



Information zu den Verfahren der Ländlichen Entwicklung



Ländliche Entwicklung in Bayern

DORFERNEUERUNG • FLURNEUORDNUNG • REGIONALE LANDENTWICKLUNG

**Herausgeber:**

Bayerisches Staatsministerium für Landwirtschaft und Forsten, Abteilung Ländliche Entwicklung,
Ludwigstraße 2, 80539 München
RB-Nr. 08/02/52

Gestaltung, Satz und Abbildungen:

Bayerische Verwaltung für Ländliche Entwicklung

Druck: Holzmann-Druck, Bad Wörishofen



Vorwort	5
Ziele und rechtliche Grundlagen	6
Ländliche Entwicklung geht alle an	7
Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz	8
Bayerisches Dorfentwicklungsprogramm	11
Weitere Aufgaben der Ländlichen Entwicklung	12
Zuständigkeiten	14
Vorbereitungsphase	18
Der gesetzliche Verfahrensablauf	20
Eigentumsrechte im Verfahren	21
Plan über die gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen	22
Umsetzung der Planung	23
Finanzierung und Förderung	25
Tauschwert der Grundstücke	28
»Wunschtermin« und Neueinteilung des Grundbesitzes	31
Besitzübergang auf die neuen Grundstücke	35
Flurbereinigungsplan	36
Rechtlicher Vollzug des Flurbereinigungsplans	38
Abschluss des Verfahrens nach dem Flurbereinigungsgesetz	39
Weitere Informationsquellen zur Ländlichen Entwicklung	40
Verzeichnis der Behörden für Ländliche Entwicklung	41
Stichwortverzeichnis »Fachbegriffe«	42



Zur hohen Lebens- und Standortqualität Bayerns trägt traditionell ein fruchtbares Nebeneinander von Stadt und Land, von hochtechnisierter Welt und intakter Natur, von Artenvielfalt und nachhaltiger Landbewirtschaftung bei. Den ländlichen Räumen mit ihren Ressourcen an natürlichen Lebensgrundlagen wie Wasser und Boden kommt dabei besonderes Gewicht zu. Ihre Bedeutung steigt noch in einer Zeit, da Standortentscheidungen immer weniger von Entfernungen abhängen und immer mehr von sogenannten weichen Faktoren, wie dem Wohnumfeld oder vorhandenen Freizeitmöglichkeiten.

Die Bayerische Verwaltung für Ländliche Entwicklung versteht sich als Dienstleister für die ländlichen Räume. Sie hilft der Land- und Forstwirtschaft und fördert die ländlichen Gemeinden bei einer nachhaltigen Entwicklung im Sinne der AGENDA 21. Sie unterstützt öffentliche Vorhaben und trägt zum Schutz und zur Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen bei.

Für die Umsetzung dieser Ziele bieten sich vor allem Flurneuordnung und Dorferneuerung an. Weil viele Aufgaben nur noch gemeindeübergreifend gelöst werden können, werden die Projekte immer häufiger durch die Regionale Landentwicklung vorbereitet und koordiniert. Der Handlungsauftrag Ländliche Entwicklung umfasst zwar über diese drei Hauptgebiete hinaus noch weitere Bereiche, wie z. B. die Baulandumlegung, Kernaufgabe bleibt aber die Durchführung von Flurneuordnung und Dorferneuerung in Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz. Planungen können nämlich oftmals nur mit dem Instrument der Bodenordnung umgesetzt werden. Durch die Übertragung wichtiger Aufgaben auf die örtliche Teilnehmergeinschaft wird außerdem die Eigenverantwortung der Menschen vor Ort gestärkt und die Akzeptanz der Maßnah-

men erhöht. Für verschiedene Aufgabenstellungen gibt es jeweils zugeschnittene Verfahrensarten.

Die Direktionen für Ländliche Entwicklung arbeiten dabei mit vielen Fachstellen, insbesondere mit den Landwirtschaftsämtern, zusammen. Sie bedienen sich modernster Computer- und Vermessungstechnik. Der entscheidende Faktor für das Gelingen solcher Projekte aber ist die Mitwirkung der Grundeigentümer und Bürger.

Diese Broschüre soll daher drei Aufgaben erfüllen:

- einen Überblick über die Tätigkeitsfelder der Ländlichen Entwicklung vermitteln,
- Sie als Leser über den generellen Ablauf eines Verfahrens nach dem Flurbereinigungsgesetz informieren,
- Ihnen – soweit in der Kürze möglich – auch Antworten zu konkreten Einzelfragen geben.

Mit freundlichen Grüßen

Max Geierhos

Leiter der Verwaltung für Ländliche Entwicklung
im Bayerischen Staatsministerium für Landwirtschaft und Forsten



Landesaufgabe Ländliche Entwicklung Ziele und rechtliche Grundlagen

Die Verwaltung für Ländliche Entwicklung leistet wichtige Beiträge für eine nachhaltige Entwicklung der Ländlichen Räume im ökonomischen, ökologischen und sozialen Bereich. Sie arbeitet für und mit den Menschen im ländlichen Raum. Planungen werden deshalb stets unter aktiver Beteiligung der Bürger erstellt.

Ihre Zielsetzungen orientieren sich an den gesamtgesellschaftlichen Rahmenbedingungen, wie der zunehmenden Globalisierung und dem Trend zu einer neuen Bürger- und Sozialkultur sowie regionsspezifischen Besonderheiten, wie dem starken Strukturwandel in der Landwirtschaft, dem Verkehrszuwachs, den Herausforderungen im Bereich des Hochwasserschutzes und der Erhaltung der landschaftlichen Schönheit und der ökologischen Vielfalt der Kulturlandschaft.

Flurbereinigungsgesetz

Die entscheidende rechtliche Grundlage für Flurneuordnung und Dorferneuerung bilden das Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) und das Gesetz zur Ausführung des FlurbG (AGFlurbG).

In § 1 heißt es: »Zur Verbesserung der Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Land- und Forstwirtschaft sowie zur Förderung der allgemeinen Landeskultur und der Landentwicklung kann ländlicher Grundbesitz durch Maßnahmen nach diesem Gesetz neu geordnet werden.«

Damit ist der Handlungsauftrag erteilt, zur gesamten Entwicklung der ländlichen Räume beizutragen, z. B. auch durch Dorferneuerung und durch Regionale Landentwicklung für gemeindeübergreifende Projekte.



Grundprinzip der Ländlichen Entwicklung: Die aktive Mitwirkung der Bürger



Ländliche Entwicklung ist eine Aufgabe, die nur gemeinschaftlich gelöst werden kann.

Deshalb sollen alle bei der Gestaltung ihrer Heimat mitwirken:

Landwirte

Ein landwirtschaftlicher Betrieb wird heute wie ein Wirtschaftsunternehmen geführt. Nach einer Flurneuordnung sollen die Landwirte leichter und rentabler auf größeren, zweckmäßig geformten und gut erschlossenen Nutzflächen wirtschaften können.

Über die eigentumsrechtliche Neuordnung hinaus können durch Neuregelungen der Pachtverhältnisse noch größere, rationeller zu bearbeitende Wirtschaftsflächen geschaffen werden.

Diese Vorteile gelten auch für Nebenerwerbslandwirte. Sie können nach einer Flurneuordnung ihre Grundstücke leichter und rascher selbst bewirtschaften oder günstiger bewirtschaften lassen.



Grundeigentümer

Eine sinnvolle Neuordnung des Grundbesitzes in Verbindung mit einer durchdachten Infrastruktur eröffnet neue Chancen und Alternativen für jeden Teilnehmer. Die Abmarkung und Vermessung der Flurstücke, die Regelung der rechtlichen Verhältnisse sowie die Erstellung neuer Kataster- und Grundbuchunterlagen schaffen Rechtssicherheit für alle Grundeigentümer.

Bürger

Alle Bürger suchen und erwarten eigentlich das Gleiche, wenn sie aufs Land fahren oder dort leben: Eine naturnahe, intakte Kulturlandschaft, eine gesunde, unbelastete Umwelt und ein ansprechendes Ortsbild sowie eine dorfgerechte Infrastruktur. Kurzum: Ein liebens- und lebenswertes Bayern.

Gemeinde

Ob es um eine neue Umgehungsstraße zur Entlastung des Ortskerns, den neuen Dorfplatz, Freizeitanlagen oder um andere notwendige kommunale Einrichtungen geht: Vieles wird erst in einem Verfahren zur Flurneuordnung oder Dorferneuerung durchführbar. Es entstehen Gemeinschaftsprojekte zum Nutzen aller unter Vermeidung oder zumindest Minimierung von Nachteilen für Einzelne.



Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz

Das Flurbereinigungsgesetz sieht für unterschiedliche Problemstellungen auch unterschiedliche Verfahrensarten vor:

- Freiwilliger Landtausch
- Beschleunigtes Zusammenlegungsverfahren
- Vereinfachtes Verfahren
- Unternehmensverfahren
- Regelverfahren

Der Freiwillige Landtausch

Der Freiwillige Landtausch eignet sich, wenn zwischen wenigen Grundeigentümern die Zersplitterung des Grundbesitzes durch Grundstückstausch behoben werden soll, keine Baumaßnahmen erforderlich sind und Vermessungsarbeiten nur in geringem Maße anfallen (§§ 103 a – i FlurbG).



In einem Weiler werden ganze Flurstücke durch freiwilligen Landtausch ...

Das Beschleunigte Zusammenlegungsverfahren

Das Beschleunigte Zusammenlegungsverfahren eignet sich, wenn die Neueinteilung der Flur mit nur wenigen Baumaßnahmen ohne Anlage eines neuen Wegenetzes möglich ist und möglichst ganze Flurstücke getauscht werden können.

Bei dieser Verfahrensart soll die Neuordnung des Grundbesitzes möglichst im Wege der gegenseitigen Vereinbarung geregelt werden (§ 91 ff. FlurbG).

Allgemein gilt: Je weniger Maßnahmen erforderlich sind, desto schneller und einfacher läuft das Verfahren ab.

Aber: Umgekehrt lassen sich komplexe Probleme meist nicht mit schnellen, einfachen Verfahrensweisen lösen.



... zu rentabel bewirtschaftbaren Flächen zusammengelegt.



