

Geplante Flurbereinigung Pfronstetten, Landkreis Reutlingen

Antworten auf häufig gestellte Fragen:

Themenübersicht:

I.	TEILNEHMERGEMEINSCHAFT (TG) UND VORSTAND DER TG	1
II.	FLURBEREINIGUNGSVERFAHREN	3
	A) ALLGEMEINES	3
	B) NEUORDNUNG	5
III.	KOSTEN UND FINANZIERUNG	6
IV.	RECHTLICHES	7

I. Teilnehmergeinschaft (TG) und Vorstand der TG

1) Wer ist an der Flurbereinigung beteiligt?

Das Flurbereinigungsverfahren wird von der unteren Flurbereinigungsbehörde (uFB), Gemeinsame Dienststelle Flurneuordnung der Landkreise Reutlingen/Tübingen/Zollernalbkreis mit Sitz in Reutlingen, geleitet. Die Kontaktdaten der zuständigen Bearbeiter finden Sie am Ende. Beteiligt sind außerdem alle Grundstückseigentümer und Erbbauberechtigten sowie Behörden und Verbände als Träger öffentlicher Belange. Beispiele sind der Kreisbauernverband oder anerkannte Naturschutzverbände.

In der Regel wird der Verband der Teilnehmergeinschaften mit der Führung der Kassengeschäfte, der Begleitung der Baumaßnahmen sowie als Datenschutzbeauftragter betraut.

2) Wer oder was ist die TG?

Die Teilnehmergeinschaft (TG) entsteht mit der Anordnung des Flurbereinigungsverfahrens (Flurbereinigungsbeschluss) als Körperschaft des öffentlichen Rechts. Alle Grundstückseigentümer und Erbbauberechtigten sind automatisch Mitglied der TG. In einer Teilnehmersammlung nach der Anordnung des Verfahrens wird ein Vorstand gewählt. Der Vorstand vertritt die Belange der TG nach innen und nach außen und wird in den Vorstandssitzungen über die aktuell stattfindenden Arbeiten im Flurbereinigungsverfahren informiert. Die Aufgaben des Vorstands sind vor allem die Planung und Herstellung der gemeinschaftlichen Anlagen, also der Wege und der Ausgleichsmaßnahmen.

3) Wie kann ich mich aktiv im Verfahren beteiligen?

Wenn Sie sich im Flurbereinigungsverfahren einbringen wollen, können Sie sich in den Vorstand wählen lassen oder ein Mitglied des Vorstands auf Ihr Anliegen ansprechen. Natürlich können Sie sich auch an die untere Flurbereinigungsbehörde wenden. Die jeweiligen Ansprechpartner finden Sie im Internet unter www.lgl-bw.de/3784. Ihre Anliegen werden natürlich in jedem Falle vertraulich behandelt.

4) Ich möchte nicht an der Flurbereinigung teilnehmen. Kann ich aus der TG austreten?

Die TG wird von den Grundstückseigentümern innerhalb des Verfahrens gebildet. Ein Austritt aus der TG ist nicht möglich, solange Sie Eigentümer von Grundstücken im Verfahrensgebiet sind.

Der Grundstücksverkehr ist während des Verfahrens nicht eingeschränkt. Sie können Ihr Grundstück verkaufen und sind damit automatisch nicht mehr Teil der TG. Der gleiche Effekt wie bei einem notariellen Verkauf kann auch durch einen Landabfindungsverzicht nach § 52 FlurbG, welcher mit der unteren Flurbereinigungsbehörde abgeschlossen wird, erzielt werden.

Eine weitere Möglichkeit ist ein freiwilliger Landtausch, wenn die landwirtschaftliche Fläche erhalten bleiben soll. Wenn Sie an einem Landtausch Interesse haben, ist es am Besten, wenn Sie sich zuerst nach einem Tauschpartner umschaun und danach mit uns in Kontakt treten, sodass hier die weiteren Schritte durchgeführt werden können.

5) Wenn ein Teilnehmer nur ein einziges Flurstück im Flurbereinigungsverfahren hat, muss er trotzdem im Verfahren bleiben?

