



Informationen zum

# Ablauf einer Beschleunigten Zusammenlegung

Dezernat 4.1



Amt für regionale Landesentwicklung  
Leine-Weser

# Ablauf einer Zusammenlegung





## **1.0 Vorbereitungsphase und Einleitung**

- 1.1 Vorverfahren
- 1.2 Zusammenlegungsbeschluss
- 1.3 Vorstandswahl / Wahl des Vorsitzenden

## **2.0 Phase der Bestandsermittlungen**

- 2.1 Wertermittlung
- 2.2 Auswertung der Vermessungs- und Wertermittlungsergebnisse

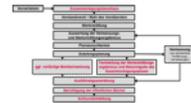


### **3.0 Planungsphase**

- 3.1 Planwunschtermin
- 3.2 Zuteilungsplanung

### **4.0 Ausführungsphase**

- 4.1 Vorläufige Besitzeinweisung
- 4.2 Feststellung der Wertermittlungsergebnisse und Bekanntgabe des Zusammenlegungsplanes
- 4.3 Ausführungsanordnung
- 4.4 Berichtigung der öffentlichen Bücher
- 4.5 Schlussfeststellung