Das Vereinfachte Verfahren

Vier unterschiedliche Zweckbestimmungen für die Durchführung Vereinfachter Verfahren sieht das FlurbG nach § 86 Abs. 1 vor; diese können auch untereinander kombiniert werden:

- Ermöglichung oder Ausführung von Maßnahmen der Landentwicklung z. B. zur Agrarstrukturverbesserung, Dorferneuerung oder für Naturschutz und Landschaftspflege
- Beseitigung von Nachteilen für Landwirtschaft und Landschaft im Anschluss an ein öffentliches Bauvorhaben
- Auflösung von Landnutzungskonflikten z. B. zwischen Landwirtschaft und Naturschutz
- Neuordnung des Grundbesitzes in kleineren Verfahrensgebieten oder in bereits früher flurbereinigten Gemeinden (Zweitverfahren)



Naturnahe Erschließung der Feldflur in einem vereinfachten Verfahren

Das Unternehmensverfahren

Werden im Zusammenhang mit öffentlichen Großbaumaßnahmen landwirtschaftliche Nutzflächen durchschnitten und besteht ein größerer Flächenbedarf, so hilft das Unternehmensverfahren Härten zu vermeiden, landwirtschaftliche Betriebe zu erhalten und Nachteile für Natur und Landschaft zu verringern.

Dies geschieht durch frühzeitigen und ausreichenden Erwerb von Ersatzgrundstücken, durch den Ausgleich unternehmensbedingter Nachteile (z. B. Anpassung der Grundstückseinteilung und des Wegenetzes) und – falls erforderlich – durch das Verteilen des Landverlustes auf einen größeren Eigentümerkreis (§ 87 FlurbG).



Neugeordnete Fluren nach Großbaumaßnahme



Das Regelverfahren

Das Regelverfahren ist die umfassendste Möglichkeit, um die Lebens- und Arbeitsbedingungen im ländlichen Raum zu verbessern. Dieses Ziel wird vor allem erreicht durch die flächendeckende Neuordnung des Grundbesitzes, Verkehrserschließung, wasserwirtschaftliche Maßnahmen sowie Maßnahmen des Bodenschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§§ 1, 4, 37 FlurbG).

Das Regelverfahren dient als Richtschnur für die Beschreibung des Verfahrensablaufs in dieser Broschüre.



Die Erschließung von Dorf und Flur ist eine Kernaufgabe im Regelverfahren



Das Bayerische Dorfentwicklungsprogramm eignet sich für Dörfer mit bis zu 2000 Einwohnern. Die Dorferneuerung dient der nachhaltigen Verbesserung der Lebens-, Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf dem Lande. Sie will:

- die örtlichen Rahmenbedingungen für die Landwirtschaft verbessern,
- die Wirtschaftskraft ländlicher Räume erhöhen,
- die Zusammenarbeit in den Dörfern und Gemeinden bei der Lösung gemeinsamer Probleme fördern,
- den heimatlichen Lebensraum der ländlichen Bevölkerung stärken,
- das Bewusstsein für die dörfliche Lebenskultur vertiefen,
- den eigenständigen Charakter ländlicher Siedlungen und Kulturlandschaften erhalten

und damit die Dörfer und ländlichen Siedlungen auf künftige Entwicklungen vorbereiten.

Zur Durchführung der Dorferneuerung wird in der Regel ein Verfahren nach dem FlurbG eingeleitet, falls nicht bereits eine Flurneuordnung läuft.

Liegen nur begrenzte Aufgaben vor und ist insbesondere keine Bodenordnung erforderlich, kann auch eine »einfache Dorferneuerung« ohne ein formelles Verfahren nach dem FlurbG durchgeführt werden.



Bürger planen und gestalten ihren Lebensraum im öffentlichen ...

... und privaten Bereich





Weitere Aufgaben der Ländlichen Entwicklung

Neben den Verfahren nach dem Flurbereinigungs-gesetz gibt es weitere Aufgaben der Ländlichen Entwicklung:

- Regionale Landentwicklung
- Wegebau außerhalb eines Flurneuordnungs- verfahrens
- Freiwilliger Nutzungstausch (Wirtschafts- flächentausch)
- Baulandumlegung und Grenzregelung

Regionale Landentwicklung

Viele Probleme des ländlichen Raumes können in den einzelnen Gemeinden allein nicht mehr ge- löst werden. Deshalb bietet sich eine intensivere Zusammenarbeit benachbarter Gemeinden an. Die Regionale Landentwicklung unterstützt diese Vorhaben. Sie dient dem zielgerichteten und abgestimmten Einsatz von Dorferneuerung und Flurneuordnung sowie der Abstimmung von Ent- wicklungsaktivitäten mehrerer Dörfer bzw. Gemeinden im Raum. Die Zielrichtung kann sich dabei entsprechend den örtlichen Anforderungen entweder auf die Erstellung eines ganzheitlich- interkommunalen Entwicklungskonzepts be- schränken oder zu einer strategischen Allianz mehrerer Gemeinden zur Lösung gemeinsamer Probleme bzw. zur Umsetzung gemeinsamer Pro- jekte weiterführen.

Unterschiedlichste Projekte, wie z. B. präventiver Hochwasserschutz oder gemeinsame Gewerbege- biete, Bauhöfe oder sonstige Infrastrukturanla- gen oder – in Zusammenarbeit mit der Landwirt-

schaftsverwaltung – Regionalvermarktung in Verbindung mit Nahversorgung oder Tourismus, können auf diese Weise effektiver und kosten- günstiger realisiert werden.

Die Direktionen für Ländliche Entwicklung betreuen und begleiten diese Projekte und helfen bei der Erarbeitung von Konzepten und Strate- gien, beim Projektmanagement und bei der Initi- erung und Organisation von Bürgerbeteiligung. Sie ermöglichen vor allem durch Flächenma- nagement und Bodenordnung die Realisierung flächenbeanspruchender Planungen unter Wah- rung der Interessen der Grundeigentümer.



Regionale Landentwicklung Auerbergland



Wegebau außerhalb eines Flurneuordnungsverfahrens

Die Planung und Herstellung von Straßen, welche ausschließlich Almen und Alpen, Einzelhöfe oder Weiler erschließen, kann ohne Einleitung eines Verfahrens nach dem FlurbG gefördert werden. Dies gilt jedoch nur für Gebiete, welche als »Berggebiet« oder als »benachteiligte Agrarzone« festgelegt sind. Reine Wirtschaftswege in der Feldflur sind von der Förderung ausgenommen.

Ein Vorhabensträger muss dazu einen Antrag auf Förderung an die Direktion für Ländliche Entwicklung stellen; die Bauträgerschaft wird fallweise geregelt.

Freiwilliger Nutzungstausch

Der Freiwillige Nutzungstausch ermöglicht ergänzend zu den Verfahren nach dem FlurbG agrarstrukturelle Verbesserungen durch die Zusammenlegung von Pachtflächen und somit die Bildung von größeren Wirtschaftseinheiten.

Die Direktionen für Ländliche Entwicklung helfen mit bei der Vorbereitung, bei den Regelungen und bei der Dokumentation der Festlegungen. Interessierte Grundeigentümer können sich unmittelbar oder über Dritte (Gemeinde, Berufsvertretung, Maschinenring) mit dem Wunsch nach einem Freiwilligen Nutzungstausch an die Direktion für Ländliche Entwicklung wenden.

Baulandumlegung und Grenzregelung

Die Bereitstellung von kostengünstigem Bauland ist für viele Gemeinden ein besonderes Anliegen. Die Umsetzung des Bebauungsplans ist aber meist mit einer Vielzahl von eigentumsrechtlichen Problemen verbunden, die sich oft nur mit Hilfe einer Baulandumlegung nach dem Baugesetzbuch lösen lassen. In einfacheren Fällen kann auch schon das Instrument der Grenzregelung zum Ziel führen. Die Gemeinde kann ihre Befugnis zur Umlegung und Grenzregelung auf die Direktion für Ländliche Entwicklung übertragen.

Beide Verfahren bieten die Möglichkeit, schneller zu baureifen Grundstücken zu kommen.



Mit einer Baulandumlegung wird das im Bebauungsplan geschaffene Baurecht in die Natur übertragen



Die Dorfgemeinschaft

Der heimatliche Lebensraum geht jeden an. In örtlichen und ggf. überörtlichen Arbeitskreisen sind daher alle Bürger aufgerufen, ihre Vorstellungen für eine Neugestaltung des Verfahrensgebietes, also ihrer Heimat, einzubringen. Diese Arbeitskreise haben bei der Flurneuordnung und bei der Dorferneuerung eine wichtige Funktion insbesondere in der Vorbereitungsphase.

Die Teilnehmergeinschaft

Alle Eigentümer und Erbbauberechtigten, deren Grundstücke im Verfahrensgebiet liegen, bilden die Teilnehmergeinschaft. Sie ist als Körperschaft des öffentlichen Rechts Trägerin des Verfahrens. Bei Dorferneuerungen obliegt die Trägerschaft der Gemeinde und der Teilnehmergeinschaft gemeinsam.

- **Körperschaft des öffentlichen Rechts**

Die Teilnehmergeinschaft entsteht mit dem Anordnungsbeschluss der Direktion. Das bedeutet: Sie hat eine gesetzlich geregelte Aufgabe, die sie eigenverantwortlich unter staatlicher Aufsicht erfüllt. Aufsichtsbehörde ist die Direktion für Ländliche Entwicklung.

Die Teilnehmergeinschaft nimmt die gemeinsamen Angelegenheiten der Teilnehmer wahr. Sie plant, aufbauend auf den Ergebnissen der Vorbereitungsphase, die gemeinschaftlichen Anlagen und stellt diese dann auch her.

Sie leistet den für das Verfahren festgelegten Eigenleistungsanteil der Teilnehmer und fordert ggf. Kostenbeiträge der Grundeigentümer ein. Weiterhin hat sie die wichtige Aufgabe, den Grundbesitz neu zu ordnen und alle Ergebnisse des Verfahrens im Flurbereinigungsplan rechtsverbindlich zusammenzufassen.

- **Vorstand der Teilnehmergeinschaft**

Die Teilnehmergeinschaft hat einen aus mehreren Mitgliedern bestehenden Vorstand.

Der Vorstand führt die Geschäfte der Teilnehmergeinschaft. Er hat die Aufgaben der Teilnehmergeinschaft auszuführen.

- **Wahl der Vorstandsmitglieder**

Mit Ausnahme des Vorsitzenden werden die Vorstandsmitglieder und jeweils ein Stellvertreter von den Teilnehmern in einer Versammlung gewählt. Die Direktion für Ländliche Entwicklung bestimmt die Anzahl der Vorstandsmitglieder entsprechend den jeweiligen Erfordernissen. Auch eine gruppenmäßige Zusammensetzung des Vorstands (zum Beispiel Vertretung der einzelnen Ortschaften) kann festgelegt werden. Bei Dorferneuerungsvorhaben ist die Gemeinde mit einem Sitz im Vorstand vertreten.