Ja – denn auch kleinere Flurstücke können besser erschlossen werden oder von anderen Maßnahmen profitieren.

6) Wie wird der Vorstand gebildet und welche Aufgaben hat das Gremium?

Nach Anordnung des Flurbereinigungsverfahrens wird der Vorstand der Teilnehmergeinschaft in einer Teilnehmerversammlung gewählt. Stimmberechtigt sind alle Grundstückseigentümer sowie Erbbauberechtigten innerhalb des Flurbereinigungsgebietes. In der Regel besteht der Vorstand aus fünf ordentlichen Mitgliedern sowie deren fünf Stellvertretern. Alle werden für die gesamte Laufzeit des Verfahrens gewählt. Ein Vorstandsmitglied sowie der dazugehörige Stellvertreter dürfen nicht als Eigentümer am Verfahren beteiligt sein, die restlichen sind in aller Regel Eigentümer im Verfahrensgebiet. Der Vorstand führt die Geschäfte der TG und ist in alle Verfahrensschritte **außer** der Neuzuteilung eingebunden. Vor allem bei der Wertermittlung, der Aufstellung des Wege- und Gewässerplans und der Finanzierung des Verfahrens können sich die Vorstandsmitglieder in das Verfahren einbringen.

7) Wie werde ich über aktuelle Arbeiten im Verfahren informiert?

Alle wichtigen Verfahrensschritte werden öffentlich bekannt gemacht. Bei verschiedenen Verwaltungsakten werden die Teilnehmer schriftlich benachrichtigt. Zusätzlich wird die Internetseite des Verfahrens (www.lgl-bw.de/3784) den jeweils aktuellen Verfahrensstand beinhalten. Der Vorstand wird in den Vorstandssitzungen über aktuell laufende Projektschritte informiert und beteiligt. Weitere Informationen können Sie bei den Projektmitarbeitern sowie beim Vorstand erhalten. Namen und Kontaktdaten finden Sie im Internet.

II. Flurbereinigungsverfahren

a) Allgemeines

8) Wie lange dauert ein Flurbereinigungsverfahren?

Ein Flurbereinigungsverfahren erfordert intensive Planungen und Abstimmungen, damit eine nachhaltige Verbesserung der Produktions- und Arbeitsbedingungen erzielt werden kann. Dies kann zum Teil lange Laufzeiten mit sich bringen. Der rechtliche Übergang der neuen Bewirtschaftungsflächen ins Eigentum erfolgt nach Umsetzung des Wege- und Gewässerplans. Nach Eintritt des neuen Rechtszustands werden die öffentlichen Bücher (z.B. Grundbuch und Liegenschaftskataster) berichtigt. Im Anschluss wird das Verfahren durch die Schlussfeststellung abgeschlossen.

9) Was ist der Unterschied zwischen Flurbereinigung und Flurneuordnung?

Beide Begriffe werden oft als Synonym verwendet. Flurbereinigung steht für die akkurate rechtliche Definition und wird im Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) festgelegt. Durch die Bezeichnung Flurneuordnung soll der heute sehr umfassende Neuordnungsauftrag eines solchen Verfahrens ausgedrückt werden.

10) Was ist der Unterschied zwischen Besitz und Eigentum?

Der Eigentümer eines Grundstücks hat die rechtliche Herrschaft über dieses. Er ist im Grundbuch eingetragen und kann das Grundstück verkaufen. Der Besitzer hat das Grundstück vom Eigentümer zur tatsächlichen Herrschaft überlassen bekommen und kann es als Pächter nutzen.

11) Darf ich an meinem Grundstück etwas verändern, solange die Flurbereinigung läuft?

Veränderungen (Bauen, Abreißen, Bäume pflanzen oder fällen, Grabungen usw.) an Grundstücken, die im Gebiet einer Flurbereinigung liegen, müssen von der zuständigen unteren Flurbereinigungsbehörde genehmigt werden. Hierbei reicht ein formloser Antrag aus. Falls für Ihr Vorhaben eine Genehmigung (z.B. Baugenehmigung) erforderlich ist, muss diese gesondert beantragt werden. Die Veränderungssperre beginnt mit ihrer Veröffentlichung im Rahmen der Bekanntmachung des Anordnungsbeschlusses und endet mit der Unanfechtbarkeit des Flurbereinigungsplanes.

