



gestalten_für die Region

Flurbereinigung



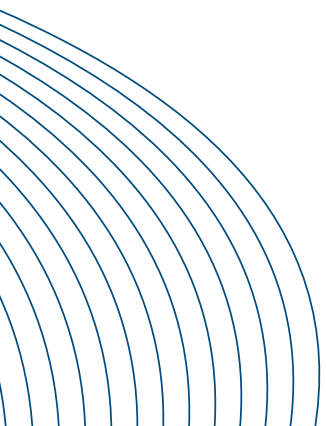
**Ablauf des Verfahrens und
Mitwirkungsmöglichkeiten in der Flurbereinigung**



gestalten_für die Region

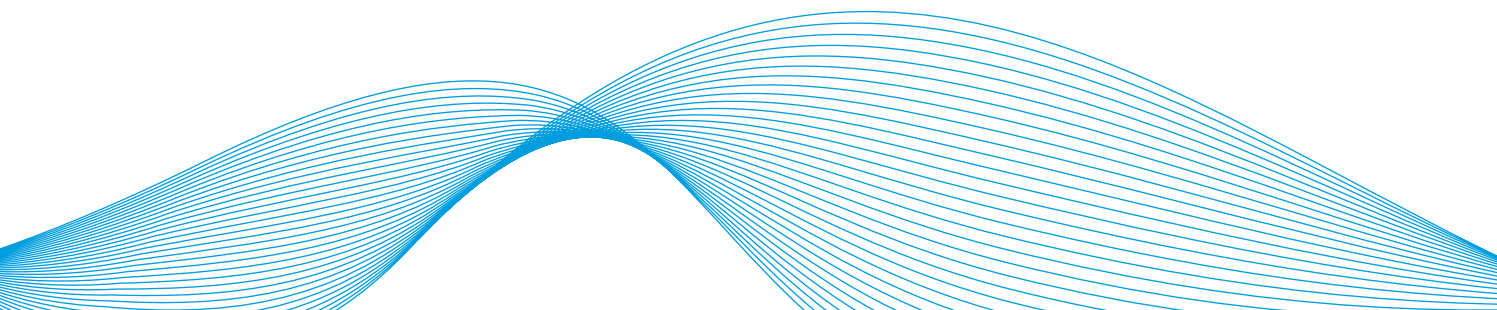
Flurbereinigung

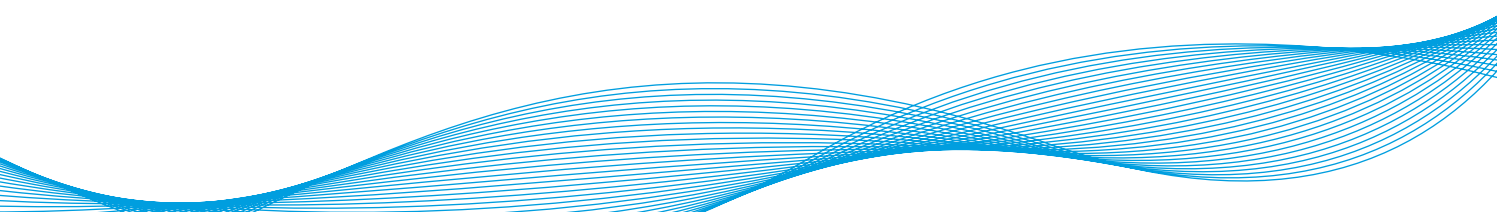
Ablauf des Verfahrens und
Mitwirkungsmöglichkeiten in der Flurbereinigung



Inhaltsverzeichnis

Vorwort.....	6
Zweck eines Flurbereinigungsverfahrens	8
Verfahrensarten.....	10
Flurbereinigung – eine Gemeinschaftsaufgabe	12
Akteure	13
Kosten und Finanzierung.....	15
Wertgleiche Landabfindung	16
Rechtliche Auswirkungen	17
Ausbau gemeinschaftlicher und öffentlicher Anlagen	18
Verfahrensablauf	19
Beispiele.....	26
Kontakt/Impressum	30





Vorwort

Der Regierungsbezirk Münster ist mit den Münsterland-Kreisen Warendorf, Steinfurt, Coesfeld und Borken überwiegend ländlich geprägt. Neben aufstrebenden klein- und mittelständischen Unternehmen und vielen Hidden Champions, spielt die Landwirtschaft eine große Rolle. Etwa 66 % der Fläche werden landwirtschaftlich genutzt. Dabei zeichnet sich der Raum durch eine parkähnliche Kulturlandschaft aus, die auch touristische Anziehungskraft hat.

Diese Wirtschaftskraft des Münsterlandes zu erhalten und zu stärken und den ländlichen Raum weiterzuentwickeln ist ein Ziel der Bezirksregierung Münster. Im Rahmen der Flurbereinigung kann die Landentwicklung und die Landeskultur gefördert und die Agrarstruktur verbessert werden. Dabei gilt es, den ausgeprägten Flächendruck auf den Freiraum abzumildern und Nutzungskonflikte durch effektiven und bestmöglichen Flächeneinsatz aufzulösen.

Das Dezernat 33 führt eine Vielzahl von Flurbereinigungsverfahren durch, die neben der Verbesserung der Agrarstruktur auch zahlreiche andere Zielsetzungen verfolgen. Einige Verfahren werden ausgelöst durch die Planungen von Dritten, die mit Hilfe von Flurbereinigung so realisiert werden, dass private und öffentliche Interessen ausgeglichen und das Eigentum gewahrt werden kann. Dazu gehört die Unterstützung von Infrastrukturmaßnahmen gleichermaßen wie Projekte des Naturschutzes, der Wasserrahmenrichtlinie, des Hochwasserschutzes und kommunaler Entwicklungen. Die Aspekte einer effektiven Flächennutzung und eines bewussten Umgangs mit Grund und Boden fließen fortlaufend in die Verfahren mit ein.

Flurbereinigungsverfahren verlaufen immer interaktiv. Das sieht schon das Flurbereinigungsgesetz durch verschiedene dort verankerte Beteiligungsformen vor. Die frühzeitige Information der voraussichtlichen Beteiligten über ihre Mitwirkungsmöglichkeiten und zum grundsätzlichen besseren Verständnis der Flurbereinigung hat daher eine große Bedeutung.

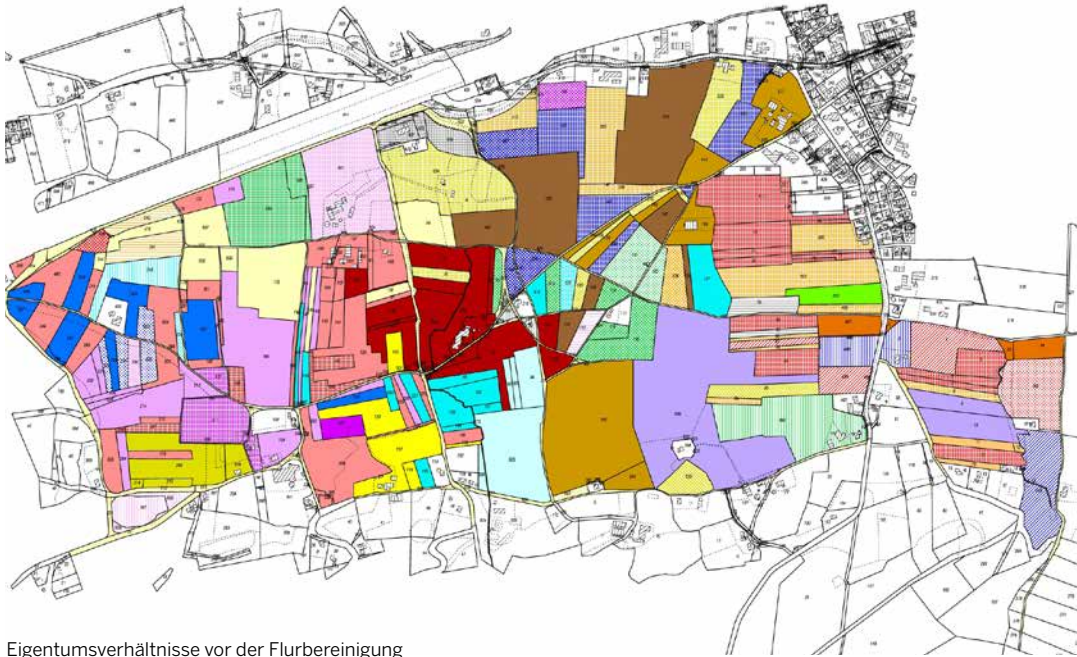
Die Flurbereinigung ist ein nachhaltig wirkendes Instrument der ländlichen Entwicklung. Mit ihr lassen sich positive wirtschaftliche Effekte sowohl in privater, unternehmerischer als auch gesamtwirtschaftlicher Hinsicht erzielen. Entscheidende regionale Infrastrukturprojekte wären ohne sie nicht zügig realisierbar.

Ziel dieser Broschüre ist, die möglichen Anlässe und Ziele von Flurbereinigungsverfahren aufzuzeigen und die Unterschiede der einzelnen Verfahrensarten zu erläutern. Zudem werden innerhalb der Darstellung des komplexen Ablaufs die einzelnen Prozesse aufgezeigt, wer daran mitwirkt und wer zu beteiligen ist.

