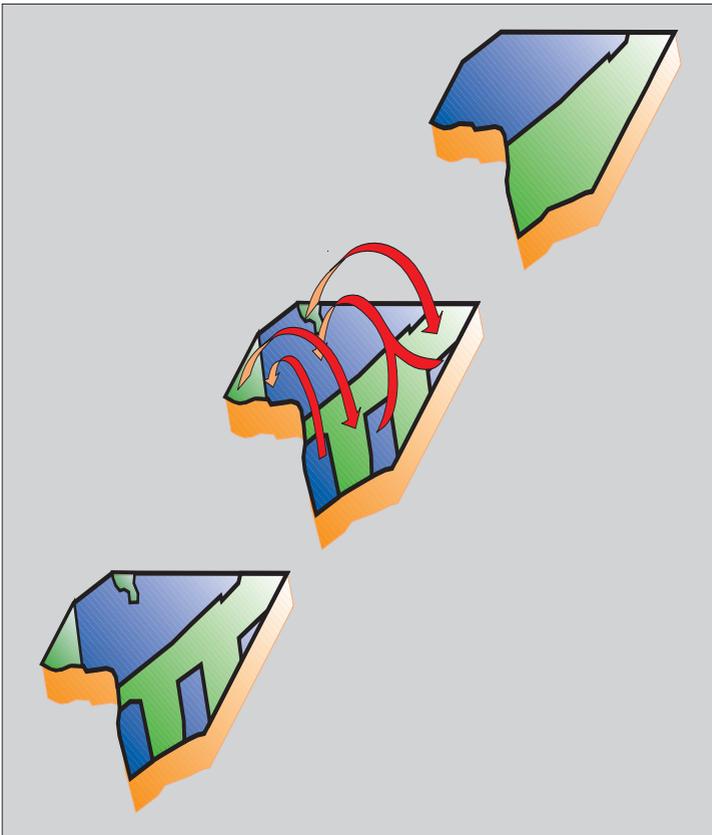


Ländliche Entwicklung in Bayern



Einfache Neuordnungsverfahren für die Landwirtschaft



Merkblatt 10/1995



Bayerisches
Staatsministerium
für Ernährung,
Landwirtschaft
und Forsten



Herausgeber:

Bayerisches Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

Postfach 22 00 12, 80535 München

1. Auflage

RB-Nr.: 08/95/53

Redaktion (verantw.):

Dr.-Ing. Michael Stumpf

Mitarbeiter der Projektgruppe:

Karl-Heinz Bauer Bayerischer Bauernverband, Hauptgeschäftsstelle Landshut

Ulrich Eitel Bayerischer Bauernverband, Hauptgeschäftsstelle Bamberg

Heribert Haas Direktion für Ländliche Entwicklung Bamberg

Mathias Paulus Direktion für Ländliche Entwicklung Krumbach

Josef Reidl Bayerisches Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

Franz Vielhuber BBV-Generalsekretariat München

Gestaltung, Satz und Druck:

Bereich Zentrale Aufgaben der Bayerischen Verwaltung für

Ländliche Entwicklung, Infanteriestraße 1, 80797 München

Die Kartendarstellungen zeigen unveränderte Beispiele aus der Praxis

Dieses Merkblatt wurde auf 100 % Altpapier gedruckt.



Inhalt	Seite
Vorwort	3
Für jede Aufgabenstellung die geeignete Verfahrensart	4
Strukturwandel erfordert flexibles Handeln	5
Einfache Verfahrensarten für die Landwirtschaft	6
• Freiwilliger Landtausch	6
• Beschleunigtes Zusammen- legungsverfahren	11
• Vereinfachtes Flurbereinigungsverfahren	16
• Kombination mehrerer Verfahrensarten	20
Ansprechstellen	22

Vorwort



Der Strukturwandel in der Landwirtschaft verläuft zunehmend rascher. Zwar ist, wie die Praxis zeigt, in Einzelfällen die weitere Nutzung freierwerdender Flächen über Bewirtschaftungsvereinbarungen möglich; ein späteres Bodenordnungsverfahren zur langfristigen Sicherung der Landbewirtschaftung und zur Verbesserung des Einkommens für den Landwirt wird damit in der Regel jedoch nicht entbehrlich.

Ein Neuordnungsverfahren nach dem Flurbereinigungsverfahrensgesetz muß nicht viele Jahre dauern. Gerade wenn nur wenige Baumaßnahmen erforderlich sind und die Zusammenlegung von Grundstücken im Vordergrund steht, kann ein einfaches Verfahren nach dem Flurbereinigungsverfahrensgesetz rasch Hilfe bringen. Als einfache Verfahrensarten werden das vereinfachte Flurbereinigungsverfahren, das beschleunigte Zusammenlegungsverfahren und der freiwillige Landtausch bezeichnet.

Die Anwendung der einfachen Verfahrensarten, wo immer dies gewünscht und möglich ist, ist ein gemeinsames Ziel der hierfür zuständigen Direktionen für Ländliche Entwicklung und des Berufstandes. Deshalb wurde dieses Merkblatt gemeinsam mit dem Bayerischen Bauernverband erarbeitet, um Interessenten eine erste Information zu bieten. Die in der Broschüre genannten Ansprechstellen helfen gerne weiter.