In einer Bürgerversammlung oder in anderer geeigneter Form werden die Kandidatinnen und Kandidaten für den Vorstand aufgestellt.

In der Regel findet eine geheime Wahl durch Abgabe von Stimmzetteln statt. Jeder Teilnehmer und Erbbauberechtigte hat eine Stimme; gemeinschaftliche Eigentümer gelten als ein Teilnehmer. Die Ausübung des Stimmrechts ist auch durch Bevollmächtigte möglich. Nach sechs Jahren findet eine Neuwahl des Vorstands statt; Wiederwahl ist dabei möglich.

Zum Vorsitzenden des Vorstands bestellt die Direktion nach dem Gesetz einen Beamten des höheren oder gehobenen technischen Verwaltungsdienstes für Ländliche Entwicklung. Damit ist gewährleistet, dass dem Vorstand die rechtlichen und technischen Kenntnisse zur Verfügung stehen, die für die Durchführung des Verfahrens notwendig sind.



Die Mitwirkung der Frauen ist besonders erwünscht

• Aufgaben des Vorstands

Der Vorstand hat umfangreiche Aufgaben der Teilnehmergeinschaft zu erfüllen und bestimmt wesentlich den Verfahrensablauf. Es ist deshalb wichtig, engagierte und kompetente Personen zur Kandidatur für den Vorstand zu gewinnen.

Der Vorstand kann einzelne Mitglieder und Stellvertreter mit besonderen Aufgaben betrauen. Solche Aufgaben erfüllen z. B. der örtlich Beauftragte (erster örtlicher Ansprechpartner), der Wegebaumeister (örtlicher Organisator bei Baumaßnahmen) und der Pflanzmeister (örtlicher Organisator bei Pflanzmaßnahmen).

Der Vorstandsvorsitzende führt die Vorstandsbeschlüsse aus und vertritt die Teilnehmergeinschaft nach außen. Zusammen mit dem Vorstand unterrichtet er die Bürger über den Verlauf des Verfahrens.

Dies kann in Teilnehmersammlungen, Sprechtagen oder Bürgerversammlungen geschehen.

Die öffentlichen Veranstaltungen werden ergänzt durch schriftliche Informationen wie Rundbriefe des Vorstands, Mitteilungen im Amtsblatt der Gemeinde oder Berichte in der Tagespresse. Die Teilnehmer haben ferner die Möglichkeit, alle sie selbst betreffenden Vorstandsbeschlüsse einzusehen.



• Der Vorstandsbeschluss

Der Vorstand ist beschlussfähig, wenn er von seinem Vorsitzenden oder von der Direktion für Ländliche Entwicklung zu einer Sitzung einberufen wird und mindestens die Hälfte der Mitglieder oder ihrer Stellvertreter anwesend ist. Der Vorstand trifft seine Entscheidungen mit Stimmenmehrheit. Bei Stimmengleichheit entscheidet die Stimme des Vorsitzenden. Die Vorstandssitzungen sind öffentlich, wenn nicht Belange einzelner Teilnehmer behandelt werden.

Die Gemeinde

Die Gemeinde ist Partner der Teilnehmergeinschaft. Gemeinderat und Vorstand stimmen ihre Planungsvorhaben aufeinander ab. Nach Fertigstellung der gemeinschaftlichen Anlagen (z. B. von Wegen, Biotopverbundsystemen etc.) durch die Teilnehmergeinschaft wird die Gemeinde oft Eigentümer und trägt die Unterhaltlast. Insbesondere in Dorferneuerungsverfahren tritt sie gemeinsam mit der Teilnehmergeinschaft als Träger des Gesamtprojekts auf.

Die Direktion für Ländliche Entwicklung

In Bayern gibt es sieben Direktionen für Ländliche Entwicklung (Direktionen).

Jede von ihnen leitet in ihrem Dienstbezirk die Verfahren nach dem FlurbG, beaufsichtigt die Teilnehmergeinschaften und den Verband für Ländliche Entwicklung und führt sonstige Projekte der Ländlichen Entwicklung durch.

Die Direktionen sind dem Bayerischen Staatsministerium für Landwirtschaft und Forsten direkt unterstellt.

Für das Verfahren sind im wesentlichen zwei verschiedene Stellen verantwortlich. Nach ihren Aufgaben lassen sie sich leicht unterscheiden:

- Die Teilnehmergeinschaft hat den Auftrag, das Verfahrensgebiet neu zu gestalten.
- Die Direktion leitet das Verfahren ein und beendet es. Sie hat als Behörde Aufsichts-, Prüfungs- und Genehmigungsbefugnisse.

Ländliche Entwicklung in Bayern

Sehr geehrte Bürgerinnen und Bürger von Moosach, München, im Oktober 2001

die Direktion für Ländliche Entwicklung München hält gemeinsam mit der Gemeinde Moosach und den Arbeitskreisen zur Dorferneuerung

am Dienstag, den 23. Oktober 2001 um 19.30 Uhr

im Gasthof Neuwirt in Moosach eine Informationsversammlung zur Dorferneuerung ab, zu der alle interessierten Bürger von Moosach und vor allem die Grundstückseigentümer herzlich eingeladen sind.

Die Startphase zur Dorferneuerung Moosach ist in den Jahren 1997 bis 1999 in Moosach mit positiven Ergebnissen verlaufen. In dieser Zeit hatten die Bürger von Moosach unter Betreuung durch das Planungsbüro Straßer und Partner die Aufgabe, Inhalte einer Dorferneuerung für ihr Dorf zu klären. Diese Arbeit wurde vor allem in vier Arbeitskreisen geleistet, die viele Vorschläge zur Entwicklung von Moosach gemacht haben.

Ein Teil dieser Vorschläge zur Zukunftsgestaltung von Moosach kann mit Hilfe der amtlich geleiteten Dorferneuerung umgesetzt werden.

Somit sind aus Sicht der Direktion für Ländliche Entwicklung München die Voraussetzungen zur Anordnung einer Dorferneuerung als einem Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz gegeben.

In der Versammlung sollen Sie zu folgenden Themen informiert werden.

1. Dorferneuerung aus Sicht der Gemeinde Moosach
2. Zur Einstimmung und als Rückblick auf die Startphase werden die Arbeitskreise über ihre Tätigkeit in dieser Zeit berichten.
3. **Dorferneuerung – ein Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz**
Die Direktion für Ländliche Entwicklung informiert über Sinn, Zweck und Ablauf eines Verfahrens nach dem Flurbereinigungsgesetz, mögliche Bau- und Gestaltungsmaßnahmen sowie über die Finanzierung von Dorferneuerungsprojekten.
4. Allgemeine Aussprache

Mit freundlichen Grüßen

Hiri

Hiri
Baubereiter

Eisen Schmid

Eisen Schmid
1. Bürgermeister

Direktion für Ländliche Entwicklung München

Informationsversammlung zur Dorferneuerung

Informationsbriefe halten die Bürger auf dem Laufenden



Das Staatsministerium

Das Bayerische Staatsministerium für Landwirtschaft und Forsten leitet als Oberste Landesbehörde die Verwaltung für Ländliche Entwicklung und beaufsichtigt die Direktionen sowie den Landesverband für Ländliche Entwicklung Bayern.

Der Verband für Ländliche Entwicklung

In Bayern gibt es sieben Verbände für Ländliche Entwicklung. Ein Verband für Ländliche Entwicklung (Verband) ist der Zusammenschluss der Teilnehmergeinschaften im Dienstbezirk einer Direktion.

Der Verband übernimmt stellvertretend für die Teilnehmergeinschaften Aufgaben, die alle Teilnehmergeinschaften in gleicher oder ähnlicher Weise erfüllen müssen, zum Beispiel: die Kassenführung, die Detailplanung, Kostenermittlung und Ausschreibung für Baumaßnahmen sowie die Bauleitung.

Der Landesverband für Ländliche Entwicklung Bayern

Der Landesverband für Ländliche Entwicklung Bayern ist der Zusammenschluss der sieben bayerischen Verbände für Ländliche Entwicklung. Er bearbeitet übergeordnete gemeinsame Anliegen der Verbände, wie z. B. die Betreuung und Fortentwicklung der Datenverarbeitung.



Mitarbeiter des Verbandes für Ländliche Entwicklung übernehmen die Kassenführung für die Teilnehmer



Vor der formellen Anordnung eines Verfahrens zur Flurneuordnung und/oder Dorferneuerung wird das Vorhaben intensiv vorbereitet. In der Vorbereitungsphase wird untersucht, welche Planungen und Maßnahmen durchgeführt werden sollen, welche Karten voraussichtlich entstehen und ob die Grundeigentümer und Bürger zur Mitwirkung bereit sind.

In dieser Phase sollen sich im Sinne einer neuen Bürger- und Sozialkultur Arbeitskreise zu den verschiedensten Themen finden, wie z. B. zur Situation der Landwirtschaft und sonstigen wirtschaftlichen Fragen, der ökologischen Vernetzung, des Verkehrs, des technischen Umweltschutzes, des sozialen und kulturellen Lebens usw. Zu hinterfragen sind dabei der Ist-Zustand,

bestehende Mängel und laufende Entwicklungen. Diese Untersuchungen bilden die Grundlage für die Formulierung von Zielen. Die Gesamtheit der Arbeitskreisergebnisse mündet in einen Ziel- und Maßnahmenkatalog für das Verfahrensgebiet.

Unterstützung auf diesem Weg bieten neben den Direktionen drei Schulen der Dorf- und Land- bzw. Flurentwicklung: Klosterlangheim in Oberfranken, Plankstetten in der Oberpfalz und Thierhaupten in Schwaben. Dort können interessierte Dorfbewohner in Seminaren und auf Exkursionen Erfahrungen austauschen, fachliche Weiterbildung zu den verschiedensten Themen erhalten und methodisches Vorgehen in Arbeitskreisen erlernen.



