, der Bodenart und den eingesetzten Maschinen. Gürtelwege sollten mit einer Fahrbahnbreite von 3,0 m und einer Kronenbreite von 4,5m bis 5,25 m geplant werden; sie bedürfen in jedem Falle einer bergseits angelegten Wasserführung, deren Sohle befestigt sein sollte; das gilt insbesondere bei brüchigen Böden und Verwitterungsböden. Der oberhalb der Rebfläche verlaufende Weg sollte einen talseits liegende Seitenstreifen mit mindestens 1.5 m Breite haben; dieser dient dem Begegnungsverkehr und dem Abstellen von Gerät bei der Bewirtschaftung (z.B. des Seilzuges). Die Längsneigung von Gürtelwegen sollte mindestens 2% und nicht mehr als 6% betragen; die Wegeverbindungen zwischen den Gürtelwegen sollten keine größere Längsneigung als 12% aufweisen. Die bergseitige Neigung der Gürtelwege sollte 3% bis 6% betragen.

Der Wassererosion ist vornehmliche Beachtung zu schenken. Für die Wasserführung ist es erforderlich, im Verlauf der Gürtelwege Hoch- und Tiefpunkte zu bilden und das anfallende Oberflächenwasser möglichst oft im größten Gefälle abzuschlagen. Dadurch wird erreicht, dass die Einzugsgebiete der einzelnen Gewässer klein bleiben und die Wasserführung entsprechend klein dimensioniert bleiben kann. Die planerische Herausforderung besteht darin, eine bestmögliche Rückhaltung des Wassers im Weinberg zur Wasserversorgung der Reben bei gleichzeitiger schadloser Abführung des Oberflächenwassers miteinander zu verbinden. Das Wasser wird in der Regel längs der Wege geführt; es wird mit Längsgefälle hangparallel zu Tiefpunkten im Gelände geführt und dann in der Falllinie talseits abgeschlagen. Am Hangfuß ist das Wasser von Schlamm- oder Geröllfängen aufzunehmen, die so bemessen sein sollten, dass sie befahrbar sind und maschinell geräumt werden können. Vor der Einleitung des Oberflächenwassers in natürliche Gewässer werden in der Regel Rückhaltebecken erforderlich; auch diese sollten befahrbar sein. Die Steilstrecken der Gerinne sind zur Verringerung der Wasserkraft mit Steinschüttung, Steinstickung oder vorgefertigten Betonteilen, die in Kaskadenform eingebaut werden, auszubilden. Hydraulische Berechnungen zur ausreichenden Dimensionierung der Gerinne sind erforderlich.

Abb. 4.4-30: Verfallene Trockenmauern (links) werden durch Gabionen (rechts) umweltverträglich und der Landschaft angepasst ersetzt (Foto: Thomas)



Für die Errichtung von Stützmauern gilt grundsätzlich das in Kapitel 4.4.3.4 Gesagte. Doch auch dabei ist den Besonderheiten im Weinbau Rechnung zu tragen, etwa dergestalt, dass Stützmauern im Weinbau wesentlich häufiger vorkommen (müssen) und dass diese in der Regel befahrbar – mindestens aber begehbar - sein sollten; sie stellen in den Steillagen das untere Ende einer Rebenzeile dar. Eine Übersicht über die unterschiedlichen Neugestaltungsformen und kulturbautechnischen Praktiken im Weinbau enthält Kurbjuhn (2002).

Die Neugestaltung von Rebland erfordert neben dem Ausbau von Wegen und Gewässern häufig umfangreiche Planierungsarbeiten mit teilweise erheblichen Eingriffen in Natur und Landschaft. Deshalb sind ökologische und ökonomische Erfordernisse und die mit der Planierung erzeugten Wirkungen sorgfältig gegeneinander abzuwägen. Erdbewegungen sollten nur vorgesehen werden, wo diese zur nachhaltigen Verbesserung der Produktivität im Weinbau erforderlich und wirtschaftlich wie ökologisch vertretbar sind (BMELF 1992). Durch Planierungen werden die als Einheit nutzbaren Rebflächen vergrößert; durch Planierungen können zudem Kaltluftsenken und Bewirtschaftungshindernisse beseitigt werden. Mitunter dient die Planierung auch dazu, die Exposition des Hanges zu verändern und die Sonneneinstrahlung auf der Fläche zu vergrößern. Der Hang sollte die Rebenzeilen in der Falllinie zulassen. Soll die künftige Bewirtschaftung des Hanges quer zum Gefälle erfolgen, sollte der Hang keine größere Querneigung als 6% haben, weil sonst die maschinelle Bearbeitung des Hanges stark eingeschränkt wird. Mit einer Planierung werden in der Regel auch Bodenverbesserungen durch Untermischen von Dung, Kompost oder Humus verbunden.

Planierungen sind technisch präzise zu planen. Voraussetzung ist die Verfügbarkeit einer genauen Höhenaufnahme sowie die Kenntnis über die geologischen und bodenmechanischen Verhältnisse. Digitale Geländemodelle erlauben auf einfache Weise eine genaue Projektierung des geplanten Geländezustands und eine Kalkulation der zur bewegenden Bodenmassen. Quellen und wasserführende Bodenhorizonte sind zu erfassen und durch Dränstränge oder Rigolen abzuleiten. In gleicher Weise muss das zur Aufschüttung vorgesehene Gelände terrassiert und mit einer sachgerechten Wasserführung versehen werden. Um spätere Bodenrutschungen auszuschließen, sind Schütthöhen sowie Art und Umfang der Verdichtung bereits in der Planung festzulegen. Nach Beendigung der Planierungsarbeiten ist für eine schnelle Begrünung und Bestockung Sorge zu tragen.

Um zu vermeiden, dass während der Planierungsarbeiten Tiere und seltene Pflanzenarten von ihren bisherigen Standorten verdrängt werden, sind rechtzeitig neue

Vernetzungsstrukturen zu schaffen. Vorhandene Brachen oder Flächen, an denen künftig wegen unzureichender Ertragseigenschaften kein Weinbau mehr betrieben wird, können die Funktion von Ersatz- oder Ausweichbiotopen übernehmen.

Wie in Ackerbaugebieten finden sich auch in Weinbaugebieten „Landmarken“, die das Landschaftsbild prägen: Feldkreuze, Bildstöcke, Kapellen, Weinbergshäuschen, Schutzhütten, Türme. Eine besondere Form sind die Kragkuppelbauten in Hessen („Trullo“). Diese Landmarken sind kulturelles Erbe und erfüllen zudem noch praktische Zwecke, etwa als Schutzhütte bei Unwetter; sie sind möglichst zu erhalten. Bei Neubauten sollte auf die Verwendung regionaltypischer Baumaterialien sowie auf die sachgerechte Einbindung der Bauwerke in die Landschaft geachtet werden.

4.4.5.3 Landeskulturelle Anforderungen im Obstbau, Hopfen- und Gemüseanbau

Auch im Obstbau, Hopfenanbau sowie in Gebieten mit Feldgemüse- und Spargelanbau werden Neuordnungsmaßnahmen durchgeführt. Ähnlich wie in der Wald- oder der Rebflurbereinigung sind besondere landeskulturelle Rahmenbedingungen zu beachten. Diese hängen einmal mit dem Umstand zusammen, dass die hier verwendeten Pflanzen eine mehr- oder gar vieljährige Nutzung haben und insofern bei einem Eigentümerwechsel teilweise mit hohen Entschädigungen auszugleichen sind. Zudem sind derartige Sonderkulturen mit technischen Einrichtungen ausgestattet. Schließlich erfolgt die arbeitsaufwändige Bewirtschaftung dieser Kulturen heute weitgehend maschinell; dass gilt sowohl für die Bodenbearbeitung, die Pflege und Pflanzenschutzmaßnahmen als auch für die Ernte. Dem ist bei der Aufstellung des Plans über die gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen Rechnung zu tragen. Die Abfindungsflurstücke sollten in Längsrichtung exakt parallele Grenzen aufweisen; die Breite der Flurstücke sollte möglichst ein ganzzahliges Vielfaches der (regional durchaus variierenden) sortenspezifischen Pflanzabstände haben. Die Flurstücke sollten zudem möglichst rechtwinklig auf die auf beiden Kopfseiten vorzusehenden Wege stoßen.

Die Bewässerung derartiger Kulturen ist in niederschlagsarmen Gebieten die wichtigste Voraussetzung für den wirtschaftlichen Erfolg. Das Gleiche gilt für weniger niederschlagsarme, aber sommertrockene Anbaugelände. Auf leichten Böden ist oft eine Zusatzbewässerung notwendig, um Ertragssicherheit zu gewährleisten. Das hat in einer Flurbereinigung zur Folge, dass vorhandene Bewässerungseinrichtungen umgebaut bzw. entsprechend neu konzipiert werden müssen. Besondere Bedeutung haben Beregnungsanlagen im Obstbau; sie werden in Gebieten, die im Frühjahr noch späte Fröste aufweisen, während der Blüte zur Frostschutzberegnung eingesetzt.

Die Neuordnung der Besitzverhältnisse in Obstbaugeländen ist strategisch wie eine Weinbergflurbereinigung anzugehen. Soll eine durchgreifende Neuordnung im Anbaugelände erfolgen, müssen Verfahrensablauf und Zeitpunkt des Besitzwechsels so gewählt werden, dass der Ertragsausfall für die Teilnehmer und Entschädigungszahlungen für die Obstanlagen, die den Besitzer wechseln, weitgehend vermieden werden. Dieser Zeitpunkt hängt wesentlich vom Alter der Anlagen ab, welche sortenabhängig eine Nutzungsdauer zwischen 30 und 40 Jahren haben. Haben Obstanlagen noch eine lange Restnutzungsdauer, ist der Ertragswert dieser Anlagen von Sachverständigen zu ermitteln. Den Überleitungsbestimmungen kommt in diesem Falle eine besondere kostenmindernde oder kostensteigernde Rolle zu.

Streuobstbau ist eine Form des Obstbaus, bei dem überwiegend starkwüchsige, hochstämmige und großkronige Obstbäume in weiträumigen Abständen mit maximal 150 Bäumen je Hektar meist auf Dauergrünland stehen; derartige Obstwiesen gehören, insbesondere in den Mittelgebirgen, zu den prägenden Elementen der Kulturlandschaft.

Charakteristisch für Streuobstbestände ist die regelmäßige Unternutzung als Dauergrünland; dem sollte in einer Flurbereinigung bei einem Eigentümerwechsel Rechnung getragen werden. Daneben gibt es Streuobstäcker mit ackerbaulicher oder gärtnerischer Unternutzung, welche allerdings nur noch in der Nebenerwerbs- und Hobbylandwirtschaft anzutreffen sind. Häufig sind die Streuobstbestände aus Obstbäumen verschiedener Arten sowie Sorten, Alters- und Größenklassen zusammengesetzt.

Abb. 4.4-31: Die Streuobstwiese am Ortsrand erfüllt wichtige ökologische und landschaftsästhetische Aufgaben (Foto: Thomas)



Der Hopfenanbau wird auf Gerüstanlagen in so genannten Hopfengärten betrieben. Die Hopfengerüste werden von teilweise bis zu 7 Meter langen Masten gebildet, die in den Boden gerammt und verspannt werden. Diese Masten werden an ihren oberen Enden jeweils mit den benachbarten verbunden. Von diesen Verbunddrähten werden die Drähte zu den Hopfenstöcken am Boden geführt („Aufleitdraht“), an denen die Hopfenpflanze hochrankt. Die Pflanzung des Hopfens erfolgt in Reihen; der Reihenabstand beträgt 2,5 m und mehr, damit die Hopfenanlage von schwerem Gerät mit Hebebühne befahren werden kann. Der Pflanzabstand der Hopfensetzlinge richtet sich nach den Ansprüchen der jeweiligen Sorte und liegt meistens bei ca. 1,5 m. Die Triebe an den in der Regel maschinell zugeschnittenen Hopfenstöcken werden um den Aufleitdraht gelegt und wachsen bis zur Reife auf die übliche Gerüsthöhe von bis zu sieben Metern; neuere Sorten kommen mit geringeren Gerüsthöhen aus. Bei der Ernte im Spätsommer werden die Hopfenreben von den

Gerüstanlagen genommen; die Dolden werden in den Hofanlagen der Landwirte mit Pflückmaschinen vom Hopfenstock getrennt. Die Hopfenpflanzungen werden etwa 15 bis 20 Jahre genutzt und dann wegen des sinkenden Ertrages gerodet. Die Gerüstanlagen stellen eine große betriebliche Investition dar; eine Veränderung oder Verlegung im Rahmen einer Flurbereinigung ist mit großen Kosten verbunden. Eine vorherige sorgfältige Erfassung der voraussichtlichen Restnutzungsdauer der Hopfenpflanzungen sowie von Größe, Alter und Zustand der Anlagen ist unerlässlich.

Der Anbau von Gemüsespargel hat in Deutschland in den letzten Jahren wegen der hohen Reinerträge um mehr als 30% zugenommen. Der Spargel benötigt Wärme und lockeren, sandigen, nicht zu feuchten Boden. Dazu ist eine aufwändige Anlage der Spargelbeete mit einem mindestens dreijährigen Vorlauf erforderlich; die Beete sollten einen seitlichen Abstand von mindestens 1,0 m haben. Auch hier gilt: die Abfindungsflurstücke sollten zur optimalen Ausnutzung der Flurstückfläche in Längsrichtung exakt parallele Grenzen aufweisen. Die Breite der Flurstücke sollte möglichst ein ganzzahliges Vielfaches der (regional durchaus variierenden) Pflanzabstände haben. Die Beete geben bei richtiger Pflege und Düngung bis zu zehn Jahre guten Ertrag. Deshalb ist im Falle eines Eigentümerwechsels in Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer der Anlage zu entscheiden, ob eine langfristige Nutzungsregelung im Flurbereinigungsplan festgesetzt wird oder der während der Restnutzungsdauer entgangene Gewinn dem Alteigentümer in Geld entschädigt wird. In letzter Zeit wird Spargel immer häufiger auch auf "normalen" Böden kultiviert, sofern der Boden gelockert wird, keine Staunässe aufweist und genügend Kalk enthält. Dadurch erlangen die für den Spargelanbau relevanten landeskulturellen Erfordernisse in der Flurbereinigung eine immer größere Bedeutung.

In Gebieten mit den vorstehend dargestellten Sonderkulturen sind nicht nur die besonderen Anforderungen an die infrastrukturellen Einrichtungen und die Schlagformen von Bedeutung. Auch die Entscheidungen hinsichtlich der Neuverteilung als solche müssen besondere Aspekte berücksichtigen. Das gilt zum einen für die physikalischen Bodenverhältnisse hinsichtlich Bodenart, Zustandsstufe und Wasserverhältnisse. Das gilt aber auch für die Lage und Hängigkeit des Geländes sowie die in den einzelnen Lagen vorherrschenden kleinklimatischen Verhältnisse. Diese können manchmal schon auf kurze Distanzen sehr verschieden sein. Hierzu können keine allgemeinen Empfehlungen abgegeben werden. Die Verhältnisse müssen im Einzelfall vor Ort ermittelt und in enger Abstimmung mit dem Vorstand der Teilnehmergeinschaft auf ihre Relevanz und erforderliche Berücksichtigung hin analysiert werden. Hilfreich kann es sein, vor der Neuordnungsplanung die potenziell für Obst, Hopfen- oder Spargelanlagen in Frage kommenden Gebiete unter Zuziehung von Sachverständigen erfassen und kartieren zu lassen.

Ebenso vielfältig können die Verhältnisse im Freiland- Gemüse- und Zierpflanzenanbau sein; auch hier gilt es im Falle einer Flurbereinigung, die örtlichen landeskulturellen Erfordernisse zu erfassen, in enger Abstimmung mit den regionalen berufsständischen Vertretungen zu analysieren und in situationsgerechte Planentscheidungen umzusetzen.

Auf welche Art die Land- und Forstwirtschaft auch immer die Landschaften in Deutschland nutzt, die „Kulturlandschaft“ ist mehr als nur Produktionsfaktor; sie ist regelmäßig attraktiver Raum für Freizeit und Erholung der Menschen in Stadt und Land. Dem sollte jeder Plan über die gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen mit landschaftspflegerischem Begleitplan Rechnung tragen.

4.5 Die Umweltverträglichkeitsprüfung und Eingriffsregelung in der Flurbereinigung

Ein Flurbereinigungsverfahren stellt - sui generis - immer eine raumwirksame Maßnahme dar; denn durch die Flurbereinigung sollen die in einem bestimmten Gebiet vorhandenen und die allgemeine Entwicklung behindernden strukturellen Defizite in der Bodennutzung beseitigt werden. Insofern haben die durchzuführenden Maßnahmen und die neu zu schaffenden und zu verändernden gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen in der Regel Auswirkung auf Natur und Landschaft. Im Zuge der Planung ist daher zu prüfen, ob durch die geplanten Maßnahmen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sowie der Umwelt im Allgemeinen zu besorgen sind und wie im Falle von unvermeidlichen Eingriffen in Natur und Landschaft ein ökologischer Ausgleich erfolgen kann.

Hierzu sind im Verlauf des Flurbereinigungsverfahrens verschiedene Prüfungen durchzuführen:

1. Es ist eine allgemeine **Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)** nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG 2021) durchzuführen; mit ihr wird geprüft, ob das Vorhaben Auswirkungen auf Menschen, Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter hat. Nach Nr. 16 der Anlage 1 zu diesem Gesetz unterliegt die Schaffung der gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen sowie die Änderung, Verlegung und Einziehung vorhandener Anlagen einer Umweltverträglichkeitsprüfung.
2. Des Weiteren ist eine gebietsbezogene Prüfung vorzunehmen, ob das Vorhaben mit den Zielen von NATURA 2000 vereinbar ist (**FFH-Verträglichkeitsprüfung**); die Verträglichkeitsprüfung hat ihre Rechtsgrundlage in der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie 92/43/EWG (EU-FFH 1992).
3. In einer **Artenschutzprüfung** nach der EU-Vogelschutzrichtlinie ist nachzuweisen, dass durch das Vorhaben streng geschützte Arten nicht beeinträchtigt werden. Die Artenschutzprüfung hat ihre Rechtsgrundlage in der Richtlinie 2009/147/EG (EU-Vogelschutz 2009).
4. Schließlich ist die Eingriff-Ausgleich-Regelung nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) bzw. den Natur- oder Landschaftsgesetzen der Länder abzuarbeiten.

4.5.1 Vorbereitung und Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung

Ziel der Umweltverträglichkeitsprüfung ist die Sicherstellung der Belange des Umweltschutzes in Vorhaben, die Umweltwirkungen entfalten können. Es soll sichergestellt werden, dass bei den in der Anlage 1 des UVPG aufgeführten Vorhaben

- die Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig und umfassend nach einheitlichen Grundsätzen ermittelt, beschrieben und bewertet werden und
- das Ergebnis der UVP so früh wie möglich bei den behördlichen Entscheidungen über die Zulässigkeit berücksichtigt wird.

Gegenstand der Umweltverträglichkeitsprüfung sind die umweltrelevanten Auswirkungen der Gesamtheit der geplanten Maßnahmen und Anlagen einschließlich der

jeweiligen Wechselwirkungen. Die Prüfung und Bewertung ist von dem Ziel getragen, die gewonnenen Erkenntnisse bei der Entscheidung über die Zulässigkeit des Vorhabens zu berücksichtigen. Die UVP ist ein unselbständiger Teil verwaltungsbehördlicher Verfahren, die der Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben dienen.

Nachdem bereits bei der Vorbereitung der Flurbereinigung (Kap. 3.1.1) abgeschätzt worden ist, ob in dem jeweiligen Projekt überhaupt erhebliche negative Umweltauswirkungen zu besorgen sind, hat der Planungsträger (Flurbereinigungsbehörde) nach Einleitung des Flurbereinigungsverfahrens (Kap. 3.1.3) die zuständige Genehmigungsbehörde (Obere Flurbereinigungsbehörde) über das geplante Vorhaben zu unterrichten und auf der Grundlage geeigneter Unterlagen Gegenstand und Umfang der erforderlichen umweltrelevanten Maßnahmen zu beschreiben. Auf dieser Grundlage erörtert dann die für die Planung des Vorhabens zuständige Genehmigungsbehörde die sachrelevanten Fragen im Zusammenhang mit der UVP, insbesondere den Umfang der Bestandsaufnahme sowie die Methoden, welche bei der Durchführung und Bewertung der UVP anzuwenden sind.

Wenn in einem Flurbereinigungsverfahren erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind, wie etwa bei den Flurbereinigungsverfahren zur Verbesserung der Agrarstruktur oder bei den Flurbereinigungsverfahren zur Landentwicklung, in denen regelmäßig ein Plan über die gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen aufzustellen ist, muss eine Prüfung der Umweltauswirkungen vorgenommen werden.

Schon in der Vorbereitungsphase informiert die Flurbereinigungsbehörde die Institutionen des Naturschutzes und der Landschaftspflege über den für die spätere Umweltverträglichkeitsprüfung vorgesehenen Untersuchungsraum sowie über die zu untersuchenden Inhalte. Die Institutionen des Naturschutzes und der Landschaftspflege geben der Flurbereinigungsbehörde ihre Kenntnisse über Natur und Landschaft sowie über Planungen und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im vorgesehenen Flurbereinigungsgebiet bekannt. Spätestens im Termin über die Anhörung zur Einleitung des beabsichtigten Flurbereinigungsverfahrens sollte die Festlegung des Untersuchungsraumes für die UVP und der Untersuchungsinhalte mit den Landschaftsbehörden und den Naturschutzverbänden erörtert werden. Die Flurbereinigungsbehörde berücksichtigt diese Informationen und das Ergebnis der Erörterung bei der weiteren Durchführung des Verfahrens.

In Flurbereinigungsverfahren werden in enger Zusammenarbeit mit den Naturschutzbehörden die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege verwirklicht. Dabei ist im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten auf die Erhaltung und Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes hinzuwirken. Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft sind zu fördern. Dem Schutz der Tier- und Pflanzenwelt und dem Ressourcenschutz ist durch geeignete Maßnahmen Rechnung zu tragen (Kapitel 2.3.4). Grundlage für die Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind die entsprechenden Pläne und Programme auf nationaler und gemeindlicher Ebene. Die Neugestaltungsmaßnahmen in der Flurbereinigung sollen umweltverträglich sein. Erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen sollen vermieden werden. Die Maßnahmen sind derart durchzuführen, dass die Kulturlandschaft erhalten und entwickelt wird. Schutzwürdige Lebensräume und Arten einschließlich gliedernder oder belebender Landschaftselemente sind zu erhalten, zu sichern, vor Beeinträchtigungen zu schützen und soweit wie möglich zu entwickeln und zu vernetzen. Die Flurbereinigungsverfahren haben dazu beizutragen, dass Nutzungskonflikte zwischen Naturschutz und Landschaftspflege einerseits und Land- und Forstwirtschaft andererseits durch Bodenordnungsmaßnahmen gelöst oder wenigstens verringert werden. Sollten Eingriffe in die Landschaft dennoch unvermeidlich sein, sind die Vorschriften über die Eingriff-Ausgleich-Regelung anzuwenden (Kapitel 4.5.2).

Bei neu zu schaffenden oder zu verändernden gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen ist bereits bei der Planung zu prüfen, ob und, wenn ja, wie Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vermieden werden können. Unvermeidliche Eingriffe sind auszugleichen. Die Auswirkungen müssen dargelegt und beschrieben werden und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Über die bei dieser Anhörung vorgebrachten Anregungen und Bedenken wird in der Genehmigung des Planes über die gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen mit Landschaftsentwicklungsplan durch die Genehmigungsbehörde entschieden (Kapitel 3.2.3).

Abb. 4.5-1: Eine reich mit Saumbiotopen und Feldgehölzen ausgestattete Mittelgebirgslandschaft sowie eine durch industrielle Großflächenlandwirtschaft geprägte „Agrarsteppe“ (Fotos: Thomas)



Unmittelbar nach förmlicher Einleitung des Flurbereinigungsverfahrens (Kapitel 3.1.3) veranlasst die Flurbereinigungsbehörde die Bestandsaufnahme und Bewertung von Natur und Landschaft im Flurbereinigungsgebiet. Ziel der Bestandsaufnahme und Bewertung von Natur und Landschaft ist es, die gegenwärtigen Verhältnisse zu erfassen und zu analysieren. Die Bestandsaufnahme und Bewertung bilden die Grundlage für

- die Neugestaltung des Flurbereinigungsgebietes,
- die Aufstellung des Planes über die gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen mit landschaftspflegerischem Begleitplan,
- die Beurteilung der Zulässigkeit von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild und
- die Bestimmung der Art, des Umfangs und der örtlichen Lage eventuell erforderlicher ökologischer Ausgleichsmaßnahmen (ökologische Kompensationsmaßnahmen).

Die Bestandsaufnahme sollte daher vor der Aufstellung der allgemeinen Grundsätze für die Neugestaltung des Flurbereinigungsgebietes (Kapitel 3.2.2.1) abgeschlossen sein.

4.5.1.1 Die Bestandsaufnahme von Natur und Landschaft

Die Bestandsaufnahme ist auf der Grundlage vorhandener Unterlagen zur Unterschutzstellung nach Natur- und Wasserrecht sowie sonstiger naturschutzrechtlicher Fachdaten durchzuführen; sie wird in der Regel durch umfangreiche örtliche Erhebungen verifiziert und ergänzt.

Bei den **Unterlagen zur Unterschutzstellung nach Natur- und Wasserrecht** handelt es sich um Nachweise von europarechtlichen und landesrechtlichen Schutzgebieten wie NATURA 2000-Gebiete, Nationalparke, Naturparke, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile,

Naturdenkmale, gesetzlich geschützte Biotope, Wasserschutzgebiete, Quellschutzgebiete, gesetzlich festgelegte Überschwemmungsgebiete. Diese Unterlagen sind in den nach nationalem Recht zuständigen Fachbehörden verfügbar.

Die **sonstigen naturschutzrechtlichen Fachdaten**, insbesondere aus dem **Biotopkataster**, haben im Rahmen der Bestandsaufnahme zur UVP in der Flurbereinigung eine wichtige praktische Bedeutung, denn sie bilden die Grundlage für die örtlichen Arbeiten der Bestandsaufnahme. Es handelt sich um Fachinformationen, in denen nicht nur die gesetzlich geschützten Biotope verzeichnet und mit großer Detailtiefe beschrieben sind; es sind darin auch alle sonstigen schutzwürdigen Biotope vermerkt:

Beim Biotopkataster handelt es sich um eine Datensammlung (auf einer Datenbank als geografisches Informationssystem installiert) über Lebensräume und deren wildlebende Tierarten und wildwachsende Pflanzenarten, die für den Biotop- und Artenschutz Wichtigkeit besitzen. Die Datensammlung ist nach einheitlichen wissenschaftlichen Kriterien aufgebaut, abgegrenzt und hinsichtlich ihrer naturschutzfachlichen Bedeutung eingestuft. Diese Daten sind für die allgemeine Öffentlichkeit über das Internet frei verfügbar. Die Daten aus dem Biotopkataster geben der Flurbereinigungsbehörde und insbesondere dem für die Planung der Neuordnung im Flurbereinigungsgebiet verantwortlichen Ingenieur bereits im Anfangsstadium des Flurbereinigungsverfahrens wichtige Hinweise auf die vorhandenen natürlichen und landschaftspflegerischen Potenziale und Risiken im Projektgebiet.

Abb. 4.5-2: Beispielhafter Auszug aus einem Biotopkataster (LANUV 2008)

Biotoptyp	Biotopwert	Gesetzlich geschützt	nicht ausgleichbar/ Sonderstandort	FFH - Lebensraumtyp	
Binnensalzstellen					
natürliche Binnensalzstelle, Salzrasen	10	X	X, +	X	1340
Quelle, Bach, Fluss					
naturfremd, in Betonschale, stark verschmutzt	1				
naturfern	2				
bedingt naturfern	5		(X)	(X)	3260, 3270, (7220)
bedingt naturnah	8		X, +	(X)	
naturnah/natürlich	10	X	X, +	(X)	
Graben, Kanal					
naturfern	2				
bedingt naturfern	4				
bedingt naturnah	6				
naturnah	7				
Altarm / Altwasser, Weiher, Heideweiher					
naturfern	2				
bedingt naturfern	5		(X)	(X)	3110, 3130, 3140, 3150, 3160
bedingt naturnah	8		X, +	(X)	
naturnah/natürlich	10	X	X, +	(X)	
Teich, Abgrabungs-, Senkungs-, Stau-, Kleingewässer					
naturfern	2				
bedingt naturfern	4				
bedingt naturnah	6				
naturnah/natürlich	7	X			

<p>WALD, WALDRAND, FELDGEHÖLZ</p> <p>mit lebensraumtypischen Baumarten - Anteilen über alle vorhandenen Schichten (ohne Krautschicht) 0 < 30 %</p> <p>Nachfolgende Hinweise beziehen sich auf alle Waldbiotoptypen (lebensraumtypische Baumartenanteile 0-100%):</p> <p>Lebensraumtypische Baumarten: Arten der potentiell natürlichen Waldgesellschaften in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet einschließlich ihrer Pionier - Baumarten;</p> <p>Jungwuchs bis Stangenholz: Entwicklungszeitraum bis 30 Jahre (Prognosebiotoptyp) bzw. geringes bis mittleres Baumholz bei lebensraumtypischen Wäldern mit schnell wachsenden Baumarten auf Auenstandorten (Weidenauenwald)</p> <p>BHD: Brusthöhendurchmesser (Stammdurchmesser) in 1,3 m Höhe geschätzt;</p> <p>Strukturen: Klassifizierung über die Kriterien Wuchsklassen, Altbäume und starkes Totholz</p> <p>Abschlag um 1 Wertpunkt, aber nicht kleiner als den Minimalbiotopwert 3 bei:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Jungbeständen auf isoliert liegenden Nichtwaldstandorten (z. B. Acker) Grünland, Halden, entsiegelte Flächen; gilt auch für Prognosewert) - schwerwiegenden Beeinträchtigungen z. B. Eutrophierungszeiger und /oder Neophyten > 25% und / oder Entwässerungen 				
Jungwuchs – Stangenholz, BHD bis 13 cm				
Strukturen lebensraumtypischer Baumarten, mittel bis schlecht ausgeprägt	3			
Strukturen lebensraumtypischer Baumarten, gut ausgeprägt	4			
Strukturen lebensraumtypischer Baumarten, hervorragend ausgeprägt	5			
geringes – mittleres Baumholz, BHD ≥ 14 – 49 cm				
Strukturen lebensraumtypischer Baumarten, mittel bis schlecht ausgeprägt	4		X	
Strukturen lebensraumtypischer Baumarten, gut ausgeprägt	5		X	
Strukturen lebensraumtypischer Baumarten, hervorragend ausgeprägt	6		X	
starkes – sehr starkes Baumholz, BHD ≥ 50 cm				
Strukturen lebensraumtypischer Baumarten,	4		X	

mittel bis schlecht ausgeprägt				
Strukturen lebensraumtypischer Baumarten, gut ausgeprägt	5		X	
Strukturen lebensraumtypischer Baumarten, hervorragend ausgeprägt	6		X	

Erklärung

Biotoptypen, die vollständig dem Schutz des Naturschutzgesetzes unterliegen, sind gekennzeichnet; im Einzelfall hier einzustufende Biotoptypen sind mit einem (x) gekennzeichnet. Bezogen auf die zeitliche Wiederherstellbarkeit sind nicht ausgleichbare Biotoptypen mit einem x, im Einzelfall nicht ausgleichbare Biotoptypen mit einem (x) gekennzeichnet. Zusätzlich sind Biotoptypen mit langen Entwicklungszeiten (> 100 Jahre) und besonderen Standortfaktoren mit einem + oder von Fall zu Fall hier einzustufende (z. B.: „Wald mit lebensraumtypischen Baumartenanteilen > 50%“, Bruchwald) mit einem (+) markiert; ist bei Inanspruchnahme dieser Biotoptypen eine funktional gleichartige Wiederherstellung nicht möglich, ergibt sich ein zusätzlicher Kompensationsbedarf. Einige weitere naturschutzfachlich bedeutsame Biotoptypen mit extremen Standortverhältnissen können im Einzelfall auch unter diese Regelung fallen, wenn sie nicht funktional wiederhergestellt werden können. Biotoptypen, die zugleich FFH-Lebensraumtypen sind, sind mit einem x, im Einzelfall hier einzustufende Biotoptypen mit einem (x) gekennzeichnet. Biotoptypen, die zugleich Lebensräume planungsrelevanter Arten sind, sind dem jeweiligen Lebensraumkürzel zugeordnet. Im Rahmen der Kompensation ist für den zu entwickelnden Biotoptyp und seinen Prognosewert ein Zeitraum von 30 Jahren (eine Menschengeneration) zu Grunde zulegen.

Die **örtliche Erhebung** im Felde hat die vorhandenen Fachinformationen zu verifizieren, gegebenenfalls zu ergänzen und zu aktualisieren. Sie sollte auf einer Kartengrundlage erfolgen, welche auch alle sonstigen Landschaftsbestandteile und Landschaftselemente wie Straßen, Wege, Gewässer, Böschungen, Mauern und sonstige für die Neuordnung des Verfahrensgebietes wichtigen Sachverhalten wie etwa Bodendenkmale, Wegekreuze und dergleichen aufnehmen kann.

Die räumliche Ausdehnung der Bestandsaufnahme richtet sich nach Art und Umfang der geplanten Neuordnungsmaßnahmen. Nach Festlegung des Umfangs der Bestandsaufnahme werden die zu erfassenden Objekte und Bereiche vermessungstechnisch in ihrer geografischen Lage erfasst, soweit das nicht schon in anderem Zusammenhang geschehen ist, und in einer Karte dargestellt; als geeigneter Kartenmaßstab kommen Maßstäbe von 1:2000 bis 1:5000 in Frage. Als Kartengrundlage wird eine Orthophotokarte oder andere in diesen Maßstab vergrößerte topografische Karte gewählt. Die Ergebnisse der Bestandsaufnahme und Bewertung werden unter Verwendung eines möglichst landesweit einheitlichen Zeichenschlüssels in die Karte eingetragen. Zur Darstellung von Einzelaspekten werden gegebenenfalls Sonderkarten in geeignetem größeren Maßstab erstellt.

Erforderliche erklärende schriftliche Angaben können in die Karte eingetragen werden, wenn dadurch die Übersichtlichkeit der Karte nicht beeinträchtigt wird; anderenfalls wird eine gesonderte textliche oder zeichnerische Darstellung gefertigt. Hierbei ist darauf zu achten, dass der inhaltliche Zusammenhang zwischen den Einzeldarstellungen und der Karte erhalten bleibt.

Für die örtliche Feldarbeit im Zusammenhang mit der ökologischen Bestandsaufnahme sollte eine ganze Vegetationsperiode zur Verfügung stehen, um Flora und Fauna im Flurbereinigungsgebiet zutreffend beschreiben zu können. Falls nicht rechtzeitig im Frühjahr mit der Bestandsaufnahme begonnen werden kann, muss Gelegenheit für eine Nacherfassung im Frühjahr des nachfolgenden Jahres gegeben werden. Die Ergebnisse sollten spätestens bei der Aufstellung der Grundsätze für die Neuordnung des Flurbereinigungsgebietes vorliegen (Kapitel 3.2.2.1).

Die örtliche Erfassung erfolgt durch ökologisch oder landespflegerisch ausgebildete Experten, welche entweder Mitarbeiter in der Flurbereinigungsbehörde sind

oder als externe Sachverständige von der Flurbereinigungsbehörde unter Vertrag genommen werden. Oft werden die Arbeiten auch von Forstsachverständigen ausgeführt. Der beauftragte Sachverständige legt in Abstimmung mit den national zuständigen Stellen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auch die anzuwendende Bewertungsmethode (siehe nachfolgendes Kap. 4.5.1.2) fest.

Das Ergebnis der Bestandsaufnahme wird in einer „**Bestandskarte Landschaft und Ökologie**“ dokumentiert. Schutzgebiete nach dem Naturschutz-, Landschaftsschutz- und Wasserrecht sind nachrichtlich zu übernehmen; die entsprechenden Rechtsgrundlagen sind in die Dokumentation der ökologischen Bestandsaufnahme sowie in den Plan über die gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen der Flurbereinigung aufzunehmen. Die Bestandskarte dient als Grundlage für die Bewertung der Umweltauswirkungen sowie für die Arbeiten am Plan über die gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen mit landschaftspflegerischem Begleitplan.

4.5.1.2 Die Bewertung von Natur und Landschaft

Für die Bewertung kann es hilfreich sein, das Verfahrensgebiet in Teilräume zu gliedern, und zwar nach den Kriterien

- gleichartiges Relief, markante geomorphologische Strukturen,
- gleichartige Flächennutzung (z.B. Acker, Grünland, Wald),
- Siedlungsbereiche, anthropogene Landschaftselemente.

Voraussetzung für eine sachgerechte Einschätzung, ob Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes oder/ und des Landschaftsbildes zu besorgen sind, ist die Kenntnis der biotischen und abiotischen Funktionen im Untersuchungsraum.

Die biotischen Funktionen werden in der Regel anhand von Biotoptypenlisten im Untersuchungsraum flächendeckend erfasst. Vorliegende faunistische und vegetationskundliche Daten sind auszuwerten und können hilfreich sein bei der Bewertung der Erheblichkeit von Eingriffen. Tierarten, die an bestimmte Lebensräume gebunden sind und zur Aufrechterhaltung ihrer Population entsprechende Areale benötigen, sind gesondert zu erfassen. Im Einzelfall können vertiefende faunistische Untersuchungen notwendig werden.

Die abiotischen Funktionen betreffen sowohl die Geomorphologie als auch die Hydrologie. Bei deren Erfassung ist nicht nur auf die Morphologie, die Bodenformen und das Gewässerumfeld einzugehen; auch Risiken in der Landnutzung sind zu beschreiben, wie z.B. Risiken der Wind- oder Wassererosion, Überschwemmungsrisiken, Risiken einer dauerhaften Vernässung, Degradations- und Dürreerisiken. Flächen oder Landschaftselemente, welche die Landschaft besonders prägen, sind qualitativ und gegebenenfalls in ihrer ästhetischen Wirkung zu beschreiben. Die Landschaftselemente und Biotope sind nach folgenden Kriterien zu bewerten:

- **Bodenmerkmale:** hier ist deren standortbedingte Schutzwürdigkeit zu ermitteln (z.B. Trockenrasen, Moore, Quellbereiche, Felsbildung, periodisch feuchte Bereiche, Graben- und Wegeränder, Böschungen, artenreiches Grünland).
- **Grad der Natürlichkeit und Naturnähe:** zur Bewertung werden die Stufen der Naturnähe herangezogen (z.B. naturnahe Biotope und Landschaftselemente, halbnatürliche Biotope und Landschaftselemente, naturferne oder naturfern wirkende Biotope und Landschaftselemente).
- **Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen:** es erfolgt eine Einschätzung des Biotoptyps oder des Landschaftselements als Lebensraum für wildwachsende Pflanzen. Artenreiche Pflanzenbestände sowie Pflanzenbestände mit geschützten Arten erhalten eine hohe Bewertung.

- **Bedeutung als Lebensraum für Tiere:** hier gehen insbesondere der Strukturreichtum des Biotops oder des Landschaftselements, die Eignung als Brut- und Nahrungsbiotop und die Bedeutung des Landschaftselements für die Tierwanderung in die Bewertung ein. Dabei können auch die Lage des Biotops im Landschaftsraum sowie Alter und Vielfalt der Vegetation für die Beurteilung bedeutsam sein.
- **Seltenheit:** Die Häufigkeit des Vorkommens eines Biotops oder Landschaftselements im Landschafts- oder Naturraum ist zu berücksichtigen. Naturraum typische Biotoptypen erhalten, soweit es sich um Restvorkommen handelt, eine hohe Bewertung; häufig vorkommende Biotope erhalten eine niedrige Bewertung.
- **Wiederherstellbarkeit:** die Beurteilung der Wiederherstellbarkeit von Landschaftselementen oder Biotopen ist auf planungsrelevante Zeiträume zu beziehen; entscheidend dafür sind Eigenart und Alter des Biotoptyps.

Bei der Bewertung von Natur und Landschaft sind die einschlägigen Fachgesetze mit ihren umweltrelevanten Maßgaben zwingen zu beachten; sie sind auf die erfassten, entscheidungserheblichen Sachverhalte anzuwenden. Im Zusammenhang mit der Flurbereinigung sind dies insbesondere die Fachgesetze zum

- Naturschutzrecht hinsichtlich Schutzgebieten und geschützten Landschaftsbestandteilen,
- Wald- und Forstrecht, wenn es um Fragen der Waldumwandlung oder Aufforstungen geht,
- Wasserrecht, wenn durch die Neuordnungsmaßnahmen Wasserschutzgebiete, Wasserentnahmen oder Baumaßnahmen an Gewässern geplant sind.

Unterhalb der Ebene der gesetzlichen Vorgaben bedürfen die Bewertung von Natur und Landschaft sowie die Bewertung der Umweltauswirkungen durch das Vorhaben einer Standardisierung. Hierzu sind seit den 1980-er Jahren verschiedene Bewertungsverfahren entwickelt worden:

- ADAM; NOHL; VALENTIN (1986): Bewertungsgrundlagen für Kompensationsmaßnahmen bei Eingriffen in die Landschaft. Ministerium für Umwelt, Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW (Hrsg.), Düsseldorf mit praxisnahen und aussagekräftigen Beispielen.
- ARGE Eingriff/ Ausgleich (1994): Entwicklung eines einheitlichen Bewertungsrahmens für straßenbedingte Eingriffe in Natur und Landschaft und deren Kompensation. Ministerium für Wirtschaft, Mittelstand und Verkehr NRW/ Ministerium für Umwelt, Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW (Hrsg.), Düsseldorf.
- LUDWIG; MEINIG (1991): Methode zur ökologischen Bewertung der Biotopfunktion von Biotoptypen, vornehmlich auf städtebauliche Maßnahmen fokussiert.
- FROELICH; SPORBECK; SMEETS; DAMASCHKE; REINISCH (2002): Leitfaden zur Erstellung und Prüfung Landschaftspflegerischer Begleitpläne zu Straßenbauvorhaben in Mecklenburg- Vorpommern. Bochum/ Schwerin, September 2002, erstellt im Auftrag des Landesamtes für Straßenbau und Verkehr Mecklenburg- Vorpommern.

Eine Übersicht über die methodischen Unterschiede der Ansätze findet sich in LANUV (2008).

Gemeinsam ist diesen Bewertungsverfahren, dass sie verbal-argumentativ auf eine qualitative Bewertung der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild

sowie deren ökologische Kompensation hinauslaufen. Darüber hinaus beinhalten sie formalisierte, numerische Wertbestimmungsverfahren zur Ermittlung der Lebensraumfunktionen, die einem quantitativen rechnerischen Nachweis der Kompensation dienen.

Ein auf die speziellen Belange in der Flurbereinigung abgestelltes Bewertungsverfahren ist mit der „Ökologischen Ressourcenanalyse“ im Bundesland Baden-Württemberg entwickelt worden. Der Ansatz beinhaltet die Bestandserfassung und die Bewertung der natürlichen Gegebenheiten in einem Flurbereinigungsverfahren sowie eine a posteriori-Erfolgskontrolle von ökologischen Kompensationsmaßnahmen nach Abschluss der Realisierung. Behandelt werden Boden, Fließgewässer, Flora, Fauna, Biotope, Natura 2000-Schutzgüter, Landschaftselemente, Lebensraum-Vernetzung und (fallweise) Aspekte der historischen Kulturlandschaft. Besondere Bedeutung hat dabei die Erhebung aller für naturschutzrechtliche Prüfungen notwendigen Schutzgüter, wie beispielsweise FFH-Arten, europarechtlich geschützte Lebensraumtypen, § 30 Biotope nach BNatSchG (Standorte wild lebender Tiere und Pflanzen, die vom Aussterben bedroht sind) oder national geschützter Arten. Die Daten werden mit einem geografischen Informationssystem erfasst, in Karten dargestellt sowie in einer zusammenfassenden tabellarischen Gesamtbilanz für den Vergleich verschiedener Planungsvarianten bereitgestellt. Der zusammenfassende Bericht gibt darüber hinaus konkrete Planungshinweise, die zweckmäßige Maßnahmen zum Schutz und zur Aufwertung der erfassten ökologischen Ressourcen im Rahmen von Ausgleichsmaßnahmen aufzeigen (LGL-BW 2009).

Das Ergebnis der Bewertung ist in der „**Bewertungskarte Landschaft und Ökologie**“ zu dokumentieren und bei allen zur Neugestaltung in der Flurbereinigung zu treffenden Entscheidungen zu berücksichtigen. Es ist eine wichtige Grundlage für die Beurteilung der Zulässigkeit von Eingriffen in Natur und Landschaft und für die Bestimmung der Art, des Umfangs und der örtlichen Lage der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen.

Die Bewertung kann in einfach gelagerten Fällen in der Bestandskarte „Landschaft und Ökologie“ dokumentiert werden. In schwierigeren Fällen werden die Ergebnisse von Bestandserfassung und ökologischer Bewertung in voneinander getrennten Karten dokumentiert und zweckmäßigerweise zusätzlich durch Attributierung und verschriftlichte Ausführungen ergänzt. Dazu werden die einzelnen, in der Bewertungskarte fortlaufend nummerierten Biotope und Landschaftselemente in einen Bewertungsbogen übernommen und mit ihren bewertungsrelevanten Attributen versehen: etwa

- Erläuterungen zum erfassten Biotop oder Landschaftselement (z.B. Arteninventar, Gefährdungen, Beeinträchtigungen, geschützte Arten),
- eine verbal-argumentative Bewertung,
- die jeweils zugeordnete Bewertungsstufe (besonders wertvoll, erhaltenswert, nicht erhaltenswert); bei der Einstufung ist grundsätzlich der naturräumliche Gesamtzusammenhang zu berücksichtigen;
- planerische Handlungsmöglichkeiten wie z.B. beabsichtigte Beseitigung, Neuanlage, veränderte Grenzziehung, Ergänzung durch entsprechende Maßnahmen, beabsichtigte Unterschutzstellung.

In besonders gelagerten Fällen kann es notwendig sein, die Bewertung auf quantitative Kriterien/ oder Indikatoren zu beziehen.

Der gesamte Vorgang der Bewertung der Biotope und Landschaftselemente ist in einem **Erläuterungsbericht** mit allen zum Verständnis des Ergebnisses relevanten Sachverhalten darzustellen. Der Erläuterungsbericht sollte enthalten:

- die Begründung für die Wahl der Bewertungsmethode,
- eine zusammenfassende kursorische Bewertung des Bestandes aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege,
- die Planungsgrundsätze und Entwicklungsziele im jeweiligen Flurbereinigungsverfahren,
- die Grundzüge der vorgesehenen Maßnahmen und der damit verbundenen Eingriffssituationen,
- Darstellung von Art, Umfang und zeitlichem Ablauf der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft,
- Darstellung von Art, Umfang und zeitlichem Ablauf von Maßnahmen zur Verminderung der Eingriffsfolgen und der festgelegten ökologischen Kompensationsmaßnahmen.

4.5.2 Die Grundlagen und Ratio der Eingriff- Ausgleich-Regelung

Unter "Eingriff" wird nach § 14 BNatSchG die Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels verstanden, welche die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen kann. Als Eingriffe gelten z.B. der Bau von Straßen, die Umwandlung von Wald, der Abbau von Bodenschätzen. Die land- und forstwirtschaftliche Bodennutzung ist nicht als Eingriff anzusehen, soweit dabei die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt werden.

Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vom Verursacher vorrangig zu vermeiden („Vermeidungsgebot“). Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen oder, soweit dies nicht möglich ist, durch einen Ersatz in Geld zu kompensieren (§ 13 BNatSchG).

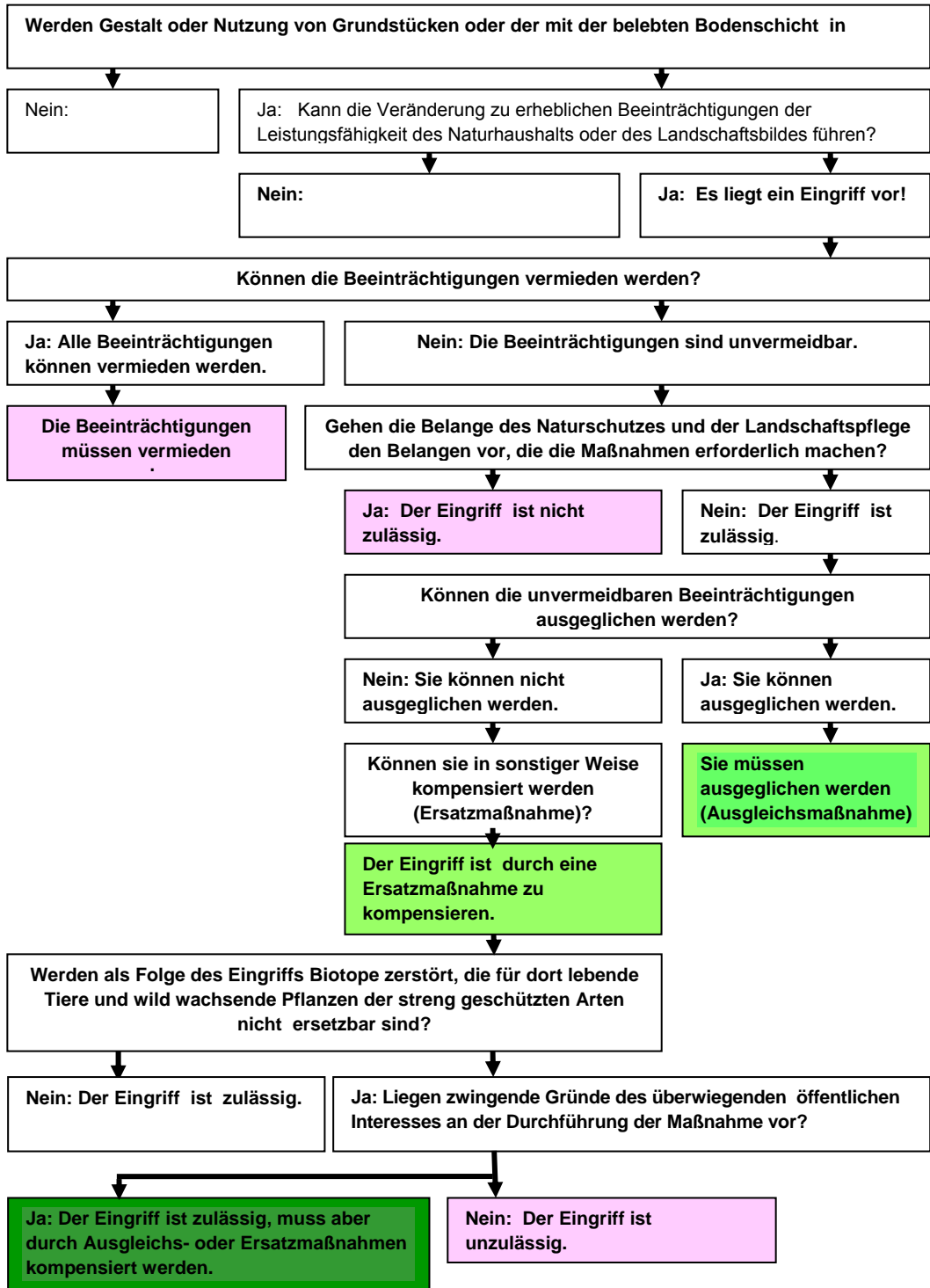
Gemäß §17 Abs.4 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, Ort, Art und Umfang des Eingriffs darzulegen und zu bewerten, sowie die notwendigen Kompensationsmaßnahmen in qualitativer und quantitativer Hinsicht aufzuzeigen. Gleichzeitig sind vom Verursacher erforderliche Angaben zur tatsächlichen und rechtlichen Verfügbarkeit der für Ausgleich und Ersatz benötigten Flächen zu machen. In der Flurbereinigung ist dies durch die bodenordnerische Umsetzung des gesamten Planwerks gegenstandslos. Die Darstellung der nötigen Angaben erfolgt meist in einem eigenen Fachplan, dem landschaftspflegerischen Begleitplan, dessen Vorlage von den zuständigen Behörden verlangt werden kann; in der Flurbereinigung wird der landschaftspflegerische Begleitplan in der Regel in den Plan nach § 41 FlurbG integriert.

Nach § 15 Abs.2 BNatSchG ist ein Eingriff in Natur und Landschaft in sonstiger Weise kompensiert, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise wiederhergestellt sind oder das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.

Mit der Eingriff-Ausgleich-Regelung sollen die negativen Folgen von Eingriffen in Natur und Landschaft vermieden und minimiert werden sollen; die Regelung verfolgt das Ziel, den gegenwärtigen Zustand von Natur und Landschaft in einem Projektgebiet trotz geplanter Eingriffe zu erhalten.

Nach dieser Logik ist, bezogen auf die einzelne Anlage oder Maßnahme, zu prüfen, ob ein Eingriff vorliegt und ob er zulässig ist. Die Entscheidungsfindung darüber hat nach dem in Abb. 4.5-3 dargestellten Prüfschema zu erfolgen.

Abb. 4.5-3: Prüfschema zur Frage der Zulässigkeit von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild



Dabei sind Erheblichkeit und Nachhaltigkeit von absehbaren Beeinträchtigungen einzuschätzen und zu prüfen, ob alle Möglichkeiten zur Vermeidung oder Minderung von Beeinträchtigungen ausgeschöpft wurden.

Die Prüfung der Erheblichkeit oder Nachhaltigkeit von Beeinträchtigungen erfolgt in verbal-argumentativer Form. Die Prüftiefe richtet sich nach den jeweiligen örtlichen Verhältnissen; sie kann in Abhängigkeit von der Intensität der eingriffsbedingten Wirkungen sowie der Empfindlichkeit und Bedeutung der betroffenen Biotoptypen und des Landschaftsbildes variieren. Im Ergebnis kommt es immer auf die Plausibilität und Nachvollziehbarkeit der jeweils begründeten Annahme an.

Im Rahmen einer Flurbereinigung werden regelmäßige Maßnahmen verwirklicht, welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild beeinträchtigen können. Zu Maßnahmen, die den Naturhaushalt und das Landschaftsbild im Einzelfall erheblich beeinträchtigen können, zählen unter anderem

- der Wegeneubau und der Wegeausbau,
- die Rekultivierung von alten Wegen,
- der Ausbau von Gewässern und die Kreuzung von Wegen und Gewässern,
- Meliorationsmaßnahmen, wenn sie der Trockenlegung von feuchtem Grünland dienen,
- Rodungs- und Planierungsarbeiten mit der Beseitigung von Böschungen, Terrassen und Senken,
- Maßnahmen zur Herbeiführung einer wertgleichen Landabfindung etwa in der Form des Auftragens von Mutterboden oder des Baus von Auffahrten zu höher oder tiefer gelegenen neuen Grundstücken.

Als Eingriffe gelten des Weiteren

- die Errichtung oder wesentliche Änderung von Straßen, von versiegelten land- oder forstwirtschaftlichen Wirtschaftswegen und von baulichen Anlagen,
- die Beseitigung von Hecken, Alleen, Baumreihen und Streuobstwiesen, soweit sie prägende Bestandteile der Landschaft sind, sowie von stehenden Gewässern mit einer Fläche von mehr als 100 m²,
- das Verlegen von ober- und unterirdischen Leitungen im Außenbereich,
- die Zerstörung oder sonstige erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung von Flächen und Objekten, die unter einem gesetzlichen Schutz stehen,
- die Umwandlung von Grünland in Ackerland,
- die Umwandlung von Wald in Acker oder Grünland.
- Aufschüttungen ab 2 m Höhe oder Abgrabungen ab 2 m Tiefe auf einer Grundfläche von mehr als 400 m²,
- die oberirdische Gewinnung von Bodenschätzen.

Ein Eingriff liegt in der Regel nicht vor bei

- der Beseitigung von Biotopen, die durch natürliche Sukzession oder Pflegemaßnahmen entstanden sind, oder bei der Wiederaufnahme einer ehemaligen Nutzung von Flächen, die in der Vergangenheit rechtmäßig landwirtschaftlich oder baulich oder für verkehrliche Zwecke genutzt waren („Natur auf Zeit“),
- der Verlegung von Leitungen im Baukörper von Straßen und befestigten Wegen im Außenbereich, soweit dabei angrenzende Bäume nicht erheblich beschädigt werden,
- Unterhaltungsmaßnahmen auf Grund rechtlicher Verpflichtungen,
- notwendigen Unterhaltungsmaßnahmen an Gewässern zur Vermeidung der Sohlenvertiefung.

Ist ein Eingriff zulässig, weil die Ziele der Flurbereinigung den Belangen von Natur und Landschaft vorgehen, werden über die Methode, die bei der Bestandsaufnahme und Bewertung angewendet wurde, das Maß des Eingriffs quantifiziert und der erforderliche Ausgleich ermittelt und in seiner örtlichen Lage festgelegt.

Die Fachverwaltungen der meisten Länder haben für die „Anwendung der Eingriff-Ausgleich-Regelung Arbeitshilfen herausgegeben. Die diesbezüglichen Arbeitshilfen für Flurbereinigungsverfahren sind von dem Gedanken einer möglichst „konfliktarmen Umsetzung von ökologischen Kompensationsmaßnahmen“ getragen (Hammer et al. 2001). Für die Lösung von Landnutzungskonflikten, die durch naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen Dritter ausgelöst werden, ist die ländliche Bodenordnung nach dem Flurbereinigungsgesetz das geeignete Mittel (Klaus 2001; FGSV 2003).

4.5.3 Die Qualifizierung und Quantifizierung von naturschutzrechtlichen Kompensationsverpflichtungen

Eine Beeinträchtigung ist **ausgeglichen**, wenn und sobald

- die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts wieder hergestellt sind
- und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wieder hergestellt oder neu gestaltet ist.

Eine Beeinträchtigung ist **in sonstiger Weise kompensiert**, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise ersetzt sind oder das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.

Es gibt Anlagen (z.B. mastartige Bauwerke wie Windenergieanlagen oder Freileitungen), welche - abgesehen von anderen Beeinträchtigungen etwa der Vogelwelt - eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes darstellen. Diese sind aufgrund der Höhe der Anlagen in der Regel nicht ausgleichbar oder ersetzbar. Daher ist, wenn eine solche Anlage zugelassen wird, für diese Beeinträchtigungen ein Ersatz in Geld an die für den Naturschutz zuständige Fachbehörde zu leisten. Ein solcher, funktional nicht ausgleichbarer Eingriff in Natur und Landschaft ist in der Flurbereinigung nicht vorstellbar. Durch die bodenordnerischen Möglichkeiten, die sich im Zuge der Neugestaltung des Flurbereinigungsgebietes ergeben, sollte sich jeder Planer herausgefordert fühlen, im Falle von erforderlichen Eingriffen in den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild den bestmöglichen funktionalen Ausgleich für die Beeinträchtigung zu finden. Daher bleibt für die Flurbereinigung ein geldlicher Ausgleich für vorgenommene Eingriffe in den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild ausgeschlossen.

Für Auswahl und Durchführung von Kompensationsmaßnahmen sollten in Abhängigkeit von der gegebenen Situation vorrangig folgende Maßnahmen erwogen werden:

- ökologische Verbesserung bestehender land- und forstwirtschaftlicher Bodennutzungen und vorhandener landschaftlicher Strukturen,
- Renaturierung versiegelter Flächen oder Überlassung dieser Flächen der natürlichen Sukzession,
- Öffnung von verrohrten Gewässerstrecken,
- Ökologische Verbesserung von Fließgewässern einschließlich der Anlage von Uferrandstreifen,
- Anlage von Gehölzpflanzungen mit standortangepassten Bäumen und Sträuchern sowie von regionaltypischen Obstbaumsorten als Saumbiotope oder Streuobstwiesen,

- Beseitigung von Nadelbaumkulturen aus Wiesentälern,
- Bepflanzung von Straßen und Wegen mit Baumreihen, Einzelbäumen, Baum- und Buschgruppen sowie Hecken als gliedernde Elemente für das Landschaftsbild und zur Vernetzung der Biotope in der Landschaft,
- Extensivierung von intensiv genutzten Flächen (etwa durch Umwandlung von Ackerland in Grünland, Extensivierung der Grünlandnutzung),
- Überlassung von Flächen zur freien natürlichen oder gelenkten Sukzession,
- Anlage bzw. Optimierung von Feuchtgebieten,
- Waldvermehrung in waldarmen Gebieten oder Umbau von Waldbeständen,
- Durchführung von Maßnahmen im Zusammenhang mit der nationalen Umsetzung der EU-Wasserrahmenrichtlinie (EU-WRRL 2000).

Zur Kompensation kommen zudem Bewirtschaftungs- und Pflegemaßnahmen in Betracht, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen; dazu gehören auch Maßnahmen auf wechselnden Kulturflächen, wenn deren Dauerhaftigkeit durch Vertrag des Verursachers mit einem geeigneten Maßnahmenträger gewährleistet ist. Bei Kompensationsmaßnahmen auf wechselnden Flächen gilt die Kompensationsverpflichtung als gewährleistet, wenn der Verursacher den Abschluss eines Vertrages nachweist. Derartige Kompensationsmaßnahmen können von der Flurbereinigungsbehörde im Flurbereinigungsplan festgesetzt werden.

Produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahmen

- *Diese schon seit den 1990-er Jahren entwickelten Überlegungen zu mehr Flexibilität im Umgang mit der naturschutzrechtlichen Kompensation hat sich inzwischen unter dem Begriff „produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahme“ als eigenständiges Instrument etabliert (Czibulka; Hampicke; Litterski 2002). Unter produktionsintegrierten Kompensationsmaßnahmen werden naturschutzfachliche Maßnahmen auf landwirtschaftlich genutzten Flächen verstanden, die der Kompensation für Eingriffe in Natur und Landschaft dienen und in die landwirtschaftlichen Betriebsweisen integriert werden. Im Gegensatz zu klassischen Kompensationsmaßnahmen zur Aufwertung von Naturhaushalt und Landschaftsbild werden produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahmen in übliche landwirtschaftliche Produktionsweisen bzw. Betriebsabläufe eingebunden. Die hierfür in Aussicht genommenen Flächen bleiben dabei in der agrarischen Nutzung.*
- *Die produktionsintegrierten Kompensationsmaßnahmen können sowohl dauerhaft auf den gleichen Flächen (mit einer dinglichen Sicherung durch eine im Grundbuch eingetragene beschränkt persönliche Dienstbarkeit) als auch auf wechselnden Flächen umgesetzt werden. Bei wechselnden Flächen sind die Kompensationsauflagen durch eine schuldrechtliche Verpflichtung des Verursachers institutionell abzusichern; das geschieht mit geeigneten Einrichtungen wie Naturschutzbehörden, Naturschutzstiftungen oder Landschaftspflegeverbänden. Diese Einrichtungen stellen dann über Verträge hinsichtlich naturschutzfachlich begründeter Bewirtschaftungsauflagen mit landwirtschaftlichen Betrieben sicher, dass die Kompensationsverpflichtung tatsächlich erfüllt wird.*
- *Bei produktionsintegrierten Kompensationsmaßnahmen auf dauerhaft gleichen oder auf wechselnden Flächen wird ein Zeitraum von 25 Jahren zu Grunde gelegt. Weitere formale Einzelheiten sind in länderspezifischen Verordnungen geregelt, wie z.B. in BayKompV 2013. Für Kompensationsverpflichtungen von*

Einrichtungen der Bundesverwaltung gilt die Bundeskompensationsverordnung (BKompV 2020).

- *Die durch Bewirtschaftungsauflagen bewirkten Mindererträge bzw. höhere Aufwendungen beim Landwirt werden auf der Grundlage entsprechender privatrechtlicher Verträge zu Lasten des Verursachers monetär ausgeglichen (§ 15 Abs. 4 BNatSchG 2009). Die betreffende Fläche verbleibt also in der Bewirtschaftung des Landwirts und ist damit weiterhin beihilfefähig im Rahmen der Gemeinsamen Agrarpolitik der Europäischen Union (GAP).*
- *Eine systematische Übersicht über geeignete produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahmen findet sich in Gödeke; Schwabe; Bärwolff et al. (2014). Darin werden, ausgehend vom Zustand der für die Kompensationsmaßnahme in Aussicht genommene Fläche Maßnahmen beschrieben, welche auf ein erwünschtes Entwicklungsziel abgestellt sind. Zugleich wird damit angegeben, mit welchem ökologischen Punktwert die Maßnahme in der Öko-Bilanz zu Buche schlägt. Dasselbe Prinzip wird auch angewendet, wenn produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahmen auf einem Öko-Konto verbucht werden (siehe Kap. 5.7.4). In überwiegend ackerbaulich geprägten Landschaften kann mit diesem Ansatz das Agrarökosystem wieder arten- und individuengerechter gemacht werden; wirksame Maßnahmen sind z.B. die Verringerung der Aussaatmenge um 20% bis 50%, vergrößerter Saatreihenabstand, Minderung des Düngereinsatzes, Verzicht auf den Anbau von Leguminosen, Verwendung spezieller Saatmischungen für den Ackerfutterbau, die Anlage von Grünstreifen und Uferstreifen sowie die Schaffung von ökologischen Nischen für Bodenbrüter.*

Hat ein Eingriff gleichzeitig positive Wirkungen auf den Biotop- und Artenschutz oder das Landschaftsbild, können diese bei der Bewertung des Eingriffs und der Bemessung der Kompensationsmaßnahmen angemessen berücksichtigt werden. Damit kann vermieden werden, dass Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen werden müssen. Durch Auswahl und Kombination geeigneter Kompensationsflächen und Kompensationsmaßnahmen ist die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Nutzflächen auf das unabdingbar notwendige Maß zu beschränken. Die Flächeninanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen soll im Rahmen der Gesamtkompensation nicht größer sein als diejenige für den Eingriff. Soweit sich für bestimmte Funktionsbeeinträchtigungen (z.B. Inanspruchnahme von Einzelgehölzen, Grundwasserveränderungen, Beeinträchtigungen von Biotopkomplexen) der Kompensationsumfang nicht über einen flächenbezogenen Ansatz ermitteln lässt, sind die Ergebnisse der verbal-argumentativen Herleitung in der Eingriff-Ausgleich-Bilanz gesondert zu behandeln.

Der Standort von Kompensationsmaßnahmen ist so zu wählen, dass die an sie gestellten funktionalen Anforderungen erfüllt werden können. Daraus folgt:

- Ausgleichsmaßnahmen sind in einem engen räumlichen Zusammenhang zum Ort des Eingriffs und zu den beeinträchtigten Funktionen zu verwirklichen. Abweichungen sind möglich bzw. geboten, wenn spezielle standörtliche Bedingungen dies erfordern.
- Ist dieser enge räumliche Zusammenhang nicht herzustellen, sind die Kompensationsmaßnahmen in dem vom Eingriff betroffenen Landschaftsraum durchzuführen. Dies bedeutet, dass trotz des gelockerten funktionalen und räumlichen Zusammenhangs ein räumlicher Bezug zwischen Kompensationsmaßnahme und Ort des Eingriffs nicht völlig aufgegeben werden sollte. Landschaftsraum ist der Raum, der in der Gesamtheit seiner

- belebten und unbelebten Bestandteile einschließlich ihrer Wechselwirkungen eine landschaftsökologische Einheit mit typischen Standortverhältnissen bildet.
- Flächen, die sich im Eigentum der öffentlichen Hand befinden, sind - soweit geeignet - vorrangig für Kompensationsmaßnahmen heranzuziehen.
 - Kompensationsmaßnahmen sind unter Berücksichtigung der räumlich-funktionalen Beziehungen zu ihrer Umgebung zu planen; eine isolierte Lage sollte vermieden werden.

Es ist der Kompensationsflächenumfang im Einzelfall festzulegen und eine räumliche Zuordnung vorzunehmen. Der Grad von Erheblichkeit und/ oder Nachhaltigkeit des Eingriffs wird zweckmäßigerweise durch Zu- oder Abschläge am Kompensationsflächenumfang berücksichtigt. Die ausgleichspflichtigen Eingriffe und Kompensationsmaßnahmen werden in einfacher Form bilanziert (Eingriff-Ausgleich-Bilanz). Auch der qualitative Nachweis von Eingriff und Kompensation kann in vereinfachter Form geführt werden.

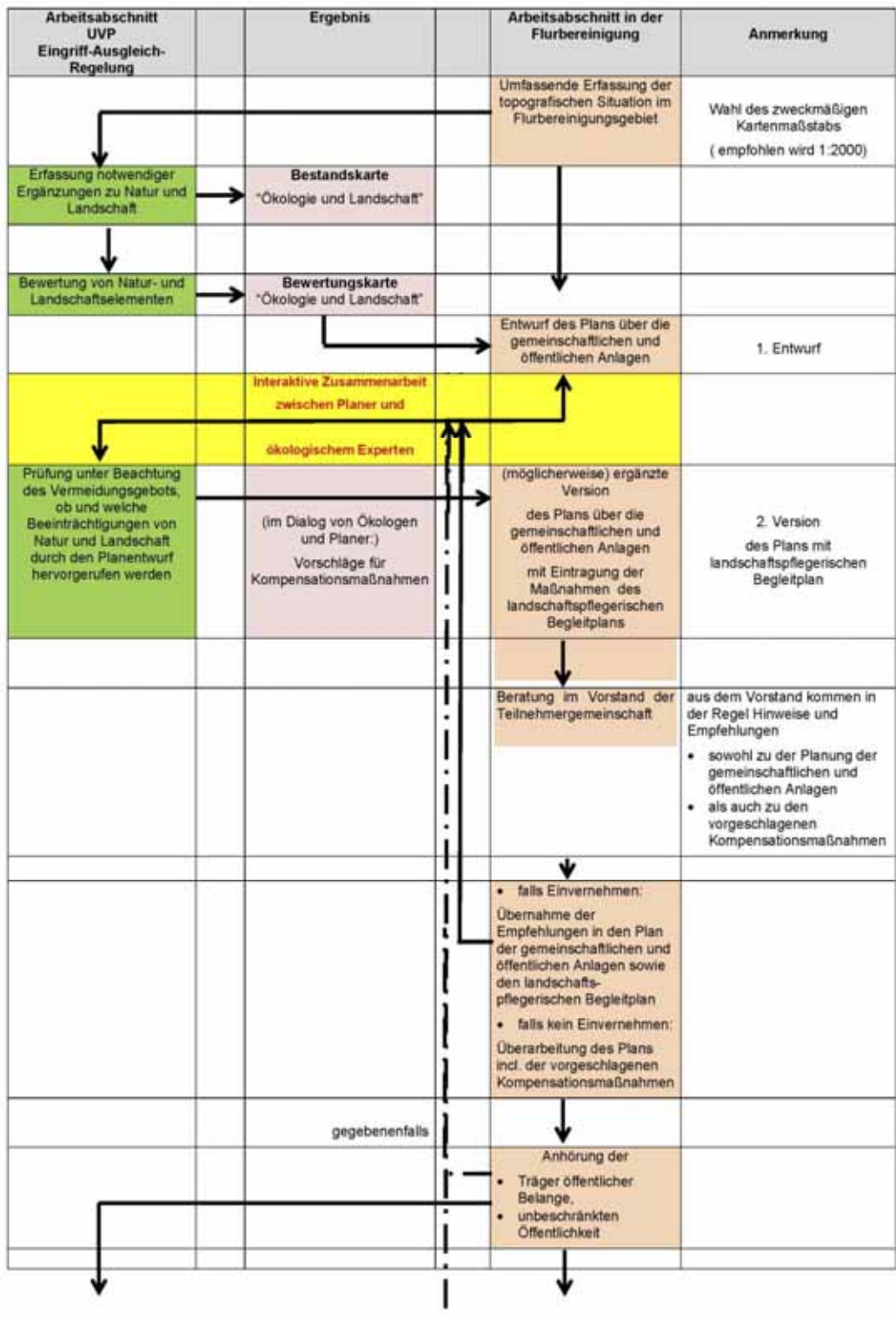
Die Umweltauswirkungen sind in einer zusammenfassenden Darstellung der Gesamtheit der geplanten Maßnahmen und ihrer Wirkung auf die Umweltgüter zu bewerten und zu dokumentieren. Es reicht in der Regel nicht aus, die Umweltauswirkungen schlicht zu saldieren. Vielmehr ist eine Gewichtung nach den wichtigsten Ressourcenbereichen vorzunehmen. Vorhabenalternativen sind dahingehend zu prüfen, welche Alternative das geringste Konflikt- bzw. Risikopotenzial für die Umwelt mit sich bringt.

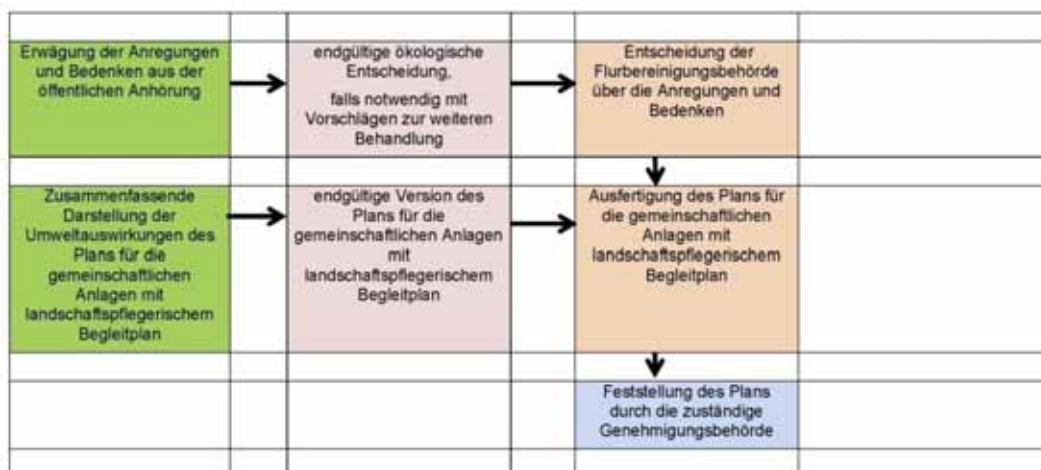
Die Bewertung der Umweltauswirkungen dient der Vorbereitung der Entscheidung über die Zulässigkeit des Vorhabens. Das Ergebnis ist aktenkundig zu machen und bei der Entscheidung über die Zulässigkeit des Vorhabens zu berücksichtigen.

4.5.4 Zur Effizienz bei der Eingriff-Ausgleich-Regelung

Die vorstehenden Ausführungen zur Umweltverträglichkeitsprüfung in der Flurbereinigung machen deutlich, dass bei den Neuordnungsmaßnahmen nach dem Flurbereinigungsgesetz der sorgsame Umgang mit der Umwelt die konstruktive Zusammenarbeit aller Akteure in der Flurbereinigung voraussetzt und dass es in der Planungsphase auf ein effizientes Zusammenwirken von Planer und ökologischen Experten ankommt. Denn selbst bei sorgfältiger Berücksichtigung der in der „Bestands- und Bewertungskarte Landschaft und Ökologie“ erfolgten Dokumentation über die Natur und das Landschaftsbild im Projektgebiet bedarf es der Rückkopplung des Planers mit dem ökologischen Experten, um die Wechselwirkungen zwischen Planung und Umwelt im Projektgebiet zutreffend einschätzen zu können. Das gleiche gilt für die Festlegung von Kompensationsmaßnahmen. Zudem sind in diesem Prozess auch noch der Vorstand der Teilnehmergeinschaft, die Träger öffentlicher Belange sowie die allgemeine Öffentlichkeit zu beteiligen. Die bei der Beratung mit dem Vorstand der Teilnehmergeinschaft entstehenden Vorschläge und Empfehlungen sowie die bei der Anhörung der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit gegebenen Anregungen und Bedenken führen notwendigerweise zu einem rekursiven Arbeitsprozess, der nur iterativ zu einer weitgehend konsensualen Endfassung des Plans über die gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen mit landschaftspflegerischem Begleitplan geführt werden kann. Damit dieser Prozess gleichwohl effizient und zielführend ist, empfiehlt sich in der aktiven Planungsphase die in Abb. 4.5-4 skizzierte Form der Zusammenarbeit.

Abb. 4.5-4: Effizientes Zusammenwirken von Planer und ökologischem Experten im Planungsprozess





Die tatsächliche **Ausführung der Kompensationsmaßnahmen** sollte möglichst bald nach der Feststellung bzw. Genehmigung des Plans für die gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen mit landschaftspflegerischen Begleitplan in Angriff genommen werden und vor der förmlichen Beendigung der Flurbereinigung (siehe Kap. 3.3.6) abgeschlossen sein.

Die Kosten für die Ausführung der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen sind Ausführungskosten der Flurbereinigung und aus deren Budget der Flurbereinigung zu finanzieren. Soweit die Kompensationsmaßnahmen durch die in der Flurbereinigung geplanten öffentlichen Anlagen verursacht sind, hat der Veranlasser die Kosten zu tragen.

4.6 Konfliktmanagement in der Flurbereinigung und ländlichen Entwicklung

Die Flurbereinigung und die gestaltende Bodenordnung sowie der gesellschaftliche Aufbruch hin zu einer zukunftsfähigen ländlichen Entwicklung auf lokaler Ebene stellen prozesshafte staatliche Interaktionen dar. Sie spielen sich nicht nur zwischen dem Bürger und der staatlichen oder kommunalen Institution ab; sie bewirken auch Interaktionen unter den beteiligten Bürgern und beinhalten von daher ein hohes Konfliktpotential, mit dem von den verantwortlichen Projektleitern professionell umgegangen werden muss.

4.6.1 Konflikte und deren Bewältigung im Allgemeinen

Äußere Konflikte treten als immer wiederkehrendes Phänomen im gesellschaftlichen Zusammenleben auf; sie werden durch unterschiedliche, von außen auftretende Umstände ausgelöst und können unterschiedliche Sachverhalte zum Gegenstand haben. Sie treten als Sachkonflikt, Beziehungskonflikt, Verteilungskonflikt, Wertekonflikt oder Anerkennungskonflikt auf. Diese Typen von Konflikt manifestieren sich durch Widerspruch oder Antagonismus im gesellschaftlichen Miteinander. Alle Konflikttypen bedingen einander teilweise und sind daher oftmals eng miteinander korreliert.

Ein Konflikt nimmt in allen Fällen - so die Erkenntnisse aus der Psychologie und Soziologie - immer denselben Verlauf: zunächst dämpft der Konflikt - von Außenstehenden unbemerkt - unter der Oberfläche dahin. In dieser Phase ist der

Konflikt noch zwischen den Beteiligten durch Gespräche, Verhandeln, Diskutieren und Austausch von Informationen zu bewältigen. Wenn der Konflikt an die Oberfläche gedrungen und damit für Außenstehende sichtbar geworden ist, bedarf es in der Regel bereits der Einschaltung eines Dritten, einer Institution oder eines Mediators. Je weiter der Konflikt eskaliert ist, desto größer muss auch der Einsatz durch den Dritten zur Konfliktbewältigung sein.

Die Einschaltung einer Institution zur Konfliktbewältigung erfolgt meistens aufgrund einer gesetzlichen Regelung oder einer vertraglichen Vereinbarung.

Über die Einschaltung eines Mediators müssen sich die Konfliktparteien im Einzelfall verständigen. Bei der Mediation sollte erreicht werden, dass die Konfliktparteien in die Lage versetzt werden, Sache und Person voneinander zu trennen, individuelle Wahrnehmungsphänomene als Konfliktfaktoren anzuerkennen und eigene Bedürfnisse und Interessen und unterschiedliche Bedürfnisse und Interessen des Gegenüber anzuerkennen. Das Ziel der Mediation ist die einvernehmliche, außergerichtliche Lösung eines Konfliktes – möglichst durch den wechselseitigen Austausch über die Konfliktursachen und Konflikthintergründe - und zu einer verbindlichen, in die Zukunft weisenden Vereinbarung der Konfliktparteien zu kommen. Im Unterschied zu einem Gerichtsverfahren sollen im Rahmen einer Mediation beide Konfliktparteien gewinnen; anzustreben ist ein Win-Win-Ergebnis. Der Gegenstand der Mediation ist dabei nicht auf das begrenzt, was objektiv als Anspruchsgrundlage gegeben ist, sondern bezieht individuelle und gemeinsame Interessen aller Parteien ein.

Ein Mediationsprozess ist auf folgenden Prämissen aufgebaut:

- Eigenverantwortlichkeit der Parteien – die Lösung des Konflikts wird von den Parteien selbst entwickelt; der Mediator hat die Prozessverantwortung für die Gesprächs- bzw. Verhandlungsführung.
- Ergebnisoffenheit – das Ergebnis einer Mediation darf zu Beginn noch nicht feststehen. Alle Konfliktparteien müssen mit einer gewissen Verhandlungsbereitschaft in die Mediation gehen.
- Allparteilichkeit des Mediators – der Mediator lässt seine Bereitschaft erkennen, sich mit den Auffassungen der Parteien zu identifizieren und auch im Bedarfsfalle für jeden Beteiligten Partei zu ergreifen.

Zur Grundhaltung der Akteure im Mediationsprozess gehören Respekt und Wertschätzung gegenüber anderen Menschen sowie die Bereitschaft, sich zwar für die eigenen Interessen einzusetzen, aber zugleich die Ansprüche und Belange anderer zu akzeptieren. Die Mediation wird auch in zivilgesellschaftlichen Beteiligungs-/Partizipationsprozessen angewandt.

Bei der Konfliktbewältigung ist zu unterscheiden zwischen der Beendigung des Konfliktes und einer Konfliktbeilegung: Die Beendigung eines Konfliktes wirkt nicht notwendigerweise friedensstiftend, sie kann durchaus den Abbruch der Beziehungen und/oder Revanchegeleüste zur Folge haben. Zur echten Konfliktbeilegung muss die Tiefenstruktur des jeweiligen Konfliktes aufgearbeitet werden.

4.6.2 Konfliktursachen und Konfliktpotenziale in der Flurbereinigung und ländlichen Entwicklung

Bei Durchführung der Flurbereinigung und dem Einsatz der Instrumente zur ländlichen Entwicklung begegnen uns unterschiedliche Konfliktursachen, welche in bestimmten Situationen aktiviert werden. Diese sind nach der vorstehenden Typisierung in allen Verfahren bzw. Prozessen der ländlichen Entwicklung und Flurbereinigung

vorhanden, werden aber durch unterschiedliche Umstände ausgelöst. In allen Fällen handelt es sich um "äußere Konflikte", und zwar in der Form des

- Sachkonfliktes (zum Beispiel über die Ausgestaltung des Plans über die gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen),
- Beziehungskonfliktes (zum Beispiel zwischen Nachbarn über den künftigen gemeinsamen Grenzverlauf),
- Verteilungskonfliktes (etwa darüber, wer erhält im Flurbereinigungsplan wo welches Grundstück zugeteilt),
- Wertekonfliktes (etwa über den Umgang mit den natürlichen Ressourcen und der Landschaft im Rahmen einer Umweltverträglichkeitsprüfung)
- und des Anerkennungskonfliktes in der Form, dass sich die beschwerende Person nicht mit ihrem Anliegen ernst genommen fühlt.

Die Flurbereinigung birgt als hoheitliches Bodenordnungsverfahren ein hohes Konfliktpotential in sich, weil das grundgesetzlich garantierte Eigentumsrecht durch die hoheitliche Umgestaltung der Feldflur und den damit verbundenen Austausch der Grundstücke seine Inhaltsbestimmung und Schrankensetzung erfährt. Hier entsteht ein Konflikt mit der Behörde, die diese öffentliche Maßnahme durchzuführen hat - ein klassischer **Sachkonflikt**, der sich bei der Bekanntgabe des Flurbereinigungsplanes zusätzlich zum **Verteilungskonflikt** entwickelt. Die beteiligten Grundeigentümer haben zwar die gesetzliche Zusicherung, dass ihnen durch die Neuordnung der Grundstücke keine Nachteile erwachsen dürfen und dass sie mit Land von gleichem Wert abgefunden werden. Die Gesetzesnorm ist Ausdruck für die Pflicht des Sozialstaates, auf Verteilungsgerechtigkeit zu achten. Doch über Monate hinweg haben die Teilnehmer Ungewissheit darüber, wo in der Feldflur ihre Abfindungsgrundstücke liegen werden, wer ihre Grundstücksnachbarn werden und welchen Zustand die neuen Grundstücke haben werden. Diese Gedanken bewegen nicht nur den im Grundbuch eingetragenen Grundeigentümer; diese Fragen sind über Monate Gegenstand der Gespräche in der Familie und im Freundeskreis und strapazieren ständig die Gemüter der Beteiligten. Diese Befindlichkeiten werden zudem häufig verstärkt durch aufkommende Gerüchte, Falschinformationen und Sticheleien unter den Berufskollegen und der Dorfbevölkerung. So kann sich dann über die Zeit bis zur Bekanntgabe der neuen Flureinteilung eine Atmosphäre von Misstrauen gegenüber der Flurbereinigungsbehörde und den von ihr beauftragten Dienstleistern sowie Häme und gegenseitigen Verdächtigungen unter den Flurbereinigungsteilnehmern aufbauen, welche die Arbeit der Flurbereinigungsbehörde erheblich erschweren und manche Teilnehmer zu Kurzschlussreaktionen verleiten können.

Dazu kommen bei den Grundeigentümern auch durchaus existenzielle Sorgen:

das Eigentum steht als elementares Grundrecht in einem inneren Zusammenhang mit der Garantie der persönlichen Freiheit. Ihm kommt im Gesetzesgefüge der Grundrechte die Aufgabe zu, dem Träger des Grundrechts einen Freiheitsraum in vermögensrechtlicher Hinsicht sicherzustellen und ihm damit eine eigenverantwortliche Gestaltung des Lebens zu ermöglichen (BVerfGE 1968). Auch wenn der einzelne Teilnehmer eines Flurbereinigungsverfahrens darüber nicht reflektiert, so sieht er emotional in der Umgestaltung seines Grundbesitzes eine (zumindest potentielle) Gefahr; er sieht sich in seinen existentiellen Grundbedürfnissen bedroht. Denn für die meisten Landwirte ist das von ihnen bewirtschaftete Land die Existenzgrundlage; sie gewährleistet ein auskömmliches Einkommen und stellt die Vorsorge für das Alter dar.

Diese (vermeintliche) Bedrohung durch die Neuordnung der Grundstücke hat noch eine psychologische Komponente:

Vom Privateigentum leitet sich nach Fromm (1993) die Existenzweise des "Haben" ab: "Ich bin, was ich habe". Im Mittelpunkt dieser Lebensauffassung stehen das Aneignen von Sachen und das uneingeschränkte Recht, das Erworbene zu behalten. "Mein Eigentum begründet mich und meine Identität." Insofern wird eine Veränderung am Bestand des Eigentums als Gefährdung dieser Lebensweise, als eine Gefahr für das "Ich" und als Gefahr für die eigene Identität empfunden – ein **Anerkennungskonflikt**.

Anders verhält es sich in der Phase, in der der Plan über die gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen (Kapitel 3.2.2.2) aufgestellt wird: hier erkennt der einzelne Teilnehmer zwar, dass diese Angelegenheit ihn nur mittelbar berührt. Ihm ist ja klar, dass das in diesem Plan konzipierte Wegenetz und Netz an landschaftspflegerischen Maßnahmen Auswirkung auf seine spätere Landabfindung haben wird, welche ihm aber noch nicht bekannt ist. Er erkennt, dass er hierbei seine persönlichen Interessen nicht wirklich selbst vertreten kann – ein **Anerkennungskonflikt und ein Sachkonflikt**; er kann hier nur darauf vertrauen, dass der Vorstand der Teilnehmergeinschaft die gemeinschaftlichen Interessen und damit auch seine persönlichen Belange nachdrücklich vertritt. Die dadurch ausgelöste „Hilflosigkeit“ stellt für machen Teilnehmer eine große psychische Belastung dar, jedenfalls dann, wenn er über den planerischen Gesamtzusammenhang nicht oder nur unzureichend informiert ist.

In den dörflichen Lebensgemeinschaften gibt es immer **Beziehungskonflikte** und zwar nicht nur unter Grundstücksnachbarn, sondern häufig auch unabhängig von dem in das Flurbereinigungsverfahren eingebrachten Land. Beziehungskonflikte haben ihre Ursache in weit in der Vergangenheit liegenden Ereignissen; sie wurden bis in die Gegenwart über die Generationen hinweg erhalten und immer wieder aufs Neue befeuert. Wenn dann im Rahmen der Dorfentwicklung Grundstücksgrenzen verändert oder Grundstücke zur besseren Verwertung anders zugeschnitten werden sollen, brechen diese Beziehungskonflikte in aller Härte auf. Sie sind oft so stark, dass eine einvernehmliche Lösung nicht möglich zu sein scheint, selbst dann, wenn dies zum Nachteil der Konfliktparteien ist.

Wertekonflikte treten bei der ländlichen Entwicklung insbesondere dann auf, wenn Argumente und Entscheidungen davon beeinflusst sind, wo der oder die Einzelne mit seinen/ ihren weltanschaulichen und ethischen Auffassungen steht. In der Flurbereinigung werden derartige Konflikte sichtbar insbesondere bei der Aufstellung der Grundsätze für die Neuordnung des Flurbereinigungsgebietes und bei der Umweltverträglichkeitsprüfung.

Auch bei der Arbeit an Integrierten ländlichen Entwicklungskonzepten (Kapitel 4.1) oder an Dorfentwicklungskonzepten werden Wertekonflikte manifest und werden oft sehr verbissen und fundamental ausgetragen. In allen Fällen wird der Wertekonflikt in der Regel schon bei der Bestandsaufnahme und Bewertung der Ausgangssituation sichtbar und setzt sich dann durch alle Phasen des dialogischen Prozesses fort. Die Herausforderung für den Moderator des Prozesses besteht darin, den Wertekonflikt auf die Ebene eines Sachkonfliktes zu bringen. Das gelingt umso einfacher, je deutlicher die Möglichkeiten aufgezeigt werden, durch den Einsatz der Bodenordnung zur konfliktarmen Umsetzung von gesetzlichen Maßgaben zu kommen. Anderenfalls gerät der Moderator in die Rolle des Mediators.

4.6.3 Konfliktbewältigung in der Flurbereinigung und ländlichen Entwicklung

Das Ziel der Konfliktbewältigung besteht darin,

- *es entweder gar nicht zum (offenen) Konflikt kommen zu lassen oder*
- *den Konflikt auf möglichst niedriger Eskalationsstufe beizulegen und tatsächlich zu lösen.*

Die Vorgehensweise zur Bewältigung eines offenkundig gewordenen Konfliktes hängt von der Art des Konfliktes ab.

4.6.3.1 Konfliktbewältigung durch Formalisierung

In einem Flurbereinigungsverfahren äußert sich ein Konflikt in jedem Fall dadurch, dass ein Teilnehmer oder mehrere Teilnehmer Widerspruch oder Klage gegen eine behördliche Entscheidung einlegen. Der Rechtsbehelf ist eine formalisierte Form, die Ablehnung gegenüber einer behördlichen Verwaltungsentscheidung zum Ausdruck zu bringen. Der formalisierte Rechtsbehelf spielt eine zentrale Rolle zur Gewährleistung eines ordnungsgemäßen Verlaufs des Verfahrens. Dabei gibt es in der Flurbereinigung gegenüber dem allgemeinen Verwaltungsverfahrensrecht einige in der Natur der Flurbereinigung liegende Besonderheiten:

1. In der Flurbereinigung sind Verwaltungsentscheidungen regelmäßig an eine große Zahl von Adressaten gerichtet (mehrere hundert oder gar mehrere tausend Beteiligte). Die behördlichen Entscheidungen zur Neuordnung der Grundbesitzverhältnisse werden in einem gesetzlich normierten Verwaltungsverfahren bekanntgegeben und vollzogen und betreffen den unmittelbaren persönlichen Bereich der Grundeigentümer und deren Familienangehörigen. Das führt dazu, dass die behördliche Entscheidung und deren Folgen für die Familie manchmal innerhalb einer Familie unterschiedlich eingeschätzt und bewertet werden. Der gesetzliche Rechtsbehelf ist die geeignete Form, in der sich der Beschwerde gegen die Entscheidung verbindlich äußern muss. Zudem steht die Durchführung der Flurbereinigung unter einem großen Zeitdruck; denn der Zeitraum, in dem Unklarheit über das Ergebnis der Neuordnung besteht, sollte aus wirtschaftlichen Gründen, vor allem aber zur Minimierung der emotionalen Belastung der Beteiligten, so kurz wie möglich gehalten werden. Auch diesem Aspekt trägt der gesetzliche, formalisierte Rechtsweg zur Beendigung von Konfliktfällen Rechnung.

2. Die Flurbereinigung wird in einem formalisierten Verwaltungsverfahren durchgeführt. Die Verfahrensschritte bauen aufeinander auf und werden förmlich durch Verwaltungsakte bzw. Verwaltungsentscheidungen abgeschlossen; das macht den Verfahrensablauf für den Beteiligten überschaubar. Der nächste Verfahrensschritt wird erst in Angriff genommen, wenn der vorhergehende rechtlich bestandskräftig geworden ist:

- Einleitung des Verfahrens (§ 4 FlurbG)
- Wertermittlung (§ 32 FlurbG)
- Plan über die gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen mit landschaftspflegerischem Begleitplan (§ 41 FlurbG)
- Flurbereinigungsplan (§ 58 FlurbG)
- Ausführungsanordnung zum Flurbereinigungsplan (§ 61 FlurbG)
- Schlussfeststellung (§ 149 FlurbG).

Diese Vorgehensweise schafft nicht nur Rechtssicherheit für die Behörde; sie schafft vor allem beim einzelnen Bürger Rechtssicherheit, weil in dem zeitlich lang andauernden Prozess nicht immer wieder alles in Frage gestellt werden kann, was infolge der vielen unterschiedlichen Interessenlagen durchaus naheliegend wäre.

3. Die jeden Verfahrensabschnitt abschließenden öffentlich-rechtlichen Entscheidungen durch die Flurbereinigungsbehörde bewirken, dass die Adressaten der Entscheidungen ihre möglicherweise divergierenden Auffassungen dazu nicht untereinander austragen müssen, sondern nur gegen die Behörde richten.

4. Der Flurbereinigungsbehörde ist durch den Gesetzgeber im Flurbereinigungsgesetz ein Sonderstatus als Fachbehörde außerhalb der allgemeinen öffentlichen Verwaltung eingeräumt worden; die Flurbereinigungsbehörde hat den Kreis der Inhaber von Rechten an Grundstücken nach treuhänderischen Grundsätzen zu behandeln. Dieser Grundsatz der treuhänderischen Verwaltung von Grundeigentum und von Rechten an den Grundstücken verpflichtet die Flurbereinigungsbehörde zu absoluter Neutralität und Objektivität.

Dadurch bleiben Interessenkonflikte oder Beziehungskonflikte zwischen den Beteiligten außen vor. Emotionale Befindlichkeiten werden stark objektiviert und neutralisiert.

Das Gleiche gilt auch für Verwaltungsakte, welche die Teilnehnergemeinschaft als Trägerin des Flurbereinigungsverfahrens erlässt. So ist der Bescheid über den von den Teilnehmern der Flurbereinigung zu zahlenden Flurbereinigungsbeitrag ein Verwaltungsakt.

5. Gegen Verwaltungsakte der Flurbereinigungsbehörde ist als Rechtsbehelf der **Widerspruch** gegeben. Über die Begründetheit des Widerspruchs entscheidet die Flurbereinigungsbehörde; das gibt ihr die Möglichkeit, im Bedarfsfalle (nämlich, wenn der Widerspruch begründet ist) dem Widerspruch durch Änderung des Verwaltungsaktes abzuhelpfen. Über Widersprüche gegen die Feststellung der Wertermittlung und über Widersprüche gegen den bekanntgegebenen Flurbereinigungsplan entscheidet eine „Spruchstelle für Flurbereinigung“, auch „Spruchausschuss für Flurbereinigung“ genannt.

Die Spruchstelle für Flurbereinigung

Soweit ein Verwaltungsakt (vom einzelnen Teilnehmer) mit dem **Widerspruch** angefochten ist, entscheidet nach dem Verwaltungsverfahrensgesetz im Normalfall die jeweils zuständige Widerspruchsbehörde. Auch hier hat das Flurbereinigungsgesetz eine spezialgesetzliche Vorschrift, von der eine besondere befriedende Wirkung ausgeht:

Nach § 141 Abs. 2 FlurbG können die Länder bestimmen, dass zu den Entscheidungen über Widersprüche gegen die Ergebnisse der Wertermittlung und gegen den Flurbereinigungsplan zwei Landwirte ehrenamtlich zuzuziehen sind. Hiervon haben die meisten Bundesländer Gebrauch gemacht, indem so genannte "Spruchstellen" eingerichtet worden sind. Die Spruchstelle für Flurbereinigung ist in der Regel bei der Aufsichtsbehörde eingerichtet und mit einer Geschäftsordnung ausgestattet (siehe z.B. GOSpSt 2023). Sie ist mit einem zum Richteramt befähigten höheren Beamten als Vorsitzenden und zwei Landwirten als ehrenamtlichen Beisitzern besetzt. In ihren Entscheidungen ist die Spruchstelle weisungsfrei. Dieses geniale Konstrukt einer speziellen Widerspruchsbehörde hat eine äußerst befriedende Wirkung: einmal wird durch die landwirtschaftlichen Beisitzer die Widerspruchsbehörde mit Fachwissen ausgestattet. Das führt dazu, dass über die Begründetheit des Widerspruchs nicht nur formaljuristisch entschieden wird, sondern auch hinsichtlich der Zweckmäßigkeit der

Entscheidung im Verwaltungsakt. Zudem sieht sich der in der Regel mit landwirtschaftlichen Anliegen kommende Widerspruchsführer zwei Experten gegenüber, welche „seine Sprache sprechen“ und fühlt sich daher fachlich wie emotional besser aufgehoben. Bei der von der Spruchstelle zu treffenden Entscheidung über den Widerspruch können die Beisitzer den juristischen Vorsitzenden überstimmen.

Das Flurbereinigungsgericht

Wird dem Widerspruch weder von der Ausgangsbehörde abgeholfen, noch von der Widerspruchsbehörde stattgegeben oder schafft der Widerspruchsbescheid neue Beschwer (z. B. gegenüber einem Dritten), kann **Klage** beim **Flurbereinigungsgericht** erhoben werden. Das Flurbereinigungsgesetz führt für das Flurbereinigungsgericht, abweichend von den Bestimmungen zur allgemeinen Verwaltungsgerichtsbarkeit, einen Sonderstatus ein:

Das Flurbereinigungsgericht wird als ein Senat beim Oberverwaltungsgericht des jeweiligen Landes eingerichtet. Es gibt also in Flurbereinigungsangelegenheiten nur eine Tatsacheninstanz. Das Flurbereinigungsgericht verhandelt eingereichte Klagen in der Besetzung mit zwei Berufsrichtern sowie drei ehrenamtlichen Richtern, von denen alle mit Ausnahme eines der beiden Berufsrichter besondere Voraussetzungen erfüllen müssen. Ein Berufsrichter und dessen Stellvertreter müssen zum höheren Dienst in der Flurbereinigungsbehörde befähigt sein und sollen mindestens 3 Jahre in Flurbereinigungsangelegenheiten tätig gewesen sein. Bei den Fachbeisitzern handelt es sich um einen technisch ausgebildeten und zum höheren Dienst befähigten Beamten mit Flurbereinigungserfahrung sowie zwei Landwirten als ehrenamtliche Richter. Der Klage führende Teilnehmer sieht sich mit seinem Anliegen beim Flurbereinigungsgericht fachlich bestens aufgehoben. Durch die „fachmännische Besetzung des Gerichts“ kann auch die praktische Seite des vorgetragenen Anliegens sowie die Machbarkeit einer ins Auge gefassten Lösung des Problems in einer Entscheidung des Gerichts nicht nur formal, sondern auch inhaltlich sachgerecht gewürdigt werden; dies stärkt zudem das Vertrauen der Flurbereinigungsteilnehmer in die Rechtsprechung des Flurbereinigungsgerichts.

Die Besonderheit der Rechtsbehelfe gegen Verwaltungsakte im Flurbereinigungsverfahren besteht darin, dass Teilnehmer durch den Rechtsbehelf eines Dritten betroffen sein können, ohne selbst Widerspruch oder Klage eingereicht zu haben, nämlich dann, wenn der Rechtsbehelf begründet ist und ihm abzuhelpen ist. Dieser Vorgang hat manchmal Auswirkung auf die schon unanfechtbar feststehenden Regelungen anderer Beteiligter. Dem Interesse baldmöglichster Rechtsklarheit dienen weitere Besonderheiten des Rechtsbehelfsverfahrens: der Klageweg ist auf eine Tatsacheninstanz verkürzt. Damit wird der gesetzlichen Maßgabe Rechnung getragen, dass Flurbereinigungsverfahren möglichst zügig durchzuführen sind. Hält das Flurbereinigungsgericht eine Klage gegen die Wertermittlung oder gegen den Flurbereinigungsplan für begründet, kann es die angefochtenen Regelungen nicht nur aufheben, sondern auch nach eigenem Ermessen allseitig verbindlich abändern (gegebenenfalls nach Beiladung der von der Änderung Betroffenen). Dadurch wird ein – womöglich neuen Streit auslösendes – Tätigwerden der Flurbereinigungsbehörde entbehrlich.

Gegen Urteile des Flurbereinigungsgerichts ist nur in bestimmten Fällen die **Revision** zum **Bundesverwaltungsgericht** (BVerwG) möglich.

Die **Kosten des Rechtsbehelfsverfahrens** trägt bei stattgebender Entscheidung das Land. Bei abweisender Entscheidung kann dem Widerspruchsführer bzw. Kläger

eine Gebühr auferlegt werden. Bei Rücknahme des Rechtsbehelfs seitens des Teilnehmers werden Kosten in der Regel nicht erhoben.

Rechtsprechung zur Flurbereinigung (RzF)

Die Bund-Länder-Arbeitsgemeinschaft Nachhaltige Landentwicklung (ArgeLandentwicklung) gibt regelmäßig gerichtlichen Entscheidungen bekannt, die für Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) und dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LwAnpG) eine besondere Bedeutung haben. Amtliche und redaktionelle Leitsätze und dazugehörige Auszüge aus den Begründungen der Entscheidungen sind in der "Rechtsprechung zur Flurbereinigung" (RzF) zusammengestellt.

Die jeweils aktualisierte Version der RzF wird kostenfrei als ISO-Image bzw. als ZIP-Archiv unter der ISSN 2700-4899 zum Herunterladen zur Verfügung gestellt:

Download der RzF als ISO-Image: rzf_2021.iso (62 MB),

Download der RzF als ZIP-Archiv: rzf_2021.zip (35 MB).

4.6.3.2 Konfliktbewältigung durch Institutionalisierung

Wenn es um die gemeinschaftlichen Angelegenheiten und gemeinschaftliche Interessen und Belange im Flurbereinigungsverfahren geht, erfolgt die Interessenvertretung durch die von der Gesamtheit der Teilnehmer gewählte Institution, den **Vorstand der Teilnehmergeinschaft**. Das ist zum Beispiel der Fall, wenn

- die Grundsätze für die Wertermittlung aufgestellt werden,
- der Plan über die gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen mit landschaftspflegerischem Begleitplan entworfen wird,
- im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung Art und Umfang der ökologischen Kompensationsmaßnahmen festzulegen sind,
- im Falle einer vorläufigen Besitzeinweisung die Überleitungsbestimmungen festgelegt werden müssen, durch die der praktische Übergang des Besitzes auf die neuen Flurstücke organisiert wird.

Diese Entscheidungen haben in der Regel zumindest mittelbare Auswirkung auf die Landabfindung der einzelnen Teilnehmer und sind daher geeignet, Sachkonflikte auszulösen. Jedoch können diese Sachkonflikte nicht mit Rücksicht auf den Einzelnen bewältigt werden, sondern nur dadurch, dass jeweils eine im Gesamtinteresse ausgewogene Lösung gefunden werden muss. Das erfolgt durch den Vorstand der Teilnehmergeinschaft.

Die gemeinschaftlichen Angelegenheiten der Flurbereinigungsteilnehmer werden von der Teilnehmergeinschaft wahrgenommen; sie ist eine Körperschaft des öffentlichen Rechts. Nach außen handelt die Teilnehmergeinschaft durch den gewählten Vorstand der Teilnehmergeinschaft (Kapitel 2.5.4).

Hier werden also die gemeinschaftlichen Anliegen durch das Organ einer Institution wahrgenommen. Die Organe der Teilnehmergeinschaft handeln nach Prinzipien der repräsentativen Demokratie, ein Prinzip, welches die bestmögliche Gewähr dafür gibt, dass die Verfolgung von Partikularinteressen vermieden wird. Wenn ein einzelner Teilnehmer glaubt, sich in die Entscheidungsfindung zu gemeinschaftlichen Angelegenheiten einbringen zu müssen, kann das nur über den Vorstand der Teilnehmergeinschaft geschehen; er muss dann sein Anliegen oder bestimmte,

wichtig erscheinende Informationen oder Hinweise dem Vorstand vortragen. Das kann in Teilnehmerversammlungen oder öffentlichen Anhörungen erfolgen; es steht ihm aber auch frei, sich direkt mit seinem Anliegen an den Vorstand zu wenden.

Aufgrund ihrer aus Wahlen abgeleiteten Legitimation stellt der Vorstand der Teilnehmergeinschaft für die Flurbereinigungsbehörde eine im wohl verstandenen Interesse "ernst zu nehmende" Institution dar. Die gegebenenfalls zwischen Vorstand und Flurbereinigungsbehörde auszutragenden divergierenden Vorstellungen zu bestimmten Angelegenheiten stellen in den meisten Fällen reine Sachkonflikte dar. Der Austausch des Für und Wider zu einer planerischen Problemlösung zwischen Vorstand und Flurbereinigungsbehörde lässt in der Regel ausgewogene und rechtssichere Entscheidungen entstehen. Wenn dann die Entscheidungsgründe vom Vorstand an die Teilnehmer weitergegeben werden, hat das in der Regel eine befriedende Wirkung. Deshalb ist der Vorstand ein hervorragend geeignetes Gremium zur Akzeptanzfindung in allen die Gemeinschaft betreffenden Planungsfragen.

4.6.3.3 Konfliktbewältigung durch Partizipation

Das Gespräch mit den Beteiligten ist zentrales Element der Konfliktbewältigung in der Flurbereinigung. In Verbindung mit dem Erlass eines belastenden Verwaltungsaktes hat immer vorab eine Anhörung zu erfolgen, in der der Betroffene die Möglichkeit der Stellungnahme hat. In der ländlichen Entwicklung haben sich darüber hinaus weitere Formen der Einbeziehung des Bürgers herausgebildet.

Traditionelle Formen der Bürgerbeteiligung

- Die Flurbereinigungsbehörde ist gehalten, bereits vor der Anordnung der Flurbereinigung die voraussichtlich beteiligten Grundstückseigentümer in geeigneter Weise eingehend über das geplante Flurbereinigungsverfahren einschließlich der voraussichtlich entstehenden Kosten aufzuklären (§ 5 FlurbG). Das erfolgt in der Regel in einer Bürgerversammlung, in der die jeweilige wirtschaftliche und agrarstrukturelle Situation in einer Region dargestellt und analysiert wird. Anhand von Planungsszenarien wird behandelt, wie durch entsprechende Maßnahmen eine Entwicklung in die gewünschte Richtung gefördert werden kann. Dieser so genannte "Aufklärungstermin" ist gesetzlich vorgeschrieben und hat zum Ziel, für die beabsichtigten Maßnahmen Akzeptanz durch Information zu schaffen.
- Die umfassende Öffentlichkeitsbeteiligung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung ist Ausfluss des gesteigerten Umweltbewusstseins in der Gesellschaft. Bereits im Vorfeld eines Vorhabens sollen dessen Auswirkungen auf die Umwelt geprüft werden. Jedermann kann sich hierüber informieren und sich selbst mit seinen Kenntnissen über die Umwelt einbringen (siehe Kap. 4.5). Folgerichtig gilt diese Rechtsvorschrift unabhängig von einer persönlichen Betroffenheit des Bürgers oder einem subjektiven Rechtsschutzbedürfnis des Einzelnen. Die Verwaltungspraxis seit Einführung der Umweltverträglichkeitsprüfung mit der unbeschränkten Öffentlichkeitsbeteiligung hat gezeigt, dass Bürgerinitiativen gegen bestimmte Flurbereinigungsmaßnahmen mit dem Vorwurf der "Umweltzerstörung", wie sie in den 1970-er und 1980-er Jahren in Deutschland an der Tagesordnung waren, heute praktisch nicht mehr vorkommen.

- Eine Form konstruktiver Mitwirkung stellt der "Planwuschtermin" in Flurbereinigungsverfahren dar: bevor die Flurbereinigungsbehörde den Flurbereinigungsplan aufstellt, sind die Grundstückseigentümer über ihre Wünsche für die Landabfindung im Rahmen der Neuordnung der Grundstücke zu hören (§ 57 FlurbG). Hier wartet nicht der Bürger auf ein bestimmtes Handeln der Behörde, um dann z.B. durch den Widerspruch zum Ausdruck zu bringen, dass er mit der vorgesehenen Landabfindung nicht einverstanden ist. Hier nimmt der Bürger selbst unmittelbar Einfluss auf das spätere Tun der Behörde. Je intensiver, fundierter und abwägender dieser Dialog zwischen den Grundstückseigentümern und dem Planer der Flurbereinigungsbehörde in Einzelgesprächen geführt wird, desto besser und akzeptabler ist das spätere Neuordnungsergebnis. Eine oft vom einzelnen Grundeigentümer in diesem Termin erwartete Vereinbarung über das erzielte Gesprächsergebnis mit Zusage einer bestimmten Landabfindung kann allerdings nicht abgeschlossen werden; denn sie würde den Entscheidungsspielraum für die Landabfindungen der später zu Wort kommenden Grundeigentümer in unzulässiger Weise einschränken. Der Planwuschtermin dient der Vermeidung potenzieller Sach- und Verteilungskonflikte und ist insofern eine Form von „Konfliktanalyse“.

Die Herausforderung für den Planer besteht in der Kompromissfindung. Es gilt, unter den vielen individuellen, sich oft gegenseitig ausschließenden Wünschen aller Teilnehmer eine Lösung zu finden, die von jedem Einzelnen noch akzeptiert werden kann.

"Kompromisse zu finden heißt, die Torte so aufzuteilen, dass alle Beteiligten mit der Überzeugung nach Hause gehen, sie hätten jeweils das größte Stück erhalten".

Das Kooperationsprinzip

Das Kooperationsprinzip wird angewendet, wenn der Staat im Interesse des Gemeinwohls Einfluss auf das Verhalten bestimmter Wirtschafts- und Sozialpartner nehmen will, ohne auf das Mittel von gesetzlichen Verboten oder Geboten zurückzugreifen.

Dazu werden Vereinbarungen zwischen Behörde und einzelem Bürger geschlossen hinsichtlich

- der Vorgehensweise zur Auflösung von Konfliktsituationen,
- des Umgangs miteinander sowie
- Grundsätzen für die fällig werdenden Ausgleichs bei staatlichen Restriktionen hinsichtlich der Landnutzung.

Typische Anwendungsbereiche im Bereich der ländlichen Entwicklung sind der Gewässerschutz und der Naturschutz. Der gesamte „Vertragsnaturschutz“ hat im Kooperationsprinzip seine fachpolitische und gesellschaftspolitische Basis:

Die staatlichen Fachbehörden definieren eine Gebietskulisse, in der aus Gründen des Gewässerschutzes oder des Naturschutzes die landwirtschaftliche Bewirtschaftung nur in einer ganz bestimmten Art und Weise (in der Regel extensiv) stattfinden darf. Den betroffenen Landwirten steht es frei, darüber mit der Fachbehörde eine vertragliche Vereinbarung zu treffen. Für die Ertragsausfälle wird ein entsprechender finanzieller Ausgleich vereinbart. Derartige Vereinbarungen werden für die Kulturlandschaftsprogramme (Feuchtwiesenschutzprogramm, Mittelgebirgsprogramm, Gewässerauenprogramm, Streuobstwiesenprogramm, Ackerwildkrautprogramm) und für

den Waldnaturschutz abgeschlossen. Diese Form der Anwendung des Kooperationsprinzips wird auch „Vertragsbodenordnung“ genannt.

Obgleich eine Teilnahme an den Programmen freiwillig ist, machen in den Gebietskulissen für die zu schützenden Bereiche fast alle Landwirte mit - nicht zuletzt wegen der auskömmlichen finanziellen Ausgleichsleistungen. Gleichwohl liegt der Haupteffekt in dem Prinzip der Freiwilligkeit; der Bürger steht dem Staat nicht in einem Über- / Unterordnungsverhältnis gegenüber, sondern auf gleicher Stufe als Vertragspartner, ein Prinzip, welches auch den in Kapitel 4.5.3 beschriebenen produktionsintegrierten naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen innewohnt.

