

Informationen zum Flurbereinigungsverfahren

Verfahrensablauf, Finanzierung, Organisation

1. VERFAHRENSGLIEDERUNG

Ein Flurbereinigungsverfahren wird in einer Vielzahl von zeitlich aufeinanderfolgenden Arbeitsabschnitten durchgeführt. Als wichtigste Hauptgruppen sind zu unterscheiden:

- Vorbereitung und Einleitung der Flurbereinigung
- Bestandserhebung
- Neugestaltung des Flurbereinigungsgebietes
- Bodenordnung
- Abschluss der Flurbereinigung
- Kosten und Finanzierung der Flurbereinigung

2. VORBEREITUNG UND EINLEITUNG DER FLURBEREINIGUNG

2.1 Projektbeschreibung

Vor Anordnung neuer Flurbereinigungsverfahren sind grundsätzlich Projektbeschreibungen zu erstellen. Ausnahmen sind möglich, z. B. wenn aus anderen Quellen umfängliche Voruntersuchungen vorliegen. Für Verfahren nach § 87 Flurbereinigungs-gesetz (FlurbG), sogenannte Unternehmensflurbereinigungsverfahren kann der Fall eintreten, dass aus zeitlichen sowie inhaltlichen Gründen keine bzw. nur verkürzte Projektbeschreibungen erarbeitet werden können. In der Projektbeschreibung werden die Ergebnisse umfangreicher und intensiver Vorarbeiten zusammengefasst. Sie hat unter anderem die Aufgabe, die Ziele des geplanten Flurbereinigungsverfahrens festzulegen, den erforderlichen personellen und finanziellen Aufwand zu kalkulieren und die Akzeptanz der voraussichtlichen Teilnehmer für das geplante Verfahren zu prüfen. Die Projektbeschreibung gibt somit den inhaltlichen und finanziellen Handlungsrahmen für das geplante Flurbereinigungsverfahren vor und ist wesentliche Entscheidungsgrundlage, ob das Flurbereinigungsverfahren zur Anordnung kommt. Auf der Grundlage der im Zuge intensiver Vorarbeiten gewonnenen fundierten Erkenntnisse über Stärken und Schwächen des geplanten Flurbereinigungsgebietes können die voraussichtlich beteiligten Grundeigentümer entsprechend § 5 Abs. 1 FlurbG umfassend über das geplante Flurbereinigungsverfahren einschließlich der voraussichtlich entstehenden Kosten aufgeklärt werden. Da ein großer Teil der Inhalte der Projektbeschreibung im Flurbereinigungsverfahren als Arbeitsgrundlage verwendet werden kann, dient die Projektbeschreibung gleichzeitig einer effizienten Verfahrensbearbeitung.

2.2 Einleitung der Flurbereinigung

Nach dem Abschluss der vorbereiteten Arbeiten stellt die Flurbereinigungsbehörde auf der Grundlage der bisherigen Ergebnisse die Beschlussunterlagen zusammen und ordnet nach Prüfung der Unterlagen die Flurbereinigung durch den Flurbereinigungsbeschluss an. Mit dem Flurbereinigungsbeschluss entsteht als Körperschaft des öffentlichen Rechts die Teilnehmergemeinschaft (TG) der Flurbereinigung. Kraft Gesetzes gehören ihr alle Eigentümer und Erbbauberechtigten der im Flurbereinigungsgebiet liegenden Grundstücke sowie die Eigentümer von selbständigem Gebäude- und Anlageneigentum an.

Die TG nimmt die gemeinschaftlichen Angelegenheiten der Teilnehmer wahr. Dies sind insbesondere

- die Herstellung der gemeinschaftlichen Anlagen (Wege, Gräben u.s.w.),
- die Leistung von Zahlungen und
- die Heranziehung der Teilnehmer zu Geldbeiträgen und sonstigen Leistungen.

2.3 Wahl des Vorstandes der TG

In einer Versammlung der Teilnehmer wird von diesen ein aus mehreren Mitgliedern bestehender Vorstand gewählt, der die Geschäfte der TG führt. Ein vom Vorstand der TG gewählter Vorsitzender des Vorstandes führt die Vorstandsbeschlüsse aus und vertritt die TG gerichtlich und außergerichtlich.

