

Amt für Ländliche Entwicklung Oberpfalz



Ländliche Entwicklung in Bayern

Informationsveranstaltung

**Entwicklung des ländlichen Raumes -
Flurneuordnungsverfahren**

Helmut Beer, Steffen Hauser, 20.03.2025



Tagesordnung

1. Ziele und Vorteile von Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz
2. Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz
3. Zeitliche Ablauf
4. Diskussion

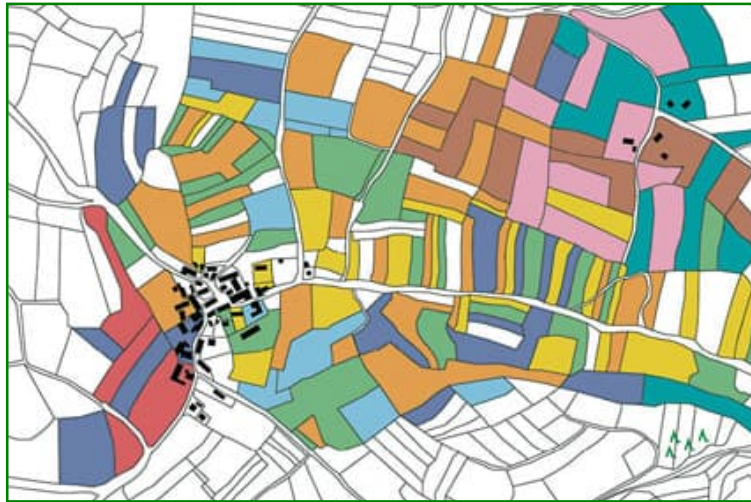


1. Ziele und Vorteile von Verfahren nach dem FlurbG

- ◆ Zur Durchführung einer Flurneuordnung ist grundsätzlich ein **Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz (FlurbG)** anzuordnen.
- ◆ Mit dem **Anordnungsbeschluss** wird das Verfahrensgebiet festgestellt.
- ◆ Mit dem Anordnungsbeschluss entsteht die **„Teilnehmergemeinschaft Flurneuordnung“**.
- ◆ Die Teilnehmergemeinschaft ist Träger des Flurneuordnungsverfahrens.



1. Ziele und Vorteile von Verfahren nach dem FlurbG



- ◆ Zusammenlegung landwirtschaftlicher Grundstücke zu großen Wirtschaftsflächen
- ◆ Erschließung mit gut ausgebauten Wegen
- ◆ Flächenbereitstellung für öffentliche und gemeinschaftliche Vorhaben (Straßen, Wege, Naturschutz, Landschaftspflege)



1. Ziele und Vorteile von Verfahren nach dem FlurbG



1. Ziele und Vorteile von Verfahren nach dem FlurbG

Erschließung über ein leistungsfähiges Wegenetz



1. Ziele und Vorteile von Verfahren nach dem FlurbG

Maßnahmen zur Rückhaltung und zum Hochwasserschutz



1. Ziele und Vorteile von Verfahren nach dem FlurbG

Naturschutz und Landespflege



1. Ziele und Vorteile von Verfahren nach dem FlurbG

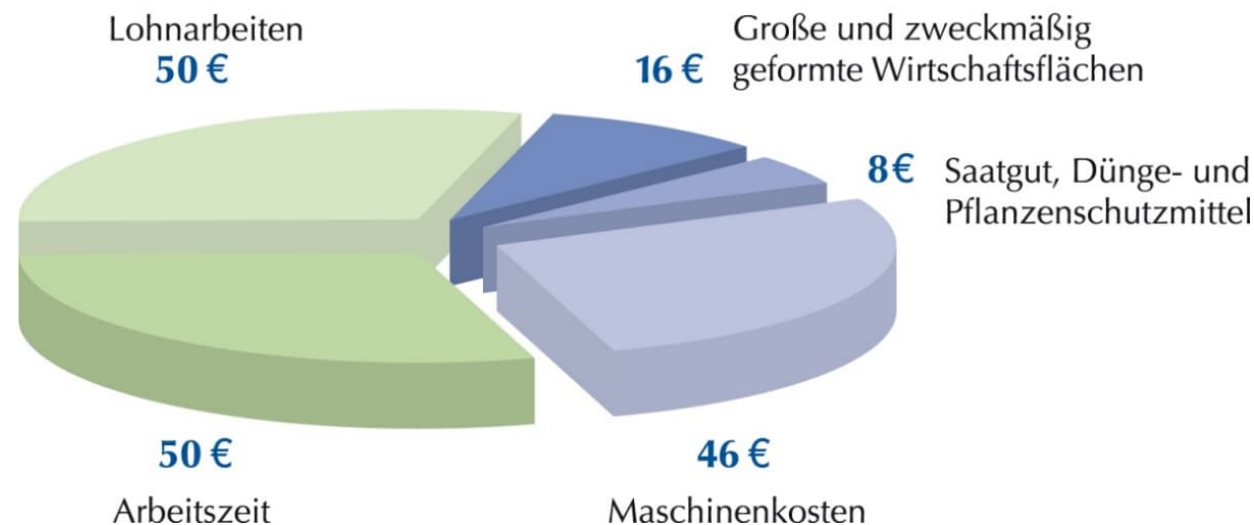
Förderung von Freizeit und Erholung



1. Ziele und Vorteile von Verfahren nach dem FlurbG

Wirtschaftliche Vorteile für den Landwirt

Es ergeben sich durchschnittlich Einsparungen in Höhe von 170 Euro pro Hektar und Jahr.



