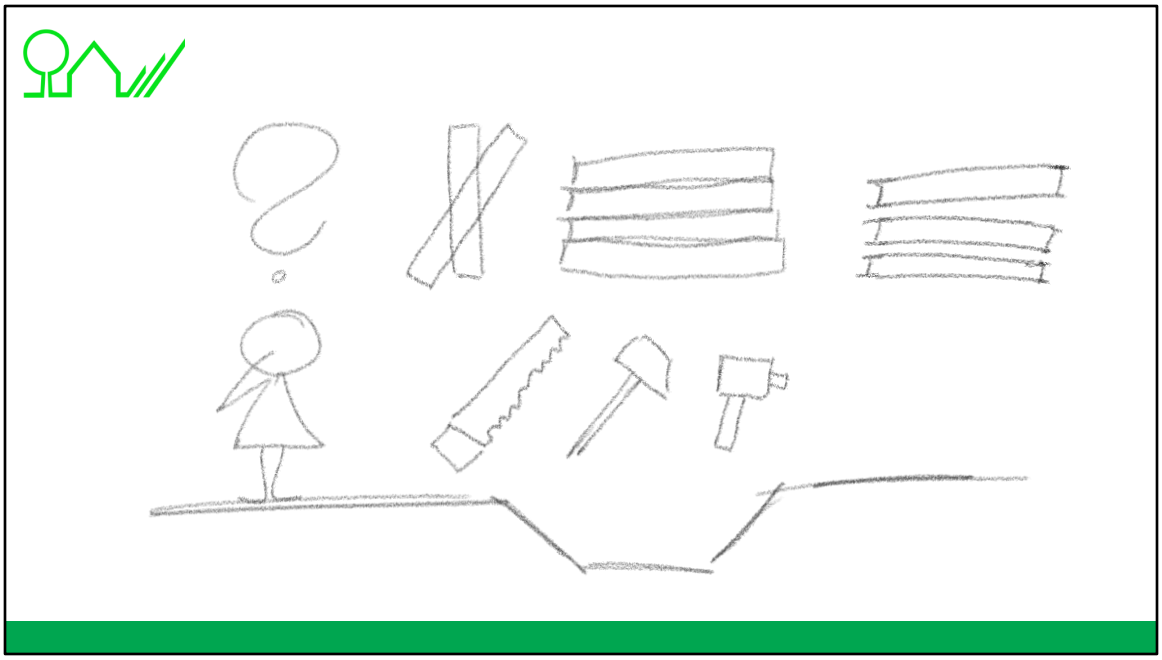
# Raum für Entwicklung

Situativ angepasste Flächenbereitstellung



Flurbereinigung ist ein weites Feld mit zahlreichen Möglichkeiten. KLICK. Die Fragestellung bringen Sie mit, und sie bringen auch schon ihre Lösung mit. Aber um nicht die Zeit und Ressourcen zu verschwenden, muss das richtige Material und die passenden Werkzeuge ausgewählt werden. Hier stellen wir Ihnen die verschiedenen Materialien (die Verfahren) und passenden Werkzeuge (die Flächenbereitstellungsinstrumente) vor, um die typischen Aufgabestellungen der Gewässerentwicklung mit Flurbereinigung zu begleiten.




Grundsätzlich kommen 4 verschiedene Verfahrensarten in Frage




Das einfachste, kürzeste Verfahren ist der freiwillige Landtausch. Wie der Name schon sagt, basiert er auf der Freiwilligkeit der beteiligten Parteien. Mit einem freiwilligen Landtausch können öffentliche Flächen oder Flächen von interessierten Eigentümern ans Gewässer gelegt werden. Neben Bund, Freistaat und Kommune können das auch Umweltverbände oder bereitwillige Privateigentümer sein. Die Konditionen für den Tausch vereinbaren die Tauschpartner. Die Behörde prüft lediglich, ob die rechtlichen Rahmenbedingungen eingehalten wurden. Das Verfahren kennt keine Zwangsmaßnahmen, dafür kann die Flächenbereitstellung innerhalb weniger Wochen erfolgen, der Eigentumswechsel in der Regel unter einem Jahr. Komplexe Fragestellungen oder neue Flurstückszuschnitte lassen sich hier nicht realisieren.




Die nächste Stufe ist das vereinfachte Verfahren nach §86.




Das vereinfachte Verfahren konzentriert sich auf eine Problemstellung. Eine gesamtheitliche Betrachtung des Gebietes entfällt. (Also entweder Gewässerrenaturierung ODER Erosionsschutz). Die Vereinfachung bezieht sich darauf, dass die Planungsaufgabe vereinfacht ist und weniger Abstimmung erfordert, und darauf, dass bestimmte verfahrensrechtliche schritte zusammengezogen werden können. Die Zwangsmittel, die in der Flurbereinigung eingesetzt werden können, stehen auch in diesem Verfahren zur Verfügung. Die Dauer schwankt stark je nach Verfahrensgröße und Problemstellung. Einfache Projekte mit hohem Bereitschaftsgrad der Teilnehmer können in 3-4 Jahren abgeschlossen werden, in der Regel sollte man mit 5-10 Jahren rechnen, wobei das Baurecht schon nach 2-3 Jahren erreicht werden kann, je nach Voraussetzungen.




