



Bau der Ortsumgehung bedeutet :

- Existenzgefährdung einzelner Eigentümer aufgrund eventuell großer Flächenverluste.
- Zerschneidung des Wege- und Gewässernetzes
 - ⇒ Entstehung von Umwegen
 - ⇒ Flächeninanspruchnahme für Ersatzwege





Bau der Ortsumgehung bedeutet :

- Entstehung von dauernden Wirtschafterschwernissen aufgrund von
 - ⇒ Durch- und Anschneideschäden
 - ⇒ unwirtschaftlichen Formen und unbrauchbaren Restflächen
- Beeinträchtigung von Naturhaushalt und Landschaftsbild
 - ⇒ es werden Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich





*Durch den Bau der
Ortsumgehung entstehen Nachteile*

i

Eine Unternehmensflurbereinigung
kann die entstehenden Nachteile nicht
verhindern aber lindern!





Welchen Zweck hat die Unternehmensflurbereinigung?

- ➔ Den entstehenden Landverlust auf einen größeren Kreis von Eigentümern zu verteilen
- ➔ Die durch das Unternehmen entstehenden landeskulturellen Nachteile weitestgehend zu vermeiden
- ➔ Das benötigte Land
 - ⇒ rechtzeitig und
 - ⇒ in richtiger Lage auszuweisen





Welche Ziele hat diese Flurbereinigung?

Agrarstrukturelle Ziele:

- Flächenbereitstellung für das Unternehmen (Straßenbauverwaltung)
- Beseitigung bzw. Minimierung von Nachteilen für die allg. Landeskultur
- Anpassung des Wege- und Gewässernetzes an die veränderten Verhältnisse





*Welche Ziele hat
diese Flurbereinigung?*

Landwirtschaftl.- betriebswirtsch. Ziele:

- **Neustrukturierung des Grundbesitzes**
 - ⇒ zur Minimierung der Nachteile bedingt durch den Bau der Ortsumgehung
 - ⇒ zur Auflösung bestehender Besitzersplitterungen





Welche Voraussetzungen müssen für die Einleitung vorliegen?

- Die Enteignungsbehörde hat am 02.02.2015 einen entsprechenden Antrag gestellt.
- Die Nachteile für die allgemeine Landeskultur, die durch das Unternehmen entstehen, sollen möglichst vermieden werden.
- Das Planfeststellungsverfahren für das Unternehmen, zu dessen Gunsten enteignet werden kann, muss eingeleitet sein (Weenzen-Süd: Plafe.-Beschluss vom 31.03.2015, unanfechtbar seit 30.06.2015; Marienhagen/Weenzen-Nord: Plafe.-Verfahren am 12.01.2015 eingeleitet)
- Die voraussichtlich beteiligten Grundstückseigentümer wurden über Zweck und Größe des Verfahrens aufgeklärt.





Was ist eine Unternehmensflurbereinigung?

- Die Unternehmensflurbereinigung ist
 - ⇒ ein behördlich geleitetes Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz
 - ⇒ innerhalb eines bestimmten Gebietes
 - ⇒ unter Mitwirkung
 - ⇒ der Gesamtheit der beteiligten Grundstückseigentümer
 - ⇒ der Behörden
 - ⇒ der landwirtschaftlichen Berufsvertretung





Welchen Landverlust wird es aufgrund des Unternehmens geben?

Der Flächenbedarf für das Straßenbauvorhaben innerhalb des Flurbereinigungsgebietes liegt bei rd. 39ha, zzgl. geringer Flächen für Anschneideschäden und Restflächen.

Bisher konnten nur ca. 7ha als Ersatzland erworben werden.

Daher muss zunächst mit einem maximalen Landabzug i.H.v. 3,75% aufgeklärt werden



Ziel: Landabzug so gering wie möglich





Beispiele für landeskulturelle Nachteile

Durch das Unternehmen wird störend in die Gemarkung eingegriffen

- ⇒ durch Unterbrechung des bestehenden Wege- und Gewässernetzes
- ⇒ durch unwirtschaftliche Zerschneidung von Grundstücken
- ⇒ durch Abschneidung von Zuwegungen
- ⇒ durch Beeinträchtigung oder Zerstörung ökologisch wichtiger Landschaftsbestandteile