Ein Haupteinwerbungsbetrieb mit einer bewirtschafteten Fläche von 50 ha spart jährlich rund 8.500 € ein

Ein Nebenerwerbungsbetrieb mit einer bewirtschafteten Fläche von 12 ha spart jährlich rund 2.000 € ein



1. Ziele und Vorteile von Verfahren nach dem FlurbG

Weitere Vorteile eines Flurneuordnungsverfahrens

- ◆ Gemeinsame Erarbeitung der gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen in der Flur
 - ◆ vielfältige Möglichkeiten zur gemeinsamen Schaffung der Anlagen
- **Bildung, Stärkung und Entwicklung des gemeinschaftlichen Zusammenlebens und Zusammenhalts**



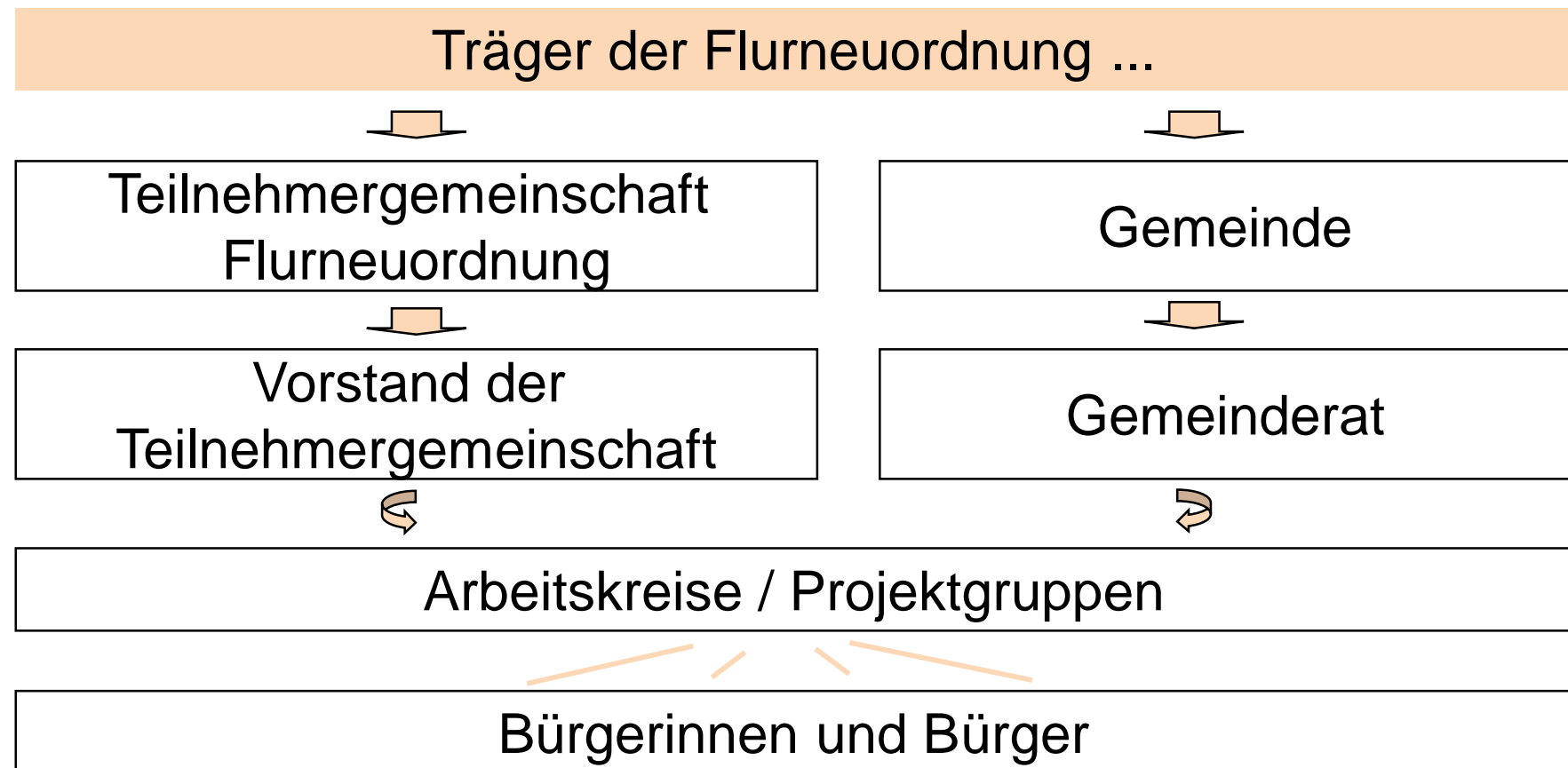
2. Verfahren zur Entwicklung des ländlichen Raumes

Flurneuordnung

- ◆ **Verfahren nach §§ 1,4 und 37 FlurbG**
 - klassisches Flurneuordnungsverfahren
- ◆ **Vereinfachtes Verfahren (§ 86 FlurbG)**
- ◆ *Unternehmensverfahren § 87 FlurbG*
- ◆ *Beschleunigte Zusammenlegung (§ 90 FlurbG)*
- ◆ *Freiwilliger Land- und Nutzungstausch (§ 103 FlurbG)*