12) Kann ich mein Grundstück verkaufen, vererben, verschenken bzw. andere Grundstücke kaufen?

Der Grundstücksverkehr ist durch die Flurbereinigung nicht eingeschränkt. Sie können daher jederzeit Ihre Grundstücke verkaufen, vererben oder verschenken. Beim Kauf von Flurstücken ist zu beachten, dass bereits getroffene Entscheidungen über die zu kaufenden Grundstücke der Flurbereinigungsbehörde (z.B. Bewertung) oder auch Ihrer Rechtsvorgänger (z.B. Vereinbarungen) vom Käufer zu übernehmen sind.

13) Kauft die Teilnehmergeinschaft Grundstücke?

Die Teilnehmergeinschaft kann Grundstücke, die sie zum Zweck der Flurbereinigung einsetzen kann, übernehmen. Die untere Flurbereinigungsbehörde schließt mit dem Teilnehmer einen Landabfindungsverzicht zugunsten der Teilnehmergeinschaft ab. Der Verzichtende erhält anstatt einer Abfindung in Land eine Abfindung in Geld.

14) Kann ich mein Grundstück weiter bewirtschaften, während die Flurbereinigung läuft?

Das Grundstück kann während der Flurbereinigung ganz normal weiter bewirtschaftet werden. Wenn der Wege- und Gewässerplan genehmigt ist, werden die Flächen für die gemeinschaftlichen Anlagen (z.B. Wege, Ausgleichsmaßnahmen etc.) in Anspruch genommen. Nach der Vermessung des neuen Wegenetzes, erfolgt die Neuzuteilung der Grundstücke. Diese können nach der vorläufigen Besitzeinweisung bewirtschaftet werden.

15) Was passiert mit Miteigentum oder Erbengemeinschaften?

Im Rahmen eines Flurneuordnungsverfahrens ist es unter Umständen möglich, Miteigentum aufzulösen. Nehmen Sie bitte Kontakt mit der zuständigen uFB auf. Auflösung von Erbengemeinschaften oder Erbaueinandersetzen können nur von einem Notar, **nicht** durch die untere Flurbereinigungsbehörde, geregelt werden.

16) Wer vertritt Erbengemeinschaften oder Miteigentümer?

Bei Erbengemeinschaften oder mehreren Miteigentümern empfiehlt es sich, einen gemeinsamen Bevollmächtigten zu benennen, der Ansprechpartner für die Flurneuordnungsbehörde ist. Fordern Sie bitte das entsprechende Formular bei der zuständigen uFB an.

17) Warum bekomme ich nur teilweise persönliche Benachrichtigungen?

In Flurbereinigungsverfahren werden Informationen aufgrund der großen Anzahl der Beteiligten öffentlich bekannt gemacht. Die Art der öffentlichen Bekanntmachung richtet sich nach der Gemeindefassung. Für die Gemeinde Pfrontetten bedeutet das beispielsweise eine Veröffentlichung im Mitteilungsblatt der Gemeinde Pfrontetten. Nur bestimmte Informationen werden den Teilnehmern im Flurbereinigungsverfahren persönlich zugestellt. Das betrifft beispielsweise Daten zu Flurstücken, Kosten oder andere persönliche Belange.

b) Neuordnung

18) Wie werden die eingebrachten Grundstücke bewertet?

Der Wert der landwirtschaftlichen Grundstücke eines Teilnehmers wird im Verhältnis zu dem Wert aller Grundstücke im Flurbereinigungsgebiet von landwirtschaftlichen Sachverständigen bestimmt. Der Wert von wesentlichen Bestandteilen wird, sofern sie den Eigentümer wechseln, separat von einem Sachverständigen ermittelt. Bauflächen und Bauland werden nach dem Verkehrswert bewertet.

19) Welche Aufgaben hat die Flurbereinigung?

Die Feldflur ist neu einzuteilen und zersplitterter oder unwirtschaftlich geformter Grundbesitz nach neuzeitlichen betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten zusammenzulegen und nach Lage, Form und Größe zweckmäßig zu gestalten. Dies kann durch ein neues Wege- und Gewässernetz erreicht werden. Die Erschließung der Flurstücke ist sicherzustellen.