Seminarteilnehmer symbolisieren ihre gemeinsamen Anliegen



Projektbeschreibung

Der Ziel- und Maßnahmenkatalog ist Grundlage für die Projektbeschreibung. Diese wird in Abstimmung mit allen Beteiligten und betroffenen öffentlichen Stellen durch die Direktion vor der Verfahrensordnung als Handlungsrahmen für die Teilnehmergeinschaft erstellt und enthält:

- eine Beschreibung der Ausgangslage mit vorhandenen Problemen und Schwächen, aber auch Möglichkeiten und Stärken,
- die Ziele des Verfahrens bezüglich der künftigen Entwicklung,
- den Bearbeitungsumfang mit Verfahrensart, räumlicher Abgrenzung, Planungsbedarf, Bodenordnungsgrundsätzen und Vermessungsbereich,
- ein vorläufiges Maßnahmenkonzept mit denjenigen Maßnahmen, welche zur Erreichung der Verfahrensziele vorrangig erforderlich sind,

- eine Finanzierungsübersicht mit Förderhöchstsumme,
- einen Zeitplan für das Verfahren mit Terminen für wichtige Verfahrensabschnitte und
- eine Würdigung des Verfahrens im Hinblick auf eine gesicherte nachhaltige Entwicklung.

Die Vorbereitungsphase endet mit der gesetzlich vorgeschriebenen offiziellen Aufklärungsversammlung (§ 5 FlurbG), in der den voraussichtlichen Teilnehmern die vorliegenden Ergebnisse erläutert werden.

Verfahrensart und Verfahrensgebiet

Die Direktion stellt anhand der Projektbeschreibung, örtlicher Erhebung und der Ergebnisse der Arbeitskreise fest, wo Problempunkte vorhanden sind, welche Aufgaben sich daraus ergeben und welche Entwicklungsmöglichkeiten bestehen. Danach entscheidet sie über die Verfahrensart und legt eine zweckmäßige Gebietsabgrenzung fest.



Aus vielen Ideen wird ein gemeinsames Konzept



Die Direktion setzt ein Verfahren zur Flurneuerung und/oder Dorferneuerung mit dem sogenannten Anordnungsbeschluss formell in Gang und informiert die Öffentlichkeit. Mit dem Beschluss entsteht die Teilnehmergeinschaft als Körperschaft des öffentlichen Rechts (§ 16 FlurbG), die nun ihre gesetzlichen Aufgaben wahrzunehmen hat.

Jede Entscheidung, die die Direktion oder die Teilnehmergeinschaft auf der Grundlage des Flurbereinigungsgesetzes mit unmittelbarer Rechtswirkung nach außen treffen, geschieht in Form eines sog. Verwaltungsaktes. Dieser wird grundsätzlich mit einer Rechtsbehelfsbelehrung versehen und ist bekannt zu geben.

Die wichtigsten Verwaltungsakte im Verfahren sind:

- der Anordnungsbeschluss (§ 4 FlurbG),
- die Feststellung der Wertermittlungsergebnisse (§ 32 FlurbG, Art. 9 AGFlurbG),
- die vorläufige Besitzeinweisung (§ 65 FlurbG),
- der Flurbereinigungsplan (§ 58 FlurbG, Art. 15 AGFlurbG),
- die (vorzeitige) Ausführungsanordnung (§§ 61 und 63 FlurbG),
- die Schlussfeststellung (§ 149 FlurbG).

Rechtsbehelfe

Jeder Beteiligte kann Rechtsbehelf gegen einen Verwaltungsakt einlegen, der ihn unmittelbar berührt. Widersprüche sind schriftlich zu erheben und sollen im eigenen Interesse des Widerspruchsführers eine Begründung enthalten. Über Widersprüche gegen Verwaltungsakte der Teilnehmergeinschaft befindet zuerst der Vorstand. Hält er den Widerspruch für begründet, muss er ihm abhelfen. Ansonsten geht der Widerspruch zur Entscheidung an den Spruchausschuss bzw. an die Direktion.

An jeder Direktion besteht ein Spruchausschuss, der über Widersprüche gegen die Ergebnisse der Wertermittlung und gegen den Plan nach § 58 FlurbG entscheidet. Ihm gehören der Präsident und der Jurist der Direktion sowie zwei Landwirte an. Das Bayerische Staatsministerium für Landwirtschaft und Forsten beruft die Landwirte aus einer Vorschlagsliste des Bayerischen Bauernverbandes.

Eine abweisende Entscheidung des Spruchausschusses ist kostenpflichtig. Die Kostenhöhe richtet sich nach den baren Auslagen, die durch das Widerspruchsverfahren entstanden sind. Ferner kann eine Gebühr festgesetzt werden.

Gegen den Bescheid des Spruchausschusses bzw. der Direktion kann Klage beim Bayerischen Verwaltungsgerichtshof (Flurbereinigungsgericht) in München erhoben werden.



Grundstücksverkehr und Nutzungsänderungen

Der Grundstücksverkehr, wie zum Beispiel Verkauf, Verpachtung, Teilung oder Belastung von Grundstücken, wird durch ein laufendes Verfahren nicht eingeschränkt. Änderungen in der Nutzungsart der Grundstücke, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Betriebes gehören, sind ohne Einschränkung erlaubt.

Darüber hinausgehende Änderungen der Nutzungsart, wie z. B. Bebauung oder Aufforstung bedürfen im Hinblick auf das gemeinschaftliche Interesse der Zustimmung der Direktion. Diese Regelung gilt ab der Bekanntgabe des Anordnungsbeschlusses bis zur Ausführungsanordnung (§ 34 Abs. 1 Nr. 1 FlurbG).

Bauwerke, Brunnen, Gräben, Einfriedungen, Hangterrassen, Kies-, Sand- und Lehmgruben oder ähnliche Anlagen dürfen ebenfalls nur mit Zustimmung der Direktion errichtet, wesentlich verändert oder beseitigt werden (§ 34 Abs. 1 Nr. 2 FlurbG).

Entfernen von Bäumen und Hecken

Obstbäume, Beerensträucher, Rebstöcke, Hopfenstöcke sowie einzelne Bäume, Hecken, Feld- und Ufergehölze sollen für das Landschaftsbild erhalten bleiben. Wer sie entfernen möchte, benötigt dafür im Interesse von Naturschutz und Landschaftspflege auch die Zustimmung der Direktion (§ 34 Abs. 1 Nr. 3 FlurbG).



Hecken sollen im Interesse von Naturschutz und Landschaftspflege erhalten bleiben. Die Beseitigung bedarf der Zustimmung der Direktion

Betretungsrecht für Grundstücke

Beauftragte der Direktion, der Teilnehmergemeinschaft und des Verbandes für Ländliche Entwicklung dürfen zur Vorbereitung und Durchführung der Verfahren Grundstücke betreten, um erforderliche Arbeiten durchzuführen (§ 35 FlurbG; Art. 11 AGFlurbG).



Plan über die gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen

Der Plan über die gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen – kurz »Plan« – ist die öffentlich-rechtliche Grundlage für die Neugestaltung des Verfahrensgebietes und die Herstellung der gemeinschaftlichen Anlagen. Der Vorstand der Teilnehmergeinschaft stellt den Plan auf der Grundlage der Projektbeschreibung auf, stimmt ihn mit den zuständigen Behörden ab, informiert die Bürger und versucht, Unklarheiten und Unstimmigkeiten schon im Vorfeld auszuräumen. Unmittelbar betroffene Teilnehmer werden bereits direkt bei der Planung miteinbezogen.

In einer eigenen Landschaftsplanung werden frühzeitig die Auswirkungen der vorgesehenen Maßnahmen auf die Umwelt untersucht; auch wird eine Planung zur Entwicklung und Nutzung der Landschaft erstellt. Die Teilnehmergeinschaft bedient sich dazu der Hilfe von Fachkräften.



Der Vorstand bei der Wegenetzplanung im Gelände

Der Plan umfasst – je nach Aufgabenstellung im Verfahren – verschiedene Maßnahmen z. B.:

- zur Erschließung von Dorf und Flur,
- zur Gestaltung der Gewässer,
- für Bodenschutz und Bodenverbesserung,
- zur Landschaftsgestaltung und
- zur Dorferneuerung.

Nach Genehmigung bzw. Feststellung des Plans und Bereitstellung der notwendigen Gelder durch die Direktion kann die Teilnehmergeinschaft mit der Ausführung beginnen.



... und bei den Planungsarbeiten im Dorf



Trägerschaft

Die Teilnehmergeinschaft ist zuständig für den Bau von Wegen und sonstigen gemeinschaftlichen Anlagen, soweit nicht ein anderer, wie zum Beispiel die Gemeinde, bestimmte Maßnahmen übernimmt oder die Ausführung gemeinsam erfolgt.



Die entlang von Gewässern und Wegen vorgesehenen Bäume und Sträucher sollen möglichst unmittelbar im Anschluss an die Baumaßnahmen gepflanzt werden; so können sie schon bald zur Bereicherung des Landschaftsbildes beitragen.

Vorzeitige Grundstücksinanspruchnahme

Die geplanten Maßnahmen sollen den Teilnehmern möglichst schnell Vorteile bringen. Zur Ausführung von Bauvorhaben müssen deshalb häufig Grundstücke bereits vor der Neueinteilung in Anspruch genommen werden. Stimmt ein

betreffener Grundeigentümer nicht zu, so kann die Teilnehmergeinschaft durch den Erlass einer Anordnung die benötigten Flächen in ihren Besitz bringen. Die Anordnung muss dem betroffenen Beteiligten bekanntgegeben werden (Vorläufige Anordnung, § 36 FlurbG).

Tritt damit für den Grundeigentümer ein Härtefall ein, kann eine Entschädigungsregelung getroffen werden.

Durchführung der Maßnahmen

Neben der Direktion hilft der Verband für Ländliche Entwicklung den einzelnen Teilnehmergeinschaften bei der Durchführung der Maßnahmen, so z. B. bei:

- den Detailplanungen zum Wegebau,
- den Kostenermittlungen,
- den bautechnischen Vermessungs- und Absteckungsarbeiten,
- der Ausschreibung von Baumaßnahmen,
- der Bauleitung,
- der Bauabnahme,
- der Durchführung von Pflanzungen.

Zur Projektierung von wasserwirtschaftlichen Maßnahmen und Anlagen zur Landschafts- und Ortsgestaltung werden auch Ingenieurbüros eingeschaltet. Die Vergabe der Baumaßnahmen erfolgt grundsätzlich an Baufirmen. Einfachere Arbeiten können die Teilnehmer selbst übernehmen. Sie erhalten hierfür eine Vergütung und haben somit die Möglichkeit, einen Teil ihres Beitrages zu den Ausführungskosten, der sogenannten Eigenleistung, abzuarbeiten (Eigenregiearbeiten).



Vermessungszeichen sichern das Eigentum

Die fertiggestellten Wege und sonstigen Anlagen, markante Landschaftsstrukturen und die Grenze des Verfahrensgebietes werden, soweit erforderlich, mit Grenzzeichen abgemarkt und vermessen.