Die dritte Möglichkeit ist das Regelverfahren nach §1.




Das Regelverfahren ist, völlig überraschend, der Regelfall in der Flurbereinigung. Aufgrund der Komplexität der meisten Probleme bietet sich auch eine komplexe, ganzheitliche Betrachtung der Lösungen an. Dafür ist viel Geduld, Überzeugungskraft, Verhandlungen, Geduld, Abstimmungen und Geduld nötig. Gleichzeitig sind die Verfahrensgebiete in der Regel größer, was die meisten Verfahrensschritte langwieriger macht. Je nach Voraussetzungen kann Baurecht in 5-7 Jahren hergestellt werden. Bis zum Verfahrensabschluss vergehen meist 25 Jahre.



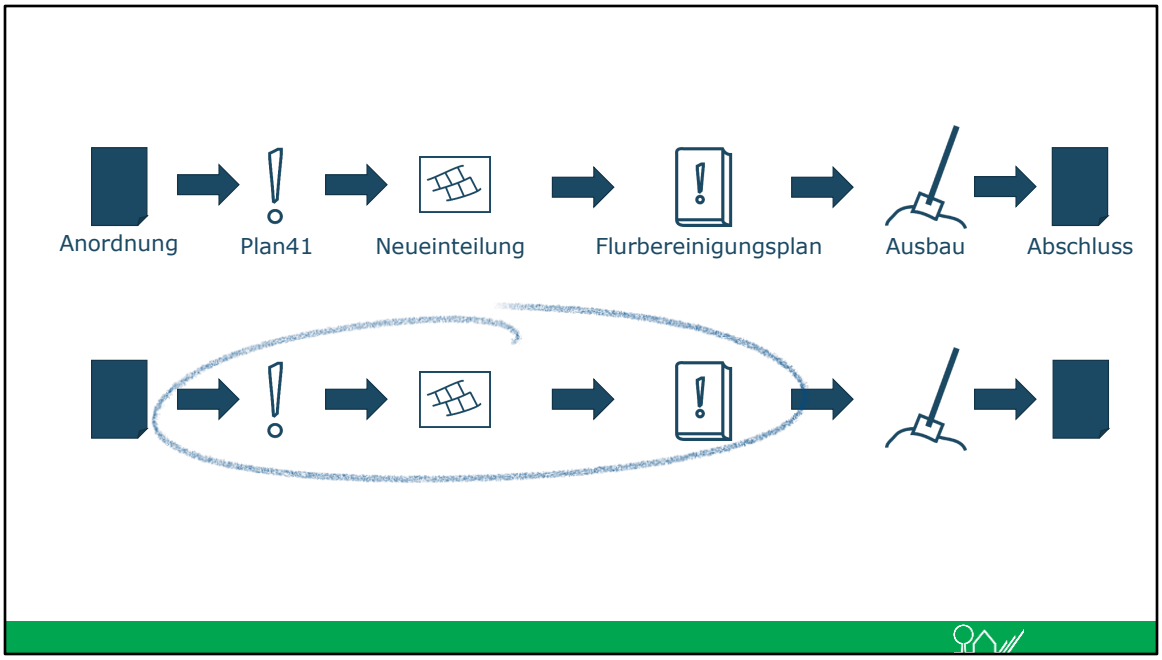

Zum Schluss gibt es noch einen Sonderfall: das Unternehmensverfahren



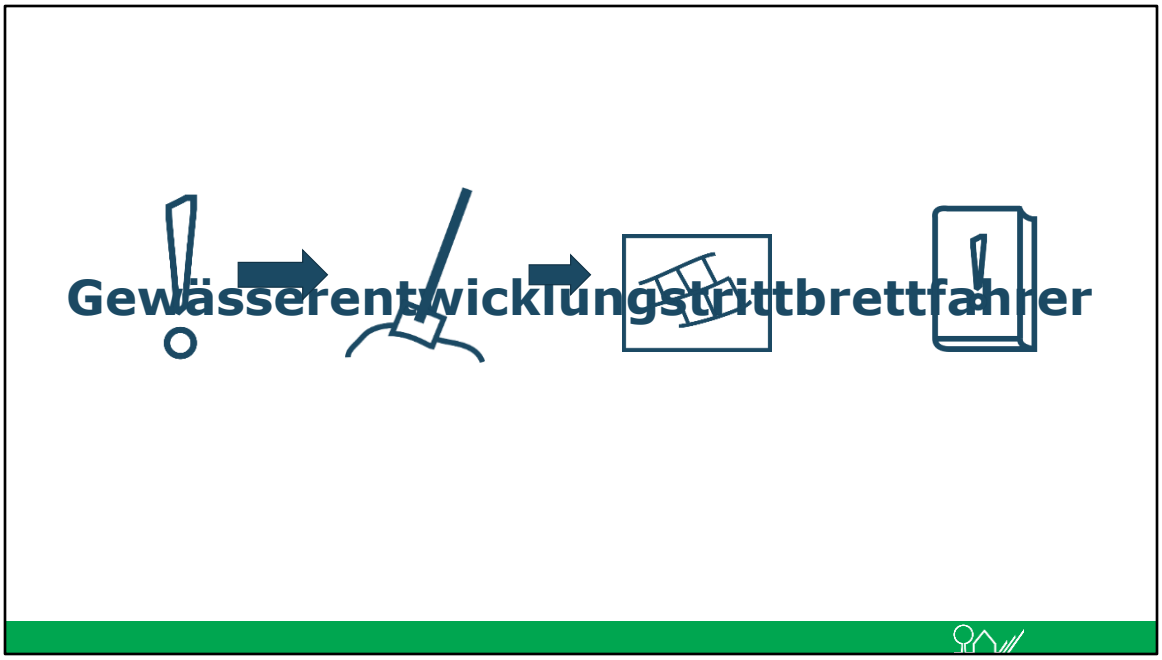

Im Unternehmensverfahren steht nicht, wie bei allen anderen Verfahren, das private Interesse der Eigentümer im Vordergrund, sondern der