20) Welche gemeinschaftlichen Maßnahmen können umgesetzt werden?

Ein für die moderne Landwirtschaft ausgelegtes Wegenetz wird mit der Vorstandschaft geplant. Gut erhaltene Wege werden in das Wegenetz integriert. Wasserwirtschaftliche Maßnahmen kommen vermutlich in diesem Verfahren nicht vor. Die verursachten Eingriffe in den Naturhaushalt sind durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen auszugleichen. Bodenverbesserungen durch partielle Planierungen bzw. Auffüllungen können zur besseren Bewirtschaftung durchgeführt werden. Falls gewünscht können auch Maßnahmen zur Erholungsvorsorge umgesetzt werden. Grundlage liefert die Verwaltungsvorschrift des MLR zur Förderung der Flurneuordnung und Landentwicklung (VwV Förder-ILE).

21) Wie werden Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen?

Die durch Baumaßnahmen verursachten Eingriffe werden mit Ökopunkten berechnet. Naturschutzfachliche Untersuchungen schlagen geeignete Maßnahmen und Flächen zum Ausgleich vor und prüfen, ob der Umfang ausreichend ist.

22) Was versteht man unter dem ökologischen Mehrwert (öM)?

Ein öM entsteht, wenn die landschaftspflegerischen Maßnahmen in der Summe über den Eingriffsausgleich hinausgehen. Ein öM ist heute für jedes agrarstrukturelle Flurneuordnungsverfahren zu erbringen.

23) Was bringt ein ökologischer Mehrwert?

Ein öM kann den Zuschuss im Verfahren um bis zu 15 % erhöhen. Je mehr zusätzliche Maßnahmen umgesetzt werden, desto höher wird der Zuschuss. Der maximale Zuschusssatz beträgt 80%. In Verbindung mit einem ILEK bis zu 85%.

24) Wer ist für die Pflege und Unterhaltung der gemeinschaftlichen Maßnahmen verantwortlich?

Die Gemeinde verpflichtet sich zur Anordnung des Verfahrens, für die gemeinschaftlichen Anlagen (Wege, Ausgleichsmaßnahmen, öM, etc.) die Unterhaltung und Pflege zu übernehmen.

25) Wie verläuft die Zuteilung der neuen Grundstücke?

Die Zuteilung der neuen Grundstücke wird von der uFB vorgenommen. Der Vorstand der Teilnehmergeinschaft darf **nicht** mitwirken. Nach der Vermessung des neuen Wegenetzes wird der gesetzlich vorgeschriebene Wunschtermin abgehalten. Jeder Teilnehmer kann Wünsche über die Lage seiner künftigen Flurstücke vorbringen. Sofern die Realisierung möglich ist und der Grundsatz der wertgleichen Zuteilung gewahrt bleibt, werden die Wünsche von der UFB berücksichtigt. Da eine wertgleiche Zuteilung vorgeschrieben ist, gibt es sehr viele Sachverhalte, welche zu berücksichtigen sind (z. B.: Hängigkeit, Nässe, Bodengüte, Schutzgebiete, usw.).

26) Werden die Flurstücke vermarktet, obwohl keine Abmarkungspflicht besteht?

Der Vorstand beschließt, ob die Grundstücksgrenzen abgemarkt werden sollen. Dies wäre mit zuschussfähigen Mehrkosten und erheblichem Zeitaufwand verbunden. Zum Zeitpunkt der Besitzeinweisung müssen die Flurstücke erkennbar sein, das könnte aber auch durch Holzpflocke erfolgen.

27) Welche Auswirkungen hat die Flurbereinigung auf Pachtverhältnisse?

Die Flurneuordnung greift grundsätzlich nicht in bestehende Pachtverhältnisse ein, auch nicht bei der Neuzuteilung. Als Verpächter können Sie im Wunschtermin eine Zuteilung in Verbindung mit Ihrem Pächter beantragen. Ansprüche Ihres Pächters gehen auf Ihre neu zugewiesenen Flächen über. Pächtern empfehlen wir, sich vor dem Wunschtermin mit ihrem Verpächter in Verbindung zu setzen.