Diese Abmarkung hat zunächst vorläufigen Charakter und wird erst mit dem Flurbereinigungsplan rechtsverbindlich. Bis zu diesem Zeitpunkt gelten die Grenzzeichen als Vermessungszeichen. Sie dürfen weder entfernt noch beschädigt oder zerstört werden. Zuwiderhandlungen können mit einer Geldbuße geahndet werden (Art. 23 AGFlurbG). Dies ist im Sinne aller Beteiligten und Steuerzahler.



Vermessung mit Satellitenunterstützung



Teilnehmer helfen bei der Abmarkung



Viele helfen zusammen

Die Personalkosten und sonstigen Sachkosten der Direktion trägt der Freistaat Bayern. Die Kosten für die Durchführung des Verfahrens und die Ausführung der Maßnahmen obliegen der Teilnehmergemeinschaft als Trägerin des Verfahrens. Sie erhält hierfür Zuschüsse von der Europäischen Union, der Bundesrepublik Deutschland und vor allem vom Freistaat Bayern. Wie hoch die Zuschüsse sind und wer sie im Einzelfall zur Verfügung stellt, hängt von der örtlichen Situation und von der jeweiligen Aufgabenstellung sowie den vorgesehenen Maßnahmen ab. Für die Maßnahmen, welche der Allgemeinheit dienen (öffentliche Anlagen), erhält die Teilnehmergemeinschaft auch Beiträge von den Gemeinden, Landkreisen usw.

Die restliche Summe bringen bei der Flurneueordnung die Teilnehmer, also die Grundeigentümer, auf (Eigenleistung). Maßnahmen der Dorferneuerung werden in der Regel durch Zuschüsse und eine Kostenbeteiligung der Gemeinde finanziert. Die Gemeinde kann bei bestimmten Projekten ihre Kosten teilweise auf die Bürger umlegen, z. B. über eine kommunale Abgabesatzung bei Verbesserung von bestehenden Ortsstraßen.

Bei Unternehmensverfahren übernimmt der Unternehmensträger die Kosten für die Maßnahmen, welche durch das Unternehmen verursacht werden.

Das kann gefördert werden

- Vorbereitungen, Untersuchungen, Planungen, Beratungen und Informationsarbeit
- Gemeinschaftliche Anlagen und Maßnahmen
 - Herstellung von Straßen und Wegen zur Erschließung von Dorf und Flur
 - Gestaltung der Gewässer (nur III. Ordnung)
 - Vermessung, Abmarkung und Wertermittlung der Grundstücke
- Instandsetzung und Verbesserung der neuen Grundstücke
 - Maßnahmen zum Bodenschutz
 - Verbesserung von Bodenstruktur und Wasserhaushalt
- Maßnahmen für Naturschutz und Landschaftspflege
 - Pflanzung, Verpflanzung und Sanierung von Hecken, Sträuchern und Bäumen
 - Landbereitstellung für ökologische Zwecke
 - naturnahe Gestaltung von Flächen
- Neuordnung von Sonderkulturen
- Kleinere Maßnahmen für Freizeit und Erholung, die vorwiegend dem örtlichen Interesse dienen



- Gemeinschaftliche und öffentliche Maßnahmen der Dorferneuerung
 - Einrichtungen zur Förderung der Dorfgemeinschaft und Dorfkultur
 - Maßnahmen an Gebäuden für gemeinschaftliche oder gemeindliche Zwecke
 - Dorfgemäße Verbesserung der innerörtlichen Verkehrsverhältnisse
 - Maßnahmen zur Erhaltung von Baudenkmalern
 - Sanierung und Renaturierung von Gewässern einschließlich der Anlage von naturnahen Dorfweihern sowie der Verringerung von Hochwassergefahren im Ortsbereich
 - Dorfplätze, Spiel- und Bolzplätze sowie dorfgemäße Freizeit- und Erholungseinrichtungen einschließlich Schul- und Lehrgärten
 - Kleinere Anlagen zur umweltfreundlichen Ver- und Entsorgung (z. B. Maschinenwaschplätze, Kompostieranlagen)
- Maßnahmen zur Verbesserung der Dorfökologie
- Maßnahmen zur Verbesserung des Ortsbildes
- Erwerb und Verwertung von Gebäuden
- Bodenordnung in der Dorferneuerung
- Private Maßnahmen in der Dorferneuerung
 - Dorfgerechte Um-, An- und Ausbaumaßnahmen im Wohnbereich ländlich-dörflicher Bausubstanz
 - Den Zielen der Dorferneuerung dienende Baugestaltungen (z. B. Fassaden), dorfgerechte Hofraum- und Vorbereichsgestaltungen
 - Den Zielen der Dorferneuerung entsprechende Baumaßnahmen im Wirtschaftsteil landwirtschaftlicher, handwerklicher oder anderer dörflicher Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe



Mit Dorferneuerungsmitteln geförderter Dorfladen sichert die Grundversorgung am Ort



Der Kostenanteil der Teilnehmer am Flurneuordnungsverfahren (Eigenleistung)

In der Regel errechnet sich die Höhe der Eigenleistung nach der landwirtschaftlichen Vergleichszahl sowie nach Art und Höhe der Kosten. Die Teilnehmer können ihren Kostenanteil teilweise auch durch persönliche Mitarbeit und den Einsatz eigener Maschinen und Geräte abgelden, zum Beispiel bei Bau- und Pflanzmaßnahmen oder bei Vermessungsarbeiten.

Für langfristig verpachtete Grundstücke kann die Eigenleistung unter bestimmten Voraussetzungen bis zu 50 % durch Zuschüsse gefördert werden.



Vorschussleistungen bis zur endgültigen Beitragsbemessung

In welchem Verhältnis und in welcher Höhe ein an der Flurneuordnung beteiligter Grundeigentümer Beiträge leisten muss, richtet sich grundsätzlich nach dem Wert seiner neuen Grundstücke (§ 19 FlurbG).

Zu Beginn der Maßnahmen ist dieser endgültige Beitragsmaßstab für die Teilnehmer am Verfahren noch nicht bekannt. Er kann erst nach der Neueinteilung des Grundbesitzes festgelegt werden.

Deshalb bestimmt der Vorstand der Teilnehmergemeinschaft einen vorläufigen Maßstab zur Beitragsbemessung. Er richtet sich in der Regel nach der Flächengröße des Grundbesitzes, den jeder Teilnehmer im Verfahrensgebiet hat.

Für jeden Teilnehmer wird beim Verband ein Konto geführt, auf dem sämtliche Forderungen, Zahlungen und Gutschriften verbucht werden. Je nach Anlass, in der Regel jährlich, erhält jeder Teilnehmer einen Kontoauszug. Dieser weist auch aus, in welcher Höhe Beiträge oder Vorschüsse zu leisten sind.

Bei den Pflanzmaßnahmen können die Grundeigentümer mitarbeiten und damit einen Teil ihres Beitrags zu den Ausführungskosten erbringen



Der Grundstückswert entscheidet beim Tausch

Vergleichsmaßstab für den Tausch von Grundstücken im Flurneuordnungsverfahren ist nicht die Flächengröße, sondern der Tauschwert der Grundstücke untereinander. Um eine wertgleiche Abfindung beim Grundstückstausch zu gewährleisten, muss der Wert aller alten Grundstücke ermittelt und zueinander in Beziehung gesetzt werden (§ 27 FlurbG).

Wertermittlung durch den Vorstand der Teilnehmergeinschaft

Der Vorstand der Teilnehmergeinschaft führt die Wertermittlung der Grundstücke zusammen mit neutralen, erfahrenen Gutachtern durch. Die Gutachter dürfen weder ortsansässig noch am Verfahren beteiligt sein. Sie werden aus einer

zusammen mit dem Bayer. Bauernverband erstellten Sachverständigenliste ausgewählt und von der Direktion bestellt (Art. 8 AGFlurbG).

Die Sachkenntnis der ortsansässigen Vorstandsmitglieder hat sich als sehr zweckmäßig erwiesen; schließlich sind sie mit den örtlichen Gegebenheiten vertraut und kennen in der Regel die in der Gemeinde allgemein bekannten Vor- und Nachteile eines Grundstücks. Bei der Wertermittlung ihres eigenen Grundbesitzes dürfen sie aber nicht mitwirken.

Die Bodenschätzung des Finanzamtes mit ihren Wertzahlen für Acker und Grünland dient in der Flurneuordnung als Grundlage. Sie kann aber meist nicht unmittelbar verwendet werden, da sich das Tauschgefüge durch die technische und betriebswirtschaftliche Entwicklung der Landwirtschaft geändert hat. Deshalb werden für die Flurneuordnung i. d. R. neue Wertzahlen ermittelt.



Der Vorstand, unterstützt von erfahrenen Gutachtern, bei der Wertermittlung im Gelände



Bewertung von Grundstücken

Nach den Bestimmungen des FlurbG orientieren sich die Wertzahlen der Flurneuordnung daran, welchen Nutzen die Besitzer bei allgemein üblicher ordnungsgemäßer Bewirtschaftung aus ihren Grundstücken ziehen können. Die Entfernung vom Ort oder vom Anwesen spielt dabei keine Rolle (§ 28 FlurbG); sie wird jedoch bei der Neueinteilung berücksichtigt.

Enthält ein einzelnes Grundstück unterschiedliche Bodenqualitäten, wird für jede Teilfläche mit gleicher Bodenqualität eine gesonderte Bodenwertzahl ermittelt.

Besonderheiten, die den Tauschwert eines Grundstücks beeinflussen, wie z. B. Hanglage, Wasserhaushalt, Kleinklima oder Waldrandlage, werden mit Zu- oder Abschlägen zu den Bodenwertzahlen berücksichtigt. Der Wert von Bäumen und anderen wesentlichen Grundstücksbestandteilen wird gesondert festgelegt.

Wertgleichheit

Werden Grundstücke unterschiedlicher Bodenqualität getauscht, so wird der Wertunterschied durch eine Vergrößerung oder Verkleinerung der Grundstücksfläche ausgeglichen. In welchem Verhältnis Bodenqualität mit Bodenfläche aufgewogen wird, kann nach den Wertzahlen der Flurneuordnung errechnet werden. Sie gelten als einheitlicher Bewertungsmaßstab für alle Beteiligten. Dazu ein Beispiel:

Herr Huber besitzt ein Grundstück mit 1 Hektar Fläche und der Wertzahl 20. Herr Huber bringt dieses Grundstück in die Flurneuordnung ein und möchte dafür ein Grundstück mit der Wertzahl 25, also mit besserer Qualität eintauschen.

