

Vereinfachte Flurbereinigung Bleckede-Radegast

Aufklärungsversammlung vom 28.08.2024

Erläuterungen zu S. 26 der Präsentation:

Ablauf Flurbereinigungsverfahren

Ein Flurbereinigungsverfahren besteht aus mehreren aufeinander aufbauenden Verfahrensschritten.

Zur Darstellung (siehe Präsentation):

Die Verfahrensschritte mit unmittelbarer Auswirkung auf die Teilnehmer, deren Flächen und Rechtsverhältnisse werden durch einen Verwaltungsakt abgeschlossen. Diese sind in der Darstellung grün hinterlegt.

- Die Rechtmäßigkeit dieser Schritte können die Teilnehmer durch Erheben eines Widerspruches überprüfen lassen.

Die weiteren, ebenso wichtigen Verfahrensschritte, sind in gelb hinterlegt.

Aktuell befinden wir uns im roten Feld, nämlich der Aufklärung der Grundstückseigentümer.

• Anordnung des Verfahrens durch Flurbereinigungsbeschluss

Der erste Verwaltungsakt ist der Flurbereinigungsbeschluss. Weitere Details hierzu in der Präsentation

• Vorstandswahl

Die Teilnehmergeinschaft wählt aus ihrer Mitte einen Vorstand, der ihre gemeinschaftlichen Anliegen wahrnimmt. Er hat mitzuwirken im Wertermittlungsverfahren, bei der Aufstellung des Wege- und Gewässerplans und hat insbesondere die dort geplanten Anlagen herzustellen.

Ein handlungsfähiger Vorstand ist die Voraussetzung für die nächsten Verfahrensschritte.

Weitere Details hierzu in der Präsentation.

Die folgenden drei Schritte schaffen die tatsächlichen Grundlagen für die Neuzuteilung des Verfahrensgebietes:

• Wertermittlung

- Die Grundstückstausche in Flurbereinigungsverfahren werden grundsätzlich nicht nach Fläche, sondern nach Werten durchgeführt.
- Die Wertermittlung dient der Ermittlung der Tauschwerte der landwirtschaftlichen Grundstücke im Verfahrensgebiet

- Sie ermöglicht die Neuzuteilung/Abfindung der Teilnehmer mit Flächen von gleichem Wert
- Bei der Flurbereinigungswertermittlung handelt es sich um eine verfahrensinterne vergleichende Bewertung nach dem Nutzen, d.h. nach dem Bodenwert, der sich aus der natürlichen Ertragsfähigkeit ergibt.
- Grundlage hierfür sind die Bodenschätzungsergebnisse des Finanzamtes.
- Die Wertermittlungsergebnisse werden ausgelegt und erläutert.

• **Wege- und Gewässerplan mit landschaftspflegerischem Begleitplan** (Plan nach § 41)

- Der Wege und Gewässerplan beinhaltet die Neugestaltung des Flurbereinigungsgebietes. In ihm werden das künftige Wege- und Gewässernetz, die landschaftsgestaltenden Anlagen sowie ggfs. weitere gemeinschaftliche Anlagen festgelegt.
- Er bildet somit das Gerippe für die neue Feldeinteilung.
- Er wird im Benehmen mit dem Vorstand aufgestellt und plangenehmigt oder planfestgestellt.
- Widerspruchsmöglichkeit ist nur dem Vorstand der TG vorbehalten, da die Betroffenheit für die einzelnen Teilnehmer zu diesem Zeitpunkt noch nicht absehbar ist.

• **Ausbau**

- Der Ausbau der geplanten Maßnahmen erfolgt i.d.R. unmittelbar nach der Genehmigung des Wege- und Gewässerplans.
Die Teilnehnergemeinschaft ist Ausbauträgerin und für den Ausbau verantwortlich.

• **Vermessung**

- Vermessungsarbeiten sind in verschiedenen Verfahrensphasen erforderlich.
- Zuerst wird die Umringsgrenze des Verfahrensgebietes ermittelt und festgestellt
- Sobald die künftigen Bedingungsgrenzen für die Neueinteilung des Verfahrens feststehen, nämlich das geplante Wegenetz und die bestehenbleibenden topographischen Strukturen, kann mit der Aufmessung und Absteckung dieser Grenzen begonnen werden.
- Neumessungsgebiet: alle Flurstücksgrenzen innerhalb des Verfahrensgebietes werden neu vermessen.