Nutzen eines Unternehmens. Als Unternehmen wird dabei ein Infrastrukturprojekt bezeichnet, nicht ein unternehmen im wirtschaftlichen Sinne. Dieser besondere Nutzen ist im Wesentlichen die Bereitstellung von Land durch einen besonderen Abzug, und der Anspruch, an einer bestimmten Stelle abgefunden zu werden. Das kennen andere Verfahren in der Form nicht. Voraussetzung für ein unternehmensvefahren ist ein Landbedarf von mehr als 5 ha, und das Vorliegen des Enteignungsrechts nach dem zuständigen fachgesetz, also Straßenbaurecht oder Wasserrecht. Für diese Sonderbehandlung trägt der Unternehmensträger auch die Kosten des Verfahrens.



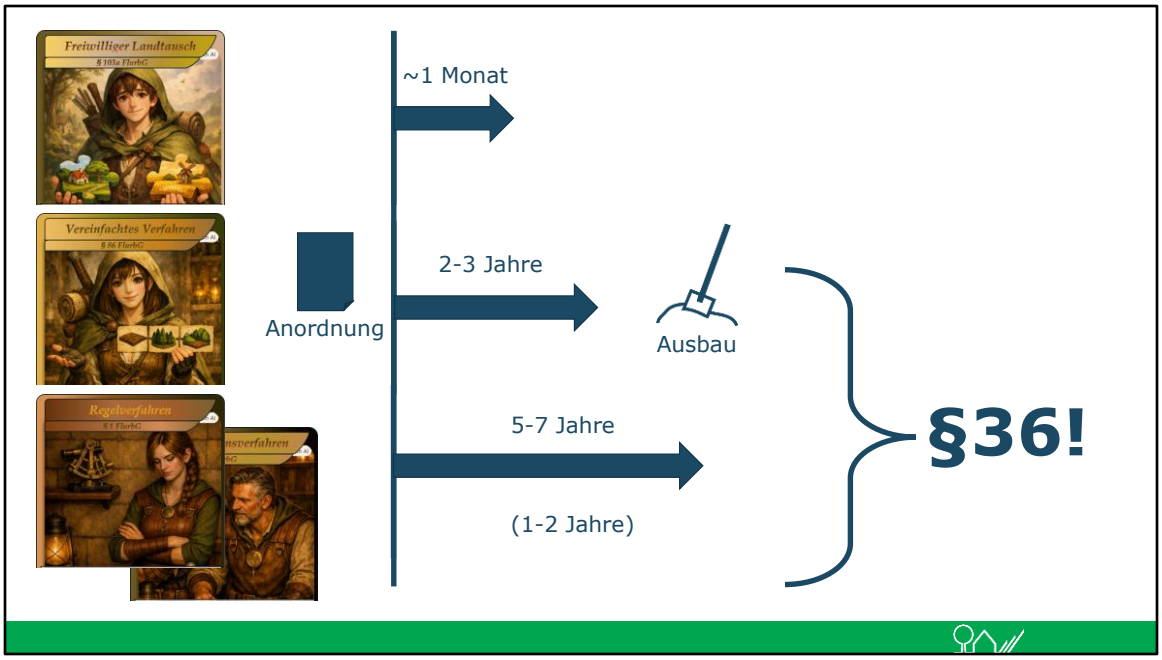

Neben diesen 4 Verfahren gibt es noch die beschleunigte Zusammenlegung, aber wenn die Voraussetzungen dafür vorliegen, ist für eine Gewässerentwicklung auch kein Flurbereinigungsverfahren mehr erforderlich.