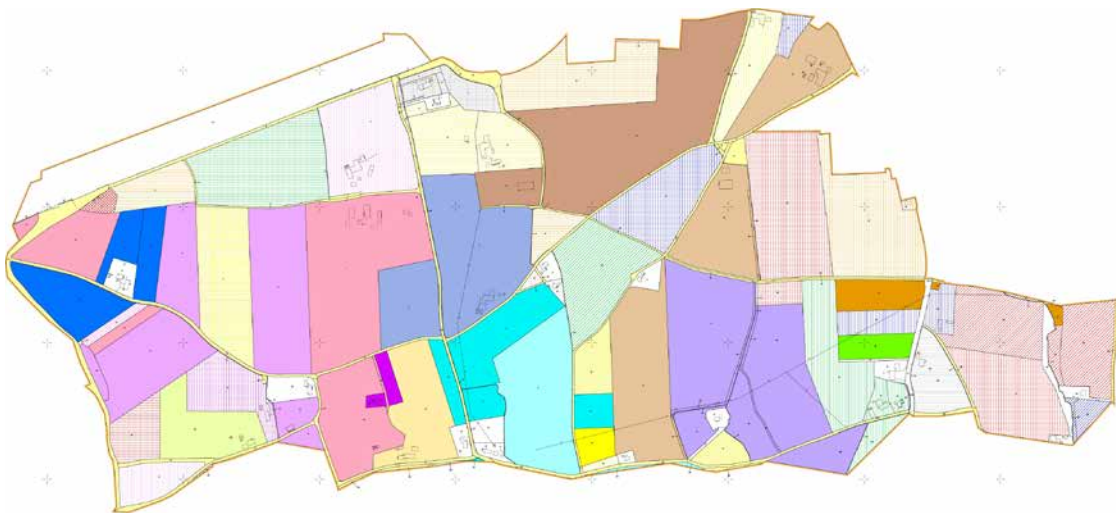


A handwritten signature in black ink that reads "Dorothee Feller".

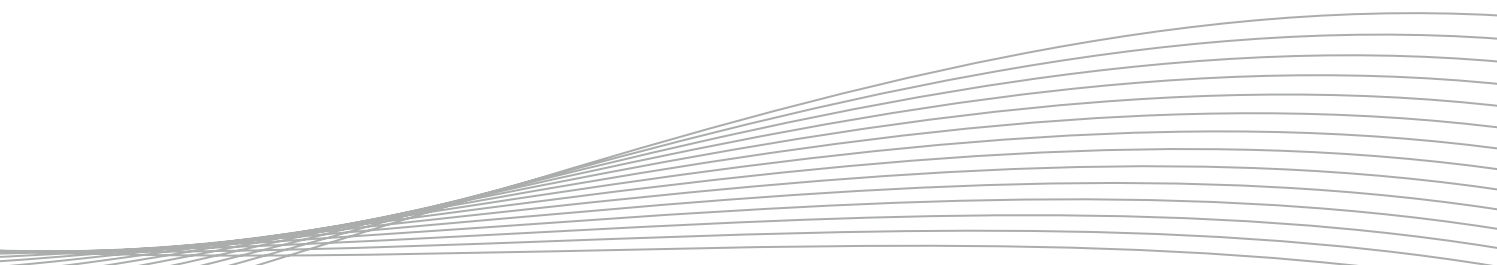
Dorothee Feller
Regierungspräsidentin
Bezirksregierung Münster



Eigentumsverhältnisse vor der Flurbereinigung



Eigentumsverhältnisse nach der Flurbereinigung



Zweck eines Flurbereinigungsverfahrens

Durch Flurbereinigungsverfahren erhalten Grundbesitzer wirtschaftlich und ökologisch optimal neu geordnete Flächen. Dabei werden die Eigentumsrechte und die Landeskultur beachtet und bewahrt. Die Flurbereinigung dient dazu, konkurrierende Nutzungsansprüche durch Planung, Bodenordnung und Realisierung von Maßnahmen aus einer Hand zu entflechten und dabei die Interessen aller Beteiligten objektiv gegeneinander abzuwägen.

Grund und Boden ist ein hohes Wirtschaftsgut, das begrenzt und nicht vermehrbar ist. Die Wahrung des Eigentums ist daher der wichtigste Grundsatz innerhalb der Flurbereinigung.

Für die Landwirtschaft

Die Bezirksregierung Münster verbessert durch Flurbereinigungsverfahren die Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Landwirtschaft, stärkt die Wettbewerbsfähigkeit der Betriebe und sichert Arbeitsplätze im ländlichen Raum. Dazu ordnet sie Flächen bestmöglich neu, sodass Landwirte diese anschließend gemäß heutigen Anforderungen bewirtschaften können. Außerdem passt sie das vorhandene, oftmals sehr engmaschige Wegenetz an die Abmessungen der modernen Landmaschinen an.



Für Träger von Infrastrukturmaßnahmen

Durch Flurbereinigungsverfahren werden negative Auswirkungen von Infrastrukturmaßnahmen, wie z.B. Straßenbau, gemindert. Die Funktion des Wegenetzes soll erhalten bleiben,

der Grundbesitz auch weiterhin möglichst gut zu bewirtschaften sein.



Für klare Rechts- und Eigentumsverhältnisse

Eigentümer an Grund und Boden gewinnen durch Flurbereinigungsverfahren klare Rechtsverhältnisse, Grundbuch und Liegenschaftskataster werden erneuert, gemeinschaftliches Eigentum kann aufgelöst werden.





Für Natur und Umwelt

In Flurbereinungsverfahren stellt die Bezirksregierung Münster Flächen für den Natur- und Umweltschutz bereit. Anschließend sind die ökologisch sensiblen Bereiche besser vor Eingriffen geschützt und können sinnvoll entwickelt werden. Wesentliche Ziele sind:

- Gewässer naturnah zu gestalten. Bäche fließen in einem natürlichen Bett und an den Uferrandstreifen entwickelt sich eine natürliche Vegetation. Befestigungen aus Beton, Leitplanken und ähnlichem werden entfernt, Gehölze angepflanzt.
- Wichtige Flächen für den Naturschutz in die öffentliche Hand zu übergeben. Dieses erfolgt durch Grunderwerb und Tausch der Grundstücke. Außerdem können mit den Grundeigentümern Pflegeverträge geschlossen werden.



Für Kommunen und ihre Dörfer

Städte und Gemeinden setzen die Flurbereinigung ein, um Flächen für Vorhaben bereitzustellen oder um ihre Dörfer zu gestalten. Dabei unterstützt die Flurbereinigungsbehörde sie planerisch und finanziell. In den Verfahren stellt

sie Flächen für Gewerbebetriebe, Dorfstraßen, Fuß- und Radwege, Dorfplätze oder Spielplätze bereit.



Für die Forstwirtschaft

Wälder leisten einen wichtigen Beitrag für den Klimaschutz, für die Natur und die Erholung. Heimisches Holz ist ein bedeutender nachwachsender Rohstoff. In Flurbereinungsverfahren werden Waldgrundstücke wirtschaftlich günstig geformt und erschlossen. Dadurch können Forstwirte die Bestände effizienter und sicherer bewirtschaften, pflegen sowie das geschlagene Holz rücken und abfahren.



Verfahrensarten

Das Flurbereinigungsgesetz sieht für unterschiedliche Aufgabenstellungen verschiedene Flurbereinigungsverfahren vor. Dabei spielen die Ausgangslage sowie die gesellschaftspolitischen und agrarpolitischen Rahmenbedingungen eine Rolle.

Das Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) definiert fünf verschiedene Verfahrensarten. Die Auswahl richtet sich nach der Zielsetzung und den vorliegenden Voraussetzungen.

Regelflurbereinigung (§ 1 FlurbG)

Die Regelflurbereinigung ist ein umfangreiches Verfahren zur Bodenordnung im ländlichen Raum. Sie löst viele verschiedene Aufgabenstellungen, um so die Agrarstruktur zu verbessern. Die Flurbereinigungsbehörde legt im Rahmen solcher Verfahren zersplitterten Grundbesitz zusammen, passt das Wirtschaftswegenetz an und führt Maßnahmen der Wasserwirtschaft, des Bodenschutzes sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch.

Vereinfachte Flurbereinigung (§ 86 FlurbG)

Das vereinfachte Flurbereinigungsverfahren kann eingeleitet werden, um Maßnahmen der Landentwicklung, des Naturschutzes, der Landschaftspflege sowie zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes durchzuführen. Des Weiteren dient das Verfahren zur Behebung von Nachteilen der allgemeinen Landeskultur, die durch die Herstellung, Änderung oder Beseitigung von Infrastrukturanlagen entstehen. Das vereinfachte Flurbereinigungsverfahren wird auch angewendet, wenn Landnutzungskonflikte aufzulösen sind. Insgesamt unterscheidet sich das vereinfachte Flurbereinigungsverfahren vom Regelflurbereinigungsverfahren durch die Einführung von Sondervorschriften.

Regelflurbereinigung / Vereinfachte Flurbereinigung (§1 FlurbG bzw. § 86 FlurbG)	
Ausgangssituation	<ul style="list-style-type: none">– Besitzzersplitterung– kleine und unwirtschaftlich geformte Grundstücke– keine gesicherte Erschließung– kein funktionsgerechtes und zu engmaschiges Wegenetz
Ergebnis der Flurbereinigung	<ul style="list-style-type: none">– Arrondierung– Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz– funktionsgerechte Wegenetze– Durchführung von ökologischen Ausgleichsmaßnahmen
Perspektiven	<ul style="list-style-type: none">– Erhaltung und Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit der Landwirte– Entwicklung der Kulturlandschaft– Stärkung des ländlichen Raums



Unternehmensflurbereinigung (§ 87 ff FlurbG)

Wenn Großbaumaßnahmen ländliche Flächen in Anspruch nehmen, kann dieses für einzelne Betroffene zu hohen Landverlusten – möglicherweise mit Existenzgefährdung – führen. Die Unternehmensflurbereinigung dient dazu, den Landverlust der Einzelnen solidarisch auf einen großen Eigentümerkreis zu verteilen, um so die Verluste für jeden Beteiligten gering zu halten. Die entstehenden Nachteile für die Landwirtschaft, z.B. unwirtschaftlich geformte Nutzflächen, unbrauchbare Restflächen aufgrund von Zerschneidungen oder entstehende Umwege, werden behoben.

Beschleunigtes Zusammenlegungsverfahren (§ 91 ff FlurbG)

Im Rahmen des beschleunigten Zusammenlegungsverfahrens können Grundstücksverhältnisse schnell, kostengünstig und ohne erhebliche Landabzüge an die heutigen Erfordernisse der Landwirtschaft angepasst werden. Grundstückseigentümer vereinbaren gegenseitig, dass ihre Flächen neu geordnet und zusammengelegt werden sollen. Voraussetzung zur Durchführung ist, dass Baumaßnahmen lediglich in geringem Umfang ohne neues Anlegen eines Wege- und Gewässernetzes erforderlich sind.