Neuere Formen von Partizipation

Die gesellschaftliche Entwicklung in den 1970-er und 1980-er Jahren in Deutschland war unter anderem geprägt durch ein zunehmendes Selbstbewusstsein des Bürgers und durch eine Abkehr von allem Obrigkeitlichen. Diese Entwicklung hatte Einfluss auf die Beteiligungsformen in der Ländlichen Entwicklung. Neben dem (gesetzlich vorgeschriebenen) hoheitlich-formalen und rechtlich-institutionellen Handeln erfolgte eine Hinwendung zu mehr informellem, weniger hoheitlichem Handeln. Die Mitarbeiter der Flurbereinigungsbehörden veränderten ihr Rollenverständnis vom "Dominator" zum "Motivator" und "Moderator". Es handelt sich methodisch um einen Ansatz, wie er in den 1990-er Jahren in Westeuropa in der „lokalen Agenda“ und in den von der Europäischen Union initiierten „LEADER-Projekten“ (siehe Kap. 2.3.3) eingeführt wurde.

Die Moderation zielt darauf ab, die Kreativität der Teilnehmer zu fördern, die Ideen Einzelner allen Teilnehmern zugänglich zu machen sowie zu Ergebnissen und Entscheidungen zu gelangen, die von der ganzen Gruppe im Konsens getragen und umgesetzt werden können. Bedeutsam für das Gelingen eines solchen Ansatzes sind die Arbeitsatmosphäre und die Rollenverteilung in der Gruppe. Offenheit in der Ergebnisfindung und der respektvolle Umgang mit abweichenden Meinungen sind dabei unverzichtbar.

Diese Form der Partizipation in Arbeitskreisen eignet sich insbesondere in ILEK-Prozessen und bei der Erarbeitung von Dorfentwicklungskonzepten (siehe Kap. 4.1). In diesen Arbeitskreisen werden potentielle Konfliktfelder bereits in einem frühen Stadium sichtbar; sie müssen verbalisiert und diskutiert werden. Das ermöglicht allen Beteiligten, den eigenen Standpunkt zu überdenken, konstruktiv Kompromisse zu gestalten und an der Lösung von Interessenkonflikten mitzuwirken.

Je dichter die zu behandelnden Sachverhalte den persönlichen Lebensbereich betreffen, umso konkreter werden auch die Konfliktfelder. Dabei kann schnell eine diffuse Mischung aus Sachkonflikten, Wertekonflikten, Beziehungskonflikten und Anerkennungskonflikten entstehen. Die Herausforderung für den Moderator eines solchen Prozesses besteht darin, die Ursachen für die Konflikte frühzeitig aufzudecken und über den Einsatz aktivierender Arbeitsmethoden, wie etwa die Metaplan-Technik, „mind mapping“ oder Rollenspiele, die Teilnehmer zu einem vorwärts gerichteten Agieren anzuleiten. Da die Bürger die Projektentwicklung vom Anfangsstadium an mitgestalten, finden sie sich in den Projektergebnissen mit ihren Vorschlägen und Anregungen wieder und identifizieren sich damit. Die Konfliktbewältigung besteht darin, dass es keine behördlichen Vorgaben gibt, an denen sich die Bürger reiben könnten. Konflikte entstehen allenfalls aus Meinungsverschiedenheiten in der Gruppe. Die Gruppe stellt eine "konstruktive Bürgerinitiative" dar; sie sagt nicht, *wogegen* man ist,

sondern *wofür* man ist. Das erzeugt ein "Wir-Gefühl" und ein hohes Maß an Identifikation mit den Entwicklungsmaßnahmen.

Es spricht nichts dagegen, dass methodisch diese Form der Partizipation auch in der hoheitlichen Flurbereinigung angewendet werden kann und auch angewendet wird. Allerdings sollte dabei vorweg klargestellt werden, dass die notwendigen Entscheidungen am Ende eines diskursiven Prozesses in der Flurbereinigung verbindlich gemacht und zur Verfahrensbeschleunigung in hoheitliche Verwaltungsakte gekleidet werden müssen.

4.6.4 Konfliktprävention und Konfliktentschärfung durch Information und Bildungsarbeit

In der Ländlichen Entwicklung kommt der Öffentlichkeitsarbeit und Bildungsarbeit im Hinblick auf Konfliktprävention und Konfliktentschärfung eine wichtige Rolle zu; Öffentlichkeits- und Bildungsarbeit sind Mittel zur Konfliktvermeidung.

- Im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit werden durch **Faltblätter, Broschüren, Ausstellungen** allgemeine Informationen über die Ziele, Verfahrensabläufe und beispielhafte Arbeitsergebnisse vermittelt; über landwirtschaftliche Wochenblätter oder ähnliche regionale Publikationsorgane werden Abhandlungen etwa über komplexe bodenordnerische Zusammenhänge oder Fördermöglichkeiten im Rahmen der Dorferneuerung veröffentlicht.

Über die **Tagespresse und den Lokalfunk sowie den Internet-Auftritt** der Flurbereinigungsbehörde werden die betroffenen Bürger über aktuelle Ereignisse oder bevorstehende Arbeitsschritte in der Flurbereinigung oder der Dorferneuerung unterrichtet. Dazu bedarf es im Internetauftritt spezieller Seiten für jedes der laufenden Projekte. Damit soll erreicht werden, dass die Bürger umfassend über die Maßnahmen und deren Zusammenhänge informiert sind. Denn die Ursachen für Konflikte in der Ländlichen Entwicklung unter den Bürgern oder zwischen Bürger und Behörde sind häufig fehlende oder falsche Informationen. Nur ein informierter Bürger ist in der Lage rational zu handeln und zielgerichtet zu agieren.

- Das alleine reicht aber insbesondere für die prozesshaften Vorgänge in Arbeitskreisen, und lokalen Agenden nicht aus. Damit sich die Bürger auch hier fachkundig einbringen können, bedarf es einer auf dieses Ziel hin angelegten **Bildungsarbeit**. Dazu haben verschiedene Bundesländer eigene, auf die Aufgabe Landentwicklung ausgerichtete Bildungseinrichtungen geschaffen, so zum Beispiel die "Akademien Ländlicher Raum" im Land Bayern, Baden-Württemberg, Hessen, Niedersachsen, Rheinland-Pfalz, Thüringen, Schleswig Holstein. In Bayern befassen sich auch die "Schulen der Dorferneuerung und Landentwicklung" mit der Ertüchtigung interessierter Akteure in Flurbereinigung und Landentwicklung. Im Lande Nordrhein-Westfalen verfolgt das "Zentrum für ländliche Entwicklung" diese Ziele; darüber hinaus ist die "Natur- und Umweltschutz-Akademie" in der Umweltbildung für breite Bevölkerungskreise aktiv.

In diesen Einrichtungen findet - zielgruppenorientiert - fachliche Fortbildung auf dem Gebiet der Ländlichen Entwicklung und Umweltbildung statt. Hier werden Moderations- und Präsentationstechniken vermittelt und eingeübt sowie die Grundlagen der Kommunikation einschließlich des Umgangs mit und der Lösung von Konflikten trainiert. Angebote zum Erfahrungsaustausch zwischen den Akteuren in der ländlichen Entwicklung und zur Vorbereitung auf Maßnahmen der ländlichen Entwicklung runden die Bildungsinhalte ab. Zielgruppen sind insbesondere Dorfbewohnerinnen und Dorfbewohner einschließlich der nachwachsenden Generationen in Schule und Ausbildung, Mitglieder von Dorfvereinen und dorfbezogenen Initiativen, Mitglieder von Stadt- und Gemeinderäten, Funktionsträger in den Kommunen und staatlichen Behörden, Flurbereinigungs- und Dorfplaner, Architekten, Landes- und Heimatpfleger.

Der Bundesverband der Teilnehmergeinschaften e.V. mit Sitz in Berlin (www.btg-bund.de) hat seine Fortbildungsangebote auf die Qualifizierung der Vorstände von Teilnehmergeinschaften ausgerichtet.

Derartige Bildungseinrichtungen tragen neben der Wissensvermittlung zur Konfliktprävention bei, vor allem zur Schaffung eines gesellschaftlichen Konsenses über umwelt- und entwicklungspolitisch notwendige Maßnahmen sowie zur Akzeptanzfindung.

4.6.5 Konfliktbewältigung in Zahlen

Im Land NRW wurde vor einigen Jahren eine Erhebung gemacht, wie viele Konflikte in der Flurbereinigung aus unterschiedlichen Interessenlagen unter den Beteiligten von Gerichten entscheiden werden mussten. Zu dem Zeitpunkt der Erhebung waren ca. 310 Neuordnungsverfahren auf etwa 9 % der Landesfläche anhängig. Die anhängigen Flurbereinigungsverfahren waren über alle Verfahrensabschnitte verteilt und betrafen ca. 100.000 Grundeigentümer.

Bei der Annahme, dass jeder von diesen Beteiligten in den anhängigen Neuordnungsverfahren bis zum Zeitpunkt der Erhebung mit wenigstens 2 Verwaltungsakten, nämlich zur Feststellung der Ergebnisse der Wertermittlung und der Bekanntgabe des Flurbereinigungsplanes in Form von behördlichen Entscheidungen konfrontiert war, ergibt das in der Summe über alle Neuordnungsverfahren und über die Dauer der Verfahren rund 200.000 Verwaltungsakte, gegen die von den Beteiligten potenziell Widerspruch hätte eingelegt werden können.

Pro Jahr wurden landesweit durchschnittlich aber nur etwa 50 - 100 Widersprüche an die erste Rechtsbehelfsinstanz, die Spruchstelle für Flurbereinigung, zur Entscheidung abgegeben; das sind 0,5 ‰ aller potenziell möglichen Rechtsbehelfe. In allen anderen Fällen ist es infolge der umsichtigen Verfahrensleitung durch die Projektleiter in den Flurbereinigungsbehörden zu keinem förmlichen Widerspruch gegen die behördlichen Entscheidungen gekommen.

Von den 50 - 100 von der Spruchstelle für Flurbereinigung jährlich entschiedenen Fällen gehen höchstens 20 % als Klage zum Flurbereinigungsgericht; das macht, bezogen auf die mögliche Anzahl von potenziellen Konfliktlagen weniger als 0,1 ‰ an gerichtlichen Auseinandersetzungen aus.

4.6.6 Schlussbemerkung

Die dargestellten Ansätze zur Konfliktbewältigung in der Ländlichen Entwicklung sind nicht das Ergebnis eines analytischen Prozesses; sie sind Ausfluss von Praxiserfahrungen in Deutschland aus fast 180 Jahren Bodenordnungstätigkeit der Flurbereinigungsbehörden im ländlichen Raum. Dabei geht es im Einzelfall nicht nur um die richtige Wahl **eines** Ansatzes für die Bewältigung aufkommender Konflikte. Um in einem Flurbereinigungsverfahren ein offenes und entspanntes Miteinander unter allen Akteuren zu erreichen und über die Dauer des ganzen Verfahrens zu erhalten, müssen die dargestellten Instrumente situativ - das heißt, auf die sich gerade stellende Herausforderung hin - angewendet werden. Zudem müssen die Mitarbeiter der Flurbereinigungsbehörde eine Fähigkeit entwickeln, Konfliktpotenziale schon frühzeitig zu erkennen, um präventiv tätig werden zu können.

Damit schließt sich der Bogen zu den in Kapitel 2 dargestellten Grundsätzen bei der Durchführung zeitgemäßer Entwicklungstätigkeit im ländlichen Raum. Die sachgerechte Anwendung dieser Grundsätze erfordern eine Grundhaltung, die geprägt ist durch ein hohes Maß an Sensibilität und Verständnis der Mitarbeiter der Flurbereinigungsbehörde für die Befindlichkeit der beteiligten Bürger sowie Zugewandtheit und Respekt gegenüber Personen und Sachen.

Diesem Anspruch ist nicht genügt, wenn sich die Akteure in der ländlichen Entwicklung und Flurbereinigung auf die Art im Umgang mit Information, Kommunikation und Partizipation verständigt haben. Eine kürzlich erschienene „Evaluation der Kommunikation in Flurneuordnungsverfahren an Beispielen in Bayern“ (Hesse 2021) kommt zu dem Ergebnis, dass die Mehrheit der Teilnehmer die Kommunikation in den Verfahren sehr positiv bewertet. Dennoch gebe es durchaus Optimierungspotenziale, etwa hinsichtlich der Bereitstellung von Informationen, hinsichtlich proaktiver Kommunikationsleistungen oder hinsichtlich des Bewusstseins der Projektverantwortlichen um die Wirkungen einer guten Kommunikation. In einem Flurbereinigungsverfahren könne auch der Vorstand einer Teilnehnergemeinschaft noch stärker und vor allem aktiver in die Informationsstränge eingebunden werden. Insofern bleiben Information, Kommunikation und Partizipation in einem Prozess der ländlichen Entwicklung eine ständige Herausforderung an alle Projektbeteiligten.

4.7 Monitoring - operatives Controlling – wirkungsvoll orientiertes Controlling

Maßnahmen zur Entwicklung der ländlichen Bereiche stellen staatliche Interventionen dar. Im Mittelpunkt der Tätigkeit stehen die hoheitlichen Bodenordnungsverfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz, in denen ländlicher Grundbesitz an die modernen Erfordernisse der öffentlichen Daseinsvorsorge und der Land- und Forstwirtschaft durch Neuordnung der Grundbesitzverhältnisse angepasst werden. Auch die Aufgaben der Dorfentwicklung und der integrierten ländlichen Entwicklung haben ihren Ursprung in programmatischen Beschlüssen von Parlament und Regierung. Ausgeführt werden die Maßnahmen durch die öffentliche Verwaltung. So liegt es in der Natur der Sache, dass von Zeit zu Zeit zu überprüfen ist, ob die parlamentarisch beschlossenen Maßnahmen ihre beabsichtigte Wirkung entfaltet haben und weiterhin noch erforderlich sind. Zudem ist bei einer Weiterführung der Maßnahmen zu prüfen, ob die beschlossenen Maßnahmen auch effizient von den Exekutivorganen umgesetzt werden.

Für den Aufgabenbereich der ländlichen Entwicklung und für eigens dafür eingerichteten Fachbehörden besteht dieser Sachzusammenhang in Deutschland, seitdem die hoheitliche Bodenordnung (durch das „Edikt zur Regulierung der gutsherrlichen und bäuerlichen Verhältnisse“ aus dem Jahre 1811) auf der politischen Agenda steht. Schon damals ging die preußische Regierung davon aus, dass diese Maßnahme im preußischen Staatsgebiet innerhalb von 5 Jahren abgeschlossen und die dazu eingerichteten Spezialbehörden aufgelöst werden könnten. Es kam anders, wie in Kapitel 1.1 dargestellt ist.

Durch die Veränderung und Ausweitung der Aufgaben trat die operative Seite der Aufgabenerledigung in den ausführenden Fachbehörden im Laufe der Zeit immer stärker in das Blickfeld von Regierung und Parlament und führte im Jahre 1920 durch die Verabschiedung der preußischen Umlegungsordnung zu einer tiefgreifenden, bis heute gültigen Umgestaltung der Behördenorganisation (siehe Kap.2.5.1)

Über die Jahre haben sich die Methoden für die regelmäßige Kontrolle und ein zielgerichtetes Steuern der Fachbehörden verfeinert und als Bestandteil der Verwaltungspraxis etabliert. Dabei werden seit etwa 40 Jahren die in Gewerbe und Industrie üblichen betriebswirtschaftlichen und volkswirtschaftlichen Analysemethoden angewendet. Für moderne Dienstleistungsbehörden steht inzwischen neben der Effizienz im Verwaltungshandeln auch die Effektivität staatlicher Leistungen im Mittelpunkt der Betrachtung, nämlich hinsichtlich der Wirksamkeit der Maßnahmen für die Gesellschaft. In den mit der ländlichen Entwicklung und Flurbereinigung befassten Behörden werden unterschiedliche Formen der Behördensteuerung angewendet.

4.7.1 Monitoring durch Behördenleitung, Fachaufsicht und Audit-Institutionen

Die Beobachtung der internen Geschäftsvorgänge und Arbeitsabläufe in einer **Flurbereinigungsbehörde** sowie die Verfolgung der Reaktion der Adressaten auf die erbrachten Dienstleistungen gehören traditionell zu den Pflichtaufgaben eines Behördenleiters. Er muss dann steuernd tätig werden, wenn Probleme sichtbar werden. Das geschieht unter Beachtung der in der Aufbauorganisation der Behörde vorgegebenen Verantwortungszuständigkeiten: der Behördenleiter spricht mit seinen Abteilungsleitern, die Abteilungsleiter sprechen mit den Gruppenleitern, die Gruppenleiter mit ihren Mitarbeitern. Der Vorteil dieser traditionellen Form der Behördensteuerung ist der direkte persönliche Kontakt und die persönliche Kommunikation des Vorgesetzten mit den Mitarbeitern. Der Nachteil ist, dass diese persönliche Kontaktaufnahme zur Steuerung in der Regel immer nur Anlass bezogen stattfindet und insofern meisten „re-aktiv“. Eine nach vorne gerichtete Behördensteuerung findet nur in den seltensten Fällen statt.

Das gilt auch für Behördenorganisationen, welche landesweit aufgestellt sind. Hier ist in der Regel eine zentrale, für das ganze Land zuständige Organisation als **Obere Flurbereinigungsbehörde** installiert, welche die Fachaufsicht über die nachgeordneten Behörden wahrnimmt und Koordinationsaufgaben zwischen dem zuständigen Ministerium und den vor Ort tätigen Flurbereinigungsbehörden übernimmt. Dazu ist ein Berichtswesen zwischen unteren Behörden und der Aufsichtsbehörde eingerichtet, in dem die wichtigsten Geschäftsbereiche nach Art, Umfang und bestehenden Problemen mindestens einmal jährlich behandelt werden. Die unteren Behörden berichten an die Aufsichtsbehörde; die Aufsichtsbehörde berichtet an das zuständige Ministerium. Die

Berichte werden in Geschäftsbesprechungen verifiziert und gegebenenfalls in Maßgaben und Handlungsoptionen zusammengefasst. Auch in diesem Zusammenwirken wird überwiegend nur reaktiv agiert. Für ein systemisches Umsteuern, sei es in der Ablauforganisation oder der Aufbauorganisation, fehlen in der Regel aussagefähige Indikatoren.

Vorschläge für systemische Veränderungen kommen in einer nach dem traditionellen Steuerungsmodell aufgestellten Behördenorganisation nur von der dem Parlament direkt unterstellten **Audit-Institution** in Form einer „Organisationsprüfung“. Dazu sind dann im Einzelfall umfangreiche Erhebungen erforderlich, um die für nachvollziehbare Veränderungsvorschläge erforderlichen Daten über den Geschäftsbetrieb, die Arbeitsabläufe und die Kostenseite der Behördenorganisation zu erhalten. Für die Prüfung der gesamtwirtschaftlichen Sinnhaftigkeit der staatlichen Fördermaßnahmen fehlen in der Regel valide Daten.

4.7.2 Operatives Controlling

Vor diesem Hintergrund haben sich in Deutschland seit Beginn der 1980-er Jahre im Rahmen allgemeiner Reformbemühungen um die öffentliche Verwaltung auch in den Flurbereinigungsbehörden neue Methoden der Behördensteuerung etabliert.

4.7.2.1 Die Behördensteuerung über Ziele

Die **Zielvereinbarung** ist ein betriebswirtschaftlicher Begriff aus der Unternehmensführung, mit der ein Ergebnis- oder Prozessziel innerhalb einer Wertschöpfungskette bzw. im Projektmanagement definiert wird. Auch die Steuerung von öffentlichen Verwaltungen erfolgt inzwischen über Zielvereinbarungen. Zielvereinbarungen werden zwischen benachbarten Arbeitsebenen in der Prozesskette abgeschlossen, also zwischen Behördenleiter und Abteilungsleitern, zwischen Abteilungsleitern und Referats- oder Projektleitern usw. Als Zwischenziel oder Meilenstein werden hierbei Arbeitsergebnisse oder Bedingungen bezeichnet, die im Verlauf des Jahres oder eines Projektes zu erreichen und deren Erreichung zu kontrollieren sind. In einem Zielvereinbarungsprozess, der jährlich am Anfang eines Jahres stattfinden sollte, werden die Ergebnisse der Zielvereinbarung verschriftlicht, damit der Grad der Zielerreichung im Laufe des Jahres (etwa zur Jahresmitte) abgeschätzt und im Falle einer Gefährdung der Zielerreichung gegebenenfalls durch Unterstützungsmaßnahmen gefördert werden kann. Die Zielvereinbarungen sollten sich nicht nur mit den operativen Zielen befassen, sondern auch Ziele in den Blick nehmen, welche das persönliche Arbeitsumfeld (etwa die vorhandene Büro- oder IT-Ausstattung) und auch die persönliche Förderung der Mitarbeiter (z.B. mittels spezieller Fortbildungsmaßnahmen) betreffen. Ein Zielvereinbarungsprozess wird als wesentlicher Bestandteil der Mitarbeiter-Motivation innerhalb einer Behörden- bzw. Projektorganisation verstanden und dient auch der individuellen Förderung der Mitarbeiter; diese Ziele sind aber nicht Gegenstand der weiteren Ausführungen.

Bei der Priorisierung der Ziele orientiert sich der Behördenleiter an den gesetzlichen und politischen Vorgaben für seine Behörde. Es wird zwischen kurz-, mittel- und langfristigen Zielen sowie zwischen operativen und strategischen Zielen unterschieden. Die Zielfestlegung beinhaltet die Zielbeschreibung sowie die Maßnahmen zur Zielerreichung. Dazu sollte zweckmäßigerweise für den ganzen Aufgabenbereich der jeweiligen Behörde (Produkt-Portfolio) eine Produkt- und Leistungsbeschreibung vorliegen.

Ein **Ziel** sollte so definiert werden, dass

- die Zielrichtung die strategische Ausrichtung der Behörde widerspiegelt,
- die Messgrößen für die Ziele die strategische Ausrichtung auch tatsächlich abbilden und
- die Zielhöhe von allen Mitarbeitern akzeptiert werden kann.

Die Ziele sollten „SMART“ (ursprünglich das Englische Akronym für **s**pecific = spezifisch, **m**asurable = messbar, **a**chievable = erreichbar, **r**elevant = relevant, und **t**imed = terminiert) sein.

Die **Maßnahmen**, um dieses Ziel zu erreichen, müssen klar beschrieben und nachvollziehbar sein:

- Wer (Organisationseinheit, Abteilung)
- Was (Ergebnis- oder Prozessziel mit nachprüfbarer Qualitätsdefinition)
- Wann (Zeitangabe für Zwischenziele, Meilensteine und Resultate)
- Wie (Mittleinsatz von Personal- und Finanzressourcen)
- Der Weg (definierte Vorgehensweise, speziell Methodik und Verfahren)
- Regelung bei Erfüllung bzw. Nichterfüllung des Ziels.

Die **strategischen Ziele** werden zumeist zwischen Behördenleiter und vorgesetzter Dienststelle sowie zwischen Behördenleiter und Abteilungsleitern abgeschlossen; sie betreffen langfristige Behördenziele, welche zugleich für mehrere Organisationsteileinheiten gemeinsam gelten. So kann etwa ein strategisches Ziel sein, die Nachfrage nach den gesamtwirtschaftlich wirksameren Flurbereinigungsverfahren zur Landentwicklung gegenüber den traditionellen Zusammenlegungsverfahren anzuregen und damit die nur begrenzt verfügbaren Personal- und Finanzressourcen effektiver einsetzen zu können.

Operative Ziele sind zumeist kurz- bis mittelfristig orientiert und beziehen sich auf einzelne Abteilungen bzw. Referate einer Abteilung; sie müssen sich den strategischen Zielen unterordnen und sind in der Regel Jahres-, Halbjahres- oder Quartalsziele. Typische operative Ziele sind in der Flurbereinigung die Erreichung eines bestimmten Verfahrensabschnitts (etwa die „Feststellung der Ergebnisse der Wertermittlung“ in der Flurbereinigung X oder die „Vorläufige Besitzeinweisung“ bis spätestens zum 31.10. des Jahres in der Flurbereinigung Y). Schwieriger zu fassen, aber durchaus zielführend sind Qualitätsziele, welche die Zusammenarbeit der Akteure im Flurbereinigungsgebiet betreffen oder den Grad der Zufriedenheit der Flurbereinigungsbeteiligten mit dem Ergebnis der Neuordnung des Flurbereinigungsgebietes.

Die Einführung und Umsetzung eines Zielvereinbarungssystems ist in Deutschland in der öffentlichen Verwaltung mitbestimmungspflichtig. In Behörden mit einem Betriebsrat wird der Abschluss von Zielvereinbarungen mit den Mitarbeitern durch eine „Betriebsvereinbarung“ zwischen der Behördenleitung und dem Betriebsrat geregelt.

Die Einführung der Behördensteuerung bzw. Projektsteuerung über Ziele hat in den 1990-er Jahren wesentlich dazu beigetragen, dass sich die Flurbereinigungsbehörden inzwischen trotz Wahrnehmung hoheitlicher Aufgaben als Dienstleistungsunternehmen für die Entwicklung der ländlichen Räume verstehen und auch als solche von der Bevölkerung in den betroffenen Regionen wahrgenommen werden.

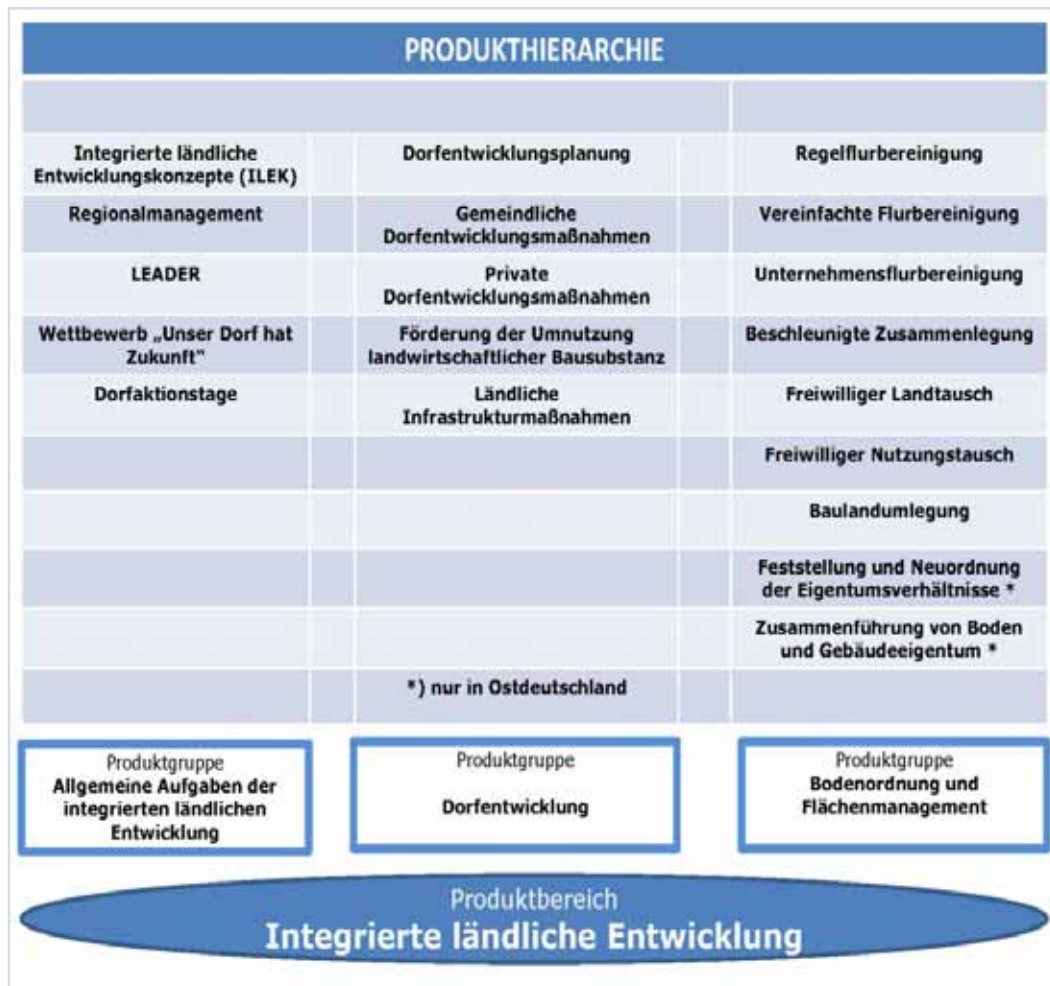
4.7.2.2 Kosten- und Leistungsrechnung

Die Kosten- und Leistungsrechnung (KLR) ist ein Instrument des operativen Controlling; sie stellt die für die innerbehördliche Führung und Steuerung notwendigen betriebswirtschaftlichen Informationen bereit und macht die Leistungen der jeweiligen Organisationseinheit transparent.

Als „Kosten“ wird der in Geld bewertete Verbrauch an Gütern und Dienstleistungen bezeichnet. Die Kosten werden in der Kostenartenrechnung, der Kostenstellenrechnung und der Kostenträgerrechnung niedergelegt. Die „Leistungen“ werden in Produkten abgebildet, welche für externe oder interne Auftraggeber von der jeweiligen Organisationseinheit erstellt werden; sie beschreiben die Arbeitsergebnisse, welche die Verwaltung für die Bürgerinnen und Bürger sowie andere staatliche und kommunale Stellen erbringt.

Die Grundlage für die Kosten- und Leistungsrechnung bildet der Produkt- und Leistungskatalog. Hierin ist der gesamte Geschäftsbereich der Behörde abgebildet:

Abb. 4.7-1: Produkt- und Leistungskatalog einer Flurbereinigungsbehörde



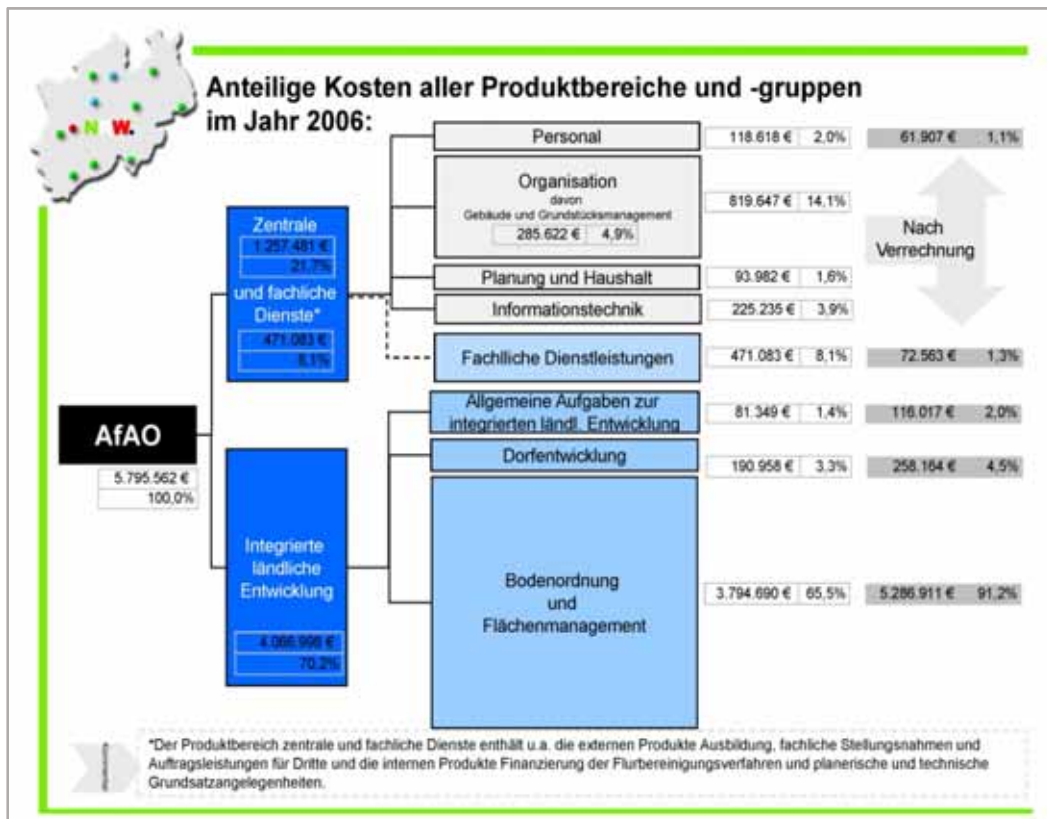
Die Verwaltung für Agrarordnung NRW (AfAO) ist als Flurbereinigungsbehörde die Strukturbehörde für den ländlichen Raum in Bundesland Nordrhein-Westfalen, in der alle überbetrieblichen Instrumente und Fördermaßnahmen zur Entwicklung des ländlichen Raumes „aus einer Hand“ nach landespolitischen Vorgaben eingesetzt und administrativ abgewickelt werden.

Der Geschäftsbereich „Integrierte ländliche Entwicklung“ ist in Produktgruppen eingeteilt

- Allgemeine Aufgaben zur ländlichen Entwicklung
- Dorfentwicklung
- Bodenordnung

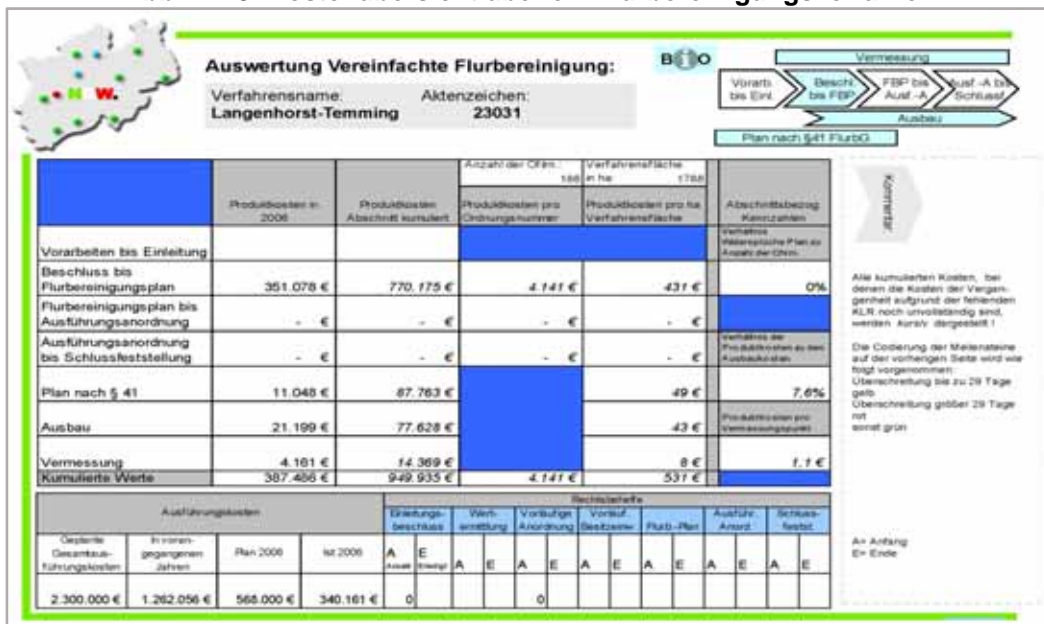
Im vorliegenden Fall findet in der Produktgruppe Bodenordnung 80% bis 90% des Ressourcenverbrauches der Flurbereinigungsbehörde statt.

Abb. 4.7-2: Gesamtkosten der Flurbereinigungsbehörde (AfAO)



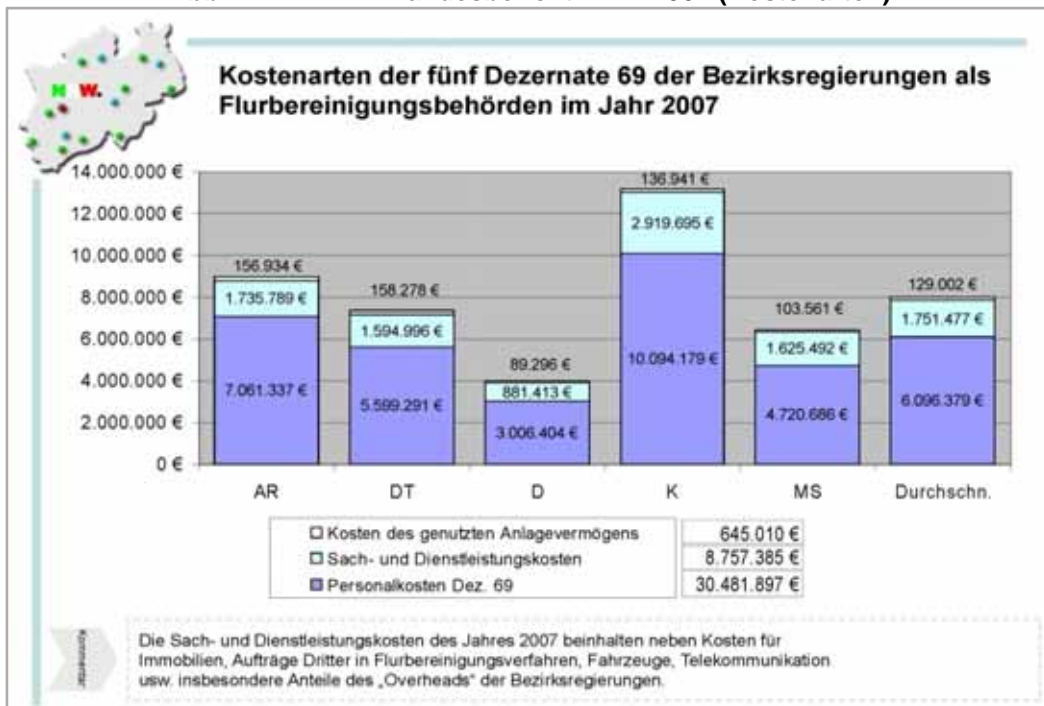
Während die Produkte zu den Produktgruppen „Allgemeine Aufgaben zur Förderung der ländlichen Entwicklung“ und „Förderung der Dorfentwicklung“ in Form von Bewilligungsbescheiden an die Gemeinden oder andere Projektträger in der Regel in wenigen Monaten „hergestellt“ werden, dauern die in der Produktgruppe „Bodenordnung und Flächenmanagement“ nachgewiesenen Projekte in der Regel mehrere Jahre; sie sind deshalb in kosten- und leistungsrelevante Leistungsabschnitte unterteilt.

Abb. 4.7-3: Kostenübersicht über ein Flurbereinigungsverfahren



Die **Ergebnisse der KLR** werden von jeder Flurbereinigungsbehörde jeweils in Jahresberichten zusammengefasst, von der Aufsichtsbehörde landesweit fachaufsichtlich ausgewertet und zu einem KLR- Landesbericht zusammengefasst. Der jeweilige Landesbericht wird der Landesregierung vorgelegt und allen beteiligten Flurbereinigungsbehörden zum Zwecke eines Benchmarking zur Verfügung gestellt.

Abb. 4.7-4: KLR - Landesbericht NRW 2007 (Kostenarten)



Bei der fachaufsichtlichen Auswertung können die Kennzahlen zu Zeitreihen aggregiert und auf diese Weise den technologischen und personellen Veränderungen angepasst werden. Die Jahresberichte und Kennzahlen sind die Grundlage für die jährlichen Geschäftsbesprechungen und die daraus abgeleiteten Zielvereinbarungen zwischen dem Ministerium und den nachgeordneten Flurbereinigungsbehörden. Im Anschluss an die Geschäftsbesprechungen werden – in Kenntnis der allen Behördenmitarbeitern zugänglichen Leistungskennzahlen – für das nachfolgende Jahr neue Ziele vereinbart, welche sich z.B. auf die Fertigstellung bestimmter Leistungsabschnitte, auf Kostendisziplin, aber auch auf Qualitätsziele, wie etwa die Verkürzung der Verfahrenslaufzeiten, beziehen. Darüber hinaus dienen die KLR- Kennzahlen

- als Hilfe für eine aufgaben- und lastengerechte Personalbemessung in den Flurbereinigungsbehörden*
- und für das Aufspüren von Optimierungsreserven.*

4.7.3 Wirkungsorientiertes Controlling

Um die gesamtwirtschaftliche Wertschöpfung, welche durch den Einsatz der Instrumente der ländlichen Entwicklung gegenüber dem Leistungsempfänger und dem Haushaltsgesetzgeber erzeugt wird, abschätzen und darstellen zu können, sind die Wirkungen des staatlichen Handelns abzubilden und den durch den Arbeitsprozess entstandenen Kosten gegenüberzustellen. Die Differenz zwischen den gesamtwirtschaftlich ausgelösten Wirkungen und den dafür eingesetzten Vorleistungen bzw. Kosten wird als Wertschöpfung bezeichnet; sie kann als eine Art Gesamtbeurteilung einer staatlichen Maßnahme interpretiert werden (Pieper 2016).

Hierzu sind seit den 1980-er Jahren seitens der Flurbereinigungsverwaltungen der Länder und dem für die ländliche Entwicklung zuständigen Bundesministerium verschiedene Vorstöße unternommen worden (z.B. in Ruwenstroth; Schierenbeck 1980, Läßle 1981, BMELF 1988). Es handelt sich um erste Versuche, eine Wertschöpfungsbilanz aufzustellen. Diese Ansätze haben für die Praxis jedoch keine Bedeutung erlangt.

Zur Erstellung einer Wertschöpfungsanalyse für ein Flurbereinigungsverfahren ist eine möglichst umfassende Systematisierung und Operationalisierung der gesellschaftlichen Wirkungen des Verwaltungshandelns im Rahmen der hoheitlichen Bodenordnung vorzunehmen. Denn die Durchführung von Flurbereinigungsverfahren stößt ein komplexes Gefüge aus ökonomischen, ökologischen, sozialen und kulturellen Wirkungen an. Die Wirkungskomponenten sind durch monetäre Bewertungsansätze zu quantifizieren und mit Hilfe abgesicherter Näherungs- und Umrechnungsverfahren in gesellschaftlich akzeptierte Marktpreise zu überführen. Gelingt die monetäre Bewertung tangibler Wirkungen nicht oder nicht vollständig, sind hilfsweise geeignete Wirkungsindikatoren zu ermitteln, welche die zu bewertenden Sachverhalte qualitativ messbar und so einer wirkungsorientierten Steuerung zugänglich machen. Bei intangiblen Wirkungsbeiträgen sind Ausprägung und Intensität der Auswirkungen so präzise wie möglich zu beschreiben. Ausgangspunkt dieser Analyse ist eine verwaltungsübergreifende Kosten- und Prozessanalyse, welche den gesamten staatlichen Ressourceninput erfasst. Dafür bildet eine solide und realistisch ausgebildete Kosten- und Leistungsrechnung (wie in Kapitel 4.7.2.2 beschrieben) für den zu behandelnden staatlichen Dienstleistungsbereich die unverzichtbare Voraussetzung.

4.7.3.1 Betriebswirtschaftliche Auswirkungen auf einzelbetrieblicher Ebene

In einem ersten Schritt werden die Wertschöpfungsbeiträge der Landwirtschaft hinsichtlich der betriebswirtschaftlichen Auswirkungen auf einzelbetrieblicher Ebene ermittelt und analysiert. Eine derartige Analysebetrachtung ist zumal dann gerechtfertigt, wenn die untersuchten Flurbereinigungsverfahren den traditionellen Ansatz verfolgen und vornehmlich auf die Verbesserung der Agrarstruktur ausgerichtet sind (siehe z.B. Heissenhuber et al. 2006). Dabei werden im Wesentlichen die Kennzahlen hinsichtlich der ökonomischen Konsequenzen für die landwirtschaftlichen Betriebe im Flurbereinigungsgebiet ermittelt:

Ausgangspunkt sind die Raum bezogenen Kennzahlen: die Größe und die Form der einzelnen Bewirtschaftungseinheiten, die Feldform und Feldgröße sowie das Vorgewende bei der Feldbestellung. Die Kennzahl zum Vorgewende ist notwendig zur Ermittlung von Randeffekten wie z. B. Ertragseinbußen. Ebenfalls zu den Raum bezogenen Kennzahlen zählen die Hof-Feld- und die Feld-Feld- Entfernungen in den untersuchten Betrieben. Sie hängen vor allem vom Aufbau des Wegenetzes, seiner Qualität und der Verteilung der Felder in den Untersuchungsregionen ab.

Parallel zu der Raum bezogenen Analyse erfolgt die Ermittlung betriebsbezogener Kennzahlen, basierend auf den Ergebnissen aus Betriebsbefragungen; daraus werden standardisierte Produktionsverfahren für die landwirtschaftlichen Betriebe in der jeweiligen Region entwickelt. Die Zusammenführung der Kennzahlen ergibt nach Abzug der externen und nicht durch die Flurbereinigung verursachten Wirkungen die arbeits- und betriebswirtschaftliche Wertschöpfung in der Landwirtschaft durch Flurbereinigung.

Für alle diese Untersuchungen auf einzelbetrieblicher Ebene kann als allgemeines Resümee festgestellt werden:

Flurbereinigungsprojekte sind für den einzelnen Betrieb aus betriebswirtschaftlicher Sicht umso vorteilhafter,

- je mehr Flächen der betroffene Betrieb im Projektgebiete hat,
- je ungünstiger die Ausgangssituation ist und
- je weniger die Schaffung einer optimalen Feldstruktur von subjektiven Wünschen einzelner Betriebsinhaber behindert wird.
- Bei Betrieben, welche überwiegend auf Pachtflächen wirtschaften, sollte die Vorstellung des Grundeigentümers für die Neuordnung gegenüber dem Pächter zurücktreten.

Derartige einzelbetriebliche Wertschöpfungsbeiträge sind auch dann zu ermitteln, wenn es um die gesamtwirtschaftlichen und gesamtgesellschaftlichen Wirkungen der Flurbereinigung und ländlichen Entwicklung geht.

4.7.3.2 Die gesamtwirtschaftliche Wertschöpfungsanalyse

Für eine gesamtwirtschaftliche Wertschöpfungsanalyse in der Flurbereinigung liegt in Deutschland seit dem Jahre 2005 ein ausgereifter und praxiserprobter Ansatz vor.

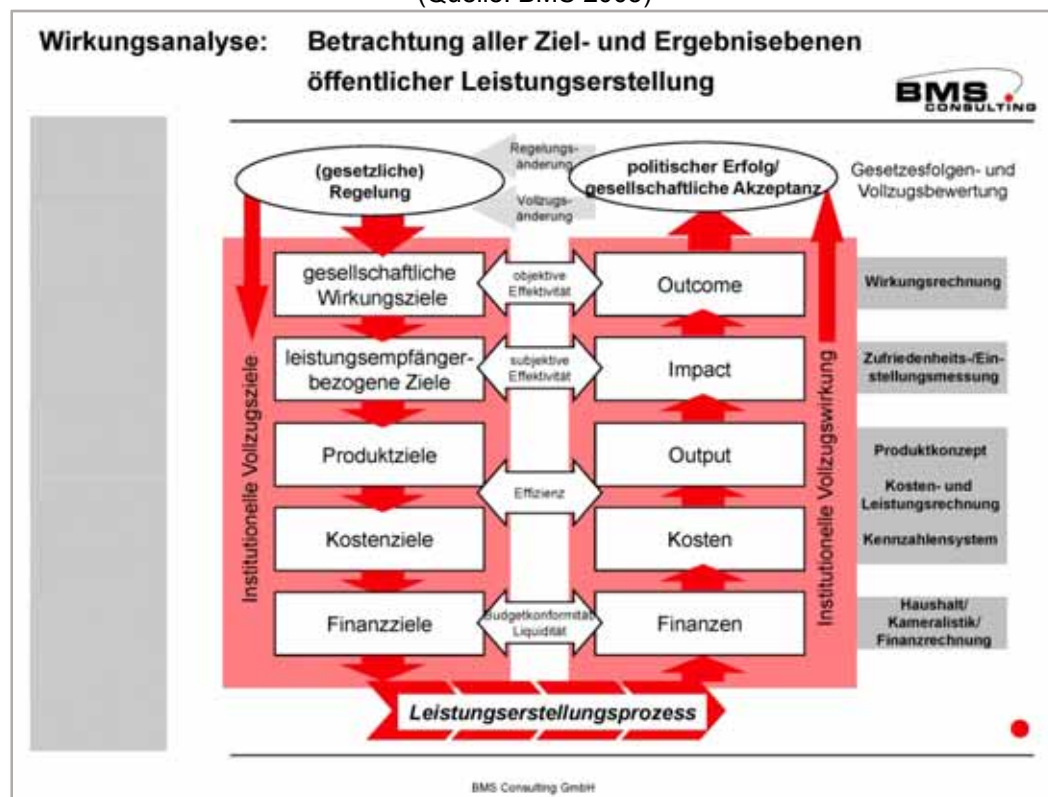
Unter Leitung der BMS Consulting GmbH wurde unter wissenschaftlicher Begleitung der Lehrstühle für Betriebswirtschaftslehre und für Finanzwissenschaft, beide an der Westfälischen Wilhelms-Universität Münster, im Auftrage der nordrhein-westfälischen Verwaltung für Ländliche Entwicklung und Bodenordnung (die Flurbereinigungsverwaltung des Landes Nordrhein-Westfalen) eine Methode zur umfassenden volkswirtschaftlichen (a posteriori) Analyse von Wertschöpfungsbeiträgen

durch die Flurbereinigung entwickelt und am Beispiel der Unternehmensflurbereinigung (siehe Kap. 5.1) erprobt (BMS Consulting 2005).

Im Jahre 2006 wurde dieser Ansatz im Auftrag des Landes Rheinland-Pfalz für die Prognose von Wertschöpfungsbeiträgen in geplanten Flurbereinigungsverfahren erweitert, also für eine a priori Wertschöpfungsanalyse (Mosiek et al. 2006).

Die Methode basiert auf folgendem Ansatz: In einem Gesamtmodell wird der Prozess der Wertschöpfung einer öffentlichen Verwaltung bei Wahrnehmung ihrer gesetzlichen Aufgaben über alle beteiligten Institutionen hinweg transparent abgebildet; zu Grunde liegt ein allgemeines „Modell zur Beschreibung der Ziel- und Ergebnisebenen für öffentliche Verwaltungen“.

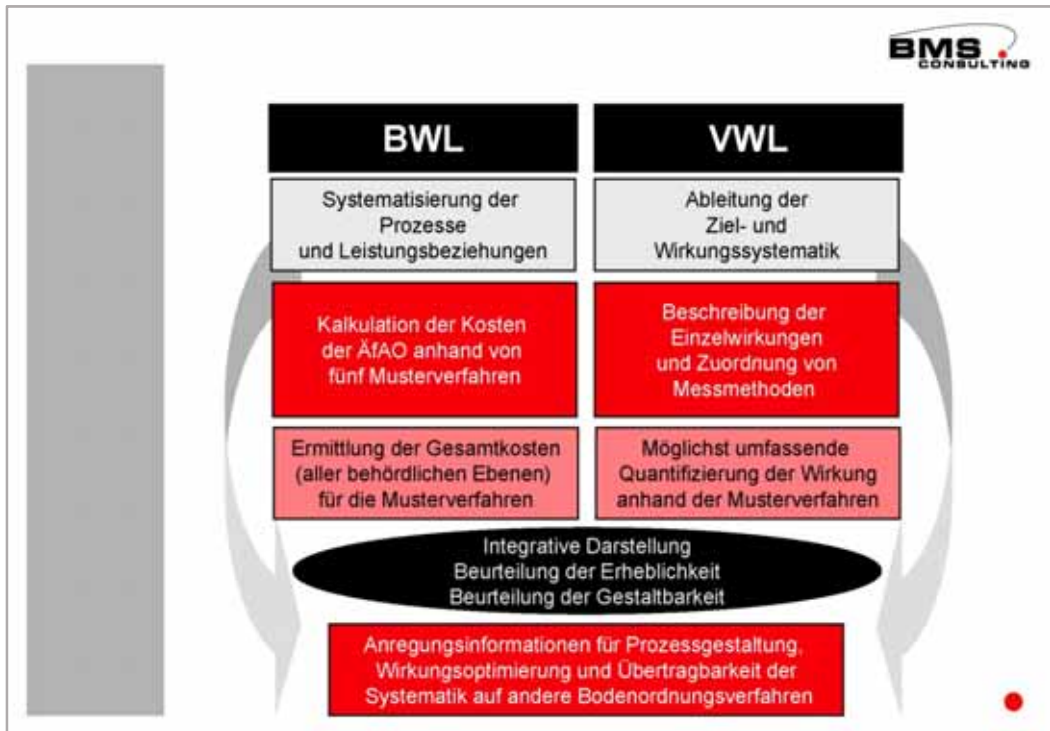
Abb. 4.7-5: Ziel- und Ergebnisebenen öffentlicher Leistungserstellung
(Quelle: BMS 2005)



Darüber hinaus werden die im Flurbereinigungsgesetz beschriebenen sowie mit dessen Vollzug verbundenen gesamtwirtschaftlichen Wirkungen beschrieben sowie in dem Zielsystem erfasst und analysiert. Die weitgehend monetäre Quantifizierung sämtlicher Kosten- und Nutzeneffekte erfolgt in einer umfassenden Wertschöpfungsbilanz; dabei werden die nicht monetär quantifizierbaren Wertschöpfungsbeiträge innerhalb des Zielsystems systematisiert und verbal bewertet. Das Besondere der Flurbereinigung bei Anwendung des vorgenannten Modells ist, dass sich Flurbereinigungsverfahren über einen längeren Zeitraum, regelmäßig über mehrere Jahre, hinziehen, so dass nicht nur der jahresmäßige Ressourcenverbrauch, sondern die gesamten staatlichen Vollzugskosten auszuweisen sind. Zudem ist zu unterscheiden

zwischen den Verwaltungskosten und den Ausführungskosten. Die Verfahrenskosten umfassen die persönlichen und sächlichen Kosten der Behördenorganisation; die Ausführungskosten entstehen insbesondere durch die Herstellung der ländlichen Infrastruktur, wie Wege, Gewässer, landschaftspflegerische Maßnahmen, ökologische Ausgleichsmaßnahmen, Maßnahmen zur Herbeiführung einer gleichwertigen Landabfindung und dergleichen; hierbei handelt es sich um investive Kosten.

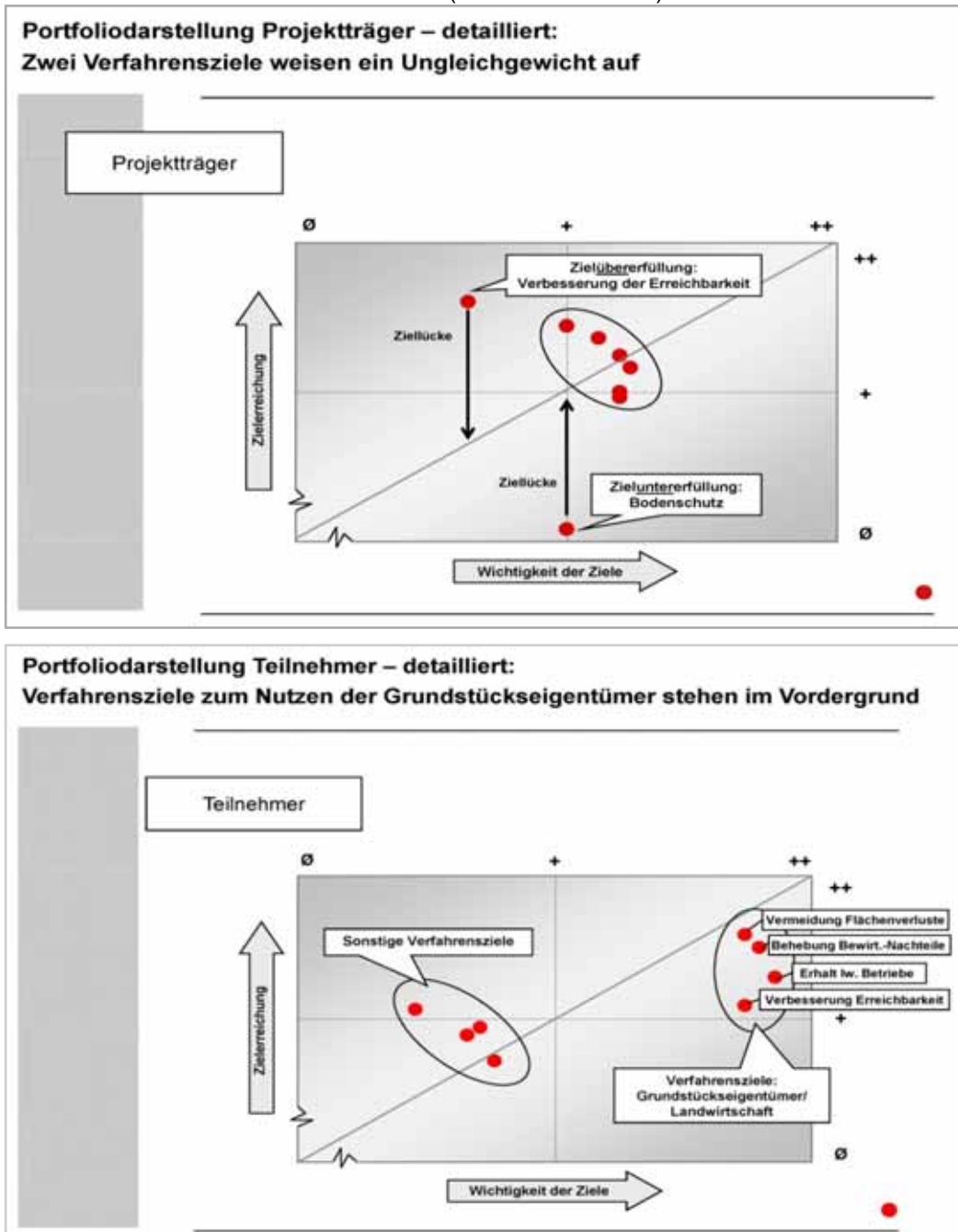
Abb. 4.7-6: Systematik der Vorgehensweise (Quelle: BMS 2005)



Im Rahmen einer betriebswirtschaftlichen Analyse wird ein umfassender Überblick über den Prozess der Leistungserstellung, den damit verbundenen Ressourcenverbrauch sowie über unterschiedliche Qualitätsfacetten der Leistungen gegeben. Dabei werden sämtlich an dem Prozess beteiligten Vollzugsebenen mit ihrem Ressourcenverbrauch einbezogen; dies sind in erster Linie die Flurbereinigungsbehörde, deren Aufsichtsbehörde sowie das zuständige Ministerium. Einzubeziehen sind darüber hinaus die jeweilige Gemeindeverwaltung, die Teilnehmergeinschaft, die Kataster- und Grundbuchämter, die Gerichte und die Träger öffentlicher Belange.

Neben dem effizienten Mitteleinsatz auf der Ebene der Leistungserstellung stellt die Zufriedenheit des Leistungsempfängers (subjektive Effektivität) ein wesentliches Zielkriterium für das öffentliche Verwaltungshandeln dar. Deshalb ist auch die Kundenzufriedenheit in der Flurbereinigung zu ermitteln und zu analysieren. Sie wird durch eine repräsentative schriftliche Befragung der „Kunden“, unter Umständen eingeteilt in unterschiedliche Kundengruppen, erfasst; damit werden die Dienstleistungsqualität und die subjektive Wahrnehmung von Wirkungen gemessen.

Abb. 4.7-7: Portfoliodarstellung des Zielerreichungsgrades bei Projektträger und Teilnehmern(Quelle: BMS 2006)



Begleitet wird die schriftliche Befragung durch persönliche Expertengespräche mit Entscheidungsträgern in den Kundengruppen in einem vorstrukturierten Interview. Die Interviews dienen dazu, die Ergebnisse der Kundenbefragung zu validieren und zusätzliche Erkenntnisse über persönliche Erfahrungen der Befragten mit der Flurbereinigung zu gewinnen.

Das gesamtgesellschaftliche Wirkungsgefüge in der Flurbereinigung ist deutlich umfassender, als die gesetzlichen Regelungen vermuten lassen; es lässt sich nicht hinreichend genug durch monetär bewertbare (tangible) Wertschöpfungsbeiträge abbilden. Im Rahmen der volkswirtschaftlichen Analyse werden daher zunächst die tangiblen Wertschöpfungsbeiträge der Flurbereinigung betrachtet und anschließend obligatorisch die intangiblen Beiträge behandelt.

Zu den **tangiblen Wertschöpfungsbeiträgen** gehören

- für die Gruppe der Grundeigentümer und Pächter regelmäßig die verbesserten Bewirtschaftungsmöglichkeiten durch die Neuordnung der Flächen und das verbesserte Wegenetz, die Kosteneinsparungen an Treibstoffen, Arbeitszeiteinsparungen, Reduktion des Maschinenverschleißes sowie Gebühreneinsparung und höhere Rechtssicherheit durch ein aktualisiertes Registersystem und (bei Großbetrieben) Einsparungen bei der Verwaltung der Betriebsflächen durch erneuertes Katastersystem. Soweit die besiedelten Flächen des Dorfes in die Flurbereinigung einbezogen sind, ergeben sich monetär beschreibbare Vorteile durch verbesserte Grenzbeziehungen zwischen Nachbargrundstücken, Aufhebung von Grunddienstbarkeiten, Schaffung von weiteren Baumöglichkeiten durch verbesserten Grundstückszuschnitt und dergleichen. Diese tangiblen Wertschöpfungsbeiträge sind auf einzelbetrieblicher Ebene zu ermitteln, wie in Kapitel 4.7.3.1 dargestellt.
- Für die Gemeinde ergeben sich durch die Katastererneuerung und Verfügbarkeit von digitalen Katasterkarten erhebliche Kosteneinsparung bei den ordnungsbehördlichen und planungsrechtlichen kommunalen Pflichtaufgaben sowie den Aufgaben der allgemeinen Daseinsvorsorge. Durch die Ortslagenregulierung werden die eigentumsrechtlichen Voraussetzungen für den Straßenausbau und die Erneuerung der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung in den Dörfern geschaffen. Die Herstellung von Anlagen für Sport und Erholung und andere Gemeinschaftseinrichtungen kann ohne zeit- und kostenaufwändige Grunderwerbsverhandlungen unmittelbar nach der vorläufigen Besitzeinweisung in Angriff genommen werden.
- Sonstige Planungsträger, etwa des Straßenbaus, des Naturschutzes oder der Energieversorgung, haben in der Flurbereinigung infolge der beiläufigen Flächenbereitstellung am Bedarfsort für eigene Maßnahmen erhebliche Kosteneinsparungen infolge des Fortfalls von Grunderwerbs- und Grundübertragungskosten sowie von Vermessungskosten.
- Die Allgemeinheit hat monetäre Vorteile von der Erneuerung von Liegenschaftskataster und Grundbuch, von verbesserten Wege- und Straßenverhältnissen und mittelbar zum Beispiel durch geringere Gebühren infolge reduzierter Betriebskosten bei den Versorgungseinrichtungen.

Aus der Aufzählung von potenziellen tangiblen Wertschöpfungsbeiträgen wird deutlich, dass diese von Flurbereinigung zu Flurbereinigung unterschiedlich und daher immer wieder für den Einzelfall ermittelt werden müssen. Das gilt auch für

die **intangiblen Wertschöpfungsbeiträge**:

- Auf Seiten der Landwirte (Grundstückseigentümer und Pächter) spielt die Eröffnung von Perspektiven für die Fortführung und gegebenenfalls Erweiterung des Betriebes sowie die verbesserten Chancen für eine Hofnachfolge eine existenzielle Rolle. Auch die Vermeidung des Verlustes an Eigentumsflächen infolge öffentlicher Planungen ist eine nicht messbare, aber durchaus ins Gewicht fallende Angelegenheit. Schließlich ist die Klärung und

Befriedung von Grenzstreitigkeiten ein zwar monetär kaum messbarer Vorteil, ab doch von nicht geringerer emotionaler Bedeutung für die Kontrahenten und für das Zusammenleben in der Dorfgemeinschaft.

- Sind flächenbeanspruchende r Projekte Dritter anhängig. zeigen sich meist geringere Widerstände gegen die Planfeststellung im Projekt, wenn das Projekt eigentumsrechtlich durch die Flurbereinigung begleitet wird; zudem entstehen deutlich geringere Aufwendungen für Rechtsstreitigkeiten und Enteignungen, als wenn die Landbereitstellung und ökologische Kompensationsmaßnahmen außerhalb der Flurbereinigung erfolgen müssten.
- Für die Allgemeinheit ist eine deutlich höhere Akzeptanz für das Flurbereinigungsprojekt und Projekte Dritte ein wichtiger Wirkungsbeitrag. Dasselbe gilt im Bereich des Naturschutzes, der Landschaftspflege, der Naherholung und des Tourismus. Wenn das Flurbereinigungsprojekt im Rahmen eines Integrierten ländlichen Entwicklungsprojektes (ILEK) (siehe Kap- 4.1) vorbereitet wurde, ergeben sich eine Fülle weiterer intangibler Wertschöpfungsbeiträge wie Stärkung des zivilgesellschaftlichen Miteinanders in der Dorfgemeinschaft, Verbesserung des Wohnumfelds, Akzeptanz für das Projekt und die geplanten Maßnahmen, Identifikation der Bürger mit dem Maßnahmen, Förderung der Bereitschaft zur Übernahme von Verantwortung in der Dorfgemeinschaft, Erweiterung des Grundverständnisses für Natur und Umwelt und die Grundsätze von nachhaltigem Handeln, Stärkung des Wirtschaftswachstums in der Region, Erhalt ökologisch wertvoller land- und forstwirtschaftlicher Flächen sowie der Biodiversität in der Region..

Die vorstehende Aufzählung ist nicht enumerativ zu verstehen; sie soll Anregung sein zum Auffinden weiterer, durch das einzelne Flurbereinigungsprojekt erzeugten Wertschöpfungsbeiträge.

Abb. 4.7-8: Die gesamtwirtschaftliche Wertschöpfungsbilanz (Quelle: BMS 2006)

		Kosten		Nutzen	
				tangibel	intangibel
Verfahrenskosten Flurbereinigungs- behörde	863.837 €	4.330.985 €	Bürger	<ul style="list-style-type: none"> • Positive Beschäftigungs- und Einkommenseffekte • Verbesserung der Naherholung und des Freizeitwertes • Verbesserung der Grundwassersituation und der Gewässerstrukturgüte • Erhöhung der Realisierungschancen der Gesamtplanung 	
Verfahrenskosten Obere Flurbereini- gungsbehörde	38.700 €	4.183.500 €	Wirtschaft		
Verfahrenskosten Ministerium	22.719 €	912.813 €	Staat		
Ausführungs- kosten	1.990.000 €	--	Umwelt		
Summe	2.915.256 €	9.427.298 €	+		

Schließlich werden die getrennt erarbeiteten betriebswirtschaftlichen und volkswirtschaftlichen Betrachtungsebenen in der gesamtwirtschaftlichen Wertschöpfungsbilanz zusammengeführt. Erfahrungsgemäß überwiegt der monetär quantifizierbare gesamtgesellschaftliche Nutzen in der Wertschöpfungsbilanz; doch sei herausgestellt, dass sich in den intangiblen Effekten immer auch die ursprünglichen Zielsetzungen des Gesetzgebers für die Flurbereinigung wiederfinden.

4.7.4 Nutzen für Politik, Bürger und Verwaltung

Die Zusammenführung von Ressourcen- und Wirkungsbetrachtung eröffnet Gestaltungspotenziale zur Steigerung der gesellschaftlichen Wertschöpfung. Diese Potenziale können sowohl auf der Vorleistungsseite als auch auf der Wirkungsseite der Bilanz ansetzen: eine Steigerung der Wertschöpfung kann einerseits durch Optimierung des Ressourceneinsatzes, etwa durch Reduktion der Kosten erzielt werden. Andererseits kann eine Erhöhung der Wertschöpfung durch Ausweitung der positiven Wirkungen bzw. Vermeidung negativer Effekte erzielt werden (siehe zum Beispiel bei Vasiljević 2019).

Mit diesem Controlling-Modell kann nicht nur ein differenzierter Nachweis über den Ressourcenverbrauch für bestimmte Produkte in der ländlichen Entwicklung erbracht werden. Vor allem kann damit die Wirkung der Leistungserbringung sachgerecht bewertet und gegenüber dem Leistungsempfänger und dem Haushaltsgesetzgeber vermittelt werden. Der Ansatz, Kosten und Nutzen in einer Wertschöpfungsbilanz gegenüber zu stellen, bietet die Grundlage für eine stärkere Rationalität in dem Vergleich von Entscheidungsalternativen. Er kann dazu beitragen, die finanziellen Ressourcen des Staates zielorientierter einzusetzen und Gesetzes- bzw. Politikfolgen und deren Vollzug hinsichtlich ihres Zielerreichungsgrades konsequent abzuschätzen und zu bewerten. Dies kann und sollte für eine Verhaltenssteuerung innerhalb der öffentlichen Verwaltung, aber auch gegenüber der Politik nutzbar gemacht werden. Für die Verwaltung heißt das: die Bewertung der Nutzeffekte sollte in ein „strategisches Controlling“ eingehen. Bei begrenzten Ressourcen können auf diese Weise diejenigen Leistungen priorisiert werden, die die größten Nutzeffekte erwarten lassen (Pieper 2016).

4.8 Die Kosten in der Flurbereinigung bzw. Flurneuordnung und deren Finanzierung

Die in Kapitel 3 dargestellten Arbeiten und Maßnahmen der ländlichen Bodenordnung lösen nicht unbeträchtliche Kosten aus, welche in irgendeiner Form beglichen werden müssen. Hierfür enthält das Flurbereinigungsgesetz Generalregelungen, welche durch weitere bundesgesetzliche und landesgesetzliche Bestimmungen sowie Verwaltungsvorschriften konkretisiert werden.

4.8.1 Kosten und Kostenträgerschaft in der Flurbereinigung

Das Flurbereinigungsgesetz unterscheidet zwischen Verfahrenskosten (§ 104 FlurbG), Ausführungskosten (§ 105 FlurbG) und besonderen Kosten (§ 107 FlurbG). Hinsichtlich der Kosten, die im Rechtsbehelfsverfahren vor dem Flurbereinigungsgericht entstehen, enthält § 147 FlurbG eine vom allgemeinen Gerichtskostengesetz (GKG 2014) abweichende Spezialregelung.

Verfahrenskosten nach § 104 des Flurbereinigungsgesetzes

Die Kosten der Behördenorganisation der Flurbereinigungsbehörde (persönliche und sächliche Kosten) trägt das jeweilige Land.

Diese Kosten umfassen die Kosten für das Personal der Flurbereinigungsbehörde einschließlich der Rückstellungen für die Renten und Pensionen der Arbeiter, Angestellten und Beamten.

Die sächlichen Kosten entstehen durch die Unterbringung der Behörde, die Büroausstattung, die Geräteausstattung, die Ausgaben für Energie und Service sowie den Fahrzeugpark zur Erreichung der Flurbereinigungsgebiete. Zu den Verfahrenskosten gehören auch die Kosten, welche durch die Vergabe von Verwaltungsaufgaben sowie technischer häuslicher oder örtlicher Arbeiten an Dritte (private Dienstleister nach Kapitel 2.5.7 und beliehene Unternehmer nach Kapitel 2.5.8) entstehen; für geodätische-technische Arbeiten entsteht regelmäßig der größte Ausgabeposten. Auch Sachverständigenkosten etwa für die Bearbeitung eines Entwicklungskonzepts im Vorfeld einer Flurbereinigung, für die Wertermittlung oder für ökologische oder baustatische Begutachtungen sind den Verfahrenskosten zuzurechnen.

Ausführungskosten nach § 105 des Flurbereinigungsgesetzes

Die Ausführungskosten umfassen alle Kosten, welche zur Realisierung der im Flurbereinigungsplan, dem Zusammenlegungsplan oder dem Tauschplan festgesetzten Regelungen erforderlich sind. Die Ausführungskosten fallen der Teilnehmergeinschaft oder, wenn keine Teilnehmergeinschaft gebildet wird, den einzelnen Teilnehmern zur Last.

Dazu gehören die Kosten des Ausbaues der gemeinschaftlichen Anlagen einschließlich der Kosten, welche durch die Erfassung, Ausschreibung und Vergabe, Bauüberwachung und Bauabnahme der Anlagen entstehen. Sollten in dem Zeitraum zwischen der Fertigstellung einzelner gemeinschaftlicher Anlagen bis zur Übergabe an den Unterhaltungspflichtigen Unterhaltungskosten entstehen, so handelt es sich auch um Ausführungskosten, welche von der Teilnehmergeinschaft zu tragen sind; derartige Unterhaltungs- oder Pflegemaßnahmen entstehen regelmäßig, wenn sich die Baumaßnahmen wegen ihres Umfangs über einen längeren Zeitraum erstrecken. Ferner gehören dazu die Kosten für landschaftspflegerische Maßnahmen und naturschutzrechtliche Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen, gemeinschaftliche Maßnahmen der Dorferneuerung, Kosten für Nutzungsentschädigungen in Fällen von vorläufigen Anordnungen nach § 36 FlurbG (siehe Kap. 3.3.3), Geldausgleiche für vorübergehende Nachteile nach § 51 FlurbG, gegebenenfalls Kosten bei notwendiger Betriebsumstellung einzelner Landwirtschaftsbetriebe. Auch Verwaltungskosten auf Seiten der Teilnehmergeinschaft wie die Kosten für die Führung der Kassengeschäfte, die Aufwandsentschädigungen für die Mitglieder des Vorstands der Teilnehmergeinschaft, Raumkosten für die Durchführung von Versammlungen der Teilnehmer und Sitzungen des Vorstands sowie Kosten für Verluste bei der Landverwertung sind Ausführungskosten. Schließlich gehören die Ausgaben für das Abmarkungsmaterial zur Kenntlichmachung der Grenzen der neuen Flurstücke zu den Ausführungskosten.

Für die Verfahren der Flurneuordnung nach dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LwAnpG) zur Feststellung und Neuordnung der Eigentumsverhältnisse (siehe Kap. 5.4 und 5.5) gelten dieselben Grundsätze: die Verfahrenskosten trägt nach § 62 LwAnpG das Land. Hinsichtlich der Ausführungskosten findet nach § 63 Abs. 2 LwAnpG das Flurbereinigungsgesetz sinngemäße Anwendung. Die Neuordnungsverfahren nach FlurbG und LwAnpG unterscheiden sich lediglich in der Finanzierung der Kosten (Kapitel 4.8.2).

Kostenträgerschaft Dritter

Diese Unterscheidung in der Kostenträgerschaft hinsichtlich Verfahrens- und Ausführungskosten gilt für alle ländlichen Bodenordnungsverfahren, in denen die Neuordnung des ländlichen Grundbesitzes zum Vorteil der beteiligten Grundeigentümer, also als privat-nützige Maßnahme erfolgt; die Verfahrenskosten trägt das Land, die

Ausführungskosten tragen die Teilnehmer. Sie gilt für die Regelflurbereinigung nach § 1 in Verbindung mit § 37 FlurbG, die Vereinfachte Flurbereinigung gemäß § 86 FlurbG, die Beschleunigte Zusammenlegung nach § 91 FlurbG und den Freiwilligen Landtausch nach § 103a FlurbG, und zwar für alle Anlagen und Maßnahmen, welche im gemeinschaftlichen Interesse der Teilnehmer erfolgen. Werden Anlagen und Maßnahmen in einem Flurbereinigungsverfahren für einen Dritten ausgeführt oder wird sogar das Flurbereinigungsverfahren auf Antrag eines Dritten eingeleitet, leiten sich die Regelungen zur Kostenträgerschaft aus dem Grad der Verursachung ab:

- Werden in einem anhängigen *Vereinfachten Flurbereinigungsverfahren* auf Antrag eines Trägers Maßnahmen nach § 86 Abs. 1 FlurbG zu einem bestimmten Zweck durchgeführt, so hat der Träger der Maßnahmen an die Teilnehmergeinschaft die von ihm verursachten Ausführungskosten zu zahlen. Gleiches gilt, wenn durch die Herstellung, Änderung oder Beseitigung von Anlagen Nachteile für die Teilnehmergeinschaft entstehen. Ein entsprechender Beitrag ist dem Träger durch den Flurbereinigungsplan aufzuerlegen (§ 86 Abs. 3 FlurbG).
- In der *Unternehmensflurbereinigung* nach § 87 FlurbG hat der Unternehmensträger sowohl die Verfahrenskosten als auch die Ausführungskosten zu tragen:
 1. Der Träger des Unternehmens hat den von ihm verursachten Anteil an den Verfahrenskosten zu zahlen. Der Anteil wird von der oberen Flurbereinigungsbehörde nach Anhörung des Trägers festgesetzt (§ 88 Nr.9 FlurbG). Der Anteil an den Verfahrenskosten bestimmt sich nach der Größe des „Einwirkungsbereiches des Vorhabens“ (siehe Kap. 5.1.3.6) und wird durch einen bundeseinheitlichen und von Zeit zu Zeit fortschreibenden Pauschbetrag in EURO/ ha ermittelt.
 2. Der Träger des Unternehmens hat an die Teilnehmergeinschaft den Anteil an den Ausführungskosten zu zahlen, der durch die Bereitstellung der zugeteilten Flächen und die Ausführung der durch das Unternehmen nötig gewordenen gemeinschaftlichen Anlagen verursacht ist. Die obere Flurbereinigungsbehörde setzt den Anteil nach Anhörung des Trägers des Unternehmens fest. Dem Träger des Unternehmens kann auferlegt werden, Vorschüsse an die Teilnehmergeinschaft zu zahlen. Sie werden von der Flurbereinigungsbehörde nach Anhörung des Trägers des Unternehmens festgesetzt (§ 88 Nr. 8 FlurbG).
Schließlich hat der Träger des Unternehmens Nachteile, die Beteiligten durch das Unternehmen entstehen, zu beheben und, soweit das nicht möglich ist oder nach dem Ermessen der Flurbereinigungsbehörde nicht zweckmäßig erscheint, in Geld zu entschädigen (§ 88 Nr. 5 FlurbG). Die zu erbringenden Leistungen und Geldentschädigungen werden von der Flurbereinigungsbehörde nach Anhörung des Trägers des Unternehmens festgesetzt (§ 88 Nr. 6 FlurbG)

Sonstige Kosten im Flurbereinigungsverfahren

Neben diesen vom Umfange her größten Kostenpositionen in der Flurbereinigung und Flurneuordnung gibt es noch eine Reihe anderer Anlässe, bei denen Kosten entstehen und für die das Flurbereinigungsrecht eine Kostenregelung trifft:

Geschäfte und Verhandlungen, die der Durchführung der Flurbereinigung dienen, sind frei von Gebühren, Steuern, Kosten und Abgaben (§ 108 Abs. 1 FlurbG). Dazu gehören insbesondere die Kosten, die entstehen, wenn die Flurbereinigungsbehörde

bei der Vorbereitung einer Flurbereinigung beim Grundbuchamt und bei der Katasterbehörde sowie bei anderen öffentlichen Registern um Herausgabe der Bestandsdaten sowie nach Bestandskraft des Flurbereinigungsplanes um Berichtigung der öffentlichen Bücher ersucht. Die Gebühren-, Steuer-, Kosten- und Abgabefreiheit ist von der zuständigen Behörde ohne Nachprüfung anzuerkennen, wenn die Flurbereinigungsbehörde versichert, dass ein Geschäft oder eine Verhandlung der Durchführung der Flurbereinigung dient (§ 108 Abs. 2 FlurbG).

Von Bedeutung ist diese Vorschrift auch hinsichtlich der Grunderwerbssteuer, welche normalerweise außerhalb von hoheitlichen Bodenordnungsverfahren bei jeder Grundstückstransaktion anfällt: Nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 Grunderwerbssteuergesetz (GrEStG 1997) unterliegen die meisten Fälle des Grundstückserwerbs in der Flurbereinigung keiner Grunderwerbsteuer, jedenfalls solange es sich um Eigentumsübergänge durch Abfindung in Land und um die unentgeltliche Zuteilung von Land für gemeinschaftliche Anlagen etwa an die Teilnehmergeinschaft der Flurbereinigung oder die Gemeinde handelt. Die Grundstücksneuordnung ist also von der Grunderwerbssteuer befreit, soweit damit nicht über den jeweiligen Abfindungsanspruch hinaus (und sei es auch nur teilweise) ein Grunderwerb stattfindet. Näheres zu Steuerfragen in der Flurbereinigung enthält eine Schrift der Bund-Länder-Arbeitsgemeinschaft Landentwicklung „Flurbereinigung und Steuern“ (ARGE Landentwicklung 2002).

Ist die **Erledigung eines Antrags zur Durchführung des Flurbereinigungsverfahrens nicht erforderlich**, so trägt der Antragsteller die Kosten (§ 107 Abs. 1 FlurbG). Es handelt sich dabei in der Regel um privat veranlasste Auszüge aus dem Flurbereinigungsplan oder anderen im Verlauf der Flurbereinigung entstandenen amtlichen Dokumenten. Die Flurbereinigungsbehörde setzt den zu erhebenden Kostenbeitrag unter Berücksichtigung der wirklich erwachsenen Kosten fest. Derartige Anträge entstehen insbesondere in der Phase, in der bereits der neue Rechtszustand an die Stelle des bisherigen getreten ist, aber die Berichtigung der öffentlichen Bücher noch nicht erfolgt ist. Da in dieser Phase der Flurbereinigungsplan als amtliches Verzeichnis der Grundstücke im Sinne des § 2 Abs. 2 Grundbuchordnung dient (siehe Kapitel 3.5) und insofern nur die Flurbereinigungsbehörde Auskunft über den tatsächlichen Rechtszustand an den Grundstücken geben kann, fallen in dieser Phase der Flurbereinigung die meisten derartiger Anträge an.

Kosten im Rechtsbehelfsverfahren werden bei abweisender Entscheidung dem anfechtenden Beteiligten auferlegt. Für die abweisende Entscheidung des Flurbereinigungsgerichts wird ein Pauschalsatz erhoben, der unter Berücksichtigung der durch das Verfahren entstandenen baren Auslagen berechnet wird (§ 147 FlurbG). Ist die Entscheidung nur zum Teil abweisend, so kann dem anfechtenden Beteiligten ein entsprechender Teil der Kosten auferlegt werden. Wird eine Klage zurückgenommen, so können dem anfechtenden Beteiligten die entstandenen Auslagen auferlegt werden.

Diese Vorschriften zur Kostentragung bei Klagen vor dem Flurbereinigungsgericht gelten auch für das Widerspruchsverfahren vor der oberen Flurbereinigungsbehörde (§ 147 Abs. 4 FlurbG).

4.8.2 Finanzierung der Ausführungskosten in einem Bodenordnungsverfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz

Die zur Ausführung der Flurbereinigung erforderlichen Aufwendungen fallen der Teilnehmergeinschaft zur Last; dieser Grundsatz wohnt der Flurbereinigungsgesetzgebung seit der zweiten Hälfte des 19. Jahrhundert inne, seitdem nämlich die ländliche Bodenordnung die Aufteilung der gemeinschaftlich genutzten

Flächen sowie die Zusammenlegung der Grundstücke mit weiteren agrarstrukturellen und infrastrukturellen Verbesserungen verband. An diesem Grundsatz hat sich bis heute nichts geändert, doch erfahren die Flurbereinigungsmaßnahmen seit den 1950-er Jahren sowie die Flurneuordnungsmaßnahmen seit 1990 erhebliche finanzielle Zuwendungen:

Auf der Grundlage des Bundeslandwirtschaftsgesetzes aus dem Jahre 1955 erfolgte die Förderung der Flurbereinigung durch den „Grünen Plan“. Ziel der Landwirtschaftspolitik war es, der Strukturverbesserung in der Landwirtschaft mehr Durchschlagskraft zu verschaffen, um die wirtschaftlichen Grundlagen der Betriebe zu verbessern und eine ausreichende Ernährung der Bevölkerung sicherzustellen. Dieser Politikansatz wurde nach Abschluss der Römischen Verträge im Jahre 1957 verstärkt durch die Notwendigkeit, auch die internationale Wettbewerbsfähigkeit der deutschen Landwirtschaft in dem sich erweiternden Europa zu stärken. So wurde die Förderung der Landwirtschaft im Jahre 1969 durch Änderung des Grundgesetzes zu einer Gemeinschaftsaufgabe von Bund und Ländern zur „Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes“ gemacht. Inzwischen ist diese Gemeinschaftsaufgabe im Verbund mit der Förderung durch den Europäischen Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raumes (ELER) ein zentrales Instrument zur Entwicklung ländlicher Regionen, wie in Kapitel 2.1 dargestellt. Sie findet ihre inhaltliche Begründung und Rechtfertigung in dem Umstand, dass die Neuordnung ländlichen Grundbesitzes nach dem Flurbereinigungsgesetz immer auch im Gemeinwohlinteresse liegt und insofern weit über die einzelbetriebliche Förderung der Landwirtschaft hinausgeht.

Beiträge der Teilnehmer

Die Teilnehmergeinschaft muss die Finanzierung der durch die Ausführung des Flurbereinigungsplanes entstehenden Kosten sicherstellen. Dazu kann die Teilnehmergeinschaft die Teilnehmer, also die am Flurbereinigungsverfahren beteiligten Grundeigentümer und Erbbauberechtigten, zu Beiträgen in Geld (Geldbeiträge), oder in Sachen, Werken, Diensten oder anderen Leistungen (Sachbeiträge) heranziehen, soweit die Aufwendungen dem Interesse der Teilnehmer dienen. Zur Rechtsnatur dieser „Beiträge“ siehe Kapitel 3.2.5.2, Absatz 2.

Die Finanzierung der Maßnahmen über Geldbeiträge ist heute die Regel. Die Beiträge sind von den Teilnehmern nach dem Verhältnis des Wertes ihrer neuen Grundstücke zu leisten (Beitragsmaßstab), soweit nicht im Flurbereinigungsplan anderes festgesetzt wird. Der Beitragsmaßstab wird durch die Flurbereinigungsbehörde im Flurbereinigungsplan festgesetzt und im Abfindungsnachweis jedem Teilnehmer mit der Bekanntgabe des Flurbereinigungsplanes mitgeteilt; die Höhe der Beiträge und deren Erhebung ist Sache der Teilnehmergeinschaft und wird durch einen Beschluss des Vorstands der Teilnehmergeinschaft ausgelöst. Solange der Maßstab für die Beitragspflicht noch nicht feststeht, bestimmt die Flurbereinigungsbehörde einen vorläufigen Beitragsmaßstab, nach dem Vorschüsse zu erheben sind (§ 19 Abs. 1 FlurbG); in der Regel nimmt man als vorläufigen Beitragsmaßstab die Fläche der vom einzelnen Teilnehmer eingebrachten Flurstücke.

Für solche Teile des Flurbereinigungsgebietes, bei denen zur Ausführung besonderer Anlagen außergewöhnlich hohe Aufwendungen erforderlich sind, kann die Flurbereinigungsbehörde die Beiträge der Teilnehmer entsprechend den Mehrkosten erhöhen (§ 19 Abs. 2 FlurbG). Die Flurbereinigungsbehörde kann zur Vermeidung offensichtlicher und unbilliger Härten einzelne Teilnehmer ausnahmsweise von der Aufbringung der Beiträge ganz oder teilweise zu Lasten der übrigen Teilnehmer befreien.

Um die Belastung der Teilnehmer tragbar zu halten, kann die Teilnehmergeinschaft der Flurbereinigung die Beitragserhebung über eine ausreichende Zahl von Jahren verteilen und während der kostenträchtigen Ausbauphase öffentliche Darlehen oder Kapitalmarktdarlehen aufnehmen. Überschüsse aus der Landverwertung werden beihilferechtlich als Eigenleistung der Teilnehmergeinschaft behandelt und reduzieren insofern die Beitragslast der Teilnehmer.

Beiträge Dritte

Mitunter übernehmen auch die beteiligten Gemeinden zur Entlastung der Teilnehmer einen Teil der Eigenleistungen durch nicht zweckgebundene freiwillige Geldleistungen. Ein dahin gehender Beschluss des Gemeinderates kann gerechtfertigt sein, weil der Zustand der im Flurbereinigungsverfahren hergestellten neuen Anlagen kaum Unterhaltungskosten entstehen lässt.

Zuwendungen des Bundes und des Landes

Grundlage für die finanzielle Förderung der ländlichen Bodenordnung nach dem Flurbereinigungsgesetz ist § 10 Abs. 1 des Gesetzes über die Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes“ in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 1988 (BGBl. I S. 1055) (GAKG 1988), zuletzt geändert durch Gesetzes vom 11. Oktober 2016 (BGBl. I S. 1934). Danach werden durchschnittlich 70 % der zuwendungsfähigen Ausführungskosten zu 60% vom Bund und 40% vom jeweiligen Land bezuschusst. Für die jeweilige Förderperiode werden die finanziellen Vorgaben für die Fördermaßnahmen in einem Rahmenplan vom Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft veröffentlicht, zum Beispiel in dem „Rahmenplan der Gemeinschaftsaufgabe Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes 2020 – 2023“.

Zuwendungen der Europäischen Union

Grundlage für die Beteiligung der Europäischen Union an der finanziellen Förderung der ländlichen Bodenordnung in Deutschland ist die „Verordnung (EU) Nr. 1305/2013 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 17. Dezember 2013 über die Förderung der ländlichen Entwicklung durch den Europäischen Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums (ELER) und zur Aufhebung der Verordnung (EG) Nr. 1698/2005 (ELER 2013). Danach sollen die Mitgliedstaaten im Einklang mit dem Bestreben der Union um die nachhaltige Entwicklung und die Förderung des Ziels des Schutzes und der Verbesserung der Umwelt mindestens 20% der Haushaltsmittel aus dem europäischen Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raumes aufwenden. Der Mitgliedstaat bzw. die Länder des Mitgliedstaates bestimmen in dem jeweiligen nationalen Programm „Ländlicher Raum“, welchen Anteil an Gemeinschaftsmitteln sie für die ländliche Bodenordnung einsetzen wollen. In diesem, vom Mitgliedstaat selbst bestimmten Anteil drückt sich aus, welchen politischen Stellenwert die Direktzahlungen an die Landwirtschaftsbetriebe bzw. die überbetrieblichen Zuwendungen zur Förderung des Ländlichen Raumes im jeweiligen Land haben.

Mit diesem Anteil refinanzieren der Bund und die Länder ihre nach der GAKG eingesetzten Haushaltsmittel; die Gemeinschaftsmittel kommen also nicht unmittelbar oder gar additiv den Teilnehmergeinschaften zugute, sondern „stimulieren“ allenfalls Bund und Land, die überbetrieblichen Haushaltsmittel der GAK zur Entwicklung des ländlichen Raumes entsprechend zu bemessen.

In der länderspezifischen Förderrichtlinie (zum Beispiel für das Land Nordrhein-Westfalen in dem „NRW-Programm Ländlicher Raum 2014-2020) sind der Gegenstand

der möglichen Förderung, das Antragsverfahren, Zuständigkeiten sowie Art und Umfang des Nachweises der Verwendung der Fördermittel festgelegt.

www.umwelt.nrw.de/landwirtschaft/foerderung/nrw-programm-laendlicher-raum-2014-2020-eler/foerdermassnahmen

Die Förderung erfolgt, außer für den Landzwischenenerwerb, durch Zuschüsse zu den Ausführungskosten; Zuwendungsempfänger ist die Teilnehmergeinschaft. Die Höhe des Zuschusssatzes richtet sich nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Teilnehmer und den Vorteilen aus der Durchführung des Bodenordnungsverfahrens. Diese ist regelmäßig bei 70 % der zuwendungsfähigen Ausführungskosten je Hektar kostenpflichtiger Fläche erreicht. Für jedes Bodenordnungsverfahren setzt die oberste Flurbereinigungsbehörde die Höhe der zuwendungsfähigen Ausführungskosten nach Maßgabe der Richtlinie fest. In besonders begründeten Einzelfällen kann die Eigenleistung der Teilnehmergeinschaft mit Zustimmung der obersten Flurbereinigungsbehörde hiervon abweichend festgelegt werden. Sie darf in diesen Fällen 25 % nicht unterschreiten. Für den Landzwischenenerwerb sind in begrenztem Umfang zinslose öffentliche Darlehen verfügbar.

Die Zuschüsse zu den zuwendungsfähigen Ausführungskosten sind von Vorstand der Teilnehmergeinschaft zu beantragen. Bewilligungsbehörde für Zuschüsse und Darlehen ist die Flurbereinigungsbehörde. Zuwendungsempfänger ist die Teilnehmergeinschaft der Flurbereinigung.

Abb. 4.8-1: Die Finanzierung der Ausführungskosten in einem Bodenordnungsverfahren nach FlurbG (Beispiel)

Flurbereinigung (FlurbG)						
Ausführungskosten						
Kosten		Förderung		Finanzierung		rechtliche Grundlage
		durch Zuwendungen von	in Höhe von %	€		
insgesamt	1.100.000 €					
Aufwendungen für Dritte	100.000 €			100.000 €	Erstattungen Dritter	
zuwendungsfähige Ausführungskosten	1.000.000 €	Bund und Land	70%	700.000 €	Zuwendungen von Bund und Land	Gemeinschaftsaufgabe Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes (GAK)
		Land *	40%	280.000 €		Landes-Programm Ländlicher Raum (z.B. 2014-2020)
		Bund *	60%	420.000 €		GAK-Rahmenplan
		*Refinanzierung durch EU	zu 25%	175.000 €		ELER-VO in Abhängigkeit vom jeweiligen nationalen Strategieplan
				20.000 €	Überschuss aus der Landverwertung	
				50.000 €	nicht zweckgebundener freiwilliger Zuschuss der Gemeinde	z.B. wegen Einsparungen bei der Unterhaltung des ländlichen Wege- und Gewässernetzes
				230.000 €	Eigenleistung der Teilnehmergeinschaft	FlurbG; Bescheide über Flurbereinigungsbeiträge
Summe	1.100.000 €		Summe	1.100.000 €		

Dargestellt werden die Finanzierung und das fördertechnische Zusammenwirken der Zuwendungsgeber für ein Flurbereinigungsverfahren mit einer Fläche von 800 ha. In dem Beispiel wird angenommen, dass die Ausführungskosten sich auf insgesamt 1.100.000 € belaufen; davon sind Kosten in Höhe von 1.000.000 € als zuwendungsfähig anerkannt. Es wird für die zuwendungsfähigen Kosten ein Fördersatz nach GAKG von 70% zu Grunde gelegt. Zusammen mit den getroffenen Annahmen zur Höhe des erzielten Überschusses aus der Landverwertung sowie dem nicht zweckgebundenen Zuschusses der Gemeinde zu einer notwendigen Eigenleistung der Teilnehmer in Höhe von 230.000 €. Im vorliegenden Fall beträgt die aufzubringende Eigenleistung der Teilnehmer pro Hektar Verfahrensfläche 287,50 €; dabei wird angenommen, dass im dem vorliegenden Fall seitens der Flurbereinigungsbehörde keine Befreiung von Flurbereinigungsbeiträgen erteilt werden musste.

Ein Landwirtschaftsbetrieb, der mit 50 ha Eigentumsfläche an der Flurbereinigung teilnimmt, hätte einen Gesamtbetrag von 14.375 € in Form des Flurbereinigungsbeitrags aufzubringen.

4.8.3 Finanzierung der Ausführungskosten in einem Bodenordnungsverfahren nach LwAnpG

Gegenüber der Finanzierung der Ausführungskosten in der ländlichen Bodenordnung nach dem Flurbereinigungsgesetz hat die Flurneuordnung nach dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz in Ostdeutschland noch erheblich verbesserte Förderkonditionen:

Die zuwendungsfähigen Ausführungskosten werden zu 90% von Europäischer Union sowie von Bund und Land als Zuschuss gefördert. 75% des Zuschusses kommen aus EU-Mitteln, 25% werden von Bund und Land übernommen.

Damit trägt insbesondere die Europäische Union den besonders schwierigen Bedingungen Rechnung, die in der Landwirtschaft und den ländlichen Räumen in Ostdeutschland nach dem Beitritt der ehemaligen DDR zur Bundesrepublik Deutschland entstanden; denn mit dem Beitritt zur Bundesrepublik wurde das Territorium der ehemaligen DDR „über Nacht“ Teil der Europäischen Union. Durch die besonders günstige finanzielle Unterstützung seitens der Union sollten auch in der Landwirtschaft und den ländlichen Räumen im Beitrittsgebiet möglichst schnell gleichwertige Lebensbedingungen geschaffen werden.

Kommt es in einem Flurneuordnungsverfahren nach dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz wegen der Besonderheit der zu bewältigenden Bodenordnungsaufgabe zu keiner Gründung einer Teilnehmergemeinschaft ist die Gemeinde, in der das jeweilige Verfahren durchgeführt wird, Kostenträger des Verfahrens und Zuwendungsempfänger der Zuschüsse.

Abb. 4.8-2: Die Finanzierung der Ausführungskosten in einer Flurneueordnung nach LwAnpG (Beispiel)

Flurneueordnung (LwAnpG)						
Ausführungskosten						
Kosten		Förderung		Finanzierung		rechtliche Grundlage
		durch Zuwendungen von	in Höhe von %	€		
insgesamt	1.100.000 €					
Aufwendungen für Dritte	100.000 €			100.000 €	Erstattungen Dritter	
zuwendungsfähige Ausführungskosten	1.000.000 €	EU, Bund und Land*	90%	900.000 €	Zuwendungen von EU, Bund und Land	Gemeinschaftsaufgabe Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes (GAK)
		EU*	75 %	675.000 €		ELER-VO in Abhängigkeit vom jeweiligen nationalen Strategieplan
		nationale Mittel*	25 %	225.000 €		Landes-Programm Ländlicher Raum (z.B. 2014-2020)
		- davon Land	40%	90.000 €		GAK-Rahmenplan
		- davon Bund	60%	135.000 €		GAK-Rahmenplan
				20.000 €	Überschuss aus der Landverwertung	
				50.000 €	nicht zweckgebundener freiwilliger Zuschuss der Gemeinde	z.B. wegen Einsparungen bei der Unterhaltung des ländlichen Wege- und Gewässernetzes
				30.000 €	Eigenleistung der Teilnehmergemeinschaft	Bescheide über die Flurbereinigungsbeiträge
Summe	1.100.000 €		Summe	1.100.000 €		

Dargestellt werden die Finanzierung der Ausführungskosten und das förder-technische Zusammenwirken der Zuwendungsgeber für ein Flurneueordnungsverfahren nach LwAnpG mit einer Fläche von 800 ha. In dem Beispiel wird angenommen, dass die Ausführungskosten sich auf insgesamt 1.100.000 € belaufen; davon sind Kosten in Höhe von 1.000.000 € als zuwendungsfähig anerkannt. Es wird für die zuwendungsfähigen Kosten ein Fördersatz von 90% zu Grunde gelegt. 75% werden seitens der EU als Zuschuss gegeben; auf den von Bund und Land zu übernehmenden Anteil in Höhe von 25% wird der nach GAKG vorgegebene Verteilungsschlüssel angewendet. Zusammen mit den getroffenen Annahmen zur Höhe des erzielten Überschusses aus der Landverwertung sowie dem nicht zweckgebundenen Zuschusses der Gemeinde zu einer notwendigen Eigenleistung der Teilnehmer in Höhe von 30.000 €. Im vorliegenden Fall beträgt die aufzubringende Eigenleistung der Teilnehmer pro Hektar Verfahrensfläche 37,50 €; dabei wird angenommen, dass auch im dem vorliegenden Fall seitens der Flurbereinigungsbehörde keine Befreiung von Flurbereinigungsbeiträgen erteilt werden musste.

Ein Landwirtschaftsbetrieb, der mit 50 ha Eigentumsfläche an der Flurbereinigung teilnimmt, hätte einen Gesamtbetrag von 1.875 € in Form des Flurbereinigungsbeitrags aufzubringen.

Darüber hinaus beteiligt sich die Europäische Union vor dem zuvor dargestellten Hintergrund auch an den Verfahrenskosten (§ 62 LwAnpG) für die Flurneueordnungsverfahren. 75% der durch Flurneueordnungsverfahren verursachten Verfahrenskosten werden den ostdeutschen Ländern von der Europäischen Union erstattet.

5 Flurbereinigung und Flurneuordnung: Beispiele zur Lösung typischer Bodennutzungsprobleme

In den nachfolgenden Kapiteln soll beispielhaft dargestellt werden, wie in Deutschland bestimmten bodenpolitischen Herausforderungen methodisch mit den Instrumenten der ländlichen Bodenordnung begegnet wird.

5.1 Die Unternehmensflurbereinigung aus Anlass zulässiger Enteignung für öffentliche Zwecke

Der Unternehmensflurbereinigung kommt bei der Entwicklung der Verkehrsinfrastruktur auf Straße, Schiene und Wasserwegen sowie bei großen öffentlichen Investitionen in Anlagen der allgemeinen Daseinsfürsorge wie der Wasserversorgung und der Hochwasserprävention in der Bundesrepublik Deutschland eine wichtige Rolle zu. Die der Flurbereinigung im Allgemeinen innewohnende Bodenordnungsfunktion wird bei der Unternehmensflurbereinigung um eine „sozialverträgliche Landbeschaffungsfunktion“ erweitert, um bei der Aufbringung der benötigten Flächen für die öffentliche Maßnahme hoheitliche Enteignungsverfahren zu Gunsten des Unternehmensträgers zu vermeiden:

- Ist aus besonderem Anlass eine Enteignung zulässig, durch die ländliche Grundstücke in großem Umfang in Anspruch genommen werden, kann auf Antrag der Enteignungsbehörde ein Flurbereinigungsverfahren eingeleitet werden, wenn der den Betroffenen entstehende Landverlust auf einen größeren Kreis von Eigentümern verteilt oder Nachteile für die allgemeine Landeskultur, die durch das Unternehmen entstehen, vermieden werden sollen (§ 87 Abs. 1 FlurbG).

Verfahren dieser Art werden in Deutschland hauptsächlich beim Verkehrswegebau und zum präventiven Hochwasserschutz durchgeführt, können aber auch für gemeindliche Vorhaben mit großem Flächenbedarf eingeleitet werden; entscheidend ist, dass zur Durchführung des Vorhabens eine Enteignung nach dem für das Vorhaben geltenden Fachgesetz zulässig ist.

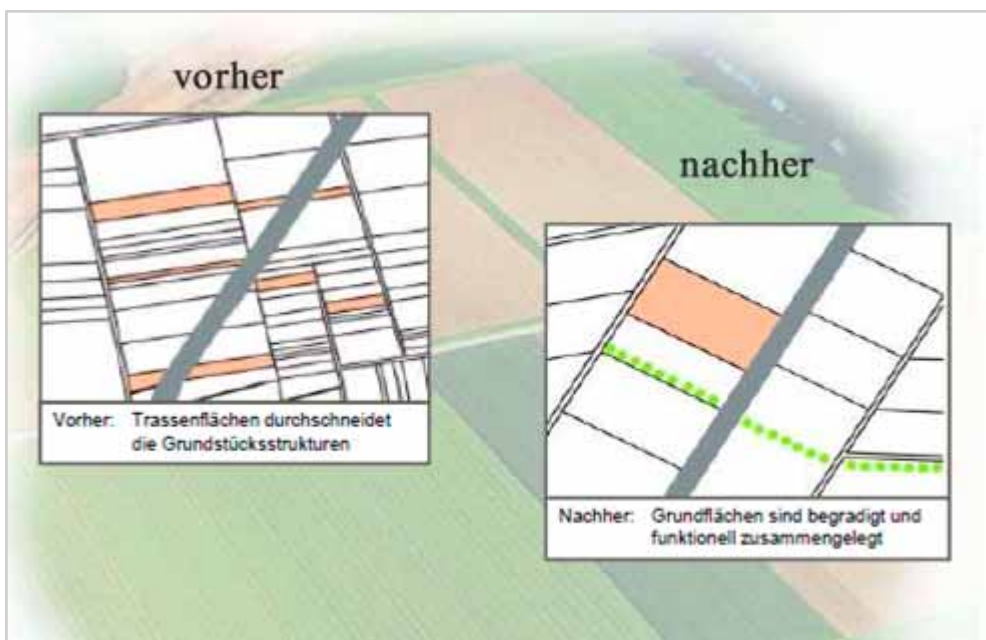
Abb. 5.1-1:
Öffentliche
Infrastrukturprojekte
nehmen in großem
Umfange Agrarland in
Anspruch und verändern
das Landschaftsbild auf
Dauer



5.1.1 Der methodische Ansatz

Der methodische Ansatz für die Unternehmensflurbereinigung setzt auf dem in der Regelflurbereinigung angewandten Prinzip auf, nämlich das im Eigentum des Vorhabenträgers befindliche Land an den Bedarfsort zu tauschen. Soweit das verfügbare Land des Vorhabenträgers zur Realisierung des Vorhabens nicht ausreicht, wird das noch fehlende Land über einen Solidarbeitrag aller Teilnehmer des Flurbereinigungsverfahrens gegen Geldentschädigung aufgebracht.

Abb. 5.1-2: Das Neuordnungsprinzip: Die von dem Vorhaben zerschnittenen Wegeverbindungen, landwirtschaftlichen Nutzflächen und Landschaftsstrukturen werden funktionsgerecht angepasst; die landwirtschaftlichen Nutzflächen werden neugeordnet. (Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation)



5.1.2 Formaler und materieller Rechtsrahmen für die Unternehmensflurbereinigung

Hinsichtlich des Ablaufs der Unternehmensflurbereinigung gelten grundsätzlich die gesetzlichen Bestimmungen für die Regelflurbereinigung, welche jedoch – bedingt durch die Fremdnützigkeit des Bodenordnungsverfahrens – um einige Sonderbestimmungen in den §§ 87 und 88 FlurbG ergänzt werden:

- Im Flurbereinigungsbeschluss und bei der Aufklärung der Grundstückseigentümer (§ 5 Abs.1 FlurbG) ist auf den besonderen Zweck des Verfahrens hinzuweisen (§ 88 Nr.1 FlurbG).
- Durch den Flurbereinigungsbeschluss wird das Flurbereinigungsgebiet durch die Flurbereinigungsbehörde bestimmt. Mit der Bestandskraft des Beschlusses entsteht die Teilnehmergeinschaft als Körperschaft des öffentlichen Rechts; sie umfasst alle Grundeigentümer, deren Grundstücke im Flurbereinigungsgebiet

liegen. Der Träger des Unternehmens ist Nebenbeteiligter im Sinne von § 10 Nr. 2 FlurbG (§ 88 Nr. 2 FlurbG).

- Das Flurbereinigungsverfahren kann bereits angeordnet werden, wenn das Planfeststellungsverfahren oder ein entsprechendes Verfahren für das Unternehmen, zu dessen Gunsten die Enteignung durchgeführt werden soll, eingeleitet ist. Die Bekanntgabe des Flurbereinigungsplanes (§ 59 FlurbG) und die vorläufige Einweisung der Beteiligten in den Besitz der neuen Grundstücke (§ 65 FlurbG) dürfen erst vorgenommen werden, nachdem die Planfeststellung für das Unternehmen oder der entsprechende Verwaltungsakt unanfechtbar geworden oder für vollziehbar erklärt worden sind (§ 87 Abs. 2 FlurbG).
- Auf Antrag der für das Unternehmen zuständigen Behörde kann die Flurbereinigungsbehörde eine vorläufige Anordnung gemäß § 36 FlurbG erlassen (§ 88 Nr. 3 Satz 1 FlurbG). Eine vorläufige Anordnung nach § 36 FlurbG kann nur erlassen werden, wenn vor der Ausführung oder zur Vorbereitung und Durchführung des Flurbereinigungsplanes dringende Gründe die Regelung des Besitzes oder der Nutzung von Grundstücken oder die Ausübung anderer Rechte erforderlich machen. Die Anordnung kann mit Auflagen verbunden oder von Bedingungen, insbesondere von der Leistung einer Sicherheit abhängig gemacht werden. Der Träger des Unternehmens hat für die den Beteiligten infolge der vorläufigen Anordnung entstandenen Nachteile Entschädigung zu leisten; dies gilt nicht, soweit die entstandenen Nachteile durch die vorläufige Bereitstellung von Ersatzflächen ausgeglichen werden. Die Entschädigung ist in der von der Flurbereinigungsbehörde festgesetzten Höhe zu Händen der Teilnehmergeinschaft zu zahlen (§ 88 Nr. 3 FlurbG).
- Es wird eine Wertermittlung der Grundstücke durchgeführt (§§ 27 bis 32 FlurbG) und ein Plan über die gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen mit landschaftspflegerischem Begleitplan aufgestellt (§ 41 FlurbG).
- Vor der Aufstellung des Flurbereinigungsplanes sind alle Teilnehmer über ihre Wünsche für die Neuordnung des Flurbereinigungsgebietes zu hören (§ 57 FlurbG).
- Der Flurbereinigungsplan fasst die Ergebnisse des Verfahrens zusammen. Die für das Unternehmen benötigten Flächen sind von den Teilnehmern nach dem Verhältnis des Wertes ihrer alten Grundstücke zu dem Wert aller Grundstücke des Flurbereinigungsgebietes aufzubringen. Zu der Aufbringung sind landwirtschaftliche oder gärtnerische Betriebe nur insoweit heranzuziehen, als ihre wirtschaftliche Fortführung nicht gefährdet wird. Die Flächen werden durch den Flurbereinigungsplan dem Träger des Unternehmens zu Eigentum zugeteilt. Für die von einem Teilnehmer aufgebrauchte Fläche hat ihm der Träger des Unternehmens Geldentschädigung zu leisten (§ 88 Nr. 4 FlurbG).
- Nach der öffentlichen Bekanntgabe des Flurbereinigungsplanes und der Entscheidung über eingelegte Rechtsbehelfe gegen den Plan wird der Flurbereinigungsplan rechtlich bindend; zu dem in der Ausführungsanordnung festgesetzten Zeitpunkt tritt der neue Zustand an die Stelle des bisherigen (§ 61 FlurbG).
- Der Träger des Unternehmens hat Nachteile, die den Beteiligten durch das Unternehmen entstehen, zu beheben und soweit dies nicht möglich ist oder nach dem Ermessen der Flurbereinigungsbehörde nicht zweckmäßig erscheint, für sie Geldentschädigung zu leisten (§ 88 Nr. 5 FlurbG).

- Die vom Träger des Unternehmens zur Behebung von Nachteilen zu erbringenden Leistungen und die Geldentschädigungen werden nach Anhörung des Trägers des Unternehmens von der Flurbereinigungsbehörde festgesetzt (§ 88 Nr. 6 Satz 1 und 2 FlurbG). Der Träger des Unternehmens hat auf die von ihm zu zahlenden Geldentschädigungen in der von der Flurbereinigungsbehörde festgesetzten Höhe zu Händen der Teilnehmergeinschaft Vorschüsse zu leisten (§ 88 Nr. 6. Satz 5 FlurbG).
- Wegen der Höhe der Geldentschädigungen steht nur der Rechtsweg vor den ordentlichen Gerichten nach dem für das Unternehmen geltenden Gesetz offen. Der Anspruch auf die Geldentschädigung für die von einem Teilnehmer aufgebrachte Fläche kann gerichtlich erst geltend gemacht werden, wenn die Landabfindungen aller Teilnehmer unanfechtbar feststehen (§ 88 Nr. 7 FlurbG).
- Der Träger des Unternehmens hat an die Teilnehmergeinschaft den Anteil an den Ausführungskosten (§ 105 FlurbG) zu zahlen, der durch die Bereitstellung der zugeteilten Flächen und Ausführung der durch das Unternehmen nötig gewordenen gemeinschaftlichen Anlagen verursacht ist. Die (obere) Flurbereinigungsbehörde setzt den Anteil nach Anhörung des Trägers des Unternehmens fest (§ 88 Nr. 8 FlurbG).
- Der Träger des Unternehmens hat den von ihm verursachten Anteil an den Verfahrenskosten (§ 104 FlurbG) zu zahlen. Der Anteil wird von der (oberen) Flurbereinigungsbehörde nach Anhörung des Trägers des Unternehmens festgesetzt (§ 88 Nr. 9 FlurbG).

5.1.3 Praktische Erwägungen im Ablauf der Unternehmensflurbereinigung

5.1.3.1 zur rechtlichen Einordnung des normativen Rahmens

Die Unternehmensflurbereinigung verfolgt ein öffentliches Ziel, nämlich die Realisierung einer Flächen beanspruchenden Maßnahme, die zum Wohl der Allgemeinheit erforderlich ist. Daher ist die Unternehmensflurbereinigung fremd-nützig. Diese Beurteilung ändert sich auch nicht dadurch, dass die beteiligten Grundeigentümer in der Unternehmensflurbereinigung durchaus persönliche wirtschaftliche Vorteile etwa durch die zweckmäßige Umgestaltung der ländlichen Infrastruktur und die Neugestaltung der Grundbesitzverhältnisse erwarten können. Die Unternehmensflurbereinigung ist und bleibt die „mildere Form der Enteignung“, und zwar selbst dann, wenn infolge einer erfolgreichen freihändigen Beschaffung des Landbedarfs durch die Flurbereinigungsbehörde kein Landabzug festgesetzt werden muss.