Was genau macht aber eine Flurbereinigung?
Nach der Anordnung wird zunächst der Wege- und Gewässerplan aufgestellt, in dem das zukünftige Wege- und Gewässernetz geplant wird. KLICK
Darauf aufbauend wird eine Neueinteilung der Flurstücke vorgenommen. Das beinhaltet alle Werte und Rechte aller Eigentümer. Diese beiden bestandteile werden im Flurbereinigungsplan zusammengefasst. Danach werden die Flurstücke angepasst und das Wege-und Gewässernetz so hergestellt, wie es geplant war. KLICK
Natürlich ist Sachsen die besondere Schneeflocke. KLICK Bei uns ist der sogenannte Vorausbau der Standard, das bedeutet, wir bauen noch im alten Flurstücksbestand aus. KLICK
In diesem Bereich (Plan41-Ausbau-Neueinteilung) liegen die Vorteile für die Gewässerentwicklung.

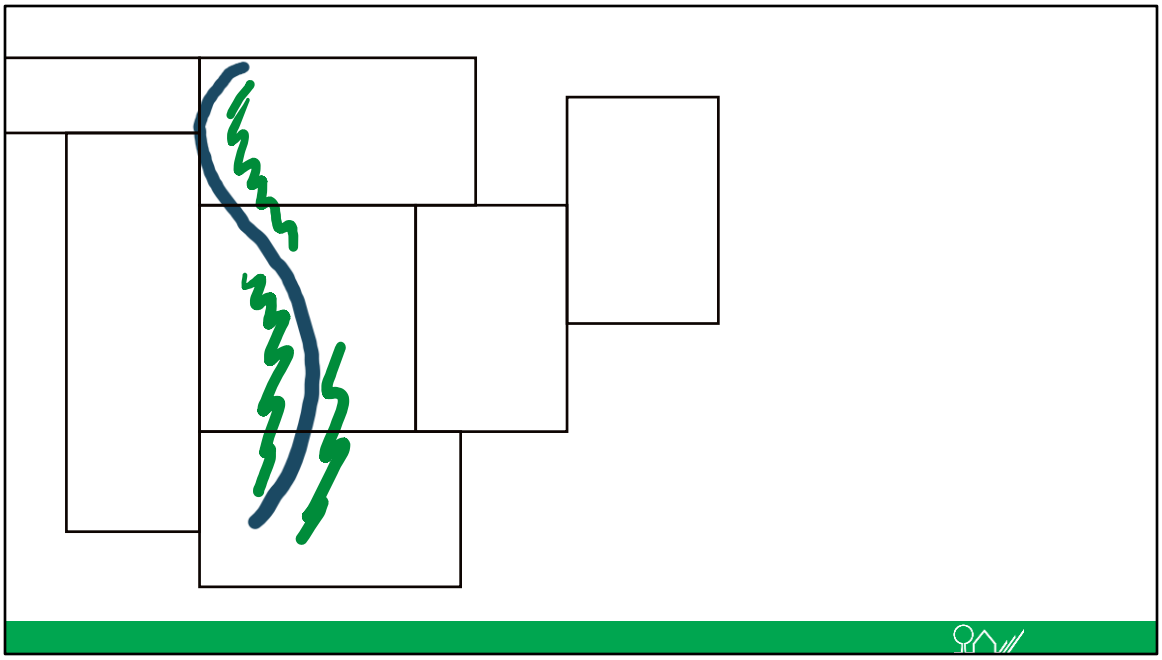



Wie wir schon bei der Vorstellung der Verfahrensarten gesehen haben, unterscheiden sich die Verfahrenslaufzeiten stark. Das dürfte die stärkste Motivation sein, eine Verfahrensart zu wählen, die zur Fragestellung passt, und das Ziel erfüllt.
Das gilt natürlich nicht für KLICK Gewässerentwicklungstrittbrettfahrer. Wenn eine Entwicklungsmaßnahme nur in einem bereits laufenden Verfahren umgesetzt werden soll, muss man nehmen, was man kriegt. KLICK
Das muss aber nicht zwingend schlecht sein. Dadurch, dass der Besitz bereits auf Grundlage der Gewässerplanung geregelt werden kann, und zeitlich teilweise erheblich vor der Eigentumsregelung liegt, ist die gesamt-Verfahrensdauer nicht unbedingt von Interesse.