Wir danken den Bearbeitern der Broschüre für ihre Mitwirkung und würden uns freuen, wenn die mitgeteilten Informationen breites Interesse und regen Eingang in die Praxis fänden.

Bayerisches Staatsministerium
für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten



Für jede Aufgabenstellung die geeignete Verfahrensart

Das Flurbereinigungsgesetz bietet für unterschiedliche Problemstellungen verschiedene Arten von Neuordnungsverfahren an:

- für die umfassende Entwicklung und Neuordnung von Dorf und Landschaft, das Regelverfahren nach den §§ 1, 4 und 37 FlurbG,
- für die Verminderung von Nachteilen für Landwirtschaft und Landschaft bei der Durchführung großer öffentlicher Bauvorhaben, das Unternehmensverfahren nach § 87 FlurbG,
- für die Ausführung von Maßnahmen zur gezielten Landentwicklung, wie z. B. der Verbesserung der Agrarstruktur oder der naturnahen Entwicklung von Gewässern, das vereinfachte Verfahren nach § 86 Abs. 1, Nr. 1 FlurbG,
- für die Behebung von Nachteilen für Landwirtschaft und Landschaft im Anschluß an ein großes öffentliches Bauvorhaben, das vereinfachte Verfahren nach § 86 Abs. 1, Nr. 2 FlurbG,
- für die Auflösung von Landnutzungskonflikten, das vereinfachte Verfahren nach § 86 Abs. 1, Nr. 3 FlurbG
- für die Neuordnung kleinräumiger und solcher Gebiete, in denen eine stärkere Zusammenlegung erforderlich ist, das vereinfachte Verfahren nach § 86 Abs. 1, Nr. 4 FlurbG,
- für die Neuordnung von ländlichem Grundbesitz mit weitgehend vorhandener Erschließungsstruktur, das beschleunigte Zusammenlegungsverfahren,
- für die Zusammenlegung von Flurstücken weniger Teilnehmer auf dem Wege der Vereinbarung, das Landtauschverfahren.

Die Kombination verschiedener Verfahrensarten ist möglich.

Strukturwandel erfordert flexibles Handeln

Um Betriebe auch in Zukunft erfolgreich führen zu können, muß der Landwirt alle Möglichkeiten der Kostensenkung und Arbeitseinsparung nutzen. Ein wesentlicher Faktor ist die rasche Anpassung an die aktuelle Entwicklung. Die Neuordnungsverfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz leisten hierzu einen wichtigen Beitrag durch

- kurzfristige Bildung größerer Bewirtschaftungsflächen,
- zügigen Ausbau der wichtigsten Erschließungswege,
- rasche Durchführung der Bodenordnung,
- Herstellung aktueller und übersichtlicher Eigentumsnachweise.

Dazu sind vor allem die einfachen Verfahrensarten geeignet. Hierunter verstehen wir den freiwilligen Landtausch, das beschleunigte Zusammenlegungsverfahren sowie das vereinfachte Verfahren nach § 86 Abs. 1, Nr. 1 und 4 FlurbG.





Einfache Verfahrensarten für die Landwirtschaft

Freiwilliger Landtausch

Voraussetzungen

- Wenige Tauschpartner.
- Ausreichendes Wegenetz.
- Freiwilligkeit der Grundeigentümer.
- Antrag der Tauschpartner.

Möglichkeiten

- Tausch möglichst ganzer Flurstücke.
- Geringfügige Vermessungen.

Varianten

Der freiwillige Landtausch kann durchgeführt werden

- zur Verbesserung der Agrarstruktur,
- zur Unterstützung landwirtschafts- und landschaftsgerechter Erstaufforstungen,
- aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Daneben kann der freiwillige Landtausch auch ohne ein behördlich geleitetes Verfahren auf privatrechtlicher Grundlage sowie auf Pachtbasis durchgeführt werden; hierbei sind keine Vermessungsarbeiten und keine Folgemaßnahmen möglich; die anfallende Grunderwerbssteuer ist nicht zuschufähig.

Vorteile

- Die neuen Grundstücke können in der Regel innerhalb eines Jahres bewirtschaftet werden.
- Austausch ganzer Flurstücke erfordert nur geringen Aufwand an Technik und Verwaltung.
- Kostengünstig; soweit nur ganze Flurstücke getauscht werden, sogar weitestgehend kostenlos.
- Alle Tauschvorgänge werden einvernehmlich vereinbart.