• Auswertung

- Die Auswertung führt die Vermessungsergebnisse und die Wertermittlungsergebnisse zusammen.
- Das Ergebnis sind Feldblöcke mit Flächengröße und Werten, in den die Neuzuteilung erfolgen kann.

• Planwunschtermin

- Einzeltermine mit den TeilnehmerInnen für die Entgegennahme und Erörterung ihrer Zuteilungswünsche / Abfindung.

• Neuzuteilung / Abfindung

- Für jeden Teilnehmer wird zunächst die Summe der Wertverhältnisse seiner eingebrachten Flurstücke abzüglich des anteiligen Landabzuges ermittelt (= Abfindungsanspruch).
- Innerhalb der neuen Blöcke wird unter größtmöglicher Berücksichtigung der Planwünsche der Teilnehmer und der Abwägung der betriebswirtschaftlichen Verhältnisse aller Teilnehmer die Neuzuteilung für alle Teilnehmer erstellt. Die Einteilung erfolgt **nicht nach Fläche, sondern nach den Wertverhältnissen**.
- Die Zuteilung / Abfindung hat mit Land von gleichem Wert zu erfolgen. Das beinhaltet alle Faktoren, die auf den Ertrag, die Benutzung und die Verwertbarkeit Einfluss haben (z.B. Bodengüte, Nutzungsart, Beschaffenheit, Entfernung,.....)

• Besitzeinweisung

- Die Neuzuteilung wird durch die Anordnung der vorläufigen Besitzeinweisung in die Örtlichkeit übertragen.
- Die vorläufige Besitzeinweisung ermöglicht die frühzeitige Nutzung der neuen Flurstücke bereits vor dem rechtlichen Eigentumsübergang, der nach der Rechtssystematik erst nach dem Flurbereinigungsplan stattfindet.
- Die Nutzungsübergänge für die verschiedenen Kulturen werden durch Überleitungsbestimmungen geregelt.
- Die neuen Grenzen werden in die Örtlichkeit übertragen und bei Bedarf angezeigt.
- Die Besitzeinweisung ist für die Teilnehmer häufig eine sehr einschneidende Veränderung.
- Der tatsächliche Besitz und die Eigentumsnachweise passen ab dem Zeitpunkt der Besitzeinweisung nicht mehr zusammen.
 - rechtlich Grundbuch und Kataster
 - örtlich neuer Bestand

• Flurbereinigungsplan

- Der Flurbereinigungsplan fasst die Ergebnisse des Flurbereinigungsverfahrens zusammen. Hier werden die Flurstücke des alten und neuen Bestandes einschließlich der Werte nachgewiesen, sämtliche Berechtigungen oder Belastungen der alten Grundstücke auf die neuen Grundstücke übertragen sowie etwaige Geldausgleiche festgesetzt.
- Widersprüche gegen den Flurbereinigungsplan können ausschließlich in einem Ausschlussstermin vorgebracht werden.
- Der FlurbPlan ist die Grundlage für die Berichtigung der öffentlichen Bücher.

Die Regelungen des Flurbereinigungsplanes treten erst in Kraft durch die:

• Ausführungsanordnung

- Wenn der Flurbereinigungsplan rechtskräftig geworden ist, ordnet die Flurbereinigungsbehörde seine Ausführung an.
- Erst die Ausführungsanordnung bestimmt den Zeitpunkt, ab welchem die Regelungen des Flurbereinigungsplans, d.h. die neuen Grundstücke mit allen Rechten an die Stelle von Grundbuch und Kataster treten (= Eintritt des neuen Rechtzustandes)
- Die Angaben aus Kataster und Grundbuch werden erst dann ungültig und durch die Zuteilungsflächen ersetzt.

• Berichtigung der öffentlichen Bücher

- Direkt im Anschluss an die Ausführungsanordnung beantragt das ArL die Berichtigung der öffentlichen Bücher (Kataster, Grundbuch, Wasserbuch, Baulasten, etc.)
- Die Berichtigung ist für die Teilnehmer gebührenfrei.

• Schlussfeststellung

- Wenn alle Ansprüche aus der Flurbereinigung geregelt sind, wird das Verfahren schlussfestgestellt und die Teilnehmergemeinschaft aufgelöst.