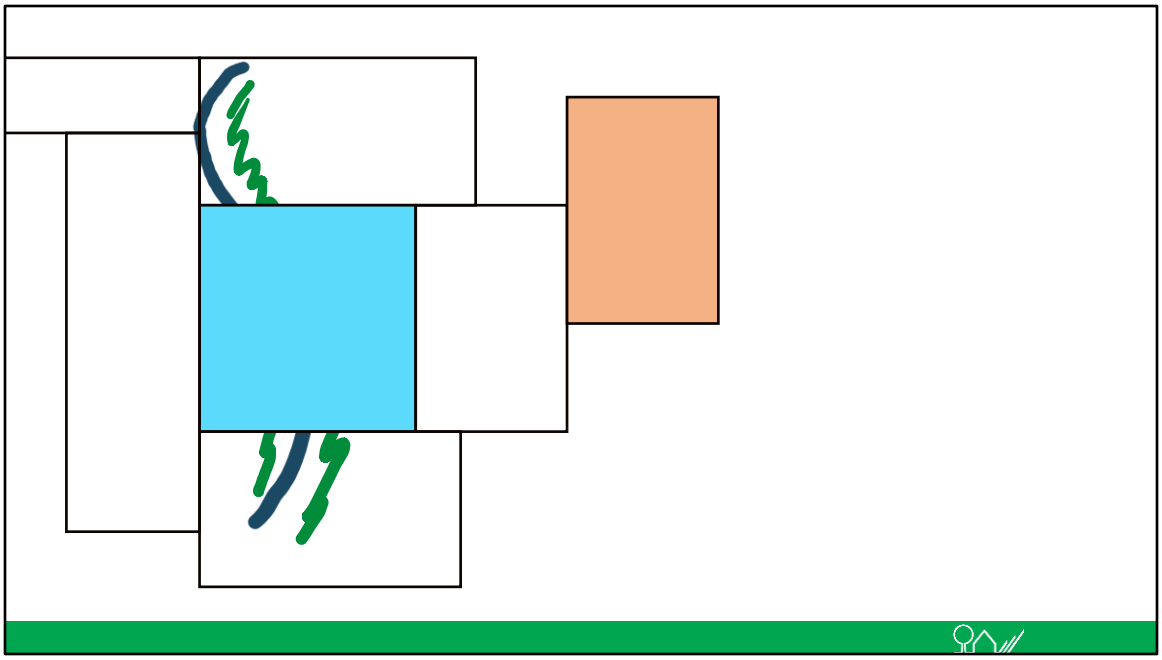



Das Baurecht kann schon deutlich früher erreicht werden. KLICK
Im Freiwilligen Landtausch kann die Besitzeinweisung bereits mit der Annahme des Tauschantrages durch die Behörde erfolgen, wenn die vertragsparteien das vereinbaren.
Im vereinfachten Verfahren kann die Erstellung des Wege- und Gewässerplanes zügig erfolgen, wenn die Planungsaufgabe klar umrissen und konkret auf eine Problemstellung fokussiert ist. Je gründlicher die Vorplanungen sind, desto schneller geht es.
Im Regelverfahren, das eine gesamtheitliche Betrachtung des Verfahrensgebietes verlangt, dauert die Aufstellung des Wege- und Gewässerplans entsprechend länger. In der Vergangenheit wurde hier versucht, mit Teilplänen einzelne Planbestandteile vorzuziehen, um die Komplexität zu senken und schneller Ergebnisse zu erzielen. Der Ansatz hat sich allerdings nicht bewährt. Da man trotzdem alle Planungsschritte durchlaufen muss, wirkt sich diese Stückelung am Ende eher negativ auf die Gesamtlaufzeit aus.
Würde der Gewässerausbau auf Grundlage einer eigenen Planfeststellung in einem Unternehmensverfahren laufen, kann das Baurecht auf dieser Grundlage relativ zügig umgesetzt werden und muss nicht warten, bis der Wege- und Gewässerplan der Teilnehmergemeinschaft genehmigt ist. In den Flurbereinigungsverfahren hilft dabei

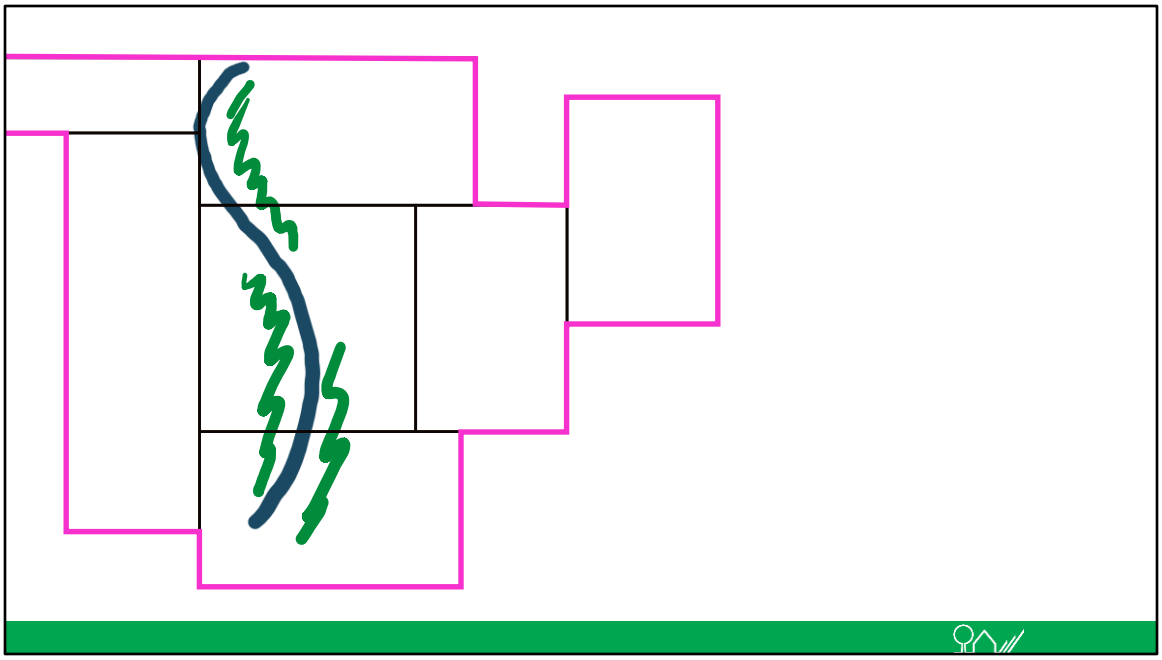
auch die vorläufige Besitzeinweisung nach §36Flurbg, die sogenannte 36er Anordnung. Sie kann, wenn alle anderen planungsrechtlichen Vorbedingungen vorliegen, das Einverständnis des Eigentümers ersetzen.