Freiwilliger Landtausch (§ 103a ff FlurbG)

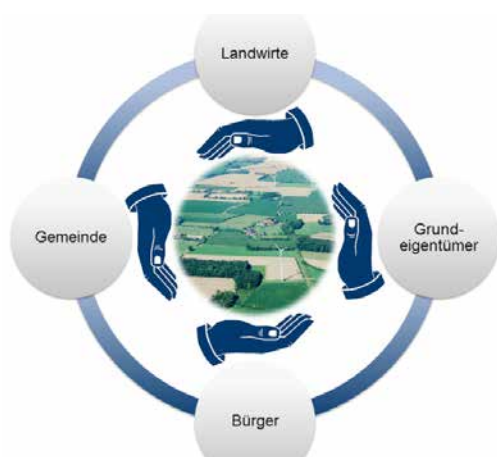
Der freiwillige Landtausch ist ein schnelles und einfaches Verfahren zum Tausch einzelner Flächen. Besitzersplitterungen in geringem Umfang können behoben werden. Eine einvernehmliche Regelung ist Grundvoraussetzung für das Verfahren. Des Weiteren dürfen keine Baumaßnahmen erforderlich sein.

	Unternehmensflurbereinigung (§ 87 FlurbG)	Beschleunigtes Zusammenlegungsverfahren (§ 91 FlurbG)
Ausgangssituation	<ul style="list-style-type: none"> – hohe Flächeninanspruchnahme – Durchschneidungsschäden bei landwirtschaftlichen Flächen – Unterbrechung der Wegeverbindung – großer Flächenverlust, u.U. Existenzgefährdung 	<ul style="list-style-type: none"> – Besitzersplitterung – kleine, ungünstig geformte Grundstücke – funktionsgerechtes Wegenetz vorhanden – Neuvermessung notwendig
Ergebnis der Flurbereinigung	<ul style="list-style-type: none"> – Behebung der Durchschneidungsschäden – Entschädigungen für Bewirtschaftungsnachteile – Verteilung des Flächenverlustes, Vermeidung der Existenzgefährdung 	<ul style="list-style-type: none"> – Arrondierung – wirtschaftliche Grundstückszuschnitte – Kataster in geforderter Qualität
Perspektiven	<ul style="list-style-type: none"> – Erhaltung der Eigentumssubstanz – Anpassung des Wegenetzes 	<ul style="list-style-type: none"> – Ersparnis von Kosten bei Grundstückskäufen

Flurbereinigung – eine Gemeinschaftsaufgabe

Wenn Herausforderungen im ländlichen Raum mit Flurbereinigungsverfahren gelöst werden, ist gemeinschaftliches Handeln aller Akteure notwendig.

An einem Flurbereinigungsverfahren sollten mitwirken:



Landwirte

Landwirtschaftliche Betriebe erfahren eine Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit: Zweckmäßig geformte, den heutigen Anforderungen entsprechende Grundstücke entstehen.

Grundeigentümer

Die Flurbereinigung nutzt nicht nur Landwirten. Jeder Grundeigentümer bekommt in einem Flurbereinigungsverfahren rechtssicher und in bestmöglicher Lage Flurstücke zugeteilt. Dazu gehören auch die neue Vermessung der Grundstücke, die Vermarkung der Grenzpunkte sowie die Anpassung der Grundbuch- und Kataster-eintragen.

Bürger

Der ländliche Raum dient auch der Naherholung. Alle Bürger wünschen eine naturnahe und intakte Kulturlandschaft. Im Rahmen einer Flurbereinigung können die Umwelt aufgewertet, attraktive Wegeverbindungen geschaffen und das Ortsbild ansprechend gestaltet werden.

Gemeinde

Neben der Planung von Umgehungsstraßen zur Entlastung des Ortskerns können beispielsweise Planungen von Freizeitanlagen sowie kommunale Einrichtungen verwirklicht werden. Demnach können Gemeinschaftsprojekte, die allen Gemeindemitgliedern nutzen und die Nachteile Einzelner reduzieren, innerhalb einer Flurbereinigung realisiert werden.

Mitwirkungsmöglichkeiten

Alle Grundstückseigentümer sowie Erbbauberechtigte innerhalb eines Flurbereinigungsgebiets sind Teilnehmer der Flurbereinigung. Jeder Teilnehmer hat in folgenden Terminen die Möglichkeit zur Mitwirkung:

- Informationstermine vor Einleitung der Flurbereinigung: Gelegenheit zur Erörterung und Stellungnahme
- Teilnehmersammlungen
- Einzelgespräche nach Bedarf
- Anhörungen der Teilnehmer über ihre Wünsche zur Neuordnung
- Anhörung zur Wertermittlung und zur Bekanntgabe des Flurbereinigungsplans
- Rechtsmittel gegen Verwaltungsakte der Flurbereinigungsbehörde

Akteure

Innerhalb eines Flurbereinigungsverfahrens wirken verschiedene Akteure zusammen. Die Teilnehmergeinschaft ist Trägerin des Verfahrens. Die Flurbereinigungsbehörde leitet das Verfahren und sorgt für einen objektiven Interessensausgleich zwischen privatem Eigentum und öffentlichen Belangen.

Flurbereinigungsbehörde

Flurbereinigungsverfahren sind nach dem Flurbereinigungsgesetz behördlich geleitete Verfahren. In Nordrhein-Westfalen nehmen die Aufgaben der Flurbereinigungsbehörde die Bezirksregierungen (Dezernat 33 – Ländliche Entwicklung, Bodenordnung) wahr. Innerhalb des Dezernates arbeiten Mitarbeiter unterschiedlicher Fachdisziplinen aus Verwaltung, Vermessung, Landschaftsplanung, Bauwesen und Justizariat zusammen. Im Regierungsbezirk Münster hat die Flurbereinigungsbehörde ihren Sitz in Coesfeld.



Der Sitz der Flurbereinigungsbehörde im Regierungsbezirk Münster ist in Coesfeld

Die Eigentümer von Grundstücken sowie die Erbbauberechtigten innerhalb eines Flurbereinigungsgebiets bilden die Teilnehmergeinschaft (TG) des Flurbereinigungsverfahrens. Die TG entsteht durch Wahl des Vorstandes nach dem Flurbereinigungsbeschluss und ist eine Körperschaft öffentlichen Rechts. Alle Teilnehmer sind berechtigt, zu wählen oder sich wählen zu lassen und damit zu bestimmen, wer ihre Interessen vertritt. Erst mit dem Vorstand ist die TG handlungsfähig. Er kann sich mit der Schlussfeststellung, d.h. mit Abschluss des Verfahrens, auflösen, sofern ihre Aufgaben für beendet erklärt werden.

Die TG nimmt die gemeinschaftlichen Angelegenheiten der Teilnehmer wahr. Dazu zählen:

- Herstellung und Unterhaltung gemeinschaftlicher Anlagen z.B. Wege
- Aufbringung von Eigenleistungen
- Festsetzung von Geldbeträgen.



Zusammenarbeit der Fachdisziplinen

In einer Teilnehmersammlung wird der Vorstand der TG gewählt. Zu den Aufgaben des Vorstands gehören:

- Übernahme der Aufgaben der TG
- Mitwirkung bei der Wertermittlung und der Aufstellung des Wege- und Gewässerplans
- Mitwirkung bei den Grundsätzen der Neugestaltung.

Der Vorstand entscheidet über die wesentlichen Belange der TG. Er stellt Vorstandsbeschlüsse auf (z.B. zur Festlegung des Wertermittlungsrahmens und zur Festlegung des Wegenetzes). In regelmäßigen Vorstandssitzungen informiert die Flurbereinigungsbehörde den Vorstand über den Stand des Flurbereinigungsverfahrens.

Der Vorstand wählt ebenfalls in einer Vorstandssitzung einen Vorstandsvorsitzenden. Die Aufgaben dieses Vorsitzenden sind:

- gesetzliche Vertretung der TG
- Geschäftsführung der TG.

Teilnehmer

Teilnehmer im Flurbereinigungsverfahren sind die Eigentümer der am Flurbereinigungsverfahren beteiligten Grundstücke sowie die Erbbauberechtigten. Sie werden durch die Planwunschgespräche an der Neuzuteilung beteiligt. Im Flurbereinigungsplan werden ihre Wünsche soweit möglich berücksichtigt und ihre Rechte gewahrt.

Nebenbeteiligte

Neben der TG sind die Inhaber sonstiger Rechte an Grundstücken des Flurbereinigungsgebiets an dem Flurbereinigungsverfahren beteiligt. Zu diesen Nebenbeteiligten zählen beispielsweise:

- Privatpersonen
- Leitungsnetzbetreiber
- Banken und Sparkassen
- Pächter.

Träger öffentlicher Belange

Zu den Trägern öffentlicher Belange (TÖB) gehören:

- Landwirtschaftliche Berufsvertretung
- Straßenbauverwaltung
- Forstverwaltung
- Gemeinde, Kreis
- Landschaftsverband, Wasserverbände
- Geologischer Dienst
- Naturschutzverbände
- Leitungsnetzbetreiber
- Ver- und Entsorgungsbetriebe.

Vor Einleitung des Flurbereinigungsverfahrens werden die TÖB in einem Aufklärungstermin über die Ziele der Flurbereinigung informiert. Während der Durchführung besteht ein regelmäßiger Informationsaustausch zwischen der Flurbereinigungsbehörde und den TÖB. Behördengenehmigungen für die geplanten Maßnahmen innerhalb der Flurbereinigung können dadurch entfallen.



Informationsaustausch zwischen TG und TÖB

Kosten und Finanzierung

Wird ein Flurbereinigungsverfahren durchgeführt, entstehen Kosten, beispielsweise durch Wegebaumaßnahmen oder Vermessungsarbeiten. Bereits vor Einleitung eines Flurbereinigungsverfahrens informiert die Flurbereinigungsbehörde die Beteiligten über mögliche Kosten des Verfahrens. Sie unterscheidet zwischen Verfahrenskosten und Ausführungskosten.

Verfahrenskosten

Die Verfahrenskosten setzen sich aus den Personalkosten sowie den Kosten für Sachmittel zusammen. Diese Kosten trägt das Land Nordrhein-Westfalen.