Kosten der Flurbereinigung

§104 Verfahrenskosten

= Persönliche und sächliche Kosten der Behördenorganisation

Werden vom **Land Niedersachsen** getragen

§105 Ausführungskosten

= Die zur Ausführung der Flurbereinigung erforderlichen Aufwendungen

Werden von der **Teilnehmergemeinschaft** getragen

25% Eigenleistung



75% Zuschuss des Landes

Werden vom **Unternehmensträger** getragen

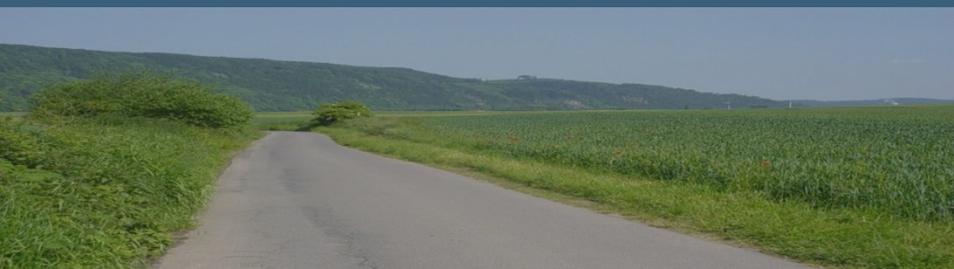


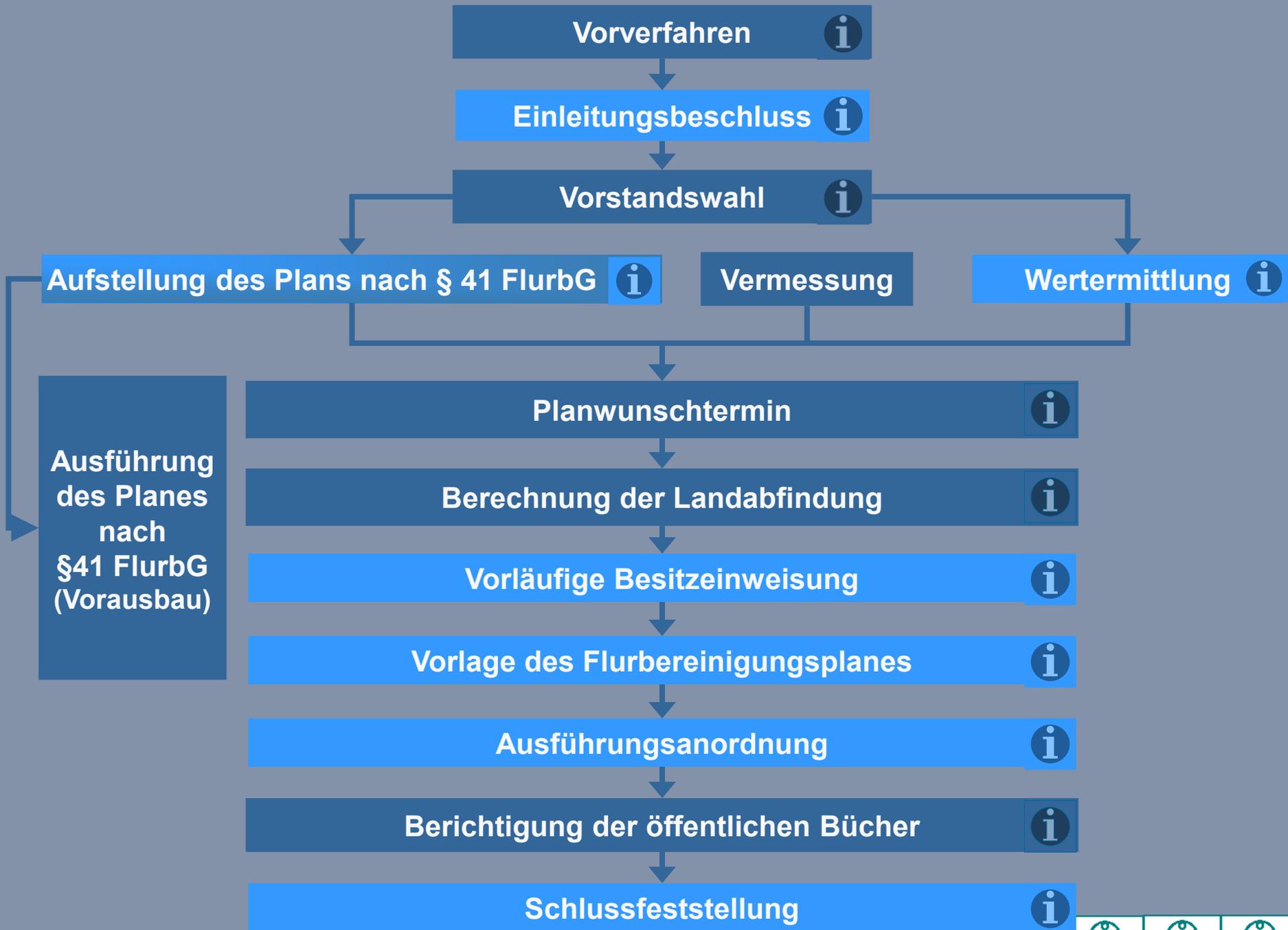
Eigenleistung

**zum jetzigen Zeitpunkt sind keine
Eigenleistungen erforderlich**

zeitlicher Ablauf

- 
- Anordnung 2017
 - Vorstandswahl 2018
 - Feststellung der Wertermittlung 2019
 - Genehmigung des Planes nach §41 FlurbG 2020
 - vorläufige Besitzeinweisung 2024
 - Vorlage des Flurbereinigungsplanes 2026
 - Ausführungsanordnung 2028
 - Berichtigung des Liegenschaftskatasters 2028
 - Grundbuchberichtigung 2029
 - Schlussfeststellung 2030





Das Vorverfahren

- Festlegung der Ziele des Flurbereinigungsverfahrens in Arbeitskreisen.
- Aufnahme des Projektes in das Flurbereinigungsprogramm des Landwirtschaftsministeriums.
- Aufstellung der Neugestaltungsgrundsätze und Abstimmung mit Trägern öffentlicher Belange und der oberen Flurbereinigungsbehörde.
- Aufstellung der Finanzierung des Verfahrens.