Daraus leitet sich ab, dass Rechtsbehelfe gegen die Höhe der von der Flurbereinigungsbehörde gegebenenfalls im Flurbereinigungsplan festzusetzenden Entschädigung nicht vom Flurbereinigungsgericht (als Teil der Verwaltungsgerichtsbarkeit) entschieden wird, sondern von der für Enteignungsfragen zuständigen ordentlichen Gerichtsbarkeit.

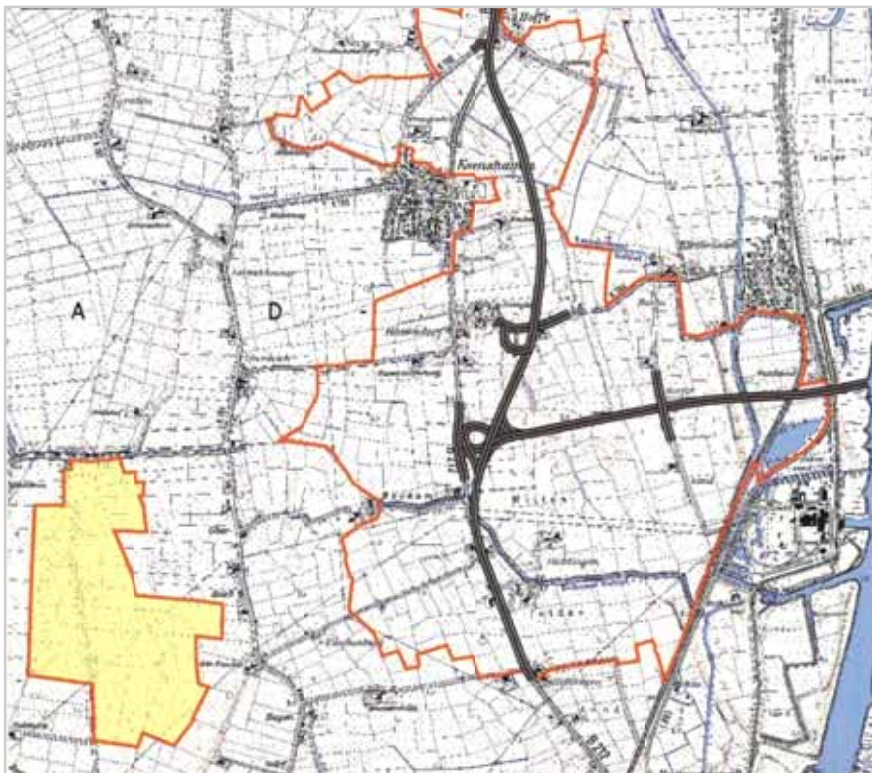
Die Bestimmungen im Flurbereinigungsgesetz zur Kostentragung ergeben sich aus dem Umstand der Fremdnützigkeit und folgen dem Verursacherprinzip, und zwar uneingeschränkt: nicht nur die der Teilnehmergeinschaft entstehenden Ausführungskosten sind vom Unternehmensträger zu tragen, sondern sogar die persönlichen und sächlichen Kosten der Flurbereinigungsbehörde (Verfahrenskosten).

5.1.3.2 zur frühzeitigen Einflussnahme der Flurbereinigungsbehörde auf die Planung des öffentlichen Vorhabens

Die Bestimmungen des Flurbereinigungsgesetzes zur Unternehmensflurbereinigung sind auf die möglichst effiziente Durchführung der letztendlich festgestellten Planung für das Vorhaben ausgerichtet. Deshalb sollte sich die Flurbereinigungsbehörde so früh wie möglich als die für die agrarstrukturellen und landeskulturellen Belange zuständige Fachplanungsbehörde in das Planungsvorhaben einschalten; dazu ist sie als Träger öffentlicher Belange befugt und verpflichtet. Dabei sind insbesondere der Umfang der Betroffenheit der landwirtschaftlichen Betriebe, die Nachteile für die allgemeine Landeskultur, der erforderliche Landbedarf sowie die Möglichkeiten der Landbeschaffung für das Vorhaben zu eruieren und zu erörtern. In Abhängigkeit von dieser Analyse wird sich herausstellen, ob sich der Vorhabenträger an die Enteignungsbehörde mit der Bitte wendet, die Durchführung einer Unternehmensflurbereinigung zu beantragen.

In der frühen Phase der raumordnerischen und landesplanerischen Abstimmung und der fachplanerischen räumlichen Festlegung des Vorhabens bzw. der Linienbestimmung bei lang gestreckten Vorhaben kann sie – schon die späteren Handlungsoptionen im Blick habend – Einfluss auf das Vorhaben nehmen; diese Einflussnahme ist ihr nicht mehr möglich, wenn die Planung festgestellt ist; dann hat die Flurbereinigungsbehörde für diese Planung nur noch die Landbeschaffung zu besorgen und die landeskulturellen Nachteile, so gut es geht, zu beheben.

Abb. 5.1-3: Die Rolle der Flurbereinigungsbehörde bei der Linienbestimmung für die Bundesstraße B 212 (Quelle: Amt für Agrarstruktur Oldenburg)



Aus der Analyse von verschiedenen Alternativen für die Anpassung der Verkehrsinfrastruktur im Zusammenhang mit der Querung des Flusses Weser (am rechten Bildrand erkennbar) hat sich unter Beteiligung der Flurbereinigungsbehörde

- *wurde der Straßenverlauf mit Nebenanlagen unter den Trägern öffentlicher Belange einvernehmlich festgelegt,*
- *wurde seitens der Straßenbaubehörde der Antrag auf Einleitung einer Unternehmensflurbereinigung zur Abwendung der durch das Vorhaben ausgelösten agrarstrukturellen Beeinträchtigungen gestellt*
- *und der ungefähre Verlauf der Grenze des Flurbereinigungsgebietes festgelegt.*
- *Zudem wurde bereits mit der Naturschutzbehörde abgestimmt, dass die durch das Vorhaben verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft im Wesentlichen möglichst konzentriert in dem westlich gelegenen Bereich (gelb markiert) kompensiert werden soll.*

Das Tätigwerden der Flurbereinigungsbehörde bezieht sich nicht nur auf die Planung, sie gilt auch hinsichtlich der Information der möglicherweise betroffenen Grundeigentümer. In der Anfangsphase derartiger öffentlicher Planungen herrscht allorts noch viel Unklarheit und Unsicherheit, ein Nährboden für Gerüchte, Katastrophenszenarien und Ängste. Hier sollte die Flurbereinigungsbehörde aufklärend hinsichtlich des Instruments der Unternehmensflurbereinigung tätig sein.

Es sollten bereits die voraussichtlich Beteiligten über den Zweck einer möglichen Unternehmensflurbereinigung sowie die Art der Durchführung, die anzuwendenden Grundsätze und die Kosten- und Entschädigungsregelungen informiert werden. Es ist immer hilfreich bei einer derartigen Informationsveranstaltung auf schon durchgeführte Unternehmensflurbereinigungen Bezug zu nehmen und vielleicht sogar Teilnehmer aus bereits abgeschlossenen Verfahren in der Veranstaltung zu Wort kommen zu lassen.

Wenn die von der Planung des öffentlichen Vorhabens unmittelbar betroffenen Bürger den Eindruck gewinnen können, mit ihren Belangen und Interessen gegenüber einem mit hoheitlichem Planungsrecht ausgestatteten Vorhabenträger nicht alleine gelassen zu werden, kann – zum Vorteil des Vorhabens selbst - viel Konfliktpotenzial aus dem gesamten Planungsprozess genommen werden.

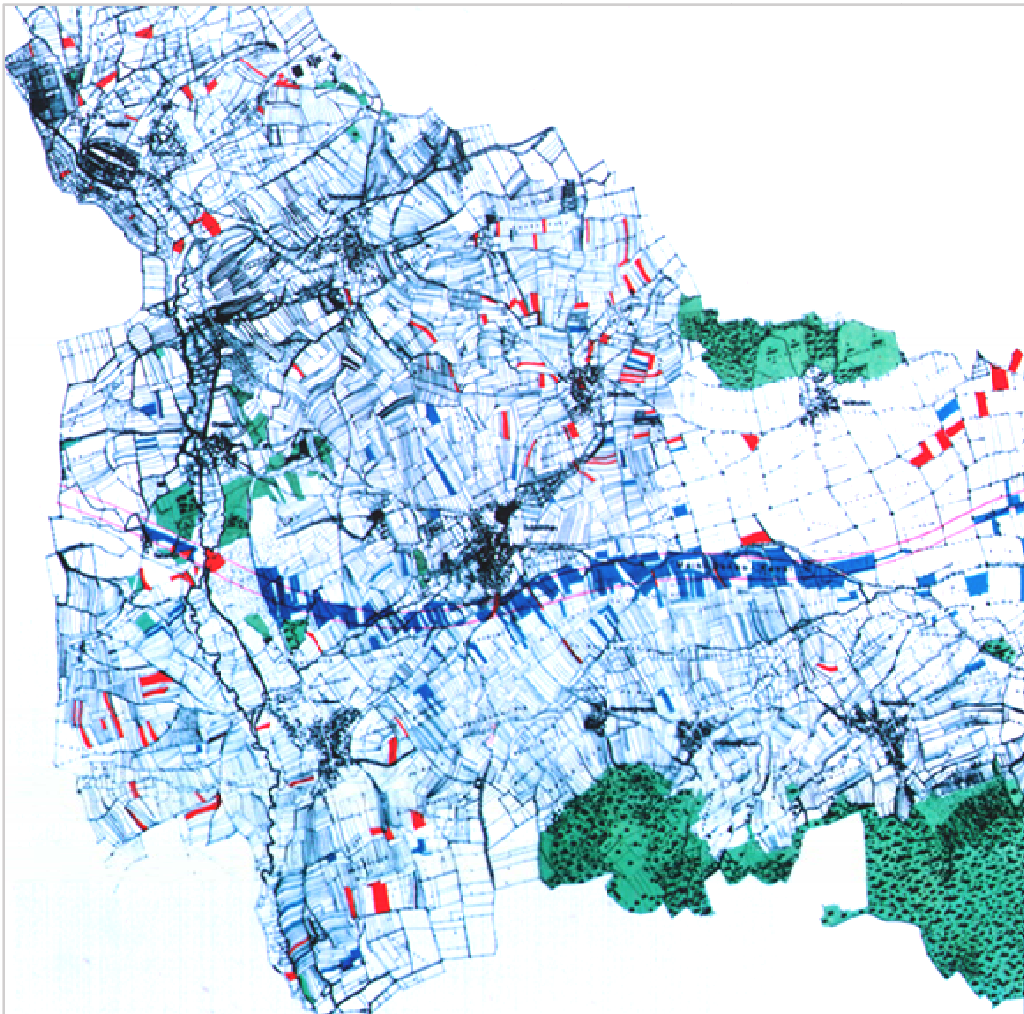
Für die Zusammenarbeit von Flurbereinigungsbehörde und Vorhabenträger sind für Straßenbauvorhaben, welche von Anzahl und Umfang her am häufigsten vorkommen, Hinweise und Empfehlungen erarbeitet und veröffentlicht worden (FGSV 2003). Diese Hinweise sind auch auf andere öffentliche Infrastrukturprojekte sinngemäß anwendbar.

5.1.3.3 zum Grunderwerb für das Vorhaben

Der Träger des Unternehmens ist nach den für die jeweilige Maßnahme geltenden Rechtsvorschriften gehalten, das für das Vorhaben benötigte Land am Bedarfsort freihändig zu erwerben oder Ersatzland zum Tausch zu besorgen. Das gelingt am tatsächlichen Bedarfsort (etwa in der Trasse des geplanten Verkehrsweges oder in der exakten Lage einer Trinkwassertalsperre oder einer städtebaulichen Maßnahme) in der Regel nur sehr begrenzt. Ersatzland im Umland zum Vorhaben zu akquirieren macht nur Sinn, wenn es auch für Tauschzwecke Verwendung finden kann; das aber ist ohne ein Bodenordnungsverfahren nur in den seltensten Fällen erfolgreich. Deshalb ist der Vorhabenträger in diesen Fällen auf ein Flurbereinigungsverfahren angewiesen.

Wenn das Flurbereinigungsverfahren förmlich eingeleitet ist, schaltet sich die Flurbereinigungsbehörde in das Grunderwerbgeschehen ein. Die Flurbereinigungsbehörde erwirbt dann im ganzen Flurbereinigungsgebiet durch die Aufnahme von Landverzichtserklärung gemäß § 52 FlurbG von den Teilnehmern, die ihr Land abgeben wollen, auf formal einfache Weise (siehe Kap. 3.2.5.4) so lang weiteres Land für den Unternehmensträger, bis der voraussichtliche Landbedarf gedeckt ist; die Finanzierung dieser Landverzichte erfolgt durch Vorschüsse des Unternehmensträgers auf die spätere im Flurbereinigungsplan erfolgende Landzuteilung.

Abb. 5.1-4: Eine typische Landerwerbssituation im Zusammenhang mit dem Bau des Rhein-Main-Donau-Kanals (Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten)



In der Farbe Blau sind die vom Unternehmensträger im Vorfeld der Planung freihändig mittels notariell beurkundeter Kaufverträge erworbenen Flächen dargestellt, in Rot die von der Flurbereinigungsbehörde im Zuge der Flurbereinigung durch Landverzichtserklärungen erworbenen Flächen.

5.1.3.4 zur Ermittlung des Landabzugs

Ist es nicht möglich hinreichend Ersatzland freihändig am Bedarfsort oder im erweiterten Umfeld oder durch Landverzichte nach § 52 FlurbG zu erwerben, wird der verbleibende Landbedarf durch einen prozentualen Landabzug auf alle Flurbereinigungsteilnehmer verteilt, und zwar relativ zum Wert der in die Flurbereinigung eingebrachten Flurstücke zum Wert aller Flurstücke im Flurbereinigungsgebiet. Fachbegrifflich unterscheidet sich der Landabzug gemäß § 88 Abs. 1 FlurbG vom Landbeitrag gemäß § 47 Abs.1: der Landbeitrag ist von den Teilnehmern unentgeltlich aufzubringen. Das Äquivalent für diesen Solidarbeitrag stellt die durch gemeinschaftliche Anlagen verbesserte Infrastruktur im Flurbereinigungsgebiet dar. Demgegenüber erfolgt die Aufbringung der erforderlichen Flächen für das Unternehmen über den Landabzug gegen Geldentschädigung nach dem Verkehrswert.

Abbildung 5.1-5 zeigt, wie der prozentuale Landabzug ermittelt wird.

Auf diese Weise wird sichergestellt, dass dem Vorhabenträger im Flurbereinigungsplan das für das Vorhaben benötigte Land in vollem Umfang zugeteilt werden kann. Die beteiligten Grundeigentümer werden finanziell für den Landverlust entschädigt.

Abb. 5.1-5: Ermittlung des Landabzugs für das Unternehmen (hier ein Straßenbauprojekt)

<ul style="list-style-type: none"> • benötigtes Land für die Straße <ul style="list-style-type: none"> ○ für den Straßenkörper und Begleitanlagen ○ für ökologische Kompensationsmaßnahmen 	<p>102 ha 88 ha zusammen 190 ha</p>
<ul style="list-style-type: none"> • verfügbares Land <ul style="list-style-type: none"> ○ bereits vom Unternehmensträger erworben ○ erworben durch die Flurbereinigungsbehörde im Verlauf der Flurbereinigung 	<p>17 ha 112 ha zusammen 129 ha</p>
<ul style="list-style-type: none"> • noch fehlendes Land (Differenz) 	<p>61 ha</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Größe des Flurbereinigungsgebietes 	<p>2.345 ha</p>
<ul style="list-style-type: none"> • prozentualer Landabzug: $(61 \text{ ha} / 2.345 \text{ ha}) \times 100 =$ 	<p><u>2.6%</u></p>

Das Ausmaß der Verteilung des Landverlustes (und damit die Höhe des Landabzuges) ist im Einvernehmen mit der landwirtschaftlichen Berufsvertretung zu regeln (§ 87 Abs. 1 Satz 2 FlurbG).

Durch die Verteilung des Landverlustes auf viele Schultern muss kein Landwirt befürchten, durch das Vorhaben seine Existenzgrundlage zu verlieren. Vielmehr kann er für die durch das Vorhaben beanspruchten Flächen einen gleichwertigen Ersatz in Land erwarten. So genannte „Sonderopfer“ Einzelner werden durch die Unternehmensflurbereinigung ausgeschlossen. Der Landabzug wird zu einem „Solidarbeitrag“ aller, der nach den Regeln des Enteignungsrechts entschädigt wird. Das hat eine in hohem Maße befriedende Wirkung unter den Flurbereinigungsteilnehmern.

Abb. 5.1-6: Ermittlung der Geldentschädigung für den Landabzug beim Eigentümer A.

• Land des Grundeigentümers A mit Fläche und Wert nach dem Wertermittlungsrahmen der Unternehmensflurbereinigung*	2,2500 ha mit 21.050 WZ
• Höhe des Landabzugs für das Unternehmen	2.6%
• Landabzug des Eigentümers A	547 WZ (das entspricht nach dem Wertermittlungsrahmen einer Fläche von etwa 5,85 Ar)
•	
•	
• Monetarisierungskoeffizient **	4€ / WZ
Geldentschädigung für den Landabzug des Eigentümers A:	€2.188 (Euro)

* siehe Kapitel 4.3.1.2

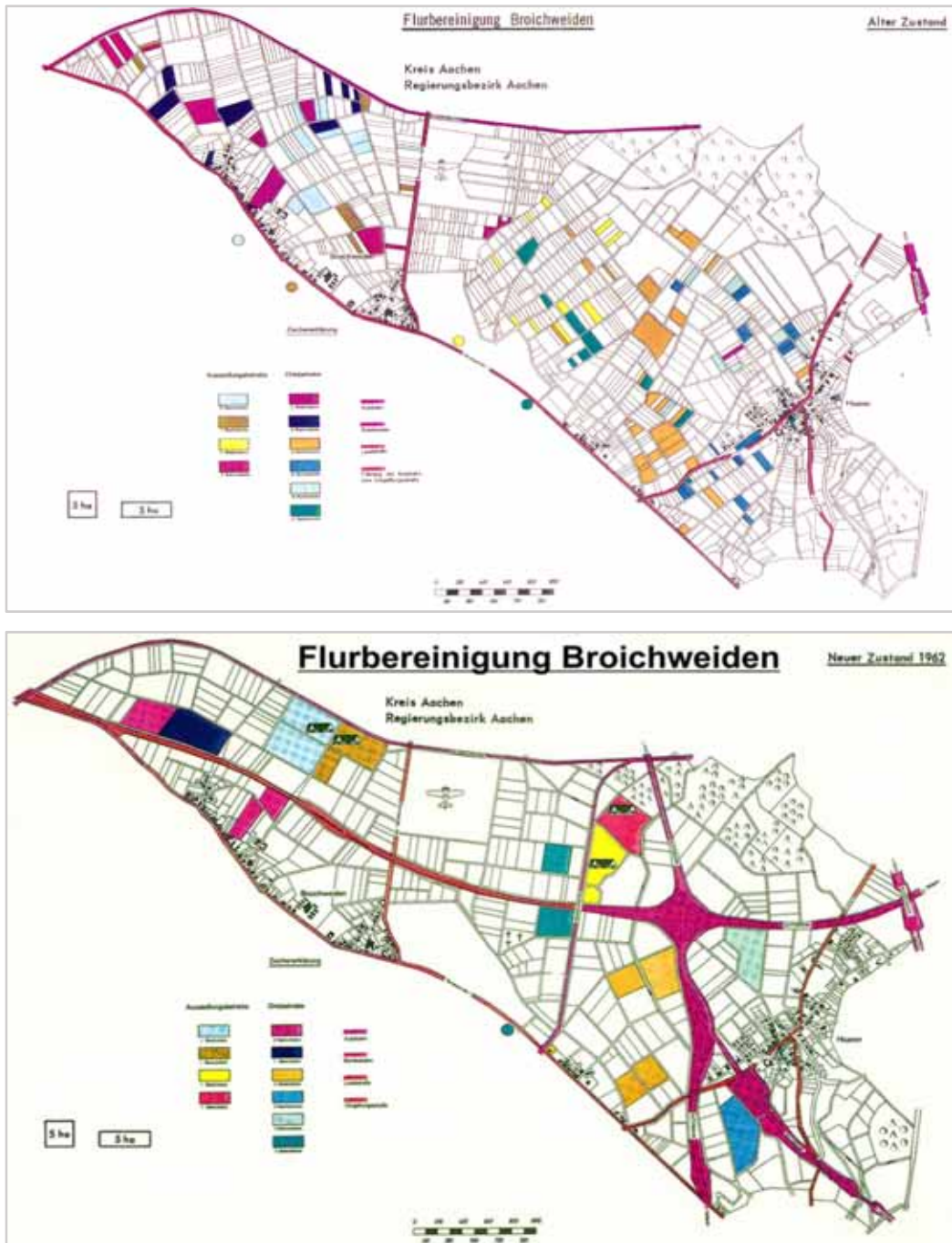
** siehe Kapitel 4.3.6

5.1.3.5 zur Bedeutung des Plans über die gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen mit landschaftspflegerischen Begleitplan (Plan nach § 41 FlurbG)

Durch öffentliche Infrastrukturvorhaben werden in der Regel die linien- und flächenhaften Feldstrukturen in der Landschaft zerschnitten: das Wegenetz, das Gewässersystem sowie landschaftsgliedernde Heckenstrukturen ; die Betriebsstandorte (Hofstellen) der landwirtschaftlichen Betriebe werden durch die geplanten Anlagen von ihren Flächen in der Feldlage abgeschnitten werden. Zudem verbleiben unvorteilhaft geschnittene Grundstücksformen und Restflächen von den durch die Anlagen nur teilweise in Anspruch genommenen Grundstücken. Drainage- oder Bewässerungssysteme werden zerschnitten und vom Vorhabenträger in der Regel nur zum Erhalt ihrer Funktionsfähigkeit „repariert“; doch geht dabei oft der funktionale Gesamtzusammenhang mit den meliorierten Flächen verloren.

In der Unternehmensflurbereinigung hat der Plan über die gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen mit landschaftspflegerischen Begleitplan die durch das Vorhaben erzeugten landeskulturellen Beeinträchtigungen zu beheben. Durch den Plan nach § 41 FlurbG ist zu gewährleisten, dass nach der Realisierung des Vorhabens die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in einer rationell zu bewirtschaftenden Agrarlandschaft wiederhergestellt ist. Welche tiefgreifenden Veränderungen zur Erreichung dieses Zustand notwendig sein können, zeigt die nachfolgende Abbildung 5.1-7.

Abb. 5.1-7: Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Neuordnung in der Flurbereinigung „Broichweiden“ (alter und neuer Zustand) (Quelle: BezReg Köln)



Durch die Lage des Vorhabens im Raum war eine neue Ausrichtung des gesamten Wegenetzes in der Flurbereinigung erforderlich. Durch die Ausrichtung des Wegenetzes auf die Linienführung der Autobahnen konnten komfortable Feldformen für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung erreicht werden.

Weitere Einzelheiten zum Plan nach § 41 FlurbG sind in Fehres (2014) und Schumann (2014) dargestellt.

5.1.3.6 zur zweckmäßigen Abgrenzung des Flurbereinigungsgebietes

Der allgemeine Auftrag des § 7 FlurbG, wonach das Flurbereinigungsgebiet so abzugrenzen ist, dass der Zweck der Flurbereinigung möglichst vollkommen erreicht wird, führt in der Unternehmensflurbereinigung zu spezifischen Erwägungen:

1. Das Gebiet der Unternehmensflurbereinigung ist so abzugrenzen, dass der Landbedarf für das Vorhaben einschließlich der durch das Vorhaben ausgelösten ökologischen Kompensationsmaßnahmen vollständig durch den Flurbereinigungsplan befriedigt werden kann. Das ist von der Flurbereinigungsbehörde sicherzustellen und vor der endgültigen Festlegung der Gebietsgrenze im Anordnungsbeschluss kalkulatorisch zu ermitteln.

2. Das Gebiet ist zudem so abzugrenzen, dass die durch das Vorhaben verursachten agrarstrukturellen und landeskulturellen Nachteile im Flurbereinigungsverfahren behoben werden können; die so entstandene Gebietsgrenze definiert den so genannten „Einwirkungsbereich des Vorhabens“, für den der Vorhabenträger in der Unternehmensflurbereinigung uneingeschränkt die verursachten Kosten zu tragen hat.

3. Mitunter nehmen die von einem derartigen Vorhaben betroffenen Landwirte die Einleitung der Unternehmensflurbereinigung zum Anlass, eine Ausweitung des Flurbereinigungsgebietes über den Einwirkungsbereich des Vorhabens hinaus zu verlangen; sie wollen sich dadurch die Chance eröffnen, auch die in der Randlage des Vorhabens vorhandenen agrarstrukturellen Unzulänglichkeiten beheben und/oder die Funktionalität des Wegenetzes den modernen Ansprüchen der Landbau- und Maschinenteknik anpassen zu lassen. Das ist grundsätzlich möglich, doch hat die Flurbereinigungsbehörde durch eine parzellenscharfe Abgrenzung des Einwirkungsbereichs des Vorhabens und durch räumlich eindeutig zugeordnete Verfahrensziele im Anordnungsbeschluss sicher zu stellen, dass in jeder Phase des Flurbereinigungsverfahrens ersichtlich ist und in den im Ablauf der Flurbereinigung zu erlassenden Verwaltungsakten realisiert werden kann, wo das Enteignungsrecht der fremd-nützigen Unternehmensflurbereinigung angewendet wird und wo die privat-nützige agrarstrukturelle Neuordnung der Grundstücke stattfindet. Für die Gebietsteile der privat-nützigen Neuordnung ist die Teilnehmergeinschaft Kostenträger.

4. Linienhafte Projekte wie der Neubau eines überörtlichen Verkehrswegs oder Hochwasserschutzmaßnahmen mit Deichverlegungen oder der Bau von Schifffahrtskanälen haben in der Regel eine Ausdehnung von vielen Kilometern, manchmal von 100 und mehr Kilometern. Derartige Projekte werden in Bauabschnitten realisiert. Es ist aber nicht zweckmäßig für die gesamte Projektlänge ein einziges Flurbereinigungsverfahren einzuleiten; vielmehr sollte sich die Einleitung der Unternehmensflurbereinigungen an dem Projektfortschritt in Verbindung mit den im Anordnungsbeschluss formulierten Flurbereinigungszielen orientieren. So entsteht dann eine „Gruppenflurbereinigung“ in Form einer Aneinanderreihung von verschiedenen Flurbereinigungsverfahren mit demselben Flurbereinigungsziel.

Diese Vorgehensweise hat den Vorteil, dass der Ablauf des Flurbereinigungsverfahrens, insbesondere die (vorläufige) Einweisung des Unternehmensträgers in den Besitz der benötigten Flächen zum Baubeginn (siehe Kap. 3.3.3), viel besser an den Projektfortschritt angepasst werden kann; zudem können die im ersten Bauabschnitt beteiligten Teilnehmer nach der Bestandskraft des Flurbereinigungsplanes bereits wieder aus der Flurbereinigung entlassen werden, obgleich das Projekt insgesamt noch nicht beendet ist.

Abb. 5.1-8: Die Gruppenflurbereinigung Selfkant anlässlich des Baus einer Bundesstraße (Quelle: BezReg Köln)



Für den 1. Planfeststellungsabschnitt wurden zwei Unternehmensflurbereinigungen eingeleitet; für den zeitlich später bearbeiteten 2. Planfeststellungsabschnitt wurde mit den Vorbereitungen für eine weitere Flurbereinigung begonnen.

Eine Gruppenflurbereinigung muss nicht zwingend aus einem räumlich geschlossenen Gebiet bestehen. In Abhängigkeit von der Art des Vorhabens und von den Bereichen, in denen Landbedarf ausgelöst wird, können die einzelnen Flurbereinigungsgebiete durchaus getrennt voneinander sein. Entscheidend ist, dass die einzelnen Teile der Gruppenflurbereinigung durch den im Einleitungsbeschluss bestimmten Zweck inhaltlich miteinander verbunden sind. Abbildung 5.1-9 zeigt einen Stromabschnitt des Rheins vor dem Übergang in das Königreich der Niederlande. In einem deutsch- französisch- niederländischen Abkommen wurden Deichverlegungen zum Hochwasserschutz auf dem Territorium der Bundesrepublik Deutschland vereinbart; durch die Rückverlegung der längs des Rheins verlaufenden Deiche in das Hinterland soll dem Fluss für den Hochwasserfall mehr Rückhalteraum geschaffen werden, um Hochwasserspitzen zu kappen.

Abb. 5.1-9: Die Unternehmensflurbereinigungen zum präventiven Hochwasserschutz am Rhein
(Quelle: www.gisile.nrw.de)



Bei den zwischen den Flurbereinigungsgebieten gelb markierten kleinen Flächen handelt es sich um nachträglich zu einzelnen Verfahrensgebieten zugezogenen Grundstücke, die von der Flurbereinigungsbehörde im Laufe der Flurbereinigungsverfahren als Tauschland für „weichende Landwirte“ erworben werden konnten.

5. Durch die gleichzeitige Anordnung von Flurbereinigungsverfahren in einem Landschaftsraum kann noch eine weitere Angelegenheit unkompliziert gelöst werden:

Bei Großbauvorhaben kommt es nicht selten vor, dass landwirtschaftliche Betriebe in mehreren oder sogar allen Bauabschnitten des Vorhabens betroffen sind. Dadurch entsteht die Gefahr, dass eine optimale Zusammenlegung der Flächen dieser Betriebe nicht erfolgt, weil die Bauabschnitte zeitlich nacheinander bearbeitet werden. Hier greift dann § 44 Abs. 6 FlurbG: Die Landabfindungen können im Wege des Austausches in einem anderen Flurbereinigungsgebiet ausgewiesen werden, soweit es für die Durchführung der Flurbereinigung zweckmäßig ist. Die Landabfindungen werden in diesen Fällen durch die Flurbereinigungspläne der Flurbereinigungsgebiete festgestellt, in denen sie ausgewiesen werden.

5.1.4 Zur Relevanz der Unternehmensflurbereinigung in Deutschland

In Deutschland spielt die Unternehmensflurbereinigung für die öffentliche allgemeine Daseinsvorsorge und die damit verbundene Notwendigkeit der Landbeschaffung eine unverzichtbare Rolle. Das hängt mit der nach wie vor in Deutschland hohen Nachfrage nach verfügbarem Land zusammen - in den urbanen Gebieten und in den ländlichen Bereichen gleichermaßen. In den urbanen Bereichen handelt es sich um die Nachfrage nach Land für den Wohnungsbau und die Wohnumfeldverbesserung sowie für den gewerblich - industriellen Sektor. In den ländlichen Bereichen ist es die Nachfrage der Agrarbetriebe nach verfügbarem Agrarland zur Betriebserweiterung. Dieser Nachfragedruck wird in den Grenzregionen der Bundesrepublik Deutschland noch dadurch verschärft, dass Landwirtschaftsbetriebe aus den Nachbarländern als Konkurrenten auf dem Grundstücksmarkt und Pachtmarkt auftreten. Diese Situation artikuliert sich schon seit Längerem in der einschlägigen Fachliteratur (siehe z.B. Thomas 1992 und 2011a, DLKG 2016 und 2017). Beim Bekanntwerden von Planungsabsichten für öffentliche Großbauvorhaben kommt die Forderung nach einer Unternehmensflurbereinigung in der Regel aus der Landwirtschaft. Immer häufiger kommen aber auch die Anstöße von den Gemeinden im Zusammenhang mit städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen; den politischen Vertretern in den Gemeinden ist es wichtig, dass beschlossene städtebauliche Maßnahmen möglichst einvernehmlich mit den betroffenen Grundeigentümern umgesetzt werden.

So macht der Anteil der Unternehmensflurbereinigungen am Umfang der gesamten Flurbereinigungstätigkeit seit über 30 Jahren rund ein Viertel aus; Ende 2018 waren es 17,1 % gemessen an der Anzahl aller anhängiger Flurbereinigungsverfahren und 24,1% gemessen an der Verfahrensfläche.

Abb. 5.1-10: Umfang der Flurbereinigungstätigkeit in Deutschland

Jahr	am Jahresschluss 2018 anhängige Verfahren							
	Regelflurbereinigung nach §§ 1 und 37 FlurbG		Vereinfachtes Flurbereinigungsverfahren nach § 86 FlurbG		Unternehmensflurbereinigung nach § 87 und § 90 FlurbG		Beschleunigtes Zusammenlegungsverfahren nach § 91 FlurbG	
	Anzahl	ha	Anzahl	ha	Anzahl	ha	Anzahl	ha
2018	987	473.546	1.345	838.222	509	460.867	140	142.739

(Quelle: ARGE Landentwicklung 2020)

5.1.5 Zum Ausgleich der öffentlichen und privaten Interessen in der Unternehmensflurbereinigung

Die Unternehmensflurbereinigung nimmt in dem verfassungsrechtlichen Spannungsbogen zwischen der Wahrung öffentlicher Interessen und der Privatautonomie des Grundeigentümers eine vermittelnde Rolle ein. Die Landbeschaffung für das Vorhaben und die Verfügbarkeit über den Grundbesitz zu einem vom Projekt definierten Zeitpunkt haben in der Unternehmensflurbereinigung Vorrang. Doch sind die materiellen Bestimmungen im Flurbereinigungs-gesetz darauf angelegt, die nachteiligen Auswirkungen des Vorhabens für die Betroffenen so gering wie möglich zu halten und die Nachteile bestmöglich auszugleichen. Das bedeutet für das Unternehmen sowie für die Teilnehmer im Einzelnen:

Abb. 5.1-11: Synopse der öffentlichen und privaten Interessen in der Unternehmensflurbereinigung

Vorteile auf Seite des Unternehmens	Vorteile auf Seite der Teilnehmer
<ul style="list-style-type: none"> • Übereignung aller für das Unternehmen benötigten Flächen, • förmliche Besitzeinweisung in alle bei Baubeginn erforderlichen Flächen, • die Besitzeinweisung erfolgt durch die Flurbereinigungsbehörde in einem einheitlichen Verfahren, • förmliche Enteignungsverfahren werden vermieden. • Geldentschädigungen für die Landabzüge werden im Flurbereinigungsplan festgesetzt, • Geldentschädigungen für die zeitweise Inanspruchnahme von Flächen und sonstige Entschädigungen für Aufwuchs und dergleichen werden im Flurbereinigungsplan festgesetzt, • die funktionsgerechte Anpassung des Wegenetzes, von landschaftsprägenden Elementen, von Meliorationsanlagen erfolgt im Flurbereinigungsverfahren auf der Grundlage des Plans nach § 41 FlurbG, • im Plan nach § 41 FlurbG werden auch sonstige landeskulturellen Nachteile sowie die durch das Vorhaben ausgelösten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen funktionsgerecht in die Agrarlandschaft integriert und hergestellt, • agrarisch unwirtschaftliche Restflächen werden durch die Neuordnung der Feldflur vermieden bzw. auf ein Minimum reduziert, • Umwege der durch das Vorhaben bewirkten Trennung landwirtschaftlicher Betriebsstätten von den Betriebsflächen werden durch geschickte Planung der Neuordnung des Flurbereinigungsgebietes vermieden bzw. auf ein Minimum reduziert. 	<ul style="list-style-type: none"> • keine „Sonderopfer“ Einzelner, • existenzbedrohende Landabgaben finden nicht statt, • beiläufige Zusammenlegung der verstreut liegenden Grundstücke, • beiläufige Verbesserung des landwirtschaftlichen Wegenetzes, • beiläufige Verbesserung der Wasserverhältnisse, • ökologische Kompensationsmaßnahmen werden an die agrarstrukturelle Situation angepasst, • der gesetzliche Landabzug wird nach dem Verkehrswert entschädigt, • die Ermittlung der Entschädigung erfolgt durch die Flurbereinigungsbehörde und wird im Flurbereinigungsplan festgesetzt, • das gleiche gilt für alle anderen im Verlauf des Vorhabens entstehenden Beeinträchtigungen, • die Grundsätze für die durch das Vorhaben erforderliche Neuordnung des Flurbereinigungsgebietes erfolgt im Benehmen mit dem Vorstand der Teilnehmergeinschaft, • die Aufstellung des Plans über die gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen mit landschaftspflegerischem Begleitplan erfolgt durch die Flurbereinigungsbehörde im Benehmen mit dem Vorstand der Teilnehmergeinschaft, • die Kosten zur Ausführung des Flurbereinigungsplanes fallen nicht der Teilnehmergeinschaft zur Last, • auf Antrag der Teilnehmergeinschaft kann das Flurbereinigungsgebiet aus agrarstrukturellen oder landeskulturellen Gründen über den von Unternehmensträger zu verantwortenden Einwirkungsbereich hinaus vergrößert werden mit Kostenfolge für die Teilnehmergeinschaft.

5.1.6 Zur gesamtwirtschaftlichen Wertschöpfungsbilanz in der Unternehmensflurbereinigung

Die Abschätzung der gesamtwirtschaftlichen Wertschöpfung durch die Unternehmensflurbereinigung folgt dem in Kapitel 4.7 beschriebenen Ansatz:

Es werden die Wirkungen aller Maßnahmen zur Verbesserung der Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Land- und Forstwirtschaft, zur Förderung der allgemeinen Landeskultur sowie zur Förderung der Landentwicklung auf Seite der

betroffenen Grundeigentümer ermittelt. Des Weiteren sind die Wirkungen auf Seite des Unternehmensträgers zu erfassen; dem sind gegenüberzustellen die Aufwendungen für die Ausführung der Maßnahmen sowie die Kosten der Behördenorganisation bei allen in der Flurbereinigung involvierten Institutionen. In der fremd-nützigen Unternehmensflurbereinigung geht es darüber hinaus um die Frage, ob die Einschaltung der Flurbereinigungsbehörde bei der Realisierung des jeweiligen Vorhabens „sich rechnet“ oder ob es nicht gesamtwirtschaftlich günstiger gewesen wäre, die Landbeschaffung für das Vorhaben im Wege der Enteignung vorzunehmen und alle sonstigen Beeinträchtigungen durch Entschädigungszahlungen zu kompensieren.

Eine Querschnittsuntersuchung für verschiedene, unabhängig von einander und mit unterschiedlichen Verfahrenszielen ausgestattete Unternehmensflurbereinigungen förderte mit dem beschriebenen Ansatz im Jahre 2004 zutage, dass die gesamtwirtschaftliche Wertschöpfung bei öffentlichen und Land beanspruchenden Großbauvorhaben in den ländlichen Bereichen im Durchschnitt um 1,5 mal höher ist, als wenn das Vorhaben ohne den Einsatz der Unternehmensflurbereinigung erfolgt wäre (Seyer;Pieper 2006) . Das bedeutet:

Der Mehrwert eines öffentlichen Projektes für die Gesellschaft, welches beispielsweise ein Investitionsvolumen von 10 Millionen Euro haben mag, wird durch die Anwendung des Instruments der Unternehmensflurbereinigung bei der Durchführung des Vorhabens auf rund 15 Millionen Euro vergrößert, und zwar über den Mehrwert hinaus, den das Vorhaben selbst* entfalten würde.

** Volkswirtschaftlich und haushaltsrechtlich wird bei öffentlichen Investitionen im Allgemeinen und bei öffentlichen Großbauvorhaben im Besonderen davon ausgegangen, dass der gesamtwirtschaftliche Mehrwert einer Investition mindestens der Höhe der Investitionskosten entspricht.*

Abb. 5.1-12: Die gesamtwirtschaftliche Wertschöpfungsbilanz von Unternehmensflurbereinigungen

Gesamtwirtschaftliche Wertschöpfung von Unternehmensflurbereinigungen					
Flurbereinigungs-verfahren	Kosten	Nutzen			
		tangibel	intangibel		
Werl B1	586 650 €	1 531 825 €	p l u s	<ul style="list-style-type: none"> • Vermeidung von Verlusten an Eigentumsflächen • Erhalt und Existenzsicherung landwirtschaftlicher Betriebe • Weniger Widerstände und Klagen gegen die Planfeststellung und Besitzeinweisung • Realisierungschancen von nachfolgenden Drittplanungen • Höhere Akzeptanz des Bauprojekts • optimierte und funktionsgerechte ökologische Kompensationsmaß-nahmen • Verringerung der Umwidmungsrate von Agrarland 	
Würselen-Euchen	2 604 976 €	3 156 086 €			
Lövenich	622 188 €	1 910 886 €			
Königswinter	2 437 543 €	3 928 809 €			
Bislicher Insel	2 340 551 €	2 603 554 €			
	8 591 908 €	13 131 160 €			

(Quelle: BMS 2005)

Andere, zwischenzeitlich erfolgte Wertschöpfungsanalysen zur Unternehmensflurbereinigung bestätigen nicht nur das vorstehende Ergebnis, sondern lassen darauf schließen, dass der vorstehende Kosten-Nutzen-Quotient mit 1,5 infolge vorsichtiger kalkulatorischer Ansätze auf der Seite des Vorhabens und der Seite des Unternehmensträgers eher an der unteren Grenze der tatsächlichen Wertschöpfung anzusiedeln ist (siehe z.B. Eyter 2013). Dieser Befund wird durch vielfältige sonstige Vorteile gestützt, die sich beiläufig für die Allgemeinheit einstellen:

- Kosteneinsparungen beim Grunderwerb,
- Einsparung von Kosten für die Katastervermessung der hergestellten Anlagen,
- Verringerung der Verwaltungskosten in Liegenschaftskataster und Grundbuch,
- beschleunigter Projektverlauf und Verringerung der mit dem Baugeschehen verbundenen Beeinträchtigungen,
- Baukosteneinsparungen,
- qualitative Verbesserung des Liegenschaftskatasters,
- Fortfall von Prozesskosten im Zusammenhang mit Enteignungsverfahren.

Darüber hinaus treten folgende intangible Wirkungen ein:

- Bestandsicherung der landwirtschaftlichen Betriebe,
- Förderung der Wettbewerbsfähigkeit der Betriebe,
- Beschäftigungssicherung in der Landwirtschaft sowie in vorgelagerten und nachgelagerten Wirtschaftsbereichen,
- Stabilisierung des Grundstücksmarktes,
- Erhöhung der Rechtssicherheit in den öffentlichen Registern,
- Verringerung von Rechtsstreitigkeiten unter den Grundeigentümern,
- qualitative Verbesserung des Pachtflächenangebotes,
- Reduzierung des Aufwands in der Planfeststellung und bei der Besitzeinweisung,
- Reduzierung des „Flächenverbrauchs“,
- tatsächliche und funktionsgerechte Behebung der landeskulturellen Beeinträchtigungen,
- ökologische Optimierung der vom Projekt ausgelösten naturschutzrechtlichen Kompensationsverpflichtungen,
- Erhöhung der allgemeinen Akzeptanz für das Vorhaben.

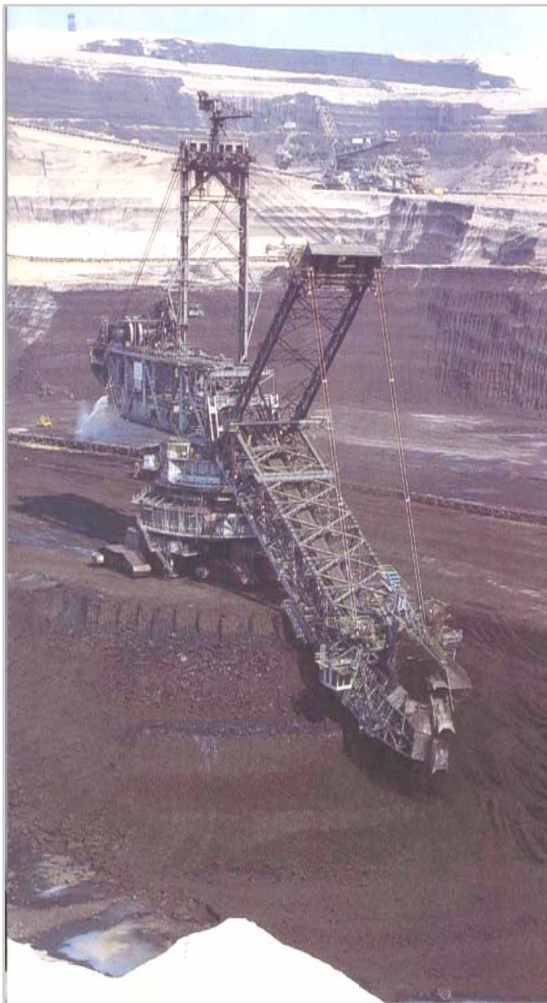
5.1.7 Fazit

Die Unternehmensflurbereinigung ist ein Instrument zur wirksamen Unterstützung von öffentlichen Vorhaben, die Land in großem Umfang in Anspruch nehmen. Durch die Unternehmensflurbereinigung wird vermieden, dass einzelne landwirtschaftliche Betriebe durch die Inanspruchnahme des benötigten Landes in ihrer Existenz bedroht werden; sie verteilt den Landverlust sozialverträglich auf viele Schultern und vermeidet damit, dass einzelne Grundeigentümer zum Wohl der Allgemeinheit ein „Sonderopfer“ bringen müssen. Im Verfahrensablauf können die Betroffenen aktiv an dem Neuordnungsprozess teilnehmen und die durch das Vorhaben bewirkte neue Situation gestalterisch beeinflussen. In rechtssystematischer Hinsicht überbrückt der methodische Ansatz die Kluft zwischen der verfassungsrechtlich normierten Eigentumsgarantie und der Inanspruchnahme von Grundbesitz durch den Staat für dringende öffentliche Zwecke. Die Unternehmensflurbereinigung ist ein zeitgemäßes Bodenordnungsinstrument zur Lösung von Landnutzungskonflikten in einer demokratisch verfassten pluralistischen Gesellschaft (Thomas 2014 c).

5.2 Flurbereinigungsverfahren bei Grundabtretung nach berggesetzlichen Vorschriften

Die Gewinnung von Bodenschätzen im Tagebau bewirkt wie kaum eine andere Maßnahme privater oder öffentlicher Unternehmungen eine Veränderung der Erdoberfläche. Für den Aufschluss eines Tagesbaus werden Ortschaften umgesiedelt, Verkehrswege und die gesamte sonstige technische Infrastruktur verlegt. Im Zuge der Abräumung des Deckgebirges wird die über Jahrhunderte vom Menschen, vornehmlich durch die Landbewirtschaftung, geprägte Kulturlandschaft beseitigt. Natur und Landschaft erleiden einen Totalverlust. Aber nicht nur das äußere Erscheinungsbild, sondern auch das innere rechtliche und gesellschaftliche Ordnungsgefüge des betroffenen Raumes wird nachhaltig gestört. Die Folgen für die Agrarstruktur liegen auf der Hand.

Abb. 5.2-1: Braunkohlentagebau im Westdeutschen Kohlerevier
(Quelle: BezReg Köln)



Die freie Verfügung über das Grundeigentum, also die rechtliche Herrschaft über den Boden, findet im Bergrecht seine Schranken. Das für den Tagebau und seine Nebenanlagen benötigte Land ist an den Bergbauunternehmer für einen langen Zeitraum abzutreten und kann vom Eigentümer nicht mehr genutzt werden.

Nach dem Abbau der Bodenschätze wird der Tagebau wieder mit Abraummassen verfüllt und mit Mutterboden bedeckt. Es erfolgt ein planvolles „in-Kultur-nehmen“; es entsteht eine neue Landschaft. Die Maßnahmen zur Wiederherstellung eines nutzbaren Zustandes des betroffenen Raumes umfassen die Landschaft und den Naturhaushalt. Die Maßnahmen zur Wiederherstellung des inneren Ordnungsgefüges ergeben sich aus den Eigentumsansprüchen und sonstigen Rechtsansprüchen der Betroffenen. Eine völlige Wiederherstellung des vorherigen Zustands ist nicht möglich, weil durch die Entnahme und energetische Verwertung der Bodenschätze ein Massendefizit entsteht, welches sich in „Restlöchern“ ausdrückt und zwangsläufig im Zuge der Rekultivierung eine tiefgreifende Veränderung des Landschaftsbildes zur Folge hat.

5.2.1 Der formelle und materielle Rechtsrahmen für die bergrechtlich Grundabtretung

Nach dem Bergrecht steht das Aneignungsrecht der wichtigsten Mineralien dem Staat zu. Dadurch sind alle im Gesetz aufgeführten so genannten „bergfreien“ Bodenschätze (Metalle, Erdöl, Erdgas, Kohle, Salze, Fluss- und Schwerspat etc.) dem Grundeigentum entzogen, so dass dem Grundeigentümer nur die „grundeigenen“ Bodenschätze (z. B. Sand, Kies, Gips, Ton, Naturstein, Dachschiefer, Torf) zustehen, solange sie nicht im Tiefbau gewonnen werden. Die Gewinnung der oberflächennahen Rohstoffe hat sich nach dem landesspezifischen Abgrabungsrecht (siehe z.B. AbgrabG NRW 1979).

Die dem Staat zustehenden Bodenschätze hingegen sind zunächst herrenlos; Eigentum an ihnen kann durch einen Bergbauunternehmer in einem staatlich kontrollierten Verleihungsverfahren erworben werden. Grundlage ist das seit dem 1. Januar 1982 geltende Bundesberggesetz (BBergG 1980); es vereinheitlichte die bis dahin geltenden Berggesetze der Bundesländer, welche ihrerseits auf das „Allgemeine Berggesetz für die Preußischen Staaten“ vom 24. Juni 1865 zurückgehen. Am 3. Oktober 1990 wurde der Wirkungsbereich des BBergG auch auf das Gebiet der ehemaligen DDR ausgedehnt.

Das Bundesberggesetz regelt neben einer Reihe von Verfahrensvorschriften auch die Rechtsverhältnisse zwischen dem Inhaber der Bergbauberechtigung (Bergbauunternehmer) und betroffenen Grundeigentümern. Der Grundeigentümer hat Anspruch auf Entschädigung, wenn er sein Land für den Bau von Bergwerksanlagen oder die Gewinnung von Bodenschätzen abtreten muss. Das Bundesberggesetz regelt auch die Rekultivierung von ausgebeuteten Tagebauen. Nach § 77 Abs. 1 BBergG kann auf Antrag des Unternehmers eine Grundabtretung durchgeführt werden, soweit für die Errichtung oder Führung eines Gewinnungsbetriebes oder Aufbereitungsbetriebes die Benutzung eines Grundstücks notwendig ist. Die Grundabtretung dient der zeitlichen Inbesitznahme von Grundeigentum zu Bergbauzwecken gegen Entschädigung. Voraussetzung für ein förmliches Grundabtretungsverfahren ist, dass sich der Bergbauunternehmer ernsthaft um den freihändigen Erwerb des Grundstücks oder um die Vereinbarung eines für die Durchführung des Vorhabens ausreichendes Nutzungsrecht vergeblich bemüht hat. Die Grundabtretung darf nur in dem Umfang durchgeführt werden, in dem sie zur Verwirklichung des Grundabtretungszwecks erforderlich ist (§ 81 BBergG).

Die Inanspruchnahme dieser Rechtsnorm durch das Bergbauunternehmen kann für die betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe eine Existenzgefährdung darstellen; das soll durch die Bestimmungen des § 90 FlurbG abgewendet werden:

- Wenn für ländliche Grundstücke eine Grundabtretung nach berggesetzlichen Vorschriften in großen Umfang durchgeführt oder zulässig ist und die Grundeigentümer den begründeten Anspruch erheben, dass der Bergwerksunternehmer das Eigentum an den Grundstücken erwirbt, kann der den Betroffenen entstehende Landverlust auf einen größeren Kreis von Eigentümern verteilt werden (§ 90 Satz 1 FlurbG).
- In diesen Fällen erwirbt der Bergwerksunternehmer das Eigentum durch den Flurbereinigungsplan (§ 90 Satz 2 FlurbG).
- Die Vorschriften des § 88 FlurbG sind sinngemäß anzuwenden (§ 90 Satz 3 FlurbG).

Diese Vorschrift im Flurbereinigungsgesetz geht (nach Steuer 1967) auf Anregungen aus bergbaulichen Kreisen zurück und war schon in § 4 Abs. 3 des

Wirtschaftsratsgesetzes vom 23. Juni 1949 enthalten. Das ist aber infolge der Gründung der Bundesrepublik Deutschland im Mai 1949 nicht mehr in Kraft gesetzt worden. Die seit 1953 im FlurbG enthaltene Bestimmung kann – analog zu den Bestimmungen der §§ 87 und 88 FlurbG – als Vorschrift zur Minderung der hoheitlichen Eingriffsfolgen nach BBergG interpretiert werden. Aus dem Gesamtzusammenhang wird deutlich, dass eine Grundabtretung ausschließlich den Interessen des Bergbauunternehmens und damit einem fremd-nützigen Ziel dient, also nicht im überwiegend privaten Interesse der Betroffenen ist (siehe Kap. 2.1.4).

5.2.2 Der methodische Ansatz

Es liegt in der Natur der Grundabtretung für bergbauliche Zwecke, dass der Besitz an den betroffenen Grundstücken für lange Zeit entzogen werden muss; dieser Zeitraum umfasst nicht nur die Freilegung und Ausbeutung der Bodenschätze, sondern auch noch den für die Herstellung der Bergbaufolgelandschaft und Rekultivierung zur landwirtschaftlichen Betätigung erforderliche Zeit – in der Regel ein Zeitraum von 20 bis 30 Jahren. In diesem Zeitraum können die Grundeigentümer ihrer gewohnten Bewirtschaftung der betroffenen Flächen nicht mehr nachgehen. Das ist jedenfalls für landwirtschaftliche Betriebe vielfach unzumutbar. Insofern hat der Gesetzgeber einen Anspruch der Betroffenen auf Übernahme der Flächen durch das Bergbauunternehmen normiert. Dieser Übernahmeanspruch soll aber nicht zur Vollenteignung und damit zu einem „Sonderopfer“ der Betroffenen führen, sondern durch eine in einem Flurbereinigungsverfahren entstehende „Solidargemeinschaft“ abgemildert werden, wie schon in Kapitel 5.1.3.4 für die Landbeschaffung in der Unternehmensflurbereinigung dargestellt ist.

Machen im Falle einer berggesetzlichen Grundabtretung die betroffenen Grundeigentümer gegenüber dem Bergbauunternehmen einen Übernahmeanspruch geltend und wird dazu eine Flurbereinigung nach § 90 FlurbG durchgeführt, ist von allen Flurbereinigungsteilnehmern ein Landabzug gegen Geldentschädigung zu erbringen. Das Flurbereinigungsgebiet ist so abzugrenzen, dass die Höhe des Landabzugs die Schwelle der Unerheblichkeit nicht überschreitet; nach der Rechtsprechung der obersten deutschen Gerichte liegt diese Schwelle bei 5 % der Betriebsfläche der Betroffenen. Wie aus Abb. 5.2-2 ersichtlich hängt die erforderliche Größe des Flurbereinigungsgebietes nicht von der Flächengröße ab, für die vom Bergwerksunternehmer eine Grundabtretung beantragt wurde, sondern nur von dem Umfang der Grundstücke, für die die Betroffenen einen Übernahmeanspruch geltend machen.

Abb. 5.2-2: Abschätzung der Größe des erforderlichen Flurbereinigungsgebietes

<ul style="list-style-type: none"> • Fläche der vom Bergwerksunternehmer beantragten Grundabtretung 	1.500 ha
<ul style="list-style-type: none"> • Umfang der von einzelnen Grundeigentümern geltend gemachten Ansprüche auf Übernahme des Eigentums durch den Bergwerksunternehmer 	180 ha
<ul style="list-style-type: none"> • max. zulässiger Landabzug bei den Flurbereinigungsteilnehmern 	<5,0 %
<ul style="list-style-type: none"> • Mindestgröße des Flurbereinigungsgebietes (180 ha x 100/5,0) 	3.600 ha

Alle anderen von der bergrechtlichen Grundabtretung betroffenen Eigentümer haben nach der etwa 20- bis 30-jährigen Besitzüberlassung Anspruch darauf, ihr Grundeigentum vom Bergwerksunternehmen in kulturfähigen Zustand zurückzuerhalten.

In der Praxis werden aber die erforderlichen Flächen zur Abwendung eines förmlichen Grundabtretungsverfahrens vom Bergbauunternehmen freihändig zu Eigentum erworben oder durch Vereinbarung eines langfristigen Nutzungsverhältnisses in Besitz genommen. Diese Praxis hat dazu geführt, dass bislang noch keine Flurbereinigung zur Abwendung einer berggesetzlichen Grundabtretung eingeleitet werden musste. Gleichwohl spielt die Flurbereinigung seit Einführung des Flurbereinigungsgesetzes im Zusammenhang mit dem Braunkohlenbergbau in Deutschland eine zentrale Rolle.

5.2.3 Die Flurbereinigung bei der Gestaltung der Bergbaufolgelandschaft

Die Anwendung des Flurbereinigungsgesetzes zur bodenordnerischen Begleitung der Eingriffsfolgen durch den Bergbau und der Gestaltung einer Bergbaufolgelandschaft nach Abschluss desselben unterscheidet sich zwischen den Tagebauen in Westdeutschland und Mitteldeutschland zwar nicht im Grundsätzlichen; doch ergeben sich Unterschiede infolge der verschiedenen sozio-ökonomischen Verhältnisse, unter denen der Braunkohlenbergbau in den letzten 70 Jahren betrieben wurde.

5.2.3.1 Die Flurbereinigung im westlichen Braunkohlenrevier

Der Zusammenhang zwischen der ländlichen Bodenordnung und dem Braunkohlentagebau besteht in der gegenüber anderen Fachplanungen unvergleichbar großen Inanspruchnahme von Agrarland und Siedlungsbereichen.

a. Die Landbeschaffung

Das westliche Braunkohlerevier liegt im Städtedreieck Köln, Aachen, Mönchengladbach, in der so genannten Zülpicher Börde, mit tiefgründigen ertragreichen Lößböden, auf denen landwirtschaftliche Vollerwerbsbetriebe im Getreide-Hackfrucht-Anbau mit hoher Produktivität arbeiten. In dieser Region veranlasst das Bergbauunternehmen keine förmlichen Grundabtretungs- oder gar Enteignungsverfahren. Der Bergwerksunternehmer beschafft sich in einer langfristig angelegten Bodenvorratswirtschaft, teilweise unter Einschaltung der örtlich zuständigen Flurbereinigungsbehörde, die für den Tagebau beanspruchten Flächen durch freihändigen Erwerb von nicht mehr landwirtschaftlich tätigen Grundeigentümern, und zwar in einem Bereich, der weit über das eigentliche Tagebaufeld hinausgeht. Dadurch ist der Bergbauunternehmer im Bedarfsfalle in der Lage, den betroffenen Landwirtschaftsbetrieben Ersatzland anzubieten. In Einzelfällen werden ganze Betriebe auf einen völlig neuen Standort fernab vom Tagebaugeschehen umgesiedelt. Sind nur einzelne Flächen eines landwirtschaftlichen Betriebes vom Tagebau betroffen, werden freihändig Überlassungsverträge mit den Betroffenen abgeschlossen mit der

vertraglichen Zusicherung der Rückgabe diese Flächen nach Rekultivierung und erfolgter Konsolidierung durch eine Flurbereinigung.

b. Die Planungsgrundlagen für die Braunkohlegewinnung und Rekultivierung

Der Braunkohleabbau erfolgt auf der Grundlage eines umfassenden Planwerkes, das unter Beteiligung der Öffentlichkeit die Abstimmung des Vorhabens mit der Landesplanung sowie mit allen davon betroffenen Fachplanungen sicherzustellen hat. Die Planung erfolgt in Phasen, die aufeinander aufbauen und einen zunehmenden Konkretisierungsgrad aufweisen, in dessen Verlauf auch die Flurbereinigung ihren Beitrag zu leisten hat.

Am Anfang steht die Festlegung des Braunkohlenplangebietes (DVO zum Landesplanungsgesetz LPIG 2001). Die Abgrenzung des Braunkohlenplangebietes umfasst die Gebiete für den Abbau der Kohle, für die Außenhalden, für die erforderlichen Umsiedlungen sowie die Gebiete, deren oberster Grundwasserleiter durch Sumpfungsmaßnahmen beeinflusst wird (§ 25 Abs.1 LPIG NW).

Planungsträger des Braunkohlenplanverfahrens ist der „Braunkohlenausschuss“, ein gewähltes Gremium aus kommunalen und regionalen Vertretern sowie von Vertretern gesellschaftlicher Gruppen; die obere Flurbereinigungsbehörde des Landes ist nach § 26 Abs. 6 LPIG geborenes Mitglied im Braunkohlenausschusses. Der Braunkohlenausschuss trifft die sachlichen und verfahrensmäßigen Entscheidungen zur Erarbeitung der Braunkohlenpläne durch das Bergbauunternehmen und beschließt deren Aufstellung. Zudem hat er sich laufend von der ordnungsgemäßen Einhaltung der Braunkohlenpläne zu überzeugen und festgestellte Mängel unverzüglich den zuständigen Stellen mitzuteilen (§ 31 LPIG).

Nach dem Abbau der Bodenschätze werden die in Anspruch genommenen Flächen wieder nutzbar gemacht. Dazu enthält der Braunkohlenplan in Grundzüge Angaben über die Oberflächengestaltung und die Wiedernutzbarmachung in den Abbau- und Aufschüttungsgebieten einschließlich der im Rahmen der Rekultivierung angestrebten Landschaftsentwicklung. Die Grundzüge über die Nutzbarmachung sehen vor, dass eine Landschaft wiederhergestellt wird, die

- einer ertragreichen land- und forstwirtschaftlichen Nutzbarkeit,
- einem erlebnisreichen und natürlich wirkenden Landschaftsbild,
- einer dauerhafte erfolgreichen Wiederansiedlung artenreicher einheimischer Pflanzen- und Tiergesellschaften und
- einer vielfältigen Erholungsnutzung in höchstmöglichem Maße Rechnung trägt (§ 24 LPIG).

Zudem schreibt der Braunkohlenplan fest, dass die Ziele des Plans mittels eines Flurbereinigungsverfahrens umzusetzen sind.

Wenn in dem einzelnen Tagebau das Ende des Kohlenabbaus abzusehen ist, wird das Tagebauloch nach dem aus dem Braunkohlenplan abgeleiteten so genannten Abschlussbetriebsplan verfüllt und mit einer gegenüber dem ursprünglichen Zustand veränderten Oberflächengestalt versehen.

Abb. 5.2-3: Das Tagebauloch wird verfüllt und erhält an der Oberfläche eine ca. zwei bis drei Meter dicke Lößauflage. (Quelle: BezReg Köln)



c. Vereinfachte Flurbereinigung zur „Wieder- in - Besitznahme“ der an das Bergbauunternehmen abgetretenen Flächen

Sofern die vom Tagebau betroffenen Grundeigentümer ihre Flächen nicht an das Bergbauunternehmen verkauft haben, haben sie nach dem Bergrecht sowie der im Überlassungsvertrag erfolgten Konkretisierung Anspruch auf Rückgabe; sie erhalten die Verfügungsgewalt über ihr Grundeigentum nach einer etwa 20-bis 30-jährigen Besitzüberlassung an das Unternehmen zurück. Da es unzweckmäßig und gesamtwirtschaftlich nicht vertretbar wäre, die alten, vor der bergbaulichen Inanspruchnahme vorhandenen Eigentums- und Besitzstrukturen wiederherzustellen, erfolgt die planvolle „Wieder-in- Besitznahme“ im Rahmen einer Vereinfachten Flurbereinigung nach § 86 FlurbG.

Alle im Zielekatalog des § 86 Abs.1 FlurbG aufgeführten Maßnahmen fallen optional bei der nachhaltigen Gestaltung der jeweils vorgesehenen Bergbaufolgelandschaft an (siehe Kap. 2.4.1.2):

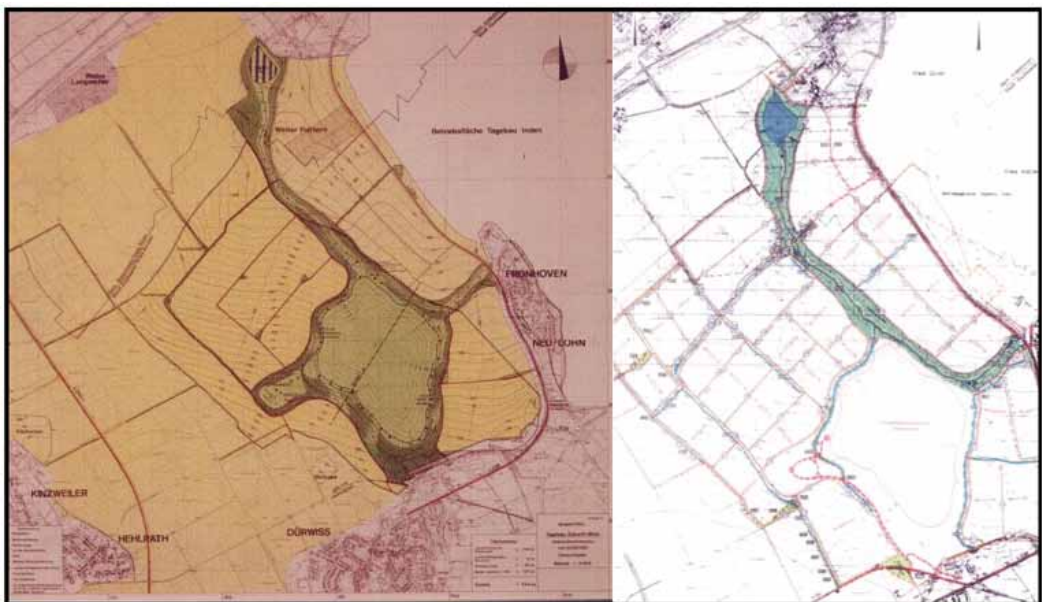
die Feldmark wird neu eingeteilt, zersplitterter und unwirtschaftlich geformter Grundbesitz wird nach neuzeitlichen betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten zusammengelegt und nach Form und Größe zweckmäßig gestaltet. Wege Straßen und Gewässer und andere gemeinschaftliche Anlagen werden geschaffen; bodenschützende

und landschaftsgestaltende Maßnahmen werden vorgenommen. Die rechtlichen Verhältnisse werden geordnet.

Die Vereinfachte Flurbereinigung wird vom Bergbauunternehmen beantragt (§ 86 Abs.2 Nr. 2 FlurbG). Als Träger der Maßnahmen nach § 86 Abs. 1 FlurbG hat er der Teilnehnergemeinschaft die durch ihn verursachten Ausführungskosten zu erstatten (§ 86 Abs. 3 FlurbG).

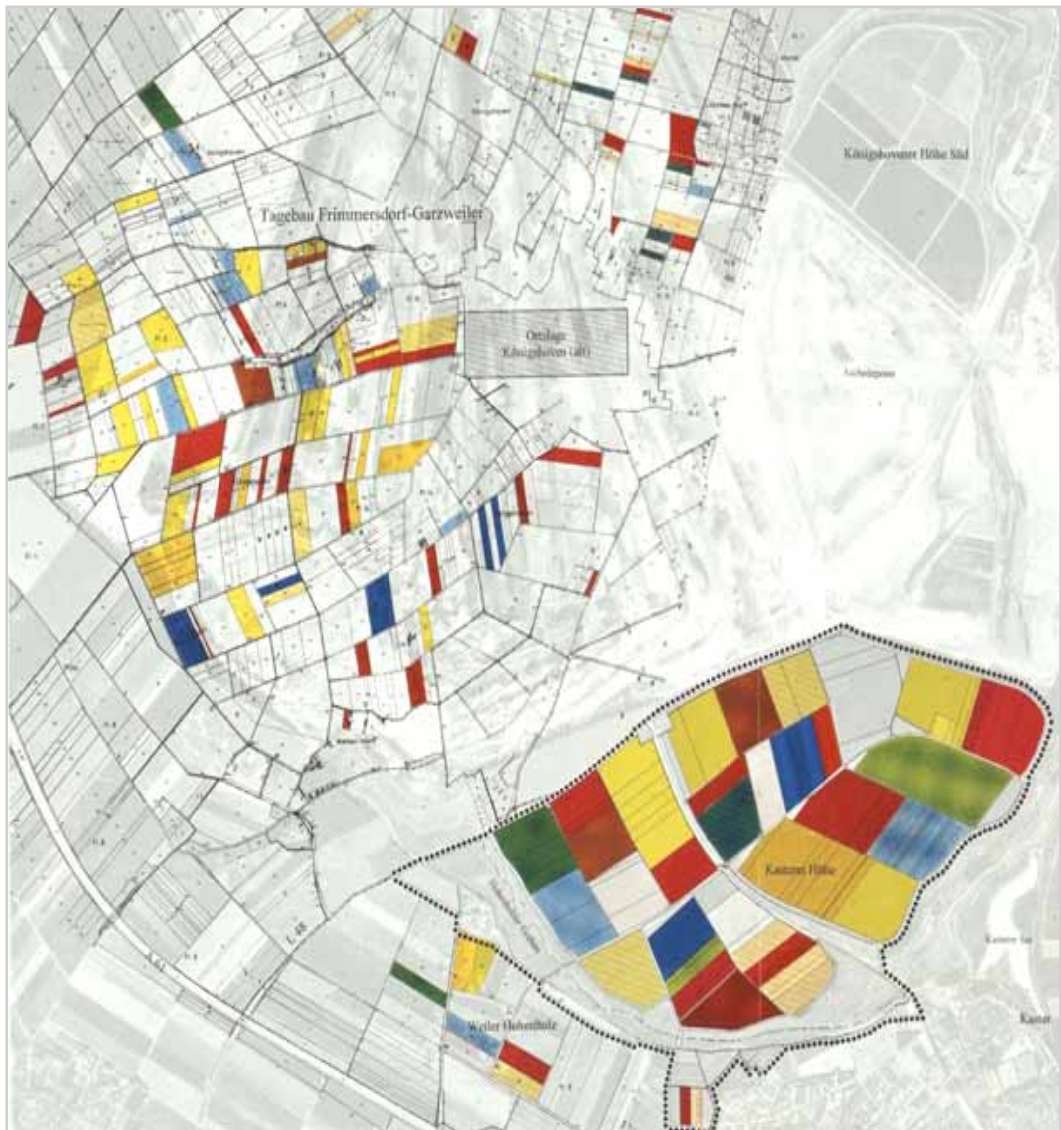
Im Plan nach § 41 FlurbG werden die planerischen Voraussetzungen für die Schaffung der agrarstrukturellen und landschaftsstrukturellen Infrastruktur geschaffen, deren Grundzüge auch schon im Abschlussbetriebsplan unter Beteiligung der Flurbereinigungsbehörde festgelegt wurden.

Abb. 5.2-4: Der Abschlussbetriebsplan (links) und (rechts) der Plan nach § 41 FlurbG über die gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen mit landschaftspflegerischem Begleitplan (Quelle: BezReg Köln)



Die Einlagewerte der Flurbereinigungsteilnehmer ergeben sich aus den Ertragsmesszahlen der Bodenschätzung nach dem BodSchätzG (siehe Kap. 4.3.1.1), und zwar mit dem Stand, wie er zum Zeitpunkt der Inanspruchnahme der Flächen dokumentiert ist. Auf Grundlage einer „Gewährleistungsvereinbarung“ für Neulandböden erhalten die Teilnehmer im Falle der Übernahme von Neulandflächen einen 10%-en Aufschlag auf die Ertragsmesszahlen. Das für die gemeinschaftlichen Anlagen benötigte Land wird vom Bergbauunternehmen bereitgestellt; ein Landbeitrag gemäß § 47 FlurbG wird nicht erhoben. Auf dieser Grundlage werden die Abfindungsansprüche der Teilnehmer ermittelt und im Flurbereinigungsplan befriedigt.

Abb. 5.2-5: Neuordnung des früheren Grundbesitzes im Tagebau „Frimmersdorf“ auf der rekultivierten Tagebaufläche „Kasterer Höhe“ (Quelle: BezReg Köln)



Nach erfolgter Oberflächengestaltung und Rekultivierung der ausgebeuteten Tagebauflächen nimmt der Bergbauunternehmer die zur landwirtschaftlichen Nutzung vorgesehenen Flächen zunächst für einen Zeitraum von sieben Jahren in die eigene Bewirtschaftung. In dieser Zeit wird durch spezielle Verfahren des Landbaus dafür gesorgt, dass wieder ein funktionstüchtiger Neulandboden entsteht mit einem Bodengefüge, welches hinsichtlich der bodenphysikalischen, bodenmechanischen und mikrobiologischen Eigenschaften einem natürlich gewachsenen Böden entspricht.

Abb. 5.2-6: Siebenjährige Zwischenbewirtschaftung des Neulands durch den Bergbauunternehmer (Quelle: BezReg Köln)



Vor dem Hintergrund der in einem fundamentalen Wandel befindlichen Energie- und Klimapolitik der Bundesregierung steht die ländliche Bodenordnung im Rheinischen Braunkohlenrevier vor neuen Herausforderungen (Hunke-Klein 2022).

Die Ziele des Pariser Klimaabkommens konkretisieren sich in dem von der Bundesregierung im Jahre 2016 beschlossenen Klimaschutzplan 2050 (BMU 2016), im Kohleausstiegsgesetz 2020 (Bundesregierung 2020) sowie in der Leitentscheidung 2021 „Rheinisches Revier“ der Landesregierung Nordrhein-Westfalen (MWIDE NRW 2021). Die Leitentscheidung fasst die Konsequenzen aus den politischen Veränderungen wie folgt zusammen:

„Zudem kann der Strukturwandel im Rheinischen Revier in bestimmten Fällen zu einer Zunahme der Flächeninanspruchnahmen für wirtschaftliche und städtebauliche Entwicklungen, aber auch für die Entwicklung ‚grüner Infrastrukturen‘ führen. Um die landwirtschaftliche Flächeninanspruchnahme optimal und unter Berücksichtigung des Ertumbaus zu koordinieren, sollten, ggfls. unter Nutzung der ländlichen Bodenordnung nach dem Flurbereinigungsgesetz, Maßnahmen gebündelt werden. Dies bietet zahlreiche Vorteile wie beispielsweise ein reduzierter Flächenverbrauch, die Vermeidung von Konkurrenzen bei Grunderwerben, eine zeitliche Entkopplung von Projekt und Kompensation, Planungs- und Kostenersparnisse sowie ein Ökokonto-management auf kommunaler Ebene.“*

*) Das Gewässer Erft durchfließt das Tagebaurevier von Süden nach Norden.

5.2.3.2 Die Flurbereinigung im östlichen Braunkohlenrevier

a. Landinanspruchnahme und Wiedernutzbarmachung

Das östliche Braunkohlerevier umfasst die Tagebaue im Gebiet der ehemaligen DDR, und zwar das Lausitzer Revier, das Mitteldeutsche Revier, das Helmstedter Revier und das Braunkohlenrevier in der Wetterau. Im Gebiet der ehemaligen DDR galt bis 1990 das von preußischen Vorgängergesetzen abgeleitete „Allgemeine Berggesetz für die Preußischen Staaten“ vom 24. Juni 1865 fort. Nach Gründung der DDR im Jahre 1949 und die anschließende Verstaatlichung der Bergbaubetriebe zu Volkseigentum erfolgte die Auslegung und weiterführende Handhabung des Bergrechts wie Landinanspruchnahme, Tagebau-Aufschluss, Tagebaubetrieb sowie Rekultivierung und Wiedernutzbarmachung im Wesentlichen durch ministerielle Erlasse und Richtlinien (Eberl 1955). Vor dem Hintergrund der in den 1950-er Jahren im Staatssozialismus immer stärker werdenden planwirtschaftlichen Vorgaben wurde die Generalverantwortung des Bergbauunternehmens für das gesamte Bergbaugeschehen im Jahre 1952 durch Rechtsverordnung aufgegeben; die Aufgabe der Wiedernutzbarmachung und Rekultivierung wurde in die Zuständigkeit der Betriebe der Land- und Forstwirtschaft verlagert (Hildemann 1998). Das hatte zur Folge, dass die Land- und Forstwirtschaft bei der Wiedernutzbarmachung und Rekultivierung der ausgebeuteten Lagerstätten gegenüber der volkswirtschaftlichen Relevanz des Primärenergieträgers Braunkohle immer das Nachsehen hatte. So wird von Berkner (1998) festgestellt, dass sich die Planung der Folgemaßnahmen des Bergbaus in den Jahren von 1960 bis 1990 immer im Nachlauf zu den vom Tagebaubetrieb geschaffenen Tatsachen vollzog. Eine Rückkehr zur „Landschaft vor der Kohle“ sei nicht möglich gewesen.

Nachdem sich dieser Befund nach 1990 für nahezu alle schon abgeschlossenen und noch laufenden Tagebaue bestätigte, mutierte die geordnete und rechtskonforme Abwicklung des Tagebaugeschehens zu einer Sanierung von Altlasten und (teil-)kontaminierter Industrieflächen sowie die Schaffung einer Bergbaufolgelandschaft, die durch faktische Rahmenbedingungen determiniert ist. Darüber hinaus steht noch die Befriedigung der Rechtsansprüche von Grundeigentümern und landwirtschaftlichen Betrieben an, die im Vertrauen auf den seinerzeit mit dem Bergbauunternehmen abgeschlossenen Überlassungsvertrag einen Rückgabeanspruch geltend machen. Aufgrund der vorgenannten Faktenlage wird die Befriedigung dieser Rechtsansprüche in vielen Fällen nur noch über eine Geldentschädigung erfolgen können. Denn eine nachträgliche sachgerechte und standortgerechte Rekultivierung wird noch dadurch erschwert bzw. unmöglich gemacht, dass in vielen Fällen keine Trennung und getrennte Lagerung von Ober- bzw. Mutterboden und Deckgebirge erfolgte und die durch den Kohlenabbau entstandenen „Restlöcher“ Zufallsprodukte sind und in vielen Fällen infolge Kontamination oder instabiler Randzonen keine wirtschaftliche Nutzung erlauben.

Diese hier deutlich werdenden Unterschiede zwischen den westlichen und östlichen Braunkohlenreviere in der Vorgehensweise bei der Gestaltung von Bergbaufolgelandschaften haben also nicht ihre Ursache in unterschiedlichen bergrechtlichen Grundlagen, sondern wesentlich in der politischen Einflussnahme auf einen ordnungsgemäßen Verwaltungsvollzug der im Bergrecht normierten Bestimmungen.

b. Vereinfachte Flurbereinigung zur Befriedigung von Rückgabeansprüchen

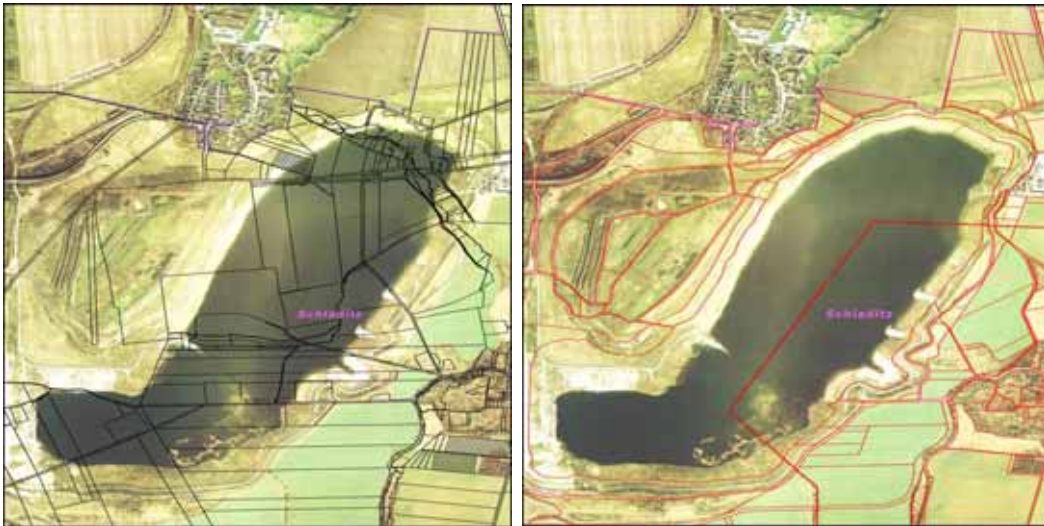
Mit der Regelung dieser Abwicklungsaufgaben sind die Lausitzer- und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft befasst. Sie haben – nach ausführlichen Sondierungsgesprächen und entsprechender Beratung durch die im Rheinischen Braunkohlenrevier tätige Rheinbraun Aktiengesellschaft – den Antrag an die zuständigen Flurbereinigungsbehörden gestellt, die Neuordnung und Sicherung der Eigentümerrechte durch „Vereinfachte Flurbereinigungsverfahren“ nach den Bestimmungen des § 86 FlurbG in der Trägerschaft der jeweiligen Teilnehmergeinschaft zu bewerkstelligen:

Die Ermittlung der Eigentumsverhältnisse der Flächen, die dem Flurbereinigungsverfahren unterliegenden, erfolgt durch die Flurbereinigungsbehörde. Die Wertermittlung erfolgt auf der Grundlage der von der Universität Gießen – Institut für Bodenkunde – ermittelten Äquivalenzbodenzahlen, modifiziert durch Zu- bzw. Abschläge wegen Wirtschafterschwernissen, erhöhtem Düngeaufwand, gestörten Bodenprofilen und dergleichen. Die berechtigten Ansprüche der Teilnehmer sind – im Rahmen der tatsächlichen Möglichkeiten - durch wertgleiche Landabfindungen zu befriedigen. Entschädigungen für Mehr- oder Minderausweisungen werden im Flurbereinigungsverfahren festgesetzt. Auf den landwirtschaftlich nutzbaren Flächen ist die innere Erschließung der Feldfluren durch neue landwirtschaftliche Wege auf der Grundlage eines Plans nach § 41 FlurbG (Plan über die gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen mit landschaftspflegerischem Begleitplan) zu schaffen. Die Kosten für die Ausführung der Flurbereinigungsverfahren tragen die Antragsteller (Kammer; Tinz 1998).

Abb. 5.2-7: Ein rekultivierter Tagebau im Rheinischen Braunkohlenrevier
(Quelle: BezReg Köln)



Abb. 5.2-8: Neuordnung der Eigentumsverhältnisse im Ostdeutschen Braunkohlenrevier



5.2.4 Fazit

Das Instrumentarium des Flurbereinigungsgesetzes erweist sich auch für die Befriedigung von Bodennutzungsansprüchen im Zusammenhang mit bergbaulichen Maßnahmen als ausreichend und angemessen. Das Instrumentarium ist darauf ausgelegt, einen Interessenausgleich zwischen den unterschiedlichen öffentlichen und privaten Nutzungsansprüchen herbeizuführen, und zwar bis in den privaten Vermögensbereich hinein. Dabei kommt der Teilnehmergeinschaft der Flurbereinigung und ihrem Vorstand eine wichtige Rolle zu, indem er die gemeinschaftlichen Belange der Betroffenen vertritt (Thomas 1998). Diese Rolle scheint besonders herausgefordert, wenn, wie in den Tagebaugebieten der ehemaligen DDR, kein Bezug mehr auf einen formalen Rechtsrahmen für die Wiedernutzbarmachung und Rekultivierung genommen werden kann.

5.3 Der Freiwillige Landtausch in einem hoheitlichen Bodenordnungsverfahren

Der freiwillige Landtausch ist ein schnelles und einfaches Verfahren zur Neuordnung ländlicher Grundstücke. Er ist vor allem dann geeignet, wenn eine räumlich begrenzte Besitzersplitterung behoben werden soll und sich die Tauschpartner einig über den Flächentausch sind.

Nach § 103 a des Flurbereinigungsgesetzes (FlurbG) kann ein Freiwilliger Landtausch durchgeführt werden,

- um ländliche Grundstücke zur Verbesserung der Agrarstruktur in einem schnellen und einfachen Verfahren zusammenzulegen oder
- aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Die formalen Anforderungen sind also darauf gerichtet, dass der Landtausch schnell und einfach durchgeführt werden kann.

Der Freiwillige Landtausch wird seit seiner Einführung im Jahre 1976 als selbständiges Bodenordnungsverfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz im ganzen

Gebiet der Bundesrepublik Deutschland angewendet. Darüber hinaus ist der Freiwillige Landtausch in Ostdeutschland nach § 54 Abs. 1 des Landwirtschafts-anpassungsgesetzes (LwAnpG) zur Regelung der neuen Eigentumsverhältnisse anzustreben. Einzelheiten dazu sind in Kapitel 5.4 und 5.5 behandelt.

5.3.1 Die Bestimmungen zum Freiwilligen Landtausches nach dem Flurbereinigungsgesetz

Nach den Bestimmungen des Flurbereinigungsgesetzes vereinbaren die Eigentümer der Tauschgrundstücke (die Tauschpartner) den Landtausch.

- Die Tauschpartner haben den Landtausch bei der Flurbereinigungsbehörde zu beantragen
- und glaubhaft darzulegen, dass sich die Durchführung des Landtausches verwirklichen lässt.
- Nach Möglichkeit soll eine großzügige Zusammenlegung vereinbart werden:
- Es sind möglichst ganze Grundstücke zu tauschen; wegebauliche und gewässerbauliche Maßnahmen sollen vermieden werden.
- Das Einverständnis aller von dem Tausch betroffenen Rechtsinhaber (also auch der Inhaber sonstiger dinglicher Rechte) ist herbeizuführen.
- Der von der Flurbereinigungsbehörde aufgestellte Tauschplan ist mit den Tauschpartnern in einem Anhörungstermin zu erörtern.
- Der Tauschplan ist den Tauschpartnern vorzulesen sowie zur Genehmigung und Unterschrift vorzulegen.
- Wird eine Einigung über den Tauschplan erzielt, ordnet die Flurbereinigungsbehörde die Ausführung des Tauschplanes an.
- Zu dem in der Ausführungsanordnung bezeichneten Zeitpunkt tritt der neue Rechtszustand an die Stelle des bisherigen (Eintritt der Surrogation).
- Die Grundbücher sowie das Liegenschaftskataster sind auf Ersuchen der Flurbereinigungsbehörde den Regelungen im Tauschplan entsprechend zu berichtigen.

Voraussetzung für die Annahme des Antrags der Tauschpartner auf Durchführung eines Landtausches ist, dass der Landtausch die in § 103 a FlurbG genannten Ziele verfolgt und die Darlegung der Tauschpartner zur Machbarkeit des Grundstückstausches glaubhaft sind.

Exkurs

Schon zu Beginn der Zusammenlegungstätigkeit von ländlichem Grundbesitz in der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts ist in Hessen und Bayern versucht worden, den freiwilligen Austausch von Grundstücken zur Verbesserung der wirtschaftlichen Grundlagen der landwirtschaftlichen Betriebe auf privatrechtlicher Grundlage durch steuerliche Vergünstigungen zu fördern; die Vergünstigungen waren an die Voraussetzung geknüpft, dass die zuständige Behörde (Spezialkommission) den freiwilligen Austausch der Grundstücke zwischen den Tauschpartnern für zweckdienlich anerkannte. Obgleich diese Steuerbefreiung für den freiwilligen Grundstückstausch auf privatrechtlicher Grundlage über ein Jahrhundert bestanden hat, hat diese Art der Agrarstrukturverbesserung keine auch nur annähernd relevante Bedeutung erlangt. Selbst wenn es dank der Eigeninitiative der Tauschpartner zu einer Vereinbarung über einen Tausch kam, waren häufig langwierige Verhandlungen mit den Gläubigern über die Lastenfreistellung erforderlich; viele Tauschverfahren sind in diesem Stadium steckengeblieben und nicht zum Abschluss gebracht worden.

Mit der Novellierung des Flurbereinigungsgesetzes im Jahre 1976 wurde in den §§ 103 a bis 103 i der Freiwillige Landtausch als behördlich geleitetes und nach öffentlich-rechtlichen Bestimmungen durchzuführendes Bodenordnungsverfahren geschaffen; es sollte dadurch schneller und einfacher gemacht werden. Durch die öffentlich-rechtliche Normierung wurde dem freiwilligen Landtausch endlich die Bedeutung gegeben, die ihm der Gesetzgeber von Beginn der Entwicklung zgedacht hatte und die ihm nach der Eigentumsordnung der Bundesrepublik Deutschland auch zukommt, nämlich prioritär angewendet zu werden, wenn damit die erforderlichen agrarstrukturellen Verbesserungen im Wege der Vereinbarung zwischen den Tauschwilligen erreicht werden können (siehe Kap. 2.3.1). Das gilt auch für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege: wenn derartige Maßnahmen auf freiwilliger Basis erreichbar sind, ist dem freiwilligen Landtausch Vorrang vor einer hoheitlichen Bodenordnung zu geben. So werden in Deutschland jährlich durchschnittlich etwa 500 bis 600 Landtausche von den Flurbereinigungsbehörden der Länder auf freiwilliger Basis durchgeführt.

Abb. 5.3-1: Der jährliche Umfang an Freiwilligen Landtauschen in Deutschland

Jahr	Freiwilliger Landtausch nach § 103 a FlurbG				
	durchgeführte Verfahren		Tauschpartner	getauschte Besitzstücke und Fläche*	
	Anzahl	ha	Anzahl	Anzahl	ha
2017	551	9 408	1 759	4 277	8 277
2018	605	11 220	2 277	6 566	8 532

* im jeweiligen Berichtsjahr, welche nicht identisch sein muss mit dem Jahr der Antragstellung

5.3.2 Möglichkeiten und Grenzen des Freiwilligen Landtausches

5.3.2.1 Der Tauschzweck muss durch das Gesetz legitimiert sein.

Die Freiwilligen Landtausche nach FlurbG (und nach LwAnpG) dürfen nur zu dem jeweils im Gesetz genannten Verfahrenszweck durchgeführt werden. Der vorgesehene Landtausch muss die Arbeits- und Produktionsbedingungen der Betriebe, die die Tauschgrundstücke bewirtschaften, erkennbar verbessern; der Tausch ist aber keineswegs nur auf die Betriebe in der Feldlage beschränkt. So kann ein Freiwilliger Landtausch nach FlurbG durchaus auch in einem Dorf oder anderen besiedelten Bereich - sogar im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes - durchgeführt werden. Er kann auch als „Grenzregulierungsverfahren“ zur Herbeiführung einer plankonformen Bebauung oder Beseitigung eines baurechtswidrigen Zustands durchgeführt werden. Andere Anlässe im Dorfbereich können sein die Schaffung einer verbesserten Hofzufahrt oder die Ermöglichung einer baulichen Betriebserweiterung – aber eben mit einem agrarstrukturellen Bezug. Die Tauschpartner müssen sich nur einigen können.

5.3.2.2 Die Eigentumsverhältnisse müssen geklärt sein.

Beim Freiwilligen Landtausch müssen die Eigentumsverhältnisse geklärt sein. Eine in der Flurbereinigung vorgesehene Vertreterbestellung von Amts wegen (119 FlurbG) ist nicht möglich. Die erforderlichen rechtsgeschäftlichen Erklärungen müssen

von den Eigentümern oder den von ihnen bestellten Vertretern abgegeben werden. Sind die Eigentums- und sonstigen dinglichen Rechtsverhältnisse nicht abschließend ermittelbar, scheidet der freiwillige Landtausch. Denn auch das Einverständnis der Rechteinhaber (Grundpfandgläubiger, Nießbraucher, Berechtigte von Grunddienstbarkeiten) zum Landtausch muss erklärt werden. Dies ist vor dem Hintergrund der allgemeinen Vertragsfreiheit zwischen den Tauschpartnern zum Schutz der Rechteinhaber erforderlich. Schwierigkeiten gibt es immer dann, wenn zwischen den zu tauschenden Grundstücken ein erheblicher Wertunterschied besteht, der in Geld auszugleichen ist:

Sollte das beim Tausch mit einem geringeren Wert hervorgehende Grundstück mit einem Grundpfandrecht belastet sein, wird der Gläubiger nur dann seine Zustimmung zum Tausch geben, wenn das Grundpfandrecht vorher abgelöst wird oder wenigstens so viel von dem Darlehen aus dem vereinbarten Geldausgleich zurückgezahlt wird, dass die noch valutierende Grundschuld durch das verkleinerte Grundstück abgedeckt ist. Zudem hat der Empfänger des wertvolleren Grundstücks damit zu rechnen, dass die Finanzbehörde ihn in Höhe der Wertdifferenz zwischen altem und neuem Grundstück zur Grunderwerbssteuer veranlagt. Deshalb sind alle Tauschpartner gut beraten, den Landtausch für alle Beteiligten möglichst wertneutral zu vereinbaren.

5.3.2.3 Öffentlich-rechtliche Genehmigungen sind im Antragsweg beizubringen.

Beim Freiwilligen Landtausch sollen wege- und gewässerbauliche Maßnahmen vermieden werden, und zwar aus Rechts- und Kostengründen. Diese Vorschrift schließt jedoch nicht aus, dass im Einzelfall doch derartige Maßnahmen zur Optimierung des Tauscherfolges auszuführen sind. Hierdurch werden dann öffentlich-rechtliche Beziehungen tangiert. Da dem Freiwilligen Landtausch das Instrument der Planfeststellung bzw. Plangenehmigung zur Regelung der öffentlich-rechtlichen Beziehungen mit formaler und materieller Konzentrationswirkung ausdrücklich nicht zur Verfügung steht, müssen die jeweils erforderlichen Genehmigungen im Einzelnen beigebracht werden (§ 103 e, Satz 3 in Verbindung mit § 103 f Abs. 5 FlurbG). Dazu muss geprüft werden, welche gesetzlichen Vorschriften des Planungsrechts, des Baurechts, des Naturschutzrechts, des Wasserrechts usw. durch die als notwendig erachteten Maßnahmen tangiert werden. Dies ist in der Regel eine zeit- und kostenaufwändige Angelegenheit; zudem werden die beantragten behördlichen Genehmigungen in der Regel mit Auflagen und Vorbehalten verbunden.

5.3.2.4 Anreize zur Förderung des Freiwilligen Landtausches

Der Gesetzgeber hat zur Förderung des Freiwilligen Landtausches Anreize geschaffen. Das leitet sich aus dem Gedanken ab, dass die durch den Grundstückstausch erreichbare strukturelle Verbesserung nicht nur von privatem Nutzen der Tauschpartner sind, sondern – wenngleich im Kleinen – auch im Interesse der Allgemeinheit.

So haben die Tauschpartner in dem öffentlich-rechtlichen Bodenordnungsverfahren folgende Vergünstigungen:

- Der Tausch der Grundstücke bedarf keiner notariellen Beurkundung.
- Es besteht Befreiung von der Grunderwerbssteuer, welche ansonsten bei einem Grundstückstausch auf privatrechtlicher Basis entsteht, und zwar bei jedem Tauschpartner entsprechend dem Wert des beim Tausch erhaltenen Grundstücks

- Bei einem Tausch nach Flurbereinigungsrecht besteht Befreiung von jeglichen mit dem Tausch verbundenen Gebühren, etwa für die benötigten Auszüge aus Liegenschaftskataster und Grundbuch und für die Übernahme des Tauschergewinns in die öffentlichen Register (§ 108 FlurbG).
- In Deutschland wird der Freiwillige Landtausch zur Verbesserung der Agrarstruktur und zum Zwecke des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf der Grundlage des Gesetzes „Gemeinschaftsaufgabe zur Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes“ (GAK 1988) nach ähnlichen Grundsätzen gefördert wie die Flurbereinigung selbst. Das bedeutet, die Tauschpartner können auf Antrag staatliche Zuwendungen erhalten, und zwar für die Vorbereitung und Abwicklung des Landtausches, für die Durchführung der erforderlichen Vermessungsarbeiten sowie gegebenenfalls für Folgemaßnahmen wie etwa Anschlussdrainagen oder die Umsetzung von Einfriedigungen oder die Anpassung von Beregnungsanlagen. Auch die Helfervergütung ist zuwendungsfähig.

5.3.2.5 Durch fachkundige Helfer kann ein Freiwilliger Landtausch vorbereitet werden.

Zur Entlastung der Flurbereinigungsbehörde können zur Vorbereitung und Durchführung des Freiwilligen Landtausches fachkundige Helfer eingesetzt werden. Dadurch kann die nach dem Gesetz erforderliche Tätigkeit der Flurbereinigungsbehörde auf die Rechtsakte beschränkt werden.

Die Aufgabe des Helfers besteht

- in der umfassenden Information und Beratung der Tauschwilligen,
- der Beschaffung der erforderlichen Antragsunterlagen,
- dem Entwerfen eines Tauschplanes,
- dem Einholen von Einverständniserklärungen der betroffenen Rechteinhaber
- sowie der Beantragung von behördlichen Genehmigungen.

Der Helfer legt auch die zur Ausführung des Tauschplans notwendigen Kostenvoranschläge sowie den Antrag auf finanzielle Förderung des Landtausches vor.

Als Helfer kommen in Frage:

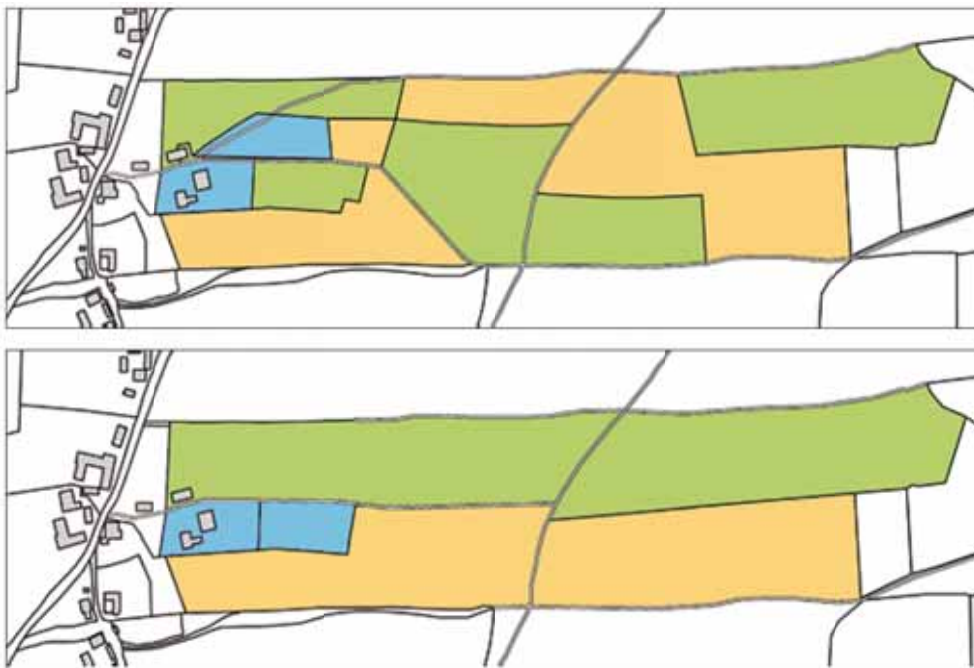
Gemeinnützige Siedlungs- und Landgesellschaften, die Landwirtschaftliche Berufsvertretung sowie Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure oder Planungsbüros mit Erfahrung im Bereich der Agrarwirtschaft.

Für Freiwillige Landtausche im Zusammenhang mit der Feststellung und Neuordnung der Eigentumsverhältnisse nach dem LwAnpG hat der Gesetzgeber die Helfer mit noch weitergehenden Befugnissen ausgestattet (§ 53 Abs. 4 LwAnpG).

5.3.3 Der Freiwillige Landtausch zur Verbesserung der Arbeits- und Produktionsbedingungen

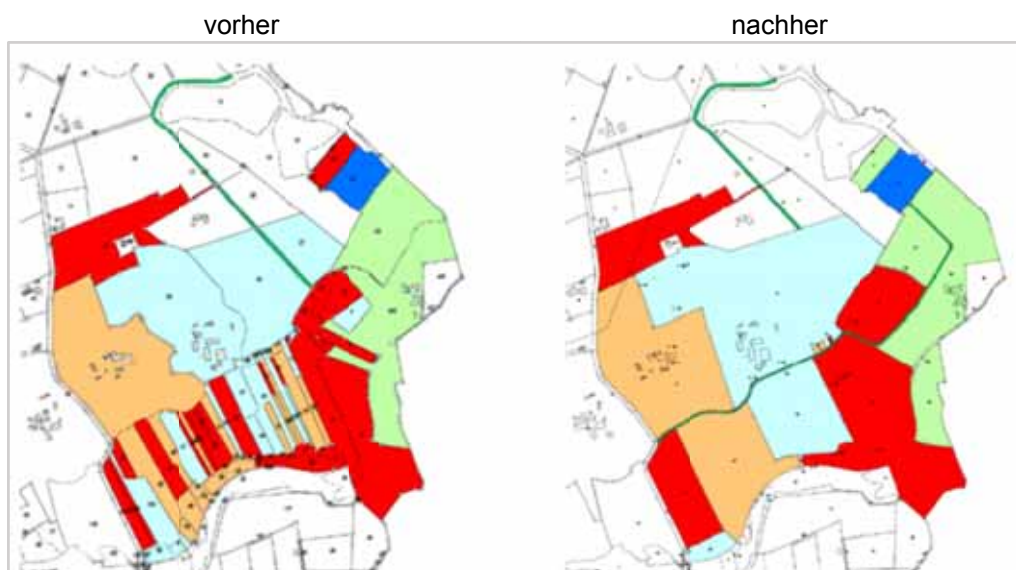
Der darauf ausgerichtete Freiwillige Landtausch setzt eine ausgewogene Interessenlage zwischen den Tauschwilligen voraus. Diese ist in der Regel gegeben, wenn der Antrag auf Durchführung eines Freiwilligen Landtausches von beiden Tauschpartnern gemeinsam gestellt wird; manchmal bedarf es dazu noch eines beratenden oder klärenden Gespräches mit dem Vertreter der Flurbereinigungsbehörde.

Abb.5.3-2: Einfacher Freiwilliger Landtausch zur Verbesserung der agrarstrukturellen Situation (Quelle: www.landentwicklung.bayern.de/)



Die historisch entstandene Grundstückssituation mit unzweckmäßig geformten und durch Wege zerschnittenen Besitzstücken wurde zum Vorteil jedes der drei Tauschpartner bereinigt. Aus 12 getrennt voneinander liegenden Grundstücken wurden 3 zusammenhängende Wirtschaftsflächen geschaffen.

Abb. 5.3-3: Freiwilliger Landtausch mit komplexer Besitzstruktur und umfassendem Neuordnungsbedarf (Quelle: StMELF)



Im vorliegenden Beispiel ist der Tauschplan (rechts) so konzipiert, dass Wegeteile in ihrer Lage verändert, andere Wegeteile eingezogen werden müssen; ein neuer Weg muss geschaffen werden. Um die hierfür notwendigen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen zu erlangen, war ein aufwändiges Antrags- und Nachweisverfahren erforderlich, an dem mehrere Genehmigungsbehörden mitzuwirken hatten. Rechnet man des Weiteren die vielen Verhandlungen hinzu, die notwendig waren, um die insgesamt 5 Tauschpartner zu einer Zustimmung zum Tauschplan zu bewegen (erkennbar an der nur bedingt gelungenen Zusammenlegung der Grundbesitzverhältnisse), stellt sich die Frage, ob bei dem zweifelsfrei bestehenden agrarstrukturell notwendigen Neuordnungsbedarf die Anordnung eines Beschleunigten Zusammenlegungsverfahrens (§ 91 FlurbG) oder eines Vereinfachten Flurbereinigungsverfahrens (§ 86 FlurbG) nicht die effizientere Lösung gewesen wäre.

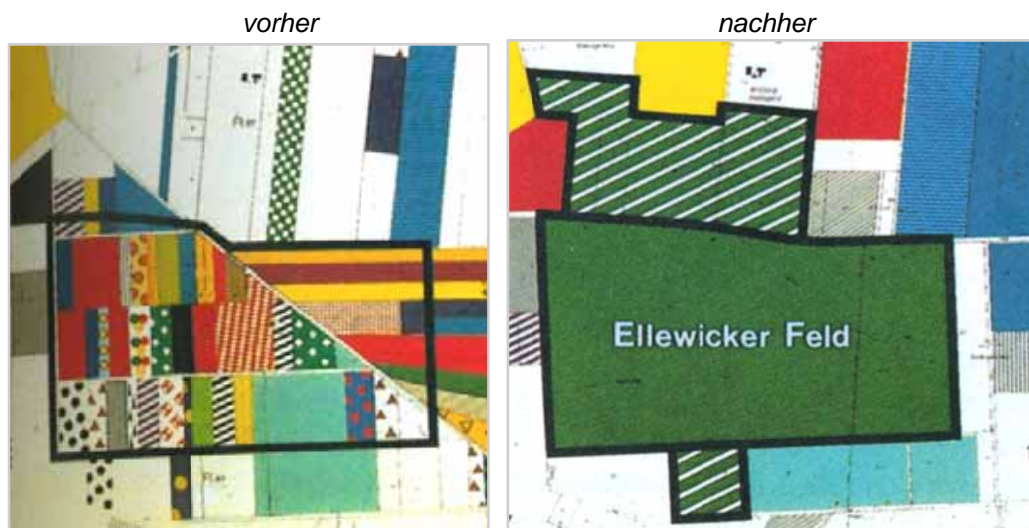
5.3.4 Der Freiwillige Landtausch zum Zwecke des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Bei Freiwilligen Landtauschen, die zum Zwecke des Naturschutzes und der Landschaftspflege durchgeführt werden, kommt in der Regel der Anstoß von Seiten des Naturschutzes. Der jeweilige Träger des Naturschutzes möchte seine als notwendig angesehenen Schutzziele für einen ökologisch bedeutsamen Landschaftsteil oder das für den Artenschutz wichtige Gebiet möglichst konfliktfrei (das heißt: ohne hoheitliche Schutzverordnungen mit Verboten und Geboten) gegenüber den Grundbesitzern durchsetzen. Durch die seitens des Naturschutzes in Gang gesetzten Aktivitäten haben die Grundbesitzer erkannt, dass sie die Nutzung ihrer Flächen nicht mehr in der bisherigen Form auf Dauer werden fortführen können – ein typischer „Landnutzungskonflikt“! Derartige Landnutzungskonflikte entstehen an den Fließgewässern seit dem Jahre 2000 durch die nationale Umsetzung der EU-Wasserrahmenrichtlinie (EU-WRRL 2000). Da beide Seiten an einer konfliktfreien Lösung der Landnutzungsproblematik interessiert sind, ist der Freiwillige Landtausch das geeignete Bodenordnungsinstrument. Die Lösung besteht darin, dass zwischen dem Träger des Naturschutzes und den betroffenen Landwirten der Tausch der im Schutzgebiet liegenden Flächen nach außerhalb vereinbart wird. Dafür hat der Träger des Naturschutzes Ersatzflächen vom Staat oder der Gemeinde oder mit Unterstützung der Flurbereinigungsbehörde von verkaufswilligen privaten Grundeigentümern zu beschaffen; diese müssen natürlich für eine Fortsetzung der landwirtschaftlichen Nutzung geeignet und auch im Übrigen in erreichbarer Lage für den jeweiligen Betriebsinhaber sein.



Abb. 5.3-4: Das Vogelschutzgebiet „Ellewicker Feld“ (Foto: BezReg Münster)

Abb. 5.3-5: Freiwilliger Landtausch „Ellewicker Feld“ zum Zwecke des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 103 a Abs. 2 FlurbG)
(Quelle: BezReg Münster)



Das „Ellewicker Feld“ ist Brutgebiet für den in Westdeutschland seltenen und vom Aussterben bedrohten „Großen Brachvogel“ (wissenschaftliche Bezeichnung: *numenius arquata*). Sein bevorzugtes Habitat während der Brutzeit sind großflächige, offene, gut überschaubare Regenmoore und Feuchtgrünland. Durch die landwirtschaftliche Nutzung der Feuchtwiesen im Ellewicker Feld war der Fortbestand der Brachvogelpopulation gefährdet. Im Zuge eines Freiwilligen Landtausches war es möglich, die gesamte Schutzfläche in die öffentliche Hand zu überführen und den weichenden Landwirten geeignetes Ersatzland zur Verfügung zu stellen und größtenteils mit den bisherigen Besitzstücken zusammenzulegen

5.3.5 Freiwilliger Landtausch im Zusammenhang mit der Feststellung und Neuordnung der Eigentumsverhältnisse

Die Besonderheiten beim Freiwilligen Landtausch im Zusammenhang mit der Feststellung und Neuordnung der Eigentumsverhältnisse sind in Kapitel 5.4 und 5.5 behandelt.

5.3.6 Zur Wertschöpfung durch den Freiwilligen Landtausch

Der freiwillige Landtausch ist schon nach dem Wortlaut des Gesetzes in § 103 a FlurbG auf ganz speziell ausgerichtete Verfahrensziele angelegt. In den agrarstrukturell ausgerichteten Landtauschen müssen zwangsläufig alle anderen im Gemeinwohlinteresse möglicherweise bestehenden Erwartungen an die Neuordnung außen vor bleiben. Das Individualinteresse der Tauschpartner an einer verbesserten Parzellenstruktur steht im Vordergrund. Die Wertschöpfung erfolgt daher ausschließlich

auf der einzelbetrieblichen Ebene; sie ist sehr begrenzt, da nicht die ganzen Betriebe der Tauschwilligen, sondern nur einzelne Flurstücke in die Neuordnung einbezogen sind.

Anders ist die Frage der Wertschöpfung bei Freiwilligen Landtauschen zum Zwecke des Naturschutzes und der Landschaftspflege und im Zusammenhang mit der Feststellung und Neuordnung der Eigentumsverhältnisse zu beurteilen. Hier stehen schon vom Gesetzesauftrag her die Gemeinwohlinteressen zumindest auf gleicher Stufe mit den Individualinteressen der Grundeigentümer, so dass neben den tangiblen Vorteilen auch noch die gleichermaßen wichtigen intangiblen Wertschöpfungsbeiträge zu Buche schlagen.

Deshalb ist es in den rein agrarstrukturell ausgerichteten Verfahren gesamtwirtschaftlich dann problematisch, dem Antrag Einzelner auf Durchführung eines freiwilligen Landtausches stattzugeben, wenn sich in der fraglichen Region die Notwendigkeit für die Durchführung einer umfassenden Neuordnungsmaßnahme abzeichnet. Es besteht sogar die Gefahr, dass durch eine vorgezogene Neuordnung einzelner Grundbesitzverhältnisse für die spätere umfassende Neuordnung Planungshindernisse erzeugt werden. Für diesen Fall stellt das Flurbereinigungsgesetz in § 103 i klar, dass die Durchführung eines freiwilligen Landtausches die spätere Durchführung eines Beschleunigten Zusammenlegungsverfahrens oder eines Flurbereinigungsverfahrens nicht ausschließt. Darauf sollten die Tauschpartner im Falle einer Vorwegregelung hingewiesen werden, zumal die zur Ausführung des Tauschplanes erforderlichen Aufwendungen den Tauschpartnern nach Maßgabe des Tauschplanes zur Last fallen (§103 g FlurbG).

5.3.7 Fazit

Der Freiwillige Landtausch nach dem Flurbereinigungsgesetz ist ein schnelles und einfaches Verfahren zur Neuordnung ländlicher Grundstücke mit dem Ziel, die Besitzersplitterung zu reduzieren und Landnutzungskonflikte aufzulösen. Der Freiwillige Landtausch ist immer dann zu bevorzugen, wenn zwischen den Tauschwilligen absehbar Einigkeit über den Tauschzweck besteht. Zur Verfolgung von Zielen des Allgemeinwohls ist der freiwillige Landtausch ungeeignet. Insofern stellt der Freiwillige Landtausch rechtssystematisch eine notwendige Ergänzung des Instrumentariums der hoheitlichen Bodenordnung dar. Die im freiwilligen Landtausch steckenden prozeduralen Potentiale können am effizientesten da aktiviert werden, wo die Interessen aller Beteiligten gleichgerichtet sind.

5.4 Feststellung und Neuordnung der Eigentumsverhältnisse im Zusammenhang mit der Auflösung der Kollektive nach 1990 in Ostdeutschland

Durch das im Rahmen der Kollektivierung der Landwirtschaft mit dem LPG-Gesetz (LPGG 1952) geschaffene umfassende, dauernde und unentgeltliche Nutzungsrecht an Agrarland war die LPG befugt die eingebrachten Flächen nach autonomen Erwägungen, also ohne Mitwirkung der jeweiligen Grundeigentümer zu nutzen. Die Entscheidungen bezogen sich nicht nur auf die Feldbestellung, sondern auf alle weiteren, für eine rationelle Bewirtschaftung als notwendig angesehenen Maßnahmen. So wurden die Flächen ohne Rücksicht auf die bestehenden Eigentums- und Wegeverhältnisse zu großen Feldblöcken zusammengelegt und durch Dränungen oder Beregnungsanlagen melioriert. Feldwege wurden beseitigt, neue Feldwege geschaffen, Gewässer ausgebaut oder verlegt. Durch die großflächige Bewirtschaftung entstand ein völlig verändertes äußeres Erscheinungsbild der Landschaft.

