

# Flurbereinungsverfahren

## Allgemeine Informationen

Flurbereinungsverfahren sind Verfahren zur Neuordnung von ländlichen Grundstücken. Ursprünglich dienten sie ausschließlich dazu, die Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Landwirtschaft zu verbessern. Mittlerweile werden sie jedoch überwiegend eingesetzt, um ländliche Regionen als Teil der Integrierten Ländlichen Entwicklung (ILE) ganzheitlich strukturell weiterzuentwickeln. Je nachdem, welche Ziele mit einem Verfahren erreicht werden sollen und welche Maßnahmen notwendig sind, kommen unterschiedliche Verfahrensarten zum Einsatz.

Es werden unterschieden:

- Regelflurbereinigung
- Vereinfachte Flurbereinigung
- Unternehmensflurbereinigung
- Beschleunigte Zusammenlegung
- Freiwilliger Landtausch
- Zusammenführung von Boden- und Gebäudeeigentum

## Zuständigkeiten

### Referat Ländliche Entwicklung, Bodenordnung

Besucheradresse:

Dr.-Zieger-Straße 2, Gebäude IV  
04720 Döbeln

Postadresse:

Frauensteiner Straße 43  
09599 Freiberg

Telefon: 03731 799-1602

Fax: 03731 799-1607

ile.geoinformation[at]landkreis-mittelsachsen.de

## Voraussetzungen

### Anordnungsgründe für Flurbereinigungsverfahren

#### *Neuordnung von zersplittertem Grundbesitz*

Verfügen Eigentümer über mehrere, verteilt gelegene Grundstücke, können diese im Zuge eines Flurbereinigungsverfahrens wertgleich zu größeren Flurstücken zusammengelegt werden. Dies erleichtert die Bewirtschaftung und die Verpachtung.

#### *Erschließung von Flächen*

Die großflächige Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen führte dazu, dass viele ehemalige Wirtschaftswege heute nicht mehr vorhanden sind. Hierdurch sind viele Grundstücke nicht mehr direkt erreichbar. Im Flurbereinigungsverfahren werden alle neuen Grundstücke durch Wege erschlossen. Dafür ist nicht immer der Bau neuer Wege notwendig – oftmals genügt die Erneuerung des vorhandenen Wegenetzes und eine geschickte Neuordnung zu größeren, zusammengelegten Grundstücken.

#### *Nutzungskonflikte an Grundstücken*

Ungeklärte Eigentumsverhältnisse, zum Beispiel durch Gebäude, Straßen oder Gewässer, die durch Baumaßnahmen der Vergangenheit auf fremden Grundstücken errichtet wurden, führen häufig zu Streitigkeiten. Mit Flurbereinigungsverfahren können diese kleinräumigen Probleme durch eine Neuordnung der Grundstücke beseitigt werden. Aber auch, wenn es um großräumige Nutzungskonflikte aufgrund unterschiedlicher Interessen geht (zum Beispiel Konflikte zwischen Naturschutz, Landwirtschaft oder Siedlungsentwicklung), können Flurbereinigungsverfahren helfen, gemeinsame Lösungen zu finden.

#### *Bereitstellung von Flächen für Großbauvorhaben*

Große Infrastrukturvorhaben (Straßenbau, Deichbau und so weiter) benötigen meist sehr viel Land. Müssen diese Flächen enteignet werden, belastet dies einige wenige Eigentümer sehr stark. Durch eine Unternehmensflurbereinigung kann der Landverlust auf eine große Zahl von Eigentümern verteilt werden.

## Naturschutz/Landschaftspflege/Erosionsschutz

Maßnahmen des Naturschutzes, zur Aufwertung des Landschaftsbildes oder des Erosionsschutzes können durch die Neuordnung der Grundstücke und/oder durch konkrete Maßnahmen, wie zum Beispiel die Pflanzung von Baumreihen oder Hecken unterstützt werden. Dies kann

durch eigene Flurbereinungsverfahren oder im Rahmen eines "normalen" Verfahrens erfolgen.