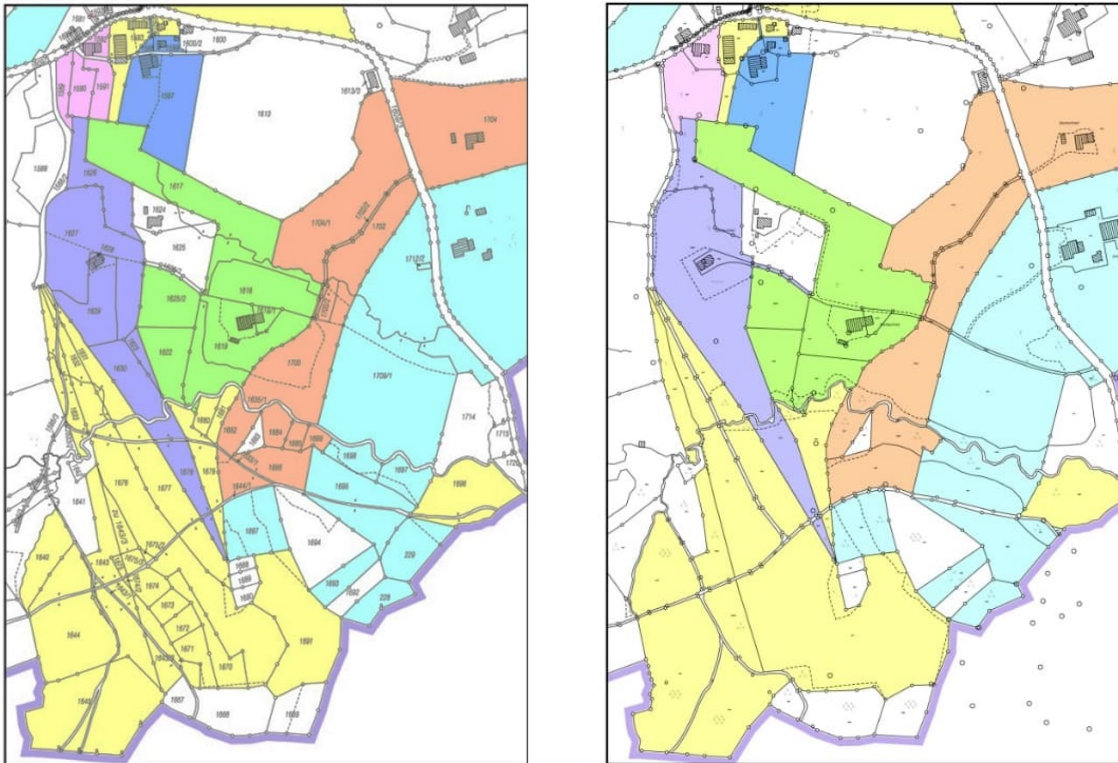
2. Verfahren zur Entwicklung des ländlichen Raumes



Vereinfachtes Verfahren

Der Grundbesitz wird neu geordnet und komplett vermessen. Dorf und Flur können erschlossen, Projekte der Wasserwirtschaft und der Landespflege umgesetzt werden.

In einer vereinfachten Flurneuordnung werden ...



... die Flurstücke zu wirtschaftlichen Einheiten zusammengelegt, ein Teil des Wegenetzes neu erstellt sowie landschaftspflegerische und wasserwirtschaftliche Maßnahmen umgesetzt.



Flurneuordnungsverfahren

Mit Hilfe eines klassischen Flurneuordnungsverfahren kann in einer oder mehreren Flure/ Ortslagen die flächendeckende Neuordnung des Grundbesitzes erreicht werden. Bei der Einleitung. Es wird - unter Beachtung der Bedürfnisse der Grundeigentümer - auch das öffentliche Interesse berücksichtigt.



In einem umfassenden Flurneuordnungsverfahren werden in einer oder mehreren zusammenhängenden Ortsfluren ...



...die Flurstücke zu wirtschaftlichen Einheiten zusammengelegt und die gesamte Flur zweckmäßig erschlossen und gestaltet



2. Verfahren zur Entwicklung des ländlichen Raumes

Gründe

- ◆ Besitzzersplitterung
- ◆ Kostendruck in der Landwirtschaft
- ◆ Verpachtungsmöglichkeiten
- ◆ Antrag der Gemeinde oder/ und Eigentümer



2. Verfahren zur Entwicklung des ländlichen Raumes

Angebot

- ◆ Zusammenlegung – weniger / größere Grundstücke
- ◆ Bodenordnung durch neutrale Stelle
- ◆ komplette Vermessung → Sicherung des Eigentums
- ◆ Ergänzung und Verbesserung der Flurerschließung
- ◆ Entflechtung der Interessen von Landwirtschaft, Naturschutz und Gemeinde



2. Verfahren zur Entwicklung des ländlichen Raumes

Voraussetzungen für die Verfahrenseinleitung

- ◆ Konsens in den Verfahrenszielen
- ◆ Ausreichende Mitwirkungsbereitschaft der Grundeigentümer
- ◆ Priorität im Arbeitsprogramm des Amtes für Ländliche Entwicklung