Abb. 5.4-1: Die rechtlich noch vorhandene Eigentumsstruktur aus vorsozialistischer Zeit (Quelle: G. Thiede)





Vielfach befindet sich das in der sozialistischen Landwirtschaft neu geschaffene Wege- und Gewässernetz auf privaten Grundstücken, während das vormalige Wegenetz in den bewirtschafteten Feldblöcken verläuft. Zudem befindet sich das derzeitige Wegenetz in vielen Fällen in einem Ausbauzustand, der den heutigen Anforderungen der Landbautechnik und Maschinenbelastung nicht mehr genügt. In vielen Ortschaften ist die Feldflur nur über unbefestigte Wege erschlossen, was bei der Feldbestellung große Umwege zur Folge hat.

Abb. 5.4-2: Wegezustand vor der Flurneuordnung (Quelle: G. Thiede)

5.4.1 Der formelle und materielle Rechtsrahmen für die Feststellung und Neuordnung der Eigentumsverhältnisse

Vor diesem Hintergrund ist der gesetzliche Auftrag des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes (LwAnpG 1991) zu interpretieren:

- Privateigentum an Grund und Boden und die auf ihm beruhende Bewirtschaftung werden in vollem Umfang wiederhergestellt und gewährleistet (§ 1 LwAnpG).
- Den Grundeigentümern ist ein Ausscheiden aus der vormaligen LPG oder der nach 1990 freiwillig von den Bauern gebildeten „eingetragenen Genossenschaften“ zu ermöglichen,
- die Bildung einzelbäuerlicher Wirtschaften zu ermöglichen
- oder die Einheit von selbständigem Eigentum an Gebäuden, Anlagen sowie Anpflanzungen zu schaffen (§ 53 LwAnpG).

Dazu bestimmt das Landwirtschaftsanpassungsgesetz, dass jedes Mitglied einer LPG oder eingetragenen Genossenschaft das Recht hat, seine Mitgliedschaft durch Kündigung zu beenden (§ 43 Abs. 1 und Abs.3 LwAnpG). Mit der Beendigung der Mitgliedschaft erhält das ausscheidende Mitglied grundsätzlich das volle Verfügungsrecht und den unmittelbaren Besitz an seinen eingebrachten Flächen sowie seine Hofstelle zurück (§ 45 LwAnpG).

Diese Maßnahmen sollen „der Entwicklung einer vielfältig strukturierten Landwirtschaft und der Schaffung von Voraussetzungen für die Wiederherstellung leistungs- und wettbewerbsfähiger Landwirtschaftsbetriebe dienen, um die in ihnen

tätigen Menschen an der Einkommens- und Wohlstandsentwicklung zu beteiligen“ (§ 3 LwAnpG).

- Für die Feststellung und Neuordnung der Eigentumsverhältnisse sind im Übrigen die Vorschriften des Flurbereinigungsgesetzes sinngemäß anzuwenden (§ 63 Abs. 2 LwAnpG).

Zum „In-Gang-setzen“ eines derartigen Flurneuordnungsverfahrens bedarf es lediglich des Antrags eines Beteiligten (§ 53 Abs. 1 LwAnpG); alle weiteren Entscheidungen wie die zweckmäßige Abgrenzung des Neuordnungsverfahrens, die mit dem Verfahren zu verfolgenden weiteren Ziele, die Grundsätze für die Wertermittlung, die Aufstellung eines Plans über die gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen u.s.w. erfolgen auf der materiellen und formellen Grundlage des Flurbereinigungsgesetzes.

Aus alledem ergibt sich auch aus dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz ein umfassender Neuordnungsauftrag, der die Verbindung der erforderlichen Bodenordnungsmaßnahmen mit Maßnahmen einer zeitgemäßen Landentwicklung (im Sinne der in Kapitel 2.1.4 aufgezeigten Zusammenhänge) geradezu herausfordert.

5.4.2 Der Neuordnungsauftrag in der Flurneuordnung Dalwitz

Dalwitz liegt in der mecklenburgischen Endmoränenlandschaft ca. 30 km südöstlich von Rostock und hat eine ins 11. Jahrhundert zurückreichende Geschichte. Im 19. Jahrhundert wurde das aus einer slawischen Wasserburg hervorgegangene Gut Dalwitz von Heinrich Graf von Bassewitz (1829 – 1912) bewirtschaftet; er modernisierte Wohnhaus und Wirtschaftsgebäude. Die im englischen Tudorstil entstandenen Gebäude sind größtenteils heute noch vorhanden und bilden den Kern der Ortslage Dalwitz. Das Anwesen wurde in den 1950-er Jahren in eine Landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaft (LPG) sowie ein Volkseigenes Gut (VEG) überführt. Durch die Einstellung der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung seitens LPG und VEG Anfang der 1990er Jahre sowie die damit verbundene Abwanderung der Bevölkerung standen 15 der etwa 60 Wohn- und Betriebsgebäude in Dalwitz leer. Haupthindernis für die dringend erforderlichen Investitionen in Landwirtschaft und Gebäudebestand waren die zersplitterten Eigentumsverhältnisse, die fehlende Übereinstimmung von Eigentum und Nutzung sowie die Zerstrittenheit von Erbengemeinschaften bei Gebäuden und Grundeigentum (Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt mittleres Mecklenburg (SALUM)).

Abb. 5.4-3: Burg Bassewitz vor und nach der Restaurierung (Quelle: SALUM)





Abb. 5.4-4: Dalwitz mit der Wasserburg Bassewitz (Quelle: SALUM)

Die Anordnung des Verfahrens erfolgte auf Antrag von Eigentümern. **Ziele des Flurneuordnungsverfahrens** waren:

- Wiederherstellung des Eigentums am Grund und Boden sowie die Zusammenführung von Boden und Gebäudeeigentum,
- Neuordnung und zweckmäßige Gestaltung der Eigentumsverhältnisse nach neuzeitlichen betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten entsprechend den gegeneinander abzuwägenden Interessen der Beteiligten,
- Regelung der rechtlichen Verhältnisse einschließlich der gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen wie Wege, Straßen und Gewässer,
- Auflösung von

Landnutzungskonflikten zwischen landwirtschaftlicher Betätigung und Naturschutz im Zusammenhang mit einem angrenzenden FFH-Gebiet,

- Bereitstellung von Land für kommunale Infrastrukturmaßnahmen

Abb. 5.4-5: Die Eigentumsverhältnisse vor der Flurneuordnung (Quelle: SALUM)

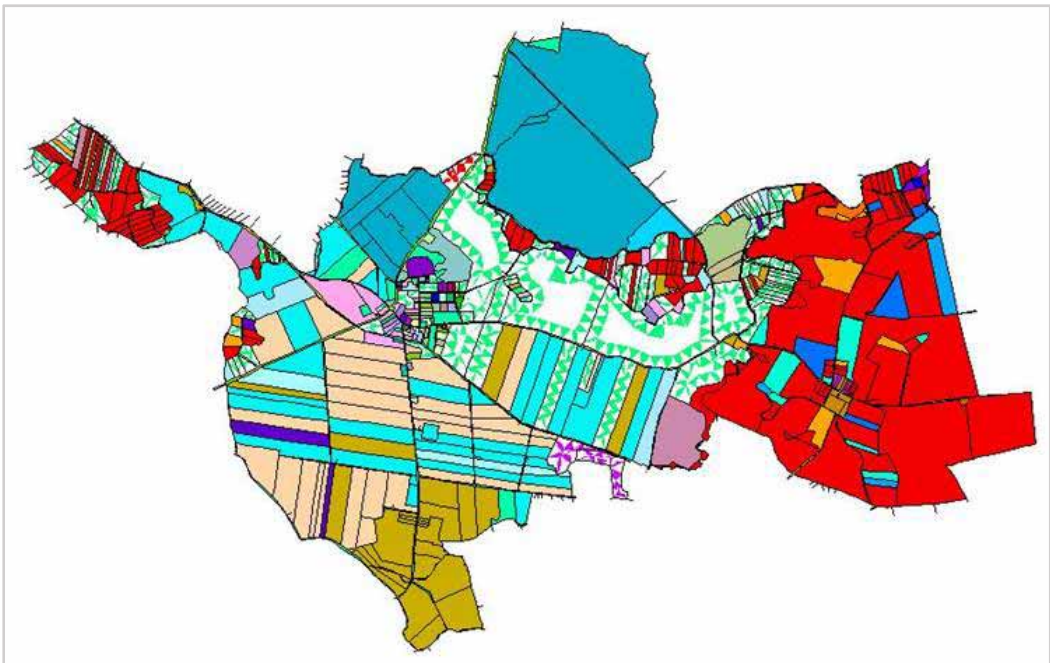
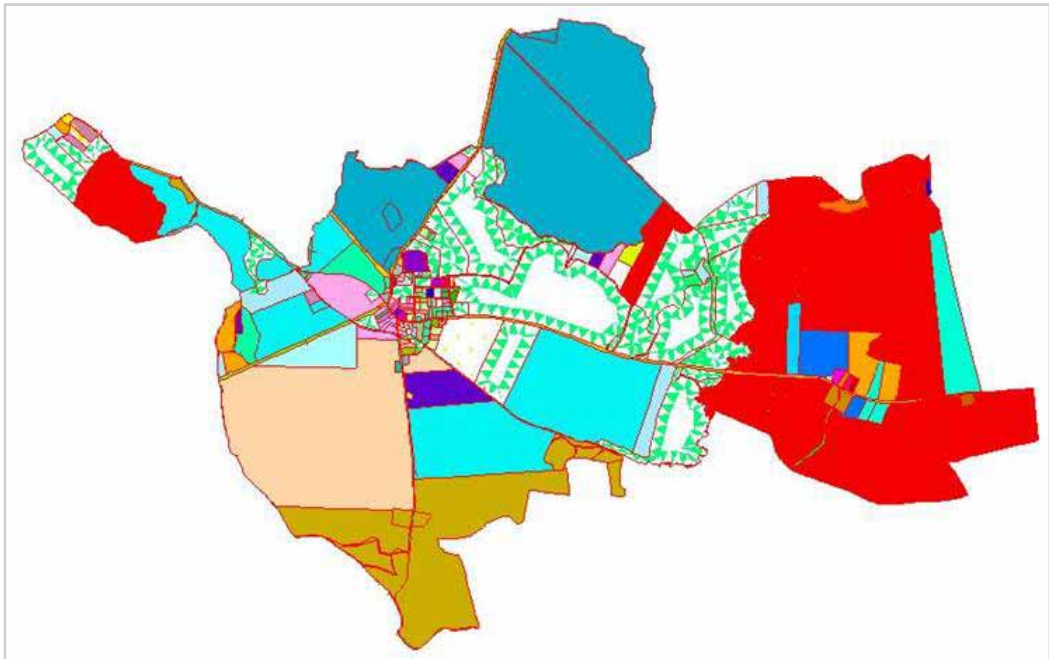


Abb. 5.4-6: Die Eigentumsverhältnisse nach der Flurneuordnung (Quelle: SALUM)



Im Laufe des Verfahrens wurden in enger Abstimmung zwischen allen Beteiligten folgende **Entwicklungspotenziale** aufgedeckt und mit ersten Maßnahmen konkretisiert:

- Die Wiedereinrichtung eines landwirtschaftlichen Betriebes auf ökologischer Basis,
- Wiedereröffnung der 1998 geschlossenen Grundschule,
- Erhaltung der Kindertagesstätte,
- Schaffung von Arbeitsplätzen durch Diversifizierung in der Landwirtschaft,
- Nutzbarmachung der touristischen Potenziale in der Region,
- Nutzung der Bioenergie und Ausbau der Nahwärmeversorgung,
- Förderung des Vereinslebens,

Dazu wurden über die Neuordnung in der Feldflur hinaus noch folgende Maßnahmen durchgeführt und gefördert:

- investive Maßnahmen zur Erhaltung der überkommenen Bausubstanz durch Förderung der privaten Dorferneuerung,
- Förderung der Umnutzung leerstehender Bausubstanz für private und touristische Zwecke,
- investive Maßnahmen zur Verbesserung der Wege- Infrastruktur,
- investive Maßnahmen zur Diversifizierung landwirtschaftlicher Betriebe,
- Ausbau eines Nahwärmenetzes,
- Pflanzmaßnahmen zur Aufwertung des Ortsbildes,
- Erarbeitung eines Konzeptes zur nachhaltigen Tourismusentwicklung im „Mecklenburger ParkLand“.

Abb. 5.4-7: Hofladen vor und nach der Restaurierung (Foto: SALUM)

Nach nunmehr 30 Jahren Neuordnungstätigkeit in Ostdeutschland geht der Anteil an vereinigungsbedingten Bodenordnungsaufgaben naturgemäß zurück; dafür besteht nach wie vor ein hoher Bedarf an Flurbereinigungsverfahren zur Landentwicklung (siehe Abb. 2.4-2).

Abb. 5.4-8: Umfang der Flurneuordnungsverfahren nach § 56 LwAnpG in Verbindung mit FlurbG (Quelle: BMEL 2002 und 2018)

Jahr	Verfahren nach LwAnpG	
	Anzahl	ha
2002	568	486.501
2018	188	129.849

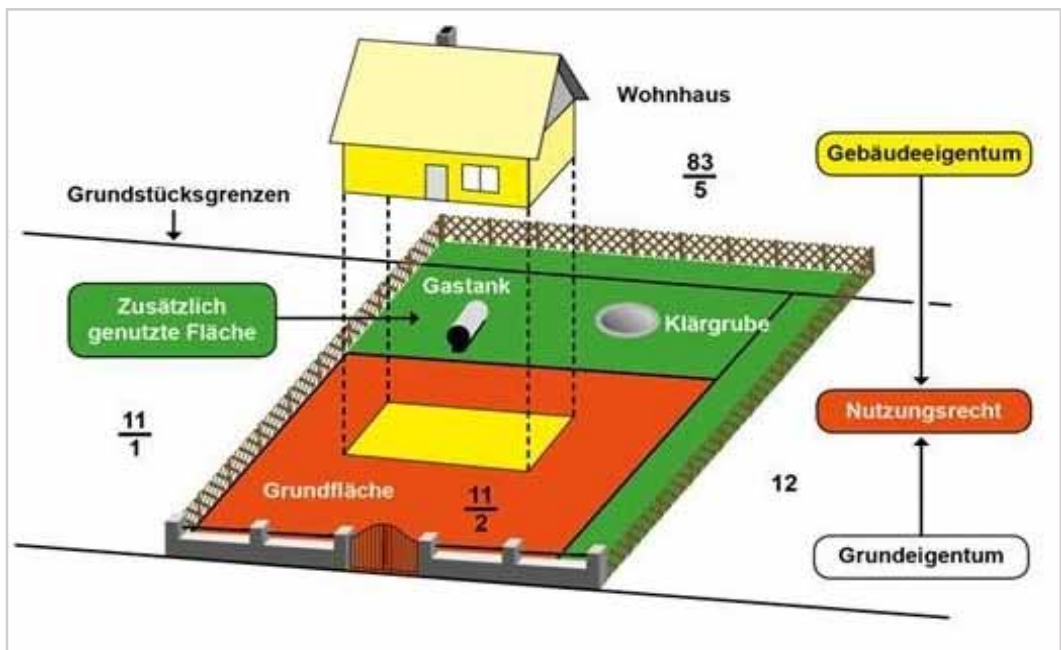
5.4.3 Fazit

Der Wortlaut der §§ 53 bis 63 Abs. 1 LwAnpG für die Flurneuordnung in Ostdeutschland scheint auf den ersten Blick lediglich Vorschriften zur Behebung der vereinigungsbedingten Probleme in der Landwirtschaft zu enthalten. Doch zeigen sich beim näheren Hinschauen die Möglichkeiten für eine umfassende Landentwicklung in den ländlichen Bereichen. Die Herausforderung besteht darin, dass im Einzelfall diese Potentiale von den örtlichen Repräsentanten wie Bürgermeistern, kommunalen Parlamentsvertretern und der Flurbereinigungsbehörde erkannt und den Beteiligten vermittelt werden. Wenn das gelingt, kann eine Entwicklung in Gang gesetzt werden, die weit über die Anpassung der Landwirtschaft hinausgeht.

5.5 Die Zusammenführung von Boden und Gebäudeeigentum nach 1990 in Ostdeutschland

Durch die Verleihung von Nutzungsrechten auf der Grundlage des § 18 LPG-Gesetz („genossenschaftliches Nutzungsrecht“) entstand ab Anfang der 1950-er Jahre ein von Grund und Boden getrenntes selbständiges Gebäudeeigentum. Während für Eigenheime in der Regel dieses Gebäudeeigentum im Grundbuch auf einem besonderen Gebäudegrundbuchblatt nachgewiesen wurde, geschah dies bei landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden, Nebengebäuden und sonstigen baulichen Anlagen nicht.

Abb. 5.5-1: Lage des Gebäudes zum Nutzungsrechtsflurstück
(Quelle: nach Thöne 1993)



5.5.1 Der formelle und materielle Rechtsrahmen für die Zusammenführung von Boden und Gebäudeeigentum nach Landwirtschaftsanpassungsgesetz

- Das Eigentum an den Flächen, auf denen auf der Grundlage eines durch Rechtsvorschriften geregelten Nutzungsrechts Gebäude und Anlagen errichtet wurden, die in selbständigem Eigentum der LPG oder eines Dritten stehen, ist nach den Vorschriften des Abschnitts 8 im LwAnpG (1991) auf Antrag des Eigentümers der Fläche oder des Gebäudes und der Anlagen neu zu ordnen. Bis zum Abschluss des Verfahrens bleiben bisherige Rechte bestehen (§ 64 LwAnpG).
- Die LPG ist verpflichtet, von ihr genutzte Wirtschaftsgebäude des ausscheidenden Mitglieds zurückzugeben oder zu übereignen. Ist dies aus tatsächlichen Gründen nicht möglich oder für die LPG oder für das ausscheidende Mitglied nicht zumutbar, ist ersatzweise ein anderes im Eigentum der LPG stehendes Gebäude zu übereignen oder angemessene Entschädigung zu gewähren (§ 47 LwAnpG).
- Beabsichtigt die LPG, landwirtschaftliche Flächen, an denen sie Eigentum besitzt, für die landwirtschaftliche Nutzung zu verpachten oder zu verkaufen, hat sie diese zuerst Mitgliedern oder ehemaligen Mitgliedern anzubieten, die im räumlichen Wirkungsbereich der LPG einen eigenen landwirtschaftlichen Betrieb errichten wollen oder errichtet haben (§48 LwAnpG).

5.5.2 Das Verwaltungsverfahren zur Zusammenführung von Boden und Gebäudeeigentum

Das für die Zusammenführung erforderliche Verwaltungsverfahren wird auf Antrag des/ der Grundeigentümer(s) oder des/ der Gebäudeeigentümer(s) in Gang gesetzt. Die

von der Flurbereinigungsbehörde zu tätigenen Verfahrensschritte lehnen sich an die ganz allgemein in jedem Bodenordnungsverfahren und auch in der Flurbereinigung (siehe Kap. 3) erforderlichen Prozeduren an:

- a. Festlegung des Ziels der Maßnahme,
- b. Ermittlung der Beteiligten und deren Anspruchsgrundlage,
- c. Zuordnung der tatsächlich genutzten Fläche zur Fläche des verliehenen Nutzungsrechts auf dem in Anspruch genommenen Grundstück,
- d. Ermittlung des Bodenwertes und die Berechnung der Abfindungsansprüche,
- e. Erörterung möglichst einvernehmlicher Lösungen mit den Beteiligten,
- f. (erforderlichenfalls) Beschaffung von Ersatzland für den weichenden Grundeigentümer.
- g. (im Falle eines fehlenden Einvernehmens) hoheitliche Entscheidung der Flurbereinigungsbehörde.

Nach Eingang des Antrags bei der Flurbereinigungsbehörde und Prüfung der Zulässigkeit des Antrags wird in einem ersten Gespräch mit den Beteiligten, dem Gebäudeeigentümer und dem Grundeigentümer, das Ziel des Verfahrens und dessen Verlauf festgelegt. Soweit die erforderlichen Angaben zum Eigentum am Gebäude und dem Grundstück nicht zweifelsfrei aus dem Grundbuch ersichtlich sind, wird den Beteiligten aufgegeben, entsprechende Nachweise beizubringen. Das gilt insbesondere, wenn das Nutzungsrecht durch einen Überlassungsvertrag übertragen wurde oder infolge „Billigung staatlicher Stellen“ (siehe Kap. 1.3) als übertragen gilt. Das gilt auch, wenn zwischenzeitlich der Erbfall bei Grundstück oder Gebäude eingetreten ist.

Da Örtlichkeit und Katasternachweis durch die Unterlassung einer Gebäudeaufmessung nicht in Übereinstimmung sind, werden von der Flurbereinigungsbehörde der örtliche Bestand, d.h. Gebäude, Anlagen, wesentliche Bestandteile des Grundstücks und die Topografie sowie ihre Lage zu den Grundstücksgrenzen aufgemessen und zu einer Bestandskarte umgearbeitet. Hierdurch wird ersichtlich, welche Grundstückseigentümer (Eigentumsgrundstücke) und welche Gebäudeeigentümer (Nutzungsflurstücke) betroffen sind. Die Bestandskarte dient als Grundlage für die Verhandlungen mit den betroffenen Grund- und Gebäudeeigentümern; zudem wird in der Bestandskarte das für die Regelung des Falles erforderliche Verfahrensgebiet festgelegt.

Für die Ermittlung der/ des Grundstückswerte(s) gilt: Der Grundstückswert bestimmt sich nach der Qualitätsstufe eines baureifen unbebauten Grundstücks (siehe hierzu Kap. 4.3.3 und 4.3.4). Von dem Verkehrswert sind die Erschließungskosten abzuziehen, weil die Erschließungsanlagen nicht vom Grundeigentümer erstellt oder bezahlt wurden, sondern vom Gebäudeeigentümer im Rahmen von „sozialistischen Aufbaustunden“ errichtet wurden.

Die Rechtsansprüche von Gebäude- und Grundeigentümer ergeben sich aus § 64 LwAnpG:

- Der Gebäudeeigentümer hat den Anspruch auf die Zuordnung einer Grundstücksfläche gemäß verliehenem Nutzungsrecht.
- Der Grundeigentümer hat den gesetzlichen Anspruch, für die abzutretende Fläche Land von gleichem Wert zu erhalten.

Da der Grundeigentümer keinen Beitrag zu der Entwicklung seiner Fläche zu baureifem Land geleistet hat, wird für die Berechnung des Abfindungsanspruchs des jeweiligen Grundeigentümers der um die Erschließungskosten reduzierte Wert eines baureifen Grundstücks nur zur Hälfte zu Grunde gelegt. Die andere Hälfte stellt den Wert

des Nutzungsrechts beim Gebäudeeigentümer dar; oder anders ausgedrückt: das Nutzungsrecht mindert den Wert des Grundstücks um 50 %. Diese Vorgehensweise wurde 1994 in das Sachenrechtsbereinigungsgesetz (SachenRBERG 1994) aufgenommen und als „Teilungsmodell“ bezeichnet; das Sachenrechtsbereinigungsgesetz wurde als Artikel 1 des Sachenrechtsänderungsgesetzes (SachenRÄndG 1977) vom 21. September 1994 vom Bundestag mit Zustimmung des Bundesrates beschlossen und gemäß Artikel 3 dieses Gesetzes am 01. Oktober 1994 in Kraft getreten.

Wird auf dieser Grundlage in der gemeinsamen Erörterung aller Beteiligten (§ 59 Abs. 2 LwAnpG) **Einvernehmen** für einen wertgleichen Grundstückstausch erzielt, der auch hinsichtlich der Lage und Form die Zustimmung der/ des abzufindenden Grundeigentümer(s) findet, fasst die Flurbereinigungsbehörde das Ergebnis des „Freiwilligen Landtausches“ nach § 103 a FlurbG im Tauschplan zusammen. Der Tauschplan besteht aus Nachweisen und Karten des alten und neuen Bestandes und einem Textteil, in dem die Regelungen begründet werden. Der Tauschplan wird den Beteiligten vorgelegt und von ihnen im Vorlagetermin abschließend unterschrieben. Weitere Einzelheiten zum Freiwilligen Landtausch sind in Kapitel 5.3 dargestellt.

Ist der Tauschplan unanfechtbar geworden, ordnete die Flurbereinigungsbehörde seine Ausführung an. Zu dem in der Ausführungsanordnung genannten Zeitpunkt tritt der neue Rechtszustand an die Stelle des bisherigen. Die Landabfindungen werden in der Örtlichkeit abschließend vermessen. Im Anschluss daran ersucht die Flurbereinigungsbehörde die Registerbehörden um Berichtigung von Grundbuch und Liegenschaftskataster.

Kann **kein Einvernehmen** unter den Beteiligten über die Zusammenführung von Boden und Gebäudeeigentum erreicht werden, wird durch die Flurbereinigungsbehörde ein Bodenordnungsverfahren nach § 56 LwAnpG eingeleitet und durchgeführt.

Die Flurbereinigungsbehörde führt die notwendigen Vorarbeiten und Ermittlungen wie zum Freiwilligen Landtausch durch und übernimmt die Regelungen in den Bodenordnungsplan, der nach dem Ergebnis der Erörterungen mit den Beteiligten die widerstreitenden Interessen und Belange der Beteiligten am besten ausgleicht, und setzt dieses Ergebnis im Bodenordnungsplan fest. Der Bodenordnungsplan besteht aus Nachweisen und Karten des alten und neuen Bestandes und einem Textteil, in dem die Festsetzungen begründet werden. Der Bodenordnungsplan wird den Beteiligten bekanntgegeben.

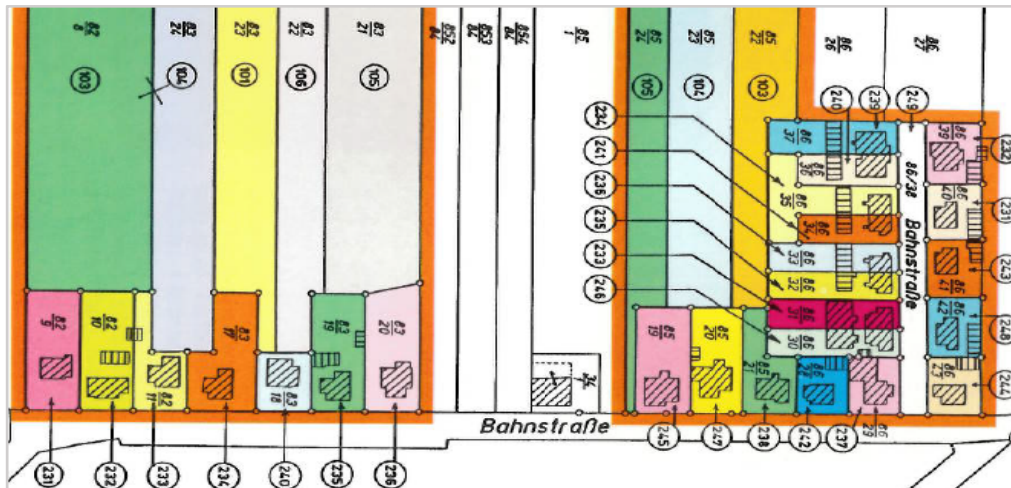
Sofern keine Widersprüche gegen den Plan eingelegt werden und insofern der Bodenordnungsplan unanfechtbar wird, wird seitens der Flurbereinigungsbehörde die Ausführungsanordnung erlassen. Zu dem in der Ausführungsanordnung festgesetzten Zeitpunkt tritt der neue Rechtszustand an die Stelle des bisherigen. Danach schließen sich die Kataster- und Grundbuchberichtigung an.

Sind jedoch sämtliche Bemühungen um eine zustimmungsfähige Lösung des Bodenordnungsproblems erfolglos, ist das Bodenordnungsverfahren nach dem LwAnpG einzustellen. Die Parteien können dann nur noch nach dem Sachenrechtsänderungsgesetz (SachenRÄndG 1994) verfahren:

Der Gebäudeeigentümer kann dann entweder die Bestellung eines Erbbaurechts verlangen oder das Grundstück käuflich erwerben; Letzteres ist aber nur im Einvernehmen mit dem Grundeigentümer durch einen Landabfindungsverzicht möglich. Nach einer Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts ist eine zwangsweise Abfindung in Geld rechtswidrig (Urteil verkündet am 17.12.1998, Aktenzeichen: BVerwG 11 C 5.97).

Der Grundeigentümer hat auch bei Verfahren nach SachenRÄndG nur Anspruch auf einen einmaligen Kaufpreis in Höhe des halben Bodenwertes oder auf den halben Erbbauzins.

Abb. 5.5-2: Zusammenführung von Boden und Gebäudeeigentum bei Eigenheimen
(Quelle: Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Altmark/ Sachsen-Anhalt (ALFFA))



Links ist die in der sozialistischen Zeit veranlasste Situation, rechts das Ergebnis der Zusammenführung nach Abschluss des Verfahrens nach § 64 LwAnpG dargestellt.

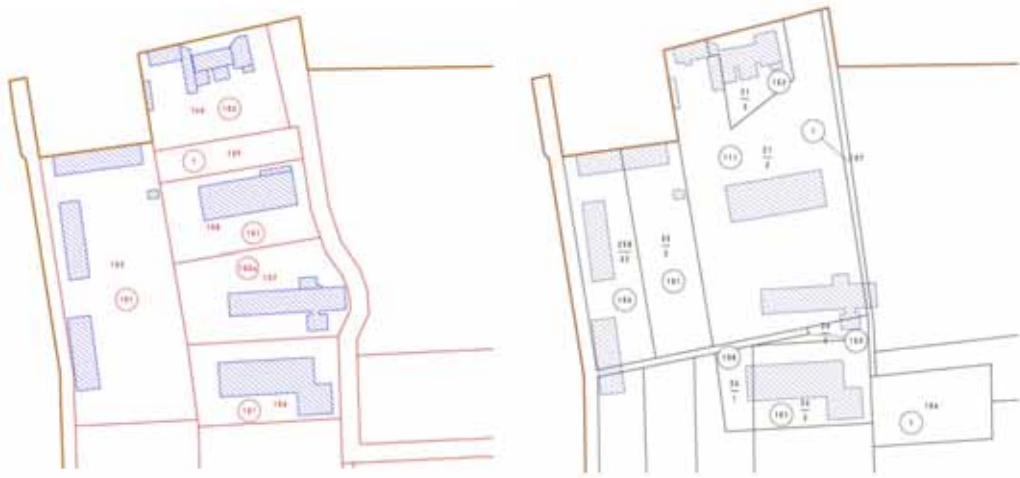
Abb. 5.5-3: Zusammenführung von Grund- und Gebäudeeigentum bei landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden (Quelle: ALFFA)



Links ist die durch die LPG-Wirtschaft veranlasste Situation dargestellt, rechts das Ergebnis der Zusammenführung nach Abschluss des Verfahrens nach § 64 LwAnpG. Der bodenordnerische Handlungsbedarf bezieht sich aber nicht nur auf die in der LPG-Wirtschaft ausgebauten Betriebsstandorte; auch in den Hofstellen, die von den Landwirten im Rahmen der Kolchosierung eingebracht worden sind, haben sich Nutzungsverhältnisse eingestellt, welche eine Neuordnung der Eigentums- und Besitzverhältnisse sowie die Schaffung einer funktionsgerechten Erschließung erforderlich machen.



Abb. 5.5-4: Neuordnung der Eigentums- und Besitzverhältnisse an alten Hofstellen und Zusammenführung von Boden und Gebäudeeigentum (Quelle: ALFFA)



Durch die neue, funktionsgerechte Anpassung der Parzellierung der Flächen können die in Kapitel 5.5.1 beschriebenen gesetzlichen Ansprüche nach §47 oder 48 LwAnpG befriedigt werden.

Naturgemäß liegt der Schwerpunkt der Arbeitserledigung hinsichtlich Zusammenführung von Boden und Gebäudeeigentum in den Jahre von 1991 bis etwa 2010. So wurden in diesem Zeitraum beispielsweise im Bundesland Sachsen-Anhalt insgesamt 2.954 Verfahren nach § 64 LwAnpG mit 18.368 ha Fläche und 16.600 Teilnehmern durchgeführt; dabei wurde für 4.738 Eigenheime und 10.395 Wirtschaftsgebäude das Gebäudeeigentum mit dem Grundeigentum zusammengeführt. Heute handelt es sich um eine auslaufende Aufgabe der Flurbereinigungsbehörden in Ostdeutschland, wie die nachfolgende Zusammenstellung zeigt. Wenn noch einzelne Anträge auf Zusammenführung gestellt werden, werden diese möglichst in Verbindung mit anhängigen anderen Flurbereinigungsverfahren erledigt.

Abb. 5.5-5: Umfang der Aufgabenerledigung bei der Zusammenführung von Boden und Gebäudeeigentum im Jahre 2019 (Quelle: BMEL 2018)

noch anhängige Verfahren	Anzahl	ha	im Jahre 2018 durchgeführt			
			Anzahl Verfahren			Anzahl Verfahren
Zusammenführung nach § 64 LwAnpG (ohne Bodenordnung)	75	249	7	82	37	64
Zusammenführung nach § 64 LwAnpG in Verbindung mit § 54 (Freiwilliger Landtausch)	107	2 060	30	179	177	105
Zusammenführung nach § 64 LwAnpG in Verbindung mit § 56 (Bodenordnungsverfahren)	362	102 735				

Anträge auf Zusammenführung von Boden und Gebäudeeigentum bei Datschen und Garagen werden nicht nach § 64 LwAnpG bearbeitet. Diese Fälle werden über das Gesetz zur Anpassung schuldrechtlicher Nutzungsverhältnisse an Grundstücken im Beitrittsgebiet (SchuldRAnpG 1994) geregelt. Die Nutzungsverträge werden in Miet- und Pachtverträge umgewandelt. Durch das Schuldrechtsanpassungsgesetz war den Inhabern von Pacht- und Mietrechten Schutz vor ordentlichen Kündigungen bis zum Jahr 2015 gewährleistet.

5.6 Die Flurbereinigung im Bereich der ökologischen Landwirtschaft

Die nach ökologischen Kriterien wirtschaftenden Landwirte stellen inzwischen für die allgemeine Flurbereinigungstätigkeit eine relevante Zielgruppe dar. Die Maßgaben, die diese Betriebe bei der Bewirtschaftung ihrer Eigentums- und Pachtflächen zu erfüllen haben, um als Öko-Betrieb anerkannt zu werden, beziehen sich zum überwiegenden Teil auf die Art der Bodennutzung und deren Einbettung in die Feldstruktur der konventionell bewirtschafteten Flächen. Ist ein Öko-Betrieb Beteiligter in einem Flurbereinigungsverfahren, muss dies bei der Neuordnung der Grundbesitzverhältnisse berücksichtigt werden.

5.6.1 Stand der ökologischen Landwirtschaft und Rahmenbedingungen in Deutschland

Der Begriff „ökologische Landwirtschaft“ bezeichnet die Herstellung von landwirtschaftlichen Produkten auf der Grundlage möglichst umweltschonender Produktionsmethoden. Die ökologische Landwirtschaft verzichtet weitgehend auf den Einsatz von synthetischem Mineraldünger und Pflanzenschutzmitteln sowie auf die Gentechnik und legt Wert auf geschlossene Produktionskreisläufe.

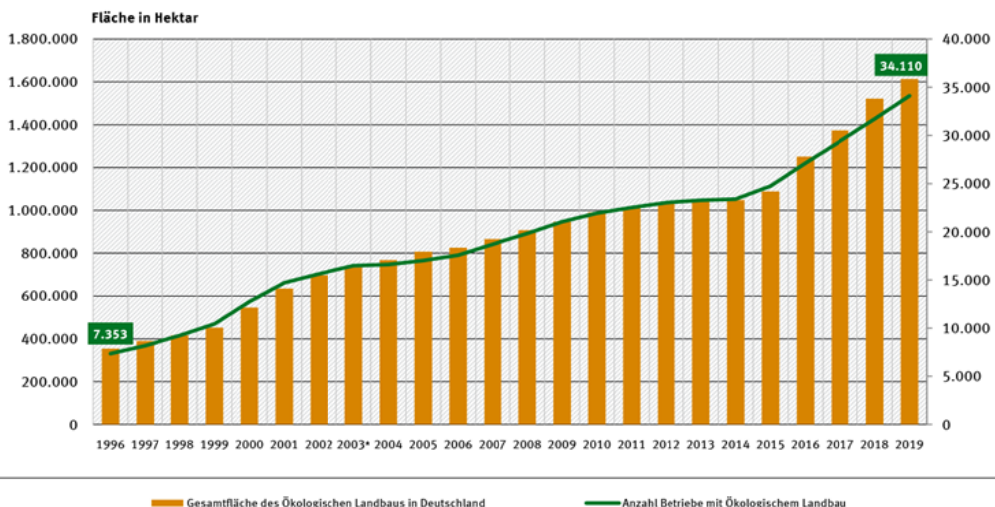
Die anerkannt ökologisch wirtschaftenden Betriebe können in Deutschland zwei Gruppen zugeordnet werden:

Die erste Gruppe umfasst die Betriebe, die nach der Verordnung (EG) 834/ 2007 in Verbindung mit der Verordnung (EG) 889/ 2008 wirtschaften; diese Betriebe werden auch als „EU-Bio-Betriebe“ bezeichnet.

Die zweite Gruppe umfasst die Betriebe, die sich darüber hinaus zur Einhaltung bestimmter Vorgaben von Anbauverbänden verpflichtet haben; sie werden als „Verbands-Bio- Betriebe“ bezeichnet. Zu den anerkannten Anbauverbänden zählen in Deutschland z.B. Bioland, Demeter, Ecoland, Ecovin, Naturland. Ein landwirtschaftlicher Betrieb kann nur Mitglied eines der anerkannten Verbände werden, wenn er seinen gesamten Betrieb auf Ökolandwirtschaft umstellt. Bei EU- Bio-Betrieben können auch nur Betriebszweige auf Ökolandwirtschaft umgestellt sein (Schumann; Fehres et al. 2015).

Abb. 5.6-1: Die Entwicklung der ökologischen Landwirtschaft in Deutschland nach Anzahl der Betriebe und bearbeiteter Fläche seit dem Jahre 1996 (Quelle: BMEL)

Betriebe und Fläche des Ökologischen Landbaus in Deutschland



* Aufgrund geänderter Erfassung in Thüringen mit den Vorjahren nicht vergleichbar.

Quelle: BMEL 2019, http://www.bmel.de/DE/Landwirtschaft/Nachhaltige-Landnutzung/Oekolandbau/_Texte/OekologischerLandbauDeutschland.html (02.04.2019); Daten von 2019: BMEL Pressemitteilung vom 12.07.2020

Abb. 5.6-2: Entwicklung der ökologischen Landwirtschaft relativ zur gesamten Agrarwirtschaft (Quelle: BMEL)

Jahr	Fläche (ha)	Anteil an der gesamten Agrarfläche (%)	Anzahl der Öko-Betriebe	Anteil an allen Agrarbetrieben (%)
1996	354 171	2,1	7 353	1,3
2004	767 891	4,5	16 603	4,1
2013	1 060 669	6,4	23 271	8,2
2019	1 613 814	7,3	34 110	12,9

Um als ökologisch wirtschaftender Betrieb anerkannt zu werden, müssen die Auflagen in der Verordnung (EG) 834/2007 in Verbindung mit der Verordnung (EG) 889/2008 erfüllt werden; nähere Einzelheiten dazu finden sich z.B. in MKULNV (2013). Bevor pflanzliche Erzeugnisse jedoch als ökologische Erzeugnisse gekennzeichnet werden dürfen, müssen die jeweiligen Anbauflächen einen Umstellungszeitraum durchlaufen, in dem die Regeln des ökologischen Landbaus eingehalten wurden. Das dient dazu, die Flächen von den vorher eingesetzten Dünge- und Pflanzenschutzmitteln „auszumagern“. Dieser Zeitraum beträgt für Flächen der ackerbaulichen Nutzung mit ein- und überjährigen Kulturen 24 Monate, bei Flächen mit mehrjährigen Kulturen 36 Monate. Während des Umstellungszeitraums dürfen die auf diesen Flächen erzeugten Produkte noch nicht als „ökologisch erzeugt“ gekennzeichnet werden. Darüber hinaus werden in dem Umstellungszeitraum die im konventionellen Landbau angebaute Pflanzenarten und Pflanzensorten gegen widerstandsfähige Sorten mit hoher Unkrauttoleranz ausgetauscht.

5.6.2 Berücksichtigung der Belange der ökologischen Landwirtschaft in der Flurbereinigung

Ökologisch wirtschaftende Betriebe haben zunächst einmal dieselben Anforderungen und Erwartungen an die Flurbereinigung wie die Betriebe der konventionellen Landwirtschaft, nämlich die Verbesserung der Produktions- und Arbeitsbedingungen mit einer entsprechenden Optimierung der Schlaggröße, der Schlagform und der Erschließung durch Wege und sonstigen Einrichtungen der ländlichen Infrastruktur. Darüber hinaus können sich bei betriebspezifischen Sonderkulturen und deren Vermarktung spezielle Anforderungen ergeben. Das gilt auch für die Schlaglängen für derartige Kulturen und deren Lage und Erschließung. Ist ein Betrieb auf die Direktvermarktung eingerichtet, bedarf es eines direkten Hofanschlusses an das öffentliche Straßennetz mit Parkmöglichkeiten an der Verkaufsstelle.

Hohe Priorität für Öko-Betriebe hat der Wunsch, bei der Landabfindung möglichst wenig „Randstreifen“ zu konventionell bewirtschafteten Flächen zu erhalten. Dadurch kann nämlich das Risiko des Eintrags von Pflanzenschutzmitteln und Dünger aus konventioneller Bewirtschaftung am effektivsten minimiert werden. Das zieht die Forderung nach sich, Öko-Betriebe möglichst in ganzen Blöcken abzufinden, in denen keine konventionelle Landwirtschaft betrieben wird. Sollte das nicht möglich sein, sind Randstreifen oder sonstige lineare Landschaftselemente zwischen konventioneller und ökologischer Landwirtschaft erforderlich, die der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen werden. Da ökologisch wirtschaftende Betriebe in der Regel dem Erhalt bzw. der Entwicklung einer vielfältigen Agrarlandschaft positiv gegenüber stehen, sollte das bei der Planung des Neuordnungskonzeptes kein Problem machen. Randstreifen, Hecken, Nistmöglichkeiten für Vögel und andere Möglichkeiten, Nützlinge zum Pflanzenschutz zu fördern, sind Bestandteil der Pflanzenschutzstrategie der Öko-Betriebe (Richter 2015).

Schließlich müssen auch die aus Fruchtfolge, Sortenauswahl, Düngung und Pflanzenschutz sich ergebenden betriebswirtschaftlichen Maßgaben berücksichtigt werden; denn auch diese Maßgaben können Auswirkung auf die planerischen Entscheidungen im Verlauf des Flurbereinigungsverfahrens haben und zwar bei der

- Anordnung und Abgrenzung des Flurbereinigungsverfahrens,
- Durchführung der Wertermittlung der Grundstücke,
- Landabfindung bei Aufstellung des Flurbereinigungsplanes und dem
- Besitzübergang in die neuen Grundstücke.

5.6.2.1 Abgrenzung und Anordnung eines Flurbereinigungsgebiets (§ 4 FlurbG)

Wenn in einem beabsichtigten Flurbereinigungsverfahren ein oder mehrere anerkannt ökologisch wirtschaftende Betriebe beteiligt sind, stellt sich schon in der Anfangsphase des Verfahrens die Frage nach der Austauschbarkeit der landwirtschaftlichen Nutzflächen und damit die Frage nach der zweckmäßigen Abgrenzung des Flurbereinigungsgebiets; denn die Austauschbarkeit der landwirtschaftlichen Nutzflächen bestimmt maßgeblich den Grad der Zielerreichung bei der Neuordnung der Grundbesitzverhältnisse. Zur Beantwortung dieser Frage ist es notwendig, die Lage der Öko-Betriebe, deren betriebliche Ausrichtung sowie die genaue Lage der ökologisch bewirtschafteten Flächen dieser Betriebe zu kennen. Es ist gedanklich – gegebenenfalls in Alternativen – zu analysieren, welcher Grad der Zielerreichung der für die Flurbereinigung vorgesehenen Ziele unter Beachtung der

Maßgaben für Öko-Betriebe erreichbar ist und ob mit Blick auf das Kosten-Nutzen-Verhältnis die Durchführung der Flurbereinigung überhaupt noch gerechtfertigt ist. Bei diesen Vorüberlegungen sollten alle Optionen verfolgt werden:

- Änderung der Abgrenzung des vorgesehenen Flurbereinigungsgebietes,
- Ausschluss einzelner Grundstücke aus dem Flurbereinigungsverfahren,
- Verhandlungen mit einzelnen Betriebsinhabern über den Verzicht auf bestimmte Zusammenlegungsmöglichkeiten
- bis hin zur Entscheidung, die Flurbereinigung nicht durchzuführen.

In diese Vorüberlegungen sollte die Flurbereinigungsbehörde den Vorstand der Teilnehmergeinschaft, die Gemeinde, die Betriebsinhaber der Ökobetriebe und auch Öko-Berater oder Verbandskontrolleure einbeziehen, damit bei der letztendlich von der Flurbereinigungsbehörde zu treffenden Entscheidung wirklich alle denkbaren Optionen bedacht wurden.

5.6.2.2 Wertermittlung der Grundstücke (§ 28 FlurbG)

Bisher werden anerkannt ökologisch bewirtschaftete Flächen im Flurbereinigungsverfahren nicht anders bewertet als konventionell bewirtschaftete Agrarflächen: der ökologische Landbau wird der ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung zugerechnet. Daher werden auch diese Flächen nach dem Nutzen bewertet, den sie bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung dem Besitzer nachhaltig erbringen. Dieser Nutzen ergibt sich aus den natürlichen Ertragsbedingungen, also aus den gegebenen boden-physikalischen und bio-chemischen Eigenschaften des Bodens und nicht aus der Art der Bewirtschaftung oder sonstigen wirtschaftlichen Ertragsbedingungen (siehe Kap. 4.3). Die wirtschaftlichen Ertragsbedingungen werden nicht bei der Wertermittlung, sondern bei der Landabfindung gegebenenfalls berücksichtigt, etwa dergestalt, dass bei der Landabfindung für den am Flurbereinigungsverfahren beteiligten Öko-Betrieb die saldierte Länge der gemeinsamen Grenzen mit konventionell bewirtschafteten Flächen nicht größer sein darf, als sie bei den Einlagegrundstücken betrug.

5.6.2.3 Aufstellung des Plans über die gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen mit landschaftspflegerischen Begleitplan (§ 41 FlurbG)

Die schon vor der Einleitung der Flurbereinigung anzustellenden Überlegungen setzen sich bei der Aufstellung des Plans über die gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen fort. Sie konkretisieren sich weiter dahingehend,

- ob und wie die Feldflur erschlossen werden muss,
- welche Funktion den vorhandenen und neu zu schaffenden Wegen zugeordnet werden muss
- und welche Ausbauart in Abhängigkeit von der endgültigen Funktion für den Weg zu wählen ist.

Dabei ist von Bedeutung, ob durch die gewählte Lage eines Weges eine betroffene ökologisch bewirtschaftete Fläche ihre Öko-Anerkennung verliert; denn das kann, wie in Kapitel 5.6.1 dargestellt, erhebliche Kostenfolgen haben. Andererseits kann durch geschickte Führung eines Weges, der mit einem landschaftspflegerischen Saumstreifen ausgestattet wird, die gegenseitige Beeinträchtigung von konventionell und ökologisch

bewirtschafteten Flächen verringert werden. Die Durchschneidung von ökologisch bewirtschafteten Flächen sollte unbedingt vermieden werden, wenn die Fläche in alter Lage verbleibt und im Zuge der Neuordnung der Feldflur nicht den Besitzer wechselt. Daran wird deutlich, dass die Planung des neuen Wegenetzes bereits Zuteilungsüberlegungen erforderlich macht. Deshalb sind auch in dieser Phase des Flurbereinigungsverfahrens die Planungsüberlegungen mit den Betroffenen zu kommunizieren und soweit erforderlich durch schriftliche Vereinbarungen abzusichern. Das gilt auch, wenn wegen eines Öko-Betriebs das Wegenetz hinsichtlich Dichte und Ausbautart aufwendiger gestaltet werden muss, als es für die konventionelle Bewirtschaftung eigentlich notwendig wäre. Hier eröffnet das Flurbereinigungsgesetz die Möglichkeit, für den Landbeitrag einen von dem übrigen Flurbereinigungsgebiet abweichenden Beitragsmaßstab zu Lasten der begünstigten Teilnehmer festzusetzen (§ 47 Abs. 2 FlurbG). In gleicher Weise kann der Maßstab für den von den Teilnehmern zu zahlenden Flurbereinigungsbeitrag festgesetzt werden, über den die zur Ausführungen des Flurbereinigungsplanes entstehenden Kosten finanziert werden (§ 19 Abs. 2 FlurbG). Das könnte zum Beispiel geboten sein, wenn die Zuwegung zu einem Öko-Betrieb breiter und stärker ausgebaut werden muss, weil durch die Direktvermarktung von der Hofstelle des Teilnehmers PKW-Verkehr mit Begegnung gefahrlos zu ermöglichen ist.

Die nachfolgende Abbildung stellt das Neuordnungsergebnis für einen Öko-Betrieb in der Flurbereinigung „Bergerbusch“ dar (Eigentumsflächen sind gelb, Pachtflächen gelbschraffiert). Das Beispiel verdeutlicht, wie durch einfallsreiche Anpassung des Plans über die gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen sowie der kreativen Allokation von erforderlichen ökologischen Kompensationsmaßnahmen (als grüne Streifen sowie die grünen Flächen westlich der Betriebsflächen) ein gesamtwirtschaftlich optimiertes Ergebnis für den Öko-Betrieb, den Träger der Fremdplanung sowie für den Naturschutz und das Landschaftsbild (Biotopverbund) erreicht werden konnte:

Abb. 5.6-3: Eine gesamtwirtschaftlich optimierte Neuordnung der Grundbesitzverhältnisse im Bereich eines Öko-Betriebs (Quelle: BezReg. Köln)

Ausgangssituation



Ergebnis im Flurbereinigungsplan



Die Inanspruchnahme der Flächen des Öko-Betriebs für die erforderlichen ökologischen Kompensationsmaßnahmen konnte weitgehend vermieden werden. Die linearen Heckenstrukturen

wurden durch 10 m bis 30 m breite Pflanzstreifen ergänzt und verbreitert; dadurch wurde der schon ansatzweise vorhandene Biotopverbund komplettiert und die Abschirmungswirkung gegenüber den benachbarten konventionell bewirtschafteten Flächen verbessert. Es entstand eine ökologisch erwünschte „Kammerung“, die aber gleichwohl keine Beeinträchtigung der rationellen Feldbestellung zur Folge hat. Zudem blieben die Sichtverbindungen zwischen Hoffläche und Feldflur für die Kontrolle der Biokulturen erhalten, die von dem betroffenen Öko-Betrieb wegen der Art der Ökoprodukte gefordert wurde (Schumann; Fehres et al. 2015).

5.6.2.4 Aufstellung des Flurbereinigungsplans (§ 58 FlurbG)

Bei der Zuteilungsplanung der Landabfindung für die beteiligten Öko-Betriebe tut sich häufig ein Zielkonflikt auf, nämlich zwischen dem Anspruch des Einzelnen auf weitgehende Arrondierung seiner Betriebsflächen (möglichst am Betriebsstandort) und den Entschädigungsansprüchen für Ertragsausfälle, welche dadurch entstehen, dass dem Öko-Betrieb durch eine umfassende Zusammenlegung Grundstücke anderer Teilnehmer zugeteilt werden müssen, die bisher konventionell bearbeitet wurden. Dieser Zielkonflikt muss kommuniziert werden und zwar schon in dem Planwunschtermin (§ 57 FlurbG). Die im Planwunschtermin gegebenenfalls gefundene und als vertretbar erkannte Lösung sollte in einer Planvereinbarung verschriftlicht werden, um spätere Meinungsänderungen des Teilnehmers, welche dann umfangreiche Änderungen des Flurbereinigungsplans zur Folge haben können, zu vermeiden. Handelt es sich bei den in Rede stehenden Grundstücken um Pachtgrundstücke, muss die Planvereinbarung Eigentümer und Pächter einbeziehen. Denn die durch Umstellungsentschädigungen nach § 51 FlurbG verursachten Kosten fallen allen Teilnehmern zur Last und sind daher seitens der Flurbereinigungsbehörde möglichst gering zu halten. Dieses Ziel kann durch einen umsichtig organisierten schrittweisen Übergang des Besitzes auf die neuen Grundstücke erreicht werden.

5.6.2.5 Besitzübergang in die neuen Grundstücke (§ 65 FlurbG)

Schon der (vorläufige) Besitzübergang in einer Flurbereinigung, in der konventionell bewirtschaftete Agrarflächen neu geordnet werden, stellt eine komplexe Angelegenheit dar. Sie muss unter den Beteiligten so abgestimmt sein, dass den wirtschaftlichen Belangen aller vom Besitzübergang betroffenen Beteiligten Rechnung getragen wird (siehe Kap. 3.3.1.2). Sind darüber hinaus auch noch ökologisch wirtschaftenden Betriebe im Flurbereinigungsverfahren beteiligt, stellt sich der Besitzübergang als eine besondere Herausforderung dar. Denn hierbei werden in der Regel faktisch (jedenfalls in Teilbereichen) bereits anerkannt ökologisch bewirtschaftete Flächen mit bisher konventionell bewirtschafteten Flächen zusammengelegt. Erfolgt die Zusammenlegung in einem Feldblock, verliert das bereits anerkannt ökologisch bewirtschaftete Teilstück seine Anerkennung. Der gesamte neue Feldblock muss die Umstellungsphase einschließlich der schon anerkannten Ökoflächen durchlaufen. Wenn es die Geometrie des Blocks erlaubt, sollte die neu hinzugekommene Fläche die Umstellung als separate Fläche durchlaufen; im Anschluss an die Umstellungsphase wird dann die Zusammenführung der Flächen vollzogen. Dasselbe Problem stellt sich, wenn zwischen zwei bereits anerkannt ökologisch bewirtschafteten Flächen ein alter, nicht mehr benötigter Feldweg eingezogen und rekultiviert wird, etwa um die Blocklänge zu vergrößern oder die Blockform zu verbessern. Auch hierdurch geht der Status als anerkannt ökologische Fläche verloren, wenn die Wegeparzelle mit den beiden

anerkannt ökologischen Flächen vereinigt wird. Auch hier empfiehlt es sich, zunächst nur die (rekultivierte) Wegefläche der Umstellung zu unterziehen und erst nach der Umstellungsphase die Vereinigung der benachbarten Flächen vorzunehmen.

Erhält der Öko-Betrieb in seiner Landabfindung Flächen, die vorher konventionell bewirtschaftet wurden, hat er für zwei bis drei Jahre Ertragsausfälle, die ihn gegenüber den anderen konventionell arbeitenden landwirtschaftlichen Betrieben benachteiligen. Er ist während dieses Zeitraums nicht wertgleich abgefunden im Sinne der §§ 44 ff. FlurbG; die Wertgleichheit stellt sich erst ein, wenn alle ihm zugeteilten und bisher konventionell bewirtschafteten Flächen die Umstellungsphase durchlaufen haben. Es handelt sich also um „vorübergehende Nachteile“. Für derartige Nachteile einzelner Teilnehmer, die das Maß der den übrigen Teilnehmern entstehenden gleichartigen Nachteile übersteigen, sieht das Flurbereinigungsgesetz in § 51 Abs. 1 FlurbG einen Geldausgleich vor.

Das nachfolgende Beispiel aus dem Bundesland Rheinland-Pfalz stellt den schrittweisen Übergang des Besitzes eines Teilnehmers in einer Flurbereinigung dar, der von dem Gedanken geleitet ist, die Umstellungsprobleme für einen Öko-Betrieb und damit die Entschädigungsansprüche für Ertragsausfälle zu minimieren.

Abb. 5.6-4: Schrittweiser Besitzübergang zur Minimierung von Umstellungsproblemen für den Öko-Betrieb (Quelle: DLR Westerwald-Ostefel)



Situation am Beginn des Flurbereinigungsverfahrens:

Dargestellt sind die Flächen des ökologisch wirtschaftenden Betriebs. Gelb bedeutet Ackerland, grün bedeutet Grünland; dunkler Farbton bedeutet Eigentum, heller Farbton bedeutet Pachtland.

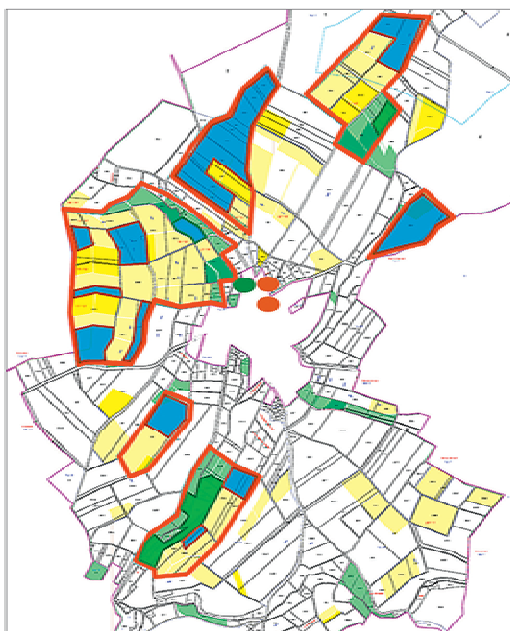
Zweite Stufe der Neuordnungsplanung:

Mit Orange sind die Feldblöcke bezeichnet, die als künftige Bewirtschaftungsflächen des Öko-Betriebs in Abstimmung mit dem Betriebsleiter und den möglicherweise betroffenen Grundbesitzern in Aussicht genommen sind.



Dritte Stufe im Neuordnungsverfahren:

Blau sind die Flächen eingefärbt, die drei Jahre vor dem geplanten Besitzübergang in die Flurbereinigung in die Umstellungsphase genommen wurden.



Vierte Stufe im Neuordnungsverfahren:

Blau sind die Flächen eingefärbt, die zwei Jahre vor dem geplanten Besitzübergang in die Flurbereinigung in die Umstellungsphase genommen wurden. Damit hat bei dem regulären Besitzübergang in der Flurbereinigung bereits etwa die Hälfte der Grundstücke, die bisher konventionell bewirtschaftet waren die Umstellungsphase durchlaufen. Nach einem weiteren Jahr können alle hinzugekommenen und bisher konventionell bewirtschafteten Flächen als Ökoflächen genutzt werden.

Der schrittweise Übergang des Besitzes an den neuen Grundstücken beginnt bereits 3 bzw. 2 Jahre vor dem geplanten regulären Besitzübergang. Dieser Vorgang beruht auf dem Prinzip, dass den Eigentümern der in den Vorgang involvierten konventionell bewirtschafteten Flächen Ersatzgrundstücke für die Zeit bis zum regulären Besitzübergang zur Verfügung gestellt werden. Das können Grundstücke sein, die der Öko-Betrieb (als EU-Bio-Betrieb) bisher nur konventionell bewirtschaftet hat. Das können aber auch Grundstücke sein, die die Teilnehmergeinschaft durch Landverzichtserklärungen einzelner Teilnehmer (§ 52 FlurbG) erwerben konnte. Auf diese Weise können die konventionell bewirtschafteten Flächen die Umstellungsphase bereits vor dem regulären Besitzübergang die Umstellungsphase durchlaufen, so dass zum Zeitpunkt des regulären Besitzübergangs die Landabfindung des Öko-Betriebs als wertgleich angesehen werden kann.

Diese Vorgehensweise setzt voraus, dass sie auf freiwilliger Basis organisiert werden kann, und erfordert bei allen Beteiligten ein hohes Maß an Verständigungsbereitschaft .

Die Komplexität der denkbaren Fälle erfordert daher in jedem Fall eine die frühzeitige Abstimmung des Besitzübergangs zwischen Flurbereinigungsbehörde und Vorstand der Teilnehmergeinschaft unter Einbeziehung der betroffenen Landwirte sowie die Beziehung eines „Ökoberaters“ der landwirtschaftlichen Berufsvertretung bzw. des betreffenden Öko-Verbandes.

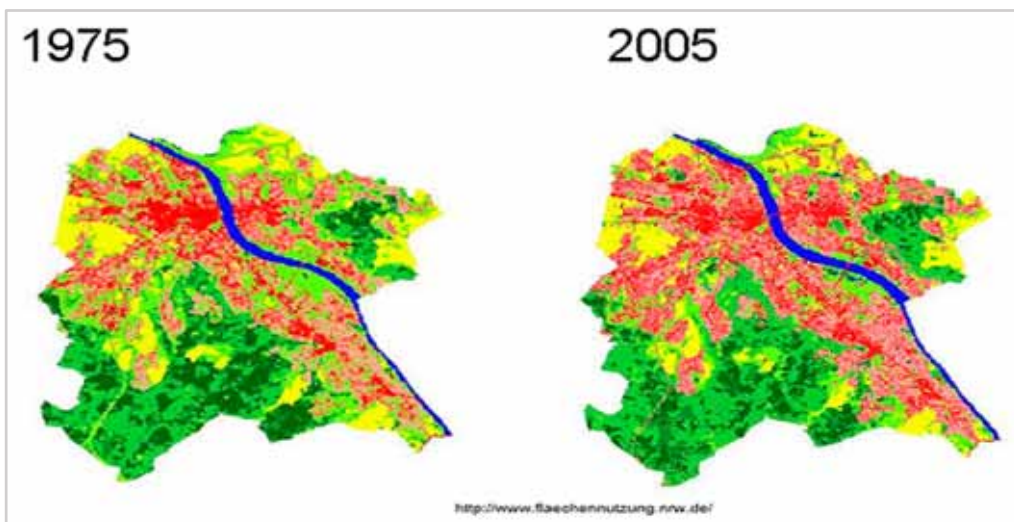
5.6.3 Fazit

Die ökologische Landwirtschaft hat verglichen mit der konventionellen Landwirtschaft hinsichtlich der Ansprüche an einer Verbesserung der Produktions- und Arbeitsbedingungen durch Neuordnung der Grundbesitzverhältnisse dieselben Ansprüche. Sollten Öko-Betriebe an einem Flurbereinigungsverfahren beteiligt sein, werden sie nach denselben gesetzlichen Bestimmungen und technischen Regeln behandelt. Lediglich in einzelnen Verfahrensabschnitten bedarf es der Berücksichtigung spezifischer Besonderheiten wegen der ökologischen Maßgaben an die Bodennutzung von anerkannt ökologischen Flächen; das bezieht sich vor allem auf den erforderlichen Umstellungsprozess, wenn der Öko-Betrieb als Landabfindung Flächen erhält, die vorher konventionell bewirtschaftet wurden. Je mehr Flächen ein Öko-Betrieb in die Flurbereinigung einbringt, umso sorgfältiger ist der Umstellungsvorgang zu organisieren, umso größer sind dafür aber auch die Vorteile aus einer großzügigen Arrondierung der Betriebsflächen. Das kann in der Regel erreicht werden durch frühzeitige Kontaktaufnahmen mit den an dem Umstellungsprozess zu beteiligenden landwirtschaftlichen Betrieben sowie durch die Beiziehung von Ökoberatern (Platen 2015).

5.7 Bodenordnung und Flächenmanagement in urbanen Bereichen und Agglomerationsgebieten

Wie in Kapitel 2.1.1 dargestellt wurde, ist es in einem hochgradig verstädterten Land wie Deutschland schwierig, im Spannungsfeld zwischen kommunaler Planungshoheit, staatlicher Landesplanung und öffentlicher Fachplanung in der Bodennutzung einen Ausgleich unter den unterschiedlichen Interessenlagen in der Raumentwicklung zu finden. Die Schwierigkeit beginnt schon damit, dass eine eindeutige Unterscheidung zwischen „ländlichen Räumen“ und „urbanen Räumen“ in wissenschaftlichen Kategorien kaum möglich ist. Jedenfalls lassen sich ländliche Räume immer weniger über die einst bedeutungsgebende Landwirtschaft definieren; dennoch bestehen meistens klare Vorstellungen darüber, was Stadt und Land voneinander unterscheidet (Kötter; Fehres et al. 2020).

Abb. 5.7-1: Die im Agglomerationsraum Köln-Bonn sich ausweitenden urbanen Bereiche („urban sprawl“) (Quelle: MUNLV)

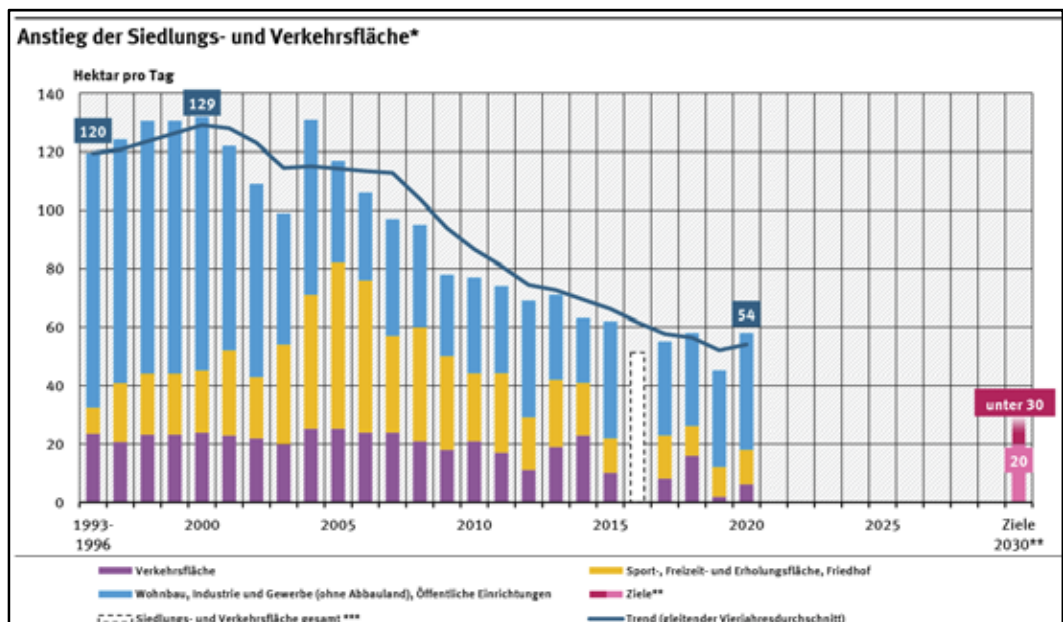


Dieser Ausgleich ist deshalb erforderlich, weil die Raumentwicklung trotz unzureichender wissenschaftlicher Kategorisierung dynamisch fortschreitet und von Gemeinden und Fachverwaltungen planerische Aktivitäten auslöst. Die dabei zu beachtenden Grundsätze sind zwar in gesetzliche Normen gefasst, doch bedarf es immer der sachgerechten Anwendung auf den Einzelfall; diese hat in der Realisierungsphase die Frage nach dem anzuwendenden Bodenordnungsinstrument einzubeziehen.

5.7.1 Bodenordnung als Herausforderung in unspezifischen Raumtypen

In den ländlichen Räumen im Umfeld von prosperierenden Stadtregionen ist eine von der dynamischen Raumentwicklung ausgelöste Flächennachfrage zu konstatieren. Dieser Landbedarf entsteht durch die Siedlungsentwicklung, den Ausbau der Verkehrsinfrastruktur, durch das Freizeitverhalten der Bevölkerung und touristische Aktivitäten, durch damit zusammenhängende Maßnahmen des Naturschutzes, des Hochwasserschutzes, des Klimaschutzes sowie des Abbaus mineralischer Rohstoffe. Es entstehen Flächenkonkurrenzen und Bodennutzungskonflikte, welche in der Regel zu Lasten der landwirtschaftlichen Bodennutzung und einer nicht umkehrbaren Umwidmung der Agrarflächen gehen („Flächenverbrauch“).

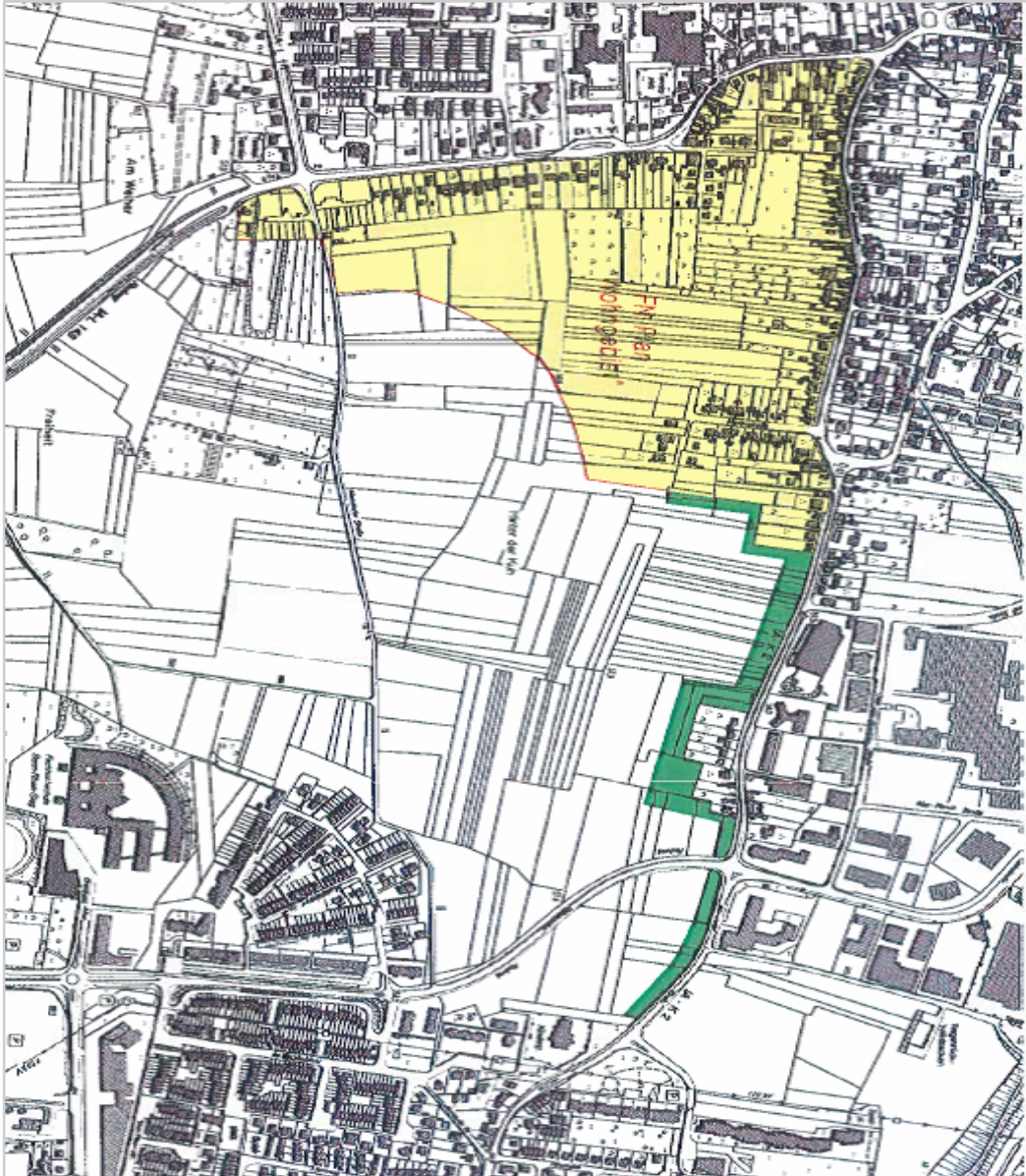
Abb. 5.7-2: „Flächenverbrauch“ und Reduktionsziel in Deutschland
(Quelle: StBA 2022)



Im Jahre 2000 betrug in Deutschland die Umwidmungsrate von Agrarflächen ca.131 ha pro Tag. Vor diesem Hintergrund wurde von der Bundesregierung in der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie das Ziel gesetzt, den so genannten Flächenverbrauch bis zum Jahr 2020 auf 30 ha pro Tag zu verringern. Im Jahre 2020 ist festzustellen, dass dieses Ziel nicht erreicht wurde; es hat bis 2020 lediglich eine Verringerung auf etwa 54 ha pro Tag stattgefunden; das Ziel ist numehr für das Jahr 2030 mit „unter 30 ha“ angegeben (StBA 2022).

Bei dem Flächenverbrauch handelt es sich um ein schleichendes Phänomen. Er wird von den Bürgern und öffentlichen Entscheidungsträgern nicht als reales Umwelt- und Bodennutzungsproblem wahrgenommen, weil vermeintlich genügend verfügbare Fläche vorhanden ist (Thomas 2011 a).

Abb. 5.7-3: Ein typischer Vorgang für den schleichenden Prozess der Verstädterung in einer durch Gemüse- und Obstanbau geprägten Region im Großraum Köln-Bonn (Quelle: Fehres)



Nach dem Bauleitplan soll im gelb markierten Bereich eine Wohnbebauung entstehen. In den grünen Streifen wird ein Grüngürtel zur Abschirmung des Geschäftsbereichs östlich der Feldlage realisiert.

Der Verlust an der für die Landwirtschaft verfügbaren Fläche wird noch weiter dadurch vergrößert, dass die naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen, welche durch die dargestellte bauliche Entwicklung erforderlich werden, in den Außenbereich verlegt werden können und auch tatsächlich verlegt werden (§ 16 BNatSchG).

Neben dem Verlust von Agrarflächen für die landwirtschaftliche Urproduktion hat der Flächenverbrauch erhebliche Folgen für die Preisentwicklung von Landwirtschaftsflächen auf dem Grundstücksmarkt und führt in Verbindung mit steuerlichen Konsequenzen zu einem echten Vermögensverlust der betroffenen Landwirtschaftsbetriebe (Fehres 2020).

5.7.2 Abstimmung zwischen gemeindlicher Bauleitplanung und agrarstruktureller Fachplanung

Das dargestellte Szenario erfordert schon aus allgemein raumplanerischen Gründen eine permanente Abstimmung zwischen der Gemeinde und den Fachplanungsträgern. Deshalb gehört die Flurbereinigungsbehörde als Agrarstrukturbehörde zu den Fachplanungsträgern, die bei der gemeindlichen Bauleitplanung und Flächen beanspruchenden Maßnahmen anderer Fachplanungsträger als Träger öffentlicher Belange (Kapitel 2.5.5) anzuhören ist.

Dieser allgemeine Abstimmungsgrundsatz für raumwirksame Planungen wird durch das Baugesetzbuch (BauGB 2017) und das Flurbereinigungsgesetz (FlurbG 1976) durch spezifische Bestimmungen für die Zusammenarbeit konkretisiert:

5.7.2.1 Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen

Nach § 187 Abs.1 BauGB sind bei der Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen auch Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur, insbesondere die Ergebnisse der Vorplanung nach § 1 Absatz 2 des Gesetzes über die Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes“ (Agrarstrukturelle Entwicklungsplanung) (GAKG 1988), zu berücksichtigen. Ist zu erwarten, dass Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur Auswirkungen auf die bauliche Entwicklung des Gemeindegebiets haben, hat die Gemeinde darüber zu befinden, ob Bauleitpläne aufzustellen sind und ob sonstige städtebauliche Maßnahmen durchgeführt werden sollen. Dabei haben überörtliche Fachplanungen Vorrang vor dem allgemeinen Bauplanungsrecht der Gemeinde und schränken insofern die Gestaltungsspielräume der Gemeinde ein (Kötter; Linke 2015).

Nach § 187 Abs. 2 BauGB hat die obere Flurbereinigungsbehörde bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu prüfen, ob im Zusammenhang damit eine Flurbereinigung oder andere Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur einzuleiten sind. Die Gemeinde hat gemäß Abs.3 die Flurbereinigungsbehörde und, sofern die Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur von anderen Stellen durchgeführt werden, diese bei den Vorarbeiten zur Aufstellung der Bauleitpläne möglichst frühzeitig zu beteiligen.

5.7.2.2 Bauleitplanung und Flurbereinigung

Ist eine Flurbereinigung auf Grund des Flurbereinigungsgesetzes in einer Gemeinde nach Mitteilung der Flurbereinigungsbehörde beabsichtigt oder ist sie bereits angeordnet, ist die Gemeinde verpflichtet, rechtzeitig Bauleitpläne aufzustellen, es sei denn, dass sich die Flurbereinigung auf die bauliche Entwicklung des Gemeindegebiets voraussichtlich nicht auswirkt (§ 188 Abs. 1 BauGB). Die rechtzeitige Aufstellung von Bauleitplänen ist erforderlich, damit die Wertermittlung in der Flurbereinigung zutreffend erfolgen kann, die Voraussetzungen für eine wertgleiche Abfindung geschaffen und alle Möglichkeiten einer kostengünstigen und effektiven Neuordnung ausgeschöpft werden können. Die einmalige Gelegenheit, in der Flurbereinigung unterschiedliche Nutzungsinteressen bei der städtebaulichen Entwicklung einer Gemeinde zu entflechten und Drittplanungen zu verwirklichen, führt in der Regel zu einem Entwicklungsschub für die Gemeinde und rechtfertigt es, bei der Bauleitplanung stärker als sonst den langfristigen Entwicklungsbedarf zu berücksichtigen.

Die Flurbereinigungsbehörde und die Gemeinde sind verpflichtet, ihre das Gemeindegebiet betreffenden Absichten möglichst frühzeitig aufeinander abzustimmen. Die Planungen sollen bis zum Abschluss der Flurbereinigung nur geändert werden, wenn zwischen der Flurbereinigungsbehörde und der Gemeinde Einvernehmen besteht oder wenn zwingende Gründe die Änderung erfordern (§ 188 Abs. 2 BauGB).

5.7.2.3 Ersatzlandbeschaffung

Wird bei einer städtebaulichen Maßnahme ein land- oder forstwirtschaftlicher Betrieb ganz oder teilweise in Anspruch genommen, soll die Gemeinde mit dem Eigentümer des Betriebs auch klären, ob er einen anderen land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb oder land- oder forstwirtschaftliches Ersatzland anstrebt. Handelt es sich bei dem in Anspruch genommenen Betrieb um eine Siedlerstelle im Sinne des Reichssiedlungsgesetzes (RSiedlG 1919), ist die zuständige Siedlungsbehörde des Landes zu beteiligen. Die Gemeinde soll sich um die Beschaffung oder Bereitstellung geeigneten Ersatzlands bemühen und ihr gehörende Grundstücke als Ersatzland zur Verfügung stellen, soweit sie diese nicht für die ihr obliegenden Aufgaben benötigt (§ 189 BauGB).

5.7.2.4 Flurbereinigung aus Anlass einer städtebaulichen Maßnahme nach § 190 des Baugesetzbuches

Werden für städtebauliche Maßnahmen land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke in Anspruch genommen, kann auf Antrag der Gemeinde mit Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde nach § 87 Absatz 1 des Flurbereinigungsgesetzes ein Flurbereinigungsverfahren eingeleitet werden, wenn der den Betroffenen entstehende Landverlust auf einen größeren Kreis von Eigentümern verteilt oder Nachteile für die allgemeine Landeskultur, die durch die städtebaulichen Maßnahmen entstehen, vermieden werden sollen (§ 190 Abs.1 BauGB 2017). Das Flurbereinigungsverfahren kann bereits angeordnet werden, wenn ein Bebauungsplan noch nicht rechtsverbindlich ist. In diesem Falle muss der Bebauungsplan vor Bekanntgabe des Flurbereinigungsplans (§ 59 Absatz 1 des Flurbereinigungsgesetzes) in Kraft getreten

sein. Die Gemeinde ist Träger des Unternehmens im Sinne des § 88 des Flurbereinigungsgesetzes.

Die vorzeitige Ausführung des Flurbereinigungsplans nach § 63 des Flurbereinigungsgesetzes kann bereits angeordnet werden, wenn der Flurbereinigungsplan bekannt gegeben ist (§ 190 Abs. 2 BauGB).

Die Zulässigkeit einer Enteignung nach § 85 ff. des Baugesetzbuchs (zu Gunsten der Gemeinde) bleibt auch nach Einleitung des Flurbereinigungsverfahrens unberührt (§ 190 Abs. 3 BauGB).

5.7.3 Der bodenpolitische Ordnungsbedarf in urbanen Bereichen und Agglomerationsgebieten

Für die Realisierungsphase der Bauleitplanung sind sowohl über das BauGB als auch im FlurbG Bodenordnungsinstrumente verfügbar. Ihre Anwendung ist in Abhängigkeit von dem im Einzelfall gebotenen Neuordnungsbedarf zwischen Flurbereinigungsbehörde und Gemeinde abzustimmen; die Entscheidung darüber, ob ein Bodenordnungsverfahren erforderlich ist und durch wen die Neuordnung der Grundstücke durchgeführt wird, ist nach Gesichtspunkten der Zweckmäßigkeit zu entscheiden.

5.7.3.1 Die städtebauliche Umlegung nach § 45 ff. BauGB

Das traditionelle und auch vom Gesetzgeber geschaffene Instrument für die Realisierung eines Bebauungsplanes ist die „Umlegung nach dem BauGB“.

Die Wurzeln der Umlegung nach dem Baugesetzbuch liegen in dem Gedankengut und den Methoden der Anfänge der ländlichen Bodenordnung Anfang des 19. Jahrhunderts (siehe Kap. 1.1). Während der industriellen Entwicklung in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts ergab sich die Notwendigkeit, auch im städtischen Bereich Bodenordnungen durchzuführen. Doch führte dies zunächst nicht zu entsprechenden gesetzlichen Bestimmungen; vielmehr wurden die Normen und Methoden der ländlichen Bodenordnung auch auf die Bodenordnung für Umlegungen anlässlich umfangreicher Stadterweiterungen auf der Grundlage länderspezifischer Gesetzgebung angewendet (Dieterich 2006). Das Recht der Flurbereinigung wurde im Jahre 1940 noch einmal für die städtebauliche Umlegung durch die „Verordnung über Neuordnungsmaßnahmen zur Beseitigung von Kriegsfolgen“ in bestimmten, von der Kriegszerstörung betroffenen Gebieten für anwendbar erklärt; so wurde die völlig zerstörte Altstadt von Bonn nach 1947 auf der Grundlage des Flurbereinigungsrechts für den Wiederaufbau neu geordnet (Thomas 1990). Die Grundlage für das im Baugesetzbuch normierte heutige Recht der städtebaulichen Bodenordnung (BauGB 2017) wurde im Jahre 1960 durch das Bundesbaugesetz geschaffen, mit dem die bis dahin in den Bundesländern erlassenen „Aufbaugesetze“ durch eine bundeseinheitliche Rechtsvorschrift abgelöst wurden.

Zweck und Anwendungsbereich

Zur Erschließung oder Neugestaltung von Gebieten können bebaute und unbebaute Grundstücke durch Umlegung in der Weise neu geordnet werden, dass nach Lage, Form und Größe für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen. Die Umlegung kann

1. im Geltungsbereich eines Bebauungsplans im Sinne des § 30 BauGB oder

2. innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 BauGB, wenn sich aus der Eigenart der näheren Umgebung oder einem einfachen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB hinreichende Kriterien für die Neuordnung der Grundstücke ergeben, durchgeführt werden.

Zuständigkeit und Voraussetzungen

Die Umlegung ist von der Gemeinde (Umlegungsstelle) in eigener Verantwortung anzuordnen und durchzuführen, wenn und sobald sie zur Verwirklichung eines Bebauungsplans oder aus Gründen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zur Verwirklichung der innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils zulässigen Nutzung erforderlich ist.

Die Landesregierungen können durch Rechtsverordnung bestimmen,

1. dass von der Gemeinde Umlegungsausschüsse mit selbständigen Entscheidungsbefugnissen für die Durchführung der Umlegung gebildet werden,
2. in welcher Weise die Umlegungsausschüsse zusammensetzen und mit welchen Befugnissen sie auszustatten sind,
3. dass der Umlegungsausschuss die Entscheidung über Vorgänge nach § 51 BauGB von geringer Bedeutung einer Stelle übertragen kann, die seine Entscheidungen vorbereitet,
4. dass zur Entscheidung über einen Rechtsbehelf im Umlegungsverfahren Obere Umlegungsausschüsse gebildet werden und wie diese Ausschüsse zusammensetzen sind,
5. dass die Flurbereinigungsbehörde oder eine andere geeignete Behörde verpflichtet ist, auf Antrag der Gemeinde (Umlegungsstelle) die im Umlegungsverfahren zu treffenden Entscheidungen vorzubereiten.

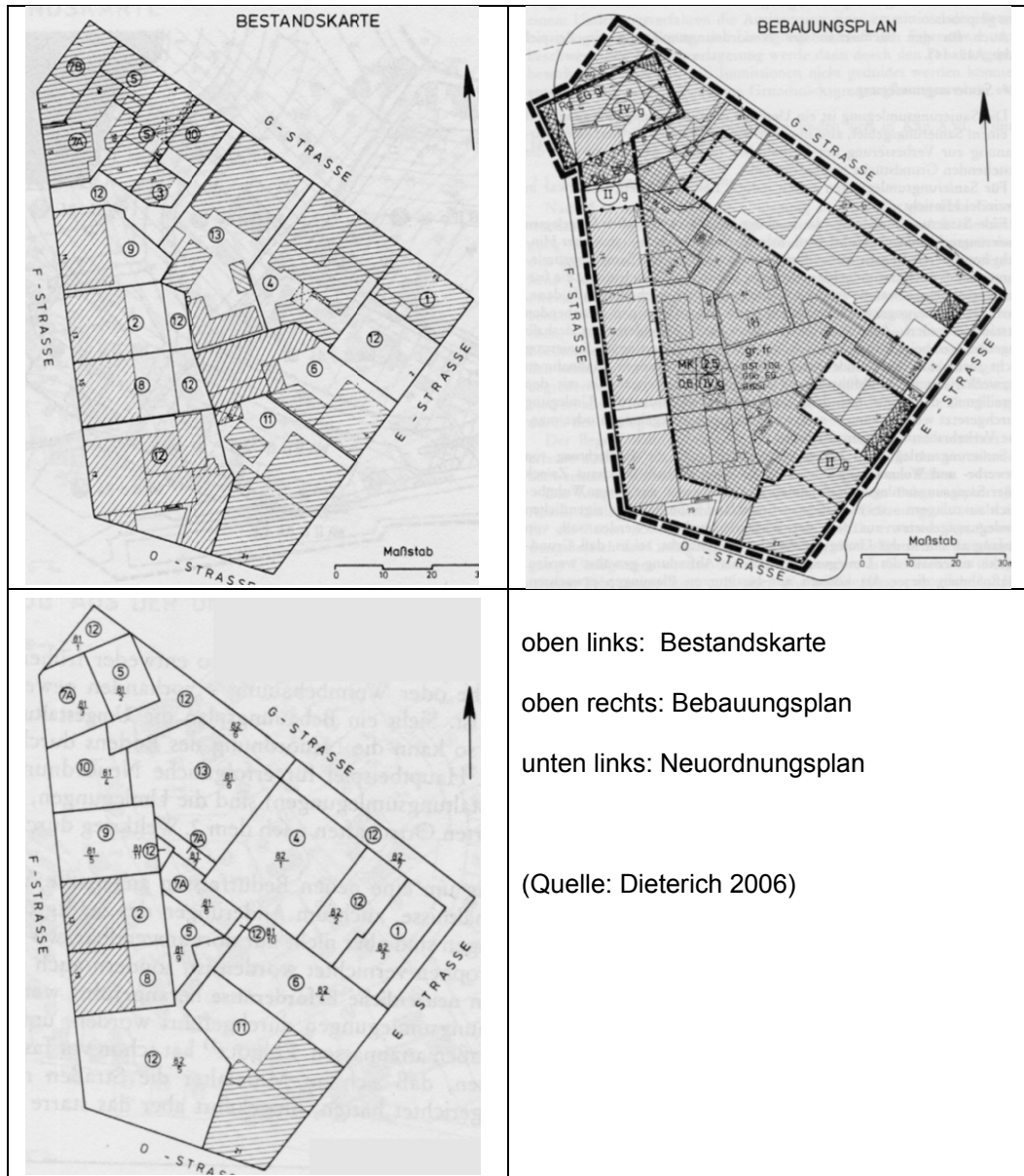
Auf die Anordnung und Durchführung einer Umlegung besteht kein Anspruch.

Die Gemeinde kann ihre Befugnis zur Durchführung der Umlegung auf die Flurbereinigungsbehörde oder eine andere geeignete Behörde für das Gemeindegebiet oder Teile des Gemeindegebiets übertragen. Die Einzelheiten der Übertragung einschließlich der Mitwirkungsrechte der Gemeinde können in einer Vereinbarung zwischen ihr und der die Umlegung durchführenden Behörde geregelt werden. Die Gemeinde kann die Vorbereitung der im Umlegungsverfahren zu treffenden Entscheidungen sowie die zur Durchführung der Umlegung erforderlichen vermessungs- und katastertechnischen Aufgaben öffentlich bestellten Vermessungsingenieuren übertragen.

Die städtebauliche Umlegung nach § 45 BauGB erfolgt also auf Veranlassung der Gemeinde in einem hoheitlichen Bodenordnungsverfahren, und zwar auch dann, wenn die Durchführung des Bodenordnungsverfahrens auf eine andere behördliche Stelle delegiert ist. Die bei der städtebaulichen Umlegung anzuwendenden Verfahrensvorschriften ergeben sich aus §§ 45 bis 79 BauGB, welche an dieser Stelle nicht weiter vertieft werden können. Es wird auf die einschlägige Fachliteratur verwiesen, z.B. Dieterich (2006). In Abhängigkeit von der im Einzelfall beabsichtigten

städtebaulichen Maßnahme wird unterschieden nach Neuordnungsumlegung, Erschließungsumlegung und Ergänzungsumlegung.

Abb. 5.7-4: Die Neuordnungsumlegung



oben links: Bestandkarte

oben rechts: Bebauungsplan

unten links: Neuordnungsplan

(Quelle: Dieterich 2006)

Eine Neuordnungsumlegung wird durchgeführt, wenn in einem Bereich die vorhandene Wohnbebauung oder gewerbliche/ industrielle Bausubstanz nicht mehr den gegenwärtigen oder absehbar künftigen Verhältnissen entspricht und deshalb an neuzeitliche Erfordernisse an die Verkehrsverhältnisse, Wohnumfeldverhältnisse oder auch stadtklimatischen Verhältnisse herangeführt werden soll. Eine

Neuordnungsumlegung ist in der Regel immer auch mit Änderungen oder gar Abriss von vorhandener Bebauung verbunden.

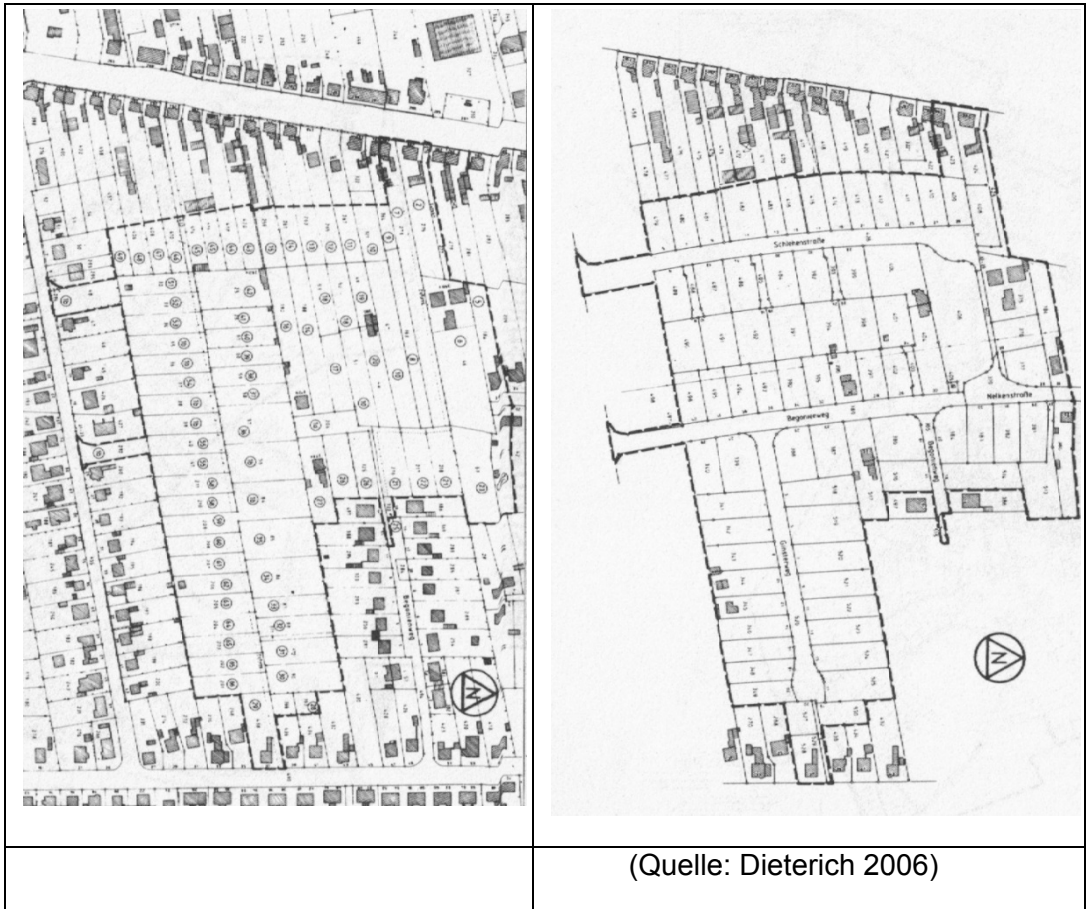
Abb. 5.7-5: Die Erschließungsumlegung



Die Erschließungsumlegung wird zur erstmaligen Aufschließung eines bisher nicht bebauten und in der Regel landwirtschaftlich genutzten Gebietes durchgeführt. Die Umlegung der Grundstücke dient der Bereitstellung von zweckmäßig gestalteten

Grundstücken für den Wohnungsbau oder die gewerbliche Nutzung. In Verbindung damit werden die erforderlichen Verkehrs- und Grünflächen sowie sonstige Flächen des öffentlichen Bedarfs bereitgestellt.

Abb. 5.7-6: Die Ergänzungsumlegung



Die Ergänzungsumlegung stellt einen Unterfall der Erschließungsumlegung dar. Auch hier werden Grundstücke erstmalig für eine bauliche Nutzung erschlossen und, soweit erforderlich neugestaltet. Der Unterschied zur Erschließungsumlegung besteht darin, dass der zu erschließende Bereich im Innern (siehe Besnadsplan links) eines von außen schon erschlossenen und bebauten Bereiches liegt, der bislang nur kleinbäuerlich oder gärtnerisch genutzt wurde.

Alle drei Typen von Bodenordnungstätigkeit können auch im Zusammenhang mit einer Flurbereinigung vorkommen.

5.7.3.2 Die Neuordnung der Grundbesitzverhältnisse im urbanen Bereich auf der Grundlage des Flurbereinigungsgesetzes

Städtebauliche Maßnahmen können auch auf der Grundlage des Flurbereinigungsgesetzes durch die Flurbereinigungsbehörde realisiert werden.

Die Vereinfachte Flurbereinigung

Nach § 86 Abs. 1 Nr. 1 FlurbG kann ein Vereinfachtes Flurbereinigungsverfahren (Kapitel 2.4.1.2) durchgeführt werden, um „städtebauliche Maßnahmen oder Maßnahmen der Dorferneuerung oder der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes“ zu ermöglichen oder auszuführen.

Die Unternehmensflurbereinigung

Nach § 87 Abs. 1 FlurbG kann in Verbindung mit § 190 Abs. 1 BauGB auf Antrag der Gemeinde mit Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde eine Unternehmensflurbereinigung (siehe Kap. 2.4.2.1) eingeleitet werden, wenn ein durch städtebauliche Maßnahmen verursachter Landverlust bei einzelnen landwirtschaftlichen Betrieben auf einen größeren Kreis von Eigentümern verteilt oder Nachteile für die allgemeine Landeskultur vermieden werden sollen.

Die Regelflurbereinigung

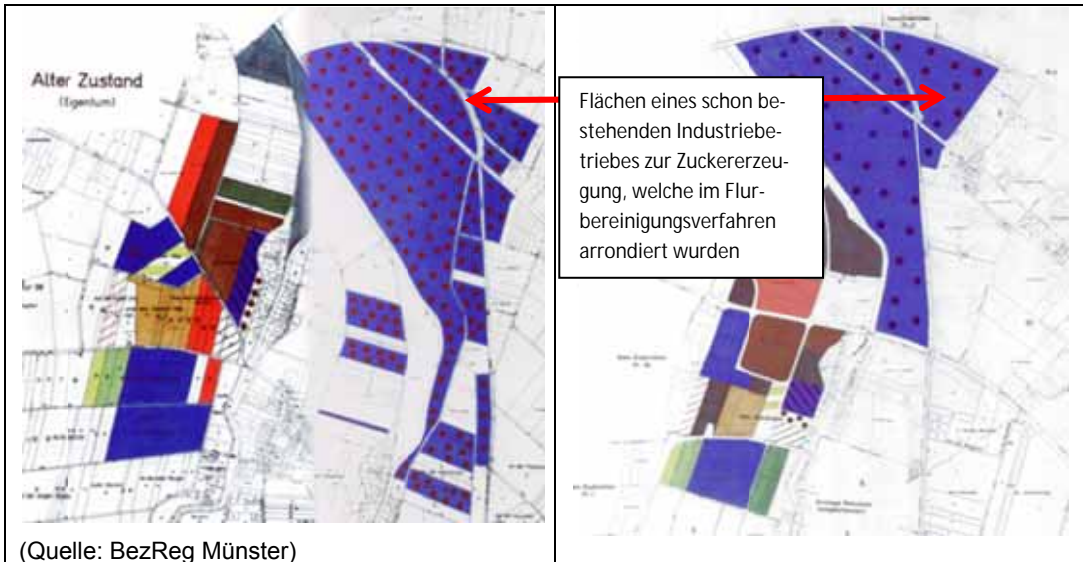
Schließlich kann auch die Neuordnung der Grundbesitzverhältnisse in einem Bereich, der in einem laufenden Flurbereinigungsverfahren durch die gemeindliche Bauleitplanung überplant ist, „beiläufig“ einer agrarstrukturellen Flurbereinigung (etwa nach § 1 und § 37 FlurbG) erfolgen.

In dem nachfolgenden Kapitel wird an Beispielen gezeigt, wie durch einen situationsgerechten Einsatz von Bodenordnungsinstrumenten „maßgeschneidert“ eine Auflösung von Flächenkonkurrenzen oder die Lösung von Landnutzungskonflikten, wie sie in urbanen Bereichen und in Agglomerationsgebieten an der Tagesordnung sind, erreicht werden können.

5.7.4 Maßgeschneiderte Problemlösung durch flexiblen Instrumenteneinsatz

Die Rechtslage zur Neuordnung der Grundbesitzverhältnisse in urbanen Bereichen und Agglomerationsgebieten lässt also in Deutschland zwei prozedurale Ansätze zu, nämlich auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB 2017) und auf der Grundlage des Flurbereinigungsgesetzes (FlurbG 1976). Welcher Ansatz zu wählen ist, hängt davon ab, ob im räumlichen oder zeitlichen Zusammenhang mit städtebaulichen Maßnahmen eine Flurbereinigung geplant oder anhängig ist und wie die städtebaulichen Entwicklungsziele am zweckmäßigsten erreichbar sind; bei der Entscheidung über den einzuschlagenden Weg hat die Betroffenheit und Belastung der beteiligten Grundbesitzer im Vordergrund zu stehen.

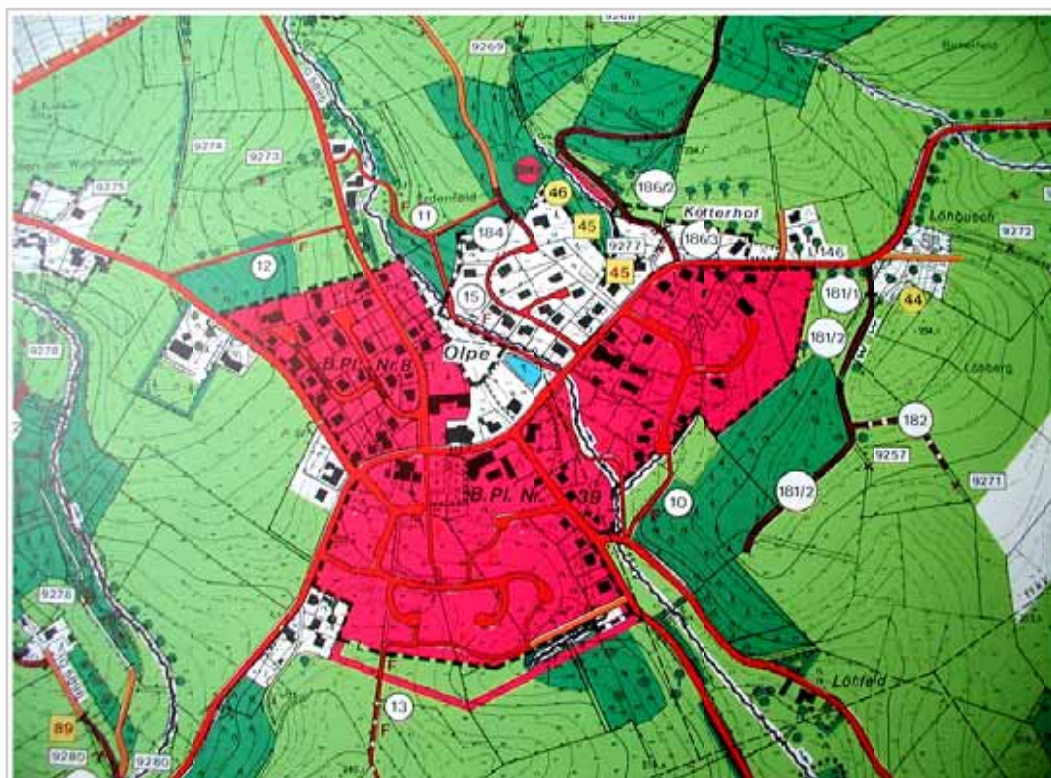
Abb. 5.7-8: Entwicklung eines Gewerbegebietes anlässlich eines Flurbereinigungsverfahrens nach §1 und 37 FlurbG (Quelle: BezReg Münster)



Das Gebiet der Flurbereinigung, die zur Verbesserung der Produktions- und Arbeitsbedingungen in den sich südöstlich des Plangebietes erstreckenden fruchtbaren Agrarflächen eingeleitet wurde, schließt sich unmittelbar östlich an ein schon bestehendes Gewerbegebiet der Kreisstadt Euskirchen an. Der Flächennutzungsplan der Stadt sieht mittelfristig die Erweiterung des Gewerbegebietes bis zu der vom Norden nach Süden durch das Plangebiet verlaufenden Eisenbahnlinie vor; doch sah sich die Stadt nicht in der Lage, anlässlich der Flurbereinigung einen Bebauungsplan für den fraglichen Bereich aufzustellen: der tatsächliche Bedarf war unklar; zudem fehlte es an der äußeren und inneren Erschließung des Gebietes.

Im Flurbereinigungsverfahren wurde eine äußere Erschließung in der Trägerschaft des Landkreise (von Osten nach Westen verlaufend) geschaffen; die innere Erschließung sowie die Landabfindungen in dem künftigen Gewerbegebiet wurde in dem anhängigen Flurbereinigungsverfahren so konzipiert, dass nach Lage und Form landwirtschaftlich rationell zu nutzende Grundstücke entstanden. Schon unmittelbar nach der Bestandskraft des Flurbereinigungsplanes setzte die Nachfrage der regionalen gewerblichen Wirtschaft ein. Die Flächen wurden von den Landwirten nicht verkauft, sondern überwiegend im Wege des Erbbaurechts an die Bewerber vergeben. Über den Erbbauzins wurde für die Erbbaurechtsgeber ein relevantes zusätzliches Betriebseinkommen generiert.

Abb. 5.7-9: Erschließung eines neuen Baugebietes und ergänzende Erschließung für bestehende Wohnbaugebiete in einer Flurbereinigung nach § 1 und 37 FlurbG
(Quelle: BezReg Köln)



Erste Vorkehrungen für eine autonome Gewässerentwicklung



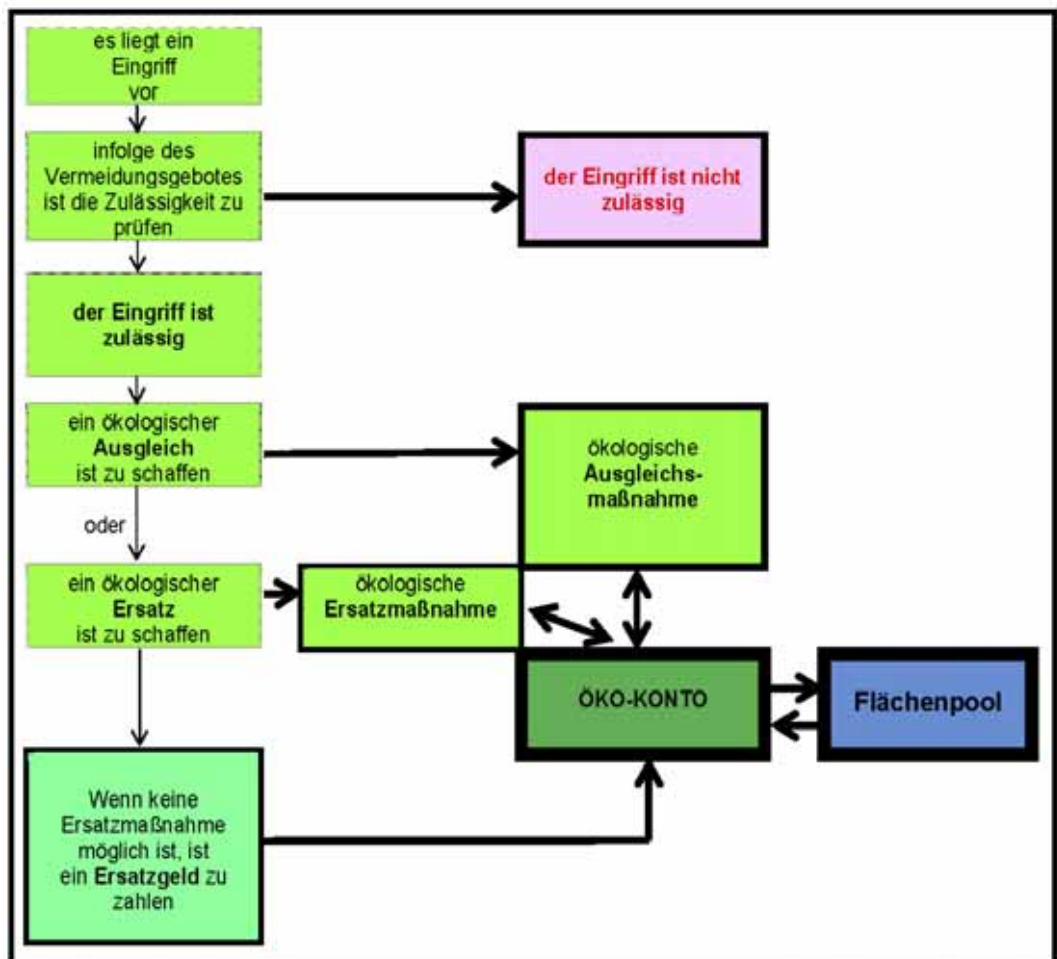
Nach § 86 Abs. 1 Nr. 1 FlurbG kann ein Vereinfachtes Flurbereinigungsverfahren eingeleitet werden, um..... Maßnahmen der naturnahen Entwicklung von Gewässern, des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu ermöglichen oder auszuführen. Zu diesem Zweck wurde am Nordrand des Agglomerationsraums Ruhrgebiet nordöstlich der Stadt Dortmund auf dem Territorium der Stadt Hamm ein Vereinfachtes Flurbereinigungsverfahren durchgeführt; die Lage des Projektgebietes im Raum ergibt sich aus den oberen Kartenausschnitten. Das Projektgebiet überdeckt zwar das gesamte Gebiet der Stadt Hamm; doch umfasst es tatsächlich nur die landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Ziel des Flurbereinigungsverfahrens war der naturnahe Rückbau des durch das Stadtgebiet fließenden Flusses für den Bereich von A bis E.

Der bodenordnerische Leitgedanke die in diesem Ballungsraum durch die städtebauliche Entwicklung in der Stadt Hamm und durch vielfältige Fachplanungen ausgelösten naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen zum naturnahen Rückbau des Flusses „Lippe“ zu bündeln. Zur Teilnahme an diesem Projekt wurden auch die benachbarten Landkreise und Städte eingeladen.

Durch die Bündelung der ökologischen Kompensationsverpflichtungen aus den unterschiedlichsten Planungen und die Rücksichtnahme auf die ökonomischen Zwänge der landwirtschaftlichen Betriebe konnte für die Realisierung des definierten Gewässerabschnitts vollständiges Einvernehmen mit der betroffenen Landwirtschaft erreicht werden. Zudem konnte teilweise auch noch eine Verbesserung der Grundbesitzverhältnisse für die beteiligten Betriebe erreicht werden.

Abb. 5.7-11: Flächenmanagement mittels Öko-Konto und Flächenpool



Öko-Konto und Flächenpool sind Bausteine eines strategischen Flächenmanagements, um im Zusammenhang mit städtebaulichen Maßnahmen erforderliche naturschutzrechtliche Kompensationsverpflichtungen in größeren zusammenhängenden Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu organisieren (Kötter; Linke 2015). Diese Instrumente können auch in größerem räumlichen Zusammenhang etwa zur allgemeinen Kulturlandschaftspflege eingesetzt werden (Jessel 2008). Dieser Ansatz wird ermöglicht dadurch, dass die durch einzelne städtebauliche Maßnahmen oder Maßnahmen der Fachplanung ausgelösten Kompensationsverpflichtungen - zeitlich, räumlich und inhaltlich von der Maßnahme entkoppelt und somit getrennt von der Maßnahme selbst - realisiert werden können (§16 BNatSchG).

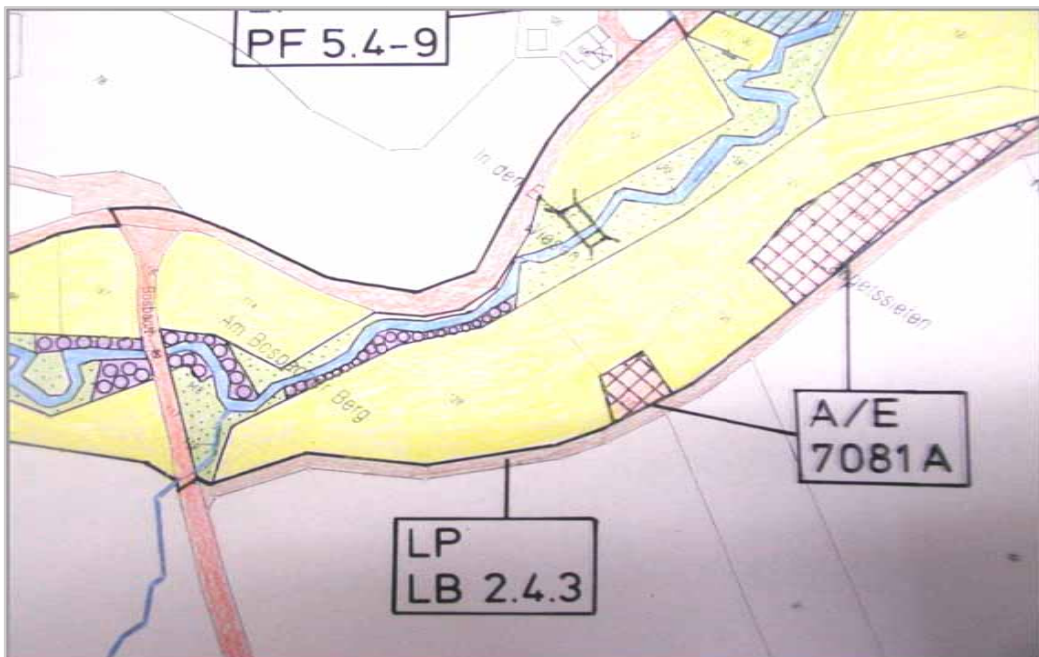
Auf dem Öko-Konto werden die durch den jeweiligen Eingriff verursachten Kompensationsverpflichtungen auf der „Soll-Seite“ (etwa in einem Öko-Punkte-System) verbucht; im Falle einer wie auch immer nach Art und Umfang ermöglichten naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen wird eine entsprechende Anzahl von Öko-Punkten gutgeschrieben. Dadurch können zum Beispiel raumverbindende Kompensationsmaßnahmen Zug um Zug zu einem Biotopverbund geführt werden.