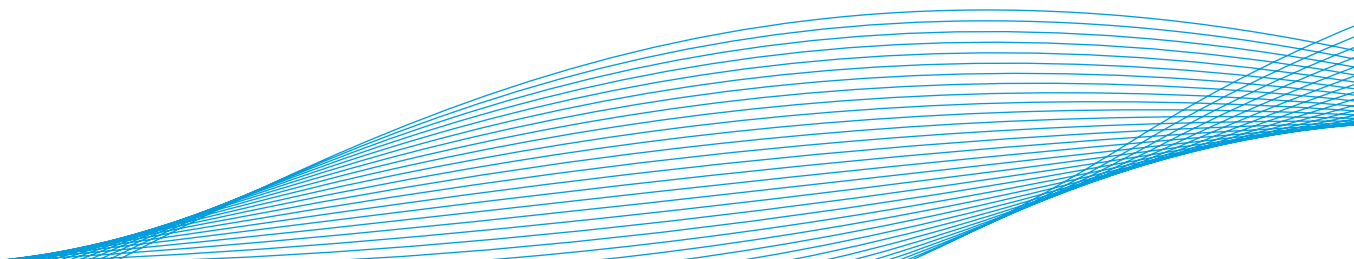
Ausführungskosten

Die Ausführungskosten entstehen bei der Umsetzung des Flurbereinigungsplans. Dazu gehören Vermessungskosten, die Kosten zur Herstellung der gemeinschaftlichen Anlagen, wie etwa der Wegebau, sowie die Kosten für ökologische Ausgleichsmaßnahmen.

Steht die Flurbereinigung ausschließlich im öffentlichen Interesse, übernimmt der Planungsträger die gesamten Ausführungskosten. Dieses ist z.B. bei Straßenbauvorhaben der Fall.

Wird die Flurbereinigung im privaten Interesse durchgeführt, müssen sich die Teilnehmer an den Ausführungskosten beteiligen. Dieses ist bei agrarstrukturellen Zielsetzungen der Fall. Die Beiträge der Teilnehmer werden jedoch durch Zuschüsse aus Förderprogrammen von EU, Bund und Land (derzeit insgesamt 70 % bis 80 % der Ausführungskosten) stark reduziert. Die Höhe der Beiträge jedes einzelnen Teilnehmers berechnet sich anteilig nach dem Wert der neuen Grundstücke. Auf dieser Basis wird durch die TG ein Hebebescheid erlassen

Kostenarten	
Verfahrenskosten – Personal- und Sachkosten 100 % Land Nordrhein-Westfalen	Ausführungskosten – Herstellungskosten der gemeinschaftlichen Anlagen – Löhne Messgehilfen – Kassenführungs- und sonstige Verwaltungskosten der TG 20 % – 30 % TG 70 % – 80 % Zuschüsse der EU, des Bundes und des Landes Innerhalb einer Unternehmensflurbereinigung übernimmt der Planungsträger 100 % der Ausführungskosten.



Wertgleiche Landabfindung

Ein wesentlicher Grundsatz innerhalb der Flurbereinigung ist die wertgleiche Landabfindung. Die Nutzungsmöglichkeit und die Ertragsfähigkeit bestimmen den Wert einer Fläche. Die Flurbereinigungsbehörde weist den Teilnehmern zum Abschluss des Verfahrens Flächen gleicher Wertigkeit zu.

Jeder Teilnehmer ist für seine eingebrachten Grundstücke mit Land von gleichem Wert abzufinden. Der Vorstand der Teilnehmergeinschaft stellt in der Regel gemeinsam mit land- und forstwirtschaftlichen Sachverständigen, Vertretern der Landwirtschaftskammer, der Forstverwaltung und der Finanzverwaltung den Wertermittlungsrahmen auf. Dabei berücksichtigt er folgende Aspekte:

- Nutzungsart
- Bodenqualität
- Hängigkeit
- Abschattung
- wesentliche Bestandteile
- weitere wertbestimmende Umstände.

Der Wertermittlungsrahmen beschreibt das Werteverhältnis der unterschiedlichen Flächen zueinander. Die Flurbereinigungsbehörde bestimmt auf dieser Basis den Wert jedes Grundstücks im Verhältnis zum Wert aller Grundstücke im Flurbereinigungsgebiet. Bei jedem Teilnehmer müssen die Werte der neu zugewiesenen Flächen den Werten der alten Flächen entsprechen.

Sofern Flächen für den Bau gemeinschaftlicher Anlagen, beispielsweise von Wegen, benötigt werden, sind sie durch die Teilnehmer anteilig in geringem Umfang bereitzustellen. Alle Teilnehmer bringen dazu Flächen nach dem Verhältnis des Wertes ihrer alten Grundstücke zum Wert aller Grundstücke auf. Dieser Ausgleich wird Landabzug genannt. Durch die Neuvermessung des Flurbereinigungsgebiets können ein Überschuss oder ein Mangel an Fläche entstehen, die ebenfalls von allen Teilnehmern anteilig gedeckt werden.

Wesentliche Bestandteile von Grundstücken wie z.B. aufstehendes Holz wird gesondert durch entsprechende Sachverständige ermittelt.



Holzwertermittlung

Die Flurbereinigungsbehörde gibt allen Teilnehmern die Ergebnisse der Wertermittlung bekannt und erläutert sie. Sie behebt begründete Einwendungen und stellt abschließend mit einer öffentlichen Bekanntmachung die Ergebnisse der Wertermittlung fest.



Bodenwertermittlung

Rechtliche Auswirkungen

Wird ein Flurbereinigungsverfahren eingeleitet und durchgeführt, so wirkt sich dieses auf das Eigentum der Teilnehmer aus, denn die Flurbereinigung beeinflusst die Lage und Bezeichnung der Flächen ebenso wie die eingetragenen grundbuchlichen Rechte. Das Grundrecht am Eigentum bleibt jedoch gewahrt, lediglich das Rechtsobjekt verändert sich. Um eine verlässliche Neuplanung machen zu können, dürfen die Grundstücke und deren Bestandteile während des Verfahrens nur in Abstimmung mit der Flurbereinigungsbehörde verändert werden. Außerdem besteht die Möglichkeit, Grundstücke über Landverzichtserklärungen an die TG zu veräußern.

Grundstücksverkauf während des Verfahrens

Der private Grundstücksverkauf wird innerhalb eines Flurbereinigungsverfahrens nicht beeinträchtigt. Neben dem üblichen Grundstücksverkehr können Flächen ebenfalls an die TG übertragen werden. Dazu werden so genannte Landverzichtserklärungen formuliert. Anstelle der wertgleichen Zuteilung in Land wird der Teilnehmer in Geld abgefunden. Das so erworbene Land kann als Tauschfläche im Verfahren eingesetzt werden.

Pacht und Grundbuch-Rechte

Pachtverhältnisse bleiben nach einer Neuzeuteilung bestehen. Das Pachtrecht des alten Grundstücks wird auf das neue übertragen.

Auch Grundpfandrechte gehen auf das neu zuteilte Grundstück über.

Örtlich gebundene Rechte, wie z.B. Wegerechte, die aufgrund der Maßnahmen der Flurbereinigung nicht mehr notwendig sind, werden auf Antrag der Flurbereinigungsbehörde gelöscht.

Örtlich gebundene Rechte, die nach der Durchführung der Flurbereinigung weiterhin bestehen bleiben (z.B. Leitungsrechte), verbleiben auf dem alten Grundstück. Diese Rechte werden grundbuchlich gesichert.

Veränderungen der Grundstücke

Veränderungen am Grundstück bedürfen der Genehmigung durch die Flurbereinigungsbehörde. So ist beispielsweise die Erlaubnis der Flurbereinigungsbehörde erforderlich bei:

- Anpflanzen und Abholzen von Bäumen, Hecken etc.
- Errichten, Verändern oder Beseitigen von Gebäuden, Mauern, Zäunen oder Gräben.

Die Veränderungen sind anzugeben, da sie die Wertigkeit des Grundstücks wesentlich beeinflussen können.

Rechte bei Verwaltungsakten

Die Flurbereinigungsbehörde erlässt während einer Flurbereinigung mehrere Verwaltungsakte (VA). Diese hoheitlichen Regelungen wirken sich auf die Eigentumsrechte der Teilnehmer aus. Den Teilnehmern steht daher der Rechtsweg offen: Sie können veranlassen, dass die Entscheidungen der Flurbereinigungsbehörde gerichtlich überprüft werden.

Um Rechtsstreitigkeiten möglichst zu vermeiden, werden die Teilnehmer vor dem Erlass der VA informiert. In verschiedenen Terminen können sie dann ihre Einwendungen vorbringen. Die Flurbereinigungsbehörde wägt diese objektiv ab.

Ausbau gemeinschaftlicher und öffentlicher Anlagen

Die innerhalb der Flurbereinigung neu geordneten Flächen müssen über Wege erschlossen werden. Die Teilnehmergeinschaft baut vorhandene Wege teilweise zurück oder passt sie an die heutigen Anforderungen an. Die Flurbereinigungsbehörde stellt das gesamte Konzept zum Wegenetz in einem Fachplan dar. Nachdem sie die Planung mit dem Vorstand der TG und den TÖB erörtert hat, diese genehmigt und planfestgestellt wurde, beginnen die Baumaßnahmen. Wenn die Baumaßnahmen Eingriffe in die Natur darstellen, sind ökologische Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

Im Zuge der Neuordnung land- und forstwirtschaftlicher Flächen muss das vorhandene Wegenetz angepasst werden. Dazu können verschiedene Maßnahmen durchgeführt werden:

- Rückbau nicht mehr benötigter Wege
- Neubau von Wirtschaftswegen
- Ausbau von vorhandenen Wegen.

Die geplanten Maßnahmen werden in einem Fachplan, dem Wege- und Gewässerplan nach § 41 FlurbG, dargestellt. Der Vorstand der TG und die TÖB sind an der Aufstellung dieses Planes beteiligt. Mit Bestandskraft des Planes wird das Baurecht geschaffen, sodass die Baumaßnahmen durchgeführt werden können.



Wegebau

Für den Bau der Wege werden Flächen benötigt, die innerhalb der Flurbereinigung bereitgestellt werden. Sofern der Landbedarf nicht anderweitig gedeckt werden kann, wird jedem Teilnehmer ein prozentualer Landabzug berechnet. Begründet wird der Landabzug durch einen Wertzuwachs, den die Grundstü-

cke durch besser geformte Flächen sowie die gesicherte Erschließung erfahren.