Wieviel Fläche des neuen Grundstückes erhält Herr Huber?

Wertzahl des Einlagegrundstückes (20) geteilt durch Wertzahl des neuen Grundstückes ($\div 25$) mal Fläche des Einlagegrundstückes ($\times 1$ ha) ergibt die Fläche des neuen Grundstückes (= 0,8 ha).

Herr Huber erhält 0,8 ha Fläche.

Sonderregelung für Bauland

Die Wertermittlung für Bauland, bebaute Flächen und für bauliche Anlagen richtet sich nach dem Verkehrswert (§ 29 FlurbG). Erst wenn hierfür das richtige Tauschverhältnis gefunden ist, wird die Bodenordnung im Dorf möglich. Diese Tauschvorgänge werden grundsätzlich einvernehmlich durchgeführt.

Informationen zur Wertermittlung

Die Grundsätze und Ergebnisse der Wertermittlung, die Wertermittlungskarte sowie die Verzeichnisse und Vorstandsbeschlüsse werden in einer Versammlung erläutert. Sie liegen nach diesem Informationstermin zur Einsichtnahme – in der Regel in der Gemeindekanzlei – aus.

So kann sich jeder, der am Verfahren beteiligt ist, genau informieren. Bei Fragen oder Unklarheiten helfen die Vorstandsmitglieder der Teilnehmergemeinschaft und Bedienstete der Direktion.



Während der Auslegung der Ergebnisse der Wertermittlung können die Teilnehmer schriftlich Einwendungen beim Vorstand der Teilnehmergemeinschaft einreichen. Die Einwendungen brauchen sich dabei nicht nur auf die eigenen Grundstücke zu beziehen; sie können sich vielmehr auch gegen die Wertermittlung für andere Grundstücke richten. Begründeten Einwendungen wird der Vorstand abhelfen (§ 32 FlurbG; Art. 9 AGFlurbG).

Anschließend erklärt der Vorstand die Ergebnisse der Wertermittlung mit dem Feststellungsbeschluss für verbindlich und gibt sie öffentlich bekannt.



Ausschnitt aus der Wertermittlungskarte: Die Ergebnisse der Wertermittlung sind in blauer Farbe in die alte Katasterkarte eingetragen. Bei den für jedes Flurstück angegebenen Wertzahlen sind teilweise Abschläge, z. B. wegen Hanglage oder Waldeinwirkung, angebracht. Die gestrichelten Linien sind Wertzahlengrenzen innerhalb von Grundstücken.



»Wunschtermin« und Neueinteilung des Grundbesitzes

Die Neueinteilung des Grundbesitzes ist für alle Grundeigentümer ein sehr wichtiger Verfahrensabschnitt. Der erste Schritt dazu ist der sogenannte Wunschtermin. Der Vorstand der Teilnehmergeinschaft bespricht mit jedem einzelnen Teilnehmer, wie sein Grundbesitz zweckmäßig neu eingeteilt werden kann.

Grundsätzlich hat jeder Teilnehmer Anspruch darauf, Land gegen Land wertgleich einzutauschen. Mit Zustimmung des Teilnehmers ist auch eine Abfindung in Geld anstelle einer Landabfindung möglich.

Beim Wunschtermin werden keine Entscheidungen getroffen; es wird nur beraten.

Besprechung ohne Versprechen und Beschluss

Die neue Grundstückseinteilung wird nicht einfach am grünen Tisch geplant. Ziel ist ein guter Kompromiss der einzelnen Wünsche, mit dem jeder zufrieden sein kann.

Schließlich wird eine Lösung angestrebt, die allen nützt und mit der alle gut leben können. Das heißt aber auch: Zugeständnisse machen, die Meinung anderer respektieren und verstehen. Bringen Sie daher nicht nur einen einzigen Vorschlag mit zum Wunschtermin. Stellen Sie auch gleich Alternativen vor, mit denen Sie einverstanden sein können.

Der Wunschtermin ist also eine erste Besprechungsrunde, ein Sammeln von Informationen und Anträgen. Entschieden wird erst später, wenn von allen Beteiligten die Anträge vorliegen. Dann können die Vor- und Nachteile für alle gerecht abgewogen werden.

Kommen Sie auf jeden Fall zum Wunschtermin! Nehmen Sie Ihren Ehepartner, den Hofnachfolger und ggf. den Pächter mit. Als Grundeigentümer ist das für Sie vielleicht der wichtigste Abschnitt im Flurneuerungsverfahren.

Bereiten Sie sich daher auf das Gespräch vor, machen Sie sich rechtzeitig Gedanken über:

- die weitere Entwicklung des Betriebes,
- klare Anträge mit Alternativvorschlägen und
- Verzicht auf Landabfindung gegen Geldausgleich oder über einen Zukauf.



Die Vorsitzende bespricht mit den Eigentümern Möglichkeiten für die neue Grundstückseinteilung

Bei reinen Dorferneuerungsprojekten gibt es in der Regel keinen eigenen Wunschtermin. Notwendige oder auch gewünschte Bodenordnungsmaßnahmen werden meist bereits bei der Planung oder spätestens bei den Abmarkungsarbeiten zu den Baumaßnahmen besprochen.



Fachbegriffe klar verständlich

Gerade beim Wunschtermin ist es nützlich, die wichtigsten Fachbegriffe zu kennen, von denen häufig die Rede sein wird.

Wertverhältniszahl, kurz: WVZ

Die Wertverhältniszahl drückt den Wert einer Fläche in einer Zahl aus.

Rechnerisch ist die WVZ das Produkt aus Grundstücksfläche in $\frac{1}{10}$ ar und der dazugehörigen Wertzahl aus der Wertermittlung.

Beispiel: Ein Grundstück mit 1 Hektar Fläche, also 1 000 $\frac{1}{10}$ ar, multipliziert mit der Wertzahl 20 hat den Wert 20 000 WVZ (1 000 $\frac{1}{10}$ ar x Wertzahl 20 = 20 000 WVZ).

Einlagewert eines Besitzstandes

Damit wird die Summe der Wertverhältniszahlen aller in das Verfahren eingelegten Grundstücke eines Eigentümers bezeichnet.

Landabzug

Jeder Grundeigentümer muss nach § 47 FlurbG einen Teil seines Einlagewertes für gemeinschaftliche und öffentliche Anlagen abtreten. Der sich daraus errechnende Flächenanteil heißt Landabzug.

Nach der Neueinteilung des Grundbesitzes werden viele der auf Privatgrund angelegten Feldfahrten entbehrlich. Auch werden die meist schlecht genutzten Randstreifen entlang der Grundstücksgrenzen weniger. Deshalb ist die tatsächlich nutzbare landwirtschaftliche Fläche nach der Flurneuordnung in der Regel nicht wesentlich geringer als vorher.

Bei Unternehmensverfahren kann ein Abzug für das Bauvorhaben nötig sein; diesen muss der Unternehmer in Geld ausgleichen.

Forderung

Jedem Teilnehmer am Verfahren steht eine »Forderung« zu. Sie errechnet sich aus dem Einlagewert, verringert um den Wert des Landabzugs. Die Forderung wird in Wertverhältniszahlen ausgedrückt.

Landabfindung

Jeder Teilnehmer muss mit Land »abgefunden« werden, welches dem Wert seiner Forderung entspricht. Die neue Grundfläche kann dabei allerdings größer oder kleiner werden, je nach der Bodenqualität der neuen Grundstücke.

Mehr-/Minderausweisung

Im Einzelfall kann es im Interesse einer zweckmäßigen Grundstückseinteilung notwendig sein, eine geringfügig über oder unter der Forderung liegende Landabfindung auszuweisen. Die dabei entstehenden unvermeidbaren Mehr- oder Minderausweisungen sind in Geld auszugleichen (§ 44 Abs. 3 FlurbG).

Gewanne

Das ist ein Teil des Verfahrensgebiets, in dem neue Grundstücke ausgewiesen werden. Eine Gewanne ist umschlossen von markanten Landschaftsstrukturen wie Waldgrenzen, Gewässern, Hochrainen oder von Wegen.



Überlegungen zur Gestaltung des neuen Grundbesitzes

Jeder Teilnehmer am Flurneuordnungsverfahren, insbesondere jeder Landwirt kann vor dem Wunschtermin mit dem Landwirtschaftsamt ein ausführliches Gespräch über die Entwicklung seines Betriebes führen. So kann er sich selbst ein Bild machen über seine betriebswirtschaftliche Situation und Entwicklung nach der Flurneuordnung.

Für die Neueinteilung bestehen gesetzliche Vorgaben:

»Die Landabfindungen müssen in möglichst großen Grundstücken ausgewiesen werden.«
(§ 44 Abs. 3 Satz 1 FlurbG)

»Die Landabfindung eines Teilnehmers soll in der Nutzungsart, Beschaffenheit, Bodengüte und Entfernung vom Wirtschaftshofe oder von der Ortslage seinen alten Grundstücken entsprechen, soweit es mit einer großzügigen Zusammenlegung des Grundbesitzes nach neuzeitlichen betriebswirtschaftlichen Erkenntnissen vereinbar ist.« (§ 44 Abs. 4 FlurbG)

Der alte Grundbesitz, der in viele kleine, einzelne Flächen aufgeteilt ist, kann daher ebenso wenig erhalten bleiben, wie Grundstücke in jeder erdenklichen Flurlage. Auch kann im Interesse aller Teilnehmer die Ausweisung eines Grundstücks in einer ganz bestimmten Lage nicht grundsätzlich beansprucht werden.

Eine großzügige Zusammenlegung, mit der Sie zukünftigen Entwicklungen Ihres Betriebes nicht den Weg verbauen, dient Ihnen auf lange Sicht am meisten. Einschränkungen ergeben sich ohnehin, z. B. durch:

- Geländegestalt,
- Ortsrandlage,
- Landschaftsbild,
- Wasser- und Naturschutzgebiete,
- Abbauflächen,
- Bereiche stark unterschiedlicher Bodenqualität und
- Festlegungen über ausgleichsberechtigte Flächen nach EU-Verordnung.