3. Ablauf eines Verfahren nach dem FlurbG

Einleitung und Anordnung

- ◆ Verfahrensziele und “Interesse der Beteiligten” (Flurseminar bei der SDL)
- ◆ Anordnungsbeschluss: Verfahrensvorgaben
- ◆ Vorstandswahl:
 - ALE legt Zusammensetzung des Vorstands fest
 - Beamter des ALE als Vorsitzender
 - jeder Teilnehmer darf wählen (Wahl nach Stimmenmehrheit)



3. Ablauf eines Verfahren nach dem FlurbG

Wertermittlung

- ◆ Vorstand und auswärtige Sachverständige
- ◆ Aufstellung von Grundsätzen
- ◆ Mustergründe
- ◆ Einzelbewertung
- ◆ Beschluss
- ◆ Auslegung zur Einsichtnahme
- ◆ Rechtsmittel



3. Ablauf eines Verfahren nach dem FlurbG

Baumaßnahmen

- ◆ Planung durch Vorstand in enger Abstimmung mit allen interessierten Grundeigentümern
- ◆ Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
- ◆ Planfeststellung
- ◆ Ausbau



3. Ablauf eines Verfahren nach dem FlurbG

Abmarkung und Vermessung

- ◆ Grenze des Verfahrensgebietes
- ◆ Wege, Gewässer, sonstige örtliche Gegebenheiten
(= Gerüst für Neuverteilung)
- ◆ Berechnung des Abzugs



3. Ablauf eines Verfahren nach dem FlurbG

Abfindungsgrundsätze

- ◆ Grundsätzlich hat jeder Teilnehmer des Flurbereinigungsverfahrens Anspruch auf Land in gleichem Wert (gem. § 44 Abs. 1 FlurbG)
- ◆ Somit erhält er für seine eingebrachten Grundstücke wertgleiche Grundstücke zurück
- ◆ Zuvor wird jedoch von dem errechneten Einlagewert die anteilige Neumessungsdifferenz und der anteilig notwendig aufzubringenden Landabzug für die gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen (gem. § 47 FlurbG) abgezogen
- ◆ Es gilt: $\text{Einlagewert} - \text{Landabzug} = \text{Abfindungsanspruch des Teilnehmers}$
- ◆ Grundlage hierfür bildet die durchgeführte Wertermittlung der Einlageflurstücke



3. Ablauf eines Verfahren nach dem FlurbG

Neuverteilung

- ◆ Einzelgespräche („Wunschentgegennahme“) mit allen Teilnehmern, möglichst einvernehmliche Lösungen
- ◆ Neuverteilungsplan durch neutrale Stelle; Beschluss durch Vorstand
- ◆ Vermarkung der neuen Grundstücksgrenzen
- ◆ Rechtsmittel



3. Ablauf eines Verfahren nach dem FlurbG

Berichtigung der öffentlichen Bücher

Die im Flurbereinigungsplan festgelegten rechtlichen Änderungen werden

- ◆ im Liegenschaftskataster
- ◆ in den Grundbüchern
- ◆ in weiteren öffentlichen Büchern/ Verzeichnissen berichtigt.



3. Ablauf eines Verfahren nach dem FlurbG

Kosten und Förderung

- ◆ **Verfahrenskosten** (Personal, Organisation und Koordination des Verfahrens): **100 %**
- ◆ **Ausführungskosten:**
Planungen; Baumaßnahmen; Bodenordnung: **75 %** (nach LVZ) + **10 % ILE Bonus**