## **Aufwertung des Wohnumfeldes**

Maßnahmen der Flurbereinigung tragen häufig dazu bei, die Lebens- und Arbeitsbedingungen in den Dörfern zu verbessern. Insbesondere durch die Bodenordnung ergeben sich umfassende Möglichkeiten einer Strukturverbesserung (Verkehr, Erschließung, Gestaltung öffentlicher Flächen, Herstellung von Spiel- und Sportanlagen, Grenzregelungen etc.). Die innerörtliche Neuordnung von Flächen schafft die Voraussetzungen für eine bessere Nutzung zum Beispiel als Bauland. Dadurch wird der Landschaftsverbrauch im Außenbereich vermindert. Pflanzungen am Ortsrand verbessern die Einbindung des Dorfes in die Landschaft. Neu geschaffene landwirtschaftliche Wege werden so angelegt, dass sie auch als Fahrradweg oder zum Wandern nutzbar sind.

## **Verfahrensablauf**

### **Vorbereitung des Verfahrens**

Die Anregung zur Durchführung eines Verfahrens kommt meist von der Gemeinde oder besonders betroffenen Eigentümern. Die obere Flurbereinigungsbehörde prüft dann, ob die Durchführung eines Verfahrens aus objektiven Gründen sinnvoll ist. Vor der Anordnung eines Flurbereinigungsverfahrens werden die voraussichtlich Beteiligten intensiv über die Abgrenzung, die Ziele, mögliche Maßnahmen und die geschätzten Kosten informiert.

### **Flurbereinigungsbeschluss**

Ein Flurbereinigungsverfahren wird mit dem Flurbereinigungsbeschluss angeordnet. In ihm wird das Neuordnungsgebiet festgelegt, der Name und Sitz der Teilnehmergeinschaft festgesetzt sowie die Begründung für die Anordnung des Verfahrens gegeben. Mit der Anordnung entsteht die Teilnehmergeinschaft, der alle Grundstückseigentümer und Erbbauberechtigten innerhalb des Verfahrensgebietes angehören.

Der Flurbereinigungsbeschluss wird öffentlich bekannt gemacht. Die Gebietskarte wird in der Neuordnungsgemeinde und den angrenzenden Gemeinden zur Information der Bürger/innen öffentlich ausgelegt.

### **Wertermittlung der Grundstücke**

Um die Grundstücke später wertgleich tauschen zu können, werden sie durch Teilnehmergeinschaft unter Beiziehung von unabhängigen Sachverständigen bewertet.

### **Entwurf eines Wege- und Gewässerplans mit landschaftspflegerischem Begleitplan**

Dieser Plan enthält alle Maßnahmen, die innerhalb des Flurbereinigungsverfahrens durchgeführt werden sollen (insbesondere Wege, Gräben und Pflanzungen). Er wird durch die Teilnehmergeinschaft aufgestellt und durch die obere Flurbereinigungsbehörde genehmigt beziehungsweise festgestellt. Die Kosten der Maßnahmen werden in einem Kosten- und Finanzierungsplan zusammengefasst.

### **Ausbau der im Wege- und Gewässerplan vorgesehenen Anlagen**

Nach Genehmigung oder Feststellung des Wege- und Gewässerplans werden die darin geplanten Maßnahmen realisiert. Die ingenieurtechnische Ausführungsplanung sowie die Bauleitung werden in der Regel vom Verband für Ländliche Neuordnung sichergestellt. Auftraggeber ist die Teilnehmergeinschaft, deren Aufgabe der Ausbau der geplanten Maßnahmen ist.

### **Vermessung des neuen Wege- und Gewässernetzes**

Die Neugestaltung des Flurbereinigungsgebietes erfordert eine Vielzahl von vermessungstechnischen Arbeiten, zum Beispiel zur Festlegung der Grenzen des neuen Wege- und Gewässernetzes als Grundlage für die Neuverteilung der Grundstücke.