Abb. 5.7-12: Schaffen von Wegesäumen in einer ausgeräumten Feldflur
(Fotos: Thomas)



Auch regionale Maßnahmen des Natur- und Umweltschutzes, wie etwa die Renaturierung eines ganzen Gewässers, ökologische Schutzmaßnahmen gegen die Bodenerosion oder die Rehabilitation von Alt-Industriebrachen, können auf diese Weise flexibel und kreativ realisiert werden. Das Öko-Konto wird in der Regel bei der Naturschutzbehörde eingerichtet; der flankierende Flächenpool kann bei der Gemeinde oder dem Fachplanungsträger selbst eingerichtet werden. Sollte im Einzelfall die naturschutzrechtliche Kompensation vom Verursacher des Eingriffs durch ein Ersatzgeld erfolgen (§ 13 BNatSchG), wird das auf das Öko-Konto eingezahlte Geld zur Landbeschaffung für den Flächenpool verwendet..

Abb. 5.7-13: Ökologische Kompensation durch Herausnahme von Fichten (A/E 7081 A) aus einer (noch) naturnahen Bach-Aue im Mittelgebirge (Flurbereinigung Olpe) (Quelle: BezReg Köln)



Der Vorteil dieser Vorgehensweise liegt darin, dass die erforderliche ökologische Kompensation nicht da erfolgt, wo gerade eine Freifläche verfügbar ist, sondern wo es aus landespflegerischer Sicht und aus Sicht des Naturhaushalts geboten ist – ein ökologischer Optimierungsvorgang!

Wenn die Flurbereinigungsbehörde für die Führung des Flächenpools in Anspruch genommen wird, erweitern sich die Möglichkeiten für das Flächenmanagement nicht nur dadurch, dass das Flächenangebot zur Bedienung des Flächenpools über anhängige Flurbereinigungsverfahren in der Region deutlich erweitert ist; vor allem können die Kompensationsmaßnahmen auch auf die jeweilige agrarstrukturelle Situation Rücksicht nehmen und die Akzeptanz bei den durch die Kompensationsmaßnahmen häufig betroffenen landwirtschaftlichen Betrieben deutlich erhöht werden. Die Flurbereinigungsbehörde kann auch Hilfestellung geben, wenn landwirtschaftliche Betriebe bereit sind, „produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahmen“ gegen einen entsprechenden Geldausgleich zu übernehmen (siehe Kap. 4.5.3).

Abb. 5.7-14: Produktionsintegrierte ökologische Kompensationsmaßnahmen durch Fortführung der extensiven Weidewirtschaft oder durch Verzicht auf den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln auf Saumstreifen im Ackerbau (Fotos: Thomas)



5.7.5 Fazit

In urbanen Bereichen und Agglomerationsgebieten kommt der Zusammenarbeit zwischen Gemeinde und Flurbereinigungsbehörde eine wichtige Rolle zu. Diese Zusammenarbeit ist nicht nur auf die Abstimmung von gemeindlicher Bauleitplanung und agrarstruktureller Fachplanung beschränkt; sie eröffnet zudem die Möglichkeiten, die zur Verfügung stehenden Bodenordnungsinstrumente zum Vorteil der betroffenen Grundbesitzer und zum Wohle der Allgemeinheit einzusetzen. Der sachgerechte Einsatz der Instrumente ist geeignet, die durch ausufernde Siedlungsentwicklung entstehenden Flächenkonkurrenzen und Landnutzungskonflikte mit der Landwirtschaft zu minimieren und zu harmonisieren. Zudem eröffnet die Neuordnung der Grundbesitzverhältnisse Möglichkeiten, das Ausmaß der Umwidmung von Agrarflächen zu reduzieren. Aus wissenschaftlicher Sicht besteht Einvernehmen darin, dass der Schutz landwirtschaftlicher Flächen vor der Umwidmung zwar in erster Linie durch direkte gesetzliche, planerische und fiskalische Maßnahmen gesteuert werden muss (Op't Eynde; Kötter 2009). Dennoch kann durch einen kreativen problemorientierten Instrumenten-Mix aus formellen und

informellen Bodenordnungsinstrumenten dem Ziel einer nachhaltigen Bodennutzung und Raumentwicklung in den Gemeinden näher gekommen werden. In Fehres (2020) wird aufgezeigt, wie die Bodenordnungsinstrumente des Flurbereinigungsgesetzes zur Minderung unabweisbarer Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen (etwa infolge festgestellter Kompensationsverpflichtungen) eingesetzt werden können.

5.8 Freiwilliger Nutzungstausch in einem behördlichen Verfahren

Der Freiwillige Nutzungstausch ist eine Reaktion auf den beständig fortschreitenden Agrarstrukturwandel:

Kleinere landwirtschaftliche Betriebe geben auf; um die frei werdenden Agrarflächen bemühen sich die größeren Betriebe. Die aufgebenden Betriebe verpachten in der Regel ihre Flächen (jedenfalls in der ersten Nachfolgegeneration) an entwicklungsfähige größere Betriebe. Die Entscheidung, an wen die freiwerdenden Flächen vergeben werden, hat unterschiedliche Gründe wie verwandtschaftliche Beziehungen und Freundschaften, Höhe des erwarteten Pachtzinses, Lage und Form der Flächen und auch die allgemeine Konkurrenzsituation auf dem Pachtmarkt. So entsteht im Laufe der Jahre eine Besitzersplitterung, weil die hinzugepachteten Flächen keineswegs immer nur im Zusammenhang mit dem Grundeigentum des übernehmenden Betriebs liegen. Das hat Auswirkung auf die Produktivität des Betriebes. Eine Arrondierung von zerstreut liegenden Pachtflächen für die landwirtschaftlichen Betriebe kann einen Produktivitätsgewinn bedeuten.

Deshalb wurde im Jahre 2000 das Instrument des Freiwilligen Nutzungstausches von einigen Bundesländern eingeführt und im Jahre 2002 in die Agrarstrukturförderung des Bundes aufgenommen.

5.8.1 Wesen, Ziel und Förderung des Freiwilligen Nutzungstausches

Der Freiwillige Nutzungstausch ist ein einfaches, schnelles und kostengünstiges Bodenordnungsverfahren, welches auf freiwilliger und rein privatrechtlicher Grundlage durchgeführt wird. Es dient der Verbesserung der Bewirtschaftungsverhältnisse und der Schaffung rationeller Wirtschaftseinheiten für die beteiligten landwirtschaftlichen Betriebe. In den Arrondierungsprozess können im Einzelfall in Abstimmung mit der Gemeinde auch unbefestigte „grüne Wege“ einbezogen werden. In der Grünlandwirtschaft an Grenzertragsstandorten, wo in Deutschland der größte Rückgang an landwirtschaftlichen Betrieben zu verzeichnen ist, dient der Freiwillige Nutzungstausch gleichzeitig der Erhaltung der Kulturlandschaft durch Gewährleistung einer produktiven Landnutzung. Insofern werden Freiwillige Nutzungstausche vorwiegend in den Mittelgebirgslagen nachgefragt.

Der freiwillige Nutzungstausch ist ein von der Flurbereinigungsbehörde lediglich angeregtes und fachlich begleitetes, aber letztendlich nur „moderiertes“ Verfahren der Bodenordnung. Seitens der Flurbereinigungsbehörde werden keinerlei Entscheidungen oder gar hoheitliche Verwaltungsakte erlassen. Der Nutzungstausch entfaltet seine rechtlichen Wirkungen nur durch den erfolgreichen Abschluss von neuen Pachtverträgen. Auf der Basis von bestehenden Pachtverträgen werden Wirtschaftsfächen (dazu gehören auch die vom jeweiligen Betrieb selbst bewirtschaftete

Eigentumsflächen) zwischen den Landwirten getauscht; es handelt sich um einen „Tausch auf Zeit“, welcher in einem Pachtvertrag festgelegt wird. Das Eigentum aller an dem Tauschvorgang beteiligten Grundeigentümer bleibt unangetastet, lediglich der Pächter des jeweiligen Grundstücks verändert sich. Der Nutzungstausch kann mit der Vereinfachten Flurbereinigung (§ 86 FlurbG) oder der beschleunigten Zusammenlegung (§ 91 FlurbG) kombiniert werden.

Ziel der Förderung ist die langfristige Sicherung der Bewirtschaftungseinheiten durch Pachtverträge. Die am Freiwilligen Nutzungstausch beteiligten Verpächter erhalten beim Abschluss von Pachtverträgen mit mindestens 10-jähriger Laufzeit eine einmalige Prämie in Höhe von 200 € je Hektar. Die Flurbereinigungsbehörde bewilligt die Förderung und zahlt (nach Abschluss der Tauschverträge) die Prämien aus.

Ein Freiwilliger Nutzungstausches kann auch durch zugelassene „Tauschhelfer“ vorbereitet und durchgeführt werden. Die Tätigkeit der Tauschhelfer ist förderfähig. Weitere Einzelheiten sind MWVLW (2000), Kram (2004) und Schäuble (2007) zu entnehmen.

5.8.2 Der Arbeitsprozess

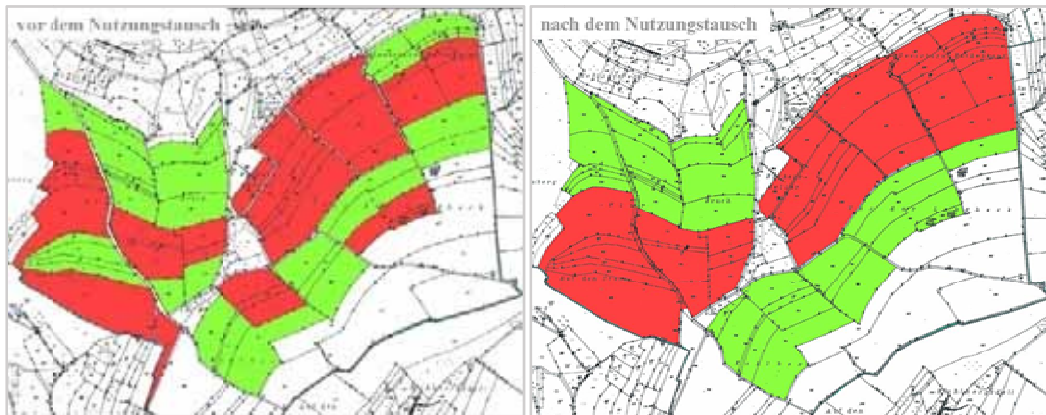
Diese, dem „Pflugtausch“ nachgebildete Bodenordnungsmaßnahme wird von einzelnen Landwirten, landwirtschaftlichen Betriebsberatern oder von der Flurbereinigungsbehörden angeregt; der Grundeigentümer oder Pächter entscheidet aber selbst über seine Mitwirkungsbereitschaft. Erscheint ein beabsichtigter Tausch realisierbar, grenzt die zuständige Flurbereinigungsbehörde einen „Such- oder Untersuchungsraum“ für das Neuordnungsgebiet vorläufig ab, beschafft die erforderlichen Unterlagen aus Grundbuch und Liegenschaftskataster und prüft, ob dem Nutzungstausch naturschutzfachliche oder sonstige öffentlichen Belange entgegenstehen.

Nach Erstellung einer Besitzstands-/Pachtkarte und Erkundung des Tauschgebietes durch die Mitarbeiter der Flurbereinigungsbehörde findet ein Termin mit den voraussichtlich beteiligten Landwirten und Grundeigentümern statt, in dem allgemeine Informationen über Zweck und Möglichkeiten des Nutzungstausch und die Vorgehensweise gegeben werden. Offene Fragen und die bestehenden Besitzstands-/Pachtverhältnisse können geklärt werden. Probleme, Ideen, Anregungen und Vorschläge werden besprochen und für die weitere Arbeit notiert. Die Flurbereinigungsbehörde erarbeitet auf dieser Grundlage ein erstes Tauschkonzept. In einem weiteren Termin wird das Tauschkonzept vorgestellt; Gegenvorstellungen werden gemeinsam erörtert und gegebenenfalls in das Tauschkonzept eingearbeitet. Der fertige Nutzungsplan wird schließlich allen Beteiligten am runden Tisch vorgestellt. Findet der Nutzungsplan die Zustimmung der Beteiligten, bereitet die Flurbereinigungsbehörde entsprechende Pachtverträge mit einer mindesten 10-jährigen Laufzeit vor; diese sind von den Pächtern und Verpächtern zu unterschreiben.

Damit sichern sich die Grundeigentümer (Verpächter) langfristig regelmäßige Pachteinahmen sowie die ordnungsgemäße Bewirtschaftung und damit die Werterhaltung ihrer Grundstücke. Für die Bewirtschaftler (Pächter) verbessern sich die landwirtschaftlichen Produktionsbedingungen erheblich; die Langfristigkeit der Pachtverträge schafft Planungssicherheit für die Betriebe.

Die folgenden Beispiele zeigen das Ergebnis von Freiwilligen Nutzungstauschen im Bundesland Rheinland-Pfalz.

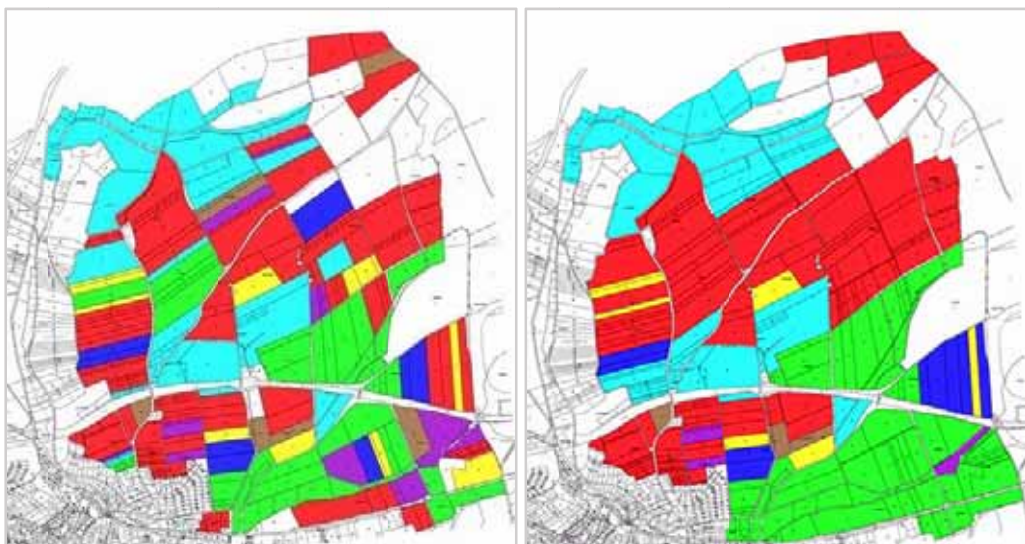
Abb. 5.8-1: Nutzungsverhältnisse vor und nach dem Nutzungstausch in der Gemeinde Adenbach (Quelle: <http://www.landentwicklung.rlp.de/>)



Vor dem Nutzungstausch bewirtschafteten die beiden beteiligten Landwirte 16 Besitzstücke mit einer durchschnittlichen Größe von 3,1 ha und durchschnittlich 230 m Schlaglänge. Nach dem Nutzungstausch existieren noch 4 Besitzstücke mit durchschnittlich 13,3 ha Flächengröße und 570 m Schlaglänge.

Das Ziel, nämlich die Arrondierung der landwirtschaftlichen Betriebsflächen, die eine Hof nahe Bewirtschaftung erlauben, ist zweifelsfrei erreicht. Die Ergebnisse des Nutzungstausches werden sich in den Kennzahlen zur Produktivität der Betriebe widerspiegeln.

Abb. 5.8-2: Nutzungsverhältnisse vor und nach dem Nutzungstausch in der Gemeinde Rodenbach (Quelle: <http://www.landentwicklung.rlp.de/>)



Auch die Ergebnisse des Freiwilligen Nutzungstauschs unter 7 landwirtschaftlichen Betrieben in der Gemeinde Rodenbach mit einem Tauschgebiet von 320 ha und 140 beteiligten Grundeigentümern belegen die Wirksamkeit der Maßnahme:

Vor dem Nutzungstausch bewirtschafteten die beteiligten Betriebe zusammen 106 Besitzstücke mit durchschnittlich 3,0 ha Flächengröße und 350 m Schlaglänge; nachher

sind es lediglich 10 Besitzstücke mit durchschnittlich 32,0 ha Flächengröße und 750 m Schlaglänge.

5.8.3 Fazit

Der Freiwillige Nutzungstausch ist ein Bodenordnungsinstrument zur Begleitung des fortschreitenden Agrarstrukturwandels, welches auf privatrechtlicher Grundlage durchgeführt wird. In Deutschland wird der Nutzungstausch vornehmlich nachgefragt in den Mittelgebirgslagen, in denen für die Aufrechterhaltung der landwirtschaftlichen Betätigung schnelle und kostengünstige Lösungen auf Pachtbasis erforderlich sind und auf die Ergebnisse einer Flurbereinigung nicht gewartet werden kann; er ist insofern eine notwendige Ergänzung der hoheitlichen Bodenordnungsinstrumente nach dem Flurbereinigungsgesetz.

5.9 Die Waldflurbereinigung

Unter Waldflurbereinigung im engeren Sinne werden alle hoheitlichen Bodenordnungsverfahren verstanden, welche auf der Grundlage des Flurbereinigungsgesetzes (FlurbG 1976) zur Erreichung der in diesem Gesetz genannten Ziele durchgeführt werden. Waldflurbereinigungen im weiteren Sinne sind alle sonstigen bodenordnerischen Maßnahmen, welche darauf ausgerichtet sind, die in vielen Waldgebieten Deutschlands vorherrschende Besitzersplitterung und sonstigen Bewirtschaftungshindernisse zu beseitigen oder zumindest zu verringern; dabei kommen teilweise spezielle landesspezifische Fachgesetze zum Einsatz, teilweise aber auch Maßnahmen nach dem Zivilrecht (BGB 1896) sowie eine Kombination der genannten Instrumente zur Verbesserung der Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Land- oder Forstwirtschaft und zum Ausgleich von privaten und öffentlichen Interessen bei der Bodennutzung.

5.9.1 Zur sozioökonomischen Bedeutung des Waldes

In Deutschland beträgt der Anteil des Waldes an der Gesamtfläche der Bundesrepublik rund 32% (11,4 Millionen Hektar); damit gilt Deutschland als eines der waldreichsten Länder in Europa. Von den 11,4 Millionen Hektar Wald sind 48 % Privatwald und 19 % Kommunalwald. 33 % der Landesfläche sind Staatswald (29% im Eigentum der Länder und 4 % im Eigentum des Bundes). Der Privatwald ist im Eigentum von ca. 1,8 Millionen Grundbesitzern mit durchschnittlich je 2,5 Hektar Wirtschaftswald. Zudem ist der Privatwald – historisch bedingt und infolge der vielerorts üblichen Erbsitte der Realteilung – zersplittert und regelmäßig in einer Vielzahl von Kleinstflurstücken mit unzweckmäßigen Grundstückformen zum Ausdruck kommt.

Auf mehr als der Hälfte der Waldfläche wachsen Nadelbäume, wobei die Fichte mit 25% und die Kiefer mit 23% den größten Anteil haben; Laubbaumarten finden sich auf rund 45% der Waldfläche (mit 16% Buche und 10% Eiche) (Waldbericht Bund 2021).

Die Waldbewirtschaftung erfolgt im Vergleich zu anderen Bodennutzungsformen extensiv. Gleichwohl ist in bestimmten Regionen eine Überprägung der Waldökosysteme festzustellen mit der Folge des Rückgangs der in den naturbelassenen Regionen vorhandenen hohen Artenvielfalt von walddispersen Wildtier-, Pflanzen- und Pilzarten.

Der Wald stellt für die Gesellschaft wichtige Leistungen und Produkte bereit: über 40% der Fläche aller Wasserschutzgebiete liegen im Wald; die nicht gedüngten und meist unbearbeiteten Waldböden besitzen eine hohe Reinigungskraft für Schadstoffe und spielen eine besondere Rolle in den lokalen Wasserkreisläufen sowie dem

Landschaftswasserhaushalt. Wie kaum ein anderes Ökosystem hat der Wald die Fähigkeit, Niederschlagswasser zu speichern und zu reinigen; bis zu 200 Liter Wasser pro m² Waldboden können sich bereits in den oberen Bodenschichten bis zu 1 Meter Bodentiefe ansammeln. Die hohe Verdunstung von Wäldern kühlt die Umgebung ab und schafft gegenüber dem Offenland ein erheblich kühleres und feuchteres Waldinnenklima.

Abb. 5.9-1: Waldflächen in Schutzgebieten nach dem Bundesnaturschutzgesetz

Schutzgebietskategorie	BNatschG	Anzahl	davon Wald			Anteil an der gesamten Waldfläche
			gesamte Schutzgebietsfläche			
			(1.000 ha)	(1.000 ha)	%	%
Naturschutzgebiete*	§ 23	8.840	1.398	713	51	6
Nationalparke*	§ 24	16	206	128	62	1
Nationale Naturmonumente*	§ 24	4	7	3	48	0
Biosphärenreservate*	§ 25	18	1.344	529	39	5
Landschaftsschutzgebiete*	§ 26	8.875	10.185	4.806	47	44
Naturparke*	§ 27	104	10.134	4.719	47	43
geschützte Waldbiotope**	§ 30			593	100	5
FFH-Gebiete*	§§ 32,33	4.544	3.372	1.939	58	18
Vogelschutzgebiete*	§§ 32,33	742	4.050	1.830	45	17
* Quelle: Bundesamt für Naturschutz ** Quelle: Bundeswaldinventur 2012						

Natura 2000 - Gebiete umfassen in Deutschland insgesamt rund 2,7 Millionen Hektar Wald. Davon entfallen 761.000 Hektar auf europäisch geschützte Wald-Lebensraumtypen (FFH); sie verteilen sich etwa hälftig auf Staatswald und Nicht-Staatswald.

Für 90% der Bürgerinnen und Bürger ist der Wald ein wichtiger Raum für Naturerleben sowie ein Ort für Erholung, Freizeit und Sport. Über 55 Millionen Menschen bzw. 70% der deutschen Bevölkerung nutzen den Wald zur Erholung mindestens einmal im Jahr aktiv. Im Bevölkerungsdurchschnitt ergeben sich rund 28 Besuche des Waldes pro Person und Jahr; damit trägt der Wald maßgeblich zur physischen und psychischen Gesundheit der Bevölkerung bei.

Gegenwärtig sind in den deutschen Wäldern 2,6 Milliarden Tonnen Kohlenstoff in lebender Biomasse, Totholz und Boden gebunden; jährlich werden rund 57 Millionen Tonnen Kohlendioxid gespeichert. Die stoffliche Nutzung der Holzprodukte bewirkt eine zusätzliche Speicherung von 4,2 Millionen Tonnen Kohlendioxid, welche insbesondere dann nachhaltig wirkt, wenn der Kohlenstoff in langlebigen Holzprodukten wie etwa in Gebäuden gespeichert ist.

Der nachwachsende Rohstoff Holz ist ein Eckfeiler der Bioökonomie. Jährlich werden der Wirtschaft im Durchschnitt der letzten Jahre rund 73 Millionen m³ Holz zur Verfügung gestellt, welche einer stofflichen oder energetischen Verwertung zugeführt werden. Dieses Holz bildet die Grundlage für eine weit verzweigte Wertschöpfungskette, in der ein jährlicher Umsatz von rund 135 Milliarden EUR erwirtschaftet wird und etwa 135.000 Menschen beschäftigt werden. Etwa 30% des im Inland verwerteten Rohholzes wurden im Jahre 2019 energetisch genutzt; davon wurde rund 77% in privaten Haushalten zur Wärmeerzeugung und etwa 23% in gewerblichen Feuerungsanlagen zur Strom- und Wärmeerzeugung eingesetzt.

5.9.2 Die strukturelle Situation in den Waldgebieten

Die Grundbesitzverhältnisse in den Wäldern weisen immer noch erhebliche strukturelle Mängel auf: zersplitterter Kleinbesitz mit unzweckmäßig geschnittenen Grundstücksformen und durchschnittlichen Grundstücksgrößen von unter 1 ha (DLKG 2008). In Gebieten mit der Erbsitte der Realteilung verkomplizieren sich die Besitzverhältnisse mit jedem Erbfall noch weiter. Unklare Eigentumsverhältnisse und Grenzverläufe der Flurstücke sowie das Fehlen von Abmarkungen oder Grenzmarkierungen sind fast die Regel. Häufig mangelt es an der Zugänglichkeit der Waldflächen; Wegebreiten, Wegebefestigung und Anschluss an das öffentliche Straßennetz entsprechen nicht mehr den heute bei der Waldbewirtschaftung eingesetzten Fahrzeugen. Der Staats- bzw. Kommunalwald und der private Bauernwald liegen in Gemengelage. Im Gegensatz zum Kleinprivatwald weisen der Staats-, Kommunal- und Großprivatwald im Allgemeinen hinsichtlich Größe der Bestandsflächen und Erschließung gute Bewirtschaftungsverhältnisse auf, wenn er nicht in einer Gemengelage mit privatem Grundbesitz liegt.

Abb. 5.9-2: Die Waldstruktur im Kleinprivatwald“ (Quelle: J. Mock)



Die beschriebenen Grundbesitzverhältnisse im Kleinprivatwald haben ihren Ursprung in der mittelalterlichen Eigentumsordnung und Flurverfassung.

Ursprünglich hatten die Landes- und Grundherrn das Eigentumsrecht am Grundbesitz sowie die dazu gehörenden dinglichen Rechte wie das Jagd- und Fischereirecht. Für deren Nutzung durch ortsansässige Bauern gab es ein vielfältiges Abgaberegime. Im Zuge der preußischen Reformen Anfang des 19. Jahrhunderts wurden die bis dahin von den Dorfgemeinschaften durch Gemeindeberechtigte gemeinschaftlich genutzten landwirtschaftlichen Flächen

durch Separationen (Gemeinheitsteilung) auf die Nutzungsberechtigten aufgeteilt und in Privateigentum überführt (siehe Kap. 1.1); die Abgabepflichten wurden weitgehend abgelöst. Das Eigentum an den Waldflächen blieb aber in der Regel beim Landes- bzw. Grundherrn; auch die Nutzungsrechte an Waldflächen blieben unangetastet. Im Jahre 1874 entschied das Königlich preußische Revisionskollegium in Landeskultursachen, dass den Gemeindeberechtigten auch das Eigentumsrecht an den gemeinschaftlich genutzten Waldflächen zusteht. So beantragten in der Folgezeit viele Nutzungsberechtigte an Waldflächen auch die Teilung der Gemeinschaftsflächen und die Überführung in Privateigentum, wie es für landwirtschaftliche Flächen schon ab 1811 bzw. 1821 geschehen war. Zwar war in Verbindung mit dem „Gesetz betreffend Schutzwaldungen und Waldgenossenschaften“ vom 6. Juli 1875 der Zusammenschluss der Kleinstgrundstücke zu „Parzellenwaldungen“ in Form einer Körperschaft des öffentlichen Rechts vorgesehen; doch erlangte diese Regelung keine praktische Bedeutung. Die neuen Waldeigentümer hatten nach Überwindung der feudalen Abhängigkeit kein Interesse, wieder in eine neue Abhängigkeit mit neuen Nutzungsbeschränkungen zu geraten. So blieb es bei Grundbesitzverhältnissen, wie in den Abbildungen 5.9-2 und 5.9-3 ersichtlich, welche vielerorts in Deutschland noch bis heute bestehen.

Abb. 5.9-3: Die Eigentumsstrukturen im Kleinprivatwald in Thüringen (Quelle: Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation)



Um der aus dem Beschluss von 1874 entstandenen Entwicklung Einhalt zu gebieten, erließ der Preußische Landtag im Jahre 1881 das „Gesetz über die Gemeinschaftlichen Holzungen“: Die Fortsetzung der Teilungsverfahren wurde untersagt, die Realteilung im Erbfall wurde auf bestimmte Bruchteile beschränkt und die Waldbewirtschaftung unter staatliche Aufsicht gestellt.

Die Einführung des Bürgerlichen Gesetzbuches am 01. Januar 1900 (BGB 1896) mit einer reichseinheitlichen Regelung des Sachenrechts hätte Gelegenheit geboten, die vielfältigen landesgesetzlichen Vorschriften über die Gemeinheitsteilung, gemeinschaftlichen Holzungen, Haubergs-, Marken- und Niederwaldgenossenschaften aufzuheben. Doch diese landesgesetzlichen Vorschriften blieben nach den Bestimmungen des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (EGBGB 1994) ausdrücklich in Kraft; sie bestehen bis heute weiter, wenn nicht die Länder von der Ermächtigung des Artikel 1 Abs. 2 EGBGB Gebrauch gemacht haben, die altrechtliche Bestimmungen zur gemeinschaftlichen Waldnutzung durch landesrechtliche Vorschriften zu ersetzen. Von dieser Möglichkeit haben das Land Nordrhein-Westfalen mit dem „Gesetz über den Gemeinschaftswald“ vom 8. April 1975 (GWG 1975) und das Land Thüringen mit dem Thüringer Waldgenossenschaftsgesetz (ThürWaldGenG 1999) Gebrauch gemacht; letzteres ist inzwischen in § 52 des Thüringer Waldgesetzes (ThürWaldG 2008) integriert worden .

In Hessen wurden altrechtliche Waldgenossenschaften durch das Hessische Waldgesetz (HWaldG 2013) rechtlich den Forstbetriebgemeinschaften gleichgestellt. In Niedersachsen gilt das Realverbandsgesetz (RealVerbG 1969) sowohl für altrechtliche Waldgenossenschaften als auch für die nach dem Realverbandsgesetz neu gegründeten Realverbände.

5.9.3 Bodenordnungsverfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz

Neuordnungsmaßnahmen von forstwirtschaftlichem Grundbesitz auf der Grundlage des Flurbereinigungsgesetzes werden als Waldflurbereinigung im engeren Sinne bezeichnet.

5.9.3.1 Formaler und materieller Rechtsrahmen für die Waldflurbereinigung

Der formale und materielle Rechtsrahmen für diese Art der Flurbereinigung findet sich vollständig im Flurbereinigungsgesetz (FlurbG 1976). So bestimmt bereits § 1 FlurbG das Ziel einer Waldflurbereinigung, wodurch zugleich die verfassungsrechtliche Legitimation für diese hoheitliche Neuordnungsmaßnahme gegeben ist (siehe Kap. 2.4); die Neuordnung der Grundbesitzverhältnisse im Wald ist im wohlverstandenen privaten und öffentlichen Interesse:

- Zur Verbesserung der Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Forstwirtschaft kann ländlicher Grundbesitz durch Maßnahmen nach dem Flurbereinigungsgesetz neu geordnet werden.
- In § 84 FlurbG wird bestimmt, dass ländlicher Grundbesitz im Sinne dieses Gesetzes auch Waldgrundstücke sind.

Der administrative und technische Ablauf einer Waldflurbereinigung orientiert sich grundsätzlich am Ablauf einer Regelflurbereinigung, wie er in Kapitel 3 beschrieben ist.

Für die Einbeziehung von Waldgrundstücken in ein Flurbereinigungsverfahren gelten jedoch gemäß § 85 FlurbG eine Reihe von Spezialvorschriften, welche forstwirtschaftliche Sachkunde in den Regelablauf einer Flurbereinigung einfließen lassen sollen, um den Besonderheiten im Umgang mit forstwirtschaftlichem Grundbesitz sachgerecht Rechnung tragen zu können.

- So soll bei der Aufklärung der Beteiligten und der Anhörung und Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange die forstliche Berufsvertretung beteiligt werden. Das soll geschehen
 - vor Anordnung einer Flurbereinigung bei der Anhörung nach § 5 Abs.2 FlurbG,
 - bei der Aufstellung der allgemeinen Grundsätze für die zweckmäßige Neugestaltung des Flurbereinigungsgebietes gemäß § 38 FlurbG
 - sowie bei der Anhörung zum Plan über die gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen mit landschaftspflegerischem Begleitplan gemäß § 41 Abs. 2 FlurbG.
- Zur Einbeziehung einer geschlossenen Waldfläche von mehr als zehn Hektar Größe ist die Zustimmung der Forstaufsichtsbehörde erforderlich.
- Hinsichtlich der Einschränkungen des Grundeigentums gemäß § 34 FlurbG in der Phase zwischen der Bekanntgabe des Flurbereinigungsbeschlusses bis zur Ausführungsanordnung (siehe Kapitel 3.1.3) bedürfen Holzeinschläge, die den Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung übersteigen, der Zustimmung der Flurbereinigungsbehörde, welche nur im Einvernehmen mit der Forstaufsichtsbehörde erteilt werden darf.
- Sind Holzeinschläge entgegen dieser Vorschrift vorgenommen worden, so kann die Flurbereinigungsbehörde anordnen, dass derjenige, der das Holz gefällt hat, die abgeholzte oder verlichtete Fläche nach den Weisungen der Forstaufsichtsbehörde wieder ordnungsgemäß in Bestand zu bringen hat.
- Ist der Wert eines Holzbestandes zu ermitteln, sind die Grundsätze der Waldwertrechnung anzuwenden (siehe Kap. 4.3.4).
- Bei einzelnen Arbeitsvorgängen im Zusammenhang mit der Wertermittlung der Grundstücke (§ 31 Abs.2 FlurbG) und der Aufstellung des Flurbereinigungsplanes (§ 19 FlurbG, §§ 48 Abs. 1, 49 Abs. 1 und 50 FlurbG) ist die Sachkunde der Forstaufsichtsbehörde beizuziehen.
- Wird eine Waldfläche im Flurbereinigungsplan einem anderen zugeteilt, ist entsprechend der Vorschrift in § 85 Nr. 8 FlurbG für aufstehendes Holz, soweit möglich, Abfindung in Holzwerten zu geben.

5.9.3.2 Die Flurbereinigung zur Verbesserung der Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Forstwirtschaft

Die Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Forstwirtschaft werden – jedenfalls was die Bodennutzung angeht - überwiegend von den gegebenen Eigentums- und Besitzverhältnissen, der inneren und äußeren Erschließung der Waldfluren sowie der jeweiligen Topografie bestimmt.

Während im Offenland die aus den Bodenreformen des 18. und 19. Jahrhunderts hervorgegangenen Eigentumsstrukturen im Laufe des 20. Jahrhunderts überwiegend durch Flurbereinigungsmaßnahmen (teilweise sogar mehrfach) konsolidiert worden sind, hat eine derartige landesweite Umgestaltung von Waldflächen in der Vergangenheit nur in Einzelfällen stattgefunden; waren in den Landwirtschaftsflächen

Flurbereinungsverfahren zur Verbesserung der Agrarstruktur anhängig, wurden kleinere Waldgebiete bei Bedarf zum Flurbereinigungsverfahren zugezogen; großflächige und ausschließlich auf die Forstwirtschaft bezogenen Flurbereinigungsverfahren waren die Ausnahme; ein wirtschaftliches Interesse an umfassenden Waldflurbereinigungsverfahren war infolge der hohen Kosten für die Wertermittlung der Grundstücke und die aufstehenden Holzbestände sowie der erforderlichen zeit- und kostenaufwendigen Vermessungsarbeiten nur in Einzelfällen gegeben. Zudem wussten sich öffentliche und private Großgrundbesitzer bei der Waldbewirtschaftung und Holzwerbung selbst zu helfen. Der Bauernwald wurde bis in die 1970-er Jahre überwiegend zu privaten Zwecken genutzt; hier half man sich gegenseitig durch temporäre Überfahrerlaubnisse bei Holzeinschlag und Abtransport.

Erst die weltweit steigende Nachfrage nach Holz und die verbesserten Möglichkeiten des Holzeinschlags mit Großmaschinen (Harvester, Rückefahrzeuge, Holztransporter) ließen im letzten Drittel des 20. Jahrhunderts den Ruf nach strukturellen Verbesserungen in der Forstwirtschaft dringlicher werden. Dabei ist festzustellen, dass der konkrete Anstoß für eine Waldflurbereinigung nur selten von den Waldbauern selbst kam; in der Regel bedurfte es einer Initiative von außen:

Die steigende Nachfrage nach Holz veranlasste die Forstbetriebsgemeinschaften und die forstwirtschaftliche Berufsvertretung, die Potenziale einer Neuordnung der Grundbesitzverhältnisse zu prüfen und klärte dahingehend auch die Waldbesitzer in den jährlichen Mitgliederversammlungen auf. In touristisch attraktiven Regionen wurden Waldflurbereinigungsverfahren durch den Ruf nach konsolidierten und durchgängigen Wegenetzen seitens der Gemeinden ausgelöst. Auch auf Anregung des Naturschutzes wurden Neuordnungsverfahren eingeleitet, um die Nutzungskonflikte aus dem Freizeitverhalten der Menschen und den Forderungen nach ungestörter Natur unter gleichzeitiger Anerkennung der wirtschaftlichen Interessen der Waldeigentümer durch Bodenordnung zu lösen. Die Standortsuche für Windenergieanlagen sowie die landesplanerische Festlegung von Eignungsbereichen für die Windenergie Ende der 1990-er Jahre waren ebenfalls Anstoß für Bodenordnungsverfahren in Waldgebieten. Doch steht im Mittelpunkt der Betrachtung heute nicht mehr nur die forstökonomische Beurteilung bei der Frage der Sinnhaftigkeit der Waldflurbereinigung, sondern auch das gesamtgesellschaftliche Wertschöpfungspotenzial des Waldes (siehe z.B. Hinz 2013).

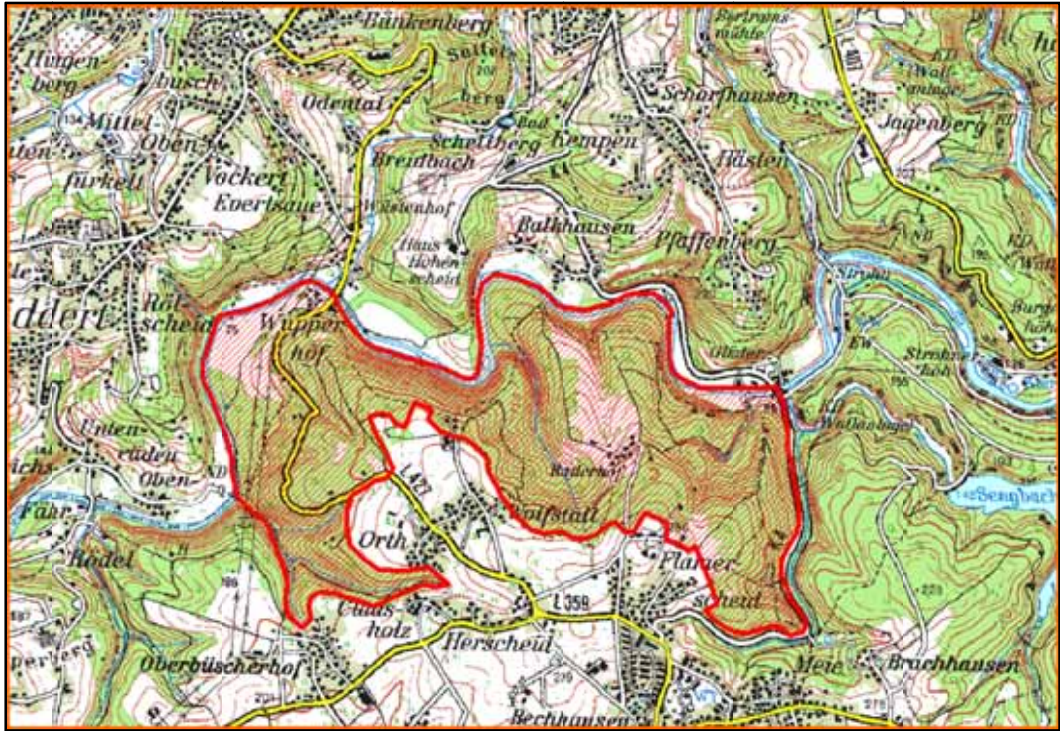
Die stärkste Nachfrage nach der Waldflurbereinigung lösten aber die seit den 1980-er Jahren auftretenden großflächigen Naturkatastrophen aus:

Das Waldsterben infolge des „sauren Regens“ in den östlich von Industriezonen gelegenen Regionen, großflächige Sturmereignisse infolge des Klimawandels sowie in den letzten Jahren Dürreereignisse und Waldbrände haben das äußere Erscheinungsbild ganzer Waldregionen verändert und deren Niedergang bewirkt. Im Zusammenhang mit der Wiederaufforstung der zerstörten Areale liegt eine damit einhergehende Neuordnung der Grundbesitzverhältnisse auf der Hand.

Dafür stehen in Abhängigkeiten von den zu erreichenden Zielen grundsätzlich alle in Kapitel 2.4 dargestellten Bodenordnungsinstrumente mit den prozeduralen Maßgaben, die das Flurbereinigungsgesetz den einzelnen Instrumenten zuordnet, zur Verfügung.

In dem nachfolgenden Beispiel kam der Anstoß von den Institutionen des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Es galt, die in dem Ballungsraum Rhein/ Ruhr liegenden und unter einem hohen Druck durch Freizeitnutzung leidenden schutzwürdigen Flächen im Tal der Wupper nachhaltig zu schützen und zwar durch entsprechende Neuordnung des öffentlichen und privaten Grundbesitzes. Hierzu wurde ein Vereinfachtes Flurbereinigungsverfahren nach § 86 FlurbG eingeleitet.

Abb. 5.9-4: Geografische Lage und Naturraum des Flurbereinigungsgebietes „Wupperhänge“ (Quelle: R.H. Geldsetzer; BezReg Köln)



Der Einleitungsbeschluss definierte folgende Verfahrensziele:

- Sicherung der naturschutzwürdigen Flächen am Hang der Wupper,
- Verbesserung der Bewirtschaftungsmöglichkeiten der forstlich genutzten Grundstücke
 - durch den Bau von Rücke- und Holzabfuhrwegen
 - sowie durch Zusammenlegung des zersplitterten Grundbesitzes zu größeren und zweckmäßig geformten Grundstücken.

Das Verfahrensgebiet hatte eine Größe von 351 ha, umfasste zu 76% Wald, zu 15% Grünland und Ackerland und zu 9% sonstige Flächen wie Straßen- und Wasserflächen. Die 955 Einlageflurstücke waren im Eigentum von 220 Grundeigentümern; 4 land- und forstwirtschaftliche Betriebe hatten ihren Betriebssitz im Verfahrensgebiet. Als Schutzgebietskategorien kamen vor: Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet, FFH-Gebiet, geschützte Landschaftsbestandteile, geschützte Waldbiotope.

Abb. 5.9-5: Typische Biotopstrukturen im Flurbereinigungsgebiet „Wupperhänge“
(Quelle: BezReg Köln)



Unter den 220 Teilnehmern war das Land Nordrhein-Westfalen (NRW), vertreten durch die Landesforstverwaltung, mit 102 ha fiskalischen Grundeigentum beteiligt; die NRW-Stiftung Natur, Heimat und Kultur nutzte die Gelegenheit, über Abfindungsverzichte einzelner Grundeigentümer (nach § 52 FlurbG; siehe Kapitel 4.2.3.2) ca.38 ha zu erwerben.

Zur Anpassung der vorhandenen Wegeinfrastruktur an die neuen Raumfunktionen im Flurbereinigungsgebiet wurde ein Plan für die gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen mit landschaftspflegerischen Begleitplan (Plan nach § 41 FlurbG) aufgestellt (siehe Kap. 3.2.2). Hinsichtlich der technischen Grundsätze zur Planung und Ausführung der gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen wird auf Kapitel 4.4 verwiesen. Insgesamt waren 8,2 km auszubauen oder neu zu bauen, und zwar 5,9 km in vorhandener Trasse und 2,3 km in neuer Trasse. Davon wurden 5,0 km befestigt; 3,2 km blieben unbefestigt. Als Ausgleichsmaßnahmen für unvermeidliche Eingriffe in Natur und Landschaft wurden 4 ha Laubholzpflanzungen im Plan nach § 41 FlurbG festgestellt und anschließend realisiert. Der Landbeitrag nach § 47 FlurbG wurde mit 4,0 % ermittelt. Bei der Aufstellung des Plans nach § 41 FlurbG wurden die in Kapitel 4.4 zusammengestellten landeskulturellen Maßgaben für die Planung und den Bau von forstwirtschaftlichen Wegenetzen zu Grunde gelegt; doch wurde zur Vermeidung von Ruhestörung der ökologischen Schutzbereiche durch die Öffentlichkeit in einigen Bereichen von der Durchgängigkeit einzelner Forstwege abgesehen.

Für die Wertermittlung des Bodens wurde nach den gesetzlichen Vorgaben des Flurbereinigungsgesetzes folgender Wertermittlungsrahmen aufgestellt (vergleiche Kap. 4.3).

Abb. 5.9-6: Der Wertermittlungsrahmen für den Boden

(Quelle: R.H. Geldsetzer)

Qualitätsmerkmal	Klasse SZ	Klassen der Wertermittlung						
		1	2	3	4	5	6	7 befestigte Wege, Unland
		Wertzahlen je Ar						
Acker- und Grünland	2	30	28	26	23	19	15	3
bedingtes Grünland	3	30	28	26	23	19	15	3
Wald	4	9	8	7	6	3		
Hof- und Gebäudeflächen in der Feldflur	1	200						
Monetarisierungskoeffizient: 5 €/WZ								
SZ = Schlüsselzahl zur Codierung des Wertermittlungsrahmens in der IT								

Die Durchführung der Wertermittlung der forstwirtschaftlichen Flächen wird in der Regel gemäß § 31 Abs.2 Forstsachverständigen übertragen, weil diese auch bei der

Wertermittlung des Holzbestandes erforderlich sind. Wie bei der Wertermittlung der landwirtschaftlichen Nutzflächen müssen die Ergebnisse der Wertermittlung der forstwirtschaftlichen Nutzflächen nach § 32 FlurbG ausgelegt und festgestellt werden. Die Wertermittlung für den Waldboden kann entweder zusammen mit den Wertermittlungsergebnissen für die landwirtschaftlichen Flächen ausgelegt und festgestellt werden oder zusammen mit den Ergebnissen der Bestandsbewertung des Aufwuchses. Näheres dazu siehe in Kapitel 5.9.3.3.

Für die Ermittlung des Wertes der Holzbestände sind nach § 85 Nr. 4 FlurbG die Grundsätze der Waldwertrechnung anzuwenden; Näheres dazu siehe in Kap. 4.3.4. Die im spezifischen Flurbereinigungsverfahren anzuwendenden Grundsätze und der Bewertungsstichtag werden in der Regel vom Forstsachverständigen im Benehmen mit dem Vorstand der Teilnehmergemeinschaft erarbeitet und durch Beschluss des Vorstands verbindlich für den weiteren Verfahrensablauf gemacht.



Abb. 5.9-7: Wertermittlung des Holzbestandes (Ausschnitt)
(Quelle: BezReg Arnberg)

Zeichenerklärung:

49/01 O.Nr. im alten Bestand
111 Flurstücknummer im alten Bestand

— alte Katastergrenze

54 neue Flurstücknummer

[76/02] O.Nr. im neuen Bestand

61 lfd. Nr. im Bewertungsgutachten

— neue Flurstückgrenze

Die Wertermittlung des Holzbestandes in einer Waldflurbereinigung gehört zu den zeit- und kostenaufwendigsten Arbeitsabschnitten; denn es ist nicht nur der vorhandene Holzbestand aufzunehmen und zu bewerten. Es muss ermittelt werden, welcher Holzbestand infolge der Neuordnung im Flurbereinigungsgebiet den Eigentümer

wechselt. Das kann nur im Vergleich von alter und neuer Flurstückstruktur erfolgen. Dabei müssen die übergewandten Holzbestände jeweils dem richtigen alten bzw. neuen Eigentümer zugeordnet werden. Für jede dieser Teilflächen ist der vorhandene Holzbestand zu ermitteln, nachvollziehbar zu beschreiben und monetär zu bewerten. Einen Eindruck der dafür erforderlichen Detailarbeit gibt der Kartenausschnitt in Abbildung 5.9-7 in Verbindung mit den beiden nachfolgenden Auszügen aus den Waldwertgutachten in Abbildung 5.9-8.

Der Kartenausschnitt besteht aus der Liegenschaftskarte als Grundlage mit Eintragung der bisherigen Eigentümer in Form der jeweiligen Ordnungsnummer (O.Nr.). In diese Karte ist der im Flurbereinigungsplan vorgesehene neue Zustand in Rot eingetragen mit dem Grenzverlauf und den Flurstücksnummern der neuen Flurstücke sowie dem jeweils vorgesehenen neuen Eigentümer. In Grün sind die laufenden Nummern der Waldwertgutachten bezeichnet, welche der beauftragte Forstsachverständige für jeden Holzbestand, der durch die Neuordnung der Grundstücke den Eigentümer wechselt, erstellt hat.

Diese Einzelgutachten haben zum Beispiel folgende Form:

Abb. 5.9-8: Auszüge aus den Waldwertgutachten (Quelle: BezReg Arnsberg)

Flurbereinigung NN.		Az. 26521							
Waldwertgutachten Nr.: 61									
Gemarkung: Boxberg					Flur 2				
Datum der örtlichen Wertermittlung: 23.11.2021					Bewertungstichtag: 01.10.2020				
O.Nr. alt: 91/01	Lage: Im Stein	Flur 6	Flurstück: 103						
Eigentümer: Friedemann Henschel, Kirchstraße 44, 57999 Immekeppel									
O.Nr. neu: 76/02	Lage: Im Stein	Flur 2	Flurstück: 55						
Anna Maria Schumacher, geb. Meier, Burgweg 4, 12345 Wippenhohn									
SW Unterhang 25-65/ 45% Gefälle									
Holzart	Alter	Ekl	B°	ar	Wkl	mH	Masse	Wert (EUR)	
Fichte	37	IA5	1.00	15,70	3.0	0.0	0.00	3.670,41	
Gefällstufe 3				Abschlag/ha=					
Holzart	Alter	Ekl	B°	ar	Wkl	mH	Masse	Wert (EUR)	
Fichte	26	I,0	0.90	35,08	3.0	0.0	0.00	4.423,95	
Gefällstufe 2				Abschlag/ha=800					
Bestockungsgrad: berücksichtigt wurde der obere Weg und unterdrückte Rand									
Gesamtfläche: 50,78 ar									
Gesamtwert: 4.908,45 EUR									
Stadtbürg, 09.12.2021 gez. Xaver Schmidhausen (amtlicher Forstsachverständiger)									

Flurbereinigung NN.	Az. 26521																																											
Waldwertgutachten Nr.: 59																																												
Gemarkung: Boxberg	Flur 2																																											
Datum der örtlichen Wertermittlung: 23.11.2021	Bewertungsstichtag: 01.10.2020																																											
O.Nr. alt: 73/01 Lage: Im Stein Flur 6 Flurstück: 102																																												
Eigentümer: Hans Müncker, Nelkenweg 7, 12345 Wippenhohn																																												
O.Nr. neu: 76/02 Lage: Im Stein Flur 2 Flurstück: 55																																												
Anna Maria Schumacher, geb. Meier, Burgweg 4, 12345 Wippenhohn																																												
SW Unterhang 20-45/ 38% Gefälle																																												
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Holzart</th> <th>Alter</th> <th>Ekl</th> <th>B°</th> <th>ar</th> <th>Wkl</th> <th>mH</th> <th>Masse</th> <th>Wert (EUR)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Fichte</td> <td>33</td> <td>1,5</td> <td>0.95</td> <td>11,64</td> <td>3.0</td> <td>0.0</td> <td>0.00</td> <td>2.044,82</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">Gefällstufe 2</td> <td colspan="6" style="text-align: right;">Abschlag/ha=</td> </tr> <tr> <td colspan="9">Fläche mit Fels, wirtschaftliches Alter der Fichten nur 33 Jahre</td> </tr> </tbody> </table>									Holzart	Alter	Ekl	B°	ar	Wkl	mH	Masse	Wert (EUR)	Fichte	33	1,5	0.95	11,64	3.0	0.0	0.00	2.044,82	Gefällstufe 2			Abschlag/ha=						Fläche mit Fels, wirtschaftliches Alter der Fichten nur 33 Jahre								
Holzart	Alter	Ekl	B°	ar	Wkl	mH	Masse	Wert (EUR)																																				
Fichte	33	1,5	0.95	11,64	3.0	0.0	0.00	2.044,82																																				
Gefällstufe 2			Abschlag/ha=																																									
Fläche mit Fels, wirtschaftliches Alter der Fichten nur 33 Jahre																																												
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Holzart</th> <th>Alter</th> <th>Ekl</th> <th>B°</th> <th>ar</th> <th>Wkl</th> <th>mH</th> <th>Masse</th> <th>Wert (EUR)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Fichte</td> <td>38</td> <td>IA5</td> <td>1.00</td> <td>24,82</td> <td>3.0</td> <td>0.0</td> <td>0.00</td> <td>6.303,85</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">Gefällstufe 2</td> <td colspan="6" style="text-align: right;">Abschlag/ha= 0</td> </tr> </tbody> </table>									Holzart	Alter	Ekl	B°	ar	Wkl	mH	Masse	Wert (EUR)	Fichte	38	IA5	1.00	24,82	3.0	0.0	0.00	6.303,85	Gefällstufe 2			Abschlag/ha= 0														
Holzart	Alter	Ekl	B°	ar	Wkl	mH	Masse	Wert (EUR)																																				
Fichte	38	IA5	1.00	24,82	3.0	0.0	0.00	6.303,85																																				
Gefällstufe 2			Abschlag/ha= 0																																									
SW Hang 20-25% Gefälle																																												
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Holzart</th> <th>Alter</th> <th>Ekl</th> <th>B°</th> <th>ar</th> <th>Wkl</th> <th>mH</th> <th>Masse</th> <th>Wert (EUR)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Buche</td> <td>130</td> <td>IA5</td> <td>0.00</td> <td>0,69</td> <td>6.0</td> <td>20.0</td> <td>3.26</td> <td>205,95</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">Gefällstufe 0</td> <td colspan="6" style="text-align: right;">Abschlag/ha= 0</td> </tr> </tbody> </table>									Holzart	Alter	Ekl	B°	ar	Wkl	mH	Masse	Wert (EUR)	Buche	130	IA5	0.00	0,69	6.0	20.0	3.26	205,95	Gefällstufe 0			Abschlag/ha= 0														
Holzart	Alter	Ekl	B°	ar	Wkl	mH	Masse	Wert (EUR)																																				
Buche	130	IA5	0.00	0,69	6.0	20.0	3.26	205,95																																				
Gefällstufe 0			Abschlag/ha= 0																																									
Gesamtfläche: 37,15 ar																																												
Gesamtwert: 8.554,62 EUR																																												
Stadtbürg, 09.12.2021 gez. Xaver Schmidthausen (amtlicher Forstsachverständiger)																																												

Die beiden Auszüge stellen zwei von insgesamt 220 Holzwertgutachten dar, welche die Grundlage für die Aufstellung des „Abfindungsnachweis-Holzausgleich“ für das der O.Nr. 50/01 im Flurbereinigungsplan vorgesehene Flurstück Gemarkung Boxberg, Flur 12 Flurstück 48 bilden. Die Einzelgutachten der Bestandsbewertung werden als Bestandteil des Flurbereinigungsplanes dokumentiert.

Die Ergebnisse der Wertermittlung des Holzbestandes nach der Waldwertrechnung werden im Rahmen der Aufstellung des Flurbereinigungsplanes (siehe Kap. 3.2.6.2), nach Teilnehmern getrennt, wie folgt als „Abfindungsnachweis-Holzausgleich“ aufbereitet, als Teil des Abfindungsnachweises dokumentiert und mit dem Flurbereinigungsplan oder einer nachfolgenden Änderung des Flurbereinigungsplanes bekanntgemacht.

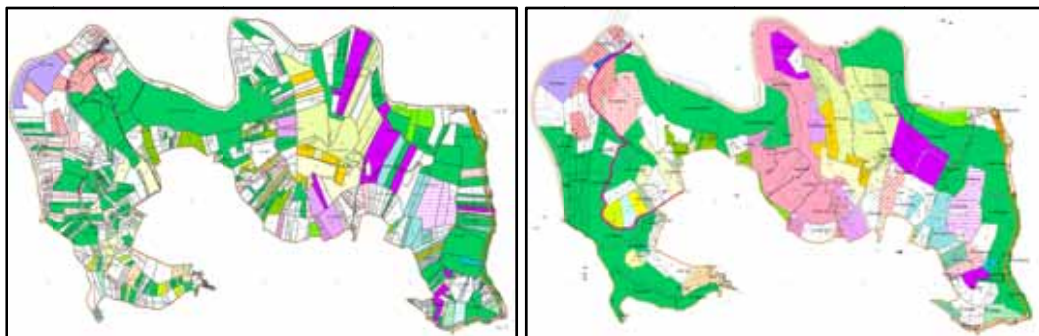
In dem „Abfindungsnachweis-Holzausgleich“ wird unter Angabe der betroffenen Flurstücke lediglich das Ergebnis der Holzbestandbewertung zusammengefasst und nach abzugebenden und zu übernehmenden Beständen bilanziert. Der Bezug zu den einzelnen Wertgutachten wird über die erste Spalte des Abfindungsnachweises hergestellt, wie in Abbildung 5.9-9 für O.Nr. 50/01 nachvollzogen werden kann.

Abb. 5.9-9: Der Nachweis der Ergebnisse der Wertermittlung des Holzbestandes im Abfindungsnachweis des Flurbereinigungsplans (Auszug)

Flurbereinigung: NR (2052)			Flurbereinigungsbehörde Arnsberg											
Abfindungsnachweis - Holzgleich														
Eigentümer: Peter Lanzerath, Tulpenfeld 53, 12345 Wippenhohn												Ordnungsnummer		8881
Nr. des Bestandes	alt/188 folgende Holzbestände von OFR	alte folgende Holzbestände ab an OFR	Gewandung	Flurstückszuweisung					Baumart	Flächengröße			Bestandeswert €	
				alt	Flur	Flurstück(e)	Gewandung	neu		Flur	Flurstück	ha		a
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
37		8142	Bodeng	2	21				Fichte		02	55	10.921	
38		2742	Bodeng	2	22 ha				Fichte		7	70	18.508	
34		428	Bodeng	2	23				Fichte		90	90	15.011	
116		738	Bodeng	2	110/12 ha				Fichte		02	51	3.072	
									Buche		23	30	9	
29	20040					Bodeng	10	41	Fichte	1	94	40	40.980	
24	20040					Bodeng	10	41	Buche/Fichte		18	98	588	
25	7642					Bodeng	10	41	Fichte		75	10	3.429	
26	12041					Bodeng	10	41	Buche		9	02	209	
												zu zahlen	47.022	
												zu erhalten	53.012	
												Zwischensumme zu erhalten:	5.458	

Schon während der Sondierungen im Vorfeld der in Abbildung 5.9-4 dargestellten Flurbereinigung „Wupperhänge“ war deutlich geworden, dass die beabsichtigte Waldflurbereinigung privatnützig und im wohlverstandenen objektiven Interesse aller Teilnehmer sein würde. So konnte ein Flurbereinigungsplan aufgestellt werden, der die Ansprüche der Teilnehmer umfassend erfüllte: der kleinteilige private Bauernwald wurde unter Beachtung der gesetzlichen Maßgaben großzügig zusammengelegt, mit Waldwegen für die Holzabfuhr erschlossen und zu selbständig zu bewirtschaftenden Einheiten mit durchschnittlichen Flurstückgrößen von 1,9 ha geformt.

Abb. 5.9-10: Die Grundbesitzverhältnisse vor und nach der Flurbereinigung „Wupperhänge“ (Quelle: BezReg Köln)



Die von der NRW-Stiftung Natur, Heimat und Kultur über die Flurbereinigungsbehörde erworbenen Flächen wurden in den ökologisch schützenswerten Bereichen am Bedarfsort zugeteilt. Die Flächen der Staatsforste wurden arrondiert und aus der Gemengelage mit dem Privatwald befreit. Die Anzahl der

Flurstücke wurde auf ein Drittel reduziert; die Widersprüche zwischen örtlichen Besitzständen und Katasternachweis wurden aufgelöst. Durch das neugestaltete Wegenetz konnte der Tourismus gelenkt und damit der Nutzungsdruck von den schützenswerten Bereichen genommen werden.

5.9.3.3 Einzelaspekte zur Waldflurbereinigung nach dem Flurbereinigungsgesetz

Im Zusammenhang mit der Waldflurbereinigung sind drei Aspekte zu behandeln, welche in landwirtschaftlich ausgerichteten Flurbereinigungsmaßnahmen nicht oder nur ganz selten in Betracht kommen.

a. Vorwegausbau von Forstwegen zur Schaffung der Zugänglichkeit

Der administrative und technische Ablauf einer Waldflurbereinigung richtet sich grundsätzlich an den über ein Jahrhundert erprobten und in dieser Reihenfolge auch im Flurbereinigungsgesetz behandelten Arbeitsschritten aus. Doch gibt es Situationen, in denen eine Waldflurbereinigung zweckmäßigerweise „vom Ende aus gedacht, geplant“ und dann auch durchgeführt werden sollte. Das ist immer dann geboten, wenn in nicht erschlossenen Waldbereichen infolge schwieriger Topografie oder durch Sturm oder Schneebruch verwüstete Waldbereiche überhaupt erst einmal zugänglich gemacht werden müssen. Oftmals muss der Zugang zu den Waldarealen sogar schnellstmöglich geschaffen werden, um die Gefahr eines Schädlingsbefalls zu verringern.

Abb. 5.9-11: Erster Zugang in einem durch den Orkan Kyrill im Jahre 2007 verwüsteten Bereich (Foto: Zerhau)



Dazu bedarf es nach Festlegung der Grenze des Flurbereinigungsverfahrens und dem Erlass des Flurbereinigungsbeschlusses und der Einrichtung eines Vorstands der Teilnehmergeinschaft als erstes der Aufstellung eines Plans über die gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen mit landschaftspflegerischem Begleitplan (Plan nach § 41 FlurbG) (siehe Kap. 3.2.2). das ist notwendig, um die öffentlich-rechtlichen Voraussetzungen zur Schaffung der inneren Erschließung des Flurbereinigungsgebietes und deren bautechnischer Ausführung zu schaffen. Manchmal ist es notwendig, die Aufstellung der allgemeinen Grundsätze für die zweckmäßige Neugestaltung des Flurbereinigungsgebietes nach § 38 FlurbG in einem gesonderten Termin der Aufstellung des Plans nach § 41 FlurbG voranzustellen.

Da beim Wegebau und der gleichzeitigen Ausführung von Begleitmaßnahmen die Grundstücke der Eigentümer baulich in Anspruch genommen werden müssen, also auf fremdem Grundeigentum gebaut werden muss, bedarf es einer Überlassungsvereinbarung mit jedem betroffenen Grundeigentümer. Bei der oben geschilderten Situation bereitet der Abschluss derartiger einvernehmlicher Vereinbarungen in der Regel keine Probleme, es sei denn, dass es sich bei dem betroffenen Waldbereichen um Kleinstgrundbesitz mit zudem unklaren Eigentums- und Grenzverhältnissen handelt. In diesen Fällen wäre eine lückenlose Beschaffung der erforderlichen Zustimmungserklärungen wenig erfolgversprechend. In diesen Fällen steht der Flurbereinigungsbehörde das Instrument der „vorläufigen Anordnung“ zur Verfügung.

Vorläufige Anordnung gemäß § 36 FlurbG

§ 36 Abs.1 FlurbG: Wird es aus dringenden Gründen erforderlich, vor der Ausführung oder zur Vorbereitung und zur Durchführung von Änderungen des Flurbereinigungsplanes den Besitz oder die Nutzung von Grundstücken oder die Ausübung anderer Rechte zu regeln, so kann die Flurbereinigungsbehörde eine vorläufige Anordnung erlassen und erlassene Anordnungen aufheben oder ergänzen. Zum Ausgleich von Härten kann sie angemessene Entschädigungen festsetzen. Die Entschädigungen trägt die Teilnehmergeinschaft.

Abs. 2: Soweit der Zustand eines Grundstücks für die Ermittlung des Wertes und die Bemessung der Entschädigung von Bedeutung ist, hat ihn die Flurbereinigungsbehörde, nötigenfalls unter Zuziehung von Sachverständigen, rechtzeitig festzustellen.

Bei der vorläufigen Anordnung handelt es sich um einen Sammel-Verwaltungsakt, der den allgemeinen Bestimmungen des Verwaltungsverfahrensgesetzes (VwVfG 2003) an einen belastenden Verwaltungsakt genügen muss. Das gilt insbesondere hinsichtlich der Begründung der Dringlichkeit und des Nachweises, dass die Anordnung dem Zweck der Flurbereinigung dient und damit im gemeinschaftlichen Interesse liegt. Dieses Interesse ist zweifelsohne dadurch gegeben, dass der Vorwegausbau der inneren Erschließung den Fortgang des Flurbereinigungsverfahrens vereinfacht und beschleunigt und insbesondere die Vermessungs- und Baukosten erheblich reduziert.

Insofern stellt die vorläufige Anordnung kein administratives Problem dar, sondern wird aus den genannten Gründen von den Teilnehmern bei entsprechender vorheriger Aufklärung begrüßt. Zeitlich gleichlaufend mit dem Ausbau der Wege können dann die gesetzlich vorgeschriebenen weiteren Arbeitsabschnitte bearbeitet werden - wie die Ermittlung der Beteiligten, die Wertermittlung des Bodens und des Aufwuchses, die Aufnahme der Wünsche für die Landabfindungen, die Aufstellung des Flurbereinigungsplanes sowie dessen Ausführung.

b. Zur zeitlichen Einordnung der Wertermittlung der Holzbestände in den Verfahrensablauf

Nach § 28 Abs. 2 FlurbG sind wesentliche Bestandteile eines Grundstücks, die seinen Wert dauernd beeinflussen,, in ihrem Wert besonders zu ermitteln. In landwirtschaftlich ausgerichteten Flurbereinigungsmaßnahmen ist die Wertermittlung von wesentlichen Bestandteilen in der Regel auf Einzelfälle beschränkt. Die Wertermittlung wird durchgeführt, wenn durch die Zuteilungsplanung bestimmt ist, welche wesentlichen Bestandteile den Eigentümer wechseln. Die Wertermittlung und die Festsetzung des Ergebnisses erfolgt dann entweder noch vor der förmlichen Bekanntgabe des Flurbereinigungsplanes oder im Rahmen einer Änderung des Flurbereinigungsplanes als Nachtrag (siehe Kap. 4.3.7).

In der Waldflurbereinigung ist die Wertermittlung von wesentlichen Bestandteilen aber der Regelfall. Infolge der Neuordnung der Grundstücke wechseln die Holzbestände auf den Grundstücken zwangsläufig die Eigentümer. Deshalb ist Wertermittlung der wechselnden Holzbestände eine zentrale zeit- und kostenaufwendige Flurbereinigungsmaßnahme, welche sorgfältig geplant und durchgeführt werden muss. Die Entscheidung über die zweckmäßige Einbeziehung der Wertermittlung der Holzbestände in den Verfahrensablauf wird von folgenden Grundsätzen im Flurbereinigungsgesetz bestimmt:

- Jeder Grundeigentümer, der Wald in ein Flurbereinigungsverfahren einbringt, hat Anspruch auf eine gleichwertige Landabfindung mit Wald. Bei der Landabfindung sind die betriebswirtschaftlichen Verhältnisse aller Teilnehmer gegeneinander abzuwägen und alle Umstände zu berücksichtigen, die auf den Ertrag, die Benutzung und die Verwertung der Grundstücke wesentlichen Einfluss haben (§ 44 Abs. 2 FlurbG).
- Wird eine Waldfläche einem anderen zugeteilt, ist für aufstehendes Holz, soweit möglich, Abfindung in Holzwerten zu geben (§ 85 Nr. 8 FlurbG).

Für eine gleichwertige Abfindung in Holzwerten muss ermittelt werden, welche Holzwerte von einem Teilnehmer im Zuge der Neuordnung der Grundstücke abgegeben und von Dritten übernommen werden. Dazu muss die neue Grundstückseinteilung bekannt sein. Für die Ermittlung der Ausgleichsbeträge müssen die abzugebenden und zu übernehmenden Teilflächen in der Örtlichkeit visualisiert werden. Das geschieht, indem die neuen Grenzen örtlich aufgesucht und mit den Grenzen der alten Grundstücke zum Schnitt gebracht werden.

Den Abfindungsgrundsätzen des FlurbG wird nicht schon dadurch Rechnung getragen, dass die Landabfindung in Holzwerten erfolgt; sie muss auch berücksichtigen, dass der Holzausgleich, also die Aufrechnung der Geldbeträge für abzugebende und zu übernehmende Holzbestände bei jedem Teilnehmer in einer finanziell zu bewältigenden Größenordnung liegen. Wie aus Abbildung 5.9-9 hervorgeht bewegen sich die im Abfindungsnachweis mit dem Holzausgleich nachgewiesenen Geldbeträge durchweg in der Größenordnung von mehreren tausend Euro.

Weil die örtliche Identifizierung und Bewertung der wechselnden Holzbestände sehr zeit- und kostenaufwendig ist, andererseits aber erst in einer Phase des Flurbereinigungsverfahrens erfolgen kann, in der die Teilnehmer die baldige Bekanntgabe des Flurbereinigungsplanes erwarten (nämlich nach der vorläufigen Besitzeinweisung), ist zu prüfen, wie den Erwartungen der Teilnehmer am besten Rechnung getragen werden kann. Nachfolgend ist dargestellt, welche Vor- und Nachteile mögliche Varianten zur zeitlichen Einordnung der Wertermittlung der Holzbestände im Arbeitsablauf der Flurbereinigung auslösen.

Abb. 5.9-12: Zur zeitlich zweckmäßigen Einordnung der Wertermittlung der Holzbestände in den Ablauf des Flurbereinigungsverfahrens

		A	B	C	D	E
A	Wertermittlung des Waldbodens	X				
	örtliche Erhebung	X				
	Offenlegung	X				
	Erstellung des Einlagenachweises	X				
	Bekanntgabe und Feststellung des Ergebnisses	X				
B1	Wertermittlung des Holzbestandes		X			
	Bestanderhebung und Bewertung aller Waldflächen		X			
	Offenlegung der Ergebnisse		X			
	Wertermittlung der wechselnden Holzbestände			X		
	Erstellung des Abfindungsnachweises-Holzausgleich			X		
	Bekanntgabe und Feststellung des Ergebnisses			X		
B2	Wertermittlung des Holzbestandes			X		
	Bestanderhebung und Wertermittlung der wechselnden Bestände			X		
	Offenlegung der Ergebnisse			X		
	Erstellung des Abfindungsnachweises-Holzausgleich			X		
	mit Bekanntgabe und Feststellung des Ergebnisses			X		
B3	Wertermittlung des Holzbestandes			X		
	Bestanderhebung und Wertermittlung der wechselnden Bestände			X		
	Offenlegung der Ergebnisse			X		
	Erstellung des Abfindungsnachweises-Holzausgleich				X	
	mit Bekanntgabe und Feststellung des Ergebnisses				X	
B4	Wertermittlung des Holzbestandes				X	
	Bestanderhebung und Wertermittlung der wechselnden Bestände				X	
	Offenlegung der Ergebnisse				X	
	Erstellung des Abfindungsnachweises-Holzausgleich					X
	mit Bekanntgabe und Feststellung des Ergebnisses					X

Fall A-A:

Die gemeinsame Durchführung der Wertermittlung des Waldbodens mit der Wertermittlung für die landwirtschaftlichen und sonstigen Nutzflächen ist zweckmäßig. Das gilt auch, wenn neben dem forstwirtschaftlichen Sachverständigen ein landwirtschaftlicher Sachverständiger für die Wertermittlung der landwirtschaftlichen Nutzflächen herangezogen werden sollte. Mit den festgestellten Ergebnissen der Wertermittlung für den Boden (§ 32 FlurbG) im gesamten Flurbereinigungsgebiet ist die Grundlage für alle weiteren Arbeitsschritte wie die Aufstellung des Einlagenachweises, die Ermittlung des Landbeitrages nach § 47 FlurbG, die Ermittlung der Abfindungsansprüche und die Bearbeitung des Zuteilungsentwurfes geschaffen.

Fall B1-B:

Durch die Bestanderhebung und Wertermittlung aller Waldbestände im Flurbereinigungsgebiet mit grundstückscharfer Zuordnung der Holzwerte (und zwar unabhängig davon, ob tatsächlich alle Bestände wechseln,) folgt die Wertermittlung der Logik der Wertermittlung für den Boden. Die Grundeigentümer sind zum frühestmöglichen Zeitpunkt über den Wert der eingebrachten Holzbestände informiert und können bei der Abgabe ihrer Wünsche für die Zuteilungsplanung konkretere Aussagen machen, als dies ohne die Kenntnis der Holzwerte möglich ist. Auch für die Zuteilungsplanung durch die Flurbereinigungsbehörde liegen alle erforderlichen Informationen für die Beachtung der Bestimmungen des § 85 Nr.8 FlurbG vor. Von Nachteil ist, dass sich nach Bekanntgabe der neuen Flurstückseinteilung herausstellen könnte, dass nur Teile der eingebrachten Grundstücke den Eigentümer wechseln und insofern Teile der Wertermittlung der Holzbestände nicht erforderlich gewesen wären (siehe Abbildung 5.9-7). Daher ist dieser Fall wohl nur geeignet, wenn absehbar ist, dass aufgrund der gegebenen Wald- und Eigentümerstruktur der überwiegende Teil des Grundbesitzes den Eigentümer wechseln wird. Die Zuordnung der Holzwerte zu den wechselnden Teilflächen hat nach der vorläufigen Besitzeinweisung zu erfolgen.

Fall B2-C:

Die örtliche Erfassung und Bewertung der Holzbestände nach der vorläufigen Besitzeinweisung kann in Kenntnis der abgesteckten und abgemarkten neuen Flurstücke erfolgen und wird auf die wechselnden Teilflächen der alten Grundstücke beschränkt, wie in Abbildung 5.9-7 und 5.9-8 dargestellt ist. Die Bekanntgabe des Abfindungsnachweises- Holzausgleich kann erfolgen, doch ist in Rechnung zu stellen, dass der Flurbereinigungsplan noch nicht unanfechtbar ist und insofern durch mögliche Widersprüche gegen den Flurbereinigungsplan Änderungen notwendig werden können. Sollten sich diese Änderungen auf kleinere Korrekturen beschränken, ist der förmliche Abschluss der Wertermittlung durch den Verwaltungsakt der Feststellung nach § 32 FlurbG vertretbar. Können größere Änderungen, insbesondere an der Abgrenzung der neuen Flurstücke, nicht ausgeschlossen werden, sollte die förmliche Feststellung der Ergebnisse der Wertermittlung zurückgestellt werden, wie dies im Fall B3-D erfolgt.

Fall B3-D:

Die örtliche Erfassung und Bewertung der Holzbestände nach der vorläufigen Besitzeinweisung erfolgt in Kenntnis der abgesteckten und abgemarkten neuen Flurstücke und wird auf die wechselnden Teilflächen der alten Flurstücke beschränkt, wie in Abbildung 5.9-7 und 5.9-8 dargestellt ist. Ein Abschluss des Wertermittlungsverfahrens für die Holzbestände mit Bekanntgabe des Abfindungsnachweises- Holzausgleich wird zurückgestellt und erfolgt zusammen mit der Bekanntgabe des Flurbereinigungsplanes, in den die Feststellung der Ergebnisse der Wertermittlung integriert ist. Damit wird vermieden, dass ein zuvor erlassener Verwaltungsakt in Abhängigkeit von einer erforderlichen Änderung des Flurbereinigungsplanes gesondert geändert werden muss.

Fall B4-E:

Mit der Bestanderhebung und Bewertung der Holzbestände wird erst begonnen, wenn der Flurbereinigungsplan unanfechtbar geworden ist. Diese Ansatz folgt der Systematik des Flurbereinigungsgesetzes, wonach ein Verfahrensschritt mit rechtlicher Außenwirkung erst in Angriff genommen wird, wenn der vorherige Verfahrensschritt bestandskräftig abgeschlossen ist. Wegen des großen Zeitbedarfes, der für die Bestanderhebung erforderlich ist (in der Regel sind das in Abhängigkeit von der Größe der zu bearbeitenden Waldbereiche mehrere Monate), führt das zu einer erheblich Verzögerung des Erlasses der Ausführungsanordnung. Dies hat zur Folge, dass den Teilnehmern die Vorteile der Neuordnung bis zum förmlichen Abschluss der Wertermittlung vorenthalten werden müssen; denn erst nach der Bestandskraft der Ergebnisse der Wertermittlung der Holzbestände könnte die Ausführungsanordnung mit dem Rechtsübergang in den neuen Zustand erlassen werden. Diese Vorgehensweise ist zudem rechtlich problematisch: wenn gegen den bekanntgegebenen Flurbereinigungsplan ohne Kenntnis der Ergebnisse des Holzausgleiches kein Widerspruch eingelegt worden ist, ist die Unanfechtbarkeit des Flurbereinigungsplanes nur scheinbar erreicht; ein Teilnehmer könnte bei Bekanntgabe des Abfindungsnachweises-Holzausgleich zu einem späteren Zeitpunkt noch nachträglich Widerspruch gegen den Flurbereinigungsplan einlegen. Unter Hinweis auf die Bestimmungen der §§ 44 Abs. 2 und 85 Nr. 8 FlurbG könnte er – durchaus begründet – vortragen, er sei im Flurbereinigungsplan nicht wertgleich abgefunden worden.

Die vorstehende Analyse der Alternativen für die praktische Durchführung der Wertermittlung der Holzbestände in der Waldflurbereinigung zeigt auf, dass die im Einzelfall zu treffende prozedurale Entscheidung von rechtlichen Aspekten und Kostenerwägungen sowie von strukturellen Rahmenbedingungen abhängt.

c. Jagdliche Belange bei der Neuordnung des Flurbereinigungsgebietes

Das Jagdrecht gehört insbesondere in größeren zusammenhängenden Waldgebieten zu den wichtigsten dinglichen Rechten, welche sich aus dem Grundeigentum ableiten. Jagdausübungsrechte sind eigentumsrechtlich geschützt, werden aber (wie im Übrigen die Pachtrechte) nicht in das Grundbuch eingetragen.

Das Jagdrecht kann in einem Eigenjagdbezirk oder in einem gemeinschaftlichen Jagdbezirk ausgeübt werden.

Eigenjagd oder Eigenjagdbezirk nennt man alle zusammenhängenden land-, forst- oder fischereiwirtschaftlich nutzbaren Grundstücke, die einer Person oder Personengemeinschaft gehören und zusammenhängend mindestens eine Fläche von 75 ha umfassen.

Einen **gemeinschaftlichen Jagdbezirk** bilden zusammenhängende Grundflächen, wenn sie zusammen mindestens 150 Hektar umfassen und nicht zu einem Eigenjagdbezirk gehören. Bei der Bestimmung der Flächengröße des Jagdbezirks werden Straßen und Sportstätten und so genannte befriedete Bezirke einbezogen. In den Jagdgesetzen der Länder können die Mindestgrößen von Eigenjagdbezirken oder gemeinschaftlichen Jagdbezirken erhöht werden.

Die Jagdausübung in einem Eigenjagdbezirk erfolgt durch den Grundeigentümer; kann aber auch an eine sonstige zur Jagdausübung berechnigte Person oder Personengemeinschaft verpachtet werden. Ein gemeinschaftlicher Jagdbezirk wird als Jagdgenossenschaft genutzt oder an einzelne Personen (Jagdpädchter) verpachtet.

Infolge der zwingenden Bindung des Jagdausübungsrechts an das Grundeigentum ist der Zusammenhang mit der ländlichen Bodenordnung und Flurbereinigung gegeben. Insofern sind die Jagdausübungsberechnigten Nebenbeteiligte gemäß § 10 Nr. 2 d FlurbG. In einem Bodenordnungsverfahren werden die

Grundbesitzverhältnisse zwar umgestaltet, doch bleiben die Rechte an den Grundstücken, bis auf die im Gesetz normierten Ausnahmen, unangetastet. Nach § 68 Abs. 1 FlurbG tritt die Landabfindung hinsichtlich der Rechte an den alten Grundstücken und der diese Grundstücke betreffenden Rechtsverhältnisse, die nicht aufgehoben werden, an die Stelle der alten Grundstücke. Diese dingliche Surrogation gilt für das Eigentumsrecht sowie für alle sonstigen dinglichen Rechte an Grundstücken. Die Jagdausübungsrechte bleiben also unangetastet.

Ogleich es nach Eintritt des neuen Rechtszustandes regelmäßig einer Neuordnung bzw. Anpassung der Jagdbezirke an die neue Feld- bzw. Waldstruktur bedarf, ist dafür die Flurbereinigungsbehörde nicht zuständig. Nach höchstrichterlicher Rechtsprechung ist die Flurbereinigungsbehörde nicht befugt, die Neugestaltung der Jagdbezirke zu betreiben oder gar in die jagdrechtlichen Verhältnisse der Grundeigentümer einzugreifen (Seehusen; Schwede 1997). Die Anpassung der Jagdbezirke nach Eintritt des neuen Rechtszustandes ist Sache der Jagdbehörden; sie erfolgt in der Regel erst, wenn Grundbuch und Liegenschaftskataster berichtigt worden sind (siehe Kap. 3.3.5).

Findet jedoch ein Eingriff in bestehende Jagdrechte nach § 49 Abs. 2 FlurbG statt, weil es der Zweck der Flurbereinigung erfordert, ist dieser nach § 44 Abs. 2 FlurbG bei der Landabfindung auszugleichen bzw. als enteignungsrechtlicher Tatbestand zu entschädigen. Ein solcher Fall liegt vor, wenn der Eigentümer einer Eigenjagd nicht mit einem zusammenhängenden Grundbesitz von mindestens 75 ha abgefunden werden kann. Hier können hohe Entschädigungsleistungen anfallen, die von der Teilnehmergeinschaft zu tragen wären. Der Wert einer kapitalisierten Jagdpacht für einen Eigenjagdbezirk ist erheblich höher als für einen gemeinschaftlichen Jagdbezirk.

Doch auch der umgekehrte Fall kommt in der Praxis vor, dass nämlich ein Grundeigentümer mit mehr als 75 ha land- und/oder forstwirtschaftlicher Fläche, welche aber vor der Flurbereinigung keinen zusammenhängenden Grundbesitz in Sinne des Jagdrechts darstellte, im Zuge der Flurbereinigung eine arrondierte Landabfindung erhält, welche das Erfordernis für eine Eigenjagd erfüllt. Hier würde der begünstigte Grundeigentümer gegenüber allen anderen Grundeigentümern einen so großen wirtschaftlichen Vorteil erlangen, dass sich die Frage stellt, ob die betriebswirtschaftlichen Verhältnisse der Teilnehmer ermessensfehlerfrei gegeneinander abgewogen worden sind (§ 44 Abs. 2 FlurbG). Eine derartige Landabfindung könnte nur dann rechtlich vertretbar sein, wenn der Begünstigte dafür gewisse andere Nachteile an seiner Landabfindung in Kauf zu nehmen hat, die so anderen Flurbereinigungsteilnehmern erspart blieben.

5.9.4 Bodenordnungsverfahren für Waldgemeinschaften

Historisch sind zur geregelten Handhabung der Waldnutzung Waldgemeinschaften gebildet worden. Im 19. Jahrhundert traten immer mehr die rechtlichen und wirtschaftlichen Aspekte der Waldnutzung in den Vordergrund; das hat sich bis heute nicht geändert, denn der Zusammenschluss der Privateigentümer zu Waldgemeinschaften hat an den ursächlichen strukturellen Nachteilen des Kleinprivatwaldes nichts geändert. Deshalb besteht auch heute noch ein erheblicher Druck zur Optimierung der Verwaltung und Nutzung des Kleinprivatwaldes durch Bildung von größeren Waldeinheiten.

Nach deutschem Recht ist die gemeinschaftliche Waldbewirtschaftung grundsätzlich in zwei Formen möglich und zwar in der Form der Waldgenossenschaft oder in der Form forstwirtschaftlicher Zusammenschlüsse; Einzelheiten siehe bei Thiemann; Mock; Schumann (2016).

5.9.4.1 Waldgenossenschaften nach Artikel 83 des Einführungsgesetzes zum BGB

Die Waldgenossenschaft ist Gesamthandeigentümer der ihr zugehörigen Grundstücke; die einzelnen Grundeigentümer (Waldgenossen) haben ideelles Eigentum nach Bruchteilen an der Waldgenossenschaft. Es handelt sich um Anteilseigentum als grundstücksgleiches Recht; es kann verkauft und vererbt werden, wobei lediglich die Person des Waldgenossen wechselt. Das Anteilseigentum kann jedoch nicht geteilt werden.

Das Gesamthandeigentum der Waldgenossenschaft und das Anteilseigentum der Waldgenossen an ihr sind im BGB und in der Grundbuchordnung (GBO 1994) nicht behandelt; es besteht, wie in Kapitel 5.9.2 ausgeführt, nach altem Recht weiter fort. Da das Land Nordrhein-Westfalen im Jahre 1975 und das Land Thüringen im Jahre 1999 von der Ermächtigung des Artikel 1 Abs. 2 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (EGBGB 1994) Gebrauch gemacht haben, sind die altrechtlichen Waldgemeinschaften in diesen Ländern auf eine neue rechtliche Grundlage gestellt worden. Dadurch können die Anteile im Bestandsverzeichnis des Grundbuches wie Grundstücke unter einer laufenden Nummer beim Anteilseigentümer eingetragen werden.

Im Land Nordrhein-Westfalen gibt es noch etwa 270 Waldgenossenschaften mit ca. 18.000 Anteilseigentümern auf einer Fläche von ca. 41.000 ha - vorwiegend im südöstlichen Landesteil; in Thüringen sind es etwa 340 altrechtliche Waldgemeinschaften mit rund 18.000 Anteilseigentümern auf einer Fläche von ca. 17.500 ha. Während in Nordrhein-Westfalen keine Neugründung von Waldgenossenschaften mehr zu verzeichnen ist, gibt es in Thüringen noch Neugründungen.

In allen anderen Bundesländern können Waldgenossenschaften im Sinne von Artikel 83 EGBGB nicht neu entstehen, weil keine landesgesetzlichen Vorschriften erlassen wurden. Hier besteht aber die Möglichkeit der Neugründung von Waldgemeinschaften auf der Grundlage von § 1008 BGB, nämlich als Miteigentum nach Bruchteilen durch eine vertragliche Vereinbarung (nähere Einzelheiten bei Thiemann; Mock; Schumann 2016).

5.9.4.2 Die Zusammenlegung von Waldgenossenschaften nach dem Gemeinschaftswaldgesetz in Verbindung mit dem Flurbereinigungsgesetz *(Quelle: A. Peter; BezReg Arnberg)*

Ziel eines Zusammenlegungsverfahrens nach § 26 ff. des Gemeinschaftswaldgesetzes NRW (GWG 1975) ist die Verbesserung der forstlichen Bewirtschaftung, die Erleichterung der Verwaltung sowie die Schaffung eines einheitlichen Forsteinrichtungswerkes, welches wiederum für eine nachhaltige Waldwirtschaft notwendig ist; dabei werden in der Regel mehrere Waldgenossenschaften zu einer neuen Waldgenossenschaft zusammengeschlossen. Bei dieser Art von Zusammenlegungsverfahren sind gemäß § 27 GWG NRW sind die Bestimmungen des Flurbereinigungsgesetzes (FlurbG 1976) sinngemäß anzuwenden.

Der Einleitung einer Zusammenlegung nach GWG NRW hat die höhere Forstbehörde zuzustimmen.

Durch den Zusammenlegungsbeschluss entsteht die Teilnehmergeinschaft des Zusammenlegungsverfahrens (§ 16 FlurbG). Die Wertermittlung der Grundstücke gemäß §§ 27 ff. FlurbG erfolgt in der Regel in einfacher Weise. Die Wertermittlung der Holzbestände ist die wesentlich aufwendigere Angelegenheit; hilfsweise wird (falls vorhanden) hierzu auf die Ergebnisse des Forsteinrichtungswerkes zurückgegriffen. Die Ergebnisse der Wertermittlung werden mit dem Zusammenlegungsplan bekannt gegeben und festgestellt.

Der Zusammenlegungsplan (§ 100 FlurbG) fasst die Ergebnisse des Verfahrens zusammen. Er dient nach Eintritt des neuen Rechtszustandes als amtliches Verzeichnis der Grundstücke (§ 2 Abs. 2 der Grundbuchordnung).

Gegen Verwaltungsakte der Flurbereinigungsbehörde nach dem Gemeinschaftswaldgesetz NRW steht ohne Vorverfahren der direkte Weg zum Verwaltungsgericht offen.

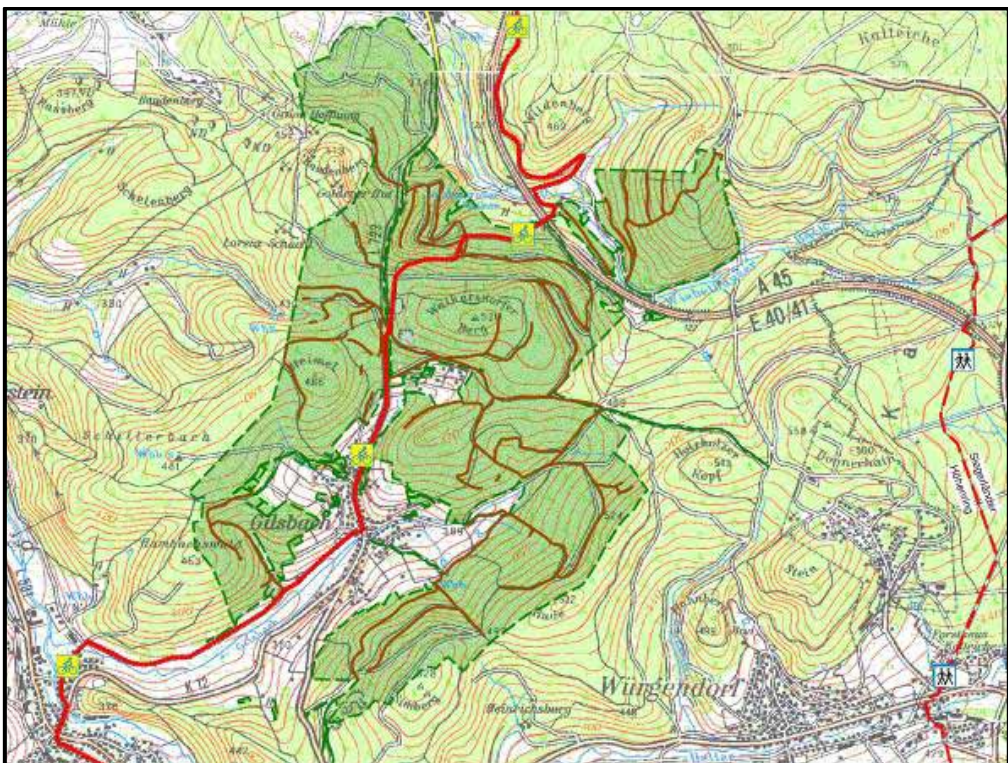
Das nachfolgende Beispiel der „Zusammenlegung Gilsbach“ nach § 26 ff. GWG in Verbindung mit dem FlurbG stellt die wichtigen Verfahrensabschnitte dar:

Ziel der Zusammenlegung

Die rechtliche Zusammenlegung von fünf Waldgenossenschaften sollte der besseren Bewirtschaftung und erleichterten Verwaltung der beteiligten Waldgenossenschaften dienen. Das genossenschaftliche Grundvermögen sollte durch Herausnahme von Enklaven arrondiert werden, die von dem Gebiet der Genossenschaften umschlossen waren. Weiterhin sollten auch Infrastrukturverbesserungen für die Forstwirtschaft durch Natur schonenden und Umwelt verträglichen Wegebau ausgeführt werden zur verbesserten Walderschließung als Voraussetzung für die Mobilisierung des Rohstoffs und Energieträgers Holz. Die künftigen Pachteinnahmen von Windkraftanlagen sollten im Zusammenlegungsverfahren berücksichtigt werden.

Das Verfahrensgebiet umfasste 710 ha mit 420 Teilnehmern; weitere benachbarte Waldgenossenschaften und Privateigentümer waren beteiligt.

Abb. 5.9-13: Die infrastrukturelle Neugestaltung des Zusammenlegungsgebietes
(Quelle: A. Peter; BezReg Arnberg)



Zu der Planung dieses Forstwegenetzes ist eine Erklärung erforderlich, weil es offensichtlich den in Kapitel 4.4.3.2 aufgestellten Grundsätzen in Teilen widerspricht. Die Begründung für die Vielzahl der Forstwege ohne Durchgängigkeit liegt in dem Umstand, dass die arrondierte Waldgenossenschaft als Ganzes bewirtschaftet wird und das Wegenetz nur der Erreichbarkeit der Waldflächen und dem Abtransport des erworbenen Holzes dient.

Der Ablauf des Zusammenlegungsverfahrens

- Aufklärung der voraussichtlich beteiligten Waldgenossen,
- Herbeiführung der Beschlüsse der 5 Waldgenossenschaften zu der gewünschten Zusammenlegung,
- Gemeinsamer Antrag der 5 Vorstände auf Zusammenlegung,
- Einleitungsbeschluss nach § 91 FlurbG,
- Durchführung der Zusammenlegung durch die Flurbereinigungsbehörde:
 - Wertermittlung von Boden und Holzbeständen,
 - Aufstellung eines Plans über die gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen mit landschaftspflegerischem Begleitplan,
 - Aufstellung des Zusammenlegungsplans,
- Ausführungsanordnung nach Bestandskraft des Zusammenlegungsplanes.

Die Wertermittlung im Zusammenlegungsverfahren

Die Wertermittlung für den Boden wurde durch die Flurbereinigungsbehörde im Benehmen mit dem Vorstand der Teilnehmergemeinschaft ausgeführt; die Bestandswerte wurden durch einen Forstsachverständigen ermittelt.

Abb. 5.9-14: Die Ergebnisse der Wertermittlung für den Boden und den Holzbestand

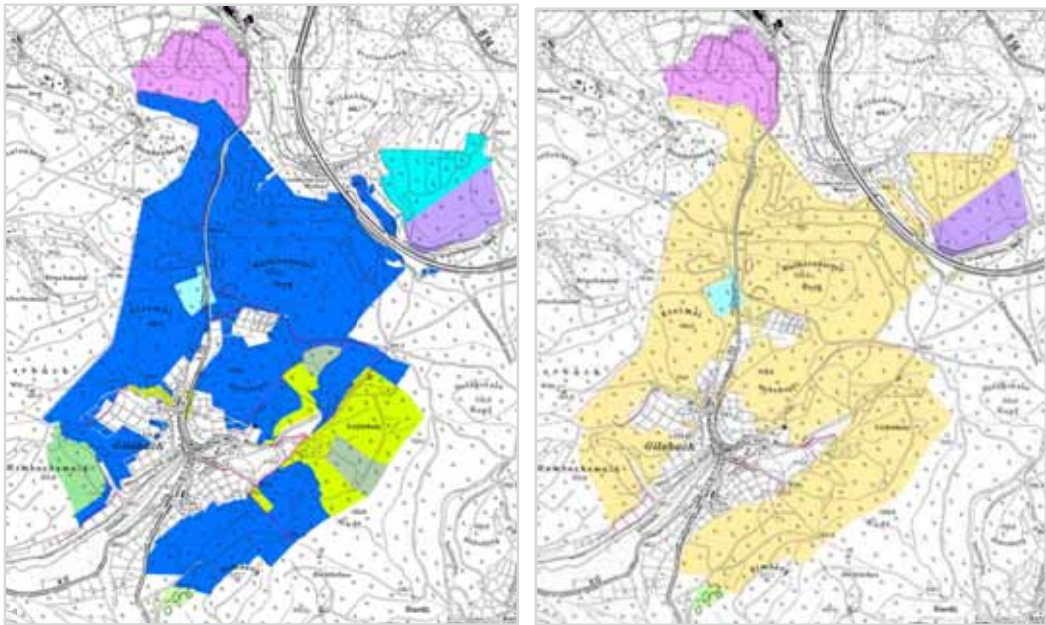
Waldgenossenschaft (O.Nr.)	Anteile	Fläche	Bodenwert	Bestandswert	Barwert	Gesamtwert
		ha	€	€	€	€
9/00	3.912	481,0675	962.135	1.873.166	150.000	2.985.301
7/00	3.572	67,3221	134.644	479.619	30.000	644.263
6/00	1.987	17,3924	34.785	115.322	20.000	170.107
5/00	1.760	19,2230	38.446	97.428	10.000	145.874
8/00	620	33,9671	67.934	204.024	5.000	276.958
Summe	11.851	618,9721	1.237.944	2.769.559	215.000	4.222.503

(Quelle: nach A. Peter)

Auf dieser Grundlage wurden der Zusammenlegungsplan aufgestellt und die Mehr- oder Minderzuteilung ausgeglichen, und zwar mit 634 €/ Anteil. Den Waldgenossen, welche zwei genehmigte Windenergieanlagen in das Zusammenlegungsverfahren eingebracht hatten, wurde im Zusammenlegungsplan für 25 Jahre die Pachteinnahmen (in Höhe von 40.000 €/ Jahr) zuerkannt.

Zu dem in der Ausführungsanordnung bestimmten Zeitpunkt trat der im Zusammenlegungsplan vorgesehene neue Rechtszustand (mit nur noch einer Waldgenossenschaft) an die Stelle der bisherigen fünf Waldgenossenschaften. Mit der Berichtigung der öffentlichen Bücher und der Bestellung der Organe der neuen Waldgenossenschaft fand das Zusammenlegungsverfahren seinen Abschluss.

Abb. 5.9-15: Die beteiligten Waldgenossenschaften und deren Abgrenzung nach der Zusammenlegung (Quelle: A. Peter; BezReg Arnsberg)



Die Ergebnisse der Zusammenlegung

Aus den fünf alten Waldgenossenschaften entstand die neue Waldgenossenschaft „Gilsbach“. Sie verwaltet 11.851 Anteile mit ca. 420 Anteilseignern und eine Fläche von 619,9721 ha. Unklare Grenzverhältnisse wurden beseitigt. Privatgrundstücke in Enklaven konnten entfernt werden.

Zur Verbesserung der Walderschließung wurden ca. 24,7 km Wege ausgebaut und 2,3 km neu gebaut mit einer Kronenbreite von 4,5 bis 5,0 m und einer Fahrbahnbreite von 3,5 m. Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft wie die Entfernung von Fichtenbeständen aus Feuchtgebieten und Bachtälern wurden durchgeführt; die Waldumwandlung von Fichtenarealen in Mischwald wird ermöglicht. Durch die Zusammenlegung der Genossenschaften ergibt sich eine betriebswirtschaftlich zweckmäßige Größe, die eine nachhaltige forstwirtschaftliche Bewirtschaftung gewährleistet: Forsteinrichtung, Holzverkauf, Betriebsmitteleinsatz wurden vereinfacht und rentabler. Die Verwaltungskosten verringern sich, weil die Kosten und Erlöse nicht mehr getrennt nach den verschiedenen Genossenschaften verteilt werden müssen. Das Betriebsrisiko der kleinen Waldgenossenschaften sinkt. Ein neuer Eigentumsnachweis wurde geschaffen.

5.9.4.3 Die Gründung einer Waldgenossenschaft nach § 1008 ff. BGB

Zur Neugründung von Waldgenossenschaften in der Form von Miteigentum nach Bruchteilen wird auf Thiemann; Mock; Schumann (2016) und die dort aufgeführte Literatur sowie auf Harnischfeger; Peuke (2021) verwiesen. Eine möglicherweise im Laufe der Zeit aus wirtschaftlichen Gründen gebotene Zusammenlegung mit weiteren Waldgenossenschaften könnte entsprechend Kapitel 5.9.4.2 erfolgen.

5.9.5 Forstwirtschaftliche Zusammenschlüsse nach § 15 Bundeswaldgesetz

Der Bauernwald mit der individuellen Nutzung des Privatwaldes gehört der Vergangenheit an und wird begrifflich nur noch zur waldökologischen Beschreibung eines Waldareals verwendet. Nur die wenigsten Eigentümer von Wald sind heute in der Lage und willens, ihren Wald selbst zu bewirtschaften. Deshalb haben schon zu Beginn des 20. Jahrhunderts Bestrebungen eingesetzt, vertragliche Zusammenschlüsse zur gemeinsamen Bewirtschaftung des Waldes zu fördern. Rechtlich stehen dazu alle Formen für Personengesellschaften nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB), dem Genossenschaftsgesetz sowie dem Handelsgesetz zur Verfügung; derartige Zusammenschlüsse werden durch Vertrag begründet.

In der Praxis hat sich jedoch die Forstbetriebsgemeinschaft nach §§ 16 – 20 des Bundeswaldgesetzes (BWaldG 1975) in der Rechtsform des „eingetragenen Vereins“ (e.V.) nach § 21 BGB oder des „wirtschaftlichen Vereins“ (w.V.) nach § 22 BGB als übliche Rechtsform erwiesen. Die Forstbetriebsgemeinschaft oder auch „Waldbesitzervereinigung“ ist ein privatrechtlicher Zusammenschluss von Waldbesitzern, der den Zweck verfolgt, die Bewirtschaftung der Waldflächen seiner Mitglieder gemeinsam zu betreiben, insbesondere die Nachteile aus den vorhandenen strukturellen Mängeln des forstlichen Grundbesitzes wie geringe Flächengröße, ungünstige Flächengestalt, Besitzzersplitterung, Gemengelage, unzureichender Aufschluss durch Wege und hoher Anteil ertragsloser oder ertragsschwacher Bestockung zu überwinden. Das Gesetz über forstwirtschaftliche Zusammenschlüsse (FZusG 1961) hat diesen Vorgang seit den 1960-er Jahren deutlich befördert. Im Bundesgebiet gab es im Jahre 2003 insgesamt 1.723 anerkannte Forstbetriebsgemeinschaften mit rund 311.000 Mitgliedern und einer Waldfläche von ca. 3,150 Millionen ha. Eine „Rundumversorgung“ der Waldflächen durch die Forstbetriebsgemeinschaften ist eher selten; die forstlichen Zusammenschlüsse konzentrieren sich überwiegend auf den Holzeinschlag, den gemeinsamen Holzverkauf, den Kauf und koordinierten Einsatz von Maschinen und Geräten sowie den Wegebau und die Wegeunterhaltung.

Im Gegensatz zu den Waldgenossenschaften müssen bei den forstwirtschaftlichen Zusammenschlüssen die Kosten und Erträge aus den erbrachten Dienstleistungen grundstückgenau auf die Mitglieder umgelegt werden, was mit einem nicht zu unterschätzenden Verwaltungsaufwand verbunden ist. Zwischenzeitlich erfolgte Erbgänge oder Verkäufe von Waldflächen erhöhen die ohnehin hohen Verwaltungskosten. Vor diesem Hintergrund hat sich in einzelnen Regionen ein neues Instrument zur Reduzierung der Werbungskosten bei der Waldnutzung entwickelt: die **temporäre Arrondierung zu Nutzungsblöcken** (Wippel 2012). Dazu werden etwa für

den Holzeinschlag und die Holzvermarktung die anstehenden Waldflächen zu Nutzungsblöcken zusammengeschlossen. Als Hilfsmittel dienen Orthophotokarten, Auszüge aus dem Liegenschaftskataster und, soweit erforderlich, digitale Höhenmodelle. Damit solche Zusammenschlüsse überhaupt zustande kommen, bedarf es der Ansprache der Waldeigentümer durch Fachleute der Forstbehörde oder freiberuflich tätige Forstingenieure; die Vorteile der geplanten Maßnahme müssen den potenziellen Eigentümern erklärt werden. Oft müssen die Fachleute unter den in Frage kommenden Waldbesitzern vermitteln.

5.9.6 Fazit

Für eine nachhaltige Waldnutzung stehen wie im Übrigen für die landwirtschaftliche Bodennutzung neben der gesetzlich normierten traditionellen Flurbereinigung auch weitere gesetzliche und untergesetzliche Bodenordnungsinstrumente zur Verfügung. Hier schließt sich der Kreis zu den in Kapitel 5.8 beschriebenen untergesetzlichen freiwilligen Instrumenten zur Verbesserung der Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Land- und Forstwirtschaft. Allen Ansätzen ist gemeinsam, den wirtschaftlichen Interessen der Grundeigentümer und den Ansprüchen der Gesellschaft an einer nachhaltigen Bodennutzung gerecht zu werden.

5.10 Zur gegenwärtigen und künftigen Rolle der ländlichen Bodenordnung und Flurbereinigung in Deutschland

Die in Kapitel 5 behandelten Aspekte bei der Durchführung von Flurbereinigung und Flurneueordnung spiegeln an ausgewählten Beispielen wider, wie Regierungen und ausführende Behörden den gegenwärtigen Herausforderungen an die Bodennutzung mit den Instrumenten der gestaltenden Bodenordnung begegnen. Diese Herausforderungen stellen sich in den Regionen Deutschlands ganz unterschiedlich. Im operativen Alltag einer Flurbereinigungsbehörde konkretisieren sich die Herausforderungen in den jeweils zu bedienenden Geschäftsfeldern und lassen sich zum Beispiel für das Land Nordrhein-Westfalen nachweislich einer kürzlich erschienenen Schrift (umwelt.nrw 2021) in dem Portfolio der Verwaltung für Agrarordnung NRW ablesen.

Das Land Nordrhein-Westfalen ist mit 18 Millionen Bürgern das bevölkerungsstärkste Bundesland; die Metropolregion Ruhrgebiet gilt als Europäische Industrieregion, Zentrum von Wissenschaft und Technologie und als Region der Kultur und Medien. Gleichwohl werden ca. 50% der Landesfläche von einer dynamischen und global wettbewerbsfähigen Landwirtschaft und auf ca. 25% der Landesfläche von einer im Waldumbau befindlichen Forstwirtschaft mit hohem Exportanteil geprägt. Die gegenwärtigen Geschäftsfelder der fünf über das Land verteilten Flurbereinigungsbehörden sind: Agrarstruktur & Ernährungssicherung, Naturschutz und Landschaftspflege, Forstwirtschaft, Wasserwirtschaft, Infrastruktur, Beseitigung von Bergbaufolgen, Verbesserung der Lebensverhältnisse. Die Verwaltung für Agrarordnung NRW führt ihre Aufgabe als Flurbereinigungsbehörde seit 200 Jahren in ungebrochener Folge fort – natürlich

mit immer wieder veränderten Zielen, mit entsprechenden gesetzlichen Grundlagen, veränderten Organisationsformen und Behördenbezeichnungen.

Dieser „Schnappschuss“ des Portfolios einer modernen Flurbereinigungsverwaltung im Jahre 2021 verdeutlicht die Rolle und Bedeutung der ländlichen Bodenordnung in ganz Deutschland. Die Darstellung lässt erkennen, dass die ländliche Bodenordnung für die gesellschaftliche und wirtschaftliche Entwicklung eines Staates wirksame und nachhaltige Beiträge leisten kann. In ihrer aktuellen Ausprägung mit der Gewährleistung des persönlichen Eigentums, rechtstaatlichen Mechanismen in den Verwaltungsverfahren und dem Handeln nach den Prinzipien der Nachhaltigkeit sind die eingesetzten Instrumente in der pluralistischen Gesellschaft Deutschlands mit ihrer freiheitlich demokratischen Grundordnung offensichtlich in der Lage, bei der Bewältigung der gegenwärtigen Herausforderungen in der Bodennutzung einen Ausgleich zwischen Privatautonomie des Einzelnen und öffentlichem Wohl herzustellen. Das gilt für den Infrastrukturausbau, die Siedlungsflächenentwicklung sowie für den Ressourcenschutz gleichermaßen. Die den Instrumenten der Flurbereinigung innewohnenden Potenziale sollten nach Op't Eynde; Kötter (2009) und NABU (2003) künftig noch besser genutzt werden.

Das gilt auch für alle Herausforderungen, welche sich aus den fortschreitenden Klimaveränderungen auf die Bodennutzung ergeben. Die Auswirkungen des Klimawandels auf die Nutzung der land- und forstwirtschaftlichen Flächen mögen in ihrem finalen Ausmaß noch nicht zweifelsfrei abschätzbar sein. Dennoch ist ersichtlich, dass eine Anpassung der Bodennutzung an die unvermeidlichen Folgen des Klimawandels erforderlich sein wird. Zum Leben mit dem Klimawandel wird gehören, sich mit extremen Klimaereignissen zu arrangieren und entsprechende Vorsorge zu treffen. Das Klima und die Klimaveränderungen bestimmen die Rahmenbedingungen für die künftige Bodennutzung. Damit ist der direkte Bezug zur Bodenordnung gegeben, wie sie in staatlich verfassten Gemeinwesen praktiziert wird. Für erforderliche Anpassungsmaßnahmen steht das ganze Portfolio der Bodenordnung zur Verfügung, wie es vorstehend behandelt ist (DVW 2010; UBA 2011). Es ist nicht auszuschließen, dass weitere, bisher nicht praktizierte Bodenordnungsmaßnahmen dazu kommen werden.

6 Zur Bedeutung von Flurbereinigung und Landentwicklung im internationalen Kontext

Die Entwicklung ländlicher Räume ist keineswegs ein spezifisch deutsches Thema; „Ländliche Entwicklung“ ist eine europäische, ist eine globale Herausforderung. Die jeweiligen Herausforderungen stellen sich jedoch in ganz unterschiedlicher Weise.

Bei globaler Betrachtung ist „ländlich“ gleichzusetzen mit „Armut“. So sind die Millenniumsziele der Vereinten Nationen im Jahre 2000 ganz wesentlich darauf ausgerichtet, Hunger und Armut zu bekämpfen, und daher auf die ländliche Entwicklung fokussiert. Zwei Drittel aller hungernden Menschen auf der Erde leben in ländlichen Gebieten. In weiten Teilen der Erde geht es darum, den Menschen die existenziellen Grundbedürfnisse zu befriedigen: gesundes Trinkwasser, genügend Nahrungsmittel und eine menschenwürdige Wohnstatt. Diese Selbstverständlichkeiten für Menschen in entwickelten Ländern stehen in vielen Ländern noch weit vor dem Anspruch der Menschen an ein eigenverantwortlich gestaltetes Leben mit Arbeit, Gesundheitsvorsorge und Bildung. Gleichwohl gibt es in vielen Ländern der Dritten Welt Grundeigentümer, die unvorstellbar große Agrarflächen bzw. Waldflächen besitzen und gewerblich nutzen, deren Wertschöpfung jedoch nicht in den Ländern bleibt, sondern auf den internationalen Kapitalmärkten zur Gewinnmaximierung eingesetzt wird.