Mit den Baumaßnahmen greift die Teilnehmergeinschaft in Natur und Landschaft ein, daher führt sie auch ökologische Ausgleichsmaßnahmen durch. Seit 2010 wird außerdem ein Artenschutzgutachten erstellt. Damit soll festgestellt werden, ob Tierarten durch die geplanten Maßnahmen beeinträchtigt werden. Können die Beeinträchtigungen nicht vermieden werden, ist der Lebensraum der betroffenen Arten an anderer Stelle wiederherzustellen.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden gemeinsam mit Landschaftsbehörden, Vertretern der Land- und Forstwirtschaft und Naturschutzverbänden festgelegt und im Wege- und Gewässerplan dargestellt. Ausgeführt werden diese mit der Umsetzung des landschaftspflegerischen Begleitplans. Mögliche Maßnahmen sind:

- Pflanzung von Hecke oder Feldgehölzen
- Aufwertung von vorhandenen Biotopen
- Anlegen von Wald-, Gewässer- und Wegerandstreifen.



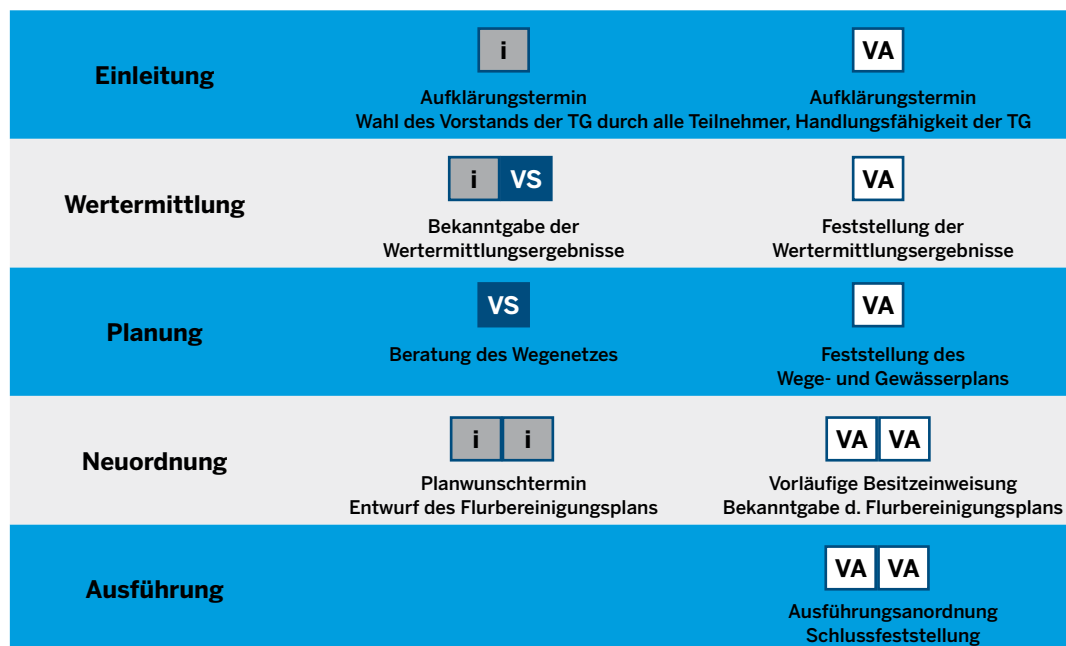
Ausgleichsmaßnahme

Verfahrensablauf

Flurbereinigungsverfahren sind sehr komplex und gliedern sich in verschiedene Verfahrensschritte. In den einzelnen Verfahrensschritten werden Verwaltungsakte (VA) erlassen, die sich direkt auf die Teilnehmer auswirken. Jeder VA wird sorgfältig vorbereitet und jeder Teilnehmer, oder in Vertretung der Vorstand der TG, wird über die Auswirkungen informiert. Sobald ein VA rechtskräftig ist, kann mit der Bearbeitung des nachfolgenden Verfahrensschritts begonnen werden.

Nachfolgend ist der Ablauf eines Regelflurbereinigungsverfahrens dargestellt. Der Ablauf anderer Verfahrensarten unterscheidet sich geringfügig. Gekennzeichnet sind die wichtigsten Termine zur Beteiligung der Teilnehmer bzw.

des Vorstands der TG sowie die zu erlassenden VA des jeweiligen Verfahrensschrittes. Auf den nachfolgenden Seiten wird auf die Verfahrensschritte detaillierter eingegangen.



i Information der Teilnehmer

VS Beteiligung des Vorstands der TG

VA Verwaltungsakt

1. Verfahrensschritt: Einleitung

Vor der offiziellen Einleitung des Flurbereinigungsverfahrens informiert die Bezirksregierung Münster die Teilnehmer über die Ziele und die voraussichtlichen Kosten des Verfahrens. Dafür untersucht sie zunächst das Flurbereinigungsgebiet und grenzt es ab. Daraus schätzt sie den Aufwand für die Baumaßnahmen und die Vermessung ab.

Antrag auf Flurbereinigung

Eigentümer land- und forstwirtschaftlicher Flächen, Gemeinden oder Planungsträger stellen den Antrag auf Einleitung eines Flurbereinigungsverfahrens.

Aufklärungstermin

Die Flurbereinigungsbehörde informiert alle Teilnehmer und Behörden über die Ziele und Kosten des Verfahrens.

i

Einleitungsbeschluss, öffentliche Bekanntmachung

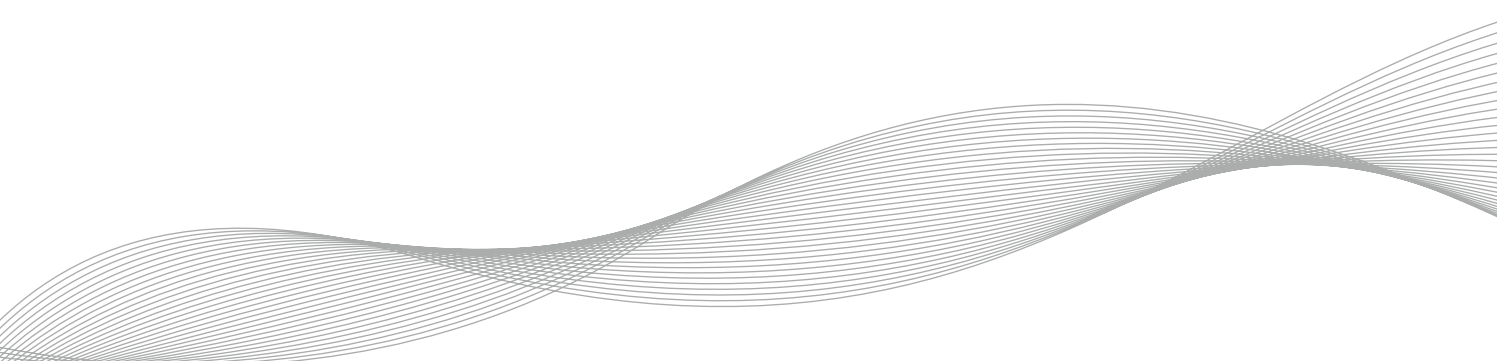
Die Obere Flurbereinigungsbehörde erlässt den Beschluss zur Einleitung der Flurbereinigung. Die Teilnehmergeinschaft (TG) entsteht, in einer Teilnehmerversammlung wählt sie den Vorstand der TG, der Vorstand wählt einen Vorsitzenden.

VA

Der Einleitungsbeschluss beinhaltet die Verfahrensziele sowie die Begründung. Dort ist das Flurbereinigungsgebiet festgelegt und die betroffenen Grundstücke sind dort benannt.

Erfassung des Altbestandes

Aus Kataster und Grundbuch werden die Eigentümer und Rechte der betroffenen Grundstücke erfasst.



2. Verfahrensschritt: Wertermittlung

Die Bezirksregierung Münster beteiligt den Vorstand der TG, wenn sie die Grundsätze für die Wertermittlung abstimmt. Sie stellt die Ergebnisse der Wertermittlung fest und legt diese offen. Jeder Teilnehmer kann sich über die Ergebnisse der Wertermittlung im gesamten Flurbereinigungsgebiet informieren und gegebenenfalls Einwände erheben. Diese Ergebnisse bilden die Grundlage für die Neuzuteilung der Flächen.

Wertermittlung der eingebrachten Grundstücke

VS

Die Bewertung erfolgt in Zusammenarbeit mit landwirtschaftlichen Sachverständigen. Oftmals fließen die Ergebnisse der Bodenschätzung der Finanzverwaltung als Grundlage ein und werden überprüft. Der Wertermittlungsrahmen fasst die Ergebnisse der Bewertung aller Grundstücke im Flurbereinigungsgebiet zu Klassen zusammen. Die einzelnen Klassen erhalten Wertzahlen als Tauschfaktor. Der Vorstand der TG arbeitet bei der Aufstellung des Wertermittlungsrahmens mit der Flurbereinigungsbehörde zusammen.

Bekanntgabe der Wertermittlungsergebnisse

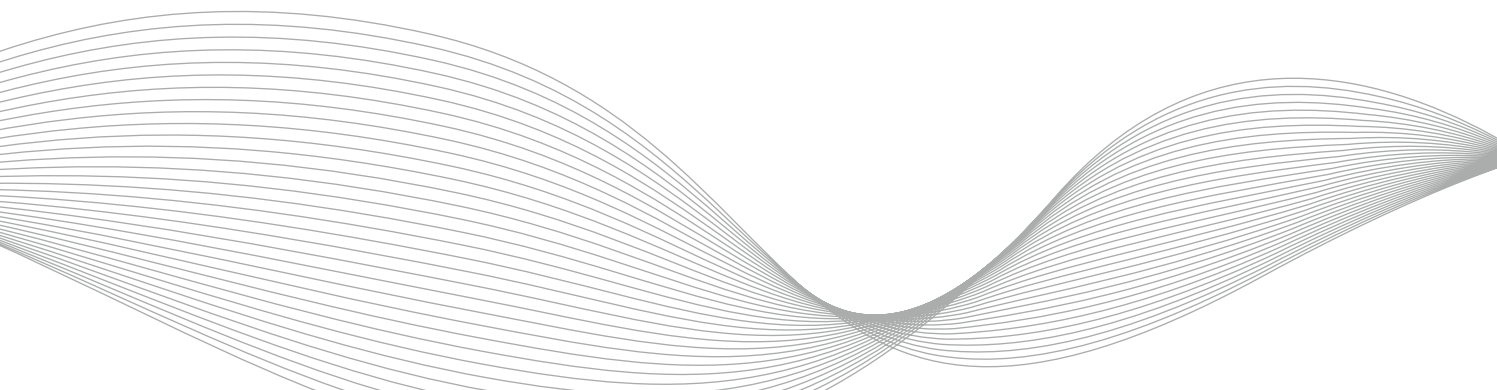
i

Alle Teilnehmer werden über die Ergebnisse informiert, Einwendungen wird nach Möglichkeit abgeholfen.