3. Ablauf eines Verfahren nach dem FlurbG

Geldbeiträge nach § 19 FlurbG

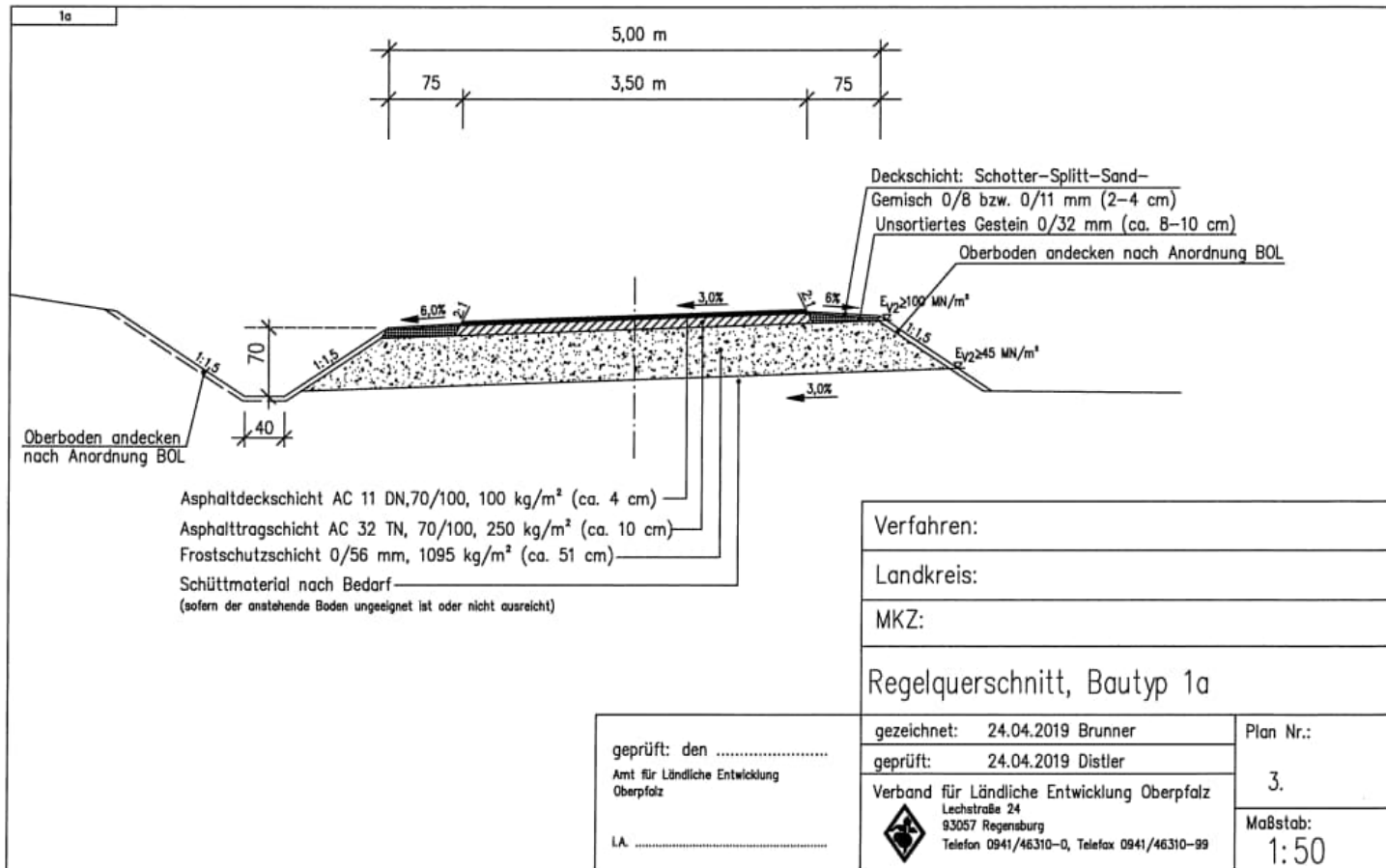
- ◆ **Eigenleistung der TG:** 25% bzw. 15%

Die Beiträge sind von den Teilnehmern nach dem Verhältnis des Wertes ihrer neuen Grundstücke zu leisten

- ◆ **Langfristige Verpachtung**
(mind. 10 Jahre ab Neuverteilung): **50 % der Grundbeiträge**
- ◆ **Vergütung von Arbeits- und Fuhrleistungen**
- ◆ **Entschädigung ehrenamtlicher Vorstandsmitglieder**