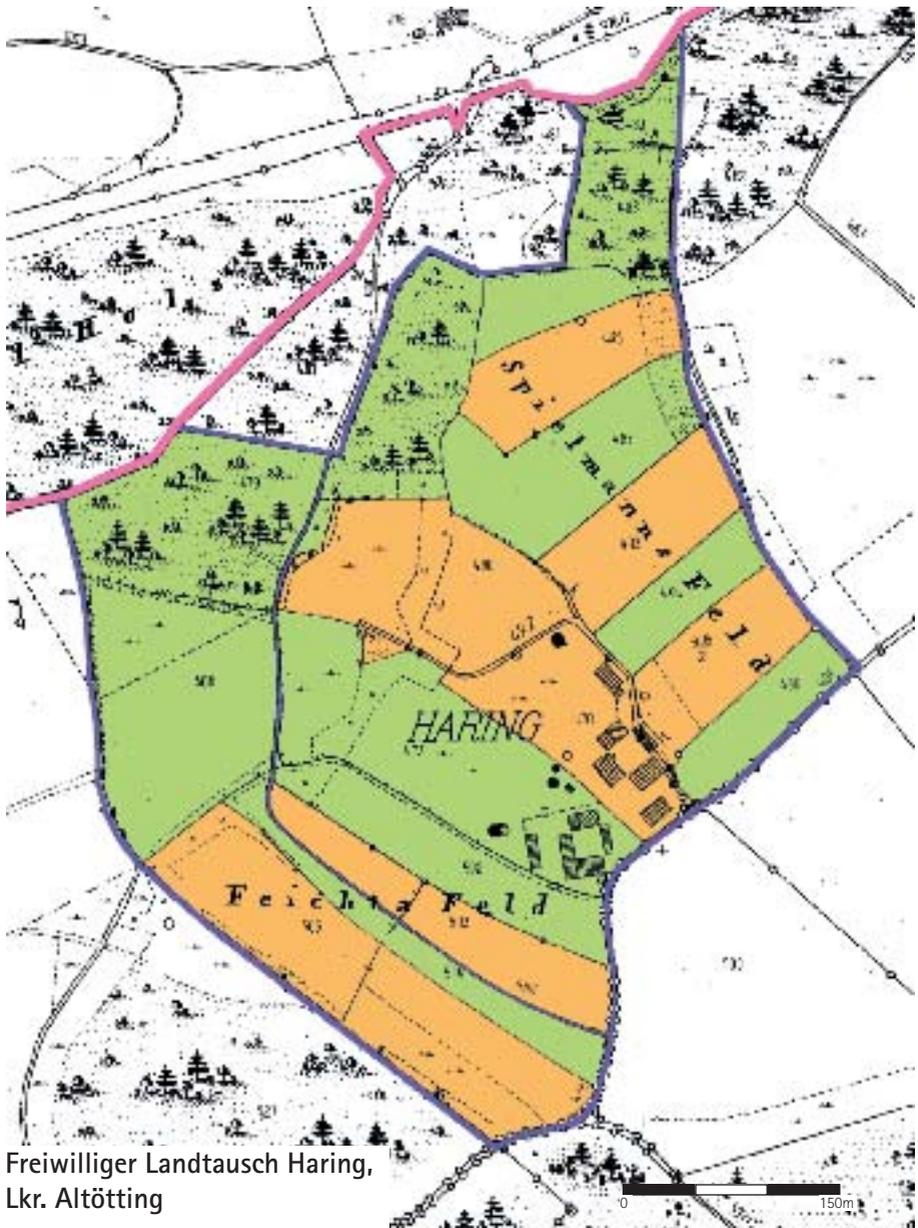
Grenzen

- Nicht jede zweckmäßige Lösung kann durchgesetzt werden.
- Bau- und Gestaltungsmaßnahmen kaum möglich.
- Keine vollständige Vermessung.

Finanzierung

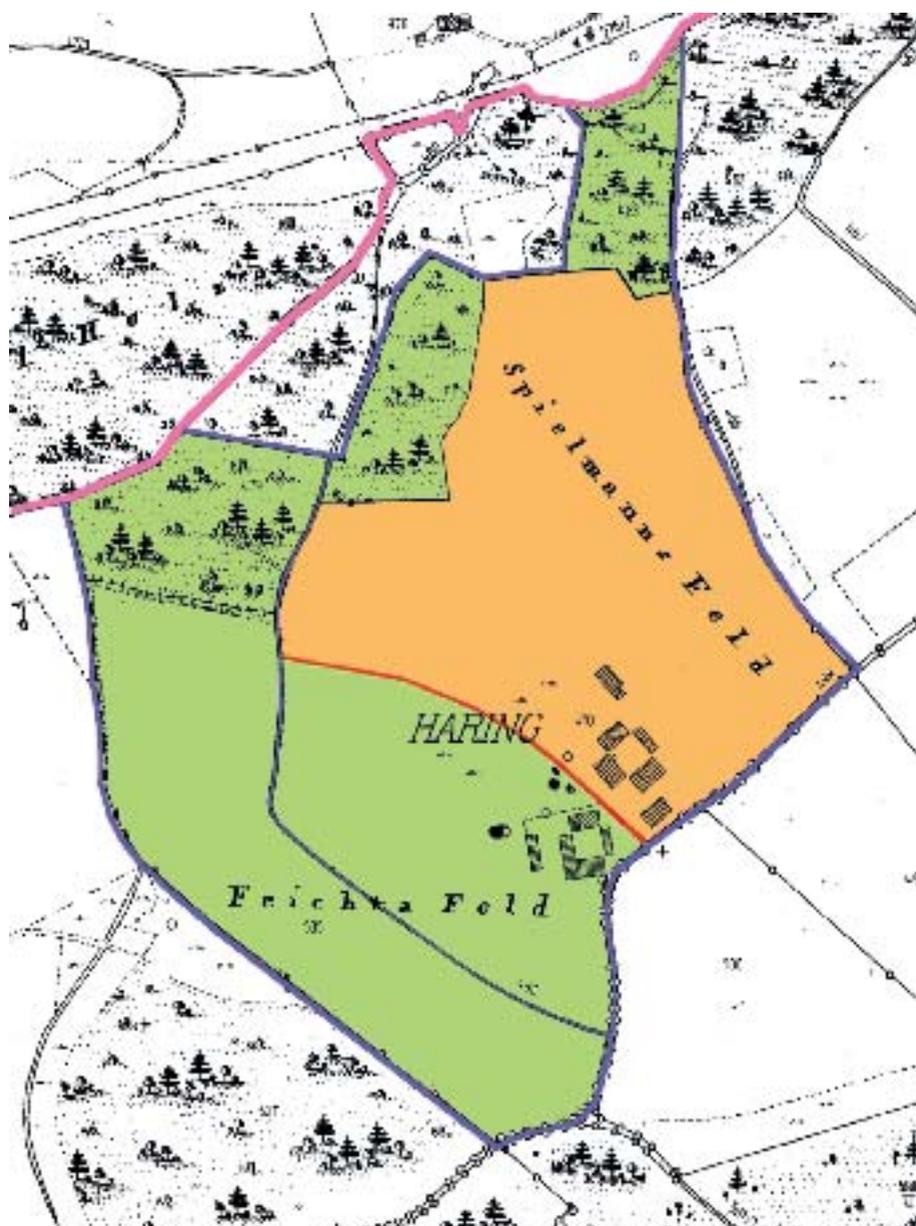
- Die Leistung der Behörde und des Betreuers werden zu 100 % aus öffentlichen Mitteln finanziert.
- Etwaige Folgemaßnahmen werden i. d. R. mit 75 % bezuschußt.