2.4 Verband der TGen

§ 26a ff FlurbG sieht vor, dass sich mehrere TGen zu einem Verband zusammenschließen können, soweit die gemeinsame Durchführung der unter 2.2 beschriebenen gemeinschaftlichen Angelegenheiten zweckmäßig ist.

Der Verband tritt an die Stelle der jeweiligen TG und übernimmt die der TG obliegenden Aufgaben. Er ist eine Körperschaft des öffentlichen Rechts.

In Thüringen wurde daher 1993 der Verband für Landentwicklung und Flurneuordnung Thüringen (VLF), gebildet. Alle TGen der laufenden Flurbereinigungsverfahren sind Mitglied des Verbandes.

2.5 Zeitweilige Einschränkungen des Eigentums

Mit dem Flurbereinigungsbeschluss werden zeitweilige Einschränkungen nach § 34 FlurbG wirksam. Danach dürfen Nutzungsänderungen, die Errichtung oder Beseitigung von Bauwerken, Einfriedungen und ähnlichen Anlagen sowie die Pflanzung oder Rodung von Bäumen, Rebstöcken, Sträuchern nur noch unter bestimmten Voraussetzungen und mit Zustimmung der Flurbereinigungsbehörde erfolgen.

3. BESTANDSERHEBUNG

3.1 Ermittlung der Beteiligten und ihrer Rechte

Beteiligte an Flurbereinigungsverfahren sind insbesondere

- als Teilnehmer die Eigentümer der zum Flurbereinigungsgebiet gehörenden Grundstücke und die Erbbauberechtigten sowie die Eigentümer von selbständigen Gebäude- und Anlageigentum,
- als Nebenbeteiligte die Gemeinden, Landkreise, Wasser- und Bodenverbände, Landempfänger der für die Allgemeinheit dienenden Anlagen und alle Inhaber von Rechten an Grundstücken im Flurbereinigungsgebiet.

Die Beteiligten sind von der Flurbereinigungsbehörde von Amtswegen zu ermitteln. Maßgebend sind die Eintragungen in den öffentlichen Büchern (Grundbuch, Liegenschaftskataster u.s.w.). Die Inhaber von Rechten, die aus öffentlichen Büchern nicht ersichtlich sind, werden bereits durch den Flurbereinigungsbeschluss aufgefordert, ihre Rechte innerhalb von 3 Monaten anzumelden. Wer ein im Flurbereinigungsgebiet liegendes Grundstück oder ein Recht an einem solchen Grundstück erwirbt, muss alle vor dem Erwerb in der Flurbereinigung getroffenen Maßnahmen gegen sich gelten lassen.

3.2 Wertermittlung

Nach § 44 FlurbG sind die Teilnehmer für ihre Grundstücke mit Land von gleichem Wert abzufinden. Voraussetzung für die Ausweisung von wertgleichen neuen Grundstücken ist die Durchführung einer Wertermittlung für alle im Flurbereinigungsgebiet liegenden Grundstücke. In die Wertermittlung einbezogen werden auch die wesentlichen Bestandteile von Grundstücken (Gebäude, Aufwuchs u.s.w.), soweit diese einem anderen Teilnehmer zugewiesen werden. Für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke erfolgt die Wertermittlung auf Grundlage der Reichsbodenschätzung erforderlichenfalls unter Hinzuziehung landwirtschaftlicher Sachverständiger nach dem Nutzen, den sie bei gemeinüblicher ordnungsgemäßer Bewirtschaftung jedem Besitzer nachhaltig gewähren können. Abweichungen sind zulässig. Hierbei kommt es darauf an, die wertbestimmenden Eigenschaften der Grundstücke möglichst vollständig zu erfassen.

Die Böden im Flurbereinigungsgebiet werden entsprechend ihrer Nutzung, Güte, Lage und Beschaffenheit in mehrere Bodenklassen eingeteilt.

Die Wertermittlung von Bauflächen, Bauland und baulichen Anlagen wird auf der Grundlage des Verkehrswertes vorgenommen.

Die Ergebnisse der Wertermittlung werden in Karten und Verzeichnissen dargestellt. Sie bilden die wichtigsten Grundlagen für die Planung der Landabfindungen im Flurbereinigungsgebiet.

Die Ergebnisse der Wertermittlung werden zur Einsichtnahme für die Beteiligten ausgelegt, ihnen in einem Anhörungstermin erläutert und nach Behebung begründeter Einwendungen festgestellt.