Für den Wunschtermin können auch folgende Überlegungen wichtig sein:

- die Zuordnung der Wirtschaftsflächen zum Hof,
- die sinnvolle Neuabgrenzung und – falls möglich – eine Vergrößerung des Hofgrundstückes,
- das Verhältnis von Acker zu Grünland,
- die Zusammenfassung von Grundstücken der Nebenerwerbsbetriebe in einer einzigen Flurlage, um die überbetriebliche Bewirtschaftung, etwa mit Hilfe eines Maschinenringes, zu erleichtern,
- die Ausweisung von langfristig verpachteten Flächen unmittelbar im Anschluss an das Grundeigentum des Pächters,
- die Ausweisung von Flächen, die sich für den ökologischen Landbau eignen,
- die Ausweisung von zusammenhängenden Weideflächen,
- für Teilnehmer, die ihr Land aufforsten wollen, die Abfindung in Gewannen, die zur Aufforstung vorgesehen sind und
- die Abfindung mit Bauland für landwirtschaftliche Flächen oder umgekehrt.



Die Abfindung kann mit Ihrer Zustimmung auch ganz oder teilweise in Geld erfolgen. Das kann für Sie als Grundeigentümer vielleicht dann interessant sein, wenn Sie keine Landwirtschaft mehr betreiben.

Lassen Sie sich von den Fachleuten der Ländlichen Entwicklung beraten. Deren Erfahrung hilft Ihnen, über die Zusammenlegung Ihrer Grundstücke richtig zu entscheiden.



Die Neueinteilung des Grundbesitzes

Das Ergebnis des Wunschtermins ist die Grundlage für die Neueinteilung des Grundbesitzes. Der technische Ablauf der Neueinteilung erfolgt unter Federführung des Vorsitzenden der Teilnehmergeinschaft und seiner Mitarbeiter bei der Direktion.

Dabei werden im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften die Wünsche aller Teilnehmer berücksichtigt, soweit sich nicht Einzelinteressen von Teilnehmern gegenüberstehen. Weicht die letztendlich gefundene Neueinteilung des Grundbesitzes in größerem Umfang von den Besprechungen beim Wunschtermin ab, bespricht der Vorstand der Teilnehmergeinschaft die Änderungen mit den betreffenden Teilnehmern.

Nach eingehender Beratung der Ergebnisse im Vorstand wird der Entwurf der Neueinteilung der Direktion zur Prüfung vorgelegt. Diese prüft folgende Punkte:

- Werden die von der Direktion aufgestellten Vorgaben zur Verfahrensdurchführung (Projektbeschreibung etc.) eingehalten?
- Sind die Vorstandsmitglieder bei ihren Abfindungen nach den gleichen Maßstäben beurteilt worden, wie alle anderen Teilnehmer am Flurneuordnungsverfahren?

Nach der Prüfung beschließt der Vorstand die endgültige Neueinteilung und die Direktion genehmigt sie. Danach können die neuen Grundstücke in der Natur abgesteckt werden.

Die Bodenordnung im Ortsbereich kann erhebliche Verbesserungen für landwirtschaftliche Betriebe bewirken



Um den Teilnehmern möglichst frühzeitig die Vorteile der Flurneuordnung zuteil werden zu lassen, werden i. d. R. Besitz und Nutzung der neuen Grundstücke vor dem Eigentumsübergang mit der Anordnung der vorläufigen Besitzeinweisung (§ 65 FlurbG) übertragen.

Folgende Voraussetzungen müssen dafür vorliegen:

- Die Grundstücksgrenzen sind in die Örtlichkeit übertragen,
- der endgültige Nachweis für Fläche und Wert der neuen Grundstücke liegt vor und
- für jeden Teilnehmer liegt eine Gegenüberstellung der alten und neuen Grundstücke vor.

Mit der vorläufigen Besitzeinweisung dürfen die Teilnehmer nur noch ihre neuen Grundstücke bewirtschaften.

Pachtverhältnisse

Grundsätzlich gilt: Flurneuordnung bricht keine Pachtverhältnisse. Die Pacht geht auf den neuen Grundbesitz über.



Neugeordnete Feldflur: Ein Gewinn für Landwirtschaft und Kulturlandschaft



Der Flurbereinigungsplan enthält alle Neuordnungsmaßnahmen der Teilnehmergeinschaft. In ihm sind die schrittweise erarbeiteten Ergebnisse des Verfahrens in einem Karten- und einem Textteil zusammengefasst.

Bestandteile des Plans sind:

- ein Kartenteil (u. a. Bestandskarte neu),
- ein Textteil (u. a. Vorstandsbeschlüsse) und
- Nachweise in Form von Verzeichnissen, also zum Beispiel Liegenschaftsbuch und Abfindungsnachweis.

Der Flurbereinigungsplan wird grundsätzlich vollständig in einem Stück bekanntgegeben. Nur in Ausnahmefällen ist auch die Bekanntgabe in Abschnitten erlaubt.

Bevor der Flurbereinigungsplan beschlossen, genehmigt und bekanntgegeben werden kann, sind umfangreiche technische und rechtliche Arbeiten zu erledigen. Hierzu zählen vor allem:

Festsetzung des endgültigen Beitragsmaßstabes

Der Teilnehmer muss sich an den Kosten für die Flurneuordnungsmaßnahmen beteiligen, soweit sie nicht durch Zuschüsse des Staates oder Kostenbeteiligung Dritter finanziert werden. Den Beitragsmaßstab setzt der Vorstand der Teilnehmergeinschaft im Flurbereinigungsplan fest.

Um Härtefälle zu vermeiden, können einzelne Teilnehmer zu Lasten der übrigen ganz oder teilweise von den Beitragszahlungen befreit werden.

Für solche Teile des Verfahrensgebietes, bei denen zur Ausführung besonderer Anlagen außergewöhnlich hohe Anforderungen erforderlich sind, können die Beiträge der Teilnehmer entsprechend den Mehrkosten erhöht werden (§ 19 FlurbG).

Regelung der Rechtsverhältnisse

Grundlage hierfür sind der Plan über die gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen sowie die Neueinteilung des Grundbesitzes. Geregelt wird:

- Eigentum und Unterhaltungsverpflichtung sowie Gebrauch und Nutzung der neuen Straßen, Wege, Gewässer, Landschaftspflegeflächen und sonstigen gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen,
- die Übertragung der im Grundbuch eingetragenen Belastungen von den alten Grundstücken auf die neuen Grundstücke des gleichen Besitzstandes, z. B. Hypotheken, Nießbrauchrechte u. a. und
- die Übertragung der örtlich gebundenen Rechte auf die neuen Grundstücke, z. B. Leitungsrechte.

Darüber hinaus werden ggf. Entschädigungen für Bäume, Sträucher und Bodenbestandteile im Flurbereinigungsplan geregelt.

Informationen über den Flurbereinigungsplan und öffentliche Bekanntmachung

Jeder Teilnehmer erhält einen Auszug aus dem Flurbereinigungsplan, den Abfindungsnachweis und den Belastungsnachweis.



Der Abfindungsnachweis enthält:

- die Gegenüberstellung von Fläche und Wert des alten und neuen Besitzes, außerdem eine Erläuterung der Mehr- und Minderausweisungen und ggf. Festsetzungen über einen finanziellen Ausgleich und eine
- Aufstellung der neuen Grundstücke nach Fläche und Wert sowie die Kostenregelung.

Im Belastungsnachweis sind die Belastungen an den Grundstücken geregelt.

Der Flurbereinigungsplan wird öffentlich bekanntgegeben. Mit der Bekanntmachung wird auch zu einem Anhörungstermin geladen, in dem die Teilnehmer Auskünfte über den Flurbereinigungsplan einholen können (§ 59 FlurbG). Der Plan wird in der Regel in der Hauptgemeinde offengelegt, wo Berechtigte Einsicht nehmen können.

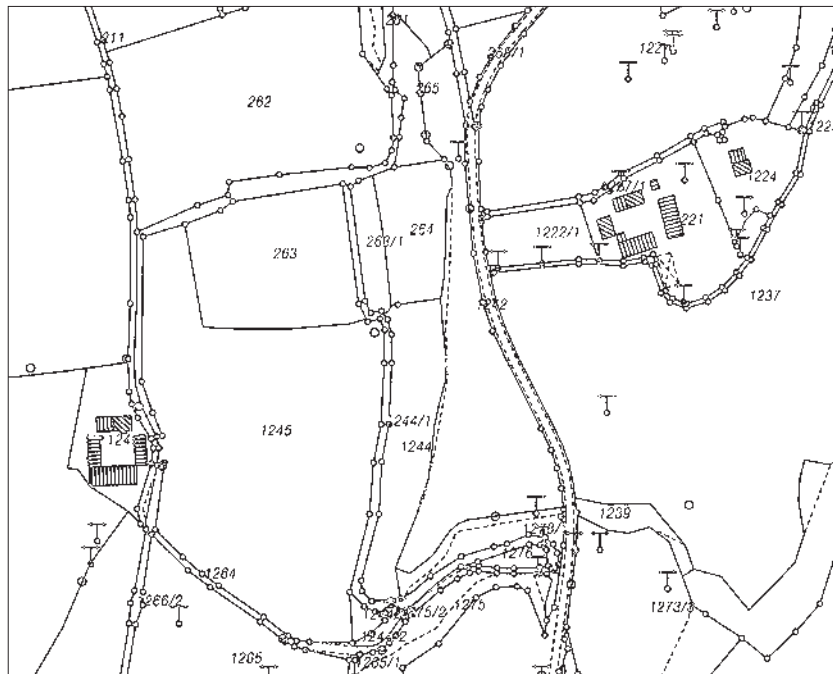
Als Teilnehmer am Verfahren wird Ihnen der Auszug aus dem Flurbereinigungsplan zu Beginn der Offenlegung zugestellt. Studieren Sie bitte den Auszug sorgfältig und stellen Sie fest, ob die darin enthaltenen Aussagen verständlich sind.

Nutzen Sie den Anhörungstermin um Unklarheiten anzusprechen. Der Vorsitzende oder seine Mitarbeiter stehen für Ihre Fragen gerne zur Verfügung.

Gegen den Flurbereinigungsplan kann innerhalb von zwei Wochen nach dem Anhörungstermin bei der Direktion Widerspruch eingelegt werden (§ 59 FlurbG, Art. 15 AGFlurbG).

Der Widerspruch muss schriftlich erfolgen und soll eine Begründung enthalten. Wird der Flurbereinigungsplan in Abschnitten bekanntgegeben, findet jeweils ein Anhörungstermin mit anschließender Widerspruchsfrist statt.

*Ausschnitt aus der
Abfindungskarte*





Der Zeitpunkt, in dem der neue Rechtszustand eintritt, wird in einem eigenen Verwaltungsakt, der Ausführungsanordnung, festgelegt: Die Teilnehmer am Verfahren werden Eigentümer ihrer neuen Grundstücke, welche Sie bis dahin »nur« in Besitz hatten.