International wird in der Dritten Welt die ländliche Entwicklung als langfristiger Veränderungsprozess verstanden, bei dem viele sektorale und regionale Strategien beteiligt sind. Nach (Brüntrup 2016) muss die ländliche Entwicklung das Rückgrat für Armutsbekämpfung, Ernährungssicherung und Wohlstand werden. Im Mittelpunkt dieses Ansatzes steht die „Bodenfrage“, nämlich der Zugang der Bevölkerung zu Land und als Basis für eine wenigstens die Grundbedürfnisse befriedigende Subsistenzwirtschaft (FAO 2005). In den von Bürgerkriegen heimgesuchten Regionen der Welt sind Grundeigentum und Grundbesitz Schlüsselfaktoren für eine Aussöhnung zwischen den Ethnien und für erste Schritte hin auf eine wirtschaftliche Erholung des Staatswesens. Dabei ist die Gewährleistung von Eigentums- und Besitzrechten an Grund und Boden zugleich auch eine Frage von Rechtstaatlichkeit in der staatlichen Bodenpolitik und bei partizipativ und bürgerschaftlich ausgerichteten Entwicklungsaktivitäten (FAO 2007). Vor dem Hintergrund der ganz unterschiedlichen Ausgangsbedingungen für Entwicklungsmaßnahmen in den Ländern der Dritten Welt ist von der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung in Europa (OECD) ein Rahmenkonzept für strategische Überlegungen in der ländlichen Entwicklung mit einer Kategorisierung von relevanten Ausgangs- bzw. Rahmenbedingungen vorgelegt worden (OECD 2006):

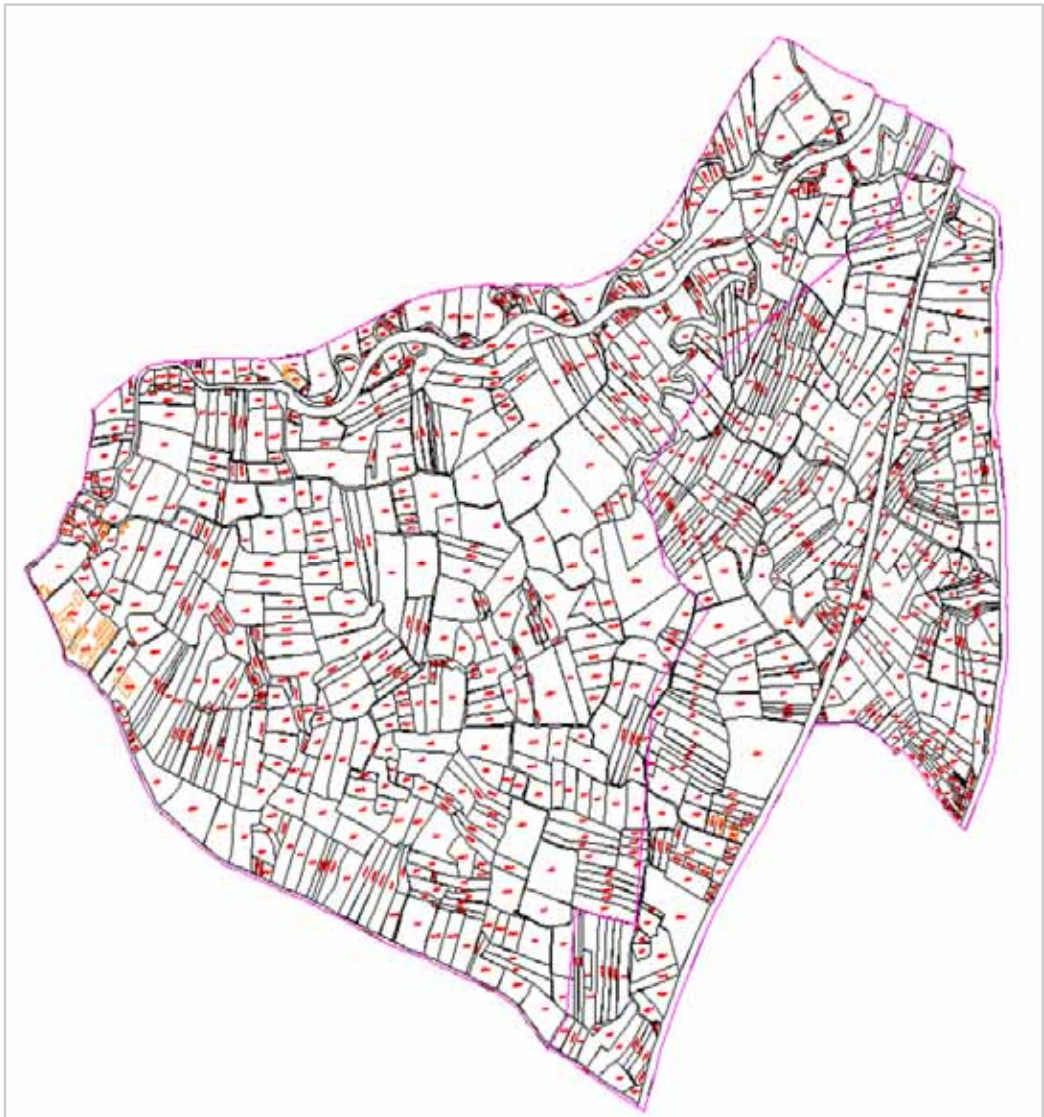
Abb. 6-1: Das OECD Modell der „fünf ländlichen Welten“ („five rural worlds“)

Ländliche Welt 1 (RW 1) Große gewerbliche landwirtschaftliche Haushalte und Betriebe	<ul style="list-style-type: none"> • Stellen eine sehr kleine Minderheit der ländlichen Haushalte und Betriebe in Entwicklungs- und Schwellenländern dar. • Betreiben hochwertige exportorientierte Landwirtschaft. • Haben direkten Zugang zu Finanzmärkten, zu Instrumenten des Risikomanagements und zur Vermarktungs- und Logistikinfrastruktur. • Haben Einfluss auf staatliche Strategien und Institutionen zum Vorteil ihrer Betriebe. • Sind eng mit Käufer-dominierten Wertschöpfungsketten verknüpft.
Ländliche Welt 2 (RW 2) Traditionelle Landbesitzer und Betriebe, international nicht wettbewerbsfähig	<ul style="list-style-type: none"> • Stellen einen erheblichen Teil der landwirtschaftlichen Haushalte und landwirtschaftlichen Betriebe in Entwicklungsländern dar. • Familien gehören vielfach zu den lokalen Eliten, haben aber wenig Einfluss auf Landesebene. • Wirtschaften auf relativ großen Flächen, auf denen gewerbliche Landwirtschaft und Subsistenzlandwirtschaft gleichermaßen betrieben wird. • Hatten vor erfolgten Strukturanpassungen Zugang zu grundlegenden Diensten wie Finanzierung, der aber aktuell nicht mehr gegeben ist.
Ländliche Welt 3 (RW 3) Subsistenz-Haushalte und Kleinstbetriebe	<ul style="list-style-type: none"> • Sie bilden den sehr großer Anteil an Kleinbauern, Hirten, Fischern und zugehörigen Kleinstbetrieben. • Ihr Hauptanliegen ist die Ernährungssicherung. • Die Wirtschaftsgüter sind schlecht entwickelt. • Es besteht nur ein sehr eingeschränkter Zugang zu Finanzdienstleistungen (Krediten). • Stark eingeschränkte Möglichkeiten zur Risikovorsorge. • Befinden sich in benachteiligten Regionen oder Gebieten mit anfälligen Ökosystemen.
Ländliche Welt 4 (RW 4) Landlose ländliche Haushalte und Kleinstbetriebe	<ul style="list-style-type: none"> • Die Kleinstbetriebe werden häufig von Frauen geführt. • Haupteinkommensquellen sind die Teilpacht oder Tätigkeiten als Arbeitskraft in der örtlichen oder regionalen Landwirtschaft. • Tägliche, saisonale oder auch dauerhafte Migration in die Wirtschaftszentren. • Der niedrige Bildungsstand ist das Haupthindernis bei der Überwindung der Armut.
Ländliche Welt 5 (RW 5) Dauerhaft arme ländliche Haushalte; viele davon sind wirtschaftlich nicht mehr aktiv	<ul style="list-style-type: none"> • Während Krisenzeiten entsteht vielfach eine völlige Verarmung durch Verkauf von Produktivvermögen unter Preis oder durch Ressourcenverlust. • Finanzielle Unterstützung durch Verwandte, gemeinschaftliche (internationale) Sicherheitsnetze und staatliche Unterstützung sind überlebenswichtig. • Mit der Verarmung ist vielfach der Ausschluss aus der örtlichen Gemeinschaft verbunden.
	(nach OECD 2006)

Die ländliche Entwicklung ist auch eine Herausforderung für die Länder Mittel- und Osteuropas (CEEC) und die Länder in der Gemeinschaft unabhängiger Staaten (CIS), welche aus der ehemaligen Sowjetunion hervorgegangen sind. Viele dieser Länder sind noch in dem Transformationsprozess von der ehemaligen sozialistischen Planwirtschaft in eine freiheitlich marktwirtschaftliche Ordnung. Davon sind die ländlichen Bereiche ganz erheblich betroffen (siehe z. B. Dijk 2003, Thomas 2006c). Es handelt sich dabei um einen Prozess, der nach nahezu 30 Jahren nach der staatlichen Unabhängigkeit dieser Länder (von wenigen Ausnahmen abgesehen) immer noch nicht abgeschlossen ist. (Thomas 2011b). In diesen Ländern ist es unabdingbar, die durch die Bodenreformen der 1990-er Jahre erzeugten Agrarstrukturen an den heutigen Anforderungen an eine nachhaltige Landwirtschaft auszurichten sowie die Wohn- und

Arbeitsverhältnisse zu verbessern, wenn die ländlichen Räume nicht von der allgemeinen wirtschaftlichen Gesundung ausgeschlossen bleiben sollen. Mit einer Flurbereinigung, die nur auf die (freiwillige) Zusammenlegung von Flurstücken beschränkt bleibt, wird dieser Anspruch nicht zu erfüllen sein. Nur in wenigen dieser Länder sind Bemühungen wahrnehmbar, den Übergang von der sektoralen Flurbereinigung zur integralen ländlichen Entwicklung zu beschreiten.

Abb. 6.1-1: Die in den mittel- und osteuropäischen Ländern noch zu lösenden Bodenordnungsaufgaben werden in dem Beispiel aus Serbien deutlich
(Quelle: GIZ Serbien 2014).



Schließlich stellen sich auch in den entwickelten Volkswirtschaften die Aufgaben der ländlichen Entwicklung immer wieder neu. Denn je höher der Organisationsgrad einer Gesellschaft, desto differenzierter stellen sich die Bodennutzungsansprüche und erfordern eine klare Zuordnung im Raum (Thomas 2006a).

6.1 Die Flurbereinigung und Landentwicklung im aktuellen europäischen Kontext

6.1.1 Ansätze und Instrumente der Landentwicklung in Europa

Ländliche Entwicklung als gesellschaftspolitische Herausforderung und staatspolitische Aufgabe ist in Westeuropa seit dem durch die Französische Revolution eingeleiteten Umbruch der Gesellschafts- und Staatssysteme virulent. Doch fanden die Entwicklungen ganz überwiegend nur im jeweiligen nationalen Kontext statt, so etwa in Frankreich, den Niederlanden, Schweden, Dänemark, Belgien, Österreich, Luxemburg, Spanien, Italien, Finnland, der Schweiz oder Deutschland. Systematisch beschreibende oder gar vergleichende Abhandlungen über die ländliche Entwicklung in Europa sind selten; erste Ausführungen zum „Problem der Grundstückszusammenlegung in Europa“ finden sich bei Tcherkinsky (1942); es folgen Korte (1952) und Welling (1955). Gampert (1955) stellt erstmals die Ziele und gesetzlichen Grundlagen der Flurbereinigung im westlichen Europa synoptisch dar; diese Veröffentlichung geht auch auf die inhaltliche und technische Durchführung der Flurneuordnung sowie den Aufbau und die Arbeitsweise der ausführenden Stellen ein. Im Zuge des zusammenwachsenden Europa folgt im Jahre 1961 eine erste vergleichende Beschreibung der „Flurbereinigung in Europa“ (Jacoby 1961), herausgegeben von der Kulturtechnischen Sub-Kommission für Landwirtschaft bei der Food and Agriculture Organization der Vereinten Nationen (FAO).

Während die in den vorgenannten Veröffentlichungen beschriebenen Ansätze noch ganz auf die Beseitigung der „Flurzersplitterung“ und die traditionelle Agrarstrukturverbesserung angelegt sind, stellt BMELF (1992) die „Flurbereinigung als Instrument zur ökonomischen und ökologisch sinnvollen Entwicklung ländlicher Räume“ im europäischen Vergleich erstmals in einen raumordnungspolitischen Sachzusammenhang.

In dem INTERREG III C – Projekt FARLAND (Future Approachs on Land Development) wurden schließlich in den Jahren 2005 bis 2007 die methodischen und instrumentellen Ansätze von sechs europäischen Ländern in der ländlichen Entwicklung systematisch erfasst und einer vergleichenden Analyse unterzogen. Ziel des Projektes war es, aus den Analyseergebnissen eine bedarfsgerechte Fortentwicklung der Instrumente und weitere Innovation für die ländliche Entwicklung abzuleiten (Thomas 2006 b). Die Projektergebnisse sind zusammengefasst in FARLAND (2007) und www.farland.eu.

6.1.2 Zur programmatischen Seite von Flurbereinigung und ländlicher Entwicklung in Europa

Die gegenwärtige EU-Strategie 2030 für die ländliche Entwicklung in Europa knüpft an die Nachhaltigkeitsziele der Vereinten Nationen (Sustainable Development Goals) an. Dazu legt die EU-Kommission jährlich einen Reflexionsbericht vor (EU-Kommission 2019). Für die Förderperiode 2021 bis 2027 sind in der Gemeinsamen Agrarpolitik (GAP) neun Ziele identifiziert (siehe Abb. 6.1-2). Die Instrumente der Flurbereinigung und ländlichen Entwicklung, wie sie in diesem Handbuch beschrieben sind, können zur Erreichung vieler dieser Ziele unmittelbar oder mittelbar wichtige Beiträge leisten.

Abb. 6.1-2: Die Ziele der GAP für die Förderperiode 2021 bis 2027
[\(www.ec.europa.eu/info/food-farming-fisheries/key-policies/\)](http://www.ec.europa.eu/info/food-farming-fisheries/key-policies/)



Die Förderung der Entwicklung der ländlichen Bereiche in den Mitgliedstaaten der Europäischen Union erfolgt insbesondere über den „Europäischen Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums (ELER) (EU-Kommission 2019)“. Dabei sollen mit Hilfe des Fonds auch europäische Strategien wie der "Green Deal", die Strategie "Vom Hof auf den Tisch" und die "Biodiversitätsstrategie" zum Schutz der natürlichen Ressourcen umgesetzt werden. Die Ausgestaltung der ELER-Förderung erfolgt über den jeweiligen "Nationalen Strategieplan des Mitgliedstaates". Für Deutschland liefern weitere Informationen dazu die Internetseiten des Bundesministeriums für Ernährung und Landwirtschaft (BMEL) www.bmel.de.

Die Europäische Kommission ist nicht selbst mit der operativen Umsetzung der Programmziele befasst; sie überlässt die operationelle Umsetzung der Ziele den Mitgliedstaaten. Doch lässt die Kommission am Ende des Programmzeitraums die durchgeführten und geförderten Maßnahmen von externen Gutachtern dahingehend evaluieren, was von den geplanten Maßnahmen umgesetzt und von den Programmzielen tatsächlich erreicht worden ist.

6.1.3 Zur operativen Seite von Flurbereinigung und ländlicher Entwicklung in Europa und darüber hinaus

Begriffe, die zur Beschreibung der zu behandelnden Aufgabengebiete in West wie Ost gleichermaßen und vor allem gleichbedeutend verwendet werden, sind „Flurbereinigung (land consolidation)“ und „ländliche Entwicklung (rural development)“. Der Begriff Flurbereinigung repräsentiert international alle Spielarten der Neuordnung von Grundeigentum oder (auch nur) Grundbesitz (wie etwa in der Volksrepublik China) und ist immer eng mit der Landnutzungsplanung (land use planning) verbunden; zudem ist der Begriff keineswegs nur auf die ländlichen Bereiche beschränkt. Flurbereinigung ist das Synonym für

- den freiwilligen oder hoheitlich veranlassten Austausch von Flurstücken, die im privaten oder öffentlichen Eigentum stehen,
- eine Regelflurbereinigung im deutschen Sinne mit einer Neugestaltung oder Umgestaltung der ländlichen Infrastruktur und verpflichtender Teilnahme der Grundeigentümer im Flurbereinigungsgebiet und
- eine integrale Flurbereinigung, die die fachplanerischen Anforderungen der staatlichen Raumplanung berücksichtigt.
- In den (vormals) sozialistischen Ländern, in denen in der Regel die Eigentümerrechte zugunsten eines zeitlich und inhaltlich unbeschränkten Nutzungsrechts des Kollektivs entzogen wurden, wurde und wird dieser Begriff verwendet für die Neuordnung von Nutzungsrechten im Zuge großflächiger Meliorationen oder Infrastrukturmaßnahmen.

Die Vielfalt der Begriffsbedeutung von Flurbereinigung spiegelt sich auch in den rechtlichen und institutionellen Grundlagen für die Durchführung von Flurbereinigungsmaßnahmen wider: Es gibt Länder, in denen die Bodenordnung als staatliche Aufgabe in einem das ganze Staatsgebiet betreffenden Gesetz geregelt ist, rechtstaatlichen Ansprüchen genügt und eine umfassende Beteiligung der betroffenen Bevölkerung vorsieht. Es gibt aber auch die Flurbereinigung, die als gemeindliche Angelegenheit oder gar Angelegenheit des Kollektivs angesehen wird und nach den Regeln der Selbstverwaltung durchgeführt wird, teilweise auf der Grundlage von Beschlüssen des Gemeindeparlaments, bei denen es keinen Rechtsbehelf und insofern keine gerichtliche Überprüfung gibt (Thomas 2011b).

Auch die horizontale und vertikale fachplanerische - und raumplanerische Abstimmung der Neuordnungsmaßnahmen ist bei Flurbereinigungsmaßnahmen in den europäischen Ländern keineswegs üblich.

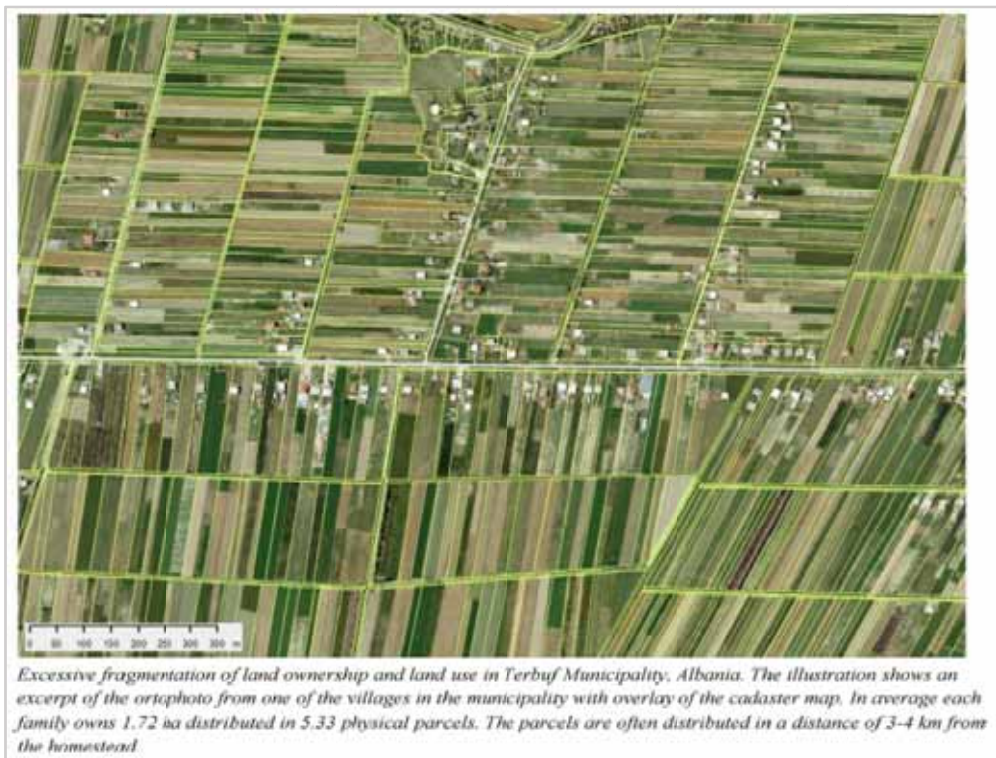
Beim Versuch einer thematischen Kategorisierung der Fülle der anstehenden Themen zur ländlichen Entwicklung in Europa bilden sich drei charakteristische Unterscheidungsmerkmale heraus:

- Da sind einmal die Länder in Westeuropa mit einer ausformulierten Strategie zur ländlichen Entwicklung, einer ausgereiften Gesetzgebung zur den Instrumenten der ländlichen Entwicklung und etablierten staatlichen Institutionen zu deren Umsetzung. Sie nehmen die nationalen und europäischen Fördermöglichkeiten zur ländlichen Entwicklung erfolgreich in Anspruch und setzen insbesondere die erprobten Bodenordnungsinstrumente zur Lösung vielfältiger Landnutzungsansprüche effektiv ein. Unter diesen Ländern steht den Fachverwaltungen in der Bundesrepublik Deutschland mit den „Leitlinien Landentwicklung“ (www.landentwicklung.de/ziele-und-strategien/leitlinien) (Thomas 2011b) das zweifelsfrei bedeutendste und umfassendste fachstrategische Dokument für die Wahrnehmung dieser Aufgabe zur Verfügung. Doch auch in anderen europäischen Ländern wird die Aufgabe der ländlichen Entwicklung ohne ein solches Dokument durchaus erfolgreich wahrgenommen (siehe z.B. Pauwels 2014; Leenen 2014; Seher, Mansberger 2014).
- Da sind zweitens die vormals sozialistischen Länder in Mittel- und Osteuropa, welche ihre sozialistische oder gar vorsozialistische Flurbereinigungsgesetzgebung über den Transformationsprozess der 1990er Jahre hinaus erhalten konnten und nun dabei sind, diese Flurbereinigungsgesetzgebung und Durchführungspraxis zeitgemäßen Standards von Rechtstaatlichkeit, Partizipation und effizientem Verwaltungshandeln anzupassen; sie versuchen, das tradierte Instrument Flurbereinigung mit dem (sektoralen) agrarstrukturellen Ansatz als Instrument für

die integrierte ländliche Entwicklung nutzbar zu machen. (siehe z.B. Kaulich 2013; Korta, Kozlowski et al. 2014; Serbien 2014; Lisec et al. 2015; Kuhn et al. 2016).

- Die dritte Kategorie umfasst die ehemals sozialistischen Länder, welche keine praktikable spezielle Flurbereinigungsgesetzgebung (mehr) haben (z. B. die baltischen Länder, Ungarn, Bulgarien, Rumänien, Moldawien). Hier versucht man angesichts der Ergebnisse der Bodenreformen nach dem Zusammenbruch des staatssozialistischen Systems ein Bewusstsein für die Notwendigkeit von Flurbereinigung als Maßnahme gegen die durch die Bodenreformen erzeugte unglaubliche Zersplitterung des Grundbesitzes zu schaffen.

Abb. 6.1-3: Ergebnis der Landreform in Albanien (Quelle: Hartvigsen 2014)



Durch „freiwillige Flurbereinigungsmaßnahmen“ (ohne gesetzliche Grundlage und unter Einschaltung von Notaren) versucht man (auf Empfehlung der FAO mit Unterstützung insbesondere von skandinavischen und niederländischen Experten) in Pilotprojekten die landwirtschaftlichen Betriebe von der Sinnhaftigkeit von Flurstückzusammenlegungen zu überzeugen. Obwohl die Pilotprojekte von den meisten der teilnehmenden Grundeigentümern als enttäuschend empfunden wurden, weil die Ergebnisse weit hinter dem Erwarteten zurückblieben, ist es nach Abschluss dieser Projekte bislang in keinem dieser Länder zu einer praktisch und effektiv anwendbaren Flurbereinigungsgesetzgebung gekommen. Die engagierten Aktivitäten der nationalen Fachleute sind überwiegend in „Flurbereinigungsstrategien“ oder „Flurbereinigungsprogrammen“ steckengeblieben.

Ländliche Entwicklung in diesen Ländern besteht heute im Wesentlichen aus der finanziellen Unterstützung landwirtschaftsnaher Investitionen über LEADER – Projekte sowie der Förderung von Agrarumweltmaßnahmen, weil sie ein willkommenes

Instrument zur Ergänzung der Direktzahlungen für landwirtschaftliche Betriebe darstellen. In diesen Ländern wird zwar der „bäuerliche Familienbetrieb“ seitens der nationalen Politik als förderwürdig herausgestellt; faktisch läuft die Agrarpolitik jedoch auf die Begünstigung und Verfestigung der vormals sozialistischen Großbetriebe hinaus. Insofern ist nicht absehbar, dass in diesem fachpolitischen Umfeld ein Bedarf für ein Instrument zur integrierten ländlichen Entwicklung entstehen wird.

Nach dieser Kategorisierung scheint es für die mittel- und osteuropäischen Länder ein Naturgesetz zu sein, alle Entwicklungsphasen westeuropäischer Länder von der traditionellen Zusammenlegung zur integrierten Landentwicklung während der letzten 200 Jahre durchlaufen zu müssen (siehe Kap. 1.1). Damit werden die Erwartungen der Menschen auf lebenswerte und zukunftsfähige ländliche Räume in spätere Generationen verlagert. Obgleich mit den Erfahrungen in Westeuropa ein Abweichen von diesem Verlauf naheliegend sein sollte, scheint eine sprunghafte Weiterentwicklung der Flurbereinigung von einem Zusammenlegungsinstrument hin zu einem für die ländliche Entwicklung vielseitig einsetzbaren Landentwicklungsinstrument nicht möglich zu sein.

In diese Feststellung lassen sich allerdings zwei Entwicklungen im außereuropäischen Raum nicht einordnen, nämlich die Entwicklung der Flurbereinigung in der Republik Türkei und in der Volksrepublik China:

In der **Republik Türkei** ist in den vergangenen 30 Jahren aus nationaler Eigeninitiative, d.h. ohne nennenswerte anleitende Unterstützung durch deutsche Flurbereinigungsverwaltungen und internationale Organisationen, aber mit einer zielgerichteten Sondierung und Analyse methodischer Alternativen in Europa,

- eine solide Gesetzgebung zur Bodenreform und Flurbereinigung entstanden (Demirel; Gülsever 2007),
- mit dem Generaldirektorat für Bodenreform und 9 Regionaldirektoraten eine schlagkräftige Aufbauorganisation für die Durchführung der Flurbereinigung geschaffen worden
- und mit einem Kredit der WELTBANK die finanzielle Ausstattung für eine umfassende Entwicklung der ländlichen Bereiche gegeben. Von 2013 bis 2022 sollen etwa 10 Millionen ha Agrarland neu geordnet und entwickelt werden (Türker; Gülsever 2013) (Küseşek 2015).

Abb. 6.1-4: Integrale Flurbereinigung zur Landentwicklung in der Türkei
(Quelle: Gülsever)



den Grundsätzen von Rechtsstaatlichkeit, Transparenz und Partizipation beim Verwaltungshandeln.

- Mit dem Ministerium für Land und Ressourcen (MoLR) und den nachgeordneten Verwaltungsebenen ist eine schlagkräftige Fachverwaltung geschaffen worden; untere Flurbereinigungsbehörde ist die Kreisverwaltung. Dieser Fachverwaltung stehen jährlich rd. 14 Milliarden US\$ für die ländliche Entwicklung zur Verfügung.
- Thematisch befassen sich die chinesischen Experten gegenwärtig mit Fragen der Einbindung der ländlichen Entwicklung in die nationale Raumordnung, mit Fragen der Dorfentwicklung, einer partizipativen und dialogischen Mitwirkung der Bevölkerung an Landentwicklungsmaßnahmen sowie der „umweltverträglichen Flurbereinigung“, wie der Tagungsbericht über einen internationalen Kongress im Jahre 2019 im Rahmen des Chinesisch-Deutschen Agrarpolitischen Dialogs bestätigt (Thomas 2020 b).

Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage nach den Ursachen für den aus fachlicher Sicht unbefriedigenden Einsatz von Instrumenten der Bodenordnung und Landentwicklung in den mittel- und osteuropäischen Ländern umso dringlicher: liegt es an unzulänglicher Information über die fachlichen Zusammenhänge – bei den nationalen Fachleuten in Regierung und Parlament? Fehlen die finanziellen Ressourcen, diesen Entwicklungsprozess über einige Jahre durchhalten zu können? Liegt es daran, dass die Gesellschaft im Allgemeinen und die ländliche Bevölkerung im Besonderen noch nicht die Bereitschaft hat, sich auf die Neugestaltung ländlicher Räume mit den Instrumenten der Bodenordnung und Landentwicklung einzulassen? Kommt der Widerstand etwa von den Gemeinden, welche durch diese Maßnahmen Eingriffe in ihre Rechte der Selbstverwaltung befürchten? Oder liegt es an der Einflussnahme interessierter Kreise aus dem Bereich der Agrarwirtschaft und des Bodenmarktes auf die Politik dahingehend, eine derartige Entwicklung zu verhindern oder wenigsten zu verlangsamen? Wie auch immer die Antwort auf die Frage ausfällt: an dem Wissen und der Erfahrung um die fachlichen Zusammenhänge kann es nach dem „200-jährigen Feldversuch zur ländlichen Bodenordnung“ in Europa nicht liegen.

Auf diese deutschen Erfahrungen hat im Jahre 2020 die ukrainische Regierung zurückgreifen wollen, als im Rahmen des Deutsch-Ukrainischen Agrarpolitischen Dialogs (www.apd-ukraine.de) entschieden wurde, ein „Handbuch zur ländlichen Bodenordnung und Flurbereinigung in Deutschland“ zu erarbeiten (Thomas 2021). „Es hat eine große Bedeutung für die Ukraine, weil die Flurbereinigung einen erheblichen Anteil der Arbeit von Geodäten und Raumplanern in der nächsten Zukunft einnehmen wird. Die Kommunen können theoretische Auslegungen und praktische Empfehlungen dieses Buches bei der Erstellung ihrer eigenen Entwicklungsstrategien mit Erfolg einsetzen. Die Vertreter der Regierung und des Parlaments können diese als Grundlage für die Entscheidungsfindung im Bereich der Bodenpolitik sowie für entsprechende Gesetze und Verordnungen verwenden“, so führt Prof. Dr. Taras Ievsiukov, Dekan der Fakultät für Bodenordnung an der Nationalen Universität für Bioressourcen und Umwelt in Kiew, aus.

6.2 Flurbereinigung und Landentwicklung in den supranationalen Organisationen

Die **United Nations Economic Commission for Europe - Working Party on Land Administration (UNECE-WPLA)** befasste sich ursprünglich mit der fachlichen Unterstützung der Transformationsländer beim Aufbau von Grundbuch- und Katastersystemen. Inzwischen steht auch das Landmanagement auf der Agenda dieser Einrichtung und hat sogar Eingang gefunden in den Namen des Sectoral Committee („Housing and Land Management“) (Creuzer 2006). Die ArgeLandentwicklung ist hier durch ihren Beauftragten für Internationale Entwicklung für die Bereiche ländliche Entwicklung, Flurbereinigung und Bodenordnung präsent. Die UNECE-WPLA gibt Papers und Guidelines zur Land Administration heraus, führt jährlich zwei Workshops zu aktuellen Fragen der Land Administration und des Land Management durch und erarbeitet auf Antrag von Regierungen der mittel- und osteuropäischen Länder Statusberichte (Land Administration Reviews). Näheres unter www.unece.org/programs/

Die **Food and Agriculture Organization** der Vereinten Nationen (FAO) befasst sich seit ihrer Entstehung im Jahre 1945 traditionell mit der Landwirtschaft und den ländlichen Bereichen sowie der Ernährungssituation in der Welt. Durch das **Land Tenure Office** bei der FAO werden die Bereiche Grundbesitz, Landnutzung sowie Bodenreform und Bodenordnung vertreten. Durch Workshops, Fachkonferenzen, Machbarkeitsstudien und spezielle Publikationen gibt diese Einrichtung richtungsweisende Impulse für eine nachhaltige Entwicklung in den ländlichen Bereichen. Zur nachhaltigen Entwicklung in den Transformationsländern Mittel- und Osteuropas wird der Flurbereinigung eine besondere Bedeutung zugemessen, was sich in einer eigenen Publikationsreihe LAND TENURE STUDIES ausdrückt; die fachlichen Beiträge der ARGE Landentwicklung zur Unterstützung der Aktivitäten der FAO auf dem Gebiet der Flurbereinigung und ländlichen Entwicklung sind unter www.landentwicklung.de/international ersichtlich. Zudem erscheinen Beiträge zur ländlichen Entwicklung in dem e-journal bei Food and Agricultural Organisation of the United Nations unter www.fao.org/tenure/resources/collections/land-tenure-journal/en/.

Mit dem von der FAO am 18. Juni 2020 in Paris in einem Webinar veröffentlichten „**Legal Guide on Land Consolidation**“ wird nunmehr ein bedeutsames Handbuch zu Flurbereinigung und deren internationalen Relevanz bei der Entwicklung der ländlichen Räume vorgelegt (Versinkas et al. 2020). Die Veröffentlichung in der Herausgeberschaft der FAO soll den Ländern, welche noch keine Erfahrung in Flurbereinigungsangelegenheiten haben oder in der Startphase zur Einführung eines zeitgemäßen Flurbereinigungsgesetzes sind, eine Orientierung geben. Es liegt in der Natur des gewählten europaweiten Ansatzes, dass das Handbuch sich in seinen Empfehlungen auf fachlich allgemeinem Niveau bewegt und deshalb keine konkreten gesetzlichen Regelungen und Verfahrensvorschläge macht. Gleichwohl ist die dogmatische Hervorhebung der „Freiwilligen Flurbereinigung“ (Voluntary Land Consolidation) und die Zurücksetzung der hoheitlichen Flurbereinigung (Mandatory Land Consolidation) durch das Autorenteam anzumerken. Es wird der Eindruck erweckt, als seien beide Formen der Flurbereinigung gegen einander austauschbar in Abhängigkeit von den jeweils vorherrschenden politischen Gegebenheiten. Die Präferenz der FAO für die „Freiwillige Flurbereinigung“ ist weder rechtssystematisch, noch durch die in vielen Pilotprojekten gemachten Erfahrungen zutreffend begründet (Thomas 2020 c); freiwillige

Flurbereinigungsverfahren sind nicht geeignet, die strukturellen Probleme in der postsozialistischen Landwirtschaft nachhaltig abzustellen, weder zum Vorteil der privaten Grundeigentümer, noch zur wirtschaftlichen Entwicklung der ländlichen Bereiche. Zudem vernachlässigt diese mit Blick auf die Verhältnisse in den ehemaligen sozialistischen Staaten ausgesprochene Empfehlung, dass zum Beispiel in den Ländern Polen, Slowenien, Tschechien und Serbien Flurbereinigungsverfahren nach wie vor hoheitlich erfolgreich durchgeführt werden (Drlicek 2021). Eine ausführlichere Befassung mit dem Spannungsverhältnis von verfassungsrechtlich geschützter Eigentumsgarantie und zulässiger gesetzlicher Einschränkung der Garantie durch den Staat aus Gründen des öffentlichen Wohls, wie in Kapitel 2.3 geschehen, hätte zu einer differenzierteren Betrachtung führen müssen.

Abb. 6.2-1: Legal Guide on Land Consolidation



Unter dem Dach der FAO, Regional Office for Europe and Central Asia (REU) Budapest, hat sich im Jahre 2012 unter dem Namen **LANDNET** eine internationale Plattform gebildet. Hier findet ein regelmäßiger und Länder übergreifender Austausch von Erfahrungen und Meinungen von nationalen Experten, die im Landmanagement und der Flurbereinigung tätig sind, statt, der aktuelle Entwicklungen, insbesondere zu den Herausforderungen in der ländlichen Entwicklung in den Blick nimmt (van Holst et al. 2014). Das Ziel von LANDNET ist es, geeignete und zeitgerechte Antworten auf die sich ändernden Anforderungen der Gesellschaft hinsichtlich Bodennutzung und Grundbesitz in ländlichen und peri-urbanen Regionen zu geben. In dieser aus dem FARLAND-Projekt (FARLAND 2007) hervorgegangenen Initiative treffen sich in regelmäßig stattfindenden Workshops inzwischen Vertreter aus rund 40 europäischen Ländern.

Die **WELTBANK** fördert mit ihren Institutionen die wirtschaftliche Entwicklung in weniger entwickelten Mitgliedstaaten durch Finanzhilfen, Beratung und technische Hilfe. Damit soll die Umsetzung der internationalen Entwicklungsziele, insbesondere die Bekämpfung der Armut unterstützt werden. Das geschieht einmal durch die Vergabe langfristiger Kredite für Investitionsprojekte und Reformprogramme durch die Internationale Bank für Wiederaufbau und Entwicklung (International Bank for Reconstruction and Development - IBRD) sowie technische Hilfe durch die Internationale Entwicklungsorganisation (International Development Association - IDA). Auch über diese Organisationen wird deutsches Know-how und deutsche Erfahrung in Sachen Ländliche Entwicklung und Landmanagement in die internationale Zusammenarbeit vermittelt.

(siehe z.B.: <https://landgov.donorplatform.org/>)

Die **Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD)** befasst sich auch mit der Entwicklung ländlicher Räume. Die OECD ist ein in seiner Art einzigartiges Forum, in dem die Regierungen von 30 demokratischen Staaten gemeinsam daran arbeiten, den globalisierungsbedingten Herausforderungen im Wirtschafts-, Sozial- und Umweltbereich zu begegnen. In dem Bericht „Das neue Paradigma für den ländlichen Raum“ (OECD 2006) sind die Herausforderungen formuliert, welche Politik und Verwaltungen bei der Förderung einer integrierten ländlichen Entwicklung zu bewältigen haben (siehe Kap. 6.1). Die OECD beobachtet und analysiert regelmäßig die wirtschaftliche Entwicklung in den Teilräumen Europas und bewertet die von den jeweiligen Regierungen dazu ergriffenen Interventionen. In Länderprüfungen werden diese Erkenntnisse auf die nationale Ebene herunter gebrochen; ein entsprechender Bericht z.B. über Deutschland ist erschienen unter OECD (2007).

7 Quellen

7.1 Fachliteratur

Ahlborn H. (2008): Technik für den Wald. Eberswalder Forstliche Schriftenreihe, Band 48. Landesbetrieb Forst Brandenburg.

ALR-SH (2011): „Wege mit Aussichten“ – Studie zur Zukunftsfähigkeit des ländlichen Wegenetzes in Schleswig-Holstein; ALR-Themen, Heft 41. Akademie für die Ländlichen Räume Schleswig-Holstein e. V.
www.alr-sh.de

ARL (2020): Akademie für Raumentwicklung in der Leibnitz Gemeinschaft.
www.arl-net.de/de/commin/deutschland-germany

ARGE Landentwicklung (2002): Flurbereinigung und Steuern. Schriftenreihe der Bund-Länder-Arbeitsgemeinschaft Nachhaltige Landentwicklung, Heft 19.
www.argelandentwicklung.de

ARGE Landentwicklung (2013 a): Leitlinien Landentwicklung – Zukunft im ländlichen Raum gemeinsam gestalten. Orientierungsrahmen zur nachhaltigen Entwicklung der ländlichen Räume; Heft 20. Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz, Schwerin.

ARGE Landentwicklung (2013 b): Empfehlungen zum Umgang mit Windenergieanlagen in der Bodenordnung nach dem Flurbereinigungsgesetz. Schriftenreihe der Bund-Länder-Arbeitsgemeinschaft Nachhaltige Landentwicklung, Heft 21.

ARGE Landentwicklung (2020): Bund-Länder-Arbeitsgemeinschaft nachhaltige Landentwicklung: Statistik zur Integrierten ländlichen Entwicklung.
www.landentwicklung.de/publikationen/statistik

Baldenhofer K. (1999): Lexikon des Agrarraums, Verlag Klett-Perthes Gotha/ Stuttgart 1999, ISBN 978-3-623-00850-9.

Batz, E. (1990): Neuordnung des ländlichen Raumes. Wittwer Verlag Stuttgart.
BayLA (2009): Merkblatt über den Aufbau der Bodenschätzung 02/2009. Bayerisches Landesamt für Steuern.

BAYSTMELF (1982): Waldflurbereinigung. Bayerisches Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, München.

BBSR (2017): Laufende Raumbewertung - Raumabgrenzungen, Siedlungsstrukturelle Kreistypen. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung 2017.
www.bbsr.bund.de

Benjes, H. (1997): Die Vernetzung von Lebensräumen mit Benjes-Hecken. Verlag Natur & Umwelt, ISBN 978-3-924-74915-6.

Berkner, Andreas (1998): Naturraum und ausgewählte Geofaktoren im Mitteldeutschen Förderraum – Ausgangszustand, bergbaubedingte Veränderungen, Zielvorstellungen. In: Pflug, W. (1998) (Hrsg.): Braunkohlentagebau und Rekultivierung, S. 767 ff. Springer-Verlag Berlin/ Heidelberg. ISBN 378-3-540-60092-2.

Bertling, H.; Kriese, H.; Lütke-meier, H. (2015): Neue Planungsansätze im ländlichen Wegebau, Zeitschrift für Geodäsie, Geoinformation und Landmanagement (ZfV), 140, S.320-326.

BMELF (1979): Flurbereinigung und Wiederaufbau in den Weinbergen. Bundesministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Schriftenreihe/ Sonderheft.

BMELF (1982): Wertermittlung in der Flurbereinigung. Bundesministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Schriftenreihe B (Flurbereinigung), Sonderheft 19, Bonn.

BMELF (1985): Waldflurbereinigung. Bundesministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Schriftenreihe B (Flurbereinigung), Sonderheft 21, Bonn.

BMELF (1988): Effizienz der Flurbereinigung; Optimierungsberechnungen. Bundesministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Hrsg.). Schriftenreihe Flurbereinigung, Heft 73. Landwirtschaftsverlag GmbH, Münster. ISBN 3-7843-1141-5.

BMELF (1992): Flurbereinigung in Europa. Schriftenreihe des Bundesministers für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Schriftenreihe B (Flurbereinigung), Heft 78. Landwirtschaftsverlag GmbH Münster- Hiltrup.

BMEL (2002/2018): Jahresbericht Integrierte Ländliche Entwicklung. BMEL - Statistik 2002 und 2018.

www.landentwicklung.de/publikationen

BMEL (2021): Ackerbaustrategie 2035. Perspektiven für einen produktiven und vielfältigen Pflanzenbau. Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft. Berlin.

BMS Consulting (2005): Wirkungsorientiertes Controlling: Gesamtwirtschaftliche Wertschöpfungsanalyse von Bodenordnungsverfahren der Verwaltung für Agrarordnung NRW am Beispiel der Bodenordnung nach § 87 FlurbG (Unternehmensflurbereinigung). Düsseldorf.

BMS Consulting (2006): Wirkungsorientiertes Controlling: Entwicklung und Einführung eines Konzepts zur Wirkungsanalyse und – Wirkungsprognose für Bodenordnungsverfahren in Rheinland-Pfalz. Nachrichten aus der Landeskulturverwaltung Rheinland-Pfalz, Sonderheft 17/ 2006. Mainz.

BMU (2016): Klimaschutzplan 2050 – Klimaschutzpolitische Grundsätze und Ziele der Bundesregierung. Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit, 1. Auflage November 2016, Broschüre Nr. 10029.

BMVEL (2005): Ländliche Entwicklung aktiv gestalten: Leitfaden zur integrierten ländlichen Entwicklung. Bundesministerium für Verbraucherschutz, Ernährung und Landwirtschaft (Hrsg.), Bonn.

BMVI (2016): Leitbilder und Handlungsstrategien für die Raumentwicklung in Deutschland, verabschiedet von der Ministerkonferenz für Raumordnung am 9. März 2016.

www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Themen.

Bröckling, F. (2004): Integrierte Ländliche Regionalentwicklung und Kulturlandschaftspflege. Dissertation an der Mathematisch-naturwissenschaftlichen Fakultät der Westfälischen Wilhelms-Universität Münster.

Brüntrup, M. (2016): Erweiterung des QECD-Modells der fünf ländlichen Welten für die Sektor übergreifende armutsorientierte Analyse, Kommunikation und Planung. Deutsches Institut für Entwicklungspolitik (DIE). Analysen und Stellungnahmen 12/ 2016. ISSN 1434-8934.

BTG (2018): Bundesverband der Teilnehmergeinschaften e.V., 2018.

www.btg-bund.de/

- Bundesregierung (2020): Mehr Fortschritt wagen – Bündnis für Freiheit, Gerechtigkeit und Nachhaltigkeit. Koalitionsvertrag zwischen der Sozialdemokratischen Partei Deutschlands (SPD), BÜNDNIS 90/ DIE GRÜNEN und den Freien Demokraten (FDP). www.spd.de/fileadmin/Dokumente/Koalitionsvertrag/koalitionsvertrag_2021-2025.pdf
- BVerfGE (1968): Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts, Bd. 24, S. 367.
- Creuzer, P. (2006): Internationale Entwicklungszusammenarbeit – der Beitrag der Working Party on Land Administration der United Nations - Economic Commission for Europe (UNECE WPLA). Zeitschrift für Geodäsie, Geoinformation und Landmanagement (ZfV), 131, S. 274 - 280.
- Czybulka, D.; Hampicke, U.; Litterski, B. (2012): Produktionsintegrierte Kompensation. Rechtliche Möglichkeiten, Akzeptanz, Effizienz und naturschutzgerechte Nutzung. Erwin Schmidt Verlag, Berlin.
- Demirel, Zerrin; Gülsever, Fatma Zehra (2007): Land Reform and Practices in Turkey. UNECE WPLA Workshop "Effective and sustainable Land Management"; Munich, May 2007.
- Demetriou, D.; Stillwell, J.; See, L. (2012): Land Consolidation in Cyprus: Why is an Integrated Planning Support System required? Land Use Policy, 29, 131-142.
- Dieterich, Hartmut (2006): Baulandumlegung - Recht und Praxis, 5. Auflage. 2006. Verlag C.H.BECK. ISBN 978-3-406-54225-1.
- Dijk, T.v. (2003): Dealing with Central European land fragmentation. A critical assessment on the use of Western European instruments. Uitgeverij Eburon, Delft.
- DLKG (2008): Landeskultur – Motor der Waldentwicklung. Tagungsband der 29. Bundestagung der DLKG vom 15. Bis 17. Oktober 2008 in Gummersbach. Schriftenreihe der DLKG, Heft 6.
- DLKG (2010): Wege in die Zukunft?! Neue Anforderungen an ländliche Infrastrukturen. Deutsche Landeskulturgesellschaft, Schriftenreihe Sonderheft 3.
- DLKG (2016): Flächenkonkurrenz entschärfen: gemeinsam-maßvoll-zukunftsfähig. Deutsche Landeskulturgesellschaft, Schriftenreihe Heft 14, 2016. ISSN 1614-5240.
- DLKG (2017): Idylle Ländlicher Raum? – Der Kampf um die Fläche. Deutsche Landeskulturgesellschaft, Schriftenreihe Heft 15, 2017. ISSN 1614-5240.
- DLKG (2021): Neue Wege digital und analog! Den Wandel im ländlichen Raum gestalten. Deutsche Landeskulturgesellschaft, Schriftenreihe Heft 18. Eigenverlag Münchenberg, Open Access. ISSN 1614-5240
- DLKG-RLP (2017): Rebflurbereinigung Neustadt-Duttweiler. www.dlr-rheinlandpfalz.rlp.de/aufbauplan/
- Drlicek, M. (2021): Der FAO Legal Guide on Land Consolidation – Theorie und Praxis eines Flurbereinigungsgesetzes. Zeitschrift für Geodäsie, Geoinformation und Landmanagement (ZfV), 146, S. 393.
- DVW (1997): Verkehrswertermittlung von Grundstücken in ländlichen Bereichen. Deutscher Verein für Vermessungswesen e.V., Schriftenreihe 26/1997. Verlag Konrad Witwer, Stuttgart.
- DVW (2010): Klimawandel und Landnutzung in Deutschland – Anforderungen an die Landentwicklung. Gesellschaft für Geodäsie, Geoinformation und Landmanagement (DVW), Schriftenreihe, Band 65. ISBN: 978-3-89639-803-1.

- Eberl, Ch. (1955): Die durch das Volkseigentum an Mineralien und Bergbaubetrieben in der DDR hervorgerufenen Änderungen des Bergrechts, Freiberg 1955.
- Eichenauer, M.; Joeris, D. (1993): Naturschutz und Landschaftspflege in der Flurbereinigung: Umsetzung aufgezeigt an Fallbeispielen aus Nordrhein-Westfalen, Schleswig-Holstein und Bayern. Schriftenreihe des Bundesministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Heft 80. Landwirtschaftsverlag 1993, ISBN 978-3-784-32631-3.
- Eilfort (1985): Neuordnung des ländlichen Raumes seit 1680. Beiwort zu Karte IV/21 des Historischen Atlas von Baden-Württemberg.
- EU-Kommission (2019): Reflexionspapier - Auf dem Weg zu einem nachhaltigen Europa bis 2030. Brüssel.
- Eyter (2013): Die Eyter-Renaturierung im Bundesland Niedersachsen.
www.mittelweserverband.de/gewaesser/modellprojekt-eyterniederung/
- FAO (2005): Access to land and land administration after violent conflicts. FAO Land Tenure Studies no. 8, Rome.
- FAO (2007): Good Governance in Land Tenure and Administration. FAO Land Tenure Studies no. 9, Rome.
- FARLAND (2007): FARLAND – Near Future“. Budapest 2007, ISBN 978-963-06-3423-6.
- Fehres, J. (2014): Besonderheiten der Unternehmensflurbereinigung. Zeitschrift für Geodäsie, Geoinformation und Landmanagement (ZfV), 139, S. 15.
- Fehres, J. (2015): Zukünftiger Datenaustausch mit dem Programmsystem LEFID. In: Kummer, K. & Frankenberger, J. (Hrsg.): Das deutsche Vermessungs- und Geoinformationswesen 2015. Wichmann, Berlin/ Offenbach, S. 554.
- Fehres, J. (2020): Kann die Landentwicklung einen Beitrag zur Reduzierung des Flächenverbrauchs von landwirtschaftlichen Flächen leisten? Zeitschrift für Geodäsie, Geoinformation und Landmanagement (ZfV), 145, S. 340 - 348.
- FGSV (2003): Hinweise für die Zusammenarbeit von Straßenbau und Flurbereinigung bei der Vorbereitung und Durchführung von Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz – Hinweise zur Unternehmensflurbereinigung. Verlag der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V., Köln.
- Fischer, R.; Biederbeck, M. (2019): Bewertung im ländlichen Raum. HLBS Verlag GmbH Berlin. ISBN 978-3-89187-088-4.
- Frede, H.-G.; Lecher, K.; Magel, H.; Scheffer, B. (2001): Landnutzung und Landentwicklung. Zeitschrift Landnutzung und Landentwicklung, 42, S.1-3.
- Fromm, E. (1993): Haben oder Sein. Die seelischen Grundlagen einer neuen Gesellschaft. Deutscher Taschenbuchverlag GmbH, München.
- Gamperl, H. (1955): Die Flurbereinigung im westlichen Europa. Bayerischer Landwirtschaftsverlag München.
- Gamperl, H. (1967): Ländliche Neuordnung (Flurbereinigung) in: Handbuch der Vermessungskunde, Band 4b, 10. Auflage, J.B. Metzlersche Verlagsbuchhandlung Stuttgart.

Gödeke, K.; Schwabe, M.; Bärwolff, M.; Marschall, K. et al. (2014): Produktionsintegrierte Kompensation – Maßnahmenvorschläge. Thüringer Landesanstalt für Landwirtschaft. Thüringer Landesgesellschaft m.b.H. (Hrsg.).

www.thueringen.de/tll

Hahn (1960): Bewertungsgrundsätze und Schätzungsmethoden in der Flurbereinigung und deren Folgemaßnahmen. Bundesminister für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Schriftenreihe für Flurbereinigung, Stuttgart.

Hammer, R.; Diemann, R.; Petschick, D.; Burslan, M. (2001): Möglichkeiten einer konfliktarmen Umsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die Landwirtschaft. Landnutzung und Landentwicklung, 42, S. 120-125.

Harder G. (1998): Das verliehene Nutzungsrecht - Herausbildung und Entwicklung eines Rechtsinstituts des DDR-Bodenrechts, Berlin 1998. Reihe Berliner Juristische Universitätsschriften: Grundlagen des Rechts, Band- 10, Berliner Verlag Arno Spitz GmbH, Nomos Verlagsgesellschaft. ISBN 978-3-87061-738-7.

Harnischfeger, A.; Peuke, J. (2021): Erste Neugründung einer Waldgenossenschaft in Kombination mit einem Bodenordnungsverfahren nach dem FlurbG. Zeitschrift für Geodäsie, Geoinformation und Landmanagement (ZfV), 146, S. 24 – 29.

Hartvigsen, Morten (2014): Land Reform and Land Fragmentation in Central and Eastern Europe. Land Use Policy, 36, 330– 341.

Heissenhuber, A.; Kapfer, M.; Kantelhardt, J.; Bluhm, R. (2006): Untersuchung der Auswirkungen der Flurneuordnung - betriebswirtschaftliche Auswirkungen auf Einzelbetrieblicher Ebene. Technische Universität München, Lehrstuhl für Wirtschaftslehre des Landbaus.

Helmstädter, S.; Lorenzl, H. (2018): Die neuen Richtlinien für den Ländlichen Wegebau (RLW). Zeitschrift für Geodäsie, Geoinformation und Landmanagement (ZfV), 143, S.349-353.

Henkel, Gerhard (2011): Das Dorf, Landleben in Deutschland- gestern und heute. Verlag K. Theiss, Stuttgart. ISBN 978-3-8062-2541-9.

Hesse, Franziska (2021): Evaluation der Kommunikation in Flurneuordnungsverfahren an Beispielen in Bayern. Zeitschrift für Geodäsie, Geoinformation und Landmanagement (ZfV), 146, S. 354-362.

Hildemann, Eckart (1998): technische und historische Aspekte der Wiedernutzbarmachung. In: Pflug, W. (1998) (Hrsg.): Braunkohlentagebau und Rekultivierung, S. 797 ff. Springer-Verlag Berlin/ Heidelberg. ISBN 378-3-540-60092-2.

Hinz, S.A. (2012): Ganzheitliches Wertschöpfungsmodell der Waldflurbereinigung und deren Effizienzsteigerung. Dissertation. Schriftenreihe des Instituts für Geodäsie der Universität der Bundeswehr München, Heft 89/2012.

Hoisl, R.; Nohl, W.; Engelhardt, P. (2000): Naturbezogene Erholung und Landschaftsbild. Kuratorium für Technik und Bauwesen in der Landwirtschaft. KTBL-Schrift, 389, Darmstadt.

Hübner, T.; Tara, K. (1995): ökologische Zielsetzung für den Auenschutz in Nordrhein-Westfalen, Seminarberichte. Naturschutzzentrum Nordrhein-Westfalen. Recklinghausen 1995.

Hunke-Klein, M. (2022): Beiträge der ländlichen Bodenordnung zur ländlichen Entwicklung im Rheinischen Braunkohlerevier. Zeitschrift für Geodäsie, Geoinformation und Landmanagement (ZfV), 147, S. 202-207.

Jacoby, Erich H. (1961): Land Consolidation in Europe. International Institute for Land Reclamation and Improvement, Wageningen, Netherlands.

Jessel, T. (2008): Kulturlandschaftsentwicklung und regionale Flächenpools. Über das Zusammenwirken von Landschaftsplanung, Eingriffsregelung und Raumordnung. In: Informationen zur Raumentwicklung, 5/2008 S.329-340.

Kammer, H. R.; Tinz, W. (1998): Rekultivierungsmaßnahmen und Folgelandschaft. In: Pflug, W. (1998) (Hrsg.): Braunkohlentagebau und Rekultivierung, S. 992 ff. Springer-Verlag Berlin/Heidelberg. ISBN 378-3-540-60092-2.

Kasimir, Wilfried (2001): Die Flurneuordnung und das ICE-Neubauprojekt Köln-Rhein/Main. Zeitschrift für Vermessungswesen (ZfV), 126, S. 195-200.

Kaulich, K. (2013): Importance and prospect of land consolidation in the Czech Republic. Zeitschrift für Geodäsie, Geoinformation und Landmanagement (ZfV), 138, S.193-200.

Klaus, M. (2001): Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen: Konfliktlösung durch Bodenordnung. Landnutzung und Landentwicklung, 42, S. 100-105.

Kötter, Th. (2016): Gleichwertigkeit der Lebensbedingungen- Herausforderungen und Ansätze für eine wichtige Aufgabe der Raumordnung. Flächenmanagement und Bodenordnung, 78, S. 160-171.

Kötter, Th.; Fehres, J.; Thomas, J.; Voss, W. (2020): Entwicklung ländlicher Räume. In: Kummer; Kötter; Kutterer; Ostrau (Hrsg.): Das deutsche Vermessungs- und Geoinformationswesen. Wichmann Berlin/ Offenbach. ISBN 978-3-87907-676-5.

Kötter, Th.; Linke, J. (2015): Städtebau und Bodenordnung. In: Kummer/ Kötter/ Eichhorn (Hrsg.): Das deutsche Vermessungs- und Geoinformationswesen 2015, S. 675 ff.. Wichmann Verlag. ISBN 978-3-87907-547-8.

Korta, G.; Kozlowski, J. et al. (2014): Stand der Grundstückszusammenlegung und Perspektiven für eine Landentwicklung in der Republik Polen. Zeitschrift für Geodäsie, Geoinformation und Landmanagement (ZfV), 139, S. 151-158.

Korte, H.C.P. (1952): Die Flurbereinigung in Westeuropa. In: Agrarpolitische Revue, 9, 37 – 64, Zürich.

Kram, S. (2004): Zum freiwilligen Nutzungstausch. Flächenmanagement und Bodenordnung, 66, S. 32.

KTBL (2005): Landwirtschaftliche Wege. Kuratorium für Technik und Bauwesen in der Landwirtschaft e.V.; KTBL-Schrift 443. Darmstadt.

Küsek, G. (2015): Land Consolidation Experiences of Turkey. LANDNET Conference Ankara. <http://www.fao.org/europe/events/detail-events/en/>

Kuhn, M.; Richter, R. et al. (2016): Integrierte Ländliche Entwicklung – Eine neue Perspektive für ländliche Räume in Klempolen. Zeitschrift für Geodäsie, Geoinformation und Landmanagement (ZfV), 141, Heft 2.

Kurbjuhn, J. (2002): Rebflurbereinigungen im Ahrtal-eine bodenordnerische und bodenwirtschaftliche Dokumentation mit besonderen Aspekten zur Effizienz und Nachhaltigkeit. Schriftenreihe des Instituts für Städtebau, Bodenordnung und Kulturtechnik der Universität Bonn, Band 25.

Läpple, E.C. (1981): Untersuchungen zur Effizienz der Flurbereinigung. Zeitschrift für Kulturtechnik und Flurbereinigung 1981, S. 323 ff. Verlag Parey, Berlin/ Hamburg.

LandR (1978): Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft ; Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswertes landwirtschaftlicher Grundstücke und Betriebe, anderer Substanzverluste (Wertminderung) und sonstiger Vermögensnachteile ; mit Anlage 1, vom 28. Juli 1978 u. Anlagen 2 u. 3 zu den Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft 1978 vom 7. Februar 1980.

LANUV (2008); Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung in NRW. Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV), Recklinghausen.

Leenen, H. (2014): Land Development in the Netherlands. Zeitschrift für Geodäsie, Geoinformation und Landmanagement (ZfV), 139, S. 166-172.

LFV-NRW (1995): Bilder aus dem Hauberg. Landesforstverwaltung Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf.

LGL-BW (2009): Anweisung zur Ökologischen Ressourcenanalyse und Bewertung in der Flurneuordnung. Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg. Kornwestheim.

Lisec, Anka; Primožič, Tomaž (2015): Slovenian land consolidation - experiences and land consolidation programme. LANDNET Conference Ankara.
<http://www.fao.org/europe/events/detail-events/en/c/334892/>

LLG (2018): Beratungsleitfaden Bodenerosion und Sturzfluten-Lokale Kooperation zwischen Landwirten und Gemeinden sowie weiteren Akteuren zur Vermeidung von Bodenerosion, Schriftenreihe der LLG, Heft 1/2018.
www.llg.sachsen-anhalt.de/themen/

Lorig, A. (2022): 25 Jahre Verband der Teilnehmergeinschaften (VTG) Rheinland-Pfalz. Zeitschrift für Geodäsie, Geoinformation und Landmanagement (ZfV), 147, S. 208-217.

Meitzen, August (1868): Der Boden und die landwirtschaftlichen Verhältnisse des Preußischen Staates nach dem Gebietsumfange vor 1866. Königliche Staatsdruckerei Berlin.

MKULNV (2013): Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen: EU-Verordnung Ökologischer Landbau. 4. Auflage Eigenverlag, Düsseldorf, Januar 2013.

Mosiek, T.; Pieper, T.; Kasten, T. (2006): Wirkungsorientiertes Controlling: Entwicklung und Einführung eines Konzeptes zur Wirkungsanalyse und Wirkungsprognose für Bodenordnungsverfahren im Lande Rheinland-Pfalz. Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Landwirtschaft und Weinbau des Landes Rheinland-Pfalz (Hrsg.). Nachrichtenblatt 17/ 2019.

MWIDE NRW (2021): Neue Perspektiven für das Rheinische Braunkohlerevier - Kohleausstieg entschlossen vorantreiben, Tagebaue verkleinern, CO2 noch stärker reduzieren. Leitentscheidung 2021; Beschluss der Landesregierung vom 23. März 2021. Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie NRW.

MWVLW (2000): Freiwilliger Nutzungstausch – eine neue Initiative zur Schaffung wettbewerbsfähiger Schlaggrößen auf Pachtbasis. Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Landwirtschaft und Weinbau. Nachrichten aus der Landeskulturverwaltung des Landes Rheinland-Pfalz, Sonderheft 13.

MWVLW (2006): Leitlinien Landentwicklung und ländliche Bodenordnung. Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Landwirtschaft und Weinbau des Landes Rheinland-Pfalz, Mainz.

NABU (2003): Flurbereinigung und Naturschutz-Situation und Handlungsempfehlungen. Naturschutzbund Deutschland e.V. ; Bundesministerium für Verbraucherschutz, Ernährung und Landwirtschaft Berlin (Hrsg.)

Nobis, K.; Schumann, M.; Lehmann, B.; Linke, H.-J. (2020): Die Anwendung der ländlichen Bodenordnung bei der Renaturierung und naturnahen Entwicklung von Fließgewässern. Springer Fachmedien GmbH. Wiesbaden, ISBN 978-3-658-30252-8; ISSN 2197-6708.

OECD (2006): Das neue Paradigma für den ländlichen Raum – Politik und Governance. OECD-Prüfberichte über die Politik für den ländlichen Raum. Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit, OECD-Publications, Paris.

OECD (2007): Deutschland. OECD-Prüfbericht zur Politik für ländliche Räume. Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit, OECD-Publications, Paris. ISBN 978-92-64-01775-7.
<https://www.oecd.org/doc/povertyreduction/>

Op't Eynde, B.; Kötter, Th. (2009): Bedeutung von Raumplanung und Bodenordnung in Ballungsrandgebieten als Element zur Steuerung und Verringerung der Umwidmung von landwirtschaftlichen Flächen. Lehr- und Forschungsschwerpunkt „Umweltverträgliche und Standortgerechte Landwirtschaft“, Institut für Geodäsie und Geoinformation der Friedrich-Wilhelms-Universität Bonn, im Auftrag des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf 2009. ISSN 1610-2460.

Ostermann, D.; Schumann, M.; Thiemann, K.-H. (2022): Die Vertreterbestellung nach § 119 FlurbG – Anforderungen an Ermittlungsmaßnahmen der Flurbereinigungsbehörde. Zeitschrift für Geodäsie, Geoinformation und Landmanagement (ZfV), 147, S. 193-201.

Pauwels, F. (2014): Land Development in Flanders in a changing perspective. Zeitschrift für Geodäsie, Geoinformation und Landmanagement (ZfV), 139, S. 159-166.

Pflug, W. (1998): Braunkohlentagebau und Rekultivierung – Landschaftsökologie, Folgenutzung, Naturschutz (Hrsg.). Springer-Verlag Berlin/ Heidelberg. ISBN 378-3-540-60092-2.

Pieper, Thorsten (2016): Wertschöpfungsanalyse – Ökonomische Beurteilung ländlicher Bodenordnungsmaßnahmen im Sinne eines wirkungsorientierten Controllings. Deutsche Landeskulturgesellschaft, Sonderheft 8/ 2016.

Platen, Ch. (2015): Berücksichtigung der ökologischen Landwirtschaft in der Flurbereinigung – ein Lösungsansatz aus Rheinland – Pfalz. In: Berücksichtigung der ökologischen Landwirtschaft in der Flurbereinigung. DVW – Gesellschaft für Geodäsie, Geoinformation und Landmanagement e.V., Wißner-Verlag, Augsburg. ISBN 978-3-95786-058-3 Schriftenreihe Band 80/ 2015, S. 61- 71.

Richter, U. (2015): Grundlagen, Rahmenbedingungen und Vorgaben der Biolandwirtschaft. In: Berücksichtigung der ökologischen Landwirtschaft in der Flurbereinigung. DVW – Gesellschaft für Geodäsie, Geoinformation und Landmanagement e.V., Schriftenreihe Band 80/ 2015, S. 11-24. Wißner-Verlag, Augsburg. ISBN 978-3-95786-058-3.

Richter, U. (2022): Notwendigkeit, Möglichkeiten und Grenzen der Umsetzung von Maßnahmen zur Erosionsvermeidung in der Flurbereinigung. Zeitschrift für Geodäsie, Geoinformation und Landmanagement (ZfV), 147, S. 261-267.

Ruwenstroth, G.; Schierenbeck, B. (1980): Effizienz der Flurbereinigung. Bundesministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten. Schriftenreihe B: Flurbereinigung, Heft 69. Landwirtschaftsverlag Münster.

- Schäuble, D. (2007): Nutzungstausch auf Pachtbasis als neues Instrument der Bodenordnung. Dissertation an der Universität der Bundeswehr München, Fakultät für Bauingenieur- und Vermessungswesen.
- Schumann, M. (2014): Besonderheiten des Plans nach § 41 FlurbG in der Unternehmensflurbereinigung. Zeitschrift für Geodäsie, Geoinformation und Landmanagement (ZfV), 139, S. 25.
- Schumann, M.; Fehres, J. et al. (2015): Berücksichtigung der ökologischen Landwirtschaft in der Flurbereinigung. Zeitschrift für Geodäsie, Geoinformation und Landmanagement (ZfV), 140, S. 1 – 8.
- Schwantag, F.; Wingerter, K. (2008): Flurbereinigungsgesetz – Standardkommentar. 8. Auflage, Agricola-Verlag GmbH, ISBN 978-3-92000_904-9.
- Schwertmann, U.; Vogl, W.; Kainz, M. (1990): Bodenerosion durch Wasser. ISBN 978-3-8001-3088-7.
- Seher, W.; Mansberger, R. (2014): Landmanagement in Österreich. Zeitschrift für Geodäsie, Geoinformation und Landmanagement (ZfV), 139, S. 141-150.
- Seehusen; Schwede (1997): Flurbereinigungsgesetz – Kommentar, 7. Auflage. Aschendorffsche Verlagsbuchhandlung GmbH, Münster. ISBN 978-3-402-04148-2.
- Serbien (2014):
http://www.fao.org/fileadmin/user_upload/Europe/documents/Events_2014/4LandNet/2_5_6e_GIZ_EU_best_practices.
- Seyer, G.; Pieper, T. (2006): Gesamtwirtschaftliche Wertschöpfungsbeiträge durch Unternehmensflurbereinigungen. Flächenmanagement und Bodenordnung (FuB), 68, pp. 39.
- StBA (2014/ 2020): Statisches Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Bonn.
- Steuer, R. (1967): Flurbereinigungsgesetz – Kommentar. Verlag C.H.Beck München/ Berlin.
- Strössner, G. (1986): Bayerische Gesetzgebung zur Flurbereinigung. In: Bayerisches Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten 1986, S. 49-67.
- Tcherkinski, M. (1942): Das Problem der Grundstückszusammenlegung in Europa. Inter-nationales landwirtschaftliches Institut Rom. Internationale landwirtschaftliche Rundschau, I. Agrarwirtschaft, 3/1942, S. 61-98.
- Thiemann, K.-H. (2004): Zum Neuordnungsauftrag der Flächenverfahren nach § 56 des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes (LwAnpG). Zeitschrift für Geodäsie, Geoinformation und Landmanagement (ZfV), 129, S. 242 bis 247.
- Thiemann, K.-H. (2008): Das vereinfachte Flurbereinigungsverfahren zur Landentwicklung nach § 86 Abs. 1 Nr. und 3 FlurbG (Landentwicklungsverfahren). Zeitschrift für Geodäsie, Geoinformation und Landmanagement (ZfV), 133, S. 90-97.
- Thiemann, K.-H.; Mock, J.; Schumann, M. (2016): Erste Neugründung einer Waldgemeinschaft auf Basis von § 1008 BGB im Flurbereinigungsverfahren Kell am See, Rheinland-Pfalz. Zeitschrift für Geodäsie, Geoinformation und Landmanagement (ZfV), 141, S. 397 – 406.
- Thöne, K.-F. (1993): Die agrarstrukturelle Entwicklung in den neuen Bundesländern. Verlag Kommunikationsforum GmbH Köln. ISBN 978-3-814-58043-5.

Thomas, J. (1986): Ein leistungsfähiges Modell zur Beschreibung differenzierter Grundstückswertverhältnisse in Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz. Vermessungswesen und Raumordnung, 48, S. 32-44.

Thomas, J. (1990): Die technische Entwicklung von Wertermittlung, Planung und Vermessung in der ländlichen Bodenordnung in Nordrhein-Westfalen. In: Die Entwicklung der ländlichen Bodenordnung in Nordrhein-Westfalen. Verlag Witwer, Stuttgart. ISBN 978-3 - 87919 - 155-7.

Thomas, J. (1992): Bodenordnungsbedarf bei der Realisierung von investiven Großbauvorhaben. In: Tagungsbericht über das 2. deutsche Flurbereinigungsseminar. Bundesminister für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten. Bonn, Germany.

Thomas, J. (1993): Zur Bedeutung des freiwilligen Landtausches bei der Lösung bodenordnerische Aufgaben. Zeitschrift für Vermessungswesen (ZfV), 118, S. 515-523.

Thomas, J. (1998): Bodennutzungsansprüche und deren Befriedigung durch Interessenausgleich mittels Flurbereinigung. In: Wolfram Pflug (1998) (Hrsg.) Braunkohlentagebau und Rekultivierung - Landschaftsökologie, Folgenutzung und Naturschutz, S. 132-141. Springer-Verlag Berlin, Heidelberg, New York, ISBN 978-3 - 540 - 60092-2.

Thomas, J. (2005): Zur Bedeutung und zum Bedeutungswandel der Flurbereinigung in Deutschland. Flächenmanagement und Bodenordnung, 67, S.179-188.

Thomas, J. (2006a): Landentwicklung – international. Zeitschrift für Geodäsie, Geoinformation und Landmanagement (ZfV), 131, S. 281-287.

Thomas, J. (2006b): Künftige Ansätze und Instrumente zur ländlichen Entwicklung. In: Flächenmanagement und Bodenordnung (FuB), 68, S. 248-256.

Thomas, J. (2006c): Property Rights, Land Fragmentation and Emerging Structure of Agriculture in Central and East European Countries. In: Food and Agriculture Organization, eJADE, 2/2006, pp.225-275.

Thomas, J. (2009): Möglichkeiten und Grenzen der Vereinfachten Flurbereinigung nach § 86 FlurbG bei der Lösung von Landnutzungskonflikten. Flächenmanagement und Bodenordnung, 71, S. 56-64.

Thomas, J. (2010): Entwicklung ländlicher Räume. In: Kummer/ Frankenberger (Hrsg.): Das deutsche Vermessungs- und Geoinformationswesen, S. 398. Wichmann Verlag 2010. ISBN 978-3-87907-487-7.

Thomas, J. (2011a): Uncontrolled land consumption versus resource saving land use in Germany. FAO Land Tenure Journal 1/2011, pp. 79–99. Rome. <http://www.fao.org/nr/tenure/land-tenure-journal/index.php/LTJ/article/viewArticle/19>

Thomas, J. (2011b): Landentwicklung 2011 in Europa – Gemeinsamkeiten im Grundsätzlichen und Vielfalt im Detail (Teil 1+2). Zeitschrift für Geodäsie, Geoinformation und Landmanagement (ZfV), 136, S. 360-367, sowie 137, S. 46-57.

Thomas, J. (2012 a): Die Flurbereinigung in Nordrhein-Westfalen (F5 NW). Die Praxis der Kommunalverwaltung, Stand Juli 2012. Kommunal- und Schul-Verlag GmbH, Wiesbaden. ISBN 978-3-880-61474-1.

Thomas, J. (2012 b): Entwicklung ländlicher Räume. In: Kummer/ Frankenberger (Hrsg.): Das deutsche Vermessungs- und Geoinformationswesen 2013, S. 433-620; Wichmann Verlag 2014. ISBN 978-3-87907-523-2.

Thomas et al. (2014a): Entwicklung ländlicher Räume. In: Kummer/ Kötter/ Eichhorn (Hrsg.): Das deutsche Vermessungs- und Geoinformationswesen 2015, S. 521-588; Wichmann Verlag 2012. ISBN 978-3-879-07547-8.

Thomas, J. (2014b): Bedeutung von Technik und Automation für die Landentwicklung in Deutschland – Entwicklungslinien. In: Technikumbau in der Landentwicklung in Deutschland. Deutsche Landeskulturgesellschaft, Schriftenreihe Sonderheft 07/2014, S. 36-59. ISSN 1614-5240.

Thomas, J. (2014c): Safeguarding real property rights and rational use by conflicting private and public interests – the German approach. Journal of the Association of Surveyors of Slovenia 58: 517–534.

http://www.geodetski-vestnik.com/58/3/gv58-3_thomas.pdf

Thomas, J. (2017): Zur Fortentwicklung von Flurberechtigungsrecht und Flurberechtigungspraxis in der Republik Serbien; Teil 1: Status quo und Veränderungsbedarf. Zeitschrift für Geodäsie, Geoinformation und Landmanagement (ZfV), 143, S. 23-29.

Thomas, J. (2020a): Beiträge zur Gestaltung effizienter Rahmenbedingungen im Bereich der landwirtschaftlichen Bodennutzung in der Ukraine. APD Deutsch- Ukrainischer Agrarpolitischer Dialog.

<https://apd-ukraine.de/de/uber-das-projekt/publikationen>

Thomas, J. (2020 b): 5th Sino-German Agricultural Week vom 18. bis 22. November 2020 in Beijing/ VR China. Tagungsbericht. Zeitschrift für Geodäsie, Geoinformation und Landmanagement (ZfV), 145, S. 74 ff.

Thomas, J. (2020 c): Legal Guide on Land Consolidation: Based on Regulatory Practices in Europe. Buchbesprechung. Zeitschrift für Geodäsie, Geoinformation und Landmanagement (ZfV), 145, S. 325.

Thomas, J. (2021): Handbuch zur ländlichen Bodenordnung und Flurbereinigung in Deutschland. Kiew 2021, ISBN 978-617-640-554-2.

Türker, Metin; Gülsever, Fatma (2013): Land Consolidation – Plan and Finances in Turkey.

www.fao.org/fileadmin/user_upload/Europe/documents/Events_2013/TAIEX

UBA (2011): Themenblatt: Anpassung an den Klimawandel - Boden.

www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/364/publikationen/kompass_themenblatt_boden_net.pdf

umwelt.nrw (2021): umwelt.nrw#laendlicheraume - 200 Jahre Verwaltung für Agrarordnung in Nordrhein-Westfalen. Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen. Düsseldorf.

<https://www.umwelt.nrw.de/landwirtschaft/laendliche-raeume/bodenordnung/200-jahre-verwaltung-fuer-agrarordnung-in-nrw>

van Holst, F.; Eberlin, R.; Onega Lopez, F. (2014): LANDNET and Land Market Issues in Europe. Zeitschrift für Geodäsie, Geoinformation und Landmanagement (ZfV), 139, S. 183 ff.

Vasiljević, D. (2019): Land Consolidation in the Republic of Serbia: A Needs and Obstacles Assessment - land consolidation as an unused development potential. Zeitschrift für Geodäsie, Geoinformation und Landmanagement (ZfV), 144, S. 301 ff.

Versinskas, Tomas et al. (2020): Legal Guide on Land Consolidation: based on regulatory practices in Europe. Food and Agricultural Organization of the United Nations (ed.), FAO Legal Guide Nr.3, Rome 2020. ISBN 978-92-5-132858-3.
<https://doi.org/10.4060>

Waldbericht Bund (2021): Waldbericht der Bundesregierung 2021.
<https://www.bmel.de/DE/themen/wald/wald-in-deutschland/waldbericht2021.html>

WaldR (2000): Richtlinien für die Ermittlung und Prüfung des Verkehrswerts von Waldflächen und für Nebenentschädigungen (Waldwertermittlungsrichtlinien 2000, in der Fassung vom 12.7.2000, BAnz. Nr. 168a vom 6.9.2000).

Werner, A.; Haberstock, W. (2001): Landeskultur- quo vadis? Jahrestagung der Deutschen Landeskulturgesellschaft (DLKG) in Halle. In: Landnutzung und Landentwicklung, 42, S. 97-99.

Weiss, Erich (1982): Zur Entwicklung der ländlichen Bodenordnung im Lande Nordrhein-Westfalen. Beiträge der Akademie für Raumforschung und Landesplanung, 62, Hannover.

Weiss, Erich; Gante, Jürgen (2004): Landeskulturgesetze in Deutschland – Eine Sammlung historischer Gesetze zur Gemeinheitsteilung, Zusammenlegung und Umlegung sowie zur Reallastenablösung. Verlag Dr. Kovac, Hamburg. ISBN 978-3-8300-1654-9.

Welling, F. (1955): Flurzersplitterung und Flurbereinigung im nördlichen und westlichen Europa. Schriftenreihe für Flurbereinigung, Bundesministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten. Eugen Ulmer Verlag, Stuttgart.

Wippel, B. (2012): Selbständigkeit forstlicher Zusammenschlüsse – Waldnutzungsansätze in der Zukunft. In: Wertschöpfung durch Waldflurbereinigung und ländliche Infrastrukturen. Deutsche Gesellschaft für Landeskultur (DLKG), Schriftenreihe Heft 5, ISSN 1614-5240.

Wizesarsky, Andreas (2012): Erneuerte Wege der Kooperation – Kernpunkte des ZusArbErl FlurbG. Zusammenarbeit der Katasterbehörden, Grundbuchämter und der Finanzämter mit den Flurbereinigungsbehörden anlässlich von Bodenordnungsverfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz. In: Nachrichten aus dem öffentlichen Vermessungsdienst NRW, 45, S. 37-45.

Wizesarsky, Andreas (2020): LEFIS als (weiterer) Baustein für die Digitalisierung der Flurbereinigung. Zeitschrift für Geodäsie, Geoinformation und Landmanagement (ZfV), 145, S. 49-55.

7.2 Rechts- und Verwaltungsvorschriften

AbgrabG NRW (1979): Gesetz zur Ordnung von Abgrabungen (Abgrabungsgesetz) des Landes Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. November 1979 (GV. NRW. S. 922), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 26. März 2019 (GV. NRW. S. 193).

BauGB (2017): Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 221).

BayKompV (2013): Verordnung über die Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft (Bayerische Kompensationsverordnung) vom 07. August 2013 (GV Bl. S. 517).

BBergG (1980): Bundesberggesetz (BBergG) vom 13. August 1980 (BGBl. I S. 1310), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. I Nr. 88).

BewG (1991): Bewertungsgesetz (BewG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. Februar 1991 (BGBl. I S. 230), zuletzt geändert durch Artikel 20 des Gesetzes vom 16. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2294).

BGB (2002): Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 14. März 2023 (BGBl. I Nr. 72).

BKompV (2020): Verordnung über die Vermeidung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft im Zuständigkeitsbereich der Bundesverwaltung (Bundeskompensationsverordnung-BKompV) vom 14. Mai 2020 (BGBl. I S. 1088).

BlaueRichtl (2010): Richtlinie für die Entwicklung naturnaher Fließgewässer in Nordrhein-Westfalen- Ausbau und Unterhaltung. Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf.

www.lanuv.nrw.de/fileadmin/lanuvpublikation

BNatSchG (2009): Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutz-gesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).

BodSchätzG (2007): Gesetz zur Schätzung des landwirtschaftlichen Kulturbodens (Bodenschätzungsgesetz – BodSchätzG) vom 20. Dezember 2007 (BGBl. I S. 3150, 3176), zuletzt durch Artikel 15 des Gesetzes vom 26. November 2019 (BGBl. I S. 1794).

BWaldG (1975): Gesetz zur Erhaltung des Waldes und zur Förderung der Forstwirtschaft (Bundeswaldgesetz) vom 2. Mai 1975 (BGBl. I S. 1037), zuletzt geändert durch Artikel 112 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436).

BWVO (1975): Verordnung über die Durchführung des Besitzwechsels bei Bodenreformgrundstücken (Besitzwechselverordnung) vom 09. September 1975 (GBl. der DDR, S. 629 ff).

DIN (2016): DIN 1185 – Bewässerung, Entwässerung. DIN-Taschenbuch 187, 6. Auflage. Deutsches Institut für Normung (Hrsg.), Beuth, Berlin/ Wien/ Zürich. ISBN 978-3-410239628.

DWA (2016/2018): Richtlinien für den ländlichen Wegebau. Deutscher Verein für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V., Arbeitsblatt DWA-A 904.

www.dwa.de

(EG) 834/ 2007: EG-Öko-Basisverordnung des Rates vom 28. Juni 2007 über die ökologische/biologische Produktion und die Kennzeichnung von ökologischen/biologischen Erzeugnissen und zur Aufhebung der Verordnung (EWG) Nr. 2092/91, ABI. Nr. L 189 vom 20. Juni 2007, S. 1 ff.

(EG) 889/ 2008: Durchführungsbestimmungen Verordnung (EG) Nr. 889/2008 der Kommission vom 5. September mit Durchführungsvorschriften zur Verordnung (EG) Nr. 834/2007 des Rates über die ökologische/ biologische Produktion und die Kennzeichnung von ökologischen/biologischen Erzeugnissen hinsichtlich der ökologischen/biologischen Produktion, Kennzeichnung und Kontrolle, ABl. Nr. L 250 vom 18. September 2008, S. 1 ff.

EGBGB (1994): Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2494; 1997 I S. 1061, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 205).

ELER (2013): Verordnung (EU) Nr. 1305/2013 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 17. Dezember 2013 über die Förderung der ländlichen Entwicklung durch den Europäischen Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums (ELER) und zur Aufhebung der Verordnung (EG) Nr. 1698/2005 (Abl. L 347, 20.12.2013, S.487), in der konsolidierten Fassung unter <http://data.europa.eu/eli/reg/2013/>

Erbbaurecht (1919): Gesetz über das Erbaurecht (Erbaurechtsgesetz – ErbbauRG) vom 15. Januar 1919, BGBl. III Nr. 403-6, zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 7 des Gesetzes vom 01. Oktober 2013 (BGBl. I S. 3719).

EU-FFH (1992): Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen (FFH- Richtlinie) (Abl. L 206, S. 7), zuletzt geändert am 13. Mai 2013.

EU-Vogelschutz (2009): Richtlinie 2009/ 147/ EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten (Abl. L 20 vom 26. Januar 2010, S.1).

EU-WRRL (2000): Richtlinie 2000/60/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 23. Oktober 2000 zur Schaffung eines Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik (Wasserrahmenrichtlinie) (Abl. L 327 vom 22. Dezember 2000, S. 1).

FlurbG (1976): Flurbereinigungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. März 1976 (BGBl. I S. 546), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 19. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2794).

FZuSG (1969): Gesetz über forstwirtschaftliche Zusammenschlüsse vom 1. September 1969 (BGBl. I S. 1543).

GAKG (1988): Gesetz über die Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes (GAK)“ in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 1988 (BGBl. I S. 1055), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Oktober 2016 (BGBl. S. 1934).

GBO (1994): Grundbuchordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 1994 (BGBl. I S. 1114), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 19. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2606).

GKG (2014): Gerichtskostengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Februar 2014 (BGBl. I S. 154), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 07. November 2022 (BGBl. I S. 1982; 2023 I Nr. 216).

GOSpSt (2023): Geschäftsordnung der Spruchstelle für Flurbereinigung beim für die Landwirtschaft zuständigen Ministerium. Runderlass des Ministeriums für Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW vom 07. August 2023 (SMBl. NRW 7815).

GrEStG (1997): Grunderwerbsteuergesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Februar 1997 (BGBl. I S. 418, 1804), zuletzt geändert durch Artikel 23 des Gesetzes vom 16. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2294).

GWG (1975): Gesetz über den Gemeinschaftswald im Land Nordrhein-Westfalen (GWG NRW) vom 8. April 1975 (GV. NRW. S. 304), zuletzt geändert durch Artikel 53 des Gesetzes vom 11. Dezember 2007 (GV. NRW. S. 662).

HöfeO (1976): Höfeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Juli 1976 (BGBl. I S. 1933), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. November 2015 (BGBl. I S. 2010).

HWaldG (2013): Hessisches Waldgesetz vom 08. Juli 2013 (GVBl. 2013, S. 458).

ImmoWertV (2021): Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805).

LAWA (2016): LAWA Verfahrensempfehlung „Typenspezifischer Flächenbedarf für die Entwicklung von Fließgewässern“. LFP-Projekt O 4.13. Bund-Länder-Arbeitsgemeinschaft Wasser. Kulturbuch-Verlag Berlin.

LPGG (1952): Gesetz über Landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaften vom 07. August 1952 (GBl. I S 713), 03. Juni 1959 (GBl. I S 577) und 02. Juli 1982 (GBl. I S. 443).

LPIG NW (2001): Landesplanungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Februar 2001 (GV. NRW. S. 50), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08. Juli 2021 (GV. NRW. S. 904).

LwAnpG (1991): Gesetz über die Anpassung der Landwirtschaft an die soziale und ökologische Marktwirtschaft in der Deutschen Demokratischen Republik (Landwirtschaftsanpassungsgesetz - LwAnpG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. Juli 1991 (BGBl. I S. 1418), zuletzt geändert durch Artikel 136 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436).

PlanFestRichtl (2002): Richtlinien für die Aufstellung und Feststellung des Planes über die gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen in der Flurbereinigung (Planfeststellungsrichtlinien FlurbG). RdErl. des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 22. August 2002 (SMBl. NRW. 7815).

RAS-K-2001: Richtlinie für die Anlage von Straßen. Knotenpunkte: (RAS-K) Abschnitt 1; Plangleiche Knotenpunkte RAS-K-1. Verlag Kirschbaum, 1991, ISBN 978-3-781-21218-3.

RealVerbG (1969): Realverbandsgesetz im Land Niedersachsen vom 4. November 1969 (Nds. GVBl. S. 187), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 07. Dezember 2021 (Nds. GVBl. S. 830).

ROG (2008): Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. Nr. 88).

RSiedlG (1919): Reichssiedlungsgesetz vom 11. August 1919, zuletzt geändert durch Artikel 8, Absatz 2 des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. III, Gliederungsnummer 2331-1).

SachenRändG (1977): Gesetz zur Änderung sachenrechtlicher, grundbuchrechtlicher und anderer Vorschriften vom 22. Juni 1977 (BGBl. I S. 998).

SachenRBerG (1994): Gesetz zur Sachenrechtsbereinigung im Beitrittsgebiet (Sachenrechtsbereinigungsgesetz) vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2457), zuletzt geändert durch Artikel 15, Absatz 20 des Gesetzes vom 04. Mai 2021 (BGBl. I S. 882).

SchuldRAnpG (1994): Schuldrechtsanpassungsgesetz vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2538), zuletzt geändert durch Artikel 20 des Gesetzes vom 20. November 2015 (BGBl. I S. 2010).

ThürWaldG (2008): Gesetz zur Erhaltung, zum Schutz und zur Bewirtschaftung des Waldes und zur Förderung der Forstwirtschaft (Thüringer Waldgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. September 2008 (GVBl. S. 327), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 2020 (GVBl. S. 665).

ThürWaldGenG (1999): Thüringer Waldgenossenschaftsgesetz vom 16. April 1999 (GVBl. 1999, S. 247).

UmwRG (2017): Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. August 2017 (BGBl. I S. 3290), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. März 2023 (BGBl. I Nr. 71).

UVPG (2021): Gesetz über die Umweltverträglichkeit (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. I Nr. 88).

VermG (2005): Gesetz zur Regelung offener Vermögensfragen (Vermögensgesetz), vom 9. Februar 2005 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch Artikel 15, Absatz 33 des Gesetzes vom 04. Mai 2021 (BGBl. I Nr. 882).

VwGO (1991): Verwaltungsgerichtsordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. März 1991 (BGBl. I S. 686), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. März 2023 (BGBl. I Nr. 71).

VGGT (2012): Voluntary guidelines on the responsible governance of tenure of land, fisheries and forests in the context of national food security. FAO 2012, Rome.
<http://www.fao.org/docrep/016/i2801e.pdf>

VO Erbbrauch NRW (1976): Verordnung zur Feststellung des Erbbrauchs vom 07. Dezember 1976 (GV. NRW. S. 426), zuletzt geändert durch Artikel 29 der VO vom 24. September 2014 (GV. NRW. S. 647).

VwVfG (2003): Verwaltungsverfahrensgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 2003 (BGBl. I S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 24 Absatz 3 des Gesetzes vom 25. Juni 2021 (BGBl. I S. 2154).

WaldR (2000): Richtlinien für die Ermittlung und Prüfung des Verkehrswertes von Waldflächen und für Nebenentschädigungen (Waldwertermittlungsrichtlinien 2000 – WaldR 2000) in der Fassung vom 12. Juli 2000 (BAnz. Nr. 108a vom 06. September 2000), zuletzt geändert am 20. März 2019. Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BAnz. AT 28. März 2019)

WEG (2021): Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I Nr. 2, S. 34), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 07. November 2022 (BGBl. I S. 1982).

WHG (2009): Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176).

ZGB (1975): Zivilgesetzbuch der Deutschen Demokratischen Republik vom 19. Juni 1975 (GBl. I Nr. 27, S. 465).

ZTV-LW (1999): Zusätzliche technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Befestigung ländlicher Wege. FGSV Nr. 675. ISBN 978-3-86446-154-5.

ZusArbErl FlurbG (2016): Zusammenarbeit der Katasterbehörden, der Grundbuchämter und der Finanzämter mit den Flurbereinigungsbehörden anlässlich von Bodenordnungsverfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz (Zusammenarbeitserlass Flurbereinigung - ZusArbErl FlurbG). Gemeinsamer Runderlass des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz – II B 4 – 851.12.04 des Ministeriums für Inneres und Kommunales – 37-51.13.05, des Justizministeriums – 3850 - I. 42 und des Finanzministeriums – S 4500 - 18 - V A 6 / S 3300 - 85 - V A 6 vom 16. März 2016. MBl. NRW 2016, S. 204.

8 Verzeichnis der Abbildungen

2.1-1: Kumulative Kausalketten von Schrumpfungsprozessen und Lebensverhältnissen	38
2.1-2: Die Zwiebel „Entwicklung ländlicher Räume“	41
2.1-3: Bodenordnungsinstrumente in Deutschland	44
2.1-4: Bedeutung und Bedeutungswandel der Flurbereinigung in Deutschland.....	46
2.3-1: Bestimmungen der deutschen und ukrainischen Verfassung zur Eigentumsgarantie...	56
2.3-2: Das Prinzip der Nachhaltigkeit.....	59
2.4-1: Umfang der Aufgabenerledigung nach LwAnpG und FlurbG im Zusammenhang mit der Feststellung und Neuordnung der Eigentumsverhältnisse in Ostdeutschland	67
2.4-2: Die Eigentumssituation bei getrenntem Boden- und Gebäudeeigentum	68
2.5–1: Organigramm für eine dreistufige Flurbereinigungsverwaltung	72
2.5–2: Organigramm für eine zweistufige Flurbereinigungsverwaltung	73
3.0-1: Der Arbeitsprozess „Flurbereinigung“: Arbeitsschritte in einem Flurbereinigungsverfahren	86
3.0-2: Karte der Eigentumsverhältnisse	89
3.0-3: Karte der Besitzverhältnisse.....	90
3.0-4: Bewirtschafterkarte	91
3.1-1: Karte des Flurbereinigungsgebietes.....	96
3.1-2: Karte der Eigentumsverhältnisse.....	97
3.2-1: Planungsunterlagen durch das Zusammenführen unterschiedlicher Datenquellen.....	102
3.2-2: Ausschnitt aus der Wertermittlungskarte	108
3.2-3: Ein personalisierter Einlagenachweis	109
3.2-4: Ausschnitt aus der Karte zum Plan nach § 41 FlurbG	117
3.2-5: Karte zum Plan nach § 41 FlurbG mit Drittplanungen und bestehenbleibenden Anlagen	118
3.2-6: Die geodätisch-technischen Arbeiten bei der Durchführung der Flurbereinigung	123
3.2-7: Ausschnitt einer Zuteilungskarte Stufe 1	126
3.2-8: Die Ermittlung des allgemeinen Landbeitrags	128
3.2-9: Ausschnitt aus der Zuteilungskarte Stufe 2 mit den neuen Flurstücksgrenzen	134
3.2-10: Ein personalisierter Abfindungsnachweis bei der Bekanntgabe des Flurbereinigungsplans	137

3.2-11: Karte der Eigentumsverhältnisse der Flurbereinigung Billig als Ergebnis der Neuordnung der Grundstücke.....	138
3.3-1 Das Baugeschehen zur Realisierung des Flurbereinigungsplans	147
3.3-2: Ein Blick auf einzelne fertiggestellte gemeinschaftliche Anlagen gibt Aufschluss über die erzielten Verbesserungen	147
3.3-3: Zum Abschluss der Flurbereinigung	152
3.3-4: Gedenkstein zum Abschluss der Flurbereinigung	152
4.1-1: Die Bausteine eines ILEK	154
4.1-2: Bürger bei einem Ortstermin mit dem Vertreter der Gemeinde	154
4.1-3: Bürgerbeteiligung - die Aufforderung zum Mitmachen	155
4.1-4: Auftaktkonferenz für einen ILEK-Prozess	156
4.1-5: Die Zusammenarbeit von Plenum, Arbeitskreisen und Steuerungsgruppe	157
4.1-6: Die Bedeutung der demografischen Entwicklung in der Gemeinde	158
4.1-7: Das Vereinsleben und die religiösen Feste fördern das Zusammenleben im Gemeinwesen	159
4.1-8: Ausstattung mit Basisdienstleistungen	160
4.1-9: Bedeutsame Fakten über die räumlichen Entwicklungspotenziale	161
4.2-1: Datenaustausch und Kommunikation zwischen Flurbereinigungsbehörde, Grundbuchverwaltung und Katasterbehörde	167
4.3-1: Die Koeffizienten beim Übergang aus einer Bodenklasse in eine andere	174
4.3-2: Ackerschätzungsrahmen	177
4.3-3: Bodenarten und geologische Entstehung	178
4.3-4: Bodenarten und Wasserverhältnisse	179
4.3-5: Grünlandschätzungsrahmen	180
4.3-6: Wertermittlungsrahmen für Ackerland und Grünland in der Flurbereinigung K.....	181
4.3-7: Orthophotokarte mit Relief der Flurbereinigung V.....	183
4.3-8: Pedologische Karte der Flurbereinigung V.....	184
4.3-9: Grabloch zur Bestimmung der pedologischen Verhältnisse.....	185
4.3-10: Durchschnittliche Erträge bei Weizen, Mais und Klee für Böden der Wertklasse 1.....	185
4.3-11: Durchschnittliche Erträge bei Weizen, Mais und Klee für Böden der Wertklasse 2.....	185
4.3-12: Durchschnittliche Erträge bei Weizen, Mais und Klee für Böden der Wertklasse 3.....	186
4.3-13: Wertermittlungsrahmen für Ackerland und Grünland in der Flurbereinigung NN.....	186
4.3-14: Wertermittlungsrahmen für Wald in der Flurbereinigung NN	188

4.3-15: Vollständiger Wertermittlungsrahmen für die Flurbereinigung NN	189
4.3-16: Eigentumszuordnung bei Windenergieanlagen	190
4.3-17: Leitungsrechte im Rahmen der Wertermittlung.....	195
4.3-18: Monetarisierete Wertzahlen der Flurbereinigung NN	196
4.4-1: Die Neuordnung der Feldflur hat den landschaftsstrukturellen und landeskulturellen Ausgangsbedingungen Rechnung zu tragen	201
4.4-2: Ermittlung von Quell- und Zielverkehr, Charakteristik der Funktion der Wege und ihrer Nutzergruppen	203
4.4-3: Wegenetz der Waldflurbereinigung Oberelspe mit Gürtelwegen	205
4.4-4: Klappweg	208
4.4-5: Der Landbedarf und die Baukosten in Abhängigkeit von der Bauweise des Weges	209
4.4-6: Querschnittsgestaltung ländlicher Wege	210
4.4-7: Begegnungsverkehr auf ländlichen Wegen	211
4.4-8: Forstliches Wegenetz	212
4.4-9: Standardbauweisen für landwirtschaftliche Wege	213
4.4-10: Grundaufbau eines landwirtschaftlichen Weges	214
4.4-11: Abhängigkeit der Bauweise ländlicher Wege von der jeweiligen Beanspruchung	216
4.4-12: Möglichkeiten der Wegeentwässerung	217
4.4-13: Durchlassbauwerke an Gewässern	218
4.4-14: Die älteste Form der Kreuzung eines Weges mit einem Gewässer, die Furt	219
4.4-15: Wasserkörper, Gewässerbett und Uferbereich bilden eine komplexes Wirkungsgefüge	220
4.4-16: Gestaltungsplan für die naturnahe Entwicklung eines Fließgewässers	221
4.4-17: Gewässer mit Uferstreifen im West-Münsterland	223
4.4-18: Biotopstrukturen und deren mögliche Ergänzung	225
4.4-19: Ruderalbereiche innerhalb der Ortslagen	226
4.4-20: Pflanzplan für eine Reihen- und Flächenbepflanzung an einem Gewässer.....	227
4.4-21: Talwiesen im Mittelgebirge lassen sich nur durch eine extensive landwirtschaftliche Nutzung weiter erhalten.....	229
4.4-22: Beregnungsanlagen mit fester Installation und als Rollsystem	232
4.4-23: Eigentums- und Besitzstruktur in einer Waldflur	233

4.4-24: Waldwege als Arbeitsraum, Lagerraum und Transportweg.....	234
4.4-25: Forstwege und ihre Funktionen	235
4.4-26: Aufbauplanung in der Rebflurbereinigung	236
4.4-27: Heutiger Weinbau in Steillagen	237
4.4-28: Idealtypisches Wegenetz in der Rebflurbereinigung mit hangparallelen Gürtelwegen	238
4.4-29: Zeilenlängen im Weinbau	239
4.4-30: Trockenmauern und Gabionen	240
4.4-31: Die Streuobstwiese am Ortsrand	242
4.5-1: Saumbiotopen und Feldgehölze in der Mittelgebirgslandschaft versus Großflächenlandwirtschaft	246
4.5-2: Beispielhafter Auszug aus einem Biotopkataster.....	247
4.5-3: Prüfschema zur Frage der Zulässigkeit von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.....	254
4.5-4: Zum Zusammenwirken von Planer und ökologischem Experten im Planungsprozess	260
4.7-1: Produkt- und Leistungskatalog einer Flurbereinigungsbehörde	278
4.7-2: Gesamtkosten der Flurbereinigungsbehörde	279
4.7-3: Kostenübersicht über ein Flurbereinigungsverfahren	280
4.7-4: KLR - Landesbericht NRW 2007 (Kostenarten).....	280
4.7-5: Ziel- und Ergebnisebenen öffentlicher Leistungserstellung.....	283
4.7-6: Systematik der Vorgehensweise	284
4.7-7: Portfoliodarstellung des Zielerreichungsgrades bei Projekträger und Teilnehmern	285
4.7-8: Die gesamtwirtschaftliche Wertschöpfungsbilanz.....	287
4.8-1: Die Finanzierung der Ausführungskosten in einem Bodenordnungsverfahren nach FlurbG	294
4.8-2: Die Finanzierung der Ausführungskosten in einer Flurneuordnung nach LwAnpG	296
5.1-1: Öffentliche Infrastrukturprojekte verändern das Landschaftsbild auf Dauer.....	297
5.1-2: Das Neuordnungsprinzip in der Unternehmensflurbereinigung	298
5.1-3: Die Rolle der Flurbereinigungsbehörde bei der Linienbestimmung	301
5.1-4: Landerwerb im Zusammenhang mit dem Bau des Rhein-Main-Donau-Kanals.....	303

5.1-5: Ermittlung des Landabzugs für ein Unternehmen	304
5.1-6: Ermittlung der Geldentschädigung für den Landabzug bei den Teilnehmern der Flurbereinigung	305
5.1-7: Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Neuordnung in der Flurbereinigung	306
5.1-8: Die Gruppenflurbereinigung Selfkant anlässlich des Baus einer Bundesstraße	308
5.1-9: Die Unternehmensflurbereinigungen zum präventiven Hochwasserschutz am Rhein...	309
5.1-10: Umfang der Flurbereinigungstätigkeit in Deutschland	310
5.1-11: Synopse der öffentlichen und privaten Interessen in der Unternehmensflurbereinigung	311
5.1-12: Gesamtwirtschaftliche Wertschöpfungsbilanz der Unternehmensflurbereinigung	312
5.2-1: Braunkohlentagebau im Westdeutschen Kohlerevier.....	314
5.2-2: Abschätzung der Größe des erforderlichen Flurbereinigungsgebietes	316
5.2-3:Tagebauloch und Oberflächengestaltung	319
5.2-4: Der Abschlussbetriebsplan und Plan über die gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen	320
5.2-5: Neuordnung auf der rekultivierten Tagebaufläche	321
5.2-6: Zwischenbewirtschaftung des Neulands durch den Bergbauunternehmer	322
5.2-7: Rekultivierter Tagebau im Rheinischen Braunkohlenrevier.....	324
5.2-8: Neuordnung der Eigentumsverhältnisse im Ostdeutschen Braunkohlenrevier	325
5.3-1: Der jährliche Umfang an Freiwilligen Landtauschen in Deutschland	327
5.3-2: Einfacher Freiwilliger Landtausch zur Verbesserung der agrarstrukturellen Situation...	330
5.3-3: Freiwilliger Landtausch mit komplexer Besitzstruktur und umfassendem Neuordnungsbedarf	330
5.3-4: Das Vogelschutzgebiet „Ellewicker Feld“	331
5.3-5: Freiwilliger Landtausch „Ellewicker Feld“ zum Zwecke des Naturschutzes und der Landschaftspflege	332
5.4-1: Die rechtlich noch vorhandene Eigentumsstruktur aus vorsozialistischer Zeit	334
5.4-2:Wegezustand vor der Flurneuordnung	335
5.4-3: Burg Bassewitz vor und nach der Restaurierung.....	336
5.4-4: Dalwitz mit der Wasserburg Bassewitz	337
5.4-5: Die Eigentumsverhältnisse vor der Flurneuordnung	337
5.4-6: Die Eigentumsverhältnisse nach der Flurneuordnung.....	338

5.4-7: Hofladen vor und nach der Restaurierung	339
5.4-8: Umfang der Flurneuordnungsverfahren nach § 56 LwAnpG in Verbindung mit FlurbG	339
5.5-1: Lage des Gebäudes zum Nutzungsrechtsflurstück	340
5.5-2: Zusammenführung von Boden und Gebäudeeigentum bei Eigenheimen	343
5.5-3: Zusammenführung von Boden und Gebäudeeigentum bei landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden	343
5.5-4: Neuordnung und Zusammenführung von Boden und Gebäudeeigentum	344
5.5-5: Umfang der Aufgabenerledigung bei der Zusammenführung von Boden- und Gebäudeeigentum	344
5.6-1: Die Entwicklung der ökologischen Landwirtschaft in Deutschland (Anzahl der Betriebe und bearbeiteter Fläche)	346
5.6-2: Entwicklung der ökologischen Landwirtschaft in Deutschland	346
5.6-3: Gesamtwirtschaftlich optimierte Neuordnung im Bereich eines Öko-Betriebs	349
5.6-4: Schrittweiser Besitzübergang zur Minimierung von Umstellungsproblemen für den Öko-Betrieb	351
5.7-1: Die im Agglomerationsraum Köln-Bonn sich ausweitenden urbanen Bereiche („urban sprawl“)	353
5.7-2: „Flächenverbrauch“ und Reduktionsziel in Deutschland	354
5.7-3: Ein typischer Vorgang für den schleichenden Prozess der Verstädterung	355
5.7-4: Die Neuordnungsumlegung	360
5.7-5: Die Erschließungsumlegung	361
5.7-6: Die Ergänzungsumlegung	362
5.7-7: Unternehmensflurbereinigung zur Vorbereitung der städtebaulichen Entwicklung	364
5.7-8: Entwicklung eines Gewerbegebietes in einer Flurbereinigung nach §1 und 37 FlurbG.....	365
5.7-9: Erschließung eines neuen Baugebietes in einer Flurbereinigung nach § 1 und 37 FlurbG	366
5.7-10: Erfüllung naturschutzrechtlicher Kompensationsverpflichtungen durch eine Vereinfachte Flurbereinigung	367
5.7-11: Flächenmanagement mittels Öko-Konto und Flächenpool.....	370
5.7-12: Schaffen von Wegesäumen in einer ausgeräumten Feldflur.....	371
5.7-13: Ökologische Kompensation im Mittelgebirge	371
5.7-14: Produktionsintegrierte ökologische Kompensationsmaßnahmen	372

5.8-1: Nutzungsverhältnisse vor und nach dem Nutzungstausch in der Gemeinde Adenbach	375
5.8-2: Nutzungsverhältnisse vor und nach dem Nutzungstausch in der Gemeinde Rodenbach	375
5.9-1: Waldflächen in Schutzgebieten nach dem Bundesnaturschutzgesetz	377
5.9-2: Die Waldstruktur im Kleinprivatwald	378
5.9-3: Die Eigentumsstrukturen im Kleinprivatwald	379
5.9-4: Geografische Lage und Naturraum des Flurbereinigungsgebietes „Wupperhänge“	383
5.9-5: Typische Biotopstrukturen im Flurbereinigungsgebiet „Wupperhänge“	384
5.9-6: Der Wertermittlungsrahmen für den Boden	385
5.9-7: Wertermittlung des Holzbestandes	386
5.9-8: Auszüge aus den Waldwertgutachten	387
5.9-9: Der Nachweis der Ergebnisse der Wertermittlung des Holzbestandes im Abfindungsnachweis	389
5.9-10: Die Grundbesitzverhältnisse vor und nach der Flurbereinigung „Wupperhänge“	389
5.9-11: Erster Zugang in einem durch Orkan verwüsteten Bereich	390
5.9-12: Zur zeitlichen Einordnung der Wertermittlung der Holzbestände in den Ablauf des Flurbereinigungsverfahrens	393
5.9-13: Die infrastrukturelle Neugestaltung des Zusammenlegungsgebietes	398
5.9-14: Die Ergebnisse der Wertermittlung für den Boden und den Holzbestand	399
5.9-15: Die beteiligten Waldgenossenschaften und deren Abgrenzung nach der Zusammenlegung	400
6-1: Das OECD Modell der „fünf ländlichen Welten“	405
6.1-1: Bodenordnungsaufgaben in Mittel- und Osteuropa	406
6.1-2: Die Ziele der GAP für die Förderperiode 2021 bis 2027	408
6.1-3: Ergebnis der Landreform in Albanien	410
6.1-4: Integrale Flurbereinigung zur Landentwicklung in der Türkei	411
6.1-5: Der Masterplan der Stadt Ranyi für die beschlossene Integrale Flurbereinigung zur Landentwicklung	412
6.2-1: Legal Guide on Land Consolidation	415

9 Anhang

9.1 Flurbereinigungsgesetz

<https://www.gesetze-im-internet.de/flurbg/BJNR005910953.html>

Ausfertigungsdatum: 14.07.1953

Vollzitat:

"Flurbereinigungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. März 1976 (BGBl. I S. 546), das zuletzt durch Artikel 17 des Gesetzes vom 19. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2794) geändert worden ist"

Erster Teil Grundlagen der Flurbereinigung

§ 1

Zur Verbesserung der Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Land- und Forstwirtschaft sowie zur Förderung der allgemeinen Landeskultur und der Landentwicklung kann ländlicher Grundbesitz durch Maßnahmen nach diesem Gesetz neugeordnet werden (Flurbereinigung).

§ 2

- (1) Die Flurbereinigung wird in einem behördlich geleiteten Verfahren innerhalb eines bestimmten Gebietes (Flurbereinigungsgebiet) unter Mitwirkung der Gesamtheit der beteiligten Grundeigentümer und der Träger öffentlicher Belange sowie der landwirtschaftlichen Berufsvertretung (§ 109) durchgeführt.
- (2) Die Durchführung der Flurbereinigung ist von den Ländern als eine besonders vordringliche Maßnahme zu betreiben. Sie bestimmen, welche Fachbehörden Flurbereinigungsbehörden und obere Flurbereinigungsbehörden sind und setzen ihre Dienstbezirke fest.
- (3) Die Länder können Befugnisse, die nach diesem Gesetz der für die Flurbereinigung zuständigen obersten Landesbehörde zustehen, der oberen Flurbereinigungsbehörde übertragen. Sie können ferner Befugnisse, die nach diesem Gesetz der oberen Flurbereinigungsbehörde zustehen, der Flurbereinigungsbehörde übertragen; dies gilt nicht für die Befugnisse nach § 41 Abs. 3 und § 58 Abs. 3.
- (4) Die Länder können Aufgaben und Befugnisse, die nach diesem Gesetz der Flurbereinigungsbehörde zustehen, auf die obere Flurbereinigungsbehörde übertragen.

§ 3

(1) Für die Flurbereinigung ist die Flurbereinigungsbehörde örtlich zuständig, in deren Bezirk das Flurbereinigungsgebiet liegt. Die obere Flurbereinigungsbehörde kann ausnahmsweise eine andere als die örtlich zuständige Flurbereinigungsbehörde beauftragen; liegt das Flurbereinigungsgebiet in dem Bezirk einer anderen oberen Flurbereinigungsbehörde, so bestimmt die für die Flurbereinigung zuständige oberste Landesbehörde die zuständige Flurbereinigungsbehörde und die zuständige obere Flurbereinigungsbehörde.

(2) Erstreckt sich das Flurbereinigungsgebiet über die Bezirke mehrerer Flurbereinigungsbehörden, so wird die zuständige Flurbereinigungsbehörde durch die obere Flurbereinigungsbehörde bestimmt.

(3) Erstreckt sich das Flurbereinigungsgebiet über die Bezirke mehrerer oberer Flurbereinigungsbehörden, so wird die zuständige obere Flurbereinigungsbehörde durch die für die Flurbereinigung zuständige oberste Landesbehörde bestimmt. Sind die Flurbereinigungsbehörden verschiedener Länder zuständig, so bestimmen die für die Flurbereinigung zuständigen obersten Landesbehörden die zuständige obere Flurbereinigungsbehörde in gegenseitigem Einvernehmen.

§ 4

Die obere Flurbereinigungsbehörde kann die Flurbereinigung anordnen und das Flurbereinigungsgebiet feststellen, wenn sie eine Flurbereinigung für erforderlich und das Interesse der Beteiligten für gegeben hält (Flurbereinigungsbeschluss); der Beschluss ist zu begründen.

§ 5

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

(2) Die landwirtschaftliche Berufsvertretung, die zuständige Landesplanungsbehörde, die Gemeinde und der Gemeindeverband sowie die übrigen von der für die Landwirtschaft zuständigen obersten Landesbehörde zu bestimmenden Organisationen und Behörden sollen gehört werden.

(3) Die Behörden des Bundes, der Länder, der Gemeinden und Gemeindeverbände sowie andere Körperschaften des öffentlichen Rechts sollen über das geplante Flurbereinigungsverfahren unterrichtet werden; sie haben der Flurbereinigungsbehörde unverzüglich mitzuteilen, ob und welche das voraussichtliche Flurbereinigungsgebiet berührenden Planungen beabsichtigt sind oder bereits feststehen.

§ 6

(1) In dem entscheidenden Teil des Flurbereinigungsbeschlusses sind Name und Sitz der Teilnehmergeinschaft (§ 16) festzusetzen. Die Aufforderung zur Anmeldung unbekannter Rechte (§ 14) und die Bestimmungen über Nutzungsänderungen (§§ 34 und 85 Nr. 5 und 6) können in den entscheidenden Teil des Beschlusses aufgenommen werden.

(2) Der entscheidende Teil des Beschlusses ist öffentlich bekanntzumachen.

(3) Der Beschluss mit Begründung ist in den Gemeinden, in denen beteiligte Grundstücke liegen (Flurbereinigungsgemeinden), und, soweit erforderlich (§ 110), in den angrenzenden Gemeinden zwei Wochen lang nach der Bekanntmachung zur Einsichtnahme für die Beteiligten auszulegen. Hierauf ist in der Bekanntmachung hinzuweisen.

§ 7

- (1) Das Flurbereinigungsgebiet kann eine oder mehrere Gemeinden oder Teile von Gemeinden umfassen. Es ist so zu begrenzen, dass der Zweck der Flurbereinigung möglichst vollkommen erreicht wird.
- (2) Zum Flurbereinigungsgebiet gehören alle in ihm liegenden Grundstücke, soweit sie nicht ausdrücklich ausgeschlossen werden.

§ 8

- (1) Geringfügige Änderungen des Flurbereinigungsgebietes kann die Flurbereinigungsbehörde anordnen. § 4 zweiter Halbsatz gilt entsprechend. Die Anordnung braucht nicht bekanntgemacht zu werden. Sie ist den an der Änderung beteiligten Grundstückseigentümern mitzuteilen.
- (2) Für erhebliche Änderungen gelten die Vorschriften der §§ 4 bis 6.
- (3) Die obere Flurbereinigungsbehörde kann bis zur Ausführungsanordnung das Flurbereinigungsgebiet in mehrere Flurbereinigungsgebiete teilen. § 4 zweiter Halbsatz und § 6 Abs. 2 und 3 gelten entsprechend.