3. Ablauf eines Verfahren nach dem FlurbG



Baukosten nach
Baurichtsatzverzeichnis
2019*

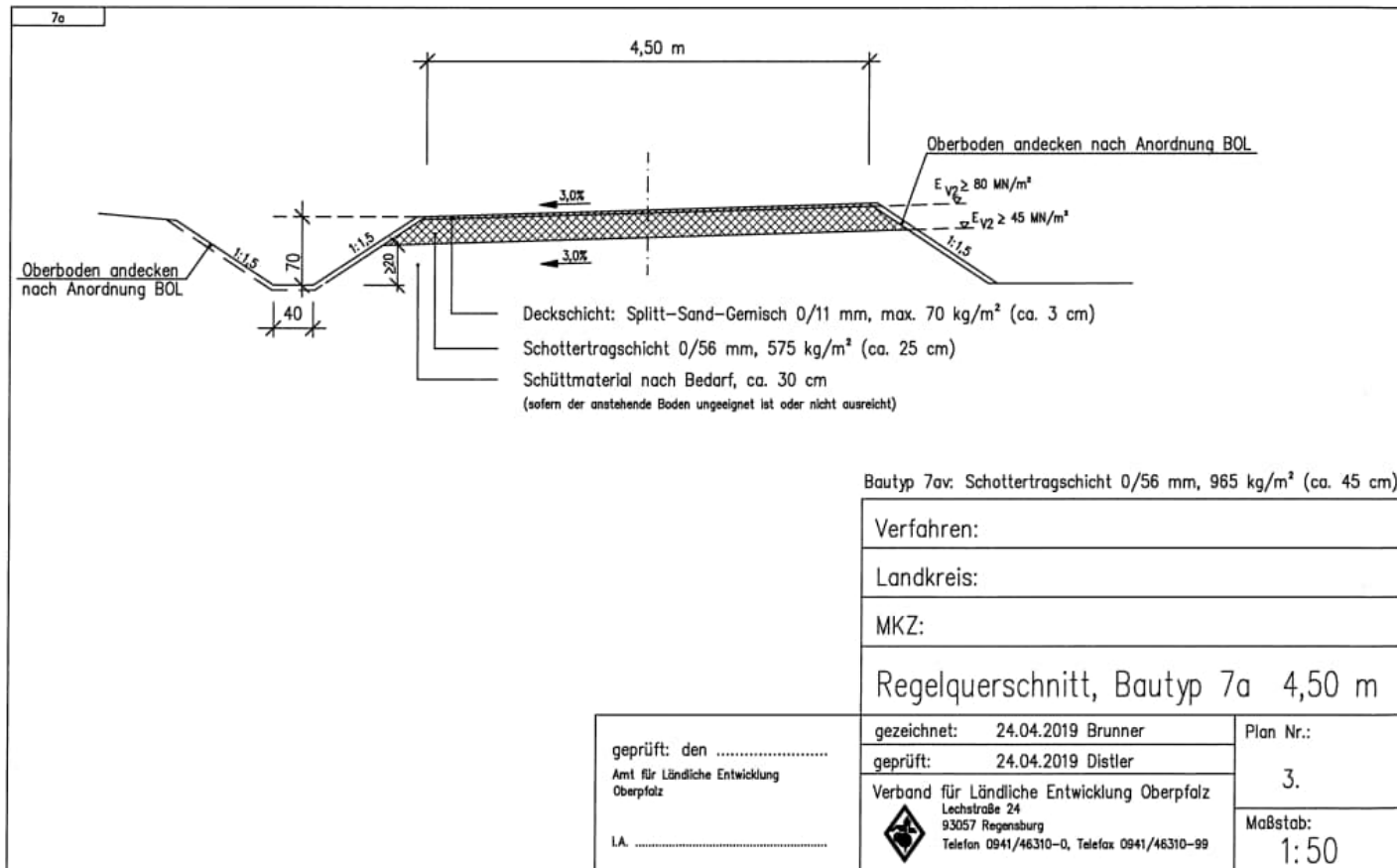
- 310 €/lm

geschätzt 2025

- 420€/lm



3. Ablauf eines Verfahren nach dem FlurbG



Baukosten nach
Baurichtsatzverzeichnis
2019*

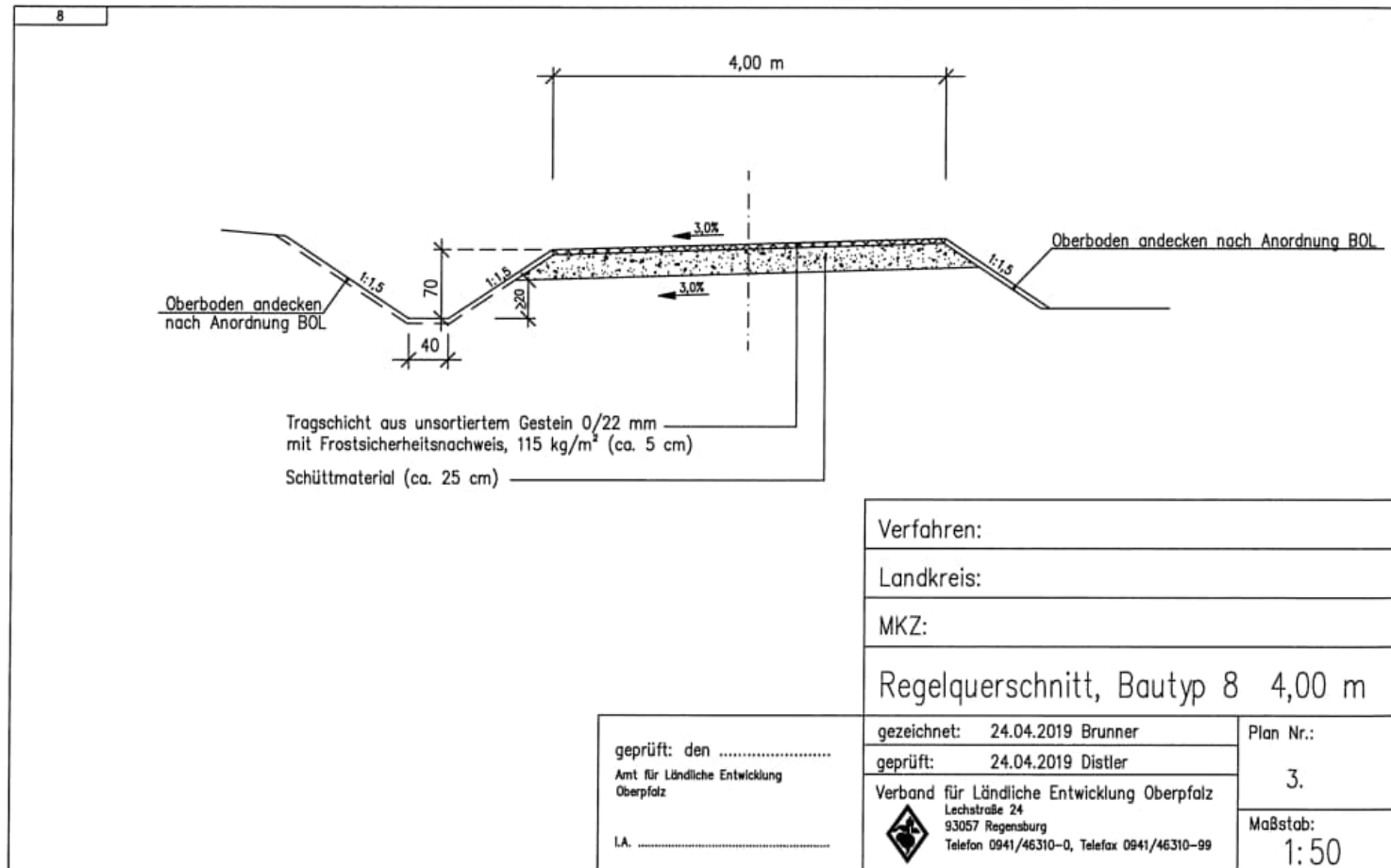
- 160 €/lm

geschätzt 2025

- 215 €/lm



3. Ablauf eines Verfahren nach dem FlurbG



Baukosten nach
Baurichtsatzverzeichnis
2019*

- 95 €/lm

geschätzt 2025

- 128 €/lm



3. Ablauf eines Verfahren nach dem FlurbG

Zeitlicher Ablauf

Vorbereitungsphase

- ◆ Themenkreisarbeit Flur
- ◆ Erarbeitung von Zielvorstellungen (Leitbild),
Zusammenstellung der Projekte und Maßnahmen
- ◆ Kostenermittlung
- ◆ Bürgerbeteiligung

Vorbereitung der Anordnung (Finanzvolumen/ Verfahrensgebiet)

Anordnung



3. Ablauf eines Verfahren nach dem FlurbG

Vorbereitungsphase

- ◆ die Projektvorbereitung soll auf alle Aspekte der Flur-Entwicklung ausgerichtet sein.
- ◆ bei einem erfolgreichen Verlauf der Projektvorbereitung Einleitung der Flurneuordnung durch das Amt für Ländliche Entwicklung