Feststellung der Wertermittlungsergebnisse

VA

Die Dokumentation der Ergebnisse erfolgt in Form einer Wertermittlungsreinkarte sowie eines Einlagenachweises.



3. Verfahrensschritt: Planung

Die Flurbereinigungsbehörde stimmt das Wege- und Gewässernetz mit dem Vorstand der TG und den TÖB ab. Der Vorstand handelt hierbei in Vertretung der TG. Die einzelnen Teilnehmer können nicht gegen den Wege- und Gewässerplan vorgehen, dieses obliegt dem Vorstand.

Entwurf des Wegenetzes

VS

Beratung mit dem Vorstand und den TÖB

Anhörungsstermin

Die landwirtschaftliche Berufsvertretung und Behörden werden gehört.

Planfeststellung bzw. -Plangenehmigung des Wege- und Gewässerplans

VA

Flächenbereitstellung zum Vorausbau

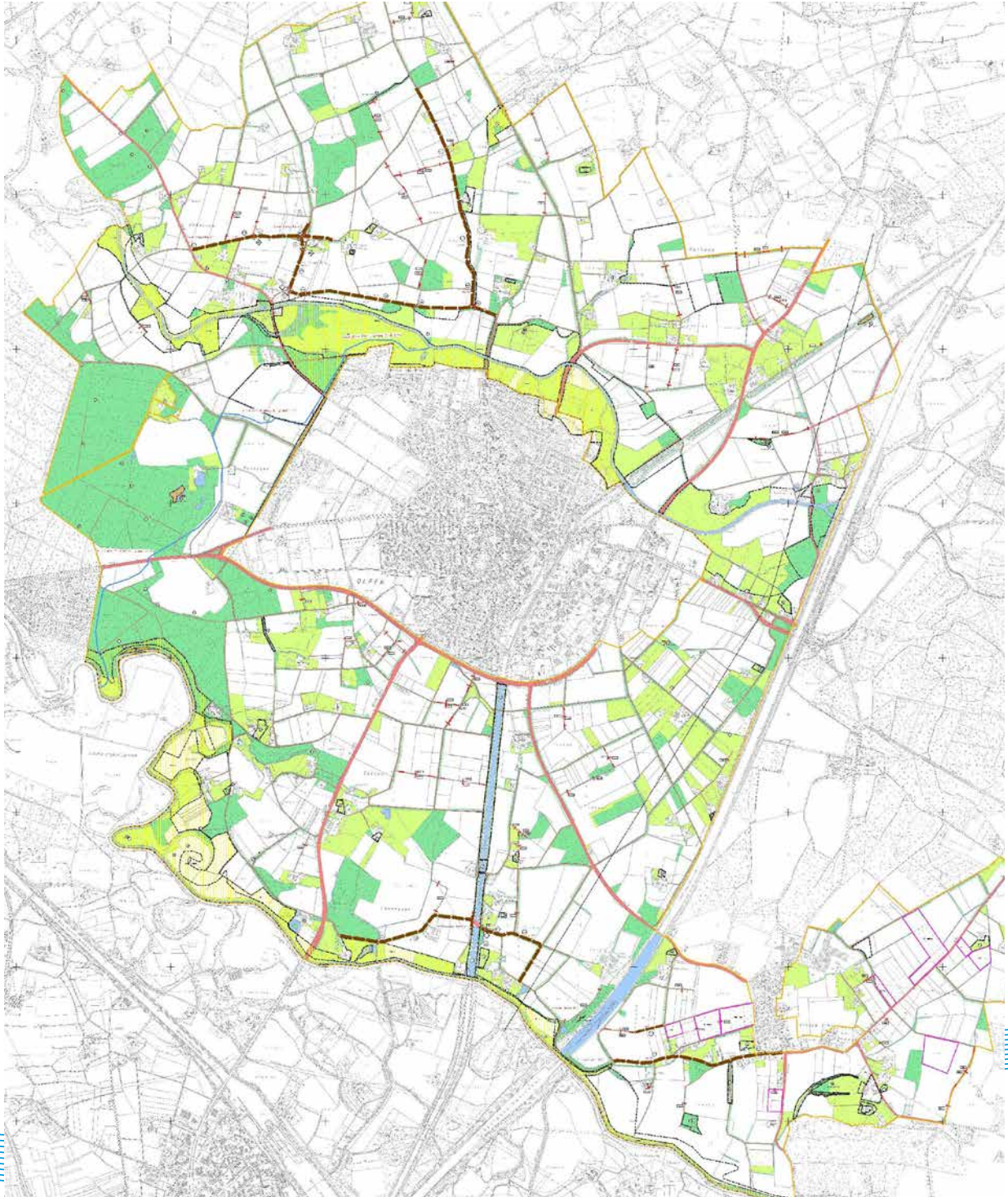
Die TG baut in der Regel bereits aus, bevor Grundstücke neu zugeteilt wurden. Die Eigentümer stimmen durch Bauerlaubnisverträge zu, die den Besitzübergang regeln. Die TG kann Ersatzland bereitstellen, das die Eigentümer für die Zeit bis zur Neuzuteilung bewirtschaften können. Die Flurbereinigungsbehörde kann Flächen per Anordnung in den Besitz der TG bringen. Dagegen können die betroffenen Teilnehmer Widerspruch einlegen.

Vorausbau der Wege

Der Vorstand der TG vergibt die Bauvorhaben nach den Regelungen der Vergabeordnung. Zudem übernimmt der Vorstand die Bauüberwachung.



Karte zum Wege- und Gewässerplan



4. Verfahrensschritt: Neuordnung

Nachdem die Flurbereinigungsbehörde die Werte festgestellt hat und der Wege- und Gewässerplan Rechtskraft erlangt hat, ordnet sie die Grundstücke neu. Dazu können die Teilnehmer in einem Termin ihre Wünsche für die neue Zuteilung ihrer Flächen äußern. Der Flurbereinigungsplan stellt die Neuzuteilung auf Grundlage der Planwünsche der Teilnehmer dar. Dieser wird den Teilnehmern vorgelegt, die Widerspruch gegen den Flurbereinigungsplan einlegen können.

Planwuschtermin

i

Die Abfindungswünsche der Teilnehmer werden angehört und in Protokollen festgehalten.

Zuteilungsentwurf

Aus den Ergebnissen der Wertermittlung wird unter Berücksichtigung des Landabzugs der Abfindungsanspruch jedes Teilnehmers ermittelt. Anschließend erfolgt die Zuteilungsberechnung. Die Resultate werden in einem Abfindungsnachweis und einer Zuteilungskarte zusammengefasst.

Vorläufige Besitzeinweisung

Die Beteiligten können in den Besitz neuer Grundstücke vorläufig eingewiesen werden, wenn deren Grenzen in die Örtlichkeit übertragen wurden und endgültige Nachweise für Fläche und Wert der neuen Grundstücke bekannt sind. Der Abfindungsanspruch der einzelnen Teilnehmer muss ebenfalls feststehen. Nach der Besitzeinweisung können die Beteiligten die neuen Flächen bewirtschaften. Die Feldeinteilung wird bekannt gegeben und gegebenenfalls vor Ort erläutert. Der endgültige Eigentumsübergang findet jedoch noch nicht statt.

Flurbereinigungsplan

i

Der Flurbereinigungsplan wird den Teilnehmern offengelegt. Diese haben die Möglichkeit, Einwendungen zu erheben. Gegebenenfalls wird der Flurbereinigungsplan daraufhin geändert.

Bekanntgabe des Flurbereinigungsplans

VA

Die Flurbereinigungsbehörde gibt jedem einzelnen Beteiligten die Inhalte des Flurbereinigungsplans bekannt. Die neue Feldeinteilung wird auf Wunsch in der Örtlichkeit erläutert. Sie stellt jedem Teilnehmer einen Auszug aus dem Flurbereinigungsplan zu, der seine neuen Grundstücke nach Fläche und Wert nachweist.

Widersprüche gegen den Flurbereinigungsplan sind in einem Anhörungstermin vorzubringen.

Der Flurbereinigungsplan fasst die Ergebnisse des Flurbereinigungsverfahrens zusammen. Er beinhaltet:

- Katasternachweise mit den neuen Grenzen
- Wege- und Gewässerplan
- Nachweis über die gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen
- Nachweise über Eigentum und Rechte der Beteiligten im alten und neuen Zustand
- Abrechnung der Zahlungen von Ausgleichen und Entschädigungen.

5. Verfahrensschritt: Ausführung

Wenn der Flurbereinigungsplan rechtskräftig ist, ordnet die Flurbereinigungsbehörde die Ausführung des Plans an. Zu dem in dieser Ausführungsanordnung bestimmten Zeitpunkt tritt der neue Rechtszustand an die Stelle des bisherigen.

Ausführungsanordnung

VA

Das Eigentum wird entsprechend der Festsetzungen des Flurbereinigungsplans übertragen.

Berichtigung der öffentlichen Bücher

Nach Eintritt des neuen Rechtszustands werden die öffentlichen Bücher berichtigt. Dazu zählen:

- Grundbuch
- Liegenschaftskataster
- Baulastenverzeichnis.

Die Berichtigung erfolgt auf Ersuchen der Flurbereinigungsbehörde.