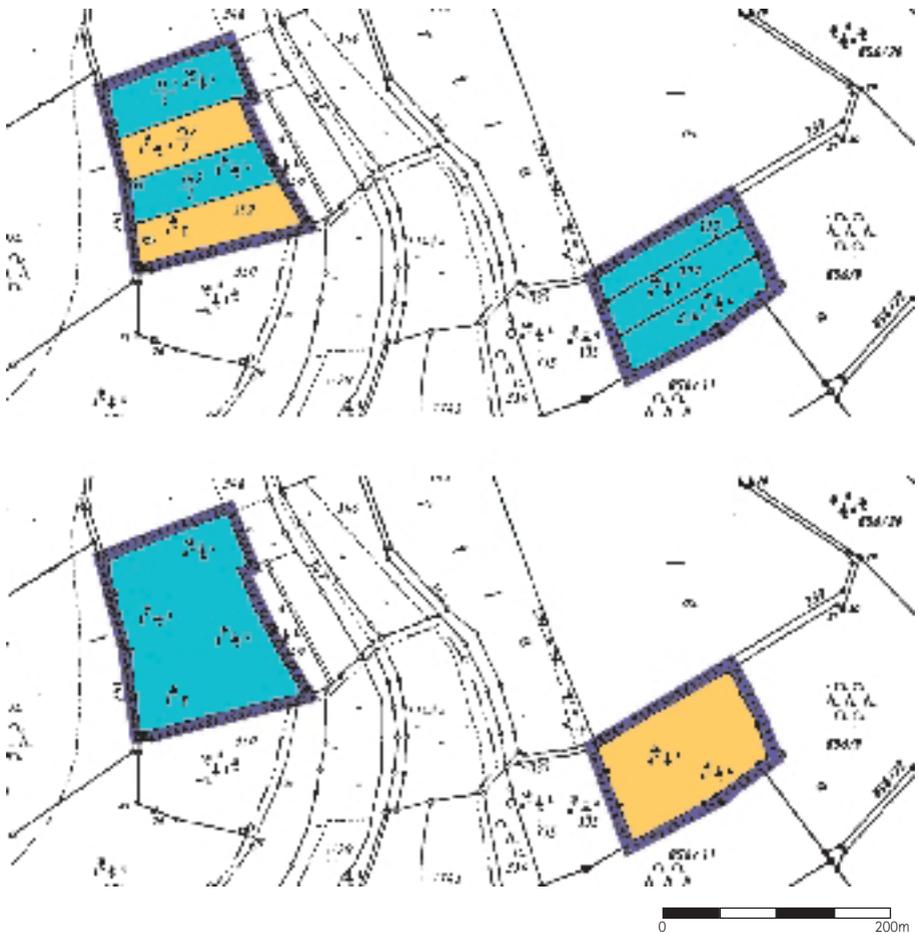


Freiwilliger Landtausch Haring,
Lkr. Altötting

Die Flurstücke der Tauschpartner waren stark miteinander verzahnt und die rentable Bewirtschaftung dadurch erschwert.



Durch den Austausch von Flächen und mit nur einer neu festzulegenden Grenze ist es gelungen, die beiden Besitzstände zu arrondieren.



Freiwilliger Landtausch Haunsfeld, Lkr. Eichstätt

Im westlichen Teil des Tauschgebietes waren vier kleinere Waldgrundstücke (Durchschnittsgröße ca. 0,5 ha) abwechselnd zwei Eigentümern zugeordnet. Eine erfolgreiche Waldnutzung war deshalb nur eingeschränkt möglich. Durch Austausch und Zusammenlegung von Waldparzellen wurden gut bewirtschaftbare und übersichtliche Waldflächen geschaffen. Die Ausweisung von nur mehr einem Flurstück pro Besitzstand schafft Eigentumssicherheit und kann Grenzstreitigkeiten verhindern.