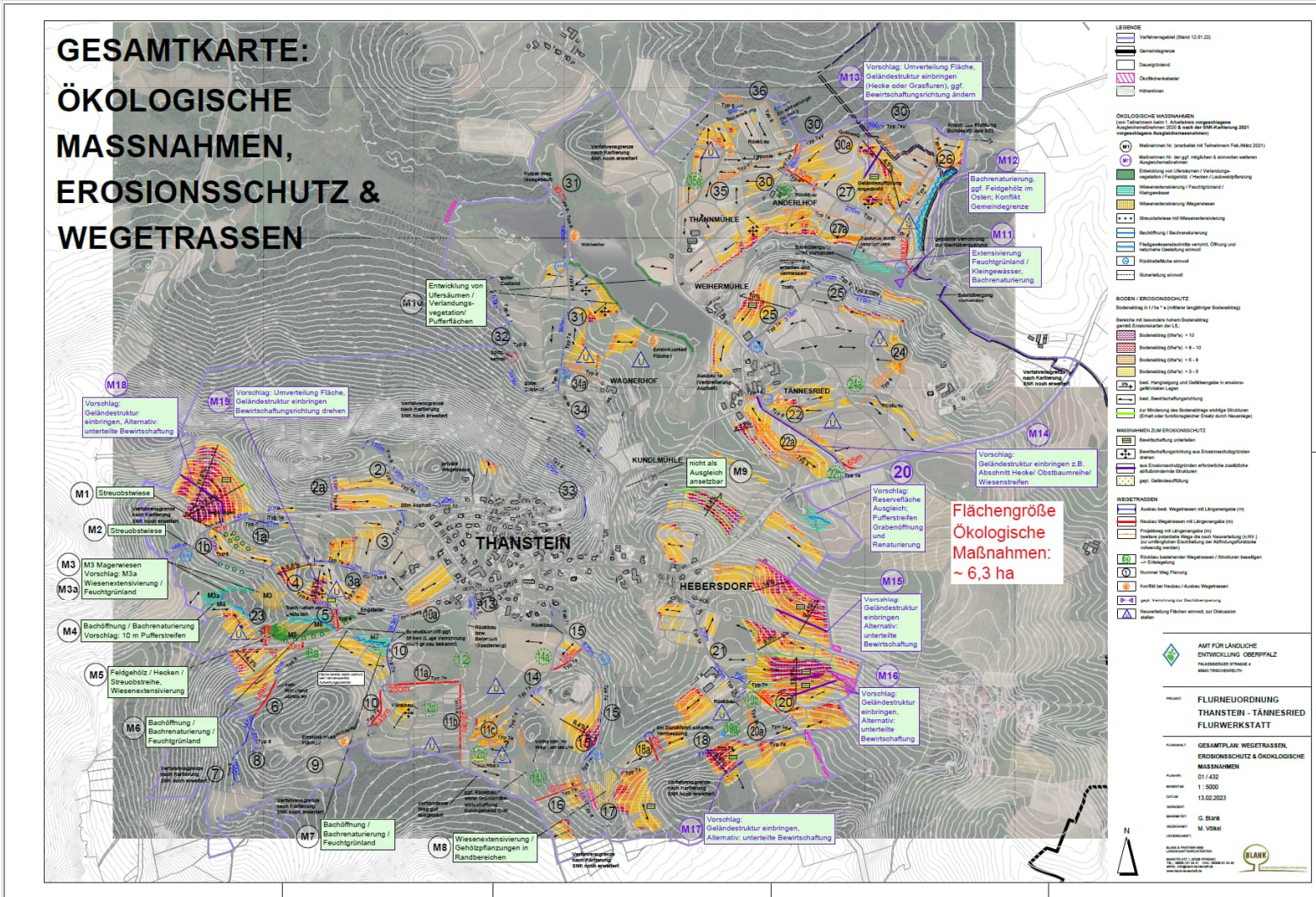


5. Ablauf eines Verfahren nach dem FlurbG

Vorbereitungsphase

- ◆ Aktionen zur Stärkung der Bürgermitverantwortung, die Gründung und Betreuung von Arbeitskreisen, Flurwerkstätten u. ä.
- ◆ Erfassung, Analyse und Beurteilung der relevanten Gegebenheiten, Probleme und Potenziale,
- ◆ gemeinsame Erarbeitung von Zielvorstellungen (Leitbild) für die künftige Entwicklung der Fluren sowie
- ◆ Erstellung von Konzepten
- ◆ Berücksichtigung der Einbindung in die Gesamtgemeinde, in die Region und ggf. in interkommunale Prozesse





Bürgermitwirkung

Nur wenn die Bürgerinnen und Bürger bei der Gestaltung ihres Lebensraumes mitwirken können, identifizieren sie sich auch mit dem Ergebnis.

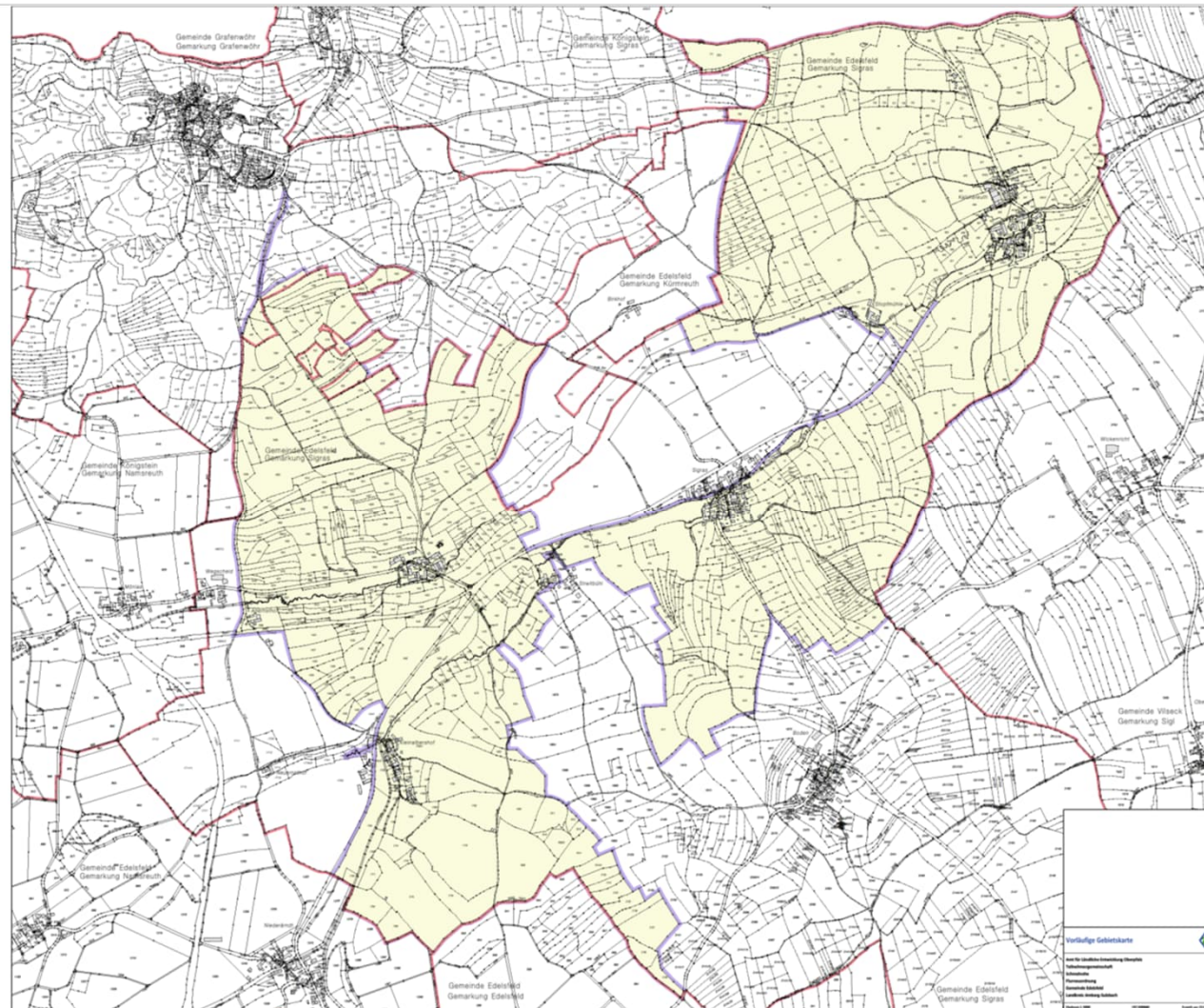
Deshalb ist Bürgermitwirkung für die Ländliche Entwicklung eine Selbstverständlichkeit.



Informationen, Beratung und Betreuung aus einer Hand

Planung, Förderung, Projektumsetzung, Bodenordnung und rechtliche Umsetzung





6. Diskussion