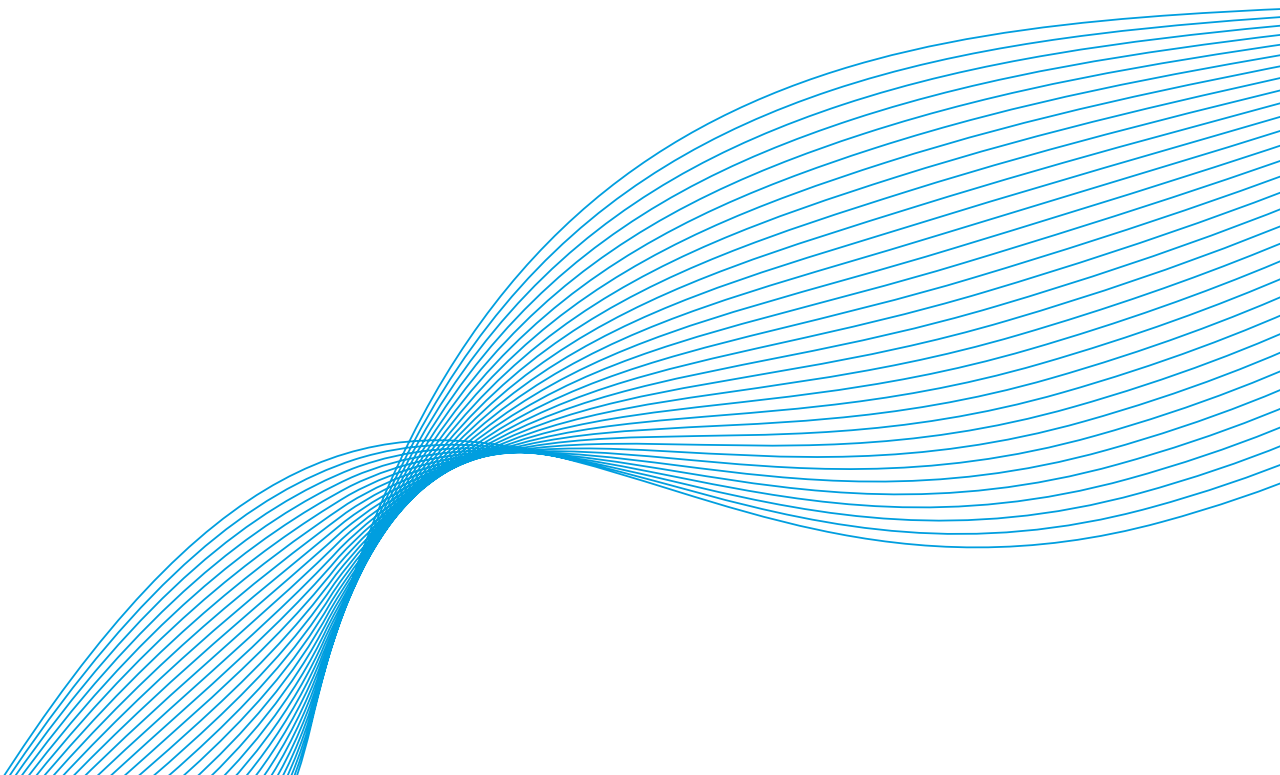
Schlussfeststellung

VA

Die Flurbereinigungsbehörde schließt das Verfahren ab, wenn

- die Ausführung nach dem Flurbereinigungsplan erfolgt ist
- den Beteiligten keine Ansprüche mehr zustehen.

Sie gibt die Schlussfeststellung bekannt. Die TG wird aufgelöst, wenn ihre Aufgaben abgeschlossen sind.



Beispiel 1:

Flurbereinigung Langenhorst-Temming

Ziele der Flurbereinigung

- Verbesserung der Agrarstruktur
- Aktualisierung von Grundbuch und Liegenschaftskataster
- Wegebau
- Ausweisung von Uferstreifen zur Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie

Verfahrensart

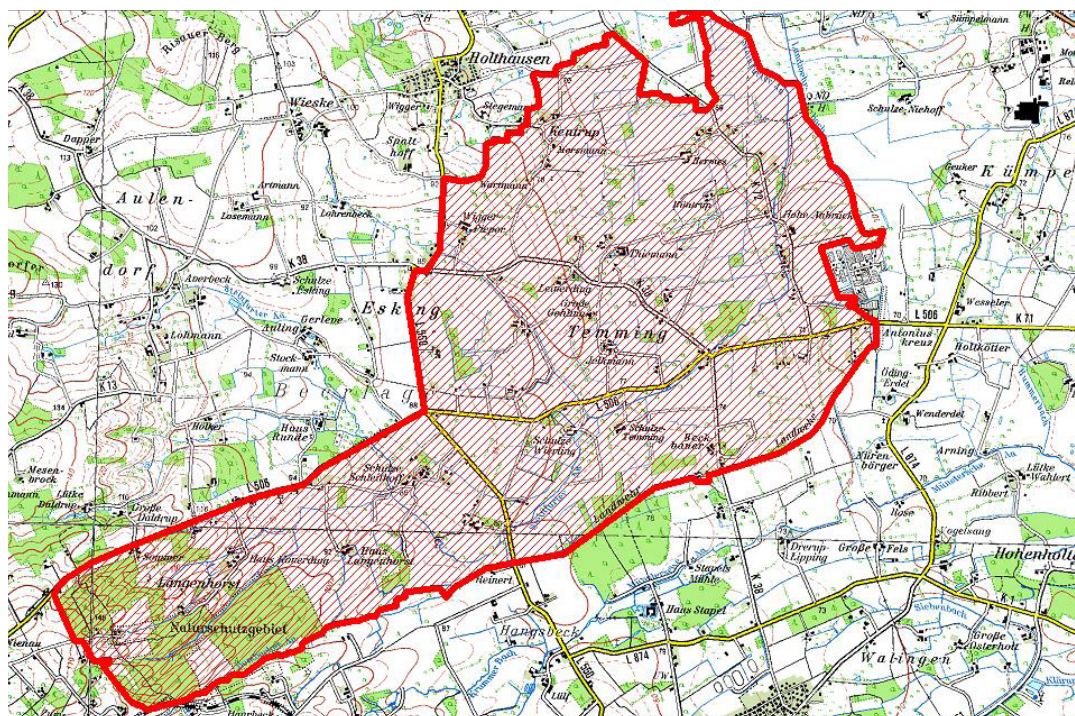
Vereinfachte Flurbereinigung (§ 86 FlurbG)

Größe Verfahrensgebiet

1.828 ha

Anzahl Beteiligte

212



Im Flurbereinigungsverfahren Langenhorst-Temming sind die wirtschaftliche Grundstücksgestaltung und Zusammenlegung sowie der landwirtschaftliche Wegebau in alter Lage die vorrangigen Ziele. Auch die Katasterunterlagen, teilweise noch aus dem Jahr 1840, werden aktualisiert. Zudem entwickelt die Teilnehmergemeinschaft durch die Flurbereinigungsbehörde die Landschaft und weist Gewässerrandstreifen mit einer Breite von 5 oder 10 Metern zum Gewässerschutz aus. Sie setzt mit Hilfe des Flächentausches die Ziele der EU-Wasserrahmenrichtlinie um, ohne den landwirtschaftlichen Betrieben Fläche zu entziehen.

Beispiel 2:

Flurbereinigung Dülmen-Nord

Ziele der Flurbereinigung

- Flächenbereitstellung für den Unternehmensträger Landesbetrieb Straßenbau NRW
- Minimierung von agrarstrukturellen Nachteilen
- Vermeidung von existenzgefährdenden Situationen

Verfahrensart

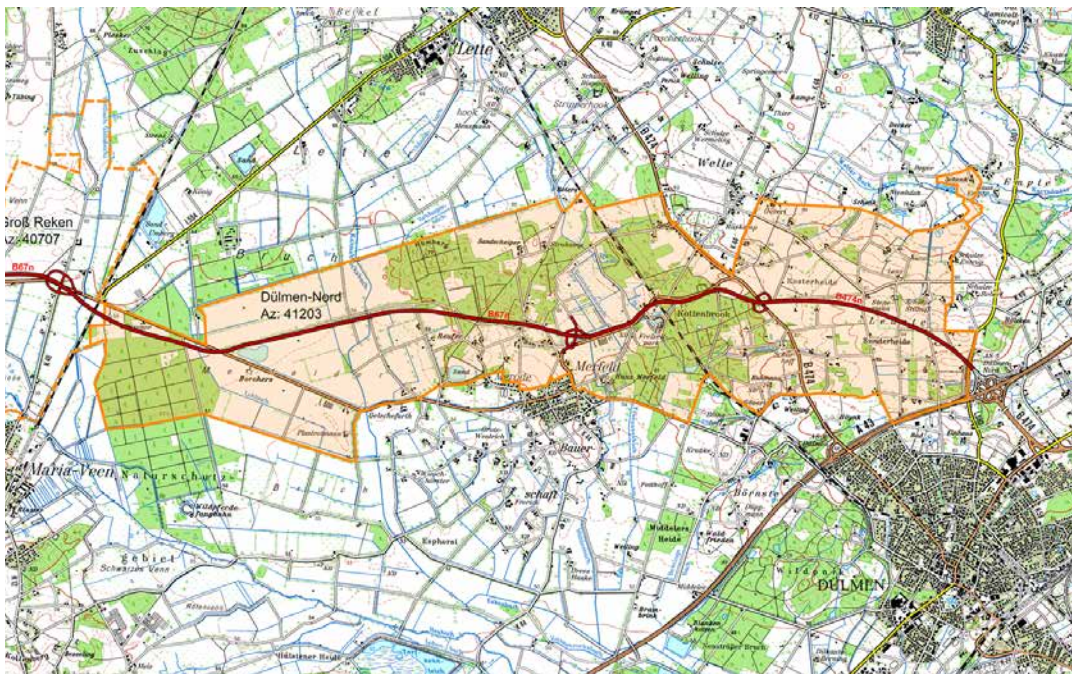
Unternehmensflurbereinigung (§ 87 FlurbG)

Größe Verfahrensgebiet

2.494 ha

Anzahl Beteiligte

280



Der Landesbetrieb Straßenbau NRW plant auf einer Länge von 15 km den Ausbau der B 67n zwischen Reken und Dülmen. Durch den Lückenschluss schafft er die Verbindung von Ost nach West – von der A 3 bis zur A 43. Das daraufhin eingeleitete Flurbereinigungsverfahren Dülmen-Nord mindert negative Auswirkungen des Straßenbaus für die landwirtschaftlichen Betriebe, denn durch die neue Trasse werden landwirtschaftliche Flächen durchschnitten. Die Neugestaltung der Grundstücke gewährleistet eine zeitgemäße wirtschaftliche Bearbeitung und verteilt die Beeinträchtigungen.