§ 9

- (1) Erscheint die Flurbereinigung infolge nachträglich eingetretener Umstände nicht zweckmäßig, so kann die obere Flurbereinigungsbehörde die Einstellung des Verfahrens anordnen. Die Vorschriften des § 4 zweiter Halbsatz, des § 5 Abs. 1 und 2 und des § 6 Abs. 2 und 3 gelten sinngemäß.
- (2) Die Flurbereinigungsbehörde sorgt für die Herstellung eines geordneten Zustandes und für den Ausgleich der entstandenen Kosten, nötigenfalls unter Aufwendung von öffentlichen Mitteln.

Zweiter Teil **Die Beteiligten und ihre Rechte**

Erster Abschnitt **Die einzelnen Beteiligten**

§ 10

Am Flurbereinigungsverfahren sind beteiligt (Beteiligte):

1. als Teilnehmer die Eigentümer der zum Flurbereinigungsgebiet gehörenden Grundstücke sowie die den Eigentümern gleichstehenden Erbbauberechtigten;
2. als Nebenbeteiligte:
 - a) Gemeinden und Gemeindeverbände, in deren Bezirk Grundstücke vom Flurbereinigungsverfahren betroffen werden;
 - b)

andere Körperschaften des öffentlichen Rechts, die Land für gemeinschaftliche oder öffentliche Anlagen erhalten (§§ 39 und 40) oder deren Grenzen geändert werden (§ 58 Abs. 2);

c)

Wasser- und Bodenverbände, deren Gebiet mit dem Flurbereinigungsgebiet räumlich zusammenhängt und dieses beeinflusst oder von ihm beeinflusst wird;

d)

Inhaber von Rechten an den zum Flurbereinigungsgebiet gehörenden Grundstücken oder von Rechten an solchen Rechten oder von persönlichen Rechten, die zum Besitz oder zur Nutzung solcher Grundstücke berechtigen oder die Benutzung solcher Grundstücke beschränken;

e)

Empfänger neuer Grundstücke nach den §§ 54 und 55 bis zum Eintritt des neuen Rechtszustandes (§ 61 Satz 2);

f)

Eigentümer von nicht zum Flurbereinigungsgebiet gehörenden Grundstücken, denen ein Beitrag zu den Unterhaltungs- oder Ausführungskosten auferlegt wird (§ 42 Abs. 3 und § 106) oder die zur Errichtung fester Grenzzeichen an der Grenze des Flurbereinigungsgebietes mitzuwirken haben (§ 56).

§ 11

Die Flurbereinigungsbehörde hat die Beteiligten nach Maßgabe der §§ 12 bis 14 zu ermitteln.

§ 12

(1) Für die Ermittlung der Beteiligten sind die Eintragungen im Grundbuch maßgebend. Die Flurbereinigungsbehörde kann das Eigentum oder andere Recht an Grundstücken für das Verfahren als nachgewiesen ansehen, wenn derjenige, der sich auf ein solches Recht beruft, es durch eine öffentliche Urkunde glaubhaft macht oder eine Bescheinigung der Gemeinde vorlegt, dass er das Grundstück wie ein Eigentümer besitzt oder das Recht ausübt. Meldet ein anderer entgegenstehende Rechte bei der Flurbereinigungsbehörde an, so gilt § 13.

(2) Die Flurbereinigungsbehörde teilt dem Grundbuchamt und der für die Führung des Liegenschaftskatasters zuständigen Behörde die Anordnung des Flurbereinigungsverfahrens einschließlich der in das Verfahren einbezogenen Grundstücke (§ 4), die Änderungen des Flurbereinigungsgebiets (§ 8), die Einstellung des Flurbereinigungsverfahrens (§ 9), den Zeitpunkt des Eintritts des neuen Rechtszustands (§§ 61 bis 63) und die Schlussfeststellung (§ 149) mit, dem Grundbuchamt zudem die Abgabe der Unterlagen an die für die Führung des Liegenschaftskatasters zuständige Behörde (§ 81 Abs. 2).

(3) Das Grundbuchamt hat die Flurbereinigungsbehörde bis zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Schlussfeststellung von allen Eintragungen zu benachrichtigen, die nach dem Zeitpunkt der Anordnung des Flurbereinigungsverfahrens im Grundbuch der betroffenen Grundstücke vorgenommen sind oder vorgenommen werden, soweit nicht die Flurbereinigungsbehörde auf die Benachrichtigung verzichtet; es benachrichtigt die Flurbereinigungsbehörde von der Eintragung neuer Eigentümer der an das Flurbereinigungsgebiet angrenzenden Grundstücke, soweit die Flurbereinigungsbehörde dem Grundbuchamt die Bezeichnung solcher Grundstücke zu diesem Zweck mitgeteilt hat.

(4) Die für die Führung des Liegenschaftskatasters zuständige Behörde hat die Flurbereinigungsbehörde bis zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Schlussfeststellung von allen Fortführungen zu benachrichtigen, die nach dem Zeitpunkt der Anordnung des

Flurbereinigungsverfahrens in den Nachweisen der betroffenen Flurstücke im Liegenschaftskataster ausgeführt worden sind, soweit nicht die Flurbereinigungsbehörde auf die Benachrichtigung verzichtet.

§ 13

- (1) Ist der Eigentümer aus dem Grundbuch nicht ersichtlich, so gilt der Eigenbesitzer als Beteiligter.
- (2) Ist der Eigenbesitz streitig, so kann die Flurbereinigungsbehörde für die Dauer des Streites dem Berechtigten einen Vertreter bestellen. Das gleiche gilt, wenn ein Eigenbesitzer nicht vorhanden ist. § 119 Abs. 2 und 3 gilt entsprechend. Die Flurbereinigungsbehörde kann die für die Durchführung der Flurbereinigung erforderlichen Festsetzungen über den Streitgegenstand treffen. Die Festsetzungen sind den Beteiligten bekanntzumachen und für diese im Flurbereinigungsverfahren bindend. Wird der Flurbereinigungsbehörde eine rechtskräftige gerichtliche Entscheidung bekannt, so ist ihr Rechnung zu tragen. § 64 findet Anwendung.
- (3) Die Befugnisse aus Absatz 2 stehen auch der oberen Flurbereinigungsbehörde und dem Flurbereinigungsgericht (§ 138) zu, wenn ein bei ihnen erhobener Widerspruch oder eine Klage von dem Streit berührt wird.
- (4) Die Vorschriften der Absätze 1 bis 3 gelten entsprechend für dingliche Rechte, die zum Besitz oder zur Nutzung eines Grundstücks berechtigen oder dessen Benutzung beschränken. Dies gilt auch dann, wenn diese Rechte zur Erhaltung ihrer Wirksamkeit gegenüber dem öffentlichen Glauben des Grundbuchs der Eintragung nicht bedürfen.

§ 14

- (1) Beteiligte, die nicht nach Maßgabe der §§ 12 und 13 ermittelt werden, sind durch öffentliche Bekanntmachung aufzufordern, innerhalb von drei Monaten Rechte, die aus dem Grundbuch nicht ersichtlich sind, aber zur Beteiligung am Flurbereinigungsverfahren berechtigen, bei der Flurbereinigungsbehörde anzumelden. Auf Verlangen der Flurbereinigungsbehörde hat der Anmeldende sein Recht innerhalb einer von der Behörde zu setzenden Frist nachzuweisen. Nach fruchtlosem Ablauf der Frist ist der Anmeldende nicht mehr zu beteiligen.
- (2) Werden Rechte erst nach Ablauf der in Absatz 1 bezeichneten Fristen angemeldet oder nachgewiesen, so kann die Flurbereinigungsbehörde die bisherigen Verhandlungen und Festsetzungen gelten lassen.
- (3) Der Inhaber eines in Absatz 1 bezeichneten Rechts muss die Wirkung eines vor der Anmeldung eingetretenen Fristablaufs ebenso gegen sich gelten lassen wie der Beteiligte, demgegenüber die Frist durch Bekanntgabe des Verwaltungsaktes zuerst in Lauf gesetzt worden ist.
- (4) Auf die rechtlichen Wirkungen nach den Absätzen 2 und 3 ist in der Bekanntmachung hinzuweisen.

§ 15

Wer ein Grundstück erwirbt, das im Flurbereinigungsgebiet liegt, muss das bis zu seiner Eintragung im Grundbuch oder bis zur Anmeldung des Erwerbs durchgeführte Verfahren gegen sich gelten lassen. Das gilt entsprechend für denjenigen, der durch Erwerb eines Rechts Beteiligter wird.

Zweiter Abschnitt

Die Teilnehmergeinschaft

§ 16

Die Beteiligten nach § 10 Nr. 1 bilden die Teilnehmergeinschaft. Sie entsteht mit dem Flurbereinigungsbeschluss und ist eine Körperschaft des öffentlichen Rechts.

§ 17

(1) Die Teilnehmergeinschaft steht unter der Aufsicht der Flurbereinigungsbehörde. Durch die Aufsicht ist sicherzustellen, dass die Teilnehmergeinschaft im Einklang mit dem Zweck dieses Gesetzes handelt.

(2) Zum Abschluss von Verträgen ist die Zustimmung der Flurbereinigungsbehörde erforderlich. Sie kann die Teilnehmergeinschaft zum Abschluss von Verträgen geringerer Bedeutung allgemein ermächtigen, jedoch nicht zum Aufnehmen von Darlehen. Zahlungen dürfen nur mit Einwilligung der Flurbereinigungsbehörde geleistet werden, soweit diese nichts anderes anordnet.

§ 18

(1) Die Teilnehmergeinschaft nimmt die gemeinschaftlichen Angelegenheiten der Teilnehmer wahr. Sie hat insbesondere die gemeinschaftlichen Anlagen herzustellen und zu unterhalten (§ 42) und die erforderlichen Bodenverbesserungen auszuführen, soweit nicht der Flurbereinigungsplan (§ 58) anderes bestimmt oder die Ausführung und Unterhaltung einzelnen Beteiligten oder einem Wasser- und Bodenverband überlassen werden. Sie hat ferner die im Verfahren festgesetzten Zahlungen zu leisten und zu fordern sowie die übrigen nicht der Flurbereinigungsbehörde obliegenden Aufgaben einschließlich der zur Durchführung der Flurbereinigung erforderlichen Vorarbeiten zu erfüllen. Sie kann mit den Vorarbeiten geeignete Stellen oder sachkundige Personen beauftragen.

(2) Die Länder können weitere Aufgaben und Befugnisse, die nach diesem Gesetz der Flurbereinigungsbehörde zustehen, der Teilnehmergeinschaft übertragen.

(3) Die Teilnehmergeinschaft kann ihre Angelegenheiten, insbesondere die Befugnisse der Versammlung der Teilnehmer und das Verfahren bei den Wahlen, durch Satzung regeln. Die Satzung wird von den in der Versammlung anwesenden Teilnehmern mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen beschlossen. Die Satzung bedarf der Genehmigung der Flurbereinigungsbehörde.

§ 19

(1) Die Teilnehmergeinschaft kann die Teilnehmer nur zu Beiträgen in Geld (Geldbeiträge) oder in Sachen, Werken, Diensten oder in anderen Leistungen (Sachbeiträge) heranziehen, soweit die Aufwendungen (§ 105) dem Interesse der Teilnehmer dienen. Die Beiträge sind von den Teilnehmern nach dem Verhältnis des Wertes ihrer neuen Grundstücke zu leisten, soweit nicht im Flurbereinigungsplan anderes festgesetzt wird. Solange der Maßstab für die Beitragspflicht noch nicht feststeht, bestimmt die Flurbereinigungsbehörde einen vorläufigen Beitragsmaßstab, nach dem Vorschüsse zu erheben sind.

(2) Für solche Teile des Flurbereinigungsgebietes, bei denen zur Ausführung besonderer Anlagen außergewöhnlich hohe Aufwendungen erforderlich sind, kann die Flurbereinigungsbehörde die Beiträge der Teilnehmer entsprechend den Mehrkosten erhöhen.

(3) Die Flurbereinigungsbehörde kann zur Vermeidung offensichtlicher und unbilliger Härten einzelne Teilnehmer ausnahmsweise von der Aufbringung der Beiträge ganz oder teilweise zu Lasten der übrigen Teilnehmer befreien.

§ 20

Die Beitrags- und Vorschusspflicht ruht als öffentliche Last auf den im Flurbereinigungsgebiet liegenden Grundstücken. Die einzelnen Grundstücke haften jedoch nur in der Höhe der auf sie entfallenden Anteile der berechneten Beiträge und Vorschüsse. Das gleiche gilt für die Ausgleichs- und Erstattungspflicht in den Fällen des § 44 Abs. 3 Satz 2, des § 50 Abs. 2 Satz 1 und des § 51 Abs. 2.

§ 21

- (1) Die Teilnehmergemeinschaft hat einen aus mehreren Mitgliedern bestehenden Vorstand. Die Flurbereinigungsbehörde bestimmt die Zahl der Mitglieder.
- (2) Die Flurbereinigungsbehörde lädt die Teilnehmer zum Wahltermin durch öffentliche Bekanntmachung ein und leitet die Wahl.
- (3) Die Mitglieder des Vorstandes werden von den im Wahltermin anwesenden Teilnehmern oder Bevollmächtigten gewählt. Jeder Teilnehmer oder Bevollmächtigte hat eine Stimme; gemeinschaftliche Eigentümer gelten als ein Teilnehmer. Gewählt sind diejenigen, welche die meisten Stimmen erhalten.
- (4) Soweit die Wahl im Termin nicht zustande kommt und ein neuer Wahltermin keinen Erfolg verspricht, kann die Flurbereinigungsbehörde Mitglieder des Vorstandes nach Anhörung der landwirtschaftlichen Berufsvertretung bestellen.
- (5) Für jedes Mitglied des Vorstandes ist ein Stellvertreter zu wählen oder zu bestellen.
- (6) Bei erheblichen Änderungen des Flurbereinigungsgebietes (§ 8 Abs. 2) bestimmt die Flurbereinigungsbehörde, ob und inwieweit Vorstandsmitglieder und Stellvertreter abberufen oder neu gewählt (bestellt) werden sollen.
- (7) Die Länder können die Bildung und Zusammensetzung des Vorstandes abweichend regeln und Wahlperioden einführen.

§ 22

- (1) Der Vorstand kann die Teilnehmer zu Versammlungen einberufen; er muss dies tun, wenn ein Drittel der Teilnehmer oder die Flurbereinigungsbehörde es verlangt. Die Flurbereinigungsbehörde ist zu den Versammlungen einzuladen.
- (2) Die Versammlung der Teilnehmer kann zu den Fragen, zu denen der Vorstand zu hören ist, Stellung nehmen. Die Stellungnahme ist, wenn sich der Vorstand ihr nicht anschließen will, der Flurbereinigungsbehörde mitzuteilen. Der Vorstand hat der Versammlung der Teilnehmer auf Verlangen Auskunft über seine Tätigkeit und über den Stand des Verfahrens zu geben.

§ 23

- (1) Die Versammlung der Teilnehmer kann Mitglieder des Vorstandes oder Stellvertreter dadurch abberufen, dass sie an deren Stelle mit der Mehrheit der anwesenden Teilnehmer neue Mitglieder oder Stellvertreter wählt. In der Versammlung muss mindestens die Hälfte der Teilnehmer anwesend sein.

(2) Die Länder können bei Anwendung des § 18 Abs. 2 die Abberufung von Mitgliedern des Vorstandes oder deren Stellvertretern von der Zustimmung der Flurbereinigungsbehörde abhängig machen.

(3) Die Flurbereinigungsbehörde kann nach Anhörung der landwirtschaftlichen Berufsvertretung Mitglieder des Vorstandes oder Stellvertreter, die ungeeignet sind oder ihre Pflichten verletzen, ablehnen oder abberufen. In diesem Falle steht auch dem Vorstand der Widerspruch an die obere Flurbereinigungsbehörde zu.

(4) Abgelehnte oder abberufene Mitglieder des Vorstandes und Stellvertreter können nicht wiedergewählt werden.

(5) Ist der Vorstand durch Ausscheiden von Mitgliedern und Stellvertretern nicht mehr beschlussfähig (§ 26 Abs. 2), so kann die Flurbereinigungsbehörde nach Anhörung der landwirtschaftlichen Berufsvertretung geeignete Personen beauftragen, die Rechte und Pflichten der ausgeschiedenen Mitglieder des Vorstandes bis zur Wahl neuer Mitglieder wahrzunehmen. Die Wahl ist unverzüglich durchzuführen.

§ 24

Die Mitglieder des Vorstandes und ihre Stellvertreter wirken ehrenamtlich. Die Flurbereinigungsbehörde bestimmt, ob und in welcher Höhe ihnen eine Entschädigung für Zeitversäumnis und Aufwand gewährt wird; die Entschädigung zahlt die Teilnehmergeinschaft.

§ 25

(1) Der Vorstand führt die Geschäfte der Teilnehmergeinschaft. Ihm obliegt auch die Ausführung der Aufgaben, die der Teilnehmergeinschaft gemäß der Vorschrift in § 18 Abs. 2 übertragen worden sind.

(2) Der Vorstand ist von der Flurbereinigungsbehörde über den Fortschritt der Flurbereinigungsarbeiten laufend zu unterrichten, zu wichtigen gemeinschaftlichen Angelegenheiten zu hören und zur Mitarbeit heranzuziehen.

§ 26

(1) Der Vorstand wählt eines seiner Mitglieder zum Vorsitzenden und ein weiteres Mitglied zum Stellvertreter des Vorsitzenden, soweit nicht nach § 21 Abs. 7 eine abweichende Regelung erfolgt ist.

(2) Der Vorstand ist beschlussfähig, wenn er von seinem Vorsitzenden oder der Flurbereinigungsbehörde einberufen und mindestens die Hälfte der Mitglieder oder ihrer Stellvertreter anwesend ist. Er fasst seine Beschlüsse mit der Mehrheit der anwesenden Mitglieder; bei Stimmgleichheit gibt die Stimme des Vorsitzenden den Ausschlag.

(3) Der Vorsitzende führt die Vorstandsbeschlüsse aus und vertritt die Teilnehmergeinschaft gerichtlich und außergerichtlich.

Dritter Abschnitt

Verband der Teilnehmergeinschaften

§ 26a

- (1) Mehrere Teilnehmergeinschaften können sich zu einem Verband zusammenschließen, soweit die gemeinsame Durchführung der ihnen nach § 18 obliegenden Aufgaben zweckmäßig ist. Der Verband tritt nach Maßgabe seiner Satzung an die Stelle der einzelnen Teilnehmergeinschaften. Er entsteht mit der öffentlichen Bekanntmachung der Satzung durch die obere Flurbereinigungsbehörde und ist eine Körperschaft des öffentlichen Rechts.
- (2) Die Satzung des Verbandes wird von der Mitgliederversammlung mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen beschlossen.
- (3) Der Zusammenschluss und die Satzung bedürfen der Genehmigung der oberen Flurbereinigungsbehörde.
- (4) Kommt eine Satzung durch Beschluss nach Absatz 2 nicht zustande, so stellt die obere Flurbereinigungsbehörde eine Satzung auf. Die für die Flurbereinigung zuständige oberste Landesbehörde setzt die Satzung fest.
- (5) Eine Teilnehmergeinschaft kann mit Zustimmung der oberen Flurbereinigungsbehörde einem bestehenden Verband beitreten; die obere Flurbereinigungsbehörde kann den Beitritt anordnen. Das Nähere regelt die Satzung.

§ 26b

- (1) Der Verband hat einen Vorstand, der von der Mitgliederversammlung mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen gewählt wird. Die Zahl der Vorstandsmitglieder wird durch die obere Flurbereinigungsbehörde bestimmt. Kommt eine Wahl nicht zustande und verspricht ein neuer Wahltermin keinen Erfolg, so kann die obere Flurbereinigungsbehörde Mitglieder des Vorstandes nach Anhörung der landwirtschaftlichen Berufsvertretung bestellen.
- (2) Der Verband kann zur Erfüllung seiner Aufgaben die ihm angehörenden Teilnehmergeinschaften zu Beiträgen heranziehen; ihm kann durch die Satzung das Recht übertragen werden, die nach § 19 beitragspflichtigen einzelnen Teilnehmer unmittelbar zur Leistung der Beiträge heranzuziehen. In diesem Falle ist dem Verband durch die Satzung die Kassen- und Buchführung mit voller Verantwortung zu übertragen.
- (3) § 21 Abs. 7 und die §§ 24 bis 26 gelten entsprechend.

§ 26c

- (1) Ist für ein bestimmtes Gebiet die Durchführung einer Flurbereinigung zu erwarten, so kann die obere Flurbereinigungsbehörde einen Verband oder, soweit ein solcher nicht besteht, eine andere geeignete Stelle beauftragen, bereits vor der Anordnung der Flurbereinigung Vorarbeiten zu übernehmen sowie für Zwecke der Flurbereinigung Grundstücke zu erwerben oder zu pachten.
- (2) Wird das Flurbereinigungsverfahren nicht durchgeführt, so sorgt die Aufsichtsbehörde für eine ordnungsgemäße Abwicklung der vom Verband vorgenommenen Geschäfte. § 9 Abs. 2 gilt entsprechend.

§ 26d

Der Verband untersteht der Aufsicht der Flurbereinigungsbehörde. Erstrecken sich die den Verband bildenden Teilnehmergeinschaften über den Bezirk mehrerer Flurbereinigungsbehörden, so bestimmt die obere Flurbereinigungsbehörde die für die Aufsicht zuständige Flurbereinigungsbehörde. Erstrecken sich die den Verband bildenden Teilnehmergeinschaften über den Bezirk mehrerer oberer Flurbereinigungsbehörden, so bestimmt die für die Flurbereinigung zuständige oberste Landesbehörde die für die Aufsicht zuständige Flurbereinigungsbehörde. Erstrecken sich die den Verband bildenden Teilnehmergeinschaften über verschiedene Länder, so bestimmen die für die Flurbereinigung

zuständigen obersten Landesbehörden die zuständige Flurbereinigungsbehörde in gegenseitigem Einvernehmen. § 17 gilt im Übrigen entsprechend.

§ 26e

(1) Mehrere Verbände können sich zur Erfüllung der ihnen nach den §§ 26a bis 26c obliegenden Aufgaben zu einem Gesamtverband zusammenschließen. Der Gesamtverband tritt nach Maßgabe seiner Satzung an die Stelle der einzelnen Verbände. Er entsteht mit der öffentlichen Bekanntmachung der Satzung durch die für die Flurbereinigung zuständige oberste Landesbehörde und ist eine Körperschaft des öffentlichen Rechts.

(2) Die Satzung des Gesamtverbandes wird von der Mitgliederversammlung mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen beschlossen.

(3) Der Zusammenschluss und die Satzung bedürfen der Genehmigung der für die Flurbereinigung zuständigen obersten Landesbehörde.

(4) Kommt eine Satzung durch Beschluss nach Absatz 2 nicht zustande, so stellt die für die Flurbereinigung zuständige oberste Landesbehörde die Satzung auf und setzt sie fest.

(5) § 26a Abs. 5 Satz 1 zweiter Halbsatz gilt entsprechend mit der Maßgabe, dass an die Stelle der oberen Flurbereinigungsbehörde die für die Flurbereinigung zuständige oberste Landesbehörde tritt.

(6) Der Gesamtverband hat einen Vorstand, der in der Mitgliederversammlung mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen gewählt wird. Die Zahl der Vorstandsmitglieder wird durch die für die Flurbereinigung zuständige oberste Landesbehörde bestimmt. Kommt eine Wahl nicht zustande und verspricht ein neuer Wahltermin keinen Erfolg, so kann die für die Flurbereinigung zuständige oberste Landesbehörde Mitglieder des Vorstandes nach Anhörung der landwirtschaftlichen Berufsvertretung bestellen.

(7) Der Gesamtverband untersteht der Aufsicht der für die Flurbereinigung zuständigen obersten Landesbehörde. § 17 gilt im Übrigen entsprechend.

Vierter Abschnitt Wertermittlungsverfahren

§ 27

Um die Teilnehmer mit Land von gleichem Wert abfinden zu können, ist der Wert der alten Grundstücke zu ermitteln. Die Wertermittlung hat in der Weise zu erfolgen, dass der Wert der Grundstücke eines Teilnehmers im Verhältnis zu dem Wert aller Grundstücke des Flurbereinigungsgebietes zu bestimmen ist.

§ 28

(1) Für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke ist das Wertverhältnis in der Regel nach dem Nutzen zu ermitteln, den sie bei gemeinüblicher ordnungsmäßiger Bewirtschaftung jedem Besitzer ohne Rücksicht auf ihre Entfernung vom Wirtschaftshofe oder von der Ortslage nachhaltig gewähren können. Hierbei sind die Ergebnisse einer Bodenschätzung nach dem Bodenschätzungsgesetz vom 20. Dezember 2007 (BGBl. I S. 3150, 3176) in der jeweils geltenden Fassung zugrunde zu legen; Abweichungen sind zulässig.

(2) Wesentliche Bestandteile eines Grundstücks, die seinen Wert dauernd beeinflussen, sowie Rechte nach § 49 Abs. 3 sind, soweit erforderlich, in ihrem Wert besonders zu ermitteln.

§ 29

(1) Die Wertermittlung für Bauflächen und Bauland sowie für bauliche Anlagen hat auf der Grundlage des Verkehrswertes zu erfolgen.

(2) Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre; Wertänderungen an baulichen Anlagen, die durch die Aussicht auf die Durchführung der Flurbereinigung entstanden sind, bleiben außer Betracht.

(3) Bei bebauten Grundstücken ist der Verkehrswert des Bodenanteils und der Bauteile getrennt zu ermitteln, wenn dies auf Grund von Vergleichspreisen möglich ist; die Verkehrswerte sind gesondert anzugeben.

(4) Die Ermittlung des Verkehrswertes der baulichen Anlagen soll nur dann vorgenommen werden, wenn die baulichen Anlagen einem neuen Eigentümer zugeteilt werden.

§ 30

Für die Größe der Grundstücke ist in der Regel die Eintragung im Liegenschaftskataster maßgebend.

§ 31

(1) Die Wertermittlung wird in der Regel durch landwirtschaftliche Sachverständige vorgenommen. Die Flurbereinigungsbehörde bestimmt die Zahl der Sachverständigen, wählt sie nach Anhörung des Vorstandes der Teilnehmergeinschaft aus der von der oberen Flurbereinigungsbehörde im Einvernehmen mit der landwirtschaftlichen Berufsvertretung aufgestellten Liste der als Sachverständige geeigneten Personen aus und leitet die Wertermittlung. Der Vorstand soll der Wertermittlung beiwohnen.

(2) Sind zu einer Wertermittlung Kenntnisse erforderlich, die über die allgemeine landwirtschaftliche Sachkunde hinausgehen, so sind besondere anerkannte Sachverständige beizuziehen.

§ 32

Die Nachweisungen über die Ergebnisse der Wertermittlung sind zur Einsichtnahme für die Beteiligten auszulegen. Die Ergebnisse sind ihnen in einem Anhörungstermin zu erläutern. Nach Behebung begründeter Einwendungen sind die Ergebnisse der Wertermittlung durch die Flurbereinigungsbehörde festzustellen; die Feststellung ist öffentlich bekanntzumachen.

§ 33

Die Länder können die Vornahme der Wertermittlung sowie die Bekanntgabe und Feststellung der Wertermittlungsergebnisse abweichend regeln.

Fünfter Abschnitt Zeitweilige Einschränkungen des Eigentums

§ 34

(1) Von der Bekanntgabe des Flurbereinigungsbeschlusses bis zur Unanfechtbarkeit des Flurbereinigungsplanes gelten folgende Einschränkungen:

1. In der Nutzungsart der Grundstücke dürfen ohne Zustimmung der Flurbereinigungsbehörde nur Änderungen vorgenommen werden, die zum ordnungsmäßigen Wirtschaftsbetrieb gehören.
 2. Bauwerke, Brunnen, Gräben, Einfriedungen, Hangterrassen und ähnliche Anlagen dürfen nur mit Zustimmung der Flurbereinigungsbehörde errichtet, hergestellt, wesentlich verändert oder beseitigt werden.
 3. Obstbäume, Beerensträucher, Rebstöcke, Hopfenstöcke, einzelne Bäume, Hecken, Feld- und Ufergehölze dürfen nur in Ausnahmefällen, soweit landeskulturelle Belange, insbesondere des Naturschutzes und der Landschaftspflege, nicht beeinträchtigt werden, mit Zustimmung der Flurbereinigungsbehörde beseitigt werden. Andere gesetzliche Vorschriften über die Beseitigung von Rebstöcken und Hopfenstöcken bleiben unberührt.
- (2) Sind entgegen den Vorschriften des Absatzes 1 Nr. 1 und 2 Änderungen vorgenommen oder Anlagen hergestellt oder beseitigt worden, so können sie im Flurbereinigungsverfahren unberücksichtigt bleiben. Die Flurbereinigungsbehörde kann den früheren Zustand gemäß § 137 wiederherstellen lassen, wenn dies der Flurbereinigung dienlich ist.
- (3) Sind Eingriffe entgegen der Vorschrift des Absatzes 1 Nr. 3 vorgenommen worden, so muss die Flurbereinigungsbehörde Ersatzpflanzungen anordnen.
- (4) Das Erfordernis der Zustimmung und die Folgen seiner Nichtbeachtung sind öffentlich bekanntzumachen.
- (5) Ist die Bekanntmachung nach Absatz 4 nicht gemäß § 6 Abs. 1 in den entscheidenden Teil des Flurbereinigungsbeschlusses aufgenommen worden, so treten die Rechtswirkungen gemäß den Absätzen 1 bis 3 erst mit der besonderen Bekanntmachung gemäß Absatz 4 ein.

§ 35

- (1) Die Beauftragten der Flurbereinigungsbehörde sind berechtigt, zur Vorbereitung und zur Durchführung der Flurbereinigung Grundstücke zu betreten und die nach ihrem Ermessen erforderlichen Arbeiten auf ihnen vorzunehmen.
- (2) Soweit der hierdurch verursachte Schaden den Durchschnitt erheblich übersteigt, hat die Flurbereinigungsbehörde eine angemessene Entschädigung festzusetzen. Die Entschädigung trägt die Teilnehmergeinschaft; falls die Flurbereinigung nicht angeordnet wird, trägt sie das Land.

§ 36

- (1) Wird es aus dringenden Gründen erforderlich, vor der Ausführung oder zur Vorbereitung und zur Durchführung von Änderungen des Flurbereinigungsplanes den Besitz oder die Nutzung von Grundstücken oder die Ausübung anderer Rechte zu regeln, so kann die Flurbereinigungsbehörde eine vorläufige Anordnung erlassen und erlassene Anordnungen aufheben oder ändern. Zum Ausgleich von Härten kann sie angemessene Entschädigungen festsetzen. Die Entschädigungen trägt die Teilnehmergeinschaft.
- (2) Soweit der Zustand eines Grundstücks für die Ermittlung des Wertes und für die Bemessung der Entschädigung von Bedeutung ist, hat ihn die Flurbereinigungsbehörde, nötigenfalls unter Zuziehung von Sachverständigen, rechtzeitig festzustellen.

Dritter Teil

Neugestaltung des Flurbereinigungsgebietes

§ 37

(1) Das Flurbereinigungsgebiet ist unter Beachtung der jeweiligen Landschaftsstruktur neu zu gestalten, wie es den gegeneinander abzuwägenden Interessen der Beteiligten sowie den Interessen der allgemeinen Landeskultur und der Landentwicklung entspricht und wie es das Wohl der Allgemeinheit erfordert. Die Feldmark ist neu einzuteilen und zersplitterter oder unwirtschaftlich geformter Grundbesitz nach neuzeitlichen betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten zusammenzulegen und nach Lage, Form und Größe zweckmäßig zu gestalten; Wege, Straßen, Gewässer und andere gemeinschaftliche Anlagen sind zu schaffen, bodenschützende sowie -verbessernde und landschaftsgestaltende Maßnahmen vorzunehmen und alle sonstigen Maßnahmen zu treffen, durch welche die Grundlagen der Wirtschaftsbetriebe verbessert, der Arbeitsaufwand vermindert und die Bewirtschaftung erleichtert werden. Maßnahmen der Dorferneuerung können durchgeführt werden; durch Bebauungspläne und ähnliche Planungen wird die Zuziehung der Ortslage zur Flurbereinigung nicht ausgeschlossen. Die rechtlichen Verhältnisse sind zu ordnen.

(2) Die Flurbereinigungsbehörde hat bei der Durchführung der Maßnahmen nach Absatz 1 die öffentlichen Interessen zu wahren, vor allem den Erfordernissen der Raumordnung, der Landesplanung und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Denkmalschutzes, der Erholung, der Wasserwirtschaft einschließlich Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung, der Fischerei, des Jagdwesens, der Energieversorgung, des öffentlichen Verkehrs, der landwirtschaftlichen Siedlung, der Kleinsiedlung, des Kleingartenwesens und der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie einer möglichen bergbaulichen Nutzung und der Erhaltung und Sicherung mineralischer Rohstoffvorkommen Rechnung zu tragen.

(3) Die Veränderung natürlicher Gewässer darf nur aus wasserwirtschaftlichen und nicht nur aus vermessungstechnischen Gründen unter rechtzeitiger Hinzuziehung von Sachverständigen erfolgen.

§ 38

Die Flurbereinigungsbehörde stellt im Benehmen mit der landwirtschaftlichen Berufsvertretung und den beteiligten Behörden und Organisationen, insbesondere den von der zuständigen landwirtschaftlichen Behörde bestellten Fachberatern für Flurbereinigung, allgemeine Grundsätze für die zweckmäßige Neugestaltung des Flurbereinigungsgebietes auf. Dabei sind die Ergebnisse der Vorplanung nach § 1 Abs. 2 des Gesetzes über die Gemeinschaftsaufgabe "Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes" vom 3. September 1969 (Bundesgesetzblatt I S. 1573), *geändert durch das Gesetz zur Änderung der Gesetze über die Gemeinschaftsaufgaben vom 23. Dezember 1971 (Bundesgesetzblatt I S. 2140)*, und Vorplanungen der landwirtschaftlichen Berufsvertretung oder anderer landwirtschaftlicher Stellen sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu erörtern und in dem möglichen Umfang zu berücksichtigen. Die Erfordernisse der Raumordnung, der Landesplanung und des Städtebaues sind zu beachten.

Erster Abschnitt

Gemeinschaftliche und öffentliche Anlagen

§ 39

- (1) Im Flurbereinigungsgebiet sind Wege, Straßen, Gewässer und andere zur gemeinschaftlichen Benutzung oder einem gemeinschaftlichen Interesse dienende Anlagen zu schaffen, soweit es der Zweck der Flurbereinigung erfordert. Sie sind gemeinschaftliche Anlagen.
- (2) Vorhandene Anlagen können geändert, verlegt oder eingezogen werden.

§ 40

Für Anlagen, die dem öffentlichen Verkehr oder einem anderen öffentlichen Interesse dienen, wie öffentliche Wege, Straßen, Einrichtungen von Eisenbahnen, Straßenbahnen und sonstigen Unternehmen des öffentlichen Verkehrs, Wasserversorgungs-, Energieversorgungs-, Abwasserverwertungs-, Abwasserbeseitigungs-, Windschutz-, Klimaschutz- und Feuerschutzanlagen, Anlagen zum Schutze gegen Immissionen oder Emissionen, Spiel- und Sportstätten sowie Anlagen, die dem Naturschutz, der Landschaftspflege oder der Erholung dienen, kann Land in verhältnismäßig geringem Umfang im Flurbereinigungsverfahren bereitgestellt werden. Durch den Flurbereinigungsplan wird bestimmt, wem das Land zu Eigentum zugeteilt wird. Soweit eine Anlage nicht zugleich dem wirtschaftlichen Interesse der Teilnehmer dient, hat der Eigentümer der Anlage für das Land und entstehende Schäden einen angemessenen Kapitalbetrag an die Teilnehmergeinschaft zu leisten.

§ 41

- (1) Die Flurbereinigungsbehörde stellt im Benehmen mit dem Vorstand der Teilnehmergeinschaft einen Plan auf über die gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen, insbesondere über die Einziehung, Änderung oder Neuausweisung öffentlicher Wege und Straßen sowie über die wasserwirtschaftlichen, bodenverbessernden und landschaftsgestaltenden Anlagen (Wege- und Gewässerplan mit landschaftspflegerischem Begleitplan).
- (2) Der Plan ist mit den Trägern öffentlicher Belange einschließlich der landwirtschaftlichen Berufsvertretung in einem Anhörungstermin zu erörtern. Einwendungen gegen den Plan müssen zur Vermeidung des Ausschlusses in dem Anhörungstermin vorgebracht werden; darauf ist in der Ladung und in dem Termin hinzuweisen. Die Ladungsfrist beträgt einen Monat. Der Ladung ist ein Auszug aus dem Plan beizufügen, der die Festsetzungen enthält, durch welche die Träger öffentlicher Belange berührt werden.
- (3) Der Plan ist durch die obere Flurbereinigungsbehörde festzustellen.
- (4) Der Plan kann ohne vorherige Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens von der oberen Flurbereinigungsbehörde genehmigt werden, wenn mit Einwendungen nicht zu rechnen ist oder Einwendungen nicht erhoben oder nachträglich ausgeräumt werden. Die Planfeststellung kann bei Änderungen und Erweiterungen von unwesentlicher Bedeutung unterbleiben. Fälle von unwesentlicher Bedeutung liegen besonders vor, wenn Rechte anderer nicht beeinflusst werden oder wenn mit den Beteiligten entsprechende Vereinbarungen getroffen werden.
- (5) Durch die Planfeststellung wird die Zulässigkeit des Vorhabens einschließlich der notwendigen Folgemaßnahmen an anderen Anlagen im Hinblick auf alle von ihm berührten öffentlichen Belange festgestellt; neben der Planfeststellung sind andere behördliche Entscheidungen, insbesondere öffentlich-rechtliche Genehmigungen, Verleihungen, Erlaubnisse, Bewilligungen, Zustimmungen und Planfeststellungen nicht erforderlich. Durch die Planfeststellung werden alle öffentlich-rechtlichen Beziehungen zwischen dem Träger des Vorhabens und den durch den Plan Betroffenen rechtsgestaltend geregelt. Die Rechte der Teilnehmer nach den §§ 44, 58 und 59 bleiben unberührt.
- (6) Der Planfeststellungsbeschluss ist dem Träger des Vorhabens und dem Vorstand der Teilnehmergeinschaft mit Rechtsbehelfsbelehrung zuzustellen.

§ 42

(1) Die Teilnehmergeinschaft hat die gemeinschaftlichen Anlagen, soweit nicht ein anderer den Ausbau übernimmt, herzustellen und bis zur Übergabe an die Unterhaltungspflichtigen zu unterhalten, soweit nicht gesetzliche Vorschriften anderes bestimmen. Die Anlagen können schon vor der Ausführung des Flurbereinigungsplanes gebaut werden, soweit der Wege- und Gewässerplan mit landschaftspflegerischem Begleitplan für sie festgestellt ist.

(2) Die gemeinschaftlichen Anlagen werden durch den Flurbereinigungsplan der Teilnehmergeinschaft zu Eigentum zugeteilt und sind von ihr zu unterhalten, soweit nicht der Flurbereinigungsplan oder gesetzliche Vorschriften anderes bestimmen. Sie können der Gemeinde zugeteilt werden, wenn diese zustimmt. Die Länder können eine abweichende Regelung treffen.

(3) Eigentümern von Grundstücken, die nicht zum Flurbereinigungsgebiet gehören, aber durch Anlagen wesentliche Vorteile haben, kann durch den Flurbereinigungsplan ein den Vorteilen entsprechender Anteil an den Kosten der Unterhaltung solcher Anlagen auferlegt werden. Der Kostenanteil ist an den Unterhaltungspflichtigen zu zahlen. Er haftet als öffentliche Last auf den Grundstücken, für die er festgesetzt ist.

§ 43

Sollen Anlagen im Sinne des Gesetzes über Wasser- und Bodenverbände (Wasserverbandsgesetz) vom 12. Februar 1991 (BGBl. I S. 405) im Flurbereinigungsverfahren ausgeführt werden, so kann die Flurbereinigungsbehörde zur Ausführung und Unterhaltung dieser Anlagen einen Wasser- und Bodenverband nach den Vorschriften über Wasser- und Bodenverbände gründen. Während des Flurbereinigungsverfahrens sind die Flurbereinigungsbehörde die Aufsichtsbehörde und die obere Flurbereinigungsbehörde die obere Aufsichtsbehörde des Verbandes.

Zweiter Abschnitt **Grundsätze für die Abfindung**

§ 44

(1) Jeder Teilnehmer ist für seine Grundstücke unter Berücksichtigung der nach § 47 vorgenommenen Abzüge mit Land von gleichem Wert abzufinden. Bei der Bemessung der Landabfindung sind die nach den §§ 27 bis 33 ermittelten Werte zugrunde zu legen. Maßgebend ist der Zeitpunkt, in dem der neue Rechtszustand an die Stelle des bisherigen tritt (§ 61 Satz 2). In den Fällen der vorläufigen Besitzeinweisung ist der Zeitpunkt maßgebend, in dem diese wirksam wird.

(2) Bei der Landabfindung sind die betriebswirtschaftlichen Verhältnisse aller Teilnehmer gegeneinander abzuwägen und alle Umstände zu berücksichtigen, die auf den Ertrag, die Benutzung und die Verwertung der Grundstücke wesentlichen Einfluss haben.

(3) Die Landabfindungen müssen in möglichst großen Grundstücken ausgewiesen werden. Unvermeidbare Mehr- oder Minderausweisungen von Land sind in Geld auszugleichen. Die Grundstücke müssen durch Wege zugänglich gemacht werden; die erforderliche Vorflut ist, soweit möglich, zu schaffen.

(4) Die Landabfindung eines Teilnehmers soll in der Nutzungsart, Beschaffenheit, Bodengüte und Entfernung vom Wirtschaftshofe oder von der Ortslage seinen alten Grundstücken entsprechen, soweit es mit einer großzügigen Zusammenlegung des Grundbesitzes nach neuzeitlichen betriebswirtschaftlichen Erkenntnissen vereinbar ist.

(5) Wird durch die Abfindung eine völlige Änderung der bisherigen Struktur eines Betriebes erforderlich, so bedarf sie der Zustimmung des Teilnehmers. Die Kosten der Änderung sind Ausführungskosten (§ 105).

(6) Die Landabfindungen können im Wege des Austausches in einem anderen Flurbereinigungsgebiet ausgewiesen werden, soweit es für die Durchführung der Flurbereinigung zweckmäßig ist und in den betroffenen Flurbereinigungsgebieten der neue Rechtszustand gleichzeitig eintritt. Die Landabfindungen werden in diesen Fällen durch die Flurbereinigungspläne der Flurbereinigungsgebiete festgestellt, in denen sie ausgewiesen werden.

(7) Sind die betroffenen Rechtsinhaber einverstanden, können die Flurbereinigungsbehörde und die Gemeinde (Umlegungsstelle) in gegenseitigem Einvernehmen den Eigentümer eines in einem Flurbereinigungsgebiet gelegenen Grundstücks mit einem Grundstück in einem Gebiet abfinden, in dem eine Umlegung nach Maßgabe des Vierten Teils des Ersten Kapitels des Baugesetzbuchs durchgeführt wird. Das gleiche gilt, wenn der Eigentümer eines in einem Umlegungsgebiet gelegenen Grundstücks mit einem Grundstück in einem Flurbereinigungsgebiet abgefunden werden soll. Im Übrigen ist Absatz 6 entsprechend anzuwenden.

§ 45

(1) Wenn der Zweck der Flurbereinigung es erfordert, können verändert werden:

1. Hof- und Gebäudeflächen;
2. Parkanlagen;
3. Naturdenkmale, Naturschutzgebiete sowie geschützte Landschaftsteile und geschützte Landschaftsbestandteile;
4. Seen, Fischteiche und Fischzuchtanstalten;
5. Gewässer, die einem gewerblichen Betrieb dienen;
6. Sportanlagen;
7. Gärtnereien;
8. Friedhöfe, einzelne Grabstätten und Denkmale;
9. Anlagen, die dem öffentlichen Verkehr, dem Hochwasserschutz, der öffentlichen Wasser- und Energieversorgung sowie der Abwasserverwertung oder -beseitigung dienen;
10. Sol- und Mineralquellen mit den dazugehörigen Grundstücken;
11. Gewerbliche Anlagen zur Gewinnung von Bodenbestandteilen, sofern sie dauernd in Betrieb sind, und Lagerstätten von Bodenschätzen, die der Aufsicht der Bergbehörde unterliegen.

In den Fällen der Nummern 9 bis 11 ist die Zustimmung der Eigentümer erforderlich. Sie ist in den Fällen der Nummer 9 nicht erforderlich, sofern es sich um Anlagen handelt, die einem gemeinschaftlichen Interesse im Sinne des § 39 Abs. 1 dienen.

(2) Wenn der Zweck der Flurbereinigung in anderer Weise nicht erreicht werden kann, können die in Absatz 1 Nr. 1 bis 8 bezeichneten Grundstücke verlegt oder einem anderen gegeben werden.

Bei Wohngebäuden und in den Fällen der Nummern 2, 7 und 8 ist jedoch die Zustimmung der Eigentümer, bei Friedhöfen auch die Zustimmung der beteiligten Kirchen erforderlich.

(3) Zu wesentlichen Eingriffen in den Bestand von Naturdenkmälern, Naturschutzgebieten sowie geschützten Landschaftsteilen und geschützten Landschaftsbestandteilen ist auch die vorherige Zustimmung der für den Naturschutz und die Landschaftspflege zuständigen Behörde erforderlich.

§ 46

Sind Teile des Flurbereinigungsgebietes durch besondere Maßnahmen mit erheblichen öffentlichen Mitteln im Flurbereinigungsverfahren verbessert und ist der Wert dieser Grundstücke wesentlich erhöht worden, so kann der Bemessung der Abfindung der Teilnehmer der erhöhte Wert zugrunde gelegt werden. Der erhöhte Wert ist nötigenfalls durch erneute Wertermittlung nach den §§ 28 und 31 bis 33 unter Berücksichtigung der den Teilnehmern verbleibenden Kostenlast festzustellen. Der Erlös des zur Abfindung der Teilnehmer nicht benötigten Landes ist zur Deckung der Kosten der Verbesserung zu verwenden.

§ 47

(1) Den zu den gemeinschaftlichen Anlagen und zu öffentlichen Anlagen nach § 40 erforderlichen Grund und Boden haben alle Teilnehmer nach dem Verhältnis des Wertes ihrer alten Grundstücke zu dem Wert aller Grundstücke des Flurbereinigungsgebietes aufzubringen, soweit er nicht durch vor der Flurbereinigung vorhandene Anlagen gleicher Art oder durch einen bei Neumessung des Flurbereinigungsgebietes sich ergebenden Überschuss an Fläche gedeckt oder von einzelnen Teilnehmern hergegeben wird; in gleicher Weise ist ein bei Neumessung sich ergebender Mangel an Fläche aufzubringen. Der von den Teilnehmern aufzubringende Anteil kann für unvorhergesehene Zwecke, für Missformen und zum Ausgleich mäßig erhöht werden.

(2) Für solche Teile des Flurbereinigungsgebietes, in denen aus besonderen Gründen ein größerer Bedarf an Grund und Boden für gemeinschaftliche oder öffentliche Anlagen als in anderen Teilen besteht, kann zu Lasten der begünstigten Teilnehmer ein von dem übrigen Flurbereinigungsgebiet abweichender Maßstab festgesetzt werden.

(3) Die Flurbereinigungsbehörde kann zur Vermeidung offensichtlicher und unbilliger Härten einzelne Teilnehmer ausnahmsweise von der Aufbringung ihres Anteils an den gemeinschaftlichen oder öffentlichen Anlagen ganz oder teilweise zu Lasten der übrigen Teilnehmer befreien.

§ 48

(1) Zum Flurbereinigungsgebiet gehörende Grundstücke, die nach altem Herkommen in gemeinschaftlichem Eigentum stehen, können geteilt werden.

(2) Wenn es dem Zweck der Flurbereinigung dient und die Eigentümer zustimmen, kann gemeinschaftliches Eigentum an Grundstücken auch in anderen Fällen geteilt oder in der Form von Miteigentum neu gebildet werden.

§ 49

(1) Wenn es der Zweck der Flurbereinigung erfordert, können Dienstbarkeiten, Reallasten und Erwerbsrechte an einem Grundstück sowie persönliche Rechte, die zum Besitz oder zur Nutzung eines Grundstücks berechtigen oder die Benutzung eines Grundstücks beschränken, aufgehoben

werden. Für Rechte, die durch die Flurbereinigung entbehrlich werden, wird eine Abfindung nicht gewährt. Werden in Satz 1 genannte Rechte, die nicht entbehrlich werden, aufgehoben, sind die Berechtigten entweder in Land, durch gleichartige Rechte oder mit ihrer Zustimmung in Geld abzufinden. Bei der Abfindung in Land oder durch gleichartige Rechte gilt § 44 Abs. 3 Satz 2, bei der Abfindung in Geld gelten die §§ 52 bis 54 entsprechend. Soweit die Abfindung in Land oder durch gleichartige Rechte unmöglich oder mit dem Zweck der Flurbereinigung nicht vereinbar ist, sind die Berechtigten in Geld abzufinden.

(2) Ein in Absatz 1 Satz 1 bezeichnetes Recht ist auf Antrag des Berechtigten aufzuheben, wenn es bei Übergang auf die Landabfindung an dieser nicht mehr in dem bisherigen Umfang ausgeübt werden könnte. Absatz 1 Satz 3 bis 5 gilt entsprechend.

(3) Die aus dem Bestehen eines aufzuhebenden Rechts folgende Minderung des Wertes des alten Grundstücks ist bei der Abfindung des Teilnehmers nur zu berücksichtigen, wenn sie erheblich ist.

§ 50

(1) Obstbäume, Beerensträucher, Rebstöcke, Hopfenstöcke, Bodenaltertümer, Kulturdenkmale sowie Bäume, Feldgehölze und Hecken, deren Erhaltung aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege oder aus anderen Gründen geboten ist, hat der Empfänger der Landabfindung zu übernehmen.

(2) Für die in Absatz 1 genannten Holzpflanzen hat die Teilnehmergeinschaft den bisherigen Eigentümer in Geld abzufinden; sie kann von dem Empfänger der Landabfindung angemessene Erstattung verlangen. Mit Zustimmung der Flurbereinigungsbehörde können die Teilnehmer anderes vereinbaren. Für unfruchtbare, unveredelte, noch verpflanzbare oder abgängige Obstbäume, für verpflanzbare oder abgängige Beerensträucher, Rebstöcke, Hopfenstöcke und für andere als die in Absatz 1 genannten Bäume wird keine Geldabfindung gegeben; der bisherige Eigentümer kann sie entfernen. Als abgängig gelten auch Rebstöcke und Hopfenstöcke, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften zu beseitigen sind; die Vorschriften über die Entschädigung nach diesen Gesetzen bleiben unberührt.

(3) Die Länder können bestimmen, dass Obstbäume, Beerensträucher oder Rebstöcke zu entfernen sind, wenn Bodenverbesserungen oder andere ertragsfördernde Maßnahmen, z.B. Rebenneuaufbau, sonst nicht zweckmäßig durchgeführt werden können.

(4) Für andere nicht unter Absatz 1 fallende wesentliche Bestandteile von Grundstücken, insbesondere für Gebäude, ist, soweit erforderlich, der bisherige Eigentümer oder der sonst Berechtigte gesondert abzufinden.

§ 51

(1) Ein vorübergehender Unterschied zwischen dem Wert der alten Grundstücke und dem Wert der Landabfindung sowie andere vorübergehende Nachteile einzelner Teilnehmer, die das Maß der den übrigen Teilnehmern entstehenden gleichartigen Nachteile erheblich übersteigen, sind durch Geld oder in anderer Art auszugleichen.

(2) Die Teilnehmergeinschaft kann Erstattung der von ihr geleisteten Ausgleichszahlung von dem, der dadurch Vorteile hat, nach dem Verhältnis seines Vorteiles verlangen.

§ 52

(1) Ein Teilnehmer kann mit seiner Zustimmung statt in Land ganz oder teilweise in Geld abgefunden werden.

(2) Die Zustimmung bedarf zu ihrer Wirksamkeit schriftlicher Form. Sie kann nicht mehr widerrufen werden; wenn sie der Flurbereinigungsbehörde zugegangen oder in eine Verhandlungsniederschrift (§§ 129 bis 131) aufgenommen worden ist.

(3) Ist die Zustimmung unwiderruflich geworden, so darf der Teilnehmer das Grundstück, für das er in Geld abzufinden ist, nicht mehr veräußern oder belasten. Das Verfügungsverbot (§ 135 des Bürgerlichen Gesetzbuchs) ist auf Ersuchen der Flurbereinigungsbehörde für die Teilnehmergeinschaft oder im Falle der Zustimmung zugunsten eines bestimmten Dritten für diesen in das Grundbuch einzutragen. Solange das Verfügungsverbot nicht eingetragen ist, hat der rechtsgeschäftliche Erwerber des Grundstücks, eines Rechts an dem Grundstück oder eines Rechts an einem solchen Recht die Auszahlung der Geldabfindung nur gegen sich gelten zu lassen, wenn ihm das Verfügungsverbot bei dem Erwerb bekannt war; § 892 des Bürgerlichen Gesetzbuchs gilt entsprechend. Wird ein Teilnehmer nur für einen Grundstücksteil in Geld abgefunden, so ist das Verfügungsverbot nur für diesen Teil einzutragen.

§ 53

(1) Wird ein Teilnehmer ganz oder teilweise in Geld abgefunden und ist er mit der Höhe der Geldabfindung einverstanden, so kann diese schon vor Ausführung des Flurbereinigungsplanes ausgezahlt werden, sobald das Verfügungsverbot (§ 52 Abs. 3) im Grundbuch eingetragen ist. Nach Auszahlung der Geldabfindung kann ihre Änderung nicht mehr verlangt werden.

(2) Ist das Grundstück mit Rechten Dritter belastet, so ist die Abfindung dem Eigentümer nach Abzug des Wertes dieser Rechte auszuführen. Eine diesen Rechten zugrunde liegende persönliche Schuld des Eigentümers kann die Teilnehmergeinschaft oder ein gemeinnütziges Siedlungsunternehmen übernehmen, ohne daß es der Genehmigung des Gläubigers bedarf. Die Übernahme wird mit der Anzeige an den Gläubiger wirksam. Bis zu diesem Zeitpunkt ist die Teilnehmergeinschaft oder das Siedlungsunternehmen dem Eigentümer gegenüber verpflichtet, den Gläubiger rechtzeitig zu befriedigen.

§ 54

(1) Geldabfindungen und Geldausgleiche müssen angemessen sein. Die Kapitalerträge sind unter Zugrundelegung des Wertes nach § 28, bei Bauflächen und Bauland sowie bei baulichen Anlagen nach § 29 festzusetzen. Sie können gegen Beiträge (§ 19) verrechnet werden.

(2) Das infolge von Geldabfindungen und nach § 46 zur Abfindung der Teilnehmer benötigte Land ist in einer dem Zweck der Flurbereinigung entsprechenden Weise oder für Siedlungszwecke zu verwenden. Durch den Flurbereinigungsplan wird bestimmt, wem das Land zu Eigentum zugeteilt wird. Für die Zuteilung gilt § 55 entsprechend.

§ 55

(1) Ist ein Siedlungsunternehmen Teilnehmer, so kann das ihm zustehende Abfindungsland mit seiner Zustimmung durch den Flurbereinigungsplan einem oder in Teilen mehreren Siedlern zu Eigentum zugeteilt werden.

(2) Die Flurbereinigungsbehörde kann im Flurbereinigungsplan eine Hypothek, mit der die Grundstücke des Siedlungsunternehmens belastet sind, auf die einzelnen Teile des Abfindungslandes, soweit diese verschiedenen Siedlern zugeteilt werden, entsprechend ihrem im Flurbereinigungsverfahren ermittelten Wert verteilen. Der Gläubiger kann der Verteilung nicht widersprechen.

(3) Nach Eintritt des neuen Rechtszustandes haftet der Siedler für die persönliche Forderung, die der verteilten Hypothek zugrunde liegt, insoweit, als sie der Belastung seines Grundstücks mit der Hypothek entspricht. Die Rechte des Gläubigers gegen den bisherigen Schuldner erlöschen.

(4) Die Vorschriften der Absätze 2 und 3 gelten für Grundschulden, Rentenschulden und Reallasten sinngemäß; doch gilt Absatz 2 für Altenteile nur, soweit der Unterhalt des Berechtigten durch die Verteilung nicht gefährdet wird.

Dritter Abschnitt

Flurbereinigungsplan

§ 56

Vor der Aufstellung des Flurbereinigungsplanes hat die Flurbereinigungsbehörde, soweit erforderlich, die Errichtung fester Grenzzeichen an der Grenze des Flurbereinigungsgebietes sicherzustellen. Sie hat erforderliche Grenzanerkennungen durch die Eigentümer der an das Gebiet grenzenden Grundstücke aufzunehmen. Die Grenzanerkennungen können durch Bestimmungen des Flurbereinigungsplanes ersetzt werden, durch die die Grenze des Flurbereinigungsgebietes festgelegt wird.

§ 57

Vor der Aufstellung des Flurbereinigungsplanes sind die Teilnehmer über ihre Wünsche für die Abfindung zu hören.

§ 58

(1) Die Flurbereinigungsbehörde fasst die Ergebnisse des Verfahrens im Flurbereinigungsplan zusammen. In den Flurbereinigungsplan ist der Wege- und Gewässerplan mit landschaftspflegerischem Begleitplan aufzunehmen, die gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen sowie die alten Grundstücke und Berechtigungen der Beteiligten und ihre Abfindungen sind nachzuweisen, die sonstigen Rechtsverhältnisse sind zu regeln. Im Flurbereinigungsplan ist der im Grundbuch eingetragene Eigentümer oder andere Berechtigte auch dann zu bezeichnen, wenn an seiner Stelle gemäß § 12 Satz 2 und 3 sowie den §§ 13 und 14 ein anderer als Beteiligter behandelt worden ist.

(2) Gemeindegrenzen können durch den Flurbereinigungsplan geändert werden, soweit es wegen der Flurbereinigung zweckmäßig ist. Die Änderung bezieht sich auch auf die Kreis-, Bezirks- und Landesgrenzen, wenn sie mit den Gemeindegrenzen übereinstimmen. Ist die Änderung von Gemeinde- oder Kreisgrenzen beabsichtigt, so ist die zuständige Kommunalaufsichtsbehörde rechtzeitig zu verständigen; die Änderung bedarf der Zustimmung der beteiligten Gebietskörperschaften. Ist die Änderung von Bezirks- oder Landesgrenzen beabsichtigt, so sind auch die zuständigen obersten Landesbehörden rechtzeitig zu verständigen; die Änderung bedarf der Zustimmung der beteiligten Länder und Gebietskörperschaften.

(3) Der Flurbereinigungsplan bedarf der Genehmigung der oberen Flurbereinigungsbehörde.

(4) Der Flurbereinigungsplan hat für Festsetzungen, die im gemeinschaftlichen Interesse der Beteiligten oder im öffentlichen Interesse getroffen werden, die Wirkung von Gemeindegesetzen. Nach Beendigung des Flurbereinigungsverfahrens können die Festsetzungen mit Zustimmung der Gemeindeaufsichtsbehörde durch Gemeindegesetz geändert oder aufgehoben werden.

§ 59

- (1) Der Flurbereinigungsplan ist den Beteiligten bekanntzugeben. Die neue Feldeinteilung ist ihnen auf Wunsch an Ort und Stelle zu erläutern.
- (2) Widersprüche gegen den bekanntgegebenen Flurbereinigungsplan müssen die Beteiligten zur Vermeidung des Ausschlusses in einem Anhörungstermin vorbringen; hierauf ist in der Ladung und im Termin hinzuweisen. Die Ladungsfrist beträgt zwei Wochen.
- (3) Jedem Teilnehmer ist ein Auszug aus dem Flurbereinigungsplan zuzustellen, der seine neuen Grundstücke nach Fläche und Wert sowie das Verhältnis seiner Gesamtabfindung zu dem von ihm Eingebrachten nachweist. Der Auszug soll der Ladung zum Anhörungstermin beigelegt werden. Wird durch öffentliche Bekanntmachung geladen, so soll der Auszug den Teilnehmern zwei Wochen vor ihrer Anhörung zugehen.
- (4) Widersprüche nach Absatz 2 sind in die Verhandlungsniederschrift (§§ 129 bis 131) aufzunehmen.
- (5) Die Länder können an Stelle oder neben dem im Termin vorzubringenden Widerspruch schriftlichen Widerspruch innerhalb von zwei Wochen nach dem Terminstage zulassen.

§ 60

- (1) Die Flurbereinigungsbehörde hat begründeten Widersprüchen abzuhelpfen. Sie kann auch andere Änderungen des Flurbereinigungsplanes vornehmen, die sie für erforderlich hält. Die Bekanntgabe der Änderungen und die Anhörung sind auf die daran Beteiligten zu beschränken. Im Übrigen sind die Vorschriften des § 59 anzuwenden.
- (2) Die nach Abschluss der Verhandlungen verbleibenden Widersprüche legt die Flurbereinigungsbehörde gemäß der Vorschrift des § 141 Abs. 1 der oberen Flurbereinigungsbehörde vor.

Vierter Abschnitt **Ausführung des Flurbereinigungsplanes**

§ 61

Ist der Flurbereinigungsplan unanfechtbar geworden, ordnet die Flurbereinigungsbehörde seine Ausführung an (Ausführungsanordnung). Zu dem in der Ausführungsanordnung zu bestimmenden Zeitpunkt tritt der im Flurbereinigungsplan vorgesehene neue Rechtszustand an die Stelle des bisherigen.

§ 62

- (1) Die Ausführungsanordnung und der Zeitpunkt des Eintritts des neuen Rechtszustandes (§ 61 Satz 2) sind öffentlich bekanntzumachen. In der Bekanntmachung ist auf die Frist nach § 71 Satz 3 hinzuweisen.
- (2) Durch Überleitungsbestimmungen, zu denen der Vorstand der Teilnehmergemeinschaft zu hören ist, regelt die Flurbereinigungsbehörde die tatsächliche Überleitung in den neuen Zustand, namentlich den Übergang des Besitzes und der Nutzung der neuen Grundstücke.
- (3) Die Überleitungsbestimmungen sind bei den Gemeindeverwaltungen der Flurbereinigungsgemeinden oder bei dem Vorstand der Teilnehmergemeinschaft zur Einsichtnahme für die Beteiligten auszulegen. Die Auslegung ist öffentlich bekanntzumachen.

§ 63

(1) Die Ausführung des Flurbereinigungsplanes kann vor seiner Unanfechtbarkeit angeordnet werden, wenn die Flurbereinigungsbehörde verbliebene Widersprüche gemäß § 60 Abs. 2 der oberen Flurbereinigungsbehörde vorgelegt hat und aus einem längeren Aufschub der Ausführung voraussichtlich erhebliche Nachteile erwachsen würden (vorzeitige Ausführungsanordnung).

(2) Wird der vorzeitig ausgeführte Flurbereinigungsplan unanfechtbar geändert, so wirkt diese Änderung in rechtlicher Hinsicht auf den in der Ausführungsanordnung festgesetzten Tag zurück. Die tatsächliche Ausführung der Änderung regelt die Flurbereinigungsbehörde durch Überleitungsbestimmungen. Die Änderung ist den Beteiligten bekanntzugeben.

§ 64

Die Flurbereinigungsbehörde kann den Flurbereinigungsplan auch nach der Ausführungsanordnung (§§ 61 und 63) ändern oder ergänzen, wenn öffentliche Interessen oder wichtige, nicht vorherzusehende wirtschaftliche Bedürfnisse der Beteiligten es erfordern oder wenn ihr eine rechtskräftige gerichtliche Entscheidung bekannt wird. Für das Verfahren gelten die §§ 59 bis 63 sinngemäß; § 63 Abs. 2 gilt auch, wenn die Ausführung des Flurbereinigungsplanes gemäß § 61 Satz 1 angeordnet war.

Fünfter Abschnitt**Vorläufige Besitzeinweisung****§ 65**

(1) Die Beteiligten können in den Besitz der neuen Grundstücke vorläufig eingewiesen werden, wenn deren Grenzen in die Örtlichkeit übertragen worden sind und endgültige Nachweise für Fläche und Wert der neuen Grundstücke vorliegen sowie das Verhältnis der Abfindung zu dem von jedem Beteiligten Eingebrauchten feststeht. Die neue Feldeinteilung ist den Beteiligten bekanntzugeben und auf Antrag an Ort und Stelle zu erläutern. Die vorläufige Besitzeinweisung kann auf Teile des Flurbereinigungsgebietes beschränkt werden.

(2) Die Flurbereinigungsbehörde ordnet die vorläufige Besitzeinweisung an. Die Vorschrift des § 18 Abs. 2 ist nicht anzuwenden. Die vorläufige Besitzeinweisung ist öffentlich bekanntzumachen; in den Fällen des Absatzes 1 Satz 3 kann sie auch zugestellt werden. Die Vor

§ 66

(1) Mit dem in den Überleitungsbestimmungen bestimmten Zeitpunkt gehen der Besitz, die Verwaltung und die Nutzung der neuen Grundstücke auf den in der neuen Feldeinteilung benannten Empfänger über. Soweit an Erzeugnissen oder sonstigen Bestandteilen besondere Rechtsverhältnisse bestehen können, gilt der Empfänger als Eigentümer der neuen Grundstücke. Insbesondere treten die Erzeugnisse der neuen Grundstücke in rechtlicher Beziehung an die Stelle der Erzeugnisse der alten Grundstücke. Die Flurbereinigungsbehörde kann Abweichendes bestimmen.

(2) Die Vorschriften der §§ 69 bis 71 sind sinngemäß anzuwenden.

(3) Die rechtlichen Wirkungen der vorläufigen Besitzeinweisung enden mit der Ausführung des Flurbereinigungsplanes (§§ 61 und 63).

§ 67

(1) Ausgleiche und Abfindungen in Geld sind möglichst anschließend an die Anordnung nach § 65 Abs. 2 zu leisten, soweit nicht Rechte Dritter nach den Vorschriften der §§ 74 bis 78 zu wahren sind.

(2) Beträge, die nach den endgültigen Festsetzungen im Flurbereinigungsplan in anderer Höhe oder von anderen Beteiligten zu zahlen sind, sind nach Ausführung des Flurbereinigungsplanes auszugleichen.

Sechster Abschnitt

Wahrung der Rechte Dritter

§ 68

(1) Die Landabfindung tritt hinsichtlich der Rechte an den alten Grundstücken und der diese Grundstücke betreffenden Rechtsverhältnisse, die nicht aufgehoben werden (§ 49), an die Stelle der alten Grundstücke. Die örtlich gebundenen öffentlichen Lasten, die auf den alten Grundstücken ruhen, gehen auf die in deren örtlicher Lage ausgewiesenen neuen Grundstücke über.

(2) Wird eine Landabfindung für mehrere alte Grundstücke oder Berechtigungen gegeben, die durch verschiedene Rechtsverhältnisse betroffen werden, so hat die Flurbereinigungsbehörde zu bestimmen, welche neuen Grundstücke oder Bruchteile von neuen Grundstücken an die Stelle der einzelnen alten Grundstücke oder Berechtigungen treten.

(3) Auf Antrag und, soweit erforderlich, auch von Amts wegen hat die Flurbereinigungsbehörde an Stelle der nach Absatz 2 bestimmten Bruchteile besondere Grundstücke auszuweisen. Das gilt nicht hinsichtlich der Bruchteile von Berechtigungen der in § 49 Abs. 1 Satz 3 bezeichneten Art.

§ 69

Der Nießbraucher hat einen angemessenen Teil der dem Eigentümer zur Last fallenden Beiträge (§ 19) zu leisten und dem Eigentümer die übrigen Beiträge vom Zahlungstage ab zum angemessenen Zinssatz zu verzinsen. Entsprechend ist eine Ausgleichszahlung zu verzinsen, die der Eigentümer für eine dem Nießbrauch unterliegende Mehrzuteilung von Land zu leisten hat.

§ 70

(1) Bei Pachtverhältnissen ist ein Wertunterschied zwischen dem alten und dem neuen Pachtbesitz durch Erhöhung oder Minderung der Pacht oder in anderer Weise auszugleichen.

(2) Wird der Pachtbesitz durch die Flurbereinigung so erheblich geändert, dass dem Pächter die Bewirtschaftung wesentlich erschwert wird, so ist das Pachtverhältnis zum Ende des bei Erlass der Ausführungsanordnung laufenden oder des darauffolgenden ersten Pachtjahres aufzulösen.

(3) Die Vorschriften der Absätze 1 und 2 gelten nicht, soweit die Vertragsteile eine abweichende Regelung getroffen haben.

§ 71

Über die Leistungen nach § 69, den Ausgleich nach § 70 Abs. 1 und die Auflösung des Pachtverhältnisses nach § 70 Abs. 2 entscheidet die Flurbereinigungsbehörde. Die Entscheidung ergeht nur auf Antrag; im Falle des § 70 Abs. 2 ist nur der Pächter antragsberechtigt. Die Anträge sind spätestens drei Monate nach Erlass der Ausführungsanordnung bei der Flurbereinigungsbehörde zu stellen.

§ 72

(1) Wird ein Teilnehmer nur in Geld abgefunden, so sind die Inhaber von Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden und Reallasten an den alten Grundstücken sowie die Gläubiger von Rückständen öffentlicher Lasten oder als öffentliche Last auf den alten Grundstücken ruhender Renten auf die Geldabfindung angewiesen.

(2) Wird eine Geldabfindung für mehrere alte Grundstücke oder Berechtigungen gegeben, die verschiedenen Rechtsverhältnissen unterliegen, so hat die Flurbereinigungsbehörde zu bestimmen, welche Teilbeträge der Geldabfindung an die Stelle der alten Grundstücke oder Berechtigungen treten.

§ 73

Wird ein Teilnehmer nur in Geld abgefunden, so sind Altenteilberechtigte sowie Inhaber von Erwerbsrechten an den alten Grundstücken oder von dinglichen oder persönlichen Rechten, die zum Besitz oder zur Nutzung dieser Grundstücke berechtigen oder die Benutzung dieser Grundstücke beschränken, gesondert abzufinden. Die Vorschriften des § 49 Abs. 1 und 3 gelten entsprechend.

§ 74

Wird ein Teilnehmer nur in Geld abgefunden, so sind die Rechte nach § 72 Abs. 1, soweit sie aus dem Grundbuch ersichtlich oder sonst bekannt sind, nach folgenden Vorschriften zu wahren:

1.

Sind die Rechte nicht streitig, Teilnehmer und Berechtigte über die Auszahlung einig und macht kein Dritter dingliche Rechte an der Geldabfindung geltend, so weist die Flurbereinigungsbehörde die Teilnehmergeinschaft an, das Geld den Berechtigten auszuführen.

2.

Sind die Rechte streitig oder Teilnehmer und Berechtigte über die Auszahlung nicht einig oder macht ein Dritter dingliche Rechte an der Geldabfindung geltend, so weist die Flurbereinigungsbehörde die Teilnehmergeinschaft an, das Geld zugunsten des in Geld abgefundenen Teilnehmers, der Berechtigten und des Dritten bei dem nach Nummer 3 für die Verteilung zuständigen Amtsgericht unter Verzicht auf das Recht der Rücknahme zu hinterlegen. Nach der Hinterlegung können Ansprüche wegen der Geldabfindung im Flurbereinigungsverfahren nicht mehr geltend gemacht werden. Das Amtsgericht hat den hinterlegten Betrag nach Maßgabe des § 75 zu verteilen. § 108 ist nicht anzuwenden.

3.

Für die Verteilung ist das Amtsgericht zuständig, in dessen Bezirk die mit den Rechten belasteten Grundstücke liegen. Liegen die belasteten Grundstücke in den Bezirken verschiedener Amtsgerichte, so ist das Amtsgericht zuständig, in dessen Bezirk die größere Fläche der belasteten Grundstücke liegt. In Zweifelsfällen gilt § 2 des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898 (Reichsgesetzblatt S. 369, 713), zuletzt geändert durch das *Einführungsgesetz zum Strafgesetzbuch vom 2. März 1974 (Bundesgesetzblatt I S. 469)*, entsprechend.

4.

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden und Reallasten, die aus der Geldabfindung nicht befriedigt werden, erlöschen.

§ 75

(1) Nach Eintritt des neuen Rechtszustandes kann jeder Hinterlegungseteiligte sein Recht an der hinterlegten Summe gegen einen Mitbeteiligten, der dieses Recht bestreitet, vor den ordentlichen Gerichten geltend machen oder die Einleitung eines gerichtlichen Verteilungsverfahrens beantragen.

(2) Auf das Verteilungsverfahren sind die Vorschriften über die Verteilung des Erlöses im Falle der Zwangsversteigerung mit folgenden Abweichungen sinngemäß anzuwenden:

1.

Das Verteilungsverfahren ist durch Beschluss zu eröffnen.

2.

Die Zustellung des Eröffnungsbeschlusses an den Antragsteller gilt als Beschlagnahme im Sinne des § 13 des Zwangsversteigerungsgesetzes. Ist das Grundstück schon in einem Zwangsversteigerungs- oder Zwangsverwaltungsverfahren beschlagnahmt, so hat es hierbei sein Bewenden.

3.

Das Verteilungsgericht hat bei Eröffnung des Verfahrens von Amts wegen das Grundbuchamt um die in § 19 Abs. 2 des Zwangsversteigerungsgesetzes bezeichneten Mitteilungen zu ersuchen; in die beglaubigte Abschrift des Grundbuchblattes sind die im Zeitpunkt des Eintritts des neuen Rechtszustandes vorhandenen Eintragungen über Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden und Reallasten sowie die später eingetragenen Veränderungen und Löschungen aufzunehmen.

4.

Ansprüche auf wiederkehrende Nebenleistungen sind nur bis zum Zeitpunkt der Hinterlegung zu berücksichtigen.

§ 76

(1) Erhält ein Teilnehmer neben einer Landabfindung eine Geldabfindung und übersteigt diese den Betrag von tausend Deutsche Mark oder den zwanzigsten Teil des Wertes (§§ 28 und 29) der belasteten alten Grundstücke, so hat die Flurbereinigungsbehörde die Abfindung den in § 74 bezeichneten Berechtigten mit dem Hinweis bekanntzugeben, dass ihre Rechte an der Geldabfindung im Flurbereinigungsverfahren nur gewahrt werden, wenn sie dies innerhalb eines Monats beantragen.

(2) Wird rechtzeitig ein Antrag gestellt, so hat die Flurbereinigungsbehörde das Recht des Antragstellers, soweit es unter Berücksichtigung der im Range vorgehenden Rechte durch den Wert der Landabfindung für die belasteten alten Grundstücke nicht gesichert ist, und die im Range nachstehenden Rechte entsprechend den Vorschriften des § 74 zu wahren. Dies gilt nicht, wenn der Teilnehmer innerhalb einer von der Flurbereinigungsbehörde zu bestimmenden Frist die geschmälernte Sicherheit dadurch wiederherstellt, dass er im Range vorgehende Rechte beseitigt, andere Grundstücke den Abfindungsgrundstücken als Bestandteile zuschreiben lässt oder das Abfindungsgrundstück dauerhaft verbessert.

§ 77

Die Vorschriften der §§ 74 bis 76 gelten entsprechend, wenn Rechte Dritter an den Rechten bestehen, die nach § 74 zu wahren sind oder deren Inhaber nach den §§ 49 oder 73 in Geld abgefunden werden.

§ 78

Die Teilnehmergeinschaft hat Geldabfindungen bis zu ihrer Verwendung für die Empfangsberechtigten auf Sonderkonto bei einem Kreditinstitut bereitzuhalten.

Siebenter Abschnitt **Berichtigung der öffentlichen Bücher**

§ 79

(1) Nach Eintritt des neuen Rechtszustandes sind die öffentlichen Bücher auf Ersuchen der Flurbereinigungsbehörde nach dem Flurbereinigungsplan zu berichtigen.

(2) Für Rechtsänderungen, die von der Entscheidung in einem Rechtsbehelfsverfahren abhängig sind, ist das Ersuchen erst zu stellen, wenn die Entscheidung unanfechtbar geworden ist.

§ 80

Dem Ersuchen um Berichtigung des Grundbuches sind eine Bescheinigung über den Eintritt des neuen Rechtszustandes und ein beglaubigter Auszug aus dem Flurbereinigungsplan beizufügen, der nachweisen muss:

1. die Eigentümer der zum Flurbereinigungsgebiet gehörenden Grundstücke;
2. die alten Grundstücke und Berechtigungen sowie die dafür ausgewiesenen Abfindungen;
3. die Landzuteilungen sowie die gemeinschaftlichen und die öffentlichen Anlagen;
4. die zu löschenden, die auf neue Grundstücke zu übertragenden und die neu einzutragenden Rechte.

§ 81

(1) Bis zur Berichtigung des Liegenschaftskatasters dient der Flurbereinigungsplan als amtliches Verzeichnis der Grundstücke (§ 2 Abs. 2 der Grundbuchordnung).

(2) Hat die Flurbereinigungsbehörde die Unterlagen zur Berichtigung des Liegenschaftskatasters an die für die Führung des Liegenschaftskatasters zuständige Behörde abgegeben, so ist für die Fortführung der Unterlagen auch vor Abschluss der Berichtigung diese Behörde zuständig.

§ 82

Solange die Flurbereinigungsbehörde die Berichtigung des Grundbuches noch nicht veranlasst hat, kann ein Teilnehmer, dessen Rechte durch Widersprüche gegen den Flurbereinigungsplan voraussichtlich nicht berührt werden, beantragen, dass die Flurbereinigungsbehörde das Grundbuchamt sogleich ersucht, das Grundbuch durch Eintragung seiner neuen Grundstücke zu berichtigen. Dem Ersuchen sind außer der Bescheinigung über den Eintritt des neuen Rechtszustandes nur die Nachweise über die alten und neuen Grundstücke des Antragstellers beizufügen.

§ 83

Nachträgliche Änderungen, Ergänzungen oder Berichtigungen des Flurbereinigungsplanes (§§ 64 und 132) werden nach den §§ 79 bis 82 in das Grundbuch übernommen.

Vierter Teil

Besondere Vorschriften

Erster Abschnitt

Waldgrundstücke

§ 84

Ländlicher Grundbesitz im Sinne dieses Gesetzes sind auch Waldgrundstücke.

§ 85

Für die Einbeziehung von Waldgrundstücken in ein Flurbereinigungsverfahren gelten folgende Sondervorschriften:

1. In den Fällen des § 5 Abs. 2 sowie der §§ 38 und 41 Abs. 2 ist die forstwirtschaftliche Berufsvertretung entsprechend zu beteiligen.
2. Zur Einbeziehung einer geschlossenen Waldfläche von mehr als zehn Hektar Größe ist die Zustimmung der Forstaufsichtsbehörde erforderlich.
3. Für größere Waldgrundstücke, die einer Zusammenlegung nicht bedürfen und von der Flurbereinigung keinen wesentlichen Vorteil haben, sind Beiträge (§ 19) nicht zu erheben.
4. Ist der Wert eines Holzbestandes zu ermitteln, sind die Grundsätze der Waldwertrechnung anzuwenden.
5. Von der Bekanntgabe des Flurbereinigungsbeschlusses bis zur Ausführungsanordnung bedürfen Holzeinschläge, die den Rahmen einer ordnungsmäßigen Bewirtschaftung übersteigen, der Zustimmung der Flurbereinigungsbehörde; die Zustimmung darf nur im Einvernehmen mit der Forstaufsichtsbehörde erteilt werden.
6. Sind Holzeinschläge entgegen der Vorschrift der Nummer 5 vorgenommen worden, so kann die Flurbereinigungsbehörde anordnen, dass derjenige, der das Holz gefällt hat, die abgeholzte oder verlichtete Fläche nach den Weisungen der Forstaufsichtsbehörde wieder ordnungsmäßig in Bestand zu bringen hat.
7. Eine geschlossene Waldfläche von mehr als drei Hektar Größe darf nur mit Zustimmung des Eigentümers oder der Forstaufsichtsbehörde wesentlich verändert werden.
8. Wird eine Waldfläche einem anderen zugeteilt, ist für aufstehendes Holz, soweit möglich, Abfindung in Holzwerten zu geben.
9. Die Teilung von Waldgrundstücken, die in gemeinschaftlichem Eigentum stehen (§ 48 Abs. 1), und die Aufhebung von Dienstbarkeiten (§ 49 Abs. 1) bedürfen der Zustimmung der Forstaufsichtsbehörde.

10. § 31 Abs. 2 und § 50 gelten entsprechend.

Zweiter Abschnitt

Vereinfachtes Flurbereinigungsverfahren zur Landentwicklung

§ 86

(1) Ein vereinfachtes Flurbereinigungsverfahren kann eingeleitet werden, um

1. Maßnahmen der Landentwicklung, insbesondere Maßnahmen der Agrarstrukturverbesserung, der Siedlung, der Dorferneuerung, städtebauliche Maßnahmen, Maßnahmen des Umweltschutzes, der naturnahen Entwicklung von Gewässern, des Naturschutzes und der Landschaftspflege oder der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu ermöglichen oder auszuführen,
2. Nachteile für die allgemeine Landeskultur zu beseitigen, die durch Herstellung, Änderung oder Beseitigung von Infrastrukturanlagen oder durch ähnliche Maßnahmen entstehen oder entstanden sind,
3. Landnutzungskonflikte aufzulösen oder
4. eine erforderlich gewordene Neuordnung des Grundbesitzes in Weilern, Gemeinden kleineren Umfanges, Gebieten mit Einzelhöfen sowie in bereits flurbereinigten Gemeinden durchzuführen.

(2) Für das Verfahren nach Absatz 1 gelten folgende Sondervorschriften:

1. Abweichend von § 4 erster Halbsatz sowie von § 6 Abs. 2 und 3 ordnet die Flurbereinigungsbehörde die Flurbereinigung durch Beschluss an und stellt das Flurbereinigungsgebiet fest. Der entscheidende Teil des Beschlusses kann den Beteiligten in Abschrift übersandt oder öffentlich bekanntgemacht werden.
2. Das vereinfachte Flurbereinigungsverfahren kann auch eingeleitet werden, wenn ein Träger von Maßnahmen nach Absatz 1 die Flurbereinigung beantragt.
3. Der Träger der Maßnahme nach Absatz 1 ist Nebenbeteiligter (§ 10 Nr. 2).
4. Die Bekanntgabe der Wertermittlungsergebnisse (§ 32) kann mit der Bekanntgabe des Flurbereinigungsplanes (§ 59) verbunden werden.
5. Von der Aufstellung des Wege- und Gewässerplanes mit landschaftspflegerischem Begleitplan (§ 41) kann abgesehen werden. In diesem Fall sind die entsprechenden Maßnahmen in den Flurbereinigungsplan (§ 58) aufzunehmen.
6. Planungen der Träger öffentlicher Belange können unberücksichtigt bleiben, wenn sie bis zum Zeitpunkt des Anhörungstermins nach § 41 Abs. 2 und im Falle der Nummer 5 nach § 59 Abs. 2 nicht umsetzbar vorliegen und dadurch die Durchführung der Flurbereinigung unangemessen verzögert wird.
7. Die Ausführungsanordnung (§ 61) und die Überleitungsbestimmungen (§ 62 Abs. 3) können den Beteiligten in Abschrift übersandt oder öffentlich bekanntgemacht werden.

8.

§ 95 findet entsprechende Anwendung.

(3) Der Träger von Maßnahmen nach Absatz 1 hat an die Teilnehmergeinschaft die von ihm verursachten Ausführungskosten (§ 105) zu zahlen; ein entsprechender Beitrag ist ihm durch den Flurbereinigungsplan aufzuerlegen. In den Fällen des Absatzes 1 Nr. 2 sollen dem Träger der Maßnahme die Ausführungskosten entsprechend den durch die Herstellung, Änderung oder Beseitigung der Anlage entstandenen Nachteilen auferlegt werden, soweit die Nachteile in einem Planfeststellungsverfahren nach anderen gesetzlichen Vorschriften nicht berücksichtigt und erst nach der Planfeststellung erkennbar geworden sind. Nach Ablauf von fünf Jahren seit der Herstellung, Änderung oder Beseitigung der Anlage können dem Träger der Maßnahme Kosten nach Satz 2 nicht mehr auferlegt werden.

Dritter Abschnitt

Bereitstellung von Land in großem Umfange für Unternehmen

§ 87

(1) Ist aus besonderem Anlass eine Enteignung zulässig, durch die ländliche Grundstücke in großem Umfange in Anspruch genommen würden, so kann auf Antrag der Enteignungsbehörde ein Flurbereinigungsverfahren eingeleitet werden, wenn der den Betroffenen entstehende Landverlust auf einen größeren Kreis von Eigentümern verteilt oder Nachteile für die allgemeine Landeskultur, die durch das Unternehmen entstehen, vermieden werden sollen. Das Ausmaß der Verteilung des Landverlustes ist im Einvernehmen mit der landwirtschaftlichen Berufsvertretung zu regeln.

(2) Das Flurbereinigungsverfahren kann bereits angeordnet werden, wenn das Planfeststellungsverfahren oder ein entsprechendes Verfahren für das Unternehmen, zu dessen Gunsten die Enteignung durchgeführt werden soll, eingeleitet ist. Die Bekanntgabe des Flurbereinigungsplanes (§ 59) und die vorläufige Einweisung der Beteiligten in den Besitz der neuen Grundstücke (§ 65) dürfen erst vorgenommen werden, nachdem die Planfeststellung für das Unternehmen oder der entsprechende Verwaltungsakt unanfechtbar geworden oder für vollziehbar erklärt worden ist.

(3) Wird das Planfeststellungsverfahren oder das entsprechende Verfahren eingestellt, so soll auch das Flurbereinigungsverfahren eingestellt werden (§ 9). Die obere Flurbereinigungsbehörde kann jedoch anordnen, dass das Flurbereinigungsverfahren als ein Verfahren nach Maßgabe der §§ 1 und 37 oder des § 86 durchzuführen ist, wenn sie die Durchführung eines solchen Verfahrens für erforderlich und das Interesse der Beteiligten für gegeben hält; § 5 Abs. 1 und 2 und § 6 Abs. 2 und 3 sind entsprechend anzuwenden.

(4) Die obere Flurbereinigungsbehörde kann auf Antrag der Enteignungsbehörde anordnen, dass ein Flurbereinigungsverfahren als ein Verfahren unter Anwendung der §§ 87 bis 89 durchgeführt wird, wenn die Voraussetzungen des Absatzes 1 vorliegen; § 5 Abs. 1 und 2 und § 6 Abs. 2 und 3 sind entsprechend anzuwenden.

§ 88

Für das Flurbereinigungsverfahren im Falle des § 87 gelten folgende Sondervorschriften:

1.

In dem Flurbereinigungsbeschluss (§ 4) und bei der Aufklärung der Grundstückseigentümer (§ 5 Abs. 1) ist auf den besonderen Zweck des Verfahrens hinzuweisen. Die Voraussetzungen des § 1 brauchen nicht vorzuliegen.

2.

Der Träger des Unternehmens ist Nebenbeteiligter (§ 10 Nr. 2).

3.

Auf Antrag der für das Unternehmen zuständigen Behörde kann die Flurbereinigungsbehörde eine vorläufige Anordnung gemäß § 36 erlassen. Die Anordnung kann mit Auflagen verbunden oder von Bedingungen, insbesondere von der Leistung einer Sicherheit, abhängig gemacht werden. Der Träger des Unternehmens hat für die den Beteiligten infolge der vorläufigen Anordnung entstandenen Nachteile Entschädigung in Geld zu leisten; dies gilt nicht, soweit die entstandenen Nachteile durch die vorläufige Bereitstellung von Ersatzflächen ausgeglichen werden. Die Entschädigung ist in der von der Flurbereinigungsbehörde festgesetzten Höhe zu Händen der Teilnehmergeinschaft zu zahlen.

4.

Die für das Unternehmen benötigten Flächen sind von den Teilnehmern nach dem Verhältnis des Wertes ihrer alten Grundstücke zu dem Wert aller Grundstücke des Flurbereinigungsgebietes aufzubringen; § 45 findet insoweit keine Anwendung. Zu der Aufbringung sind landwirtschaftliche oder gärtnerische Betriebe nur insoweit heranzuziehen, als ihre wirtschaftliche Fortführung nicht gefährdet wird. Die Flächen werden durch den Flurbereinigungsplan dem Träger des Unternehmens zu Eigentum zugeteilt. Für die von einem Teilnehmer aufgebrachte Fläche hat ihm der Träger des Unternehmens Geldentschädigung zu leisten.

5.

Der Träger des Unternehmens hat Nachteile, die Beteiligten durch das Unternehmen entstehen, zu beheben und, soweit dies nicht möglich ist oder nach dem Ermessen der Flurbereinigungsbehörde nicht zweckmäßig erscheint, für sie Geldentschädigung zu leisten.

6.

Die vom Träger des Unternehmens zur Behebung von Nachteilen nach Nummer 5 zu erbringenden Leistungen und die Geldentschädigungen nach den Nummern 3 bis 5 richten sich nach dem für das Unternehmen geltenden Gesetz. Sie werden nach Anhörung des Trägers des Unternehmens von der Flurbereinigungsbehörde festgesetzt. Die Geldentschädigungen sind zu Händen der Teilnehmergeinschaft zu zahlen und können gegen Beiträge (§ 19) verrechnet werden. Eine Verrechnung von Geldentschädigungen nach Nummer 5 findet nur in dem Umfang statt, in dem sie nicht zur Behebung der den Teilnehmern durch das Unternehmen entstandenen Nachteile verwendet worden sind. Der Träger des Unternehmens hat auf die von ihm zu zahlenden Geldentschädigungen in der von der Flurbereinigungsbehörde festgesetzten Höhe zu Händen der Teilnehmergeinschaft Vorschüsse zu leisten.

7.

Wegen der Höhe der Geldentschädigungen steht nur der Rechtsweg vor den ordentlichen Gerichten nach dem für das Unternehmen geltenden Gesetz offen. Der Anspruch auf die Geldentschädigung für die von einem Teilnehmer aufgebrachte Fläche kann gerichtlich erst geltend gemacht werden, wenn die Landabfindungen aller Teilnehmer unanfechtbar feststehen. Die Frist für eine gerichtliche Geltendmachung des in Satz 2 bezeichneten Anspruchs beginnt erst in dem Zeitpunkt, in dem die Flurbereinigungsbehörde dem Entschädigungsberechtigten, dem der Rechtsweg insoweit noch offensteht, mitgeteilt hat, dass die Landabfindungen aller Teilnehmer unanfechtbar sind.

8.

Der Träger des Unternehmens hat an die Teilnehmergeinschaft den Anteil an den Ausführungskosten (§ 105) zu zahlen, der durch Bereitstellung der zugeteilten Flächen und Ausführung der durch das Unternehmen nötig gewordenen gemeinschaftlichen Anlagen verursacht ist. Die obere Flurbereinigungsbehörde setzt den Anteil nach

Anhörung des Trägers des Unternehmens fest. Dem Träger des Unternehmens kann auferlegt werden, Vorschüsse an die Teilnehmergeinschaft zu zahlen. Sie werden von der Flurbereinigungsbehörde nach Anhörung des Trägers des Unternehmens festgesetzt.

9.

Der Träger des Unternehmens hat den von ihm verursachten Anteil an den Verfahrenskosten zu zahlen. Der Anteil wird von der oberen Flurbereinigungsbehörde nach Anhörung des Trägers des Unternehmens festgesetzt.

10.

Das vereinfachte Flurbereinigungsverfahren (§ 86) und das beschleunigte Zusammenlegungsverfahren (§§ 91 bis 103) sind nicht anzuwenden.

§ 89

(1) Soweit im Falle des § 87 ein Teilnehmer nach dem für das Unternehmen geltenden Gesetz keinen Anspruch auf Entschädigung in Land hat, kann die Enteignungsbehörde entscheiden, dass er im Flurbereinigungsverfahren in Geld zu entschädigen ist. Die Anfechtung der Entscheidung richtet sich nach dem für das Unternehmen geltenden Gesetz.

(2) Über die Höhe der Geldentschädigung entscheidet die Flurbereinigungsbehörde, nachdem die Entscheidung nach Absatz 1 unanfechtbar geworden ist. Abweichend von § 88 Nr. 7 kann die Entscheidung über die Höhe der Geldentschädigung bereits angefochten werden, sobald sie ergangen ist. Die Geldentschädigung kann schon vor der Ausführung des Flurbereinigungsplanes ausbezahlt werden; § 52 Abs. 3 und § 53 Abs. 2 gelten sinngemäß.

§ 90

Wenn für ländliche Grundstücke eine Grundabtretung nach berggesetzlichen Vorschriften in großem Umfange durchgeführt oder zulässig ist und die Grundstückseigentümer den begründeten Anspruch erheben, dass der Bergwerksunternehmer das Eigentum an den Grundstücken erwirbt, kann der den Betroffenen entstehende Landverlust im Wege eines Flurbereinigungsverfahrens auf einen größeren Kreis von Eigentümern verteilt werden. In diesem Falle erwirbt der Bergwerksunternehmer das Eigentum durch den Flurbereinigungsplan. Die Vorschriften des § 88 sind sinngemäß anzuwenden.

Fünfter Teil

Beschleunigtes Zusammenlegungsverfahren

§ 91

Um die in der Flurbereinigung angestrebte Verbesserung der Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Land- und Forstwirtschaft möglichst rasch herbeizuführen oder um notwendige Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu ermöglichen, kann in Gemarkungen, in denen die Anlage eines neuen Wegenetzes und größere wasserwirtschaftliche Maßnahmen zunächst nicht erforderlich sind, eine Zusammenlegung nach Maßgabe der folgenden Vorschriften stattfinden.

§ 92

(1) Die Zusammenlegung ist ein durch die Flurbereinigungsbehörde geleitetes Verfahren, in dem innerhalb eines bestimmten Gebietes (Zusammenlegungsgebiet) ländlicher Grundbesitz unter

Mitwirkung der Gesamtheit der beteiligten Grundstückseigentümer wirtschaftlich zusammengelegt, zweckmäßig gestaltet oder neu geordnet wird. Sie kann auf den Grundbesitz oder Teile des Grundbesitzes bestimmter Eigentümer beschränkt werden.

(2) Auf die Zusammenlegung finden die Vorschriften über die Flurbereinigung sinngemäß Anwendung, soweit sich nicht aus dem Zweck der Zusammenlegung und den §§ 93 bis 103 Abweichungen ergeben.

§ 93

(1) Die Zusammenlegung ist einzuleiten, wenn mehrere Grundstückseigentümer oder die landwirtschaftliche Berufsvertretung sie beantragen. Für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege kann sie auch eingeleitet werden, wenn die für Naturschutz und Landschaftspflege zuständige Behörde sie beantragt und die Zusammenlegung zugleich dem Interesse der betroffenen Grundstückseigentümer dient.

(2) Für die Anordnung der Zusammenlegung (Zusammenlegungsbeschluss) gelten § 6 Abs. 1 und § 86 Abs. 2 Nr. 1 entsprechend. Vor der Anordnung sind die voraussichtlich beteiligten Grundstückseigentümer, die landwirtschaftliche Berufsvertretung, die Gemeinde und der Gemeindeverband zu hören.

§ 94

(1) Nachträgliche Änderungen des Zusammenlegungsgebietes bedürfen der Zustimmung des Vorstandes der Teilnehmergeinschaft.

(2) Die Einstellung des Verfahrens kann nach Anhörung des Vorstandes der Teilnehmergeinschaft und der landwirtschaftlichen Berufsvertretung von der Flurbereinigungsbehörde mit Zustimmung der oberen Flurbereinigungsbehörde angeordnet werden, wenn seine Durchführung unzweckmäßig erscheint. § 93 Abs. 2 ist sinngemäß anzuwenden.

§ 95

Die Bildung eines Vorstandes der Teilnehmergeinschaft kann unterbleiben. In diesem Falle unterliegen die Aufgaben des Vorstandes der Versammlung der Teilnehmer. Den Vorsitz in dieser führt der von den Teilnehmern gewählte Vorsitzende der Teilnehmergeinschaft. Die §§ 21 bis 26 gelten sinngemäß.

§ 96

Die Ermittlung des Wertes der Grundstücke ist in einfacher Weise vorzunehmen. Die Bekanntgabe der Ergebnisse kann mit der Bekanntgabe des Zusammenlegungsplanes (§ 100) verbunden werden.

§ 97

Der zersplitterte Grundbesitz ist großzügig zusammenzulegen. Nach Möglichkeit sollen ganze Flurstücke ausgetauscht werden. Die Veränderung und Neuanlage von Wegen und Gewässern sowie Bodenverbesserungen sollen sich auf die nötigsten Maßnahmen beschränken. Ein Wege-

und Gewässerplan mit landschaftspflegerischem Begleitplan (§ 41) wird nicht aufgestellt. Wird die Zusammenlegung durchgeführt, um Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu ermöglichen, so sind die entsprechenden Maßnahmen im Zusammenlegungsplan darzustellen.

§ 98

Für die Abfindung gelten die Grundsätze der §§ 44 bis 55 mit der Einschränkung, daß die in § 45 aufgeführten Grundstücke nur mit Zustimmung ihrer Eigentümer verändert werden dürfen und § 48 Abs. 1 nicht anzuwenden ist.

§ 99

(1) Die Abfindungen sind nach Möglichkeit durch Vereinbarungen mit den Beteiligten zu bestimmen. Die Vereinbarungen bedürfen der Genehmigung der Flurbereinigungsbehörde. Zu ihrer Wirksamkeit genügt die schriftliche Form (§ 126 des Bürgerlichen Gesetzbuchs).

(2) Die Flurbereinigungsbehörde kann geeignete Stellen, insbesondere die landwirtschaftliche Berufsvertretung oder Dienststellen der landwirtschaftlichen Verwaltung, mit deren Zustimmung oder sachkundige Personen beauftragen, die Verhandlungen zur Erzielung einer Vereinbarung mit den Beteiligten zu führen und einen Zusammenlegungsplan vorzulegen. Der Auftrag kann zurückgezogen werden.

(3) Ist eine Vereinbarung nicht zu erzielen, so werden die Abfindungen von Amts wegen durch die Flurbereinigungsbehörde bestimmt. Dabei sind die Ergebnisse einer Vorplanung nach § 1 Abs. 2 des Gesetzes über die Gemeinschaftsaufgabe "Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes" vom 3. September 1969 (Bundesgesetzblatt I S. 1573), *geändert durch das Gesetz zur Änderung der Gesetze über die Gemeinschaftsaufgaben vom 23. Dezember 1971 (Bundesgesetzblatt I S. 2140)*, Vorplanungen der landwirtschaftlichen Berufsvertretung oder anderer landwirtschaftlicher Stellen sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege in dem möglichen Umfange zu berücksichtigen, die Erfordernisse der Raumordnung, der Landesplanung und des Städtebaues sind zu beachten; die übrigen Vorschriften der §§ 38 und 56 sind nicht anzuwenden.

§ 100

An die Stelle des Flurbereinigungsplanes tritt der Zusammenlegungsplan. Auf diesen sind die Vorschriften der §§ 58 bis 60 sinngemäß anzuwenden. Gemeindegrenzen sollen jedoch nicht geändert werden.

§ 101

Die Ausführungsanordnung (§§ 61 und 63), die Anordnung der vorläufigen Besitzeinweisung (§ 65) und die Überleitungsbestimmungen sind den Beteiligten in Abschrift zu übersenden oder öffentlich bekanntzumachen.

§ 102

Die Durchführung eines Zusammenlegungsverfahrens schließt die spätere Durchführung eines Flurbereinigungsverfahrens nicht aus.

§ 103

Das Bayerische Gesetz über die Zusammenlegung von landwirtschaftlichen Grundstücken (Arrondierungsgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. August 1954 (Bayerisches Gesetz- und Verordnungsblatt S. 169) und die Zweite Verordnung des Staatsministeriums des Landes Württemberg-Hohenzollern zur Durchführung des Bodenreformgesetzes (Agrarreformverordnung) vom 16. Dezember 1949 (Regierungsblatt für das Land Württemberg-Hohenzollern 1950 S. 7), geändert durch das Landesjustizkostengesetz vom 30. März 1971 (Gesetzblatt für Baden-Württemberg S. 96), bleiben unberührt.

Sechster Teil Freiwilliger Landtausch

§ 103a

(1) Um ländliche Grundstücke zur Verbesserung der Agrarstruktur in einem schnellen und einfachen Verfahren neu zu ordnen, kann ein freiwilliger Landtausch durchgeführt werden.

(2) Der freiwillige Landtausch kann auch aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege durchgeführt werden.

§ 103b

(1) Der freiwillige Landtausch ist ein durch die Flurbereinigungsbehörde geleitetes Verfahren, in dem im Einverständnis der betroffenen Rechtsinhaber ländliche Grundstücke getauscht werden. Auf den freiwilligen Landtausch finden die Vorschriften über die Flurbereinigung sinngemäß Anwendung, soweit sich nicht aus dem Zweck des freiwilligen Landtausches und den §§ 103c bis 103i Abweichungen ergeben.

(2) Die Vorschriften über die Teilnehmergeinschaft (§§ 16 bis 26), über das Wertermittlungsverfahren (§§ 27 bis 33), über die Grundsätze für die Abfindung (§§ 44 bis 55) und über die vorläufige Besitzeinweisung (§ 65) sowie über die Vertreterbestellung (§ 119) gelten nicht.

§ 103c

(1) Die Durchführung des freiwilligen Landtausches setzt voraus, dass die Tauschpartner sie schriftlich oder zur Niederschrift bei der Flurbereinigungsbehörde beantragen. Der Antrag soll zurückgewiesen werden, wenn die Antragsteller nicht glaubhaft dartun, dass die Durchführung des freiwilligen Landtausches sich verwirklichen lässt. Die Zurückweisung des Antrages ist zu begründen; sie ist den Antragstellern bekanntzumachen.

(2) Für die Anordnung des freiwilligen Landtausches gelten § 6 Abs. 1 Satz 2 und § 86 Abs. 2 Nr. 1 entsprechend.

§ 103d

Für die Einstellung des Verfahrens ist die Flurbereinigungsbehörde zuständig; § 9 Abs. 1 und § 86 Abs. 2 Nr. 1 gelten entsprechend.

§ 103e

Die Tauschgrundstücke sollen großzügig zusammengelegt werden. Nach Möglichkeit sollen ganze Flurstücke getauscht und wege- und gewässerbauliche sowie bodenverbessernde Maßnahmen vermieden werden. Ein Wege- und Gewässerplan mit landschaftspflegerischem Begleitplan (§ 41) wird nicht aufgestellt.

§ 103f

(1) An die Stelle des Flurbereinigungsplanes tritt der Tauschplan. Die Flurbereinigungsbehörde hat die Einverständniserklärungen der betroffenen Rechtsinhaber herbeizuführen. Bestehen keine Bedenken gegen die Durchführung des freiwilligen Landtausches, fasst die Flurbereinigungsbehörde die Vereinbarungen über die zu tauschenden Grundstücke und über geldliche Leistungen, sonstige zwischen den Tauschpartnern getroffene Regelungen und alle Rechte, insbesondere die dinglichen Rechte, in einem Tauschplan zusammen.

(2) Der Tauschplan ist mit den beteiligten Tauschpartnern in einem Anhörungstermin zu erörtern. Die Flurbereinigungsbehörde verschafft sich Gewissheit über die Person der Tauschpartner. Der Tauschplan ist den Tauschpartnern abschließend vorzulesen sowie zur Genehmigung und zur Unterschrift vorzulegen. Ist eine Einigung über den Tauschplan nicht zu erzielen, kommt der freiwillige Landtausch nicht zustande und ordnet die Flurbereinigungsbehörde die Einstellung des Verfahrens an; § 103d ist sinngemäß anzuwenden.

(3) Wird eine Einigung über den Tauschplan erzielt, ist den Tauschpartnern und den sonst betroffenen Rechtsinhabern ein sie betreffender Auszug aus dem Tauschplan zuzustellen. Nach der Unanfechtbarkeit des Tauschplanes ordnet die Flurbereinigungsbehörde seine Ausführung an. Die Ausführungsanordnung ist den betroffenen Rechtsinhabern in Abschrift zuzustellen oder öffentlich bekanntzumachen.

(4) Die Einverständniserklärung eines Tauschpartners oder sonstigen betroffenen Rechtsinhabers kann von demjenigen, der das Grundstück oder das Recht rechtsgeschäftlich oder im Wege der Zwangsvollstreckung erwirbt, bis zu dem Zeitpunkt widerrufen werden, in dem die Ausführungsanordnung ihm gegenüber unanfechtbar wird; dies gilt sinngemäß, wenn für einen Dritten ein Recht an dem Grundstück oder an dem Recht begründet wird. Im Falle des Widerrufs ist Absatz 2 Satz 4 sinngemäß anzuwenden.

(5) Erklärungen, die zur Durchführung des freiwilligen Landtausches abgegeben werden, bedürfen der Zustimmung eines Dritten oder der gerichtlichen oder behördlichen Genehmigung, soweit für entsprechende rechtsgeschäftliche Erklärungen eine solche Zustimmung oder Genehmigung erforderlich wäre.

§ 103g

Die zur Ausführung des freiwilligen Landtausches erforderlichen Aufwendungen fallen den Tauschpartnern nach Maßgabe des Tauschplanes zur Last.

§ 103h

Die Schlussfeststellung (§ 149) ist nicht erforderlich. Das Verfahren ist beendet, sobald die öffentlichen Bücher berichtigt sind.

§ 103i

Die Durchführung eines freiwilligen Landtausches schließt die spätere Durchführung eines beschleunigten Zusammenlegungsverfahrens oder eines Flurbereinigungsverfahrens nicht aus.

Siebenter Teil

Verbindung von Flurbereinigungsverfahren beschleunigtem Zusammenlegungsverfahren und freiwilligem Landtausch

§ 103j

Ein Flurbereinigungsverfahren kann ganz oder in Teilen des Flurbereinigungsgebietes als beschleunigtes Zusammenlegungsverfahren oder als freiwilliger Landtausch fortgeführt werden.

§ 103k

Ein beschleunigtes Zusammenlegungsverfahren kann ganz oder in Teilen des Zusammenlegungsgebietes als freiwilliger Landtausch fortgeführt werden.

Achter Teil

Kosten

§ 104

Die persönlichen und sächlichen Kosten der Behördenorganisation (Verfahrenskosten) trägt das Land.

§ 105

Die zur Ausführung der Flurbereinigung erforderlichen Aufwendungen fallen der Teilnehmergemeinschaft zur Last (Ausführungskosten).

§ 106

Eigentümern von Grundstücken, die nicht zum Flurbereinigungsgebiet gehören, aber von der Flurbereinigung wesentliche Vorteile haben, ist durch den Flurbereinigungsplan ein den Vorteilen entsprechender Beitrag zu den Ausführungskosten aufzuerlegen. Der Beitrag ruht als öffentliche Last auf den Grundstücken, für die er festgesetzt ist.

§ 107

(1) Ist die Erledigung eines Antrages zur Durchführung des Flurbereinigungsverfahrens nicht erforderlich, so trägt der Antragsteller die Kosten. Die Flurbereinigungsbehörde setzt den zu erhebenden Kostenbetrag unter Berücksichtigung der wirklich erwachsenen Kosten fest. Sie kann von dem Kostenpflichtigen einen Vorschuss erheben, der nach der Höhe der voraussichtlich entstehenden Kosten zu bemessen ist; wird der Vorschuss nicht innerhalb der von der Flurbereinigungsbehörde bestimmten Frist bezahlt, so kann der Antrag zurückgewiesen werden.

(2) Kosten, die durch Vereitelung von Terminen oder anderen zur Durchführung des Verfahrens erforderlichen Maßnahmen sowie durch Versäumung (§ 134) verursacht werden, können dem zur Last gelegt werden, der sie verschuldet hat.

§ 108

(1) Geschäfte und Verhandlungen, die der Durchführung der Flurbereinigung dienen, einschließlich der Berichtigung der öffentlichen Bücher, sind frei von Gebühren, Steuern, Kosten und Abgaben; hiervon unberührt bleiben Regelungen hinsichtlich der Gebühren, Kosten und Abgaben, die auf landesrechtlichen Vorschriften beruhen.

(2) Die Gebühren-, Steuer-, Kosten- und Abgabefreiheit ist von der zuständigen Behörde ohne Nachprüfung anzuerkennen, wenn die Flurbereinigungsbehörde versichert, dass ein Geschäft oder eine Verhandlung der Durchführung der Flurbereinigung dient.

(3) Die Absätze 1 und 2 gelten nicht für die Grunderwerbsteuer.

Neunter Teil

Allgemeine Verfahrensvorschriften

§ 109

Die Berufsvertretung der Landwirtschaft, Forstwirtschaft oder Fischerei, soweit sie nach den Vorschriften dieses Gesetzes zu hören oder zu beteiligen ist, ist die Landwirtschaftskammer. In den Ländern, in denen eine Landwirtschaftskammer nicht besteht oder zur Vertretung eines Berufsstandes nicht befugt ist, bestimmt die für die Landwirtschaft zuständige oberste Landesbehörde die Organisation und deren Organ, das im Einzelfall zu beteiligen ist.

§ 110

Die in diesem Gesetz vorgeschriebenen öffentlichen Bekanntmachungen erfolgen in den Flurbereinigungsgemeinden und in den angrenzenden Gemeinden, wenn dort Beteiligte, Vertreter, Bevollmächtigte oder Empfangsbevollmächtigte wohnen, nach den für die öffentliche Bekanntmachung von Verfügungen der Gemeinden bestehenden Rechtsvorschriften. Behörden, Körperschaften des öffentlichen Rechts und der Vorsitzende der Teilnehmergeinschaft sollen Abschriften der Bekanntmachungen erhalten.

§ 111

(1) Ladungen und andere Mitteilungen können, soweit dieses Gesetz nichts anderes bestimmt, in jeder Form bekanntgegeben werden. Sollen Ladungen und andere Mitteilungen in Flurbereinigungs- oder angrenzenden Gemeinden mehreren Beteiligten bekanntgegeben werden, so kann die Bekanntgabe, soweit dieses Gesetz nichts anderes bestimmt, durch öffentliche Bekanntmachung erfolgen.

(2) Die Bekanntgabe ist urkundlich nachzuweisen, wenn die Ladung oder Mitteilung eine Frist in Lauf setzt oder Rechtsfolgen an ihre Nichtbeachtung geknüpft werden sollen.

(3) Bekanntgaben an Körperschaften des öffentlichen Rechts sollen außerdem schriftlich erfolgen.

§ 112

Für das Zustellungsverfahren gelten die Vorschriften des Verwaltungszustellungsgesetzes. Daneben gilt die in § 113 geregelte Sonderart der Zustellung.

§ 113

Mehreren Beteiligten in einer Gemeinde kann auch durch Umlauf zugestellt werden. Dabei gilt folgendes:

1.

Das zuzustellende Schriftstück ist zur Kenntnisnahme vorzulegen. Eine beglaubigte Abschrift ist bei der Gemeinde des Zustellungsortes oder bei einem der Beteiligten, an die der Umlauf gerichtet ist, niederzulegen. Die Niederlegung ist in dem Schriftstück zu vermerken.

2.

In den Fällen des § 5 Abs. 2 des Verwaltungszustellungsgesetzes ist anstelle des Schriftstückes eine schriftliche Mitteilung über die Niederlegung der beglaubigten Abschrift (Nummer 1) zu übergeben oder zurückzulassen. Auf diese Niederlegung ist auch in der Mitteilung nach § 5 Abs. 2 des Verwaltungszustellungsgesetzes in Verbindung mit § 181 Abs. 1 Satz 2 der Zivilprozessordnung hinzuweisen.

3.

Widerspruchsbescheide dürfen nicht durch Umlauf zugestellt werden.

s

§ 114

(1) In den Ladungen muss auf den Gegenstand der Verhandlung und die gesetzlichen Folgen des Ausbleibens hingewiesen werden.

(2) Zwischen der Bekanntgabe der Ladung und dem Terminstage muss, soweit dieses Gesetz nichts anderes bestimmt, eine Frist von einer Woche liegen. Erfolgt eine Ladung durch öffentliche Bekanntmachung, so beträgt die Ladungsfrist zwei Wochen.

(3) Die Beteiligten können auf die Einhaltung der gesetzlichen Ladungsfristen und der anderen Vorschriften für die Ladung verzichten. Als Verzicht gilt es, wenn ein Beteiligter im Termin erscheint und nicht vor der Verhandlung über seine Sache den Mangel rügt.

§ 115

(1) Die gesetzlichen Fristen beginnen mit der Bekanntgabe (Zustellung), wenn öffentliche Bekanntmachung erfolgt, mit dem ersten Tage der Bekanntmachung.