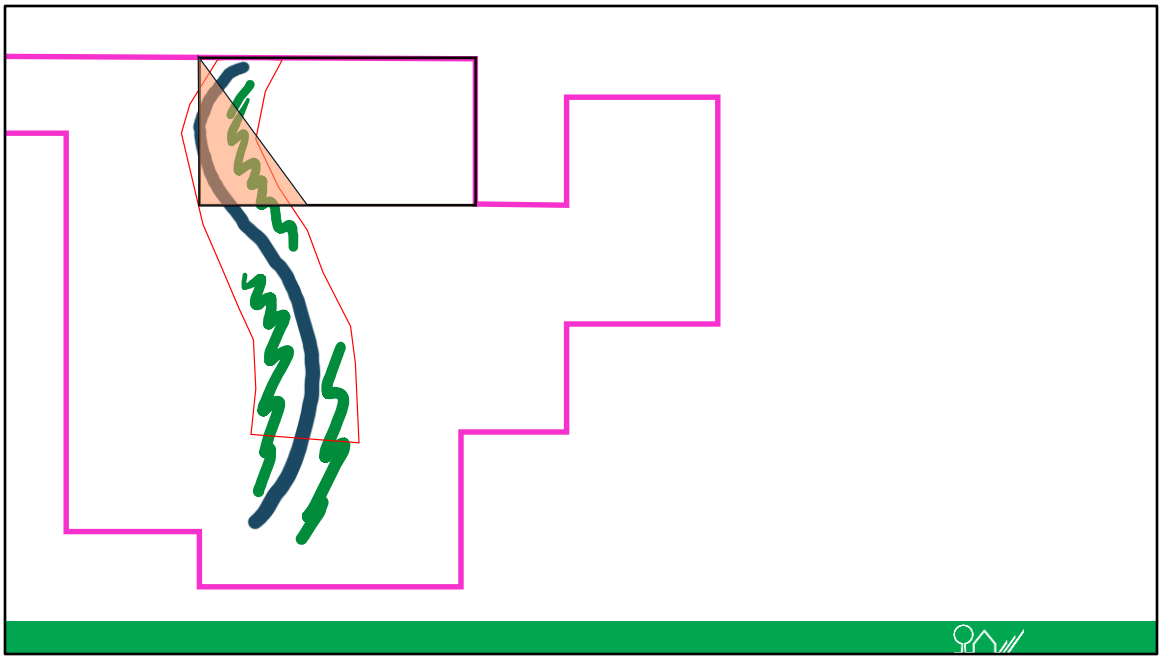
Jetzt haben wir schon so viel gesagt, aber über Eigentum und Flächen haben wir bisher nur wenige Worte verloren. Wo kommen die Flächen nun eigentlich her, die für die Gewässerentwicklung verwendet werden sollen? In der Flurbereinigung stehen dafür mehrere verschiedene Instrumente zur Verfügung- von nett und freundlich, bist Zwangsmittel.
Einfachstes und freundlichstes Mittel: Das Tauschflurstück. Dabei wird vorhandenes Grundeigentum an die passende Stelle gelegt. Der Sonderfall Freiwilliger Landtausch ändert dabei nicht den Zuschnitt der Flurstücke, was die Anwendbarkeit dieser Verfahrensart natürlich einschränkt.