4. NEUGESTALTUNG DES FLURBEREINIGUNGSGEBIETES

4.1 Allgemeine Grundsätze

Auf der Grundlage des § 37 FlurbG stellt die Flurbereinigungsbehörde bereits mit der Erstellung der Projektbeschreibung nach § 38 FlurbG im Benehmen mit dem Vorstand der TG, der landwirtschaftlichen Berufsvertretung und den beteiligten Behörden und Organisationen allgemeine Grundsätze für die zweckmäßige Neugestaltung des Flurbereinigungsgebietes auf.

Diese enthalten die Zielvorgaben, die mit Hilfe des Flurbereinigungsverfahrens erreicht werden sollen und bilden damit die Grundlage für die Aufstellung des Wege- und Gewässerplans mit landschaftspflegerischem Begleitplan und die Aufstellung des Flurbereinigungsplanes.

4.2 Aufstellung des Wege- und Gewässerplans

Die Flurbereinigungsbehörde stellt nach § 41 FlurbG im Benehmen mit dem Vorstand der TG einen Plan über die gemeinschaftlichen Anlagen auf, insbesondere über die Einziehung, Änderung oder Neuausweisung von Wegen und Straßen sowie über die wasserwirtschaftlichen, bodenverbessernden und landschaftsgestaltenden Anlagen.

Hierbei müssen alle im Flurbereinigungsgebiet anstehenden Probleme erfasst und einer Lösung zugeführt werden. Hierunter fällt auch die eigentumsrechtliche Klärung von auf privatem Grundbesitz errichteten Anlagen und Wegen. Diese eigentumsrechtliche Klärung beinhaltet nicht die privatrechtliche, vom Verursacher einzuklagende Entschädigung für die Inanspruchnahme der Fläche bzw. etwaige Wertminderungen.

Der Plan wird eingehend mit den Trägern öffentlicher Belange (Gemeinden, Ver- und Entsorgungsunternehmen, Behörden u.s.w.) einschließlich der landwirtschaftlichen Berufsvertretung erörtert.

Dabei sind die im Flurbereinigungsgebiet anstehenden Planungen und Vorhaben anderer Maßnahmenträger mit den Belangen der Flurbereinigung so weit als möglich zu koordinieren, sodass sie bei der Neuordnung des Flurbereinigungsgebietes ggf. auch durch Bereitstellung von Land berücksichtigt werden können. Der Wege- und Gewässerplan wird nach fachtechnischer und rechtlicher Prüfung festgestellt oder genehmigt. Durch die Feststellung oder -bei bestehendem Einvernehmen mit allen Trägern öffentlicher Belange- Genehmigung des Plans wird die Zulässigkeit des Vorhabens im Hinblick auf alle von ihm berührten öffentlichen Belange festgestellt. Die Plangenehmigung unterscheidet sich in ihrer rechtlichen Wirkung nach außen nicht von der Planfeststellung.

4.3 Herstellung der gemeinschaftlichen Anlagen

Das im Wege- und Gewässerplan enthaltene neue Wege- und Gewässernetz legt den Rahmen für die neue Feldeinteilung fest.

Im Anschluss an die Feststellung bzw. Genehmigung des Wege- und Gewässerplans wird das neue Wege- und Gewässernetz in das Gelände übertragen und aufgemessen.

5. BODENORDNUNG

5.1 Planungen der Landabfindungen

Die Grundsätze für die Ausweisung der Landabfindungen sind insbesondere in § 44 FlurbG festgelegt. Jeder Flurbereinigungsteilnehmer, d.h. jeder Eigentümer von Grundstücken im Flurbereinigungsgebiet, hat Anspruch auf Abfindung in Land von gleichem Wert, soweit er nicht mit seiner schriftlichen Zustimmung unwiderruflich statt in Land ganz oder teilweise in Geld abgefunden werden möchte (Landabfindungsverzicht gemäß § 52 FlurbG). Die Landabfindungsverzichtserklärung wird von der Flurbereinigungsbehörde nur genehmigt, wenn das Land im Rahmen der Flurbereinigungsverfahren verwertbar ist. Dabei sind die betriebswirtschaftlichen Verhältnisse aller Teilnehmer gegeneinander abzuwägen und alle Umstände zu berücksichtigen, die auf den Ertrag, die Benutzung und Verwertung der Grundstücke wesentlichen Einfluss haben. Die Landabfindungen eines Teilnehmers müssen in möglichst großen Grundstücken ausgewiesen werden und sollen in der Nutzungsart., Beschaffenheit, Bodengüte und Entfernung von der Ortslage seinen alten Grundstücken entsprechen.