Beschleunigtes Zusammenlegungsverfahren

Voraussetzungen

- Erschließung im wesentlichen vorhanden.
- Wertermittlung soll in einfacher Weise möglich sein.
- Neueinteilung des Grundbesitzes kann weitgehend einvernehmlich erfolgen.
- Zusammenlegungsverfahren wird von den Interessenten beantragt.

Möglichkeiten

- Neueinteilung des Grundbesitzes; nach Möglichkeit über den Tausch ganzer Flurstücke.
- einzelne Wegebaumaßnahmen; vorzugsweise auf bestehenden Trassen.
- Vermessung des Zusammenlegungsgebietes und Fertigung neuer Eigentumsnachweise.

Varianten

Das beschleunigte Zusammenlegungsverfahren kann beantragt werden von

- mehreren Grundeigentümern,
- der landwirtschaftlichen Berufsvertretung,
- gegebenenfalls der zuständigen Naturschutzbehörde, wenn Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Mittelpunkt des Vorhabens stehen und eine ausreichende Mitwirkungsbereitschaft der betroffenen Grundeigentümer besteht.





Das Zusammenlegungsverfahren kann mit oder ohne einen gewählten Vorstand der Teilnehmergeinschaft durchgeführt werden. Soll in einfach gelagerten Fällen kein Vorstand gebildet werden, nimmt dessen Aufgabe die Versammlung der Teilnehmer wahr.

Vorteile

- Kurze Bearbeitungszeit; bis zum Besitzübergang auf die neuen Grundstücke ca. 5 Jahre (Stand 1994).
- In der Regel gut überschaubares Gebiet mit bescheidenen Gestaltungsvorstellungen; daher wenig Verwaltungs- und Planungsaufwand.
- Da kein Plan über die gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen aufgestellt wird, entfällt ein langwieriger Planungsprozeß.
- Einfache Bau- und Gestaltungsmaßnahmen sind kurzfristig möglich.
- Die Neueinteilung des Grundbesitzes wird nach Möglichkeit einvernehmlich geregelt. Zweckmäßige Lösungen sind durchsetzbar, soweit sie mit dem Abfindungsanspruch des einzelnen vereinbar sind.
- Bedarfsweise komplette Vermessung.
- Herstellung neuer Eigentumsnachweise.

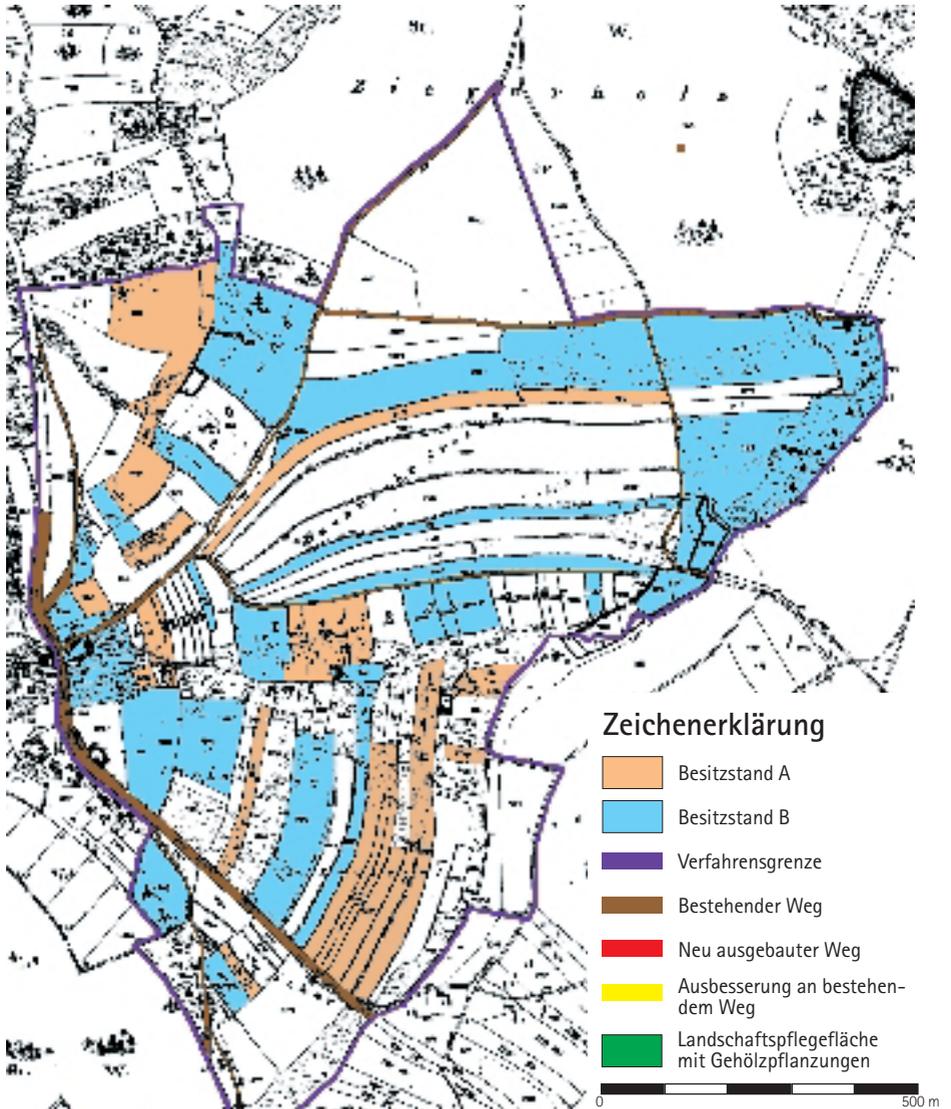
Grenzen

- Weil ein Plan über die gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen nicht aufgestellt wird, scheidet Bau- maßnahmen, die einer Planfeststellung bedürfen, aus.
- Maßnahmen, die über die unmittelbaren Bedürfnisse der Grundeigentümer hinausgehen, können nicht durchgeführt werden.
- Für großräumige Anwendung (z. B. über das gesamte Gemeindegebiet) in der Regel nicht geeignet.