(2) Für die Berechnung der Fristen gelten die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs. Fällt das Ende einer Frist auf einen Sonntag, einen allgemeinen Feiertag oder einen Sonnabend, so endet die Frist mit Ablauf des nächsten Werktages.

§ 116

(1) Die Flurbereinigungsbehörde und die obere Flurbereinigungsbehörde können das persönliche Erscheinen der Beteiligten anordnen, Sachverständige und Zeugen vernehmen und den nach ihrem Ermessen erforderlichen Beweis in vollem Umfange erheben. Sie können anordnen, dass Beteiligte die in ihrem Besitz befindlichen zur Aufklärung notwendigen Urkunden, Hypotheken-, Grundschuld- und Rentenschuldgläubiger die in ihrem Besitz befindlichen Hypotheken-, Grundschuld- und Rentenschuldbriefe vorlegen.

(2) Nur das Flurbereinigungsgericht oder das Amtsgericht kann im Wege der Amtshilfe Zeugen und Sachverständige eidlich vernehmen. Die Vorschriften der Zivilprozessordnung finden sinngemäß Anwendung. § 135 Abs. 1 Satz 1 bleibt unberührt.

§ 117

- (1) Die Ordnung bei den Verhandlungen wahrt der Verhandlungsleiter.
- (2) Er kann Personen, die seine Anordnungen zur Wahrung der Ordnung nicht befolgen, vom Verhandlungsort entfernen lassen.
- (3) Gegen Personen, die sich einer Ungebühr schuldig machen oder seine Anordnungen zur Wahrung der Ordnung nicht befolgen, kann er vorbehaltlich der strafrechtlichen Verfolgung ein Ordnungsgeld festsetzen.
- (4) Die Entfernung von Personen, die Festsetzung eines Ordnungsgeldes und ihr Anlass sind in die Verhandlungsniederschrift aufzunehmen.

§ 118

Körperschaften des öffentlichen Rechts bedürfen für die von ihnen abzugebenden Erklärungen keiner Genehmigung ihrer Aufsichtsbehörde.

§ 119

(1) Auf Ersuchen der Flurbereinigungsbehörde oder der oberen Flurbereinigungsbehörde hat das nach Absatz 2 zuständige Gericht, wenn ein Vertreter nicht vorhanden ist, einen geeigneten Vertreter zu bestellen:

1. für einen Beteiligten, dessen Person unbekannt ist;
2. für einen abwesenden Beteiligten, dessen Aufenthalt unbekannt ist oder der an der Besorgung seiner Angelegenheiten verhindert ist;
3. für einen Beteiligten ohne Aufenthalt im Geltungsbereich dieses Gesetzes, wenn er der Aufforderung der Behörde, einen Vertreter zu bestellen, innerhalb der ihm gesetzten Frist nicht nachgekommen ist;
4. bei herrenlosen Grundstücken, auf die sich das Verfahren bezieht, zur Wahrung der sich in Bezug auf das Grundstück ergebenden Rechte und Pflichten;
5. für Miteigentümer oder gemeinschaftliche Eigentümer von Grundstücken, sofern sie der Aufforderung der Flurbereinigungsbehörde oder der oberen Flurbereinigungsbehörde, einen gemeinsamen Bevollmächtigten zu bestellen, innerhalb der ihnen gesetzten Frist nicht nachkommen.

(2) Für die Bestellung des Vertreters in den in Absatz 1 genannten Fällen ist das Betreuungsgericht zuständig, in dessen Bezirk die Teilnehmergeinschaft nach § 16 ihren Sitz hat; ist der Beteiligte minderjährig, tritt an die Stelle des Betreuungsgerichts das Familiengericht.

(3) Der Vertreter hat gegen den Rechtsträger der Behörde, die um seine Bestellung ersucht hat, Anspruch auf eine angemessene Vergütung und auf die Erstattung seiner baren Auslagen. Die Behörde kann von dem Vertretenen Ersatz ihrer Aufwendungen verlangen. Sie bestimmt die Vergütung und stellt die Auslagen und Aufwendungen fest.

(4) Im übrigen gelten für die Bestellung und für das Amt des Vertreters die Vorschriften über die Pflugschaft entsprechend.

§ 120

(1) Beteiligte können sich durch Bevollmächtigte vertreten lassen und zu Verhandlungen mit einem Beistand erscheinen.

(2) Das von einem Beistand Vorgetragene gilt als von dem Beteiligten vorgebracht, soweit es dieser nicht unverzüglich in der Verhandlung widerruft oder berichtigt.

§ 121

Bevollmächtigte und Beistände, die nicht unbeschränkt geschäftsfähig sind oder denen die Fähigkeit zum geeigneten Vortrag mangelt, können zurückgewiesen werden.

§ 122

Auf Rechtsanwälte und Personen, denen die Besorgung fremder Rechtsangelegenheiten von der zuständigen Behörde gestattet ist, sind § 117 Abs. 2 bis 4 und § 121 nicht anzuwenden.

§ 123

(1) Der Bevollmächtigte hat sich durch eine schriftliche Vollmacht auszuweisen und sie der Flurbereinigungsbehörde oder der oberen Flurbereinigungsbehörde auf Anordnung zu übergeben.

(2) Auf Verlangen der Flurbereinigungsbehörde oder der oberen Flurbereinigungsbehörde muss die Unterschrift öffentlich oder amtlich beglaubigt werden.

§ 124

Handelt jemand für einen Beteiligten als Bevollmächtigter ohne Beibringung einer formgültigen Vollmacht, so kann er zu Erklärungen einstweilen zugelassen werden. Sie werden unwirksam, wenn nicht innerhalb der dafür gesetzten Frist die Vollmacht beigebracht wird oder der Vertretene die für ihn abgegebenen Erklärungen genehmigt.

§ 125

(1) Die für die Flurbereinigung erteilte Vollmacht ermächtigt zu allen das Verfahren betreffenden Handlungen, zur Bestellung eines Vertreters für einzelne Handlungen, zum Abschluss von Vereinbarungen, zur Übernahme von Verpflichtungen, zum Verzicht auf eine Sache oder ein Recht, sofern sich aus dem Inhalt der Vollmacht nichts anderes ergibt.

(2) Die nach den §§ 13 oder 119 bestellten Vertreter sind zu allen Handlungen nach Absatz 1 ermächtigt.

§ 126

(1) Die Vollmacht erlischt nicht durch den Tod des Vollmachtgebers oder durch eine Veränderung in seiner Geschäftsfähigkeit oder seiner gesetzlichen Vertretung.

(2) Widerruft der zum Widerruf Berechtigte die Vollmacht, so wird das Erlöschen der Vollmacht erst durch Anzeige an die Flurbereinigungsbehörde rechtswirksam.

(3) Der Bevollmächtigte wird durch die von seiner Seite erfolgte Kündigung nicht gehindert, für den Vollmachtgeber so lange zu handeln, bis dieser für Wahrnehmung seiner Rechte in anderer Weise gesorgt hat.

§ 127

(1) Wohnen Beteiligte außerhalb des Gebietes der Flurbereinigungs- oder der angrenzenden Gemeinden und haben sie keinen in diesen Gemeinden wohnenden Bevollmächtigten bestellt, so müssen sie auf Anordnung der Flurbereinigungsbehörde innerhalb angemessener Frist eine im Gebiet der Flurbereinigungs- oder der angrenzenden Gemeinden wohnende Person zum Empfang der für sie bestimmten Ladungen und anderen Mitteilungen bevollmächtigen und der Flurbereinigungsbehörde benennen (Empfangsbevollmächtigter). In der Anordnung ist auf die Folgen der unterbliebenen Benennung (Absatz 2) hinzuweisen.

(2) Solange der Anordnung nicht entsprochen wird, kann die Flurbereinigungsbehörde Ladungen und andere Mitteilungen durch Aufgabe zur Post zustellen. Die Zustellung wird mit Ablauf einer Woche nach der Aufgabe zur Post als bewirkt angesehen, selbst wenn die Sendung als unbestellbar zurückkommt.

§ 128

Wohnen Beteiligte außerhalb des Geltungsbereichs dieses Gesetzes, so sind sie aufzufordern, innerhalb angemessener Frist einen im Geltungsbereich dieses Gesetzes wohnenden Bevollmächtigten zu bestellen. § 14 Abs. 2 bis 4 gilt entsprechend.

§ 129

(1) Über Verhandlungen ist eine Niederschrift aufzunehmen. Sie soll den wesentlichen Hergang der Verhandlungen enthalten.

(2) Der Aufnahme in die Verhandlungsniederschrift steht die Aufnahme in eine Schrift gleich, die ihr als Anlage beigelegt und als solche bezeichnet ist. Auf die Anlage ist in der Niederschrift hinzuweisen.

§ 130

(1) Die Niederschrift ist den an der Verhandlung Beteiligten vorzulesen oder vorzulegen. In der Niederschrift ist zu vermerken, dass dies geschehen und ob sie genehmigt ist oder welche Einwendungen gegen sie erhoben sind.

(2) Verweigert ein Beteiligter die Genehmigung der Verhandlungsniederschrift, ohne ihre Vervollständigung oder Berichtigung zu beantragen, so gilt diese Niederschrift als genehmigt; hierauf ist der Beteiligte hinzuweisen.

(3) Die Verhandlungsniederschrift ist von dem Verhandlungsleiter zu unterschreiben.

§ 131

Die Beobachtung der für die Verhandlung vorgeschriebenen Förmlichkeiten kann nur durch die Verhandlungsniederschrift bewiesen werden. Gegen ihren diese Förmlichkeiten betreffenden Inhalt ist nur der Nachweis der Fälschung zulässig.

§ 132

Schreibfehler, Rechenfehler und ähnliche offenbare Unrichtigkeiten in Verhandlungsniederschriften, im Flurbereinigungsplan, in Anordnungen, Beschlüssen und Bescheiden können von Amts wegen berichtigt werden. Dies gilt auch für solche unerheblichen Fehler im Flurbereinigungsplan, die auf unrichtigen Vermessungsunterlagen beruhen.

§ 133

Jedem Beteiligten müssen auf Verlangen gegen Erstattung der Kosten Abschriften aus Verhandlungsniederschriften und Flurbereinigungsnachweisen sowie Abzeichnungen aus Karten, auf Antrag in beglaubigter Form, erteilt werden, soweit er ein berechtigtes Interesse darlegt.

§ 134

(1) Versäumt ein Beteiligter einen Termin oder erklärt er sich nicht bis zum Schluss des Termins über den Verhandlungsgegenstand, so wird angenommen, dass er mit dem Ergebnis der Verhandlung einverstanden ist; hierauf ist der Beteiligte in der Ladung oder im Termin hinzuweisen.

(2) Die Flurbereinigungsbehörde kann nach Lage des einzelnen Falles spätere Erklärungen trotz Versäumung zulassen. Sie muss dies tun, wenn bei unverschuldeter Versäumung Erklärungen unverzüglich nach Behebung des Hindernisses nachgeholt werden.

(3) Die Vorschriften des Absatzes 2 gelten entsprechend, wenn Widersprüche oder Anträge trotz Versäumung einer gesetzlichen Frist vorgebracht werden.

(4) Das Verschulden eines Vertreters oder Bevollmächtigten steht dem eigenen Verschulden des Vertretenen gleich.

§ 135

(1) Die Gerichte und die Behörden des Bundes, der Länder, der Gemeinden und Gemeindeverbände sowie anderer Körperschaften des öffentlichen Rechts gewähren den Flurbereinigungsbehörden die erforderliche Rechts- und Amtshilfe, insbesondere bei der Ermittlung der Beteiligten, bei Bekanntmachungen und Zustellungen, bei der Vollstreckung und bei der Anwendung von Zwang, und erteilen Auskünfte. Die Vermessungsbehörden sind verpflichtet, auf Ersuchen der Flurbereinigungsbehörde Abdrucke oder Lichtpausen von Karten und Zusammendrucke in einheitlichem Maßstab unverzüglich anzufertigen und Bücher, Karten und andere Dokumente vorübergehend zu überlassen.

(2) Die ersuchende Behörde hat der ersuchten Behörde für die Amtshilfe keine Verwaltungsgebühr zu entrichten, es sei denn, dass in landesrechtlichen Vorschriften eine Erstattung vorgesehen ist oder wird. Auslagen hat sie der ersuchten Behörde auf Anforderung zu erstatten, wenn sie im Einzelfall fünfzig Deutsche Mark übersteigen. Leisten Behörden desselben Rechtsträgers einander Amtshilfe, so werden die Auslagen nicht erstattet.

(3) Nimmt die ersuchte Behörde zur Durchführung der Amtshilfe eine kostenpflichtige Amtshandlung vor, so stehen ihr die von einem Dritten hierfür geschuldeten Kosten (Gebühren und Auslagen) zu.

[Nichtamtliches Inhaltsverzeichnis](#)

§ 136

(1) Für die Vollstreckung von Geldforderungen sind die §§ 1 bis 5 des Verwaltungsvollstreckungsgesetzes (VwVG) vom 27. April 1953 (Bundesgesetzblatt I S. 157), zuletzt geändert durch das *Einführungsgesetz zum Strafgesetzbuch vom 2. März 1974 (Bundesgesetzblatt I S. 469)*, sinngemäß anzuwenden. Geldforderungen der Teilnehmergeinschaft werden im Verwaltungszwangsverfahren wie Gemeindeabgaben vollstreckt.

(2) Vollstreckungsbehörde für Vollstreckungsmaßnahmen nach Absatz 1 ist die Flurbereinigungsbehörde.

§ 137

(1) Mit Zwangsmitteln können durchgesetzt werden:

1.

Verwaltungsakte der Flurbereinigungsbehörde, der oberen Flurbereinigungsbehörde, der Teilnehmergeinschaft und des Verbandes (§§ 26a und 26e);

2.

in eine Verhandlungsniederschrift dieser Behörden, der Teilnehmergeinschaft oder des Verbandes (§§ 26a und 26e) aufgenommene Verpflichtungserklärungen und Vereinbarungen.

Die §§ 6 bis 18 VwVG gelten entsprechend. Vollzugsbehörde im Sinne des § 7 VwVG ist die Flurbereinigungsbehörde.

(2) Kommt die Teilnehmergeinschaft oder der Verband einer im Rahmen ihrer Befugnisse (§ 17 Abs. 1, §§ 26d und 26e Abs. 7) getroffenen Anordnung der Aufsichtsbehörde nicht nach, so können gegen sie die in den §§ 10 und 12 VwVG genannten Zwangsmittel angewendet werden.

Zehnter Teil Rechtsbehelfsverfahren

§ 138

(1) In jedem Land ist bei dem obersten Verwaltungsgericht ein Senat für Flurbereinigung (Flurbereinigungsgericht) einzurichten. Für die Gerichtsverfassung und das Verfahren gelten die Vorschriften über die Verwaltungsgerichtsbarkeit, soweit in den §§ 139 bis 148 nichts Abweichendes bestimmt ist.

(2) Mehrere Länder können durch Staatsvertrag ein gemeinschaftliches Flurbereinigungsgericht einrichten. In den Ländern Bremen und Hamburg können die Aufgaben des Flurbereinigungsgerichts auf ein anderes Gericht übertragen werden.

§ 139

(1) Das Flurbereinigungsgericht besteht aus den erforderlichen Richtern, ehrenamtlichen Richtern und Stellvertretern. Es verhandelt und entscheidet in der Besetzung von zwei Richtern und drei ehrenamtlichen Richtern; Vorsitzender ist ein Richter.

(2) Die Richter und ihre Stellvertreter müssen die Befähigung zum Richteramt besitzen. Ein ehrenamtlicher Richter und dessen Stellvertreter müssen zum höheren Dienst der Flurbereinigungsbehörden befähigt und sollen mindestens drei Jahre in Flurbereinigungsangelegenheiten tätig gewesen sein; von dem letzteren Erfordernis kann abgesehen werden, wenn geeignete Personen nicht vorhanden sind, die diese Voraussetzungen erfüllen. Der in Satz 2 genannte ehrenamtliche Richter und dessen Stellvertreter werden auf Vorschlag der für die Landwirtschaft zuständigen obersten Landesbehörde für die Dauer von fünf Jahren ernannt.

(3) Die anderen ehrenamtlichen Richter und ihre Stellvertreter müssen Inhaber eines landwirtschaftlichen Betriebes sein. Sie können ausnahmsweise auch dann berufen werden, wenn sie ihren Betrieb bereits an den Hofnachfolger übergeben haben. Sie müssen besondere Erfahrungen in der landwirtschaftlichen Betriebswirtschaft haben. Ihre Berufung richtet sich nach Landesrecht; ist danach eine Wahlkörperschaft zu bilden, so muß sie aus Landwirten und Forstwirten bestehen.

§ 140

Das Flurbereinigungsgericht entscheidet über die Anfechtung von Verwaltungsakten, die im Vollzug dieses Gesetzes ergehen, über die Verurteilung zum Erlass eines abgelehnten oder unterlassenen Verwaltungsaktes und über alle Streitigkeiten, die durch ein Flurbereinigungsverfahren hervorgerufen werden und vor Eintritt der Unanfechtbarkeit der Schlussfeststellung anhängig geworden sind, soweit hierfür der Verwaltungsrechtsweg gegeben ist. Für das Verfahren sind auch die §§ 118 bis 128 sinngemäß anzuwenden. § 67 Abs. 4 der Verwaltungsgerichtsordnung findet keine Anwendung.

§ 141

(1) Mit dem Widerspruch können angefochten werden:

1. Verwaltungsakte der oberen Flurbereinigungsbehörde und der Flurbereinigungsbehörde bei der oberen Flurbereinigungsbehörde;
2. Verwaltungsakte der Teilnehmergeinschaft bei der Flurbereinigungsbehörde;
3. Verwaltungsakte eines Verbandes der Teilnehmergeinschaften oder eines Gesamtverbandes bei der nach den §§ 26d und 26e für die Aufsicht zuständigen Behörde.

§ 59 Abs. 2 bleibt unberührt. § 60 Abs. 1 Satz 3 und 4 gilt entsprechend.

(2) Die Länder können bestimmen, daß zu den Entscheidungen über Widersprüche gegen die Ergebnisse der Wertermittlung oder den Flurbereinigungsplan zwei Landwirte ehrenamtlich zuzuziehen sind, für deren Bestellung § 139 Abs. 3 entsprechend anzuwenden ist. Ist eine solche Bestimmung getroffen, entscheidet die Behörde, die den Widerspruchsbescheid zu erlassen hat, nach ihrer freien, aus den gesamten Verhandlungen und Ermittlungen gewonnenen Überzeugung.

§ 142

(1)

(2) Ist über einen Widerspruch oder über einen Antrag auf Vornahme eines Verwaltungsaktes innerhalb einer Frist von sechs Monaten, in den Fällen des § 59 Abs. 2 von einem Jahr, sachlich

nicht entschieden worden, so ist die Klage ohne ein Vorverfahren zulässig. Die Erhebung der Klage ist in diesen Fällen nur bis zum Ablauf von weiteren drei Monaten seit Ablauf der Frist nach Satz 1 zulässig.

(3) In den Fällen der §§ 32 und 59 Abs. 2 braucht der Klageantrag nach Art, Umfang und Höhe nicht bestimmt zu sein.

§ 143

Der Vorsitzende des Flurbereinigungsgerichts nimmt die Ermittlungen und Verhandlungen vor, die er zur Vorbereitung der Entscheidung für erforderlich hält. Er kann einem Mitglied des Gerichts als beauftragtem Richter diese Aufgabe übertragen. Der Vorsitzende kann auch eine Flurbereinigungsbehörde sowie mit Zustimmung der zuständigen Dienststelle einen höheren Beamten einer oberen Flurbereinigungsbehörde oder einen höheren staatlichen kulturbautechnischen Beamten mit Erhebungen und Verhandlungen beauftragen und von ihnen gutachtliche Äußerungen fordern, die Vorschläge für Änderungen des Flurbereinigungsplanes enthalten können. Die Behörde, die den angefochtenen Verwaltungsakt erlassen hat, sowie Beamte, die bei diesem Verwaltungsakt oder dem angefochtenen Bescheid tätig waren, können nicht beauftragt werden.

§ 144

Soweit das Flurbereinigungsgericht die Klage für begründet hält, kann es den angefochtenen Verwaltungsakt durch Urteil ändern oder den Widerspruchsbescheid der Flurbereinigungsbehörde oder der oberen Flurbereinigungsbehörde ganz oder teilweise aufheben und die Sache, soweit der Widerspruchsbescheid aufgehoben wird, zur erneuten Verhandlung und Bescheidung an die Flurbereinigungsbehörde oder die obere Flurbereinigungsbehörde zurückverweisen. Diese haben die Beurteilung, die der Aufhebung zugrunde gelegt ist, auch ihrer Entscheidung zugrunde zu legen.

§ 145

(1) Der Vorsitzende kann namens des Flurbereinigungsgerichts die Anfechtungsklage ohne mündliche Verhandlung durch einen mit Gründen versehenen Bescheid abweisen, wenn das Sach- und Rechtsverhältnis genügend geklärt und die Klage offensichtlich unbegründet ist.

(2) Die Beteiligten können innerhalb von zwei Wochen nach der Zustellung des Bescheides mündliche Verhandlung beantragen; auf dieses Recht ist im Bescheid hinzuweisen. Wird der Antrag rechtzeitig gestellt, so gilt der Bescheid als nicht ergangen; anderenfalls gilt er als rechtskräftiges Urteil.

§ 146

In den Fällen der §§ 32 und 59 Abs. 2 gelten folgende Sondervorschriften:

1.

Das Flurbereinigungsgericht ist an Anträge der Beteiligten nicht gebunden.

2.

Das Flurbereinigungsgericht hat auch zu prüfen, ob die Flurbereinigungsbehörde oder die obere Flurbereinigungsbehörde in zweckmäßiger Weise von ihrem Ermessen Gebrauch gemacht hat.

§ 147

(1) Für die abweisende Entscheidung im Verwaltungsgerichtsverfahren wird ein Pauschsatz erhoben, der unter Berücksichtigung der durch das Verfahren entstandenen baren Auslagen zu berechnen ist. Außerdem kann eine Gebühr festgesetzt werden.

(2) Ist die Entscheidung nur zum Teil abweisend, so kann dem anfechtenden Beteiligten ein entsprechender Teil der Kosten nach Absatz 1 auferlegt werden.

(3) Wird eine Klage zurückgenommen, so können dem anfechtenden Beteiligten die entstandenen Auslagen auferlegt werden. Ist der Rechtsstreit in der Hauptsache erledigt, dürfen dem anfechtenden Beteiligten nur Auslagen auferlegt werden.

(4) Die Vorschriften der Absätze 1 bis 3 gelten sinngemäß für das Widerspruchsverfahren vor der oberen Flurbereinigungsbehörde.

§ 148

Für die Vollstreckung der Urteile des Flurbereinigungsgerichts gelten die §§ 136 und 137 entsprechend.

Elfter Teil**Abschluss des Flurbereinigungsverfahrens****§ 149**

(1) Die Flurbereinigungsbehörde schließt das Verfahren durch die Feststellung (Schlussfeststellung) ab, dass die Ausführung nach dem Flurbereinigungsplan bewirkt ist und dass den Beteiligten keine Ansprüche mehr zustehen, die im Flurbereinigungsverfahren hätten berücksichtigt werden müssen; sie stellt fest, ob die Aufgaben der Teilnehmergemeinschaft abgeschlossen sind. Die Schlussfeststellung ist öffentlich bekanntzumachen. Gegen die Schlussfeststellung steht auch dem Vorstand der Teilnehmergemeinschaft der Widerspruch an die obere Flurbereinigungsbehörde zu.

(2) Die Schlussfeststellung ist der Teilnehmergemeinschaft zuzustellen, nachdem sie unanfechtbar geworden ist und nachdem über Anträge auf Wiederaufnahme des Verfahrens, die bis zum Ablauf der Frist für Widersprüche gegen die Schlussfeststellung gestellt worden sind, entschieden ist.

(3) Mit der Zustellung an die Teilnehmergemeinschaft ist das Flurbereinigungsverfahren beendet. Die beteiligten Behörden sollen eine Abschrift der Schlussfeststellung erhalten.

(4) Die Teilnehmergemeinschaft erlischt, wenn ihre Aufgaben in der Schlussfeststellung für abgeschlossen erklärt sind.

§ 150

(1) Der Gemeinde oder ihrer Aufsichtsbehörde sind zur Aufbewahrung zu übersenden:

1. eine Ausfertigung der die neue Feldeinteilung nachweisenden Karte;
2. ein Verzeichnis der neuen Grundstücke und der gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen mit Kartenbezeichnung und Größe;
- 3.

eine Zusammenstellung der Bestimmungen des Flurbereinigungsplanes, die dauernd von allgemeiner Bedeutung und nicht in das Grundbuch oder in andere öffentliche Bücher übernommen sind;

4.

eine Abschrift der Schlussfeststellung.

Erstreckt sich das Flurbereinigungsgebiet auf mehrere Gemeinden, so bestimmt die Flurbereinigungsbehörde die Gemeinde.

(2) Jeder Beteiligte und jeder, der ein berechtigtes Interesse darlegt, kann die in Absatz 1 aufgeführten Unterlagen einsehen.

Zwölfter Teil

Die Teilnehmergeinschaft nach der Beendigung des Flurbereinigungsverfahrens

§ 151

Die Teilnehmergeinschaft bleibt als Körperschaft des öffentlichen Rechts bestehen, solange über die Beendigung des Flurbereinigungsverfahrens hinaus Aufgaben der Teilnehmergeinschaft, insbesondere Verbindlichkeiten aus Darlehensverträgen, zu erfüllen sind. Mit der Unanfechtbarkeit der Schlussfeststellung gemäß § 149 kann die Vertretung der Teilnehmergeinschaft und die Verwaltung ihrer Angelegenheiten durch die Flurbereinigungsbehörde auf die Gemeindebehörde übertragen werden; die Aufsichtsbefugnisse der Flurbereinigungsbehörde gehen auf die Gemeindeaufsichtsbehörde über.

§ 152

Für die Verteilung von Einkünften der Teilnehmergeinschaft gilt § 19 Abs. 1 sinngemäß. Sie findet nur insoweit statt, als die Einkünfte nicht zur Deckung von Verbindlichkeiten der Teilnehmergeinschaft benötigt werden oder die Verteilung nicht wegen unverhältnismäßiger Kosten oder aus anderen Gründen unzweckmäßig erscheint.

§ 153

(1) Die Flurbereinigungsbehörde hat die Teilnehmergeinschaft aufzulösen, wenn ihre Aufgaben erfüllt sind. Dies gilt sinngemäß für die Gemeindeaufsichtsbehörde, soweit auf sie die Aufsichtsbefugnisse der Flurbereinigungsbehörde übergegangen sind (§ 151 Satz 2 zweiter Halbsatz). Die Auflösung ist öffentlich bekanntzumachen.

(2) Die nach dem Bayerischen Flurbereinigungsgesetz in der Fassung vom 11. Februar 1932 (Gesetz- und Verordnungsblatt für den Freistaat Bayern S. 73), zuletzt geändert durch das *Gesetz zur Ausführung des Flurbereinigungsgesetzes vom 11. August 1954 (Bayerisches Gesetz- und Verordnungsblatt S. 165)*, noch bestehenden Flurbereinigungsgenossenschaften können durch Beschluss des Vorstandes aufgelöst werden, wenn das Unternehmen abgeschlossen ist und ihre Aufgaben erfüllt sind.

Dreizehnter Teil

Schluss- und Übergangsbestimmungen

§ 154

(1) Ordnungswidrig handelt, wer den Vorschriften des § 34 Abs. 1 Nr. 2 und 3 oder des § 85 Nr. 5 zuwiderhandelt.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden.

(3) Gegenstände, auf die sich die Ordnungswidrigkeit bezieht, können eingezogen werden.

§ 155

(1)

(2) Soweit in Gesetzen und Verordnungen des Bundes und der Länder auf Vorschriften des Umlegungsgesetzes, der Reichsumlegungsordnung sowie der Ersten und Zweiten Verordnung zur Reichsumlegungsordnung sowie sonstiger nach Absatz 1 aufgehobener Vorschriften verwiesen ist, gilt dies als Verweisung auf die entsprechenden Vorschriften dieses Gesetzes.

§ 156

Auf anhängige Verfahren, in denen die Bekanntgabe des Flurbereinigungsplanes oder der ihm gleich stehenden Urkunde begonnen hat, ist dieses Gesetz nicht anzuwenden, sofern die Landesgesetzgebung nicht Abweichendes bestimmt. Die nach dem Bayerischen Flurbereinigungsrecht (§ 155 Abs. 1) begonnenen Verfahren können nach dem bisherigen Recht zu Ende geführt werden. Im Übrigen ist die Rechtswirksamkeit von Anordnungen, Festsetzungen und Entscheidungen der Behörden und Spruchstellen aus der Zeit vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes nach dem bisherigen Recht zu beurteilen. Anhängige Rechtsbehelfsverfahren gehen auf die nach diesem Gesetz zuständigen Stellen über.

§ 157

Werden Grundstücke in ein Flurbereinigungs- oder Zusammenlegungsgebiet eines benachbarten Landes einbezogen (§ 3 Abs. 3 Satz 2), so gelten die auf Grund von Ermächtigungen dieses Gesetzes ergangenen Vorschriften des Landes auch für die genannten Grundstücke.

§ 158

Dieses Gesetz gilt nach Maßgabe des § 13 Abs. 1 des Dritten Überleitungsgesetzes vom 4. Januar 1952 (Bundesgesetzblatt I S. 1), zuletzt geändert durch das Finanzanpassungsgesetz vom 30. August 1971 (Bundesgesetzblatt I S. 1426), auch im Land Berlin. Die Vorschrift des § 138 Abs. 2 Satz 2 findet auch auf Berlin Anwendung.

§ 159

Dieses Gesetz tritt am ersten Tage des auf die Verkündung folgenden Kalendermonats in Kraft.

9.2 Landwirtschaftsanpassungsgesetz

<https://www.gesetze-im-internet.de/lanpg/DDNR006420990.html>

Gesetz über die strukturelle Anpassung der Landwirtschaft an die soziale und ökologische Marktwirtschaft in der Deutschen Demokratischen Republik (Landwirtschaftsanpassungsgesetz - LwAnpG)

Ausfertigungsdatum: 29.06.1990

Vollzitat:

"Landwirtschaftsanpassungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Juli 1991 (BGBl. I S. 1418), das zuletzt durch Artikel 136 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436) geändert worden ist"

Überschrift: i.d.F. d. Art. 1 Nr. 1 G v. 31.3.1994 I 736 m.W.v. 20.4.1994

Im beigetretenen Gebiet fortgeltendes Recht der ehemaligen Deutschen Demokratischen Republik gem. Anlage II Kap. VI Sachg. A Abschn. II Nr. 1 nach Maßgabe d. Art. 9 Einigungsvertrag v. 31.8.1990 i.V.m. Art. 1 G v. 23.9.1990 II 885, 1204 m.W.v. 3.10.1990.

1. Abschnitt: Grundsätze
2. Abschnitt: Teilung und Zusammenschluss von landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften
3. Abschnitt: Umwandlung von landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften durch Formwechsel
4. Abschnitt: Umwandlung von kooperativen Einrichtungen durch Formwechsel
5. Abschnitt: Auflösung einer LPG
6. Abschnitt: Ausscheiden aus einer LPG
7. Abschnitt: Rechtsverhältnisse an genossenschaftlich genutztem Boden, der im Eigentum Dritter steht
8. Abschnitt: Verfahren zur Feststellung und Neuordnung der Eigentumsverhältnisse
9. Abschnitt: Gerichtliches Verfahren in Landwirtschaftssachen
10. Abschnitt: Schlussbestimmungen

1. Abschnitt Grundsätze

§ 1 Gewährleistung des Eigentums

Privateigentum an Grund und Boden und die auf ihm beruhende Bewirtschaftung werden in der Land- und Forstwirtschaft im vollen Umfang wiederhergestellt und gewährleistet.

§ 2 Gleichheit der Eigentumsformen

Alle Eigentums- und Wirtschaftsformen, die bäuerlichen Familienwirtschaften und freiwillig von den Bauern gebildete Genossenschaften sowie andere landwirtschaftliche Unternehmen erhalten im Wettbewerb Chancengleichheit.

§ 3 Zielstellung des Gesetzes

Dieses Gesetz dient der Entwicklung einer vielfältig strukturierten Landwirtschaft und der Schaffung von Voraussetzungen für die Wiederherstellung leistungs- und wettbewerbsfähiger

Landwirtschaftsbetriebe, um die in ihnen tätigen Menschen an der Einkommens- und Wohlfahrtsentwicklung zu beteiligen.

§ 3a Haftung der Vorstandsmitglieder

Die Vorstandsmitglieder einer landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaft haben bei ihrer Geschäftsführung die Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsleiters anzuwenden. Vorstandsmitglieder, die ihre Pflichten vorsätzlich oder fahrlässig verletzen, sind der Genossenschaft und ihren Mitgliedern zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens als Gesamtschuldner verpflichtet. Ist streitig, ob sie die Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsleiters angewandt haben, trifft sie die Beweislast.

§ 3b Verjährung

Ansprüche, die sich nach den Vorschriften der §§ 3a, 28 Abs. 2, § 37 Abs. 2, § 44 Abs. 1 und § 51a Abs. 1 und 2 ergeben, verjähren in zehn Jahren. Die Verjährung eines Anspruchs nach Satz 1 beginnt mit dem Schluss des Jahres, in dem er entstanden ist. Die in § 257 des Handelsgesetzbuchs genannten Unterlagen sind über die dort bestimmten Fristen hinaus zehn Jahre aufzubewahren.

2. Abschnitt

Teilung und Zusammenschluss von landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften

§ 4 Zulässigkeit der Teilung

(1) Eine landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaft (nachfolgend LPG genannt) kann als übertragendes Unternehmen unter Auflösung ohne Abwicklung ihr Vermögen teilen durch gleichzeitige Übertragung der Vermögensteile jeweils als Gesamtheit auf andere, von ihr dadurch gegründete neue Unternehmen gegen Gewährung von Anteilen oder anderen Mitgliedschaftsrechten dieser Unternehmen an die Mitglieder der übertragenden LPG. Die Teilung ist zulässig zur Neugründung von neuen Genossenschaften, Personengesellschaften oder Kapitalgesellschaften.

(2) Die Teilung ist unzulässig, wenn auf ein neues Unternehmen im Wesentlichen nur ein einzelner Gegenstand oder eine einzelne Verbindlichkeit übergehen soll.

(3) Auf die Gründung der neuen Unternehmen sind die für die jeweilige Rechtsform des neuen Unternehmens geltenden Gründungsvorschriften entsprechend anzuwenden, soweit sich aus diesem Gesetz nichts anderes ergibt.

§ 5 Teilungsplan

(1) Der Vorstand der LPG hat einen Teilungsplan aufzustellen. Dieser muß mindestens folgende Angaben enthalten:

- 1.den Namen oder die Firma und den Sitz der an der Teilung beteiligten Unternehmen;
- 2.die Erklärung über die Übertragung der Teile des Vermögens der übertragenden LPG jeweils als Gesamtheit gegen Gewährung von Anteilen oder Mitgliedschaftsrechten der neuen Unternehmen;
- 3.die Einzelheiten für den Erwerb der Anteile der neuen Unternehmen oder der Mitgliedschaft bei den neuen Unternehmen;
- 4.den Zeitpunkt, von dem an die Handlungen der übertragenden LPG als für Rechnung jedes der neuen Unternehmen vorgenommen gelten;
- 5.die Rechte, welche die neuen Unternehmen einzelnen Mitgliedern der LPG gewähren;
- 6.die genaue Beschreibung und Aufteilung der Gegenstände des Aktiv- und Passivvermögens der LPG sowie der betriebsbezogenen Produktionsquoten;
- 7.die Aufteilung der Anteile oder Mitgliedschaftsrechte jedes der neuen Unternehmen auf Mitglieder der übertragenden LPG;
- 8.die Aufteilung der sich aus abgeschlossenen Verträgen ergebenden Rechte und Pflichten auf die Rechtsnachfolger.

(2) Der Vorschlag, welche Grundstücke, Viehbestände, Pflanzenanlagen, Maschinen, Gebäude, Anlagen, Anteile an gemeinsamen Unternehmen, Verbindlichkeiten und Forderungen, auf welche neue Unternehmen übergehen, hat unter Beachtung des künftigen Zwecks des

Geschäftsbetriebes der Unternehmen, der Anzahl der übergehenden Mitglieder und der Sicherung annähernd gleicher Produktions- und Verwertungsbedingungen zu erfolgen.

(3) Dem Teilungsplan sind als Anlage die für die Gründung der neuen Unternehmen erforderlichen Urkunden (Statuten, Gesellschaftsverträge und Satzungen) beizufügen.

§ 6 Teilungsbericht

(1) Der Vorstand der LPG hat den Beteiligten einen ausführlichen, schriftlichen Bericht vorzulegen, in dem die Teilung, der Teilungsplan und die Angaben über die Mitgliedschaftsrechte bei den neuen Unternehmen erläutert und begründet werden.

(2) Die Revisionskommission hat sich schriftlich zu äußern, ob die Teilung mit den Belangen der Mitglieder und der Gläubiger vereinbar ist.

§ 7 Teilungsbeschluss

(1) Der Teilungsplan wird nur wirksam, wenn die Mitglieder der LPG ihm durch Beschluss zustimmen. Der Beschluss kann nur in der Vollversammlung gefasst werden.

(2) Der Beschluss bedarf einer Mehrheit von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen und der Mehrheit der abgegebenen Stimmen der Grundstückseigentümer und sonstiger Inventareinbringer, die Mitglieder der LPG sind, sofern nicht das Statut der LPG für Beschlüsse über Änderungen des Statuts eine größere Mehrheit und weitere Erfordernisse bestimmt. Ist die Vollversammlung nicht beschlussfähig, ist eine erneute Vollversammlung einzuberufen, deren Beschlussfähigkeit auch gegeben ist, wenn die dafür im Statut festgelegten Voraussetzungen nicht erfüllt sind. Das Mitglied kann einem anderen Mitglied Stimmvollmacht erteilen; die Vollmacht bedarf der Schriftform.

(3) Der Teilungsplan bedarf der Zustimmung jedes Mitglieds, dem in einem neuen Unternehmen die Rechtsstellung eines unbeschränkt haftenden Gesellschafters zugewiesen werden soll.

§ 8 Vorbereitung der Vollversammlung

Von der Einberufung der Vollversammlung an sind in dem Geschäftsraum der LPG zur Einsicht der Mitglieder mindestens 14 Tage vorher auszulegen:

1. der Teilungsplan und seine Anlagen;
2. die Bilanz der LPG;
3. der nach § 6 vorzulegende Teilungsbericht;
4. der Bericht der Revisionskommission sowie die Stellungnahme des zuständigen Kreditinstitutes gemäß § 9 Abs. 2.

§ 9 Durchführung der Vollversammlung

(1) In der Vollversammlung sind die in § 8 bezeichneten Unterlagen auszulegen. Der Vorstand hat den Teilungsplan zu Beginn der Versammlung mündlich zu erläutern.

(2) Der Bericht der Revisionskommission gemäß § 6 Abs. 2 sowie die Stellungnahme des zuständigen Kreditinstitutes gemäß § 12 Abs. 1 sind in der Vollversammlung zu verlesen.

§ 10 Anmeldung und Eintragung der neuen Unternehmen

Der Vorstand der LPG hat jedes der neuen Unternehmen zur Eintragung in das Register anzumelden.

§ 11 Wirkungen der Eintragung

(1) Die Eintragung der Teilung in das Register hat folgende Wirkungen:

1. Das Vermögen der LPG einschließlich der Verbindlichkeiten geht entsprechend der im Teilungsplan vorgesehenen Aufteilung jeweils als Gesamtheit auf die neuen Unternehmen über.
2. Die übertragende LPG erlischt. Einer besonderen Löschung bedarf es nicht.
3. Die Mitglieder der LPG werden entsprechend der im Teilungsplan vorgesehenen Aufteilung Mitglieder der neuen Unternehmen. Rechte Dritter an den Anteilen der LPG bestehen an den an ihre Stelle tretenden Anteilen der neuen Unternehmen weiter.

(2) Ist bei der Teilung ein Gegenstand keinem der neuen Unternehmen zugeteilt worden und lässt sich die Zuteilung auch nicht durch Auslegung ermitteln, so geht der Gegenstand auf alle neuen Unternehmen in dem Verhältnis über, das sich aus dem Plan für die Aufteilung des Überschusses der Aktivseite der Schlussbilanz über deren Passivseite ergibt. Ist eine Verbindlichkeit keinem der

neuen Unternehmen zugewiesen worden und läßt sich die Zuweisung auch nicht durch Auslegung ermitteln, so haften die übernehmenden Unternehmen als Gesamtschuldner.

§ 12 Gläubigerschutz

(1) Vor der Entscheidung über die Aufteilung der Kredite auf die neuen Unternehmen ist das zuständige Kreditinstitut zur Stellungnahme aufzufordern. Werden Einwände des Kreditinstituts nicht beachtet, kann dieses eine Entscheidung durch das Gericht herbeiführen lassen. Bis zur endgültigen Entscheidung haften die an der Teilung beteiligten Unternehmen als Gesamtschuldner.

(2) Die an der Teilung beteiligten Unternehmen haften auch als Gesamtschuldner, wenn ein anderer Gläubiger als die Bank von dem neuen Unternehmen, dem die Verbindlichkeit zugewiesen worden ist, keine Befriedigung erlangt.

§ 13 (weggefallen)

-

§ 14 Zusammenschluss

LPG können unter Auflösung ohne Abwicklung zusammengeschlossen werden im Wege der Bildung einer neuen LPG (übernehmende LPG), auf die das Vermögen jeder der sich vereinigten LPG (übertragenden LPG) als Ganzes gegen Gewährung der Mitgliedschaft der übernehmenden LPG an die Mitglieder der übertragenden LPG übergeht.

§ 15 Vertrag

(1) Der Vertrag über den Zusammenschluss ist von den Vorständen der beteiligten LPG zu schließen. Er wird nur wirksam, wenn die Mitglieder der beteiligten LPG ihm durch Beschluss zustimmen.

(2) §§ 7 und 8 gelten entsprechend.

§ 16 Inhalt des Vertrages

(1) Der Vertrag muss mindestens folgende Angaben enthalten:

- 1.den Namen oder die Firma und den Sitz der an dem Zusammenschluss beteiligten LPG;
- 2.die Vereinbarung über die Übertragung des Vermögens jeder LPG als Ganzes gegen Gewährung der Mitgliedschaft der übernehmenden LPG;
- 3.die Einzelheiten für den Erwerb der Mitgliedschaft bei der übernehmenden LPG;
- 4.den Zeitpunkt, von dem an die Handlungen der LPG als für Rechnung der übernehmenden LPG vorgenommen gelten;
- 5.den Stichtag der Schlussbilanz für die übertragende LPG.

(2) Für den Vertrag ist die schriftliche Form erforderlich.

§ 17 Berichte der Vorstände

Die Vorstände der am Zusammenschluss beteiligten LPG haben ihren Mitgliedern Bericht zu erstatten. Für diesen gilt § 6 entsprechend.

§ 18 Anzuwendende Vorschriften

Auf den Zusammenschluss sind im Übrigen die §§ 8 und 9 entsprechend anzuwenden.

§ 19 Anmeldung des Zusammenschlusses

Die Vorstände der am Zusammenschluss beteiligten LPG haben diesen zur Eintragung in das Register des Sitzes ihres Unternehmens anzumelden. Der Vorstand der übernehmenden LPG ist berechtigt, den Zusammenschluss auch zur Eintragung in das Register des Sitzes der übertragenden LPG anzumelden.

§ 20 Wirkungen der Eintragung

Die Eintragung des Zusammenschlusses in das Register hat folgende Wirkungen:

1. Das Vermögen jeder LPG geht einschließlich der Verbindlichkeiten auf die übernehmende LPG über.
2. Die übertragende(n) LPG erlöschen (erlischt). Einer besonderen Löschung bedarf es nicht.
3. Die Mitglieder der LPG werden Mitglieder der übernehmenden LPG. Rechte Dritter an den Mitgliedschaftsrechten der LPG bestehen an den an ihre Stelle tretenden Mitgliedschaftsrechten der übernehmenden LPG weiter.

§ 21 Gläubigerschutz

Den Gläubigern der am Zusammenschluss beteiligten LPG ist, wenn sie sich binnen sechs Monaten nach der Bekanntmachung der Eintragung in das Register des Sitzes derjenigen LPG, deren Gläubiger sie sind, zu diesem Zweck melden, Sicherheit zu leisten, soweit sie nicht Befriedigung verlangen können. Dieses Recht steht den Gläubigern jedoch nur zu, wenn sie nachweisen, dass durch den Zusammenschluss die Erfüllung ihrer Forderung gefährdet wird.

§ 22 Teilung und Zusammenschluss in einem Zug

- (1) Die auf die Bildung von LPG mit Pflanzen- und Tierproduktion gerichteten Teilungen und Zusammenschlüsse sind in den Kooperationsräten vorzubereiten. Werden keine anderen Vereinbarungen getroffen, ist als Orientierung für die Bildung von LPG vom anteiligen Bodenbesitz und den sonstigen Vermögensverhältnissen zur Zeit der Bildung der kooperativen Abteilung Pflanzenproduktion auszugehen.
- (2) Werden Teilungen und Zusammenschlüsse von LPG in einem Zug durchgeführt, haben für diese Strukturänderungen die Regelungen über den Zusammenschluss Vorrang.
- (3) Ist mit der Strukturänderung zugleich eine Umwandlung in eine andere Rechtsform verbunden, gilt darüber hinaus Abschnitt 3 dieses Gesetzes.
- (4) Die Vorschriften der Absätze 1 und 2 gelten entsprechend, wenn an den Strukturänderungen in den Kooperationen volkseigene Güter beteiligt sind. Über deren Fortbestehen als treuhänderisch verwaltete Gesellschaften sowie Güter der Länder (Domänen) einschließlich Lehr- und Versuchsgüter oder der Kommunen (Stadtgüter) entscheiden die Länder.

3. Abschnitt

Umwandlung von landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften durch Formwechsel

§ 23 Zulässigkeit des Formwechsels

- (1) Eine LPG kann durch Formwechsel in eine eingetragene Genossenschaft, eine Personengesellschaft (Gesellschaft des bürgerlichen Rechts, offene Handelsgesellschaft, Kommanditgesellschaft) oder eine Kapitalgesellschaft (Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Aktiengesellschaft) umgewandelt werden.
- (2) Der Formwechsel ist nur zulässig, wenn auf jedes Mitglied der LPG, das an dem Unternehmen neuer Rechtsform als beschränkt haftender Gesellschafter oder als Aktionär beteiligt wird, mindestens ein Teilrecht im Nennbetrag von fünf Deutsche Mark entfällt.

§ 23a Maßgeblichkeit des Unternehmensgegenstandes bei Formwechsel in eine Personengesellschaft

Durch den Formwechsel kann die LPG die Rechtsform einer Personenhandelsgesellschaft (offene Handelsgesellschaft, Kommanditgesellschaft) nur erlangen, wenn der Unternehmensgegenstand im Zeitpunkt des Formwechsels den Vorschriften über die Gründung einer offenen Handelsgesellschaft (§ 105 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 des Handelsgesetzbuchs) genügt.

§ 24 Umwandlungsbericht, Prüfungsgutachten

- (1) Der Vorstand der LPG hat einen ausführlichen schriftlichen Bericht zu erstatten, in dem der Formwechsel und insbesondere die künftige Beteiligung der Mitglieder an dem Unternehmen rechtlich und wirtschaftlich erläutert und begründet werden (Umwandlungsbericht). Der Umwandlungsbericht muss einen Entwurf des Umwandlungsbeschlusses enthalten. (2) Vor der Einberufung der Vollversammlung, die den Formwechsel beschließen soll, ist eine gutachtliche Äußerung des Revisionsorgans einzuholen, ob der Formwechsel mit den Belangen der Mitglieder

und der Gläubiger der LPG vereinbar ist, und insbesondere, ob bei der Festsetzung des Stammkapitals oder des Grundkapitals § 29 Abs. 2 beachtet worden ist (Prüfungsgutachten).

§ 25 Umwandlungsbeschluss

- (1) Für den Formwechsel ist ein Beschluss der Mitglieder der LPG (Umwandlungsbeschluss) erforderlich. Der Beschluss kann nur in einer Vollversammlung gefasst werden.
- (2) § 7 Abs. 2 und 3 gilt für den Umwandlungsbeschluss entsprechend.

§ 26 Inhalt und Anlagen des Umwandlungsbeschlusses

- (1) In dem Umwandlungsbeschluss müssen mindestens bestimmt werden:
 1. die Rechtsform, welche die LPG durch den Formwechsel erlangen soll;
 2. der Name oder die Firma und der Sitz des Unternehmens neuer Rechtsform;
 3. die Beteiligung der Mitglieder der LPG an dem Unternehmen nach den für die neue Rechtsform geltenden Vorschriften;
 4. Zahl, Art und Umfang der Anteile oder Mitgliedschaftsrechte, welche die Mitglieder durch den Formwechsel erlangen sollen;
 5. die Rechte, die einzelnen Mitgliedern sowie den Inhabern besonderer Rechte in dem Unternehmen gewährt werden sollen, oder die Maßnahmen, die für diese Personen vorgesehen sind;
 6. ein Abfindungsangebot im Sinne des § 36, sofern nicht nach dem Statut der LPG der Umwandlungsbeschluss zu seiner Wirksamkeit der Zustimmung aller Mitglieder bedarf;
 7. beim Formwechsel in eine Kommanditgesellschaft die Angabe der Kommanditisten sowie des Betrages der Einlage eines jeden von ihnen.
- (2) Dem Umwandlungsbeschluss sind als Anlage eine Abschlussbilanz der LPG sowie die in § 5 Abs. 3 bezeichneten Urkunden beizufügen. Für die Abschlussbilanz gelten die Vorschriften über die Jahresbilanz und deren Prüfung entsprechend. Sie braucht nicht bekanntgemacht zu werden.
- (3) Der Beschluss zur Umwandlung in eine eingetragene Genossenschaft muss die Beteiligung jedes Genossen mit mindestens einem Geschäftsanteil vorsehen. In dem Beschluss kann auch bestimmt werden, dass jeder Genosse bei der Genossenschaft mit mindestens einem und im übrigen mit so vielen Geschäftsanteilen, wie sie durch Anrechnung seines Geschäftsguthabens bei dieser Genossenschaft als voll eingezahlt anzusehen sind, beteiligt wird.

§ 27 Vorbereitung und Durchführung der Vollversammlung

- (1) Der Vorstand der LPG hat allen Mitgliedern spätestens zusammen mit der Einberufung der Vollversammlung den Formwechsel als Gegenstand zur Beschlussfassung schriftlich anzukündigen. In der Ankündigung ist auf die für die Beschlussfassung nach § 25 Abs. 2 erforderlichen Mehrheiten hinzuweisen.
- (2) Auf die Vorbereitung der Vollversammlung ist § 8 entsprechend anzuwenden.
- (3) In dem Geschäftsraum der LPG ist zusammen mit den sonst erforderlichen Unterlagen auch das nach § 24 Abs. 2 erstattete Prüfungsgutachten zur Einsicht der Mitglieder auszulegen. Auf Verlangen ist jedem Mitglied unverzüglich und kostenlos eine Abschrift dieses Prüfungsgutachtens zu erteilen.
- (4) Für die Durchführung der Vollversammlung gilt § 9 entsprechend.

§ 28 Ausschluss der Anfechtung eines Umwandlungsbeschlusses, Verbesserung des Beteiligungsverhältnisses

- (1) Eine Klage gegen die Wirksamkeit des Umwandlungsbeschlusses kann nicht darauf gestützt werden, dass das Umtauschverhältnis der Anteile zu niedrig bemessen ist oder dass die Mitgliedschaftsrechte bei dem neuen Unternehmen kein ausreichender Gegenwert für die Mitgliedschaftsrechte bei der formwechselnden LPG sind.
- (2) Sind die in dem Umwandlungsbeschluss bestimmten Anteile an dem Unternehmen neuer Rechtsform zu niedrig bemessen oder sind die Mitgliedschaftsrechte bei dem Unternehmen neuer Rechtsform kein ausreichender Gegenwert für die Mitgliedschaftsrechte bei der LPG, so kann jedes Mitglied, dessen Recht, gegen die Wirksamkeit des Umwandlungsbeschlusses Klage zu erheben, nach Absatz 1 ausgeschlossen ist, von dem Unternehmen einen Ausgleich durch bare Zuzahlung verlangen.

(3) Die Absätze 1 und 2 sind bei Teilungen und Zusammenschlüssen entsprechend anzuwenden.

§ 29 Anzuwendende Gründungsvorschriften, Kapitalschutz

(1) Auf den Formwechsel sind die für die neue Rechtsform geltenden Gründungsvorschriften entsprechend anzuwenden, soweit sich aus diesem Gesetz nichts anderes ergibt. Dabei stehen den Gründern die Mitglieder der LPG gleich. Im Falle einer Mehrheitsentscheidung treten an die Stelle der Gründer die Mitglieder, die für den Formwechsel gestimmt haben.

(2) Beim Formwechsel in eine Kapitalgesellschaft darf der Nennbetrag des Stammkapitals der Gesellschaft mit beschränkter Haftung oder des Grundkapitals der Aktiengesellschaft das nach Abzug der Schulden verbleibende Vermögen der LPG nicht übersteigen.

§ 30 Besonderer Inhalt des Umwandlungsbeschlusses und seiner Anlagen

(1) Beim Formwechsel in eine Kapitalgesellschaft ist in dem Umwandlungsbeschluss zu bestimmen, dass an dem Stammkapital oder an dem Grundkapital der Gesellschaft neuer Rechtsform jedes Mitglied, das die Rechtsstellung eines beschränkt haftenden Gesellschafters oder eines Aktionärs erlangt, in dem Verhältnis beteiligt wird, in dem am Ende des letzten vor der Beschlussfassung über den Formwechsel abgelaufenen Geschäftsjahres sein Geschäftsguthaben zur Summe der Geschäftsguthaben aller Mitglieder gestanden hat, die durch den Formwechsel Gesellschafter oder Aktionäre geworden sind. Der Nennbetrag des Stammkapitals oder des Grundkapitals ist so zu bemessen, dass auf jedes Mitglied möglichst ein voller Geschäftsanteil oder eine volle Aktie oder ein möglichst hoher Teil eines Geschäftsanteils oder einer Aktie (Teilrecht) entfällt.

(2) Die Geschäftsanteile einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung sollen auf einen höheren Nennbetrag als fünfhundert Deutsche Mark nur gestellt werden, soweit auf die Mitglieder der LPG volle Geschäftsanteile mit dem höheren Nennbetrag entfallen. Aktien können auf einen höheren Nennbetrag als fünfzig Deutsche Mark nur gestellt werden, soweit volle Aktien mit dem höheren Nennbetrag auf die Mitglieder entfallen. Wird das Vertretungsorgan der Aktiengesellschaft in der Satzung ermächtigt, das Grundkapital bis zu einem bestimmten Nennbetrag durch Ausgabe neuer Aktien gegen Einlagen zu erhöhen, so darf die Ermächtigung nicht vorsehen, dass das Vertretungsorgan über den Ausschluss des Bezugsrechts entscheidet.

(3) In dem Gesellschaftsvertrag oder in der Satzung der Gesellschaft neuer Rechtsform muss der Nennbetrag der Anteile in jedem Fall auf mindestens fünfzig Deutsche Mark festgesetzt werden; er muss durch zehn teilbar sein. In dem Gesellschaftsvertrag einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung kann die Übernahme mehrerer Stammeinlagen durch einen Gesellschafter vorgesehen werden.

§ 31 Anmeldung und Eintragung des Formwechsels

(1) Das Unternehmen neuer Rechtsform ist zur Eintragung in das für die neue Rechtsform zuständige Register anzumelden. Die Umwandlung ist von Amts wegen in das Register einzutragen, in dem die LPG bisher eingetragen war. Diese Eintragung darf erst vorgenommen werden, nachdem das Unternehmen neuer Rechtsform in das andere Register eingetragen worden ist. Das Gericht des Sitzes des Unternehmens neuer Rechtsform hat von Amts wegen dem Gericht des Sitzes der formwechselnden LPG den Tag der Eintragung der Umwandlung mitzuteilen. Nach Eingang der Mitteilung hat das Gericht des Sitzes der formwechselnden LPG von Amts wegen den Tag der Eintragung der Umwandlung im Register des Sitzes des Unternehmens neuer Rechtsform im Register des Sitzes der formwechselnden LPG zu vermerken und die bei ihm aufbewahrten Urkunden und anderen Schriftstücke dem Gericht des Sitzes des Unternehmens neuer Rechtsform zur Aufbewahrung zu übersenden.

(2) Der Vorstand der LPG hat einen Hinweis auf den bevorstehenden Formwechsel zur Eintragung in das Register des Sitzes der LPG anzumelden. Das neue Unternehmen darf erst eingetragen werden, nachdem im Register des Sitzes der LPG ein Hinweis nach Satz 1 eingetragen worden ist.

(3) Bei der Anmeldung der neuen Rechtsform haben die Anmeldenden zu erklären, daß eine Klage gegen die Wirksamkeit des Umwandlungsbeschlusses nicht oder nicht fristgemäß erhoben oder eine solche Klage rechtskräftig abgewiesen oder zurückgenommen worden ist.

§ 32 Verpflichtung zur Anmeldung

(1) Die Anmeldung nach § 31 ist durch alle Mitglieder des künftigen Vertretungsorgans sowie, wenn die Gesellschaft nach den für die neue Rechtsform geltenden Vorschriften einen Aufsichtsrat haben muss, auch durch alle Mitglieder dieses Aufsichtsrats vorzunehmen.

(2) Ist die Gesellschaft neuer Rechtsform eine Aktiengesellschaft, so haben die Anmeldung nach Absatz 1 auch alle Gesellschafter vorzunehmen, die nach § 29 Abs. 1 Satz 2 den Gründern dieser Gesellschaft gleichstehen.

(3) Der Anmeldung der neuen Rechtsform sind in Abschrift die Niederschrift des Umwandlungsbeschlusses, die nach diesem Gesetz erforderlichen Zustimmungserklärungen einzelner Mitglieder einschließlich der Zustimmungserklärungen nicht erschienenen Mitglieder, der Umwandlungsbericht, das nach § 24 Abs. 2 erstellte Prüfungsgutachten sowie, wenn der Formwechsel der staatlichen Genehmigung bedarf, die Genehmigungsurkunde beizufügen.

§ 33 Bekanntmachung des Formwechsels

Das für die Anmeldung der neuen Rechtsform zuständige Gericht hat die Eintragung der neuen Rechtsform durch den Bundesanzeiger und durch mindestens ein anderes Blatt ihrem ganzen Inhalt nach bekanntzumachen. Mit dem Ablauf des Tages, an dem das letzte der die Bekanntmachung enthaltenden Blätter erschienen ist, gilt die Bekanntmachung als erfolgt.

§ 34 Wirkungen der Eintragung

(1) Die Eintragung der neuen Rechtsform in das Register hat folgende Wirkungen:

1. Die LPG besteht in der in dem Umwandlungsbeschluss bestimmten Rechtsform weiter.
2. Die Mitglieder der LPG sind nach Maßgabe des Umwandlungsbeschlusses an dem Unternehmen nach den für die neue Rechtsform geltenden Vorschriften beteiligt. Rechte Dritter an den Mitgliedschaftsrechten der formwechselnden LPG bestehen an den an ihre Stelle tretenden Anteilen oder Mitgliedschaftsrechten des Unternehmens neuer Rechtsform weiter.

(2) Ist das Unternehmen neuer Rechtsform nicht in ein Register einzutragen, so treten die in Absatz 1 bestimmten Wirkungen mit der Eintragung des Formwechsels in das Register der LPG ein.

(3) Mängel des Formwechsels lassen die Wirkungen der Eintragung der neuen Rechtsform in das Register unberührt.

§ 35 Benachrichtigung der Anteilsinhaber, besondere Vorschriften bei Formwechsel in eine Aktiengesellschaft

(1) Das Vertretungsorgan des Unternehmens neuer Rechtsform hat jedem Anteilsinhaber unverzüglich nach der Bekanntmachung der Eintragung des Unternehmens in das Register deren Inhalt sowie die Zahl und den Nennbetrag der Anteile und des Teilrechts, die auf ihn entfallen sind, sowie bei eingetragenen Genossenschaften den Betrag seines Geschäftsguthabens, den Betrag und die Zahl seiner Geschäftsanteile, den Betrag einer noch zu leistenden Einzahlung und gegebenenfalls den Betrag der Haftsumme schriftlich mitzuteilen. Zugleich mit der schriftlichen Mitteilung ist bei Kapitalgesellschaften deren wesentlicher Inhalt in den Gesellschaftsblättern bekanntzumachen.

(2) Bei Formwechsel in eine Aktiengesellschaft ist für die Aufforderung an die Aktionäre zur Abholung der Aktien, die Veräußerung von Aktien, die Hauptversammlungsbeschlüsse und die Ausnutzung des genehmigten Kapitals § 385 I Abs. 2, 3 und 4 Satz 1 und 2 des Aktiengesetzes anzuwenden.

§ 36 Angebot der Barabfindung, Annahme des Angebots

(1) Die LPG hat jedem Mitglied im Umwandlungsbeschluss den Erwerb seiner umgewandelten Anteile oder Mitgliedschaftsrechte gegen eine angemessene Barabfindung anzubieten; § 71 Abs. 4 Satz 2 des Aktiengesetzes ist insoweit nicht anzuwenden. Kann das Unternehmen auf Grund seiner neuen Rechtsform eigene Anteile oder Mitgliedschaftsrechte nicht erwerben, so ist die Barabfindung für den Fall anzubieten, dass der Anteilsinhaber sein Ausscheiden aus dem Unternehmen erklärt. Das Unternehmen hat die Kosten für eine Übertragung zu tragen.

(2) Das Angebot nach Absatz 1 kann nur binnen zwei Monaten nach dem Tage angenommen werden, an dem die Eintragung der neuen Rechtsform in das Register des Sitzes des neuen Unternehmens nach § 33 als bekanntgemacht gilt. Ist nach § 37 Abs. 2 ein Antrag auf Bestimmung der Barabfindung durch das Gericht gestellt worden, so kann das Angebot binnen zwei Monaten nach dem Tage angenommen werden, an dem die Entscheidung im Bundesanzeiger bekanntgemacht worden ist.

(3) Bei der Bemessung der Barabfindung ist § 44 Abs. 1 zu berücksichtigen.

§ 37 Ausschluss der Anfechtung eines Umwandlungsbeschlusses, gerichtliche Bestimmung der Abfindung

(1) Eine Klage gegen die Wirksamkeit des Umwandlungsbeschlusses kann nicht darauf gestützt werden, dass das Angebot nach § 36 zu niedrig bemessen ist.

(2) Macht ein Mitglied geltend, dass eine im Umwandlungsbeschluss bestimmte Barabfindung, die ihm nach § 36 anzubieten war, zu niedrig bemessen sei, so hat auf seinen Antrag das Gericht die angemessene Barabfindung zu bestimmen. Das gleiche gilt, wenn die Barabfindung nicht oder nicht ordnungsgemäß angeboten und eine Klage gegen die Wirksamkeit des Umwandlungsbeschlusses nicht oder nicht fristgemäß erhoben oder rechtskräftig abgewiesen oder zurückgenommen worden ist.

§ 38 Abfindung bei Teilungen und Zusammenschlüssen

Die §§ 36 und 37 gelten bei Teilungen und Zusammenschlüssen entsprechend.

§ 38a Umwandlung eingetragener Genossenschaften

Eine eingetragene Genossenschaft, die durch formwechselnde Umwandlung einer LPG entstanden ist, kann durch erneuten Formwechsel in eine Personengesellschaft umgewandelt werden; für die Umwandlung gelten die Vorschriften dieses Abschnitts entsprechend.

4. Abschnitt

Umwandlung von kooperativen Einrichtungen durch Formwechsel

§ 39 Zulässigkeit des Formwechsels

(1) Eine kooperative Einrichtung, die juristische Person ist, kann durch Formwechsel in eine eingetragene Genossenschaft, eine Personengesellschaft (Gesellschaft des bürgerlichen Rechts, offene Handelsgesellschaft, Kommanditgesellschaft) oder eine Kapitalgesellschaft (Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Aktiengesellschaft) umgewandelt werden.

(2) Für den Formwechsel ist ein Beschluss der Trägerbetriebe der kooperativen Einrichtung (Umwandlungsbeschluss) erforderlich. Der Beschluss kann nur in einer Bevollmächtigtenversammlung gefasst werden. Der Beschluss bedarf der Mehrheit der Stimmen der Trägerbetriebe der kooperativen Einrichtung.

§ 40 Anzuwendende Vorschriften

(1) Auf den Formwechsel von kooperativen Einrichtungen sind im Übrigen die §§ 23 und 24 sowie 26 bis 38 entsprechend anzuwenden. An die Stelle des Mitglieds der LPG tritt der Trägerbetrieb.

5. Abschnitt

Auflösung einer LPG

§ 41 Zulässigkeit der Auflösung

Eine LPG kann durch Beschluss ihrer Mitglieder aufgelöst werden. Der Beschluss kann nur in der Vollversammlung gefasst werden. § 7 Abs. 2 gilt entsprechend.

§ 42 Anzuwendende Vorschriften

(1) Im Fall der Auflösung und Abwicklung der LPG erfolgt die Vermögensaufteilung unter Beachtung des § 44; im Übrigen gelten § 78 Abs. 2, § 79 a, §§ 82 bis 93 des

Genossenschaftsgesetzes. § 82 des Genossenschaftsgesetzes gilt mit der Maßgabe, dass die zur Ernennung und Abberufung von Liquidatoren durch das Gericht erforderliche Mindestzahl der Antragsteller fünf vom Hundert oder fünf Mitglieder der LPG in Liquidation beträgt. Abweichend von der in § 90 Abs. 1 des Genossenschaftsgesetzes festgesetzten Jahresfrist gilt für die Erfüllung des sich aus § 44 Abs. 1 ergebenden Abfindungsanspruchs gegenüber Mitgliedern, die allein oder in Kooperation mit anderen Landwirten einen landwirtschaftlichen Betrieb wieder einrichten, eine Frist von drei Monaten, gegenüber anderen Mitgliedern eine Frist von sechs Monaten.

(2) Bei der Verwertung des Vermögens sind die Kaufangebote der Mitglieder vorrangig zu berücksichtigen; sie können dabei die Übernahme der Vermögensgegenstände zum Schätzwert verlangen. Ihnen steht im Übrigen ein Vorkaufsrecht zu.

6. Abschnitt

Ausscheiden aus einer LPG

§ 43 Kündigung

(1) Jedes Mitglied einer LPG hat das Recht, seine Mitgliedschaft durch Kündigung zu beenden. Ein zwischen der LPG und dem Mitglied bestehendes Arbeitsverhältnis wird durch die Kündigung der Mitgliedschaft nicht berührt, es sei denn, das Mitglied erklärt ausdrücklich auch die Kündigung des Arbeitsverhältnisses.

(2) Bis zum 30. September 1992 kann die Mitgliedschaft jederzeit gekündigt werden. Die Kündigung wird im Jahre 1990 in einem Monat und in den Jahren 1991 bis 1992 in drei Monaten nach ihrem Eingang beim Vorstand wirksam. Danach gelten die Fristen des Statuts der eingetragenen Genossenschaft.

(3) Diese Regelung gilt für LPG und eingetragene Genossenschaften gleichermaßen.

§ 43a Beendigung des Arbeitsverhältnisses

Die zur strukturellen Anpassung erforderlichen Kündigungen werden nach Maßgabe des Kündigungsrechts vom Vorstand der LPG ausgesprochen. Die Mitgliedschaft wird durch die Kündigung des Arbeitsverhältnisses nicht beendet.

§ 44 Vermögensauseinandersetzung in der LPG, Milchreferenzmenge, Lieferrechte für Zuckerrüben

(1) Ausscheidenden Mitgliedern steht ein Abfindungsanspruch in Höhe des Wertes ihrer Beteiligung an der LPG zu. Der Wert der Beteiligung stellt einen Anteil am Eigenkapital der LPG dar, der wie folgt zu berechnen ist:

1. Zunächst ist der Wert der Inventarbeiträge, die in Form von Sach- oder Geldleistungen eingebracht worden sind, einschließlich gleichstehender Leistungen, zurückzugewähren. Den Inventarbeiträgen steht der Wert des Feldinventars gleich, das beim Eintritt in die LPG von dieser übernommen wurde, soweit es nicht als Inventarbeitrag angerechnet wurde. Von dem Wert des eingebrachten Inventarbeitrags sind alle Rückzahlungen abzuziehen. Übersteigt der so ermittelte Wert aller eingebrachten Inventarbeiträge das Eigenkapital, sind die Ansprüche ausscheidender Mitglieder entsprechend zu kürzen.

2. Übersteigt das Eigenkapital die Summe der unter Nummer 1 genannten Werte der eingebrachten Inventarbeiträge, ist aus dem überschüssenden Betrag eine Mindestvergütung für die Überlassung der Bodennutzung durch die Mitglieder und für die zinslose Überlassung der Inventarbeiträge zu berücksichtigen. Diese Mindestvergütung beträgt für die Bodennutzung solcher Flächen, für die eine Bodenschätzung vorliegt, 2 Deutsche Mark je Bodenpunkt pro Jahr und Hektar und für die Nutzung der Inventarbeiträge 3 % Zinsen hiervon pro Jahr. Für die Dauer der Nutzung ist die Zeit der Mitgliedschaft des ausscheidenden Mitglieds mit der Zeit des Erblassers, der bis zu seinem Tod Mitglied der LPG war und von dem die Flächen geerbt oder der Inventarbeitrag übernommen wurden, zusammenzurechnen. Überschreiten die so ermittelten Vergütungen von Boden- und Inventarbeiträgen 80 vom Hundert des noch verbleibenden Eigenkapitals, sind die Abfindungsansprüche entsprechend zu kürzen.

3. Soweit das Eigenkapital die in den Nummern 1 und 2 genannten Ansprüche übersteigt, ist es in Höhe von 50 vom Hundert an die Mitglieder entsprechend der Dauer ihrer Tätigkeit in der LPG auszuzahlen. Nummer 2 Satz 3 gilt entsprechend.

(2) Bei einer LPG mit Tierproduktion sind die sich aus Absatz 1 ergebenden Ansprüche auch dann gegen diese LPG gegeben, wenn die Flächen der Mitglieder im Rahmen einer Kooperation durch ein Unternehmen mit Pflanzenproduktion genutzt worden sind.

(3) Ist die LPG Inhaberin einer Milchreferenzmenge, ist sie verpflichtet, sofern das ausscheidende Mitglied die Milcherzeugung nachhaltig selbst aufnehmen will, einen Anteil dieser Referenzmenge auf das ausscheidende Mitglied zu übertragen. Der Anteil wird ermittelt auf der Grundlage der durchschnittlichen Referenzmenge je Hektar Landwirtschaftlicher Nutzfläche (LF) der LPG und des Anteils der LF, der auf das ausscheidende Mitglied als Eigentums- oder Pachtfläche zur Nutzung übergeht. Hat die LPG, die Inhaberin der Milchreferenzmenge ist, die von ihren Mitgliedern eingebrachten LF im Rahmen der kooperativen Beziehungen einem Unternehmen mit Pflanzenproduktion überlassen, werden ausscheidende Mitglieder so behandelt, als wenn die gesamten LF und die gesamten Milchreferenzmengen innerhalb der Kooperation einer LPG zuzuordnen wären.

(4) Übernimmt jemand als Eigentümer oder Pächter nach Abschluss eines Zuckerrübenlieferungsvertrages zwischen einem landwirtschaftlichen Unternehmen und einem Zuckerhersteller Zuckerrübenflächen des landwirtschaftlichen Unternehmens, ist dieses verpflichtet, ihn an den Rechten aus dem Zuckerrübenliefervertrag entsprechend dem Anteil der ihm zurückzugewährenden Zuckerrübenfläche an der gesamten Zuckerrübenfläche des Unternehmens zu beteiligen.

(5) Die LPG ist darüber hinaus verpflichtet, ausscheidende Mitglieder, die allein oder in Kooperation mit anderen Landwirten die Wiedereinrichtung eines landwirtschaftlichen Betriebs beabsichtigen, zu unterstützen.

(6) Das Eigenkapital im Sinne des Absatzes 1 ist auf Grund der Bilanz zu ermitteln, die nach Beendigung der Mitgliedschaft als ordentliche Bilanz aufzustellen ist. Das so ermittelte Eigenkapital ist um den nach § 16 Abs. 3 oder 4 des D-Markbilanzgesetzes nicht bilanzierten Betrag zu kürzen.

§ 45 Rückgabe von Flächen und Hofstelle

Mit Beendigung der Mitgliedschaft erhält das ausscheidende Mitglied grundsätzlich das volle Verfügungsrecht und den unmittelbaren Besitz an seinen eingebrachten Flächen sowie seine Hofstelle zurück. Befindet sich auf den Flächen, die das ausscheidende Mitglied zurückerhält, Feldinventar, hat das Mitglied der LPG die Kosten der Feldbestellung zu ersetzen, soweit das Feldinventar beim Abfindungsanspruch nach § 44 Abs. 1 berücksichtigt worden ist. Der Anspruch der LPG wird einen Monat nach Beendigung der Ernte fällig.

§ 46 Eigentumstausch

(1) Ist der LPG die Rückgabe der eingebrachten Flächen aus objektiven wirtschaftlichen oder rechtlichen Gründen nicht möglich, so kann das ausscheidende Mitglied verlangen, daß ihm statt der eingebrachten Flächen solche übereignet werden, die in wirtschaftlich zumutbarer Entfernung von der Hofstelle, räumlich beieinander und an Wirtschaftswegen liegen sowie nach Art, Größe und Bonität den eingebrachten Flächen entsprechen. Das Verfahren für den Grundstückstausch richtet sich nach Abschnitt 8.

(2) Kommt eine Einigung über die Tauschfläche nicht zustande, ist ein Bodenordnungsverfahren nach § 56 durchzuführen. Bis zum Abschluss des Verfahrens hat die LPG dem ausscheidenden Mitglied andere gleichwertige Flächen zur Verfügung zu stellen.

§ 47 Rückgabe von Gebäuden

Die LPG ist verpflichtet, von ihr genutzte Wirtschaftsgebäude des ausscheidenden Mitgliedes zurückzugeben oder zurückzüberneigen. Ist dies aus tatsächlichen Gründen nicht möglich oder für die LPG oder für das ausscheidende Mitglied nicht zumutbar, ist ersatzweise ein anderes, im Eigentum der LPG stehendes Gebäude zu übereignen oder angemessene Entschädigung zu gewähren.

§ 48 Vorrang beim Abschluss eines Pachtvertrages und beim Kauf

Beabsichtigt eine LPG, landwirtschaftliche Flächen, an denen sie Eigentum besitzt, für die landwirtschaftliche Nutzung zu verpachten oder zu verkaufen, hat sie diese zuerst Mitgliedern oder ehemaligen Mitgliedern anzubieten, die im räumlichen Wirkungskreis der LPG einen eigenen landwirtschaftlichen Betrieb errichten wollen oder errichtet haben.

§ 49 Fälligkeit des Abfindungsanspruchs

(1) Der einem ausscheidenden Mitglied nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 zustehende Abfindungsanspruch ist einen Monat nach Beendigung der Mitgliedschaft als Abschlagszahlung fällig, wenn das Mitglied allein oder in Kooperation mit anderen Landwirten einen landwirtschaftlichen Betrieb wieder einrichtet.

(2) Im Übrigen werden Abfindungsansprüche des ausscheidenden Mitglieds erst nach Feststellung der Jahresbilanz fällig. Sachabfindungen, auf die sich das ausscheidende Mitglied und die LPG einigen, sind auf den Abfindungsanspruch anzurechnen.

(3) Soweit es sich bei den ausscheidenden Mitgliedern um Personen handelt, die keinen landwirtschaftlichen Betrieb errichten, kann die LPG Ratenzahlung verlangen, soweit sie nachweist, dass dies zur Erhaltung ihrer Wirtschaftskraft erforderlich ist. Der Abfindungsanspruch muss innerhalb von fünf Jahren nach Fälligkeit erfüllt sein.

§ 50 Grundstücksbelastungen

Die Bildung bäuerlicher und gärtnerischer Einzelwirtschaften berührt nicht die durch das Gesetz vom 17. Februar 1954 über die Entschuldung der Klein- und Mittelbauern beim Eintritt in landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaften (GBI. Nr. 23 S. 224) entstandene Rechtslage hinsichtlich des Fortbestehens der Entschuldung.

7. Abschnitt

Rechtsverhältnisse an genossenschaftlich genutztem Boden, der im Eigentum Dritter steht

§ 51 Umwandlung der Nutzungsverhältnisse in Pachtverhältnisse

Die bestehenden Rechtsverhältnisse am Boden zwischen LPG und Rat des Kreises (nachfolgend zuständige Kreisbehörde genannt) sowie zwischen ihm und dem Eigentümer sind im Verlauf eines Jahres nach Inkrafttreten dieses Gesetzes aufzulösen.

§ 51a Ansprüche ausgeschiedener Mitglieder

(1) Die Ansprüche nach § 44 stehen auch den ausgeschiedenen Mitgliedern zu, die ihre Mitgliedschaft nach dem 15. März 1990 beendet haben. § 49 Abs. 2 und 3 ist entsprechend anzuwenden.

(2) Der Anspruch nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 steht auch den vor dem 16. März 1990 ausgeschiedenen Mitgliedern sowie deren Erben zu. Der Anspruch ist in fünf gleichen Jahresraten zu erfüllen. § 49 Abs. 2 Satz 1 ist entsprechend anzuwenden.

(3) Bei der Berechnung der Ansprüche nach den Absätzen 1 und 2 sind die Berechnungsmethoden des § 44 anzuwenden. Anstelle des Zeitpunkts der Beendigung der Mitgliedschaft ist der Zeitpunkt der Geltendmachung des Anspruchs maßgeblich.

§ 52 Landpachtverhältnisse

(1) Für alle Pachtverhältnisse über land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen gelten die §§ 581 bis 597 des Bürgerlichen Gesetzbuches in der Fassung des Gesetzes zur Neuordnung des landwirtschaftlichen Pachtrechts vom 8. November 1985 (BGBl. I S. 2065) - Sonderdruck Nr. 1452 des Gesetzblattes -.

(2) Ist im Zeitraum gemäß § 51 der Bodeneigentümer nicht zum Abschluss des Pachtvertrages in der Lage, können vorübergehend zwischen der zuständigen Kreisbehörde und dem Nutzer die Bedingungen für die Bodennutzung vereinbart werden. Dem Eigentümer stehen hinsichtlich der Auflösung des Pachtverhältnisses mit der zuständigen Kreisbehörde sowie der Kündigung der Bodennutzung die gleichen Rechte wie ausscheidenden Mitgliedern gemäß § 43 zu.

8. Abschnitt

Verfahren zur Feststellung und Neuordnung der Eigentumsverhältnisse

§ 53 Leitlinien zur Neuordnung

- (1) Auf Grund des Ausscheidens von Mitgliedern aus der LPG oder der eingetragenen Genossenschaft, der Bildung einzelbäuerlicher Wirtschaften oder zur Wiederherstellung der Einheit von selbständigem Eigentum an Gebäuden, Anlagen sowie Anpflanzungen und Eigentum an Grund und Boden sind auf Antrag eines Beteiligten die Eigentumsverhältnisse an Grundstücken unter Beachtung der Interessen der Beteiligten neu zu ordnen.
- (2) Absatz 1 gilt entsprechend, wenn genossenschaftlich genutzte Flächen vom Eigentümer gekündigt und zur Bildung oder Vergrößerung bäuerlicher oder gärtnerischer Einzelwirtschaften verpachtet werden.
- (3) Die Neuordnung der Eigentumsverhältnisse erfolgt durch freiwilligen Landtausch oder durch ein von der zuständigen Behörde (Flurneuordnungsbehörde) angeordnetes Verfahren.
- (4) Die zuständige Landesbehörde kann gemeinnützige Siedlungsunternehmen oder andere geeignete Stellen unter Beleihung mit hoheitlichen Befugnissen beauftragen, die Verfahren zur Feststellung und Neuordnung der Eigentumsverhältnisse durchzuführen; davon ausgenommen sind Maßnahmen nach § 55 Abs. 2, § 61 Abs. 1 und 3 und § 61a Abs. 3.

§ 54 Freiwilliger Landtausch

- (1) Als Verfahren zur Regelung der neuen Eigentumsverhältnisse ist ein freiwilliger Landtausch anzustreben.
- (2) Die Eigentümer der Tauschgrundstücke (Tauschpartner) vereinbaren den freiwilligen Landtausch unter Berücksichtigung der Nutzungsart, Beschaffenheit, Güte und Lage der Flächen. Sie beantragen dessen Durchführung bei der Flurneuordnungsbehörde.

§ 55 Bestätigung und Beurkundung

- (1) Der Tauschplan ist mit den Tauschpartnern in einem Anhörungstermin zu erörtern. Er ist den Tauschpartnern anschließend vorzulesen und zur Genehmigung sowie zur Unterschrift vorzulegen.
- (2) Wird eine Einigung über den Tauschplan erzielt, ordnet die Flurneuordnungsbehörde die Ausführung des Tauschplanes an. Die Grundbücher sind auf Ersuchen der Flurneuordnungsbehörde nach dem Tauschplan zu berichtigen.
- (3) Im Übrigen sind die Vorschriften der §§ 103a bis 103i des in § 63 genannten Gesetzes sinngemäß anzuwenden.

§ 56 Bodenordnungsverfahren

- (1) Kommt ein freiwilliger Landtausch nicht zustande, ist unter Leitung der Flurneuordnungsbehörde, in dessen Bereich die Genossenschaft ihren Sitz hat, ein Bodenordnungsverfahren durchzuführen.
- (2) Am Verfahren sind als Teilnehmer die Eigentümer der zum Verfahrensgebiet gehörenden Grundstücke und als Nebenbeteiligte die Genossenschaften, die Gemeinden, andere Körperschaften des öffentlichen Rechts, Wasser- und Bodenverbände und Inhaber von Rechten an Grundstücken im Verfahrensgebiet beteiligt.

§ 57 Ermittlung der Beteiligten

Die Flurneuordnungsbehörde hat die Beteiligten auf der Grundlage der Eintragungen im Grundbuch zu ermitteln.

§ 58 Landabfindung

- (1) Jeder Teilnehmer muss für die von ihm abzutretenden Grundstücke durch Land vom gleichen Wert abgefunden werden. Die Landabfindung soll in der Nutzungsart, Beschaffenheit, Bodengüte und Lage seinen alten Grundstücken entsprechen.
- (2) Ein Teilnehmer kann mit seiner Zustimmung statt in Land überwiegend oder vollständig in Geld abgefunden werden.

§ 59 Bodenordnungsplan

- (1) Die Flurneuordnungsbehörde fasst die Ergebnisse des Verfahrens in einem Plan zusammen.
- (2) Vor der Aufstellung des Planes sind die Teilnehmer über ihre Wünsche für die Abfindung zu hören.
- (3) Der Plan ist den Beteiligten bekanntzugeben. Die neue Flureinteilung ist ihnen auf Wunsch an Ort und Stelle zu erläutern.

§ 60 Rechtsbehelfsverfahren

Für das Rechtsbehelfsverfahren sind die Vorschriften des Zehnten Teils des Flurbereinigungsgesetzes sinngemäß anzuwenden.

§ 61 Rechtswirkung eines Bodenordnungsplanes

- (1) Ist der Plan unanfechtbar geworden, ordnet die Flurneuordnungsbehörde seine Ausführungen an (Ausführungsanordnung).
- (2) Zu dem in der Ausführungsanordnung zu bestimmenden Zeitpunkt tritt der im Plan vorgesehene neue Rechtszustand an die Stelle des bisherigen.
- (3) Nach Eintritt des neuen Rechtszustands sind die Grundbücher auf Ersuchen der Flurneuordnungsbehörde nach dem Plan zu berichtigen.

§ 61a Vorläufige Besitzregelung

- (1) Um die Bewirtschaftung des Grund und Bodens in der Land- und Forstwirtschaft zu gewährleisten, kann den Beteiligten der Besitz neuer Grundstücke (Besitzstücke) vorläufig zugewiesen werden, wenn Nachweise für das Verhältnis der Besitzstücke zu dem von jedem Beteiligten Eingebrachten vorliegen.
- (2) Die Grenzen der Besitzstücke sollen nach Art und Umfang in der Örtlichkeit gekennzeichnet werden, soweit es im wirtschaftlichen Interesse der Beteiligten notwendig ist.
- (3) Die Flurneuordnungsbehörde ordnet die vorläufige Besitzregelung an. Diese ist den Beteiligten bekanntzugeben. Die Besitzstücke sind auf Antrag an Ort und Stelle zu erläutern.
- (4) Die vorläufige Besitzregelung kann auf Teile des Verfahrensgebiets beschränkt werden.
- (5) Mit dem in der Anordnung bestimmten Zeitpunkt gehen der Besitz, die Verwaltung und die Nutzung der Besitzstücke auf die Empfänger über.
- (6) Die rechtlichen Wirkungen der vorläufigen Besitzregelung enden spätestens mit der Ausführung des Bodenordnungsplans.

§ 62 Kosten

Die Kosten des Verfahrens zur Feststellung der Neuordnung der Eigentumsverhältnisse trägt das Land (Staat).

§ 63 Anwendungsbestimmungen

- (1) Bis zur Bildung der Flurneuordnungsbehörde kann der Vertrag über den freiwilligen Landtausch vor jeder Behörde, die nach den Rechtsvorschriften für die Beurkundungen von Grundstücksangelegenheiten zuständig ist, rechtswirksam geschlossen werden. Die Vorschriften über die Genehmigung des Grundstücksverkehrs finden Anwendung.
- (2) Für die Feststellung und Neuordnung der Eigentumsverhältnisse sind im übrigen die Vorschriften des Flurbereinigungsgesetzes, sinngemäß anzuwenden.
- (3) Ein Bodenordnungsverfahren kann ganz oder in Teilen des Verfahrensgebiets als ein Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz fortgeführt werden, wenn die Voraussetzungen dafür vorliegen.

§ 64 Zusammenführung von Boden und Gebäudeeigentum

Das Eigentum an den Flächen, auf denen auf der Grundlage eines durch Rechtsvorschriften geregelten Nutzungsrechts Gebäude und Anlagen errichtet wurden, die in selbständigem Eigentum der LPG oder Dritten stehen, ist nach den Vorschriften dieses Abschnittes auf Antrag des Eigentümers der Fläche oder des Gebäudes und der Anlagen neu zu ordnen. Bis zum Abschluss des Verfahrens bleiben bisherige Rechte bestehen.

§ 64a Waldflächen

(1) Auf den einer LPG zur Nutzung überlassenen Waldflächen geht bisher vom Boden unabhängiges Eigentum an den Waldbeständen auf den Grundeigentümer über; es erlischt als selbständiges Recht. Die Zusammenführung von bisher unabhängigem Eigentum am Boden und an Gebäuden sowie sonstigen Anlagen auf diesen Waldflächen regelt sich nach § 64.

(2) Hat die LPG Ansprüche gegenüber Dritten, die aus früheren Verträgen der LPG über den Waldbesitz herrühren, sind die der LPG daraus zugehenden Leistungen unter Berücksichtigung von seit Vertragsabschluss in den Beständen eingetretenen Veränderungen auf die Waldeigentümer aufzuteilen. Hierbei sind die an die LPG bereits ausgezahlten staatlichen Mittel für zusätzliche Inventarbeiträge zu berücksichtigen. Im übrigen findet § 44 auf Waldflächen und Inventarbeiträge für Wald keine Anwendung.

§ 64b Eingebachte Gebäude

(1) Der Anteilsinhaber eines aus einer LPG durch Formwechsel hervorgegangenen Unternehmens neuer Rechtsform oder eines durch Teilung einer LPG entstandenen Unternehmens kann von diesem die Rückübereignung der nach § 13 Abs. 1 des Gesetzes über die landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften vom 3. Juni 1959 (GBl. I S. 577) eingebrachten Wirtschaftsgebäude zum Zwecke der Zusammenführung mit dem Eigentum am Grundstück verlangen. Der in Satz 1 bestimmte Anspruch steht auch einem Rechtsnachfolger des Grundstückseigentümers zu, der nicht Anteilsinhaber ist.

(2) Wird der Anspruch nach Absatz 1 geltend gemacht, hat der Grundstückseigentümer dem Unternehmen einen Ausgleich in Höhe des Verkehrswerts des Gebäudes zum Zeitpunkt des Rückübereignungsverlangens zu leisten.

(3) § 83 des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes ist entsprechend anzuwenden.

(4) Das Unternehmen kann dem Grundstückseigentümer eine Frist von mindestens drei Monaten zur Ausübung seines in Absatz 1 bezeichneten Anspruchs setzen, wenn dieser nicht innerhalb eines Jahres nach dem 1. Oktober 1994 die Rückübereignung des eingebrachten Wirtschaftsgebäudes verlangt hat. Nach fruchtlosem Ablauf der in Satz 1 bezeichneten Frist kann das Unternehmen von dem Grundstückseigentümer den Ankauf der für die Bewirtschaftung des Gebäudes erforderlichen Funktionsfläche zum Verkehrswert verlangen. Macht das Unternehmen den Anspruch geltend, erlischt der Rückübereignungsanspruch.

(5) Die Ansprüche nach den Absätzen 1 bis 4 können in einem Verfahren nach den Vorschriften dieses Abschnitts geltend gemacht werden.

9. Abschnitt

Gerichtliches Verfahren in Landwirtschaftssachen

§ 65 Zuständigkeit, Rechtsmittel

(1) In Verfahren auf Grund der Vorschriften der §§ 3a, 7, 12 Abs. 1, der §§ 15, 25, 28 Abs. 2, des § 37 Abs. 2, der §§ 39, 41 bis 43, 44, 45, 47 bis 49, 51, 51a, 52 und 64a Abs. 2 sind im ersten Rechtszug die Amtsgerichte als Landwirtschaftsgerichte zuständig. Die Zuständigkeit ist auch in bürgerlich-rechtlichen Streitigkeiten ausschließlich. Im zweiten Rechtszug sind die Oberlandesgerichte, im dritten Rechtszug der Bundesgerichtshof zuständig. Die Gerichte sind in der in § 2 Abs. 2 des Gesetzes über das gerichtliche Verfahren in Landwirtschaftssachen bestimmten Besetzung tätig.

(2) In Angelegenheiten auf Grund der Vorschriften des § 12 Abs. 1, des § 28 Abs. 2, des § 37 Abs. 2, der §§ 42, 43, 44, 45, 46, 49, 51, 51a und 64a Abs. 2 sowie des § 52 in den Fällen des § 585b Abs. 2, der §§ 588, 590 Abs. 2, des § 591 Abs. 2 und 3, der §§ 593, 594d Abs. 2 und der §§ 595 und 595a Abs. 2 und 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs finden die Vorschriften des Zweiten Abschnitts, in bürgerlichen Rechtsstreitigkeiten auf Grund der Vorschriften der §§ 3a, 7, 15, 25, 39, 41 und 48 sowie des § 52 im Übrigen finden die Vorschriften des Dritten Abschnitts des Gesetzes über das gerichtliche Verfahren in Landwirtschaftssachen entsprechende Anwendung.

(3) (weggefallen)

§ 66 Ehrenamtliche Richter

Für Landwirtschaftssachen sollen ehrenamtliche Richter einen landwirtschaftlichen Haupt- oder Nebenberuf ausüben oder ausgeübt haben.

§ 66a Schiedsgericht, Schiedsverfahren

(1) Die Einsetzung eines Schiedsgerichts zur Entscheidung über Ansprüche nach § 28 Abs. 2 und 3, § 36 Abs. 1, § 37 Abs. 2, §§ 38, 42 Abs. 2, §§ 44 und 51a erfolgt auf Grund eines Schiedsvertrags zwischen den Parteien. Auf den Schiedsvertrag und das schiedsgerichtliche Verfahren finden die Vorschriften der §§ 1025 bis 1065 der Zivilprozessordnung Anwendung. Die Vorschriften dieses Abschnitts bleiben im Übrigen unberührt.

(2) Das Schiedsgericht besteht aus einem Vorsitzenden und zwei Beisitzern, von denen jede Partei einen ernennt. Der Vorsitzende, der die Befähigung zum Richteramt oder zum Berufsrichter haben oder zugelassener Rechtsanwalt oder Notar sein muss, wird von den Beisitzern ernannt.

10. Abschnitt

Schlussbestimmungen

§ 67 Freiheit von Steuern und Abgaben

(1) Die zur Durchführung dieses Gesetzes vorgenommenen Handlungen, einschließlich der Auseinandersetzung nach § 49, sind frei von Gebühren, Steuern, Kosten und Abgaben.

(2) Die Gebühren-, Kosten-, Steuer- und Abgabefreiheit ist von der zuständigen Behörde ohne Nachprüfung anzuerkennen, wenn die zuständige Landwirtschaftsbehörde, in Verfahren nach den §§ 54, 56 und 64 die zuständige Flurneuordnungsbehörde bestätigt, dass eine Handlung der Durchführung dieses Gesetzes dient.

§ 68 Anwendung auf andere Genossenschaften

Das vorliegende Gesetz ist auf gärtnerische Genossenschaften sowie andere auf der Grundlage des LPG-Gesetzes gebildete Genossenschaften entsprechend anzuwenden.

§ 69 Aufhebung von Rechtsvorschriften

(1) Mit Wirkung vom 1. Januar 1992 treten außer Kraft: das Gesetz über die landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften - LPG-Gesetz - vom 2. Juli 1982 (GBl. I Nr. 25 S. 443) in der Fassung des Gesetzes zur Änderung und Ergänzung des Gesetzes über die landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften - LPG-Gesetz - vom 6. März 1990 (GBl. I Nr. 17 S. 133).

(2) Diesem Gesetz entgegenstehende LPG-rechtliche Vorschriften sind nicht mehr anzuwenden.

(3) LPG und kooperative Einrichtungen im Sinne des § 39 Abs. 1, die bis zum 31. Dezember 1991 nicht in eine eingetragene Genossenschaft, eine Personengesellschaft oder eine Kapitalgesellschaft umgewandelt wurden, sind kraft Gesetzes aufgelöst. Die Frist nach Satz 1 ist gewahrt, wenn die neue Rechtsform zum 31. Dezember 1991 ordnungsgemäß zur Eintragung in das für die neue Rechtsform zuständige Register angemeldet ist. Sind einer fristgerechten Anmeldung nicht alle erforderlichen Unterlagen beigelegt, gilt die Anmeldung als ordnungsgemäß, wenn diese Unterlagen unverzüglich bei dem für die Anmeldung zuständigen Gericht nachgereicht werden. Für die Abwicklung gilt § 42.

§ 70 Ausführungsbestimmung

(1) Umwandlungen nach diesem Gesetz berühren nicht etwaige Ansprüche auf Restitution oder Entschädigung wegen Enteignung oder enteignungsähnlichen Eingriffen.

(2) Inkrafttreten

(3) Die zuständige oberste Landesbehörde kann, sofern ihr Anhaltspunkte für ein gesetzwidriges Verhalten bei der Geschäftsführung der LPG vorliegen, deren Geschäftsführung prüfen. Zu diesem Zweck hat sie insbesondere das Recht, mündliche und schriftliche Berichte zu verlangen, Geschäftsakten und andere Unterlagen anzufordern sowie an Ort und Stelle Prüfungen und Besichtigungen vorzunehmen; hierzu kann sie sich von ihr bestellter geeigneter Prüfer bedienen.

(4) Die landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften und andere sozialistische Genossenschaften sowie ihre Rechtsnachfolger sind verpflichtet, in ihrem Besitz befindliche

Urkunden über die Zuweisung des Nutzungsrechts an genossenschaftlich genutztem Boden an Bürger zum Bau von Eigenheimen oder von anderen persönlichen Bedürfnissen dienenden Gebäuden gemäß § 291 des Zivilgesetzbuchs der Deutschen Demokratischen Republik an das Grundbuchamt abzugeben, in dessen Bezirk das betroffene Grundstück liegt. Das Grundbuchamt nimmt die Urkunde zu den Grundakten des Gebäudegrundbuchs oder, wenn ein solches nicht angelegt ist, zu denen des Grundstücks

9.3 Grundbuchblatt des Grundbuches von Arnoldweiler (synthetisches Beispiel)

Vorbemerkung

Wie in Kapitel 4.2.1 dargestellt wurde, ist das deutsche Grundbuch zum Zeitpunkt der Abfassung dieses Buches in der Umstellung auf digitale Führung begriffen. Das hat weitreichende Auswirkungen auf den Datentransfer zwischen der das Grundbuch führenden Justizverwaltung und der Flurbereinigungsbehörde. Die digitale Führung des Grundbuches wird zwar nicht die Aufbaustruktur des Grundbuches gravierend verändern, doch werden die operationellen Formen der Zusammenarbeit sowie die Medien und Formate für den Datenaustausch beeinflusst.

Der Umstellungsprozess ist noch nicht abgeschlossen und wird bis zur vollständigen Verwirklichung noch einige Jahre in Anspruch nehmen. Bis zu diesem Zeitpunkt wird die Flurbereinigungsbehörde mit Grundbuchauszügen befasst sein, wie in dem nachfolgenden Beispiel ersichtlich; aus Gründen des Datenschutzes handelt es sich um ein synthetisches Beispiel mit Buchungsvorgängen, welche typisch für Flurbereinigungsverfahren sind.

Deckblatt

1 Der einleitende Text lässt erkennen, dass das Grundbuchblatt bereits in einem ersten Schritt auf das IT-System SolumSTAR umgestellt wurde, welches eine elektronische Grundbuchführung erlaubt und dadurch registrierten Nutzern eine online-Grundbucheinsicht ermöglicht. Die Flurbereinigungsbehörde beschafft sich auf diesem Wege und in dieser Form den gesamten Grundbuchinhalt für den in ein Flurbereinigungsverfahren einbezogenen Grundbesitz.

2 Die Hofeigenschaft eines land- oder forstwirtschaftlichen Grundbesitzes ergibt sich aus der Höfeordnung (HöfeO 1976), welche allerdings nur in den Bundesländern Hamburg, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen und Schleswig-Holstein gilt. Unter welchen formalen Voraussetzungen ein Hof unter die Höfeordnung fällt, ergibt sich aus § 1 der HöfeO. Nach der Höfeordnung fällt der Hof im Erbfolge einem der Erben zu (Anerbenrecht). Durch eine diese Norm ausführende landesspezifische Verordnung wird der „Erbbrauch“ festgestellt (siehe z.B. VO Erbbrauch NRW 1976), nämlich ob der jüngste oder der älteste Erbe (Jüngstenrecht/ Ältestenrecht) den Hof erbt. Durch die Aufhebung der Hofeigenschaft gelten im Erbfolge ausschließlich die Bestimmungen zum Erbrecht im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB 2002).



Bestandsverzeichnis (3 Seiten)

Das Bestandsverzeichnis enthält auf den Seiten 2 und 3 die Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte, wie sie im Liegenschaftskataster nachgewiesen sind mit Gemarkung, Flur, Flurstücksnummer, Wirtschaftsart und Lage (Gewanne) sowie der Flächengröße. Die Fortsetzung des Bestandsverzeichnisses findet sich in dem Blatt „Bestand und Zuschreibungen“ / „Abschreibungen“ auf Seite 4.

Zum dem Zeitpunkt, an dem der Auszug des Grundbuchblattes Nr. 10101 von der Flurbereinigungsbehörde erfolgte (23.09.2021), umfasst der aktive Grundstücksbestand somit:

laufende Nr. im Best.-Verz.	Gemarkung	Flur	Flurstück Nr.	Größe a	Anmerkung
3	Stockhausen	7	394	80,39	
4	Dassel	2	242/70	56,12	
5	Dassel	3	216/99	71,38	
7	Hennef	5	345	34,89	siehe Spalte 5+6 des Bestandsverzeichnisses
10	Dassel	2	87	22,33	
11	Dassel	3	119/56	44,94	
12	Stockhausen	10	516	5,51	siehe Spalte 5+6 des Bestandsverzeichnisses sowie Abteilung II, laufende Nr. 4 der Eintragung
13	Stockhausen	10	517	0,05	
14	Stockhausen	31	17	303,03	siehe Spalte 5+6 des Bestandsverzeichnisses
Summe				618,64	

Amtsgericht Euskirchen		Grundbuch von Stockhausen			Blatt 10101		Bestandsverzeichnis			
Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte					Größe			
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Karte		Katasterbücher		Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m ²
			Flur	Flurstück	Lieg B	Geb B				
a	b	c	d	e			4			
1	2	3					4			
1		Stockhausen	10	215	345		Hof- und Gebäudefläche, Zulpicher Straße 99		5	56
2		Stockhausen	7	48			Gartenland, Kirchbenden	12	50	
3		Stockhausen	7	394			Ackerland, Kirchbenden	80	39	
4		Dassel	2	242/70			Ackerland, Obererz	56	12	
5		Dassel	3	216/99			Grünland, im kurzen Tal	71	38	
6		Stockhausen	12	222			Ackerland, An der Maar	2	05	47
7		Hennef	5	345			Ackerland, Bäckerskreuz	34	89	
8		Stockhausen	13	34			Ackerland, Kirchfeld	29	45	
9		Stockhausen	13	78			Ackerland, Kirchfeld	73	99	
10		Dassel	2	87			Ackerland, Obererz	22	33	
11		Dassel	3	119/56			Grünland, im kurzen Tal	44	94	
12	1	Stockhausen	10	516			Hof- und Gebäudefläche, Zulpicher Straße 99		5	51

- letzte Änderung 30.06.2021 - Ausdruck vom 23.09.2021 - Seite 2 von 10

Amtsgericht Euskirchen		Grundbuch von Stockhausen			Blatt 10101		Bestandsverzeichnis			
Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte					Größe			
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Karte		Katasterbücher		Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m ²
			Flur	Flurstück	Lieg B	Geb B				
a	b	c	d	e			4			
1	2	3					4			
13	1	Stockhausen	10	517	345		Hof- und Gebäudefläche, Zulpicher Straße 99		0	05
14	6, 8, 9	Stockhausen	31	17			Ackerland, Kirchfeld	3	03	03

- letzte Änderung 30.05.2021 - Ausdruck vom 23.09.2021 - Seite 3 von 10

Amtsgericht Euskirchen		Grundbuch von Stockhausen		Blatt 10101		Bestandsverzeichnis	
Bestand und Zuschreibungen				Abschreibungen			
Zur lfd. Nr. der Grundstücke		Zur lfd. Nr. der Grundstücke					
5	6	7	8				
7	Auf Ersuchen der Flurbereinigungsbehörde Siegburg vom 03. März 1964 von Blatt 1774 übertragen und eingetragen aufgrund des bestandskräftigen Flurbereinigungsplanes Buisdorf (O.Nr. 111) am 24. April 1964. Unterschrift 1 Unterschrift 2	2	Ohne Landabfindung abgeschrieben aufgrund des Ersuchens der Bezirksregierung Köln als Flurbereinigungsbehörde vom 20. Februar 2021 unter Bezug auf den bestandskräftigen Flurbereinigungsplan Odendorf (O.Nr. 631/01) am 30. Juni 2021. Unterschrift 1 Unterschrift 2	1		4	
1	Fortgeschrieben in den laufenden Nummern der Grundstücke 12 und 13 gemäß Veränderungsnachweis Nr. 68/2016 am 10. April 2016. Unterschrift 1 Unterschrift 2			2			
14	Anstelle von lfd. Nr. 6, 8 und 9 eingetragen aufgrund des Ersuchens der Bezirksregierung Köln als Flurbereinigungsbehörde vom 20. Februar 2021 unter Bezug auf den bestandskräftigen Flurbereinigungsplan Odendorf (O.Nr. 631/01) am 30. Juni 2021. Unterschrift 1 Unterschrift 2			3			

- letzte Änderung 30.06.2021 - Ausdruck vom 23.09.2021 - Seite 4 von 10

Abteilung I (1 Seite)

1 In Abteilung I werden die Eigentümer der im Bestandsverzeichnis nachgewiesenen Grundstücke geführt. Die (ursprünglich roten) Unterstreichungen besagen, dass die Eigentumsrechte am gesamten Grundstücksbestand gelöscht sind und an dessen Stelle der neue Eigentümer, in diesem Falle infolge Erbfolge, tritt.

Amtsgericht Euskirchen		Grundbuch von Stockhausen		Blatt 10101		Abteilung I	
Laufende Nummer der Eintragungen	Eigentümer	Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung				
1	2	3	4				
1	<u>Frau Anna Rosauer, geb. Schmitt, geb. am 13.09.1940, Landwirtin in Stockhausen</u> Unterschrift 1 Unterschrift 2	1 - 12		1			
2	Herr Stefan Rosauer, geb. am 29. März 1976, wohnhaft in Niederzier Unterschrift 1 Unterschrift 2	<u>1 - 12</u> 3,4,5,7,10-14	Umgeschrieben aufgrund Erbfolge, B.VI 249/ 2002 Amtsgericht Jülich, am 03. August 2002. Unterschrift 1 Unterschrift 2 Umgeschrieben auf Ersuchen der Bezirksregierung Köln als Flurbereinigungsbehörde unter Bezug auf den bestandskräftigen Flurbereinigungsplan Odendorf (O.Nr.631/01) am 30.Juni 2021. Unterschrift 1 Unterschrift 2				

- letzte Änderung 30.06.2021 - Ausdruck vom 23.09.2021 - Seite 5 von 10

Abteilung II (3 Seiten)

In Abteilung II werden Lasten und Beschränkungen auf den im Bestandsverzeichnis nachgewiesenen Grundstücken vermerkt. Im vorliegenden Fall sind es die Beschränkt persönliche Dienstbarkeit, eine Grunddienstbarkeit, eine Auflassungsvormerkung sowie ein Verfügungsverbot gemäß § 52 Abs. 3 FlurbG.

1 Diese Beschränkt persönliche Dienstbarkeit auf dem Grundstück Gemarkung Stockhausen, Flur 7, Flurstück 394, eingetragen auf Ersuchen des Regierungspräsidenten in Aachen, erlaubt dem begünstigten Unternehmen den Bau, Betrieb und die Unterhaltung einer Ferngasleitung.

2 In der im Jahre 1907 durch einen sogenannten Rezess rechtskräftig abgeschlossenen Zusammenlegung Bödingen wurden unter anderem Drainageanlagen erstellt. Um die Teile der Drainageanlage, die nicht auf eigenem Grundeigentum liegen, sachgerecht erhalten zu können, wurde für einen begünstigten Personenkreis (definiert durch das Eigentum an bestimmten, konkret bezeichneten Grundstücken) auf dem unter der laufenden Nummer 11 im Bestandsverzeichnis geführten Grundstück Gemarkung Dassel, Flur 3, Flurstück 119/56 eine Grunddienstbarkeit eingetragen, die den Begünstigten das Verrichten bestimmter Arbeiten ermöglicht.

3 Diese Beschränkt persönliche Dienstbarkeit auf dem Grundstück Gemarkung Stockhausen, Flur 13, Flurstück 78, erlaubt dem begünstigten Unternehmen den Bau, Betrieb und die Unterhaltung einer Hochspannungsfreileitung.

4 Mit der Auflassungsvormerkung will der Käufer (Josef Müller) des Grundstücks Gemarkung Stockhausen, Flur 10, Flurstück 389 sicherstellen, dass der Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Stockhausen, Flur 10, Flurstück 215 nach der Teilung seines Grundstücks mittels einer Liegenschaftsvermessung auch tatsächlich den benötigten Grundstücksstreifen abgibt.

5 Im Flurbereinigungsverfahren Odendorf hat der Eigentümer für das im Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nummer 2 bezeichnete Grundstück Gemarkung Stockhausen, Flur 7, Flurstück 48 auf Landabfindung zugunsten der Teilnehmergeinschaft der Flurbereinigung Odendorf verzichtet. Damit der Geldausgleich schon nach Abgabe der Verzichtserklärung und nicht erst nach Bestandskraft des Flurbereinigungsplanes erfolgen konnte, war ein Verfügungsverbot gemäß § 52 Abs. 3 FlurbG einzutragen. Das Ersuchen um Eintragung des Verfügungsverbotes erfolgte durch die Bezirksregierung Köln. Seit dem Jahre 2018 sind im Bundesland Nordrhein-Westfalen die 5 Bezirksregierungen die Flurbereinigungsbehörden.

6 Die Beschränkt persönliche Dienstbarkeit für den Bau, Betrieb und die Unterhaltung einer Hochspannungsfreileitung war auf das Abfindungsflurstück Gemarkung Stockhausen, Flur 31, Flurstück 17 zu übertragen, weil das Abfindungsflurstück offensichtlich (jedenfalls teilweise) im Verlauf der Hochspannungsfreileitung liegt. Wäre das Abfindungsflurstück nicht mehr von der Freileitung überspannt, wäre die Beschränkt persönliche Dienstbarkeit auf dem Grundbuchblatt 10101 auf Ersuchen der Flurbereinigungsbehörde zu löschen gewesen. Auf dem/ den nunmehr unter der Freileitung liegenden Abfindungsflurstück(en) hätte eine Ersatzneubegründung mit demselben Wortlaut wie zuvor erfolgen müssen, um die Rechte des begünstigten Unternehmens zu wahren.

Amtsgericht Euskirchen		Grundbuch von Stockhausen		Blatt 10101		Abteilung III	
Veränderungen			Löschungen				
Laufende Nummer der Spalte 1	Betrag		Laufende Nummer der Spalte 1	Betrag			
5	6	7	8	9	10		
3	50.000 EUR	Übertragen infolge Fortschreibung gemäß Veränderungsnachweis Nr. 68/2016 am 10.04.2016 Unterschrift 1 Unterschrift 2	1	5.000,- - DM	Gelöscht am 07. Februar 1978. Unterschrift 1 Unterschrift 2		

- letzte Änderung 10.04.2016 - Ausdruck vom 23.09.2021 - Seite 10 von 10

Zum Autor

Professor Dr.-Ing. Joachim Thomas

Studium der Geodäsie an der Universität Bonn mit dem Abschluss Dipl.-Ing. (Univ.). Wissenschaftliche Tätigkeit am Institut für Photogrammetrie der Universität Bonn und Promotion zum Dr.-Ing. mit einer Arbeit auf dem Gebiet der Aerophotogrammetrie. Zweijährige Ausbildung zum höheren technischen Verwaltungsdienst mit abschließender Großer Staatsprüfung.

Eintritt in die Verwaltung für Ländliche Entwicklung und Bodenordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (NRW). Mehrere Jahre Tätigkeit als Projektleiter von Flurbereinigungsverfahren in Nordrhein-Westfalen; Wechsel als Fachbeamter in die Aufsichtsbehörde; zweijährige Abordnung an die Landesanstalt für Ökologie, Landschaftsentwicklung und Forstplanung. Nach mehrjähriger Leitung der Oberen Flurbereinigungsbehörde des Landes Nordrhein-Westfalen Wechsel in das Ministerium für Umwelt, Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW und oberster Fachbeamter der Verwaltung für Ländliche Entwicklung und Bodenordnung. Lehrbeauftragter für ländliche Neuordnung an der Hochschule Bochum.

Bestellung von der Bund-Länder-Arbeitsgemeinschaft Landentwicklung zum Beauftragten für die Internationale Entwicklung und damit zum offiziellen Vertreter in der internationalen Zusammenarbeit auf dem Gebiet der ländlichen Entwicklung und Bodenordnung. Mitglied mehrerer Missionen der United Nations Economic Commission for Europe - Working Party on Land Administration (UNECE-WPLA) zur Erarbeitung von Statusberichten in den Ländern Mittel- und Osteuropas hinsichtlich Landmanagement und ländlicher Entwicklung. Vorsitzender des Steering Committee im EU INTERREG III C –Projekt FARLAND und Gründungsmitglied von FAO/ LANDNET. Projekt- und Felderfahrung sowie gutachterliche Tätigkeit in Sachen Ländlicher Entwicklung, Bodenordnung und Flurbereinigung in den Ländern Mittel- und Osteuropas und der Volksrepublik China.

Vielzahl von Publikationen in nationalen und internationalen Fachzeitschriften und Vorträgen auf internationalen Kongressen und Fachtagungen.

Kontakt: joachim.thomas1@gmx.net

Joachim Thomas

**Handbuch zur ländlichen
Bodenordnung und Flurbereinigung
in Deutschland**

Offsetpapier. Arial-Headset.
Auflage 65 Exemplare.

Digitales Drucken.

Herausgeber Lysenko M.M.
Schewtschenko-Straße 20
Nischin Ukraine.
E-Mail an vidavec.lisenko@gmail.com
+38067 4412124

Bescheinigung über die staatliche Registrierung des Verlags
ДК № 2776 vom 26. Februar 2007.