Die Flurbereinigungsteilnehmer werden von der Flurbereinigungsbehörde über ihre Wünsche für die Abfindung gehört (Planwunsch).

5.2 Aufstellung des Flurbereinigungsplanes

Sämtliche Ergebnisse des Flurbereinigungsverfahrens werden nach § 58 FlurbG von der Flurbereinigungsbehörde im Flurbereinigungsplan zusammengefasst. In diesen Plan ist der Wege- und Gewässerplan mit landschaftspflegerischem Begleitplan aufzunehmen.

Weiter werden dort die gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen sowie die alten Grundstücke und Berechtigungen der Beteiligten und ihre Abfindungen nachgewiesen sowie die Rechtsverhältnisse geregelt.

Die Neugestaltung des Flurbereinigungsgebietes erfordert eine Vielzahl von Festsetzungen, die im gemeinschaftlichen Interesse der Beteiligten oder im öffentlichen Interesse getroffen werden und mit der Unanfechtbarkeit des Flurbereinigungsplanes die Wirkung einer Gemeinbesatzung erlangen. Der aus verschiedenen Teilen bestehende Flurbereinigungsplan wird den Beteiligten bekanntgegeben. Dies erfolgt durch öffentliche Auslegung des Plans in der Flurbereinigungs-gemeinde und durch Zustellung eines Planauszugs an jeden Teilnehmer, in

dem die neuen Grundstücke nach Fläche und Wert sowie das Verhältnis der Gesamtabfindung zu dem von ihm Eingebrachten einschließlich der erforderlichen Geldabrechnung nachgewiesen sind.

5.3 Ausführung des Flurbereinigungsplanes

Die abschließende Ausführung der Regelungen und Festsetzungen des Flurbereinigungsplanes wird geregelt durch

- **die vorzeitige Ausführungsanordnung**, wenn der Flurbereinigungsplan noch nicht unanfechtbar geworden ist, die Flurbereinigungsbehörde aber die nach den Verhandlungen verbliebenen Widersprüche der Widerspruchsbehörde zur Entscheidung vorgelegt hat oder
- **die Ausführungsanordnung**, wenn der Flurbereinigungsplan unanfechtbar geworden ist.

In diesen Verwaltungsakten wird auch der Zeitpunkt festgestellt, in dem der neue Rechtszustand an die Stelle des bisherigen tritt. Zu diesem Zeitpunkt geht auch das Eigentum von den eingebrachten auf die neuen Grundstücke über. Etwaige spätere Änderungen des Flurbereinigungsplanes wirken in rechtlicher Hinsicht auf den o.a. Zeitpunkt zurück. Einzelheiten des Besitzübergangs werden in Überleitungsbestimmungen geregelt.

6. ABSCHLUSS DER FLURBEREINIGUNG

6.1 Berichtigung der öffentlichen Bücher

Mit dem Eintritt des neuen Rechtszustandes sind die öffentlichen Bücher wie Grundbuch, Liegenschaftskataster, Wasserbuch, Denkmalsbuch, Baulastenverzeichnis u.a., unrichtig geworden. Der Eigentumsübergang von den alten zu den neuen Grundstücken hat sich entsprechend dem Inhalt des Flurbereinigungsplanes außerhalb des Grundbuchs vollzogen.

Auf der Grundlage dieses Plans werden Unterlagen zur Berichtigung der öffentlichen Bücher aufgestellt und den für die Führung dieser Bücher zuständigen Behörden übergeben. Die Berichtigung selbst wird von den Buch führenden Stellen durchgeführt.

6.2 Schlussfeststellung

Der letzte in der Flurbereinigung erlassene Verwaltungsakt ist die Schlussfeststellung. In ihr wird festgestellt, dass die Ausführung der Flurbereinigung nach dem Flurbereinigungsplan bewirkt ist und den Beteiligten keine Ansprüche mehr zustehen, die im Flurbereinigungsverfahren hätten berücksichtigt werden müssen. In der Regel sind damit auch die Aufgaben der TG abgeschlossen, sodass diese auf Grund der Schlussfeststellung erlischt. Mit der Unanfechtbarkeit der Schlussfeststellung und ihrer Zustellung an die TG ist das Flurbereinigungsverfahren beendet.