Finanzierung

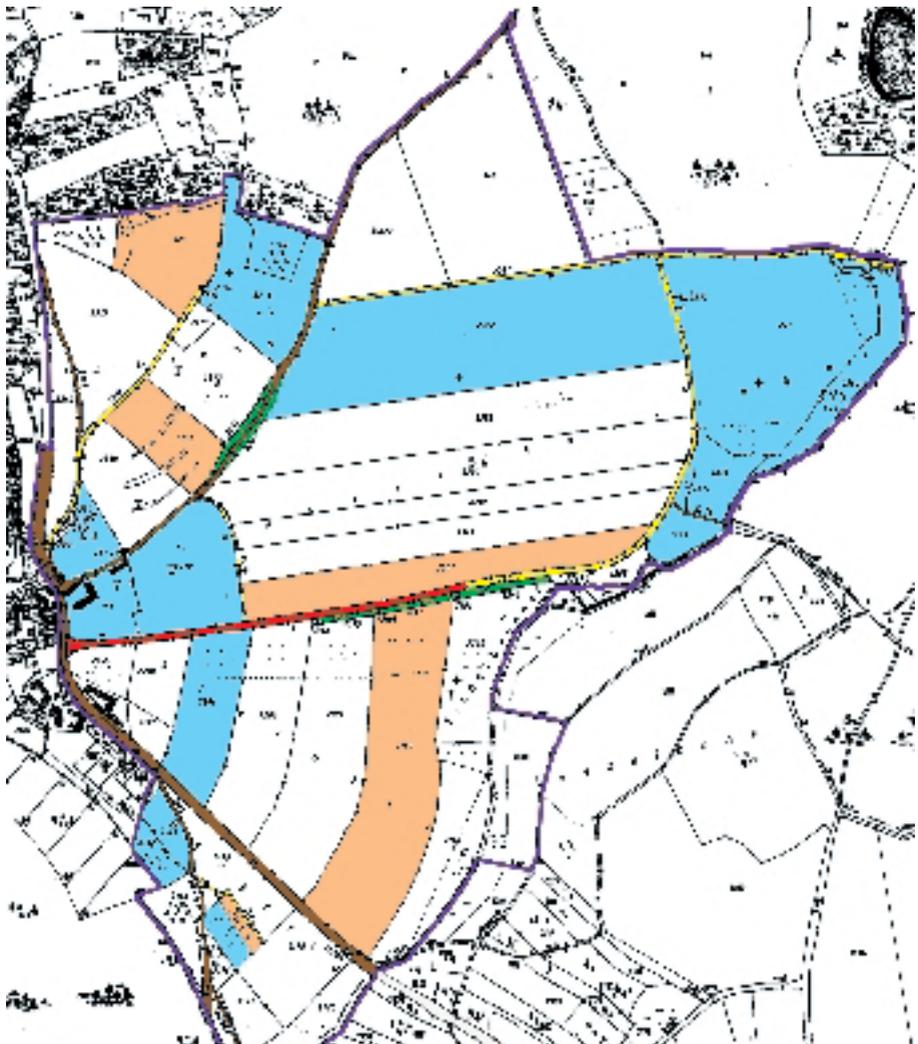
- Die Leistungen der Behörde und des Betreuers werden zu 100 % aus öffentlichen Mitteln finanziert.
- Die Kosten für Bau- und Gestaltungsmaßnahmen werden durch Zuschüsse und Eigenleistung aufgebracht. Die Eigenleistung wird dabei über die Landwirtschaftliche Vergleichszahl ermittelt und für die einzelnen Maßnahmenbereiche prozentual festgelegt (z. B. Wegebau: landesweit ca. 80 % Zuschüsse).
– Eine Beteiligung Dritter (z. B. Gemeinde) an der Eigenleistung ist möglich.





Zusammenlegung Demenricht,
Lkr. Amberg-Sulzbach

Die Ortsflur (ca. 120 ha) war gekennzeichnet durch starke Besitzersplitterung, fehlende Abmarkung sowie schlecht befahrbare Wege.



Im Zusammenlegungsverfahren wurde die Feldflur in gut bewirtschaftbare Flächen eingeteilt. Zur Verbesserung der Erschließung wurde ein Weg neu gebaut, die restlichen ausgebessert. Zusätzlich konnten zwei Landschaftspflegeflächen ausgewiesen werden. Alle Grundstücke sind neu abgemarkt und vermessen; damit sind die für die Bewirtschaftung wichtigen sicheren Grenzpunkte ebenso gegeben, wie die für die Förderungsprogramme erforderlichen Flächen- und Eigentumsnachweise.