Die Ausführungsanordnung kann von der Direktion erlassen werden, wenn der Flurbereinigungsplan unanfechtbar ist, d. h. wenn keine Widersprüche gegen ihn erhoben wurden oder wenn rechtskräftig über alle Widersprüche entschieden wurde (§ 61 FlurbG).

Die Direktion kann die Ausführung des Flurbereinigungsplanes auch bereits vor seiner Unanfechtbarkeit anordnen, jedoch nur dann, wenn dem Spruchausschuss die verbliebenen Widersprüche vorliegen und aus einem längeren Aufschub des Eigentumsübergangs voraussichtlich erhebliche Nachteile für die übrigen Teilnehmer am Verfahren entstehen würden (§ 63 FlurbG).

Nach Eintritt des neuen Rechtszustandes veranlasst die Direktion den Eintrag des neuen Grundbesitzes in Grundbuch und Liegenschaftskataster.





Schlussfeststellung

Sobald die Verfahrensergebnisse in Grundbuch und Liegenschaftskataster übernommen sind und die Finanzierung abgeschlossen ist, kann das Verfahren beendet werden.

Die Teilnehmergeinschaft stellt dazu in einem Beschluß fest, dass ihre Aufgaben erfüllt sind.

Die Direktion erlässt die Schlussfeststellung. Sie erklärt dabei die Aufgaben der Teilnehmergeinschaft i. d. R. für abgeschlossen; die Teilnehmergeinschaft erlischt damit.

Die Teilnehmergeinschaft kann fortbestehen

Die Teilnehmergeinschaft bleibt über die Beendigung des Verfahrens hinaus bestehen, wenn sie noch Aufgaben zu erfüllen hat, wie z. B.:

- Rückzahlung von Darlehen,
- Verwaltung von Grundstücken der Teilnehmergeinschaft,
- Unterhaltung gemeinschaftlicher Anlagen wie etwa Wirtschaftswege und
- Landschaftspflege im Verfahrensgebiet.

Die Vertretung der Teilnehmergeinschaft und die Verwaltung ihrer Angelegenheiten können auf Wunsch der Teilnehmergeinschaft auf die Gemeinde übertragen werden, wenn diese zustimmt. In diesem Fall geht die Aufsichtsbezugnis von der Direktion auf das Landratsamt über.

Das Fest zum Abschluss der Flurneuordnung oder Dorferneuerung weist auf ein gelungenes Verfahren hin





Persönliche Information

Diese Broschüre kann Ihnen natürlich nur einen grundsätzlichen Überblick geben. Das persönliche Gespräch ersetzt sie nicht. Dafür ist Ihre Direktion für Ländliche Entwicklung da. Sie ist Ihr persönlicher Ansprechpartner für alle Einzelfragen.

Schriftliche Information

Zu einer Reihe von Themen stehen spezielle Informationsbroschüren bzw. Faltblätter zur Verfügung:

- Dorferneuerung in Bayern
- Einfache Neuordnungsverfahren für die Landwirtschaft
- Nebenerwerbslandwirtschaft
- Fragen der Schafhaltung, Fischerei und der Jagd in der Ländlichen Entwicklung
- Die Wertermittlung in Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz
- Folderreihe:

Hilfen für Landwirte, Bürger und Gemeinden
 Freiwilliger Landtausch
 Bürgerbeteiligung
 Gemeinschaftsleben
 Leitbildarbeit
 Wirtschaftliche Impulse
 Technischer Umweltschutz
 Naturschutz und Landschaftspflege
 Alm- und Alpwegebau

Diese Schriften können kostenlos bei Ihrer Direktion für Ländliche Entwicklung bezogen werden.

Gegen Kostenerstattung erhalten Sie aus der Reihe »Arbeitshilfen und Vorschriften für die Ländliche Entwicklung in Bayern«:

- Heft 1: Ländliche Entwicklung in Bayern
- Heft 3: Teilnehmergeinschaft.

Internet

Informationen über die Ländliche Entwicklung in Bayern erhalten Sie auch über unsere Internetadresse: www.landentwicklung-bayern.de



• Die oberste Landesbehörde

Bayerisches Staatsministerium für Landwirtschaft und Forsten
Abteilung Ländliche Entwicklung
Ludwigstraße 2
80539 München
Telefon 089 / 2182 – 2491
Telefax 089 / 2182 – 2709
e-mail: poststelle@stmlf.bayern.de
Internet: www.stmlf.bayern.de

• Die Direktionen für Ländliche Entwicklung in Bayern

Direktion für Ländliche Entwicklung
Ansbach
Philipp-Zorn-Str. 37
91522 Ansbach
Telefon 0981 / 59 – 1
Telefax 0981 / 59 – 384
e-mail: poststelle@dle-an.bayern.de
Internet: www.dle-ansbach.bayern.de

Direktion für Ländliche Entwicklung
Bamberg
Nonnenbrücke 7a
96047 Bamberg
Telefon 0951 / 837 – 0
Telefax 0951 / 837 – 199
e-mail: poststelle@dle-ba.bayern.de
Internet: www.dle-bamberg.bayern.de

Direktion für Ländliche Entwicklung
Krumbach (Schwaben)
Dr.-Rothermel-Straße 12
86381 Krumbach (Schwaben)
Telefon 08282 / 92 – 1
Telefax 08282 / 92 – 255
e-mail: poststelle@dle-kr.bayern.de
Internet: www.dle-krumbach.bayern.de

Direktion für Ländliche Entwicklung
Landau a.d.Isar
Dr.-Schlögl-Platz 1
94405 Landau a.d.Isar
Telefon 09951 / 940 – 0
Telefax 09951 / 940 – 215
e-mail: poststelle@dle-ln.bayern.de
Internet: www.dle-landau.bayern.de

Direktion für Ländliche Entwicklung
München
Infanteriestraße 1
80797 München
Telefon 089 / 1213 – 01
Telefax 089 / 1213 – 1403
e-mail: poststelle@dle-m.bayern.de
Internet: www.dle-muenchen.bayern.de

Direktion für Ländliche Entwicklung
Regensburg
Lechstraße 50
93057 Regensburg
Telefon 0941 / 4022 – 0
Telefax 0941 / 4022 – 222
e-mail: poststelle@dle-r.bayern.de
Internet: www.dle-regensburg.bayern.de

Direktion für Ländliche Entwicklung
Würzburg
Zeller Straße 40
97082 Würzburg
Telefon 0931 / 4101 – 0
Telefax 0931 / 4101 – 250
e-mail: poststelle@dle-wu.bayern.de
Internet: www.dle-wuerzburg.bayern.de

• Das Flurbereinigungsgericht

Bayerischer Verwaltungsgerichtshof
Ludwigstraße 23
80539 München
Telefon 089 / 2130 – 1



Dieses Stichwortverzeichnis gibt Ihnen einen Überblick über die wichtigsten Fachbegriffe bei der Ländlichen Entwicklung. Durch die Querverweise auf die entsprechenden Textstellen können Sie die Begriffe leicht einordnen.

A

Abfindungsnachweis	36, 37
Abmarkung	24
AGENDA 21	5
Anordnungsbeschluss	20
Arbeitskreise	14, 18
Aufforstungen	21, 33
Ausführungsanordnung	20, 38

B

Bauland	29
Baulandumlegung	13
Bauvorhaben	23
Bayerisches Dorfentwicklungsprogramm	11
Beitragsbemessung	27
Beitragsmaßstab	36
Belastungsnachweis	36, 37
Beschleunigtes Zusammenlegungsverfahren	8
Besitzübergang	35
Betretungsrecht für Grundstücke	21
Bodenschätzung	28
Bürgermitwirkung	14, 40

D

Direktion für Ländliche Entwicklung	41
Dorferneuerung	11, 18, 40
Dorfgemeinschaft	14

E

Eigenleistung	23, 25, 27
Eigentumsrechte	21
Eigentumsübergang	35, 38
Einfache Dorferneuerung	11
Einlagewert eines Besitzstandes	32

F

Finanzierung	25, 39
Flurbereinigungsgericht	20, 41
Flurbereinigungsgesetz	6
Flurbereinigungsplan	36
Flurneuordnung	7, 18, 27
Förderhöchstsumme	19
Förderung	25
Forderung	32
Freiwilliger Landtausch	8
Freiwilliger Nutzungstausch	13

G

Geldabfindung statt Landabfindung	31, 34
Gemeinde	16
Gemeinschaftliche und öffentliche Anlagen	22
Gewanne	32
Grenzregelung	13
Grenzzeichen	24
Grundbuch	36, 38
Grundstücksverkehr	21

K

Körperschaft des öffentlichen Rechts	14
Kostenanteil der Teilnehmer	27

L

Landabfindung	32, 33
Landabzug	32
Landesverband für Ländliche Entwicklung	
Bayern	17
Landwirtschaftsministerium	17
Langfristige Verpachtung	27
Liegenschaftskataster	38

M

Mehr-/Minderausweisung	32
------------------------	----

N

Nachhaltige Entwicklung	5
Neueinteilung des Grundbesitzes	31
Nutzungsänderungen	21



O		W	
Örtlich Beauftragter	15	Wahl der Vorstandsmitglieder	14
P		Wegebau außerhalb eines	
Pachtverhältnisse	7, 35	Flurneuordnungsverfahrens	13
Pflanzmeister	15	Wegebaumeister	15
Plan über die gemeinschaftlichen		Wertermittlung	28
und öffentlichen Anlagen	22	Wertverhältniszahl (WVZ)	32
Planfeststellung/-genehmigung	22	Widerspruch	20
Projektbeschreibung	19	Wirtschaftsflächentausch	12, 13
R		Wunschtermin	31
Rechtsbehelfe	20		
Regelverfahren	10		
Regionale Landentwicklung	12		
S			
Schlussfeststellung	39		
Spruchausschuss	20		
T			
Tauschwert	28		
Teilnehmer	14		
Teilnehmergeinschaft	14		
Teilnehmersammlung	15		
U			
Unternehmensverfahren	9		
V			
Verband für Ländliche Entwicklung	17		
Vereinfachtes Verfahren	9		
Verfahrensarten	8		
Verfahrensgebiet	19		
Vermessung	24		
Vorbereitungsphase	18		
Vorläufige Anordnung	23		
Vorläufige Besitzeinweisung	35		
Vorschussleistungen zu den			
Ausführungskosten	27		
Vorsitzender der Teilnehmergeinschaft	15		
Vorstand der Teilnehmergeinschaft	14		