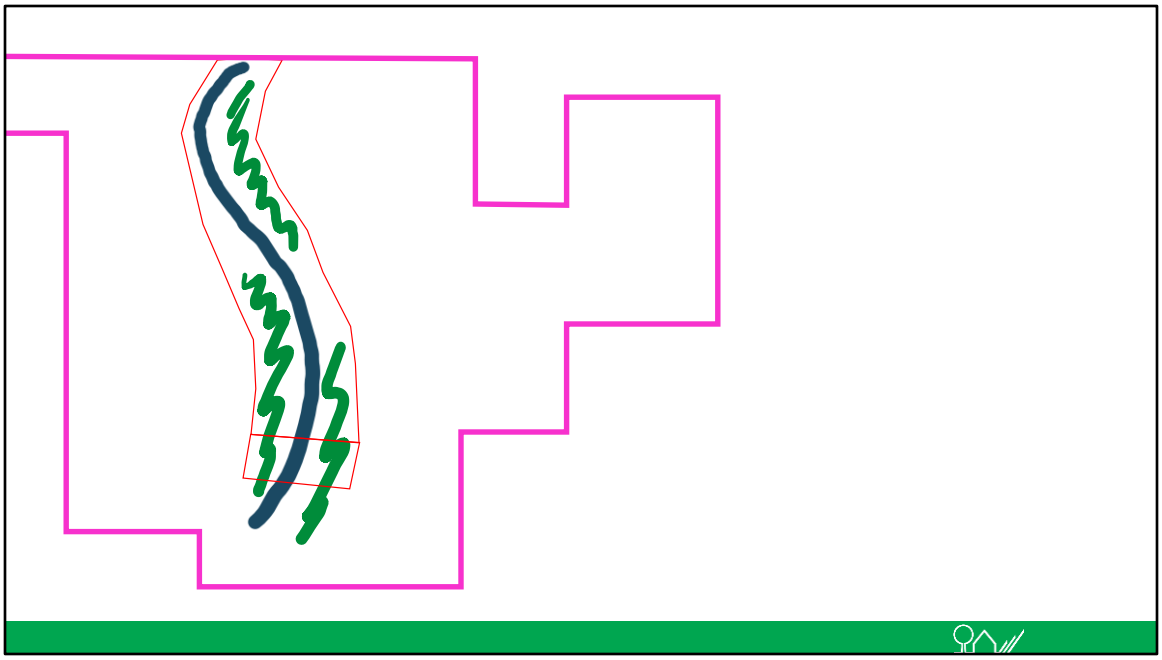
Die Flurstücke wechseln lediglich den Eigentümer. In den anderen Verfahren wird auch der Flurstückszuschnitt geändert.



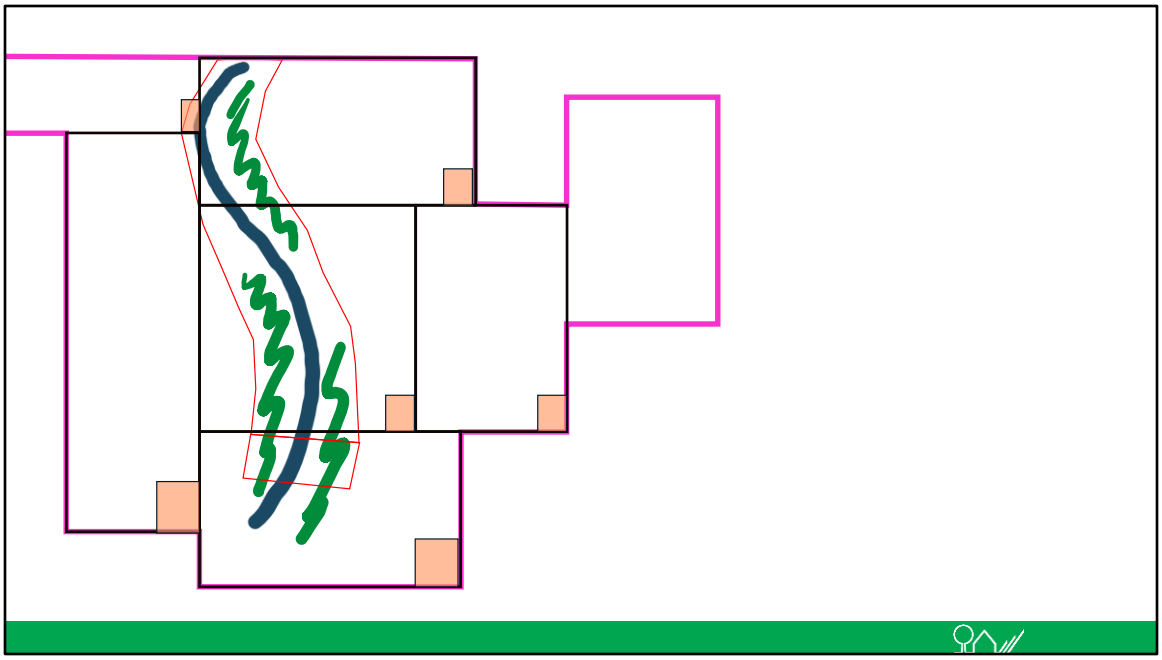
Das Tauschflurstück ist trotzdem ein wichtiges Instrument-Es ermöglicht den effizienten Einsatz vorhandener Ressourcen. In Flurbereinigungsverfahren kann der wert des Einlageflurstücks an der Stelle abgefunden werden, KLICK