Beispiel 3:

Flurbereinigung Versmar

Ziele der Flurbereinigung

- sinnvolle Zusammenlegung von landwirtschaftlichen Flächen
- flächendeckende Neuvermessung
- Flächenbereitstellung für Radweg, Reitweg, Landesbetrieb Straßenbau NRW
- Umsetzung des Landschaftsplans Telgte

Verfahrensart

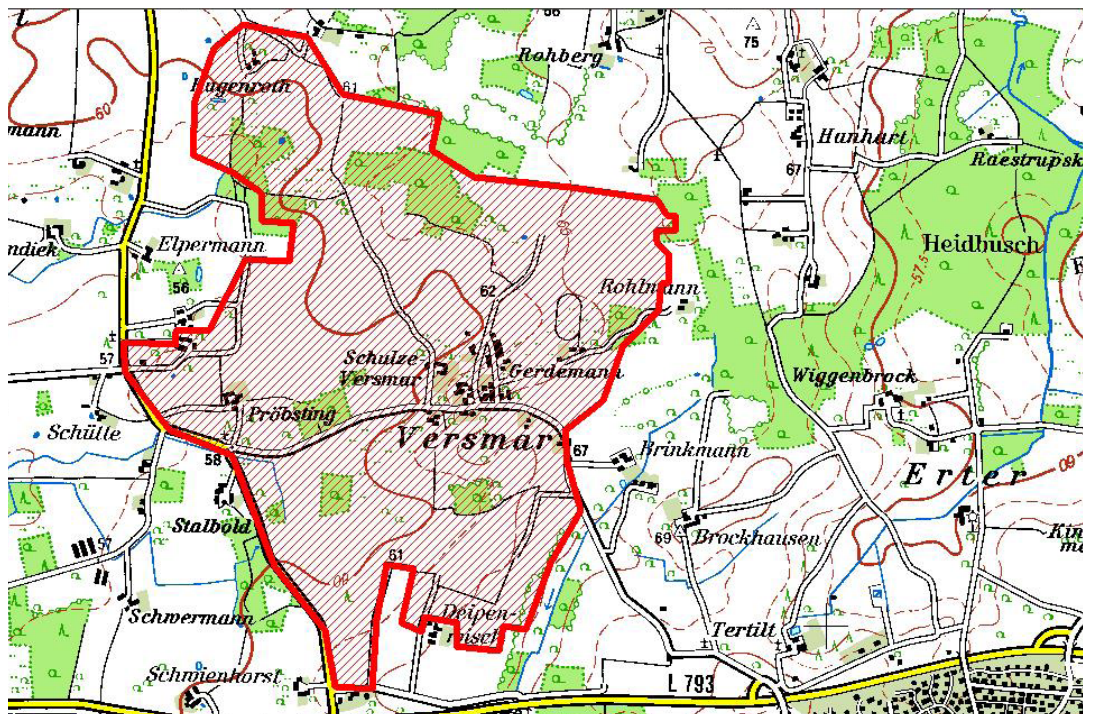
Beschleunigtes Zusammenlegungsverfahren (§ 91 FlurbG)

Größe Verfahrensgebiet

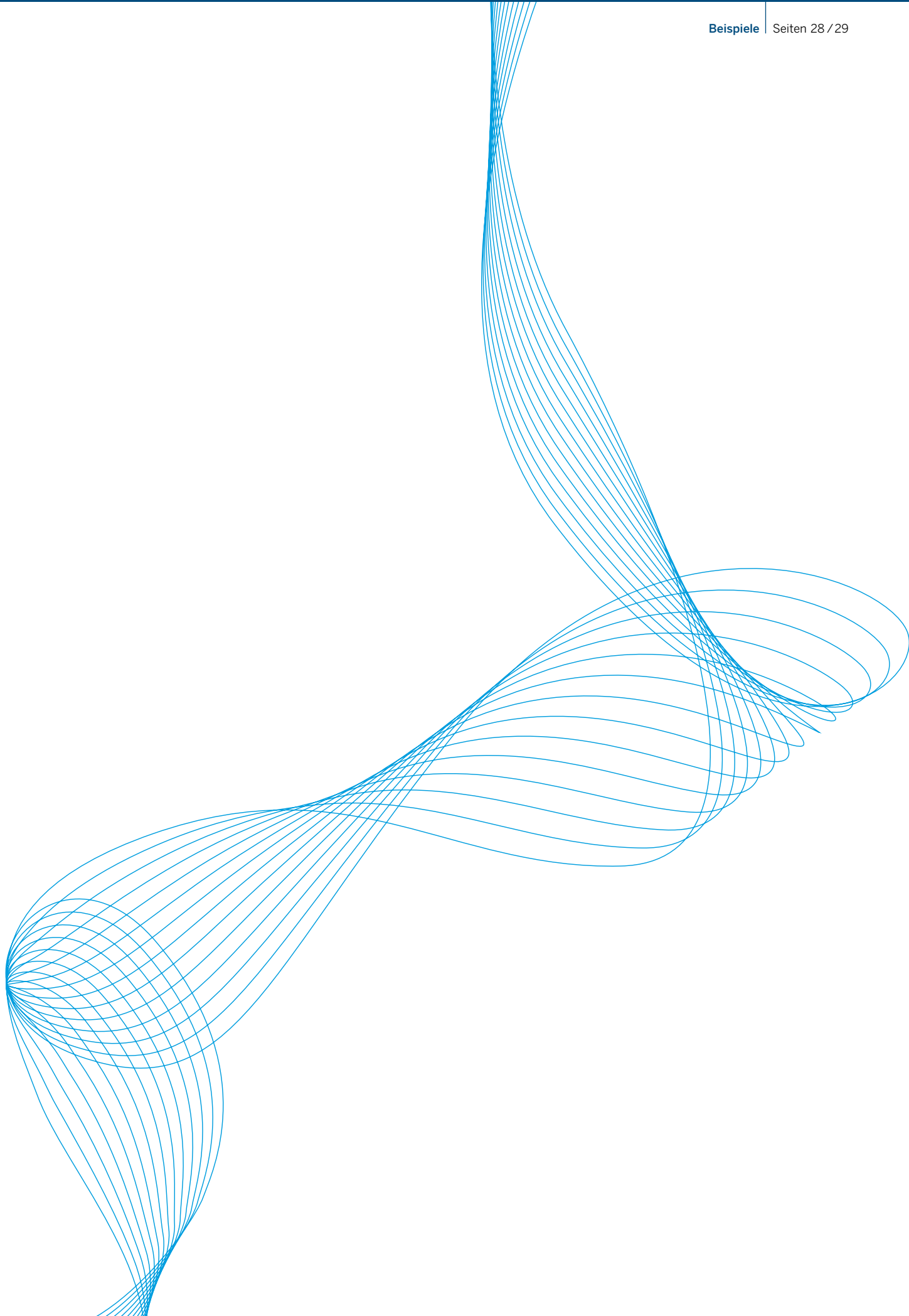
388 ha

Anzahl Beteiligte

45



Durch das beschleunigte Zusammenlegungsverfahren Versmar unterstützte die Bezirksregierung Münster mehrere verschiedene Ziele. Sie legte 289 Altflurstücke zu 164 Neuflostücken zusammen und förderte dadurch die zeitgemäße Bewirtschaftung der Flächen. Sie stellte im Verfahrensgebiet Land für Planungen des Landesbetriebes Straßenbau NRW, einen Bürgerradweg und einen Teilabschnitt der Regionalen Radroute des Kreises Warendorf bereit. Zudem unterstützte sie die Umsetzung des Landschaftsplanes Telgte. Die vielschichtigen Interessen der Beteiligten und der Träger öffentlicher Belange wurden einvernehmlich gewahrt.



Kontakt:

Bezirksregierung Münster | Dezernat 33 – Ländliche Entwicklung, Bodenordnung
Justus-Liebig-Haus | Leisweg 12 | 48653 Coesfeld
Tel.: 0251 411-0 | Fax: 0251 411-5060
E-Mail dez33@brms.nrw.de

Ansprechpartner:**Frank Nießen**

Hauptdezernent
Tel.: 0251 411-5097

Dagmar Bix

Bodenordnung und Flächenmanagement
Tel.: 0251 411-5006

Weitere Informationen unter:

https://www.bezreg-muenster.de/de/planen_und_bauen/flaechenmanagement/index.html

Impressum:

© Bezirksregierung Münster, Stand Juli 2019

Bezirksregierung Münster | Domplatz 1 – 3 | 48143 Münster
Telefon: 0251 411-0 | Telefax: 0251 411-82525
E-Mail: poststelle@brms.nrw.de | Internet: www.brms.nrw.de

Redaktion: Dezernat 33 – Ländliche Entwicklung, Bodenordnung

Layout: Marion Kunze, Bezirksregierung Münster

Druck: Hausdruckerei der Bezirksregierung Münster

Abbildungsnachweise:

Alle Fotos und Grafiken ©Bezirksregierung Münster, außer

Seiten 26 und 28: Top. Karte 1:50.000 Nordrhein-Westfalen ©Landesvermessungsamt Nordrhein-Westfalen für Kartographie und Geodäsie 2003

Abkürzungsverzeichnis:

TG Teilnehmergeinschaft
TÖB Träger öffentlicher Belange
VA Verwaltungsakt

Die Bezirksregierung Münster achtet auf die Gleichberechtigung von Frauen und Männern und praktiziert Gender-Mainstreaming. Wenn wir in dieser Broschüre nur die männliche Form einer Bezeichnung gewählt haben, so dient dieses ausschließlich der besseren Lesbarkeit – stellt aber keine Wertung im Sinne einer eventuellen Bevorzugung der männlichen Form dar.



Bezirksregierung Münster

Domplatz 1–3, 48143 Münster

Telefon: 0251 411-0

Telefax: 0251 411-82525

poststelle@brms.nrw.de

www.brms.nrw.de