Das vereinfachte Verfahren nach § 86 Abs. 1 Nr. 4 FlurbG

Voraussetzungen

Ein vereinfachtes Verfahren nach § 86 Abs. 1 Nr. 4 kann durchgeführt werden

- in Ortsfluren, Weilern und in Gebieten mit Einzelhofstruktur,
- als Zweitverfahren, wenn eine stärkere Zusammenlegung der Grundstücke erforderlich ist.

Möglichkeiten

- Erschließung von Dorf und Flur.
- Wasserwirtschaftliche Projekte.
- Bodenverbessernde Maßnahmen.
- Maßnahmen der Landespflege.
- Neuordnung des Grundbesitzes.
- Komplette Neuvermessung.

Varianten

Auf einen Plan über die gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen kann verzichtet werden, wenn nur wenige Maßnahmen durchgeführt werden sollen und diese keine Planfeststellung erfordern.

Planungen der Träger öffentlicher Belange können unberücksichtigt bleiben, wenn sie nicht bis zum Anhörungstermin nach § 41 FlurbG bzw. nach § 59 FlurbG vorliegen.

Vorteile

- Die Teilnehmergeinschaft hat die Wahlmöglichkeit,
 - alle üblichen und möglichen Maßnahmen eines Neuordnungsverfahrens durchzuführen oder
 - sich auf diejenigen Maßnahmen zu beschränken, für die kein Plan über die gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen erforderlich ist.
- Vor allem geeignet, wenn noch nicht klar ist, ob ein Plan über die gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen nötig wird oder nicht.
- Es wird ein komplettes neues Katasterwerk mit neuen Eigentumsnachweisen erstellt.

Grenzen

- Werden alle Möglichkeiten genutzt, so ergeben sich gegenüber einem umfassenden Neuordnungsverfahren in der Regel keine spürbaren Vereinfachungen.

Finanzierung

- Die Leistungen der Behörde übernimmt zu 100 % der Freistaat Bayern.
- Die Finanzierung der Bau- und Gestaltungsmaßnahmen erfolgt über Zuschüsse und Eigenleistungen. Die Eigenleistung wird dabei über die Landwirtschaftliche Vergleichszahl ermittelt und für die einzelnen Maßnahmenbereiche prozentual festgelegt (z. B. Wegebau: landesweit ca. 80 % Zuschüsse). Eine Beteiligung Dritter (z. B. Gemeinde) an der Eigenleistung ist möglich.



Vereinfachtes Verfahren Marschalling, Lkr. Rottal-Inn, (Ausschnitt)

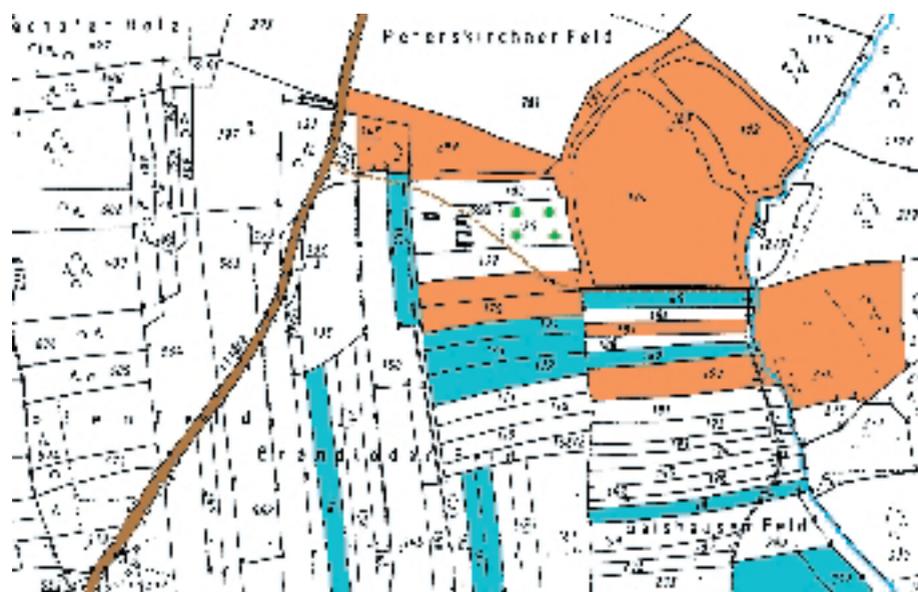
Die Nutzung der landwirtschaftlichen Flächen in dem 358 ha großen Neuordnungsgebiet war erschwert durch

- kleine, verstreut gelegene und ungünstig geformte Flurstücke,
- fehlende, bzw. rechtlich nicht gesicherte Erschließung,
- fehlende Abmarkung und
- starke Abweichung von Besitz und Eigentum.

Neugeordnete Flächen, ein bedarfsgerechtes Wegenetz sowie verschiedene Maßnahmen für Naturschutz und Landschaftspflege erleichtern die Bewirtschaftung und bereichern die Fluren. Auf ein Plangenehmigungsverfahren konnte insbesondere wegen des Wegebaus nicht verzichtet werden.

Zeichenerklärung

	Besitzstand A		Neuer Weg mit Decke
	Besitzstand B		Neuer Kiesweg
	Bestehender Weg		Pflanzmaßnahmen
	Alter aufgelassener Weg		0 300m





Kombination mehrerer Verfahrensarten

Liegen in einem zusammenhängenden Gebiet unterschiedliche Voraussetzungen vor, können in den einzelnen Teilgebieten verschiedene Verfahrensarten eingesetzt werden, um so für den jeweiligen Bereich die zweckmäßigste Verfahrensart anzuwenden.