III. Kosten und Finanzierung

28) Welche Kosten entstehen durch das Flurbereinigungsverfahren?

Im Flurbereinigungsverfahren entstehen z.B. Kosten für die Ausführung der Wege- und Gewässerplanung (Wegebau, Ausgleichsmaßnahmen, Bodenverbesserung) sowie Bodenordnung (z.B. Messgehilfenlöhne) und Verwaltungskosten der TG (z.B. Versicherungen, Vorstandsentschädigungen). Diese Ausführungskosten sind von der Teilnehmergeinschaft zu tragen.

Verfahrenskosten wie z.B. für Gutachten oder Personalkosten der Flurbereinigungsbehörde werden vom Land Baden-Württemberg getragen.

29) Wie wird das Flurbereinigungsverfahren finanziert?

Von der Teilnehmergeinschaft sind die o.g. Ausführungskosten zu begleichen. Aus Mitteln der Gemeinschaftsaufgabe werden von Bund und Land Zuschüsse gewährt. Die Höhe des Zuschusses bemisst sich nach dem vom Finanzamt festgelegten Satz der jeweiligen Gemarkung. Dieser beträgt 356,- €/ha. Daraus ergibt sich ein vorläufiger Zuschusssatz in Höhe von 71%. Für den ökologischen Mehrwert können Zuschläge bis 15% erreicht werden. Der maximale Zuschusssatz im Flurbereinigungsverfahren beträgt 80%. Nur in Verbindung mit einem Entwicklungskonzept nach ILEK oder Leader kann der Gesamtzuschusssatz in Höhe von 85% erreicht werden.

30) Wann sind die Beiträge zu den Ausführungskosten fällig?

Die Beitragspflicht entsteht, wenn größere Rechnungsbeträge (meist beim Wegebau) beglichen werden müssen.

Der Vorstand beschließt die Höhe und die Anzahl der zu leistenden Vorschüsse auf die Teilnehmerbeiträge.

IV. Rechtliches

31) Welche Rechte habe ich in der Flurbereinigung?

Informationen erhalten Sie durch öffentliche Bekanntmachungen, Mitteilungen der unteren Flurbereinigungsbehörde (uFB) oder des Vorstands der TG, bei Teilnehmerversammlungen sowie durch persönlich zugestellte Verzeichnisse über Ihr Eigentum und Ihre Rechte an Grund und Boden. Somit bleiben Sie über wichtige Ereignisse während der Verfahrensdauer auf dem Laufenden. Bei individuellen Fragen erhalten Sie selbstverständlich auch gesondert Auskunft. Vor der Zuteilung der neuen Grundstücke werden Sie über Ihre Wünsche gehört und erhalten Ihren Termin in einer persönlichen Einladung. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, dass Sie Ihre Meinung in Teilnehmerversammlungen äußern, den Vorstand wählen oder sich selbst wählen lassen. Gegen Verwaltungsakte können Sie im Rahmen der Verwaltungsverfahren Widerspruch einlegen.

32) Ich bin mit Entscheidungen im Flurbereinigungsverfahren nicht einverstanden. Wie kann ich dagegen vorgehen?

Sofern Sie mit einer Entscheidung der Flurbereinigungsbehörde nicht einverstanden sind, können Sie Widerspruch gegen den Verwaltungsakt einlegen. Die Behörde wird den Widerspruch prüfen und ihm in begründeten Fällen abhelfen. Kann dem Widerspruch nicht abgeholfen werden, wird er dem Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung zur Entscheidung vorgelegt. Dort wird durch eine unabhängige Widerspruchsstelle über den Widerspruch entschieden. Entweder wird ihm zu Ihren Gunsten abgeholfen oder es ergeht ein kostenpflichtiger Widerspruchsbescheid. Gegen diesen Widerspruchsbescheid besteht die Möglichkeit der Klage vor dem Verwaltungsgerichtshof in Mannheim (Flurbereinigungsgericht) oder, bei Entscheidungen von grundsätzlicher Natur, vor dem Bundesverwaltungsgericht in Leipzig.