7. KOSTEN UND FINANZIERUNG

Die Durchführung der Flurbereinigung erfordert einen nicht unerheblichen finanziellen Aufwand. Das FlurbG unterscheidet zwischen zwei Kostengruppen:

7.1 Verfahrenskosten

Die Verfahrenskosten sind die persönlichen und sächlichen Kosten der Behördenorganisation. Sie werden ganz vom Freistaat Thüringen getragen.

7.2 Ausführungskosten

Die Ausführungskosten sind die zur Ausführung der Flurbereinigung erforderlichen Aufwendungen. Sie fallen der TG zur Last. Ausführungskosten sind vor allem die bei der Herstellung der gemeinschaftlichen Anlagen (Wege- und Gewässerbau) anfallenden Kosten. Weiter zählen hierzu die Aufwendungen für Messgehilfen, Abmarkungsmaterial und sonstige Verbindlichkeiten der TG. Die Teilnehmer haben an die TG Geldbeiträge zu leisten und können von dieser zu Sach- und Dienstleistungen herangezogen werden.

Die Geldbeiträge werden in der Regel nach dem Wert der neuen Grundstücke bemessen. Aufgrund eines vorläufigen Beitragsmaßstabs können von der TG Vorschüsse auf die endgültigen Beitragsleistungen erhoben werden.

Zur Erleichterung der Finanzierung der Ausführungskosten werden der TG Zuschüsse aus Mitteln der Europäischen Union, des Bundes und des Landes gewährt. Dieser Zuschuss kann nach den derzeitigen Bestimmungen bis zu 80 % betragen. Die Höhe der Zuschüsse richtet sich vor allem nach den Ergebnissen der Einheitsbewertung.

8. FLURBEREINIGUNGSVERFAHREN UNTER ANWENDUNG DER §§ 87 - 89 FlurbG - UNTERNEHMENSFLURBEREINIGUNG -

Öffentliche Großbaumaßnahmen, vor allem im Bereich des Verkehrswesens beanspruchen regelmäßig Grund und Boden in erheblichem Umfang und ziehen im ländlichen Raum meist landeskulturelle Schäden nach sich. Zur Minderung des damit verbundenen Eingriffs in die Rechte des einzelnen Grundeigentümers sowie zur Vermeidung oder Beseitigung von Schäden für die allgemeine Landeskultur ist in der Regel eine Neuordnung des von der Baumaßnahme betroffenen Gebietes angezeigt. Eine Unternehmensflurbereinigung verfolgt den Zweck, das Land für die Großbaumaßnahme an der benötigten Stelle auszuweisen, den entstehenden Landverlust zu minimieren und den eventuell verbleibenden restlichen Flächenbedarf auf einen größeren Kreis von Eigentümern zu verteilen und die durch das Unternehmen entstehenden landeskulturellen Nachteile zu mindern.

Abweichend von einer Regelflurbereinigung (Verfahren nach § 1 FlurbG) haben die Teilnehmer keinen Anspruch auf volle Landabfindung, sofern die benötigte Fläche für das Unternehmen nicht durch freihändigen Grunderwerb bzw. durch Entgegennahme von Landabfindungsverzichtserklärungen erworben werden kann. Sie sind für die vom Unternehmen benötigten Flächen in Geld zu entschädigen.

Die Beteiligung des Unternehmensträgers an den Kosten des Verfahrens ist gesetzlich geregelt. So muss das Unternehmen anteilig für die Verfahrens- und Ausführungskosten aufkommen, die durch die Bereitstellung der zugeteilten Flächen und Behebung von Nachteilen verursacht werden.

Ausführungskosten, die der Unternehmensträger anteilig zu tragen hat, können insbesondere entstehen

- beim Ausbau von ländlichen Wegen und Straßen,
- beim Ausbau von Gewässern,
- bei Maßnahmen zur Herrichtung der Abfindungen und den hierzu notwendigen Bodenverbesserungsmaßnahmen,
- bei Maßnahmen der Landschaftspflege und
- als Vermessungskosten und sonstigen Nebenkosten.