Dies gilt z. B., wenn für die Durchführung einer umfassenden Dorferneuerung ein auf die Ortschaft beschränktes Regelverfahren erforderlich ist, für die Neuordnung der Feldflur jedoch eine einfachere Verfahrensart, z. B. ein Zusammenlegungsverfahren, genügt.

Zusammenlegung Boos II und Dorferneuerung Boos III

Die Kombination eines umfassenden Neuordnungsverfahrens als Grundlage für die Dorferneuerung und eines Zusammenlegungsverfahrens für die Feldflur ermöglicht es, die Vorteile beider Verfahrensarten zu nutzen: In der Feldflur konnten die Vorteile eines zweiten Neuordnungsverfahrens in diesem Fall sogar innerhalb von drei Jahren erzielt werden; im Dorf dagegen besteht genügend Zeit für Entwicklungsprozesse und die sich daraus ergebenden und darauf aufbauenden Maßnahmen.

Anschriften

Für die Durchführung der Verfahren sind die Direktionen für Ländliche Entwicklung zuständig. Sie erteilen auch weitere Auskünfte. Ferner berät und informiert der Bayerische Bauernverband mit seinen Dienststellen.

Bayerisches Staatsministerium für
Ernährung, Landwirtschaft
und Forsten
Ludwigstraße 2
80539 München
Tel. (0 89) 2 18 20
Fax (0 89) 2 18 27 09

Bayerischer Bauernverband
Generalsekretariat
Max-Joseph-Straße 9
80333 München
Tel. (0 89) 55 87 30
Fax (0 89) 55 87 35 05

Direktion für Ländliche Entwicklung
Ansbach
Philipp-Zorn-Straße 37
91522 Ansbach
Tel. (09 81) 5 91
Fax (09 81) 5 93 84

BBV-Hauptgeschäftsstelle
Mittelfranken
Bischof Meiser-Straße 8
91522 Ansbach
Tel. (09 81) 97 07 00
Fax (09 81) 9 70 70 70

Direktion für Ländliche Entwicklung
Bamberg
Nonnenbrücke 7 a
96047 Bamberg
Tel. (09 51) 83 70
Fax (09 51) 83 71 99

BBV-Hauptgeschäftsstelle
Oberfranken
Weide 28
96047 Bamberg
Tel. (09 51) 96 51 70
Fax (09 51) 9 65 17 50

Direktion für Ländliche Entwicklung
Krumbach (Schwaben)
Dr.-Rothermel-Straße 12
86381 Krumbach (Schwaben)
Tel. (0 82 82) 9 21
Fax (0 82 82) 9 22 55

BBV-Hauptgeschäftsstelle
Schwaben
Liebigstraße 11
86153 Augsburg
Tel. (08 21) 50 22 80
Fax (08 21) 5 02 28 50

Direktion für Ländliche Entwicklung
Landau a. d. Isar
Dr.-Schlögl-Platz 1
94405 Landau a. d. Isar
Tel. (0 99 51) 94 00
Fax (0 99 51) 94 02 49

BBV-Hauptgeschäftsstelle
Niederbayern
Dammstraße 9
84034 Landshut
Tel. (08 71) 60 10
Fax (08 71) 6 01 13

Direktion für Ländliche Entwicklung
München
Infanteriestraße 1
80797 München
Tel. (0 89) 12 13 01
Fax (0 89) 12 13 14 03

BBV-Hauptgeschäftsstelle
Oberbayern
Lessingstraße 3
80336 München
Tel. (0 89) 5 44 35 20
Fax (0 89) 53 40 09

Direktion für Ländliche Entwicklung
Regensburg
Lechstraße 50
93057 Regensburg
Tel. (09 41) 4 02 20
Fax (09 41) 4 02 22 22

BBV-Hauptgeschäftsstelle
Oberpfalz
Furtmayrstraße 17
93053 Regensburg
Tel. (09 41) 78 77 30
Fax (09 41) 7 87 73 30

Direktion für Ländliche Entwicklung
Würzburg
Zeller Straße 40
97082 Würzburg
Tel. (09 31) 4 10 10
Fax (09 31) 4 10 15 00

BBV-Hauptgeschäftsstelle
Unterfranken
Friedrich-Ebert-Ring 32
97072 Würzburg
Tel. (09 31) 2 79 56 00
Fax (09 31) 2 79 56 60

Bisher erschienene Merkblätter

Nummer 1/1983*	Verfahrensarten des Flurbereinigungsgesetzes
Nummer 2/1983*	Baulandbereitstellung im ländlichen Raum und Flurbereinigung
Nummer 3/1987*	Obstbau und Obstbäume in der Flurbereinigung
Nummer 4/1988	Nebenerwerbslandwirtschaft und Flurbereinigung
Nummer 5/1989*	Durchführung von Flurbereinigungsverfahren in Gebieten mit Hopfen- oder Spargelanbau
Nummer 6/1991	Schafhaltung und Ländliche Neuordnung
Nummer 7/1995	Fischerei und Ländliche Entwicklung, 2. Auflage
Nummer 8/1993	Imkerei und Ländliche Entwicklung
Nummer 9/1995	Jagd und Ländliche Entwicklung, 2. Auflage

* vergriffen