Einleitungsbeschluss

- Offizieller Beginn des Flurbereinigungsverfahrens.
- Verwaltungsakt, gegen den Widerspruch eingelegt werden kann.
- Wird ortsüblich öffentlich bekannt gemacht.
- Die Teilnehmergeinschaft entsteht (Zusammenschluss der Grundstückseigentümer).

Vorstandswahl

- Die Grundstückseigentümer (Teilnehmer) wählen den Vorstand der Teilnehmergemeinschaft.
- Jeder Grundstückseigentümer hat eine Stimme.
- Die Anzahl der Vorstandsmitglieder wird vom Amt für Landentwicklung festgelegt.
- Der Vorstand wählt einen Vorsitzenden.

Plan nach § 41 FlurbG

- Wird auf Grundlage der Neugestaltungsgrundsätze im Benehmen mit dem Vorstand aufgestellt.
- Beinhaltet alle baulichen und landschaftsgestaltenden Anlagen der Flurbereinigungsplanung.
- Die Planfeststellung erwirkt die öffentlich-rechtliche Zulässigkeit der geplanten Maßnahmen.

Wertermittlung

- Der Wert der einzelnen Grundstücke im Verhältnis zu allen Grundstücken der Flurbereinigung wird festgelegt.
- In der Regel erfolgt die Wertermittlung in Anlehnung an die offizielle Bodenschätzung
 - ⇒ die an die besonderen Begebenheiten im Flurbereinigungsgebiet angepasst wird
 - ⇒ z.B. Berücksichtigung von Waldschatten
- Feststellung der Wertermittlung = Verwaltungsakt
 - ⇒ Widerspruch möglich

Planwunsch

- **Jeder** Teilnehmer kann seine Abfindungswünsche äußern.
- **Jeder** Teilnehmer wird zu einem Gesprächstermin vom Amt für Landentwicklung eingeladen.
- Die Abfindungswünsche müssen bei der Zuteilung berücksichtigt werden, können aber nicht immer erfüllt werden (Alternativwünsche sind dann hilfreich).
- Der Vorstand hat **kein** Mitwirkungsrecht.
- Es erfolgt die Zuteilungsplanung.

Zuteilungsplanung

- Erfolgt ohne Mitwirkung des Vorstandes.
- Grundsatz der wertgleichen Abfindung.
- Gleiche Lage (bedeutet nicht gleiches Grundstück).
- Berücksichtigung der betriebswirtschaftlichen Verhältnisse (z.B. Acker-Grünlandverhältnis).

Grundsätze der Landabfindung nach § 44 Flurbereinigungsgesetz



Vorläufige Besitzeinweisung

- Der Besitz der Flächen wird getauscht:
das heißt:
 - ⇒ Jeder bewirtschaftet schon seine neuen Flächen.
 - ⇒ Im Grundbuch sind noch die alten Flächen eingetragen.
 - ⇒ Der Flurbereinigungsplan ist noch nicht vorgelegt.

Flurbereinigungsplan

- Der Flurbereinigungsplan fasst die Ergebnisse der Flurbereinigung zusammen.
- Jeder Teilnehmer erhält einen - seine Abfindung betreffenden – Auszug aus dem Flurbereinigungsplan.
- Gegen den Flurbereinigungsplan kann Widerspruch eingelegt werden.

Ausführungsanordnung

- Die Ausführung des Flurbereinigungsplanes wird angeordnet.
- Der neue Rechtszustand tritt ein.
 - ⇒ Jeder Teilnehmer wird jetzt Eigentümer seiner Abfindung.
 - ⇒ Die öffentlichen Bücher (z.B. Grundbuch und Liegenschaftskataster) werden ungültig.

Berichtigung der öffentlichen Bücher

→ Das Amt für Landentwicklung veranlasst die Berichtigung der öffentlichen Bücher kostenfrei z.B.:

⇒ Berichtigung des Liegenschaftskatasters

⇒ Berichtigung des Grundbuchs

⇒ Wasserbuch

Schlussfeststellung

- Wenn die Ausführung der Flurbereinigung beendet ist, und die Berichtigung der öffentlichen Bücher veranlasst wurde, erfolgt die Schlussfeststellung.
- Das Flurbereinigungsverfahren ist zu Ende.
- Die Teilnehmergemeinschaft wird in der Regel aufgelöst.