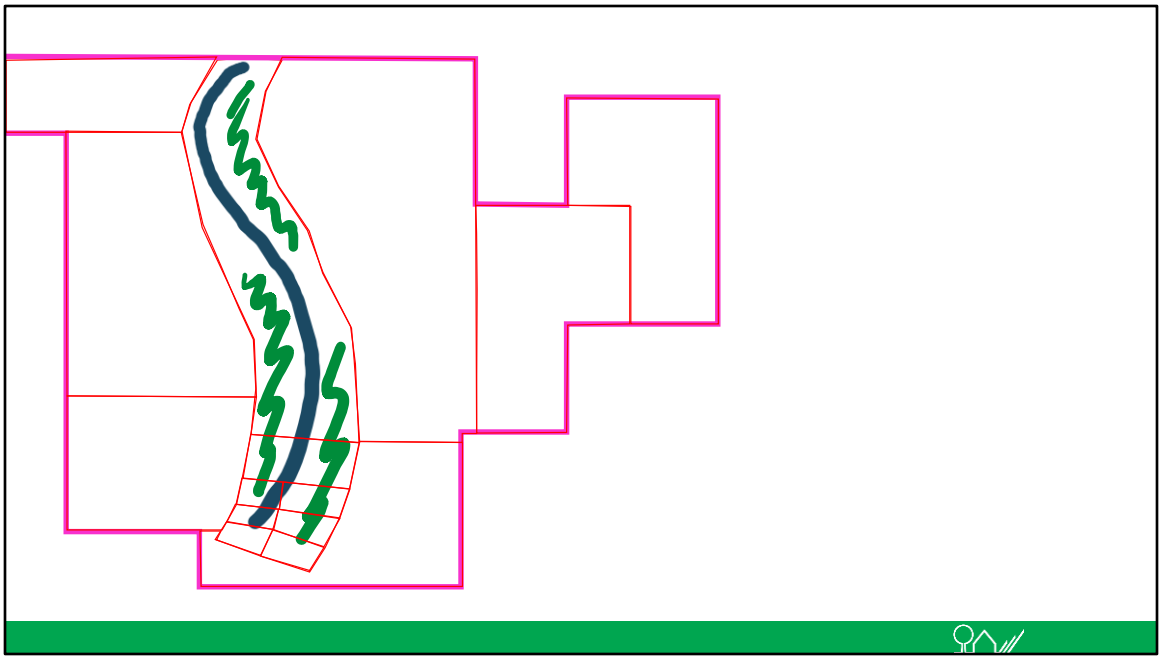
An der es auch benötigt wird. Die zweitschönste Methode ist der Erwerb von Abfindungsansprüchen im Verfahren, die sogenannte Landverzichtserklärung. Dabei verzichten Teilnehmer zugunsten anderer, auf ihre Ansprüche, die sie ins Verfahren eingebracht haben. Klingt so ähnlich wie Flächen kaufen, hat am Ende auch dieselbe Rechtsfolge, geht aber ohne Notar und Grundbuchänderung, sofern es dem Verfahrenszweck der Flurbereinigung dient. KLICK Diese Landverzichtserklärung, nach §52 Flurbereinigungsgesetz auch 52er Erklärung genannt, kann über ganze Flurstücke oder Teile von Flurstücken erfolgen. Die daraus erworbenen Abfindungsansprüche werden KLICK



Zur Flurstücksbildung verwendet, so ähnlich wie es bei den Tauschflurstücken der Fall war.



Danach wird es etwas weniger Nett und freundlich. Wenn die Fläche, die aus Eigentumsflächen und 52er Erklärungen gewonnen wurde, nicht ausreicht, muss auf Abzüge zurückgegriffen werden. Grundsätzlich gibt es 2 verschiedene Arten von Abzügen. Mit Entschädigungsanspruch, und ohne. Wenn der Vorteil einer Maßnahme, wie zum Beispiel die Renaturierung des Bachbetts, den Teilnehmern einen Vorteil bietet, dann ist auch ein entschädigungsloser Abzug möglich. Getreu der Argumentation: Da durch die Maßnahme dein eigentum im Wert steigt, ist es in Ordnung, dass du Flächen hergibst, um das zu ermöglichen. Wenn die Maßnahme aber nicht wirklich einen direkten Vorteil bietet, kann sie zwar ztrotzdem über Abzüge ermöglicht werden, diese sind dann aber zu entschädigen. An einem Gehölzstreifen am Gewässer hätte zum Beispiel ein Landwirt keinen messbaren Vorteil. Daher wäre für Flächen, die so eine Maßnahme benötigt, eine Entschädigung fällig.
Der Abzug wird auf alle Teilnehmer nach dem Wert ihrer Flurstücke verteilt.KLICK



In der Summe haben wir dann genügend Fläche für unser Gewässer. Die restlichen Flurstücke werden dann „drumrumgepuzzelt“.




KLICK. Wir haben also gesehen, welche Verfahrensarten mit ihren Vor- und Nachteilen es gibt, und welche Möglichkeiten es in den Verfahren gibt, Flächen für öffentliche Projekte bereitzustellen. Nicht alle Flächenbereitstellungsinstrumente passen in alle Verfahren, und nicht jedes Instrument eignet sich für jedes Projekt. KLICK. Aber für jedes Projekt lässt sich eine Kombination finden, die zum Ziel führt. Wenn Sie also ein Projekt im Sinn haben, dann gehen Sie auf ihre örtliche Flurbereinigungsbehörde zu, von der bekommen sie dann ein KLICK Ganz entschiedenes Vielleicht zu den Rahmenbedingungen für Ihr Projekt.

Daniel Helbig
Landkreis Meißen- Flurneuordnung
Telefon: 03521 725-2149
E-Mail: :KVmA.Gruppe3@kreis-meissen.de
Internet: www.vlnsachsen.de / www.laendlicher-raum.sachsen.de