### **Wunschtermin für die Teilnehmer über ihre Zuteilung**

Vor der Neuverteilung der Grundstücke sind alle Teilnehmer über ihre Wünsche zu hören. Einen Rechtsanspruch auf die Erfüllung ihrer Wünsche haben die Teilnehmer jedoch nicht.

### **Vorläufige Besitzeinweisung nach Absteckung der neuen Grundstücke**

An einem bestimmten Tag (meist im Herbst eines Jahres) geht im gesamten Verfahren die tatsächliche Nutzung von den alten Grundstücken auf die neuen Grundstücke über. Hierfür erlässt die obere Flurbereinigungsbehörde eine sogenannte Vorläufige Besitzeinweisung. Von nun an können Landwirte ihre neuen Grundstücke bewirtschaften und damit auch beurteilen, ob diese vergleichbar mit den in das Verfahren eingebrachten Grundstücken sind.

### **Flurbereinigungsplan mit Anhörungstermin**

Die Ergebnisse des Verfahrens fasst die Teilnehmergeinschaft im Flurbereinigungsplan zusammen. Er besteht aus Karten, Verzeichnissen und einem textlichen Teil. Er enthält unter anderem den Nachweis über die alten und neuen Grundstücke jedes Teilnehmers, den Wege- und Gewässerplan mit landschaftspflegerischem Begleitplan und die Regelung sonstiger Rechtsverhältnisse. Er ist den Beteiligten in einem Anhörungstermin bekannt zu geben und öffentlich auszulegen.

## **(Vorzeitige) Ausführungsanordnung**

Ist der Flurbereinigungsplan unanfechtbar geworden, ordnet die obere Flurbereinigungsbehörde seine Ausführung an. Mit dem in der Ausführungsanordnung verfügten Stichtag treten nun auch eigentumsrechtlich die neuen Grundstücke an die Stelle der alten.

## **Berichtigung der öffentlichen Bücher**

Anschließend werden dem Grundbuchamt und der Unteren Vermessungsbehörde beim Landratsamt oder der Kreisfreien Stadt die Unterlagen zur Berichtigung der öffentlichen Bücher (insbesondere Grundbuch und Kataster) übergeben.

## **Schlussfeststellung**

Mit der Schlussfeststellung wird festgestellt, dass die Ausführung nach dem Flurbereinigungsplan bewirkt ist (das heißt, dass zum Beispiel der Ausbau des Wege- und Gewässernetzes abgeschlossen ist) und dass den Beteiligten keine Ansprüche mehr zustehen, die im Verfahren hätten berücksichtigt werden müssen. Damit ist das Flurbereinigungsverfahren beendet.

## **Fristen**

Die Dauer eines Flurbereinigungsverfahrens ist sehr stark von der Verfahrensgröße und den verfolgten Verfahrenszielen abhängig. Einfache Verfahren dauern teilweise weniger als ein Jahr, große, umfassende Verfahren auch zehn und mehr Jahre. Die eigentliche Umsetzung der Maßnahmen (Wegeausbau, Pflanzungen etc.) beschränkt sich auch in den langwierigen Verfahren meist auf etwa fünf Jahre.

## **Kosten**

- Die Verfahrenskosten für ein Flurbereinigungsverfahren (also die persönlichen und sächlichen Kosten der Behördenorganisation) trägt der Freistaat Sachsen.
- Die Ausführungskosten für die Durchführung der Maßnahmen im Rahmen einer Flurbereinigung muss die Teilnehmergeinschaft übernehmen. Sie erhält hierfür umfangreiche Fördermittel (65 bis 90 Prozent).

## **Rechtsgrundlage**

- **Flurbereinigungs-gesetz (FlurbG)**
- **Sächsisches Gesetz zur Ausführung des Flurbereinigungs-gesetzes (AGFlurbG)**
- **Landwirtschaftsanpassungs-gesetz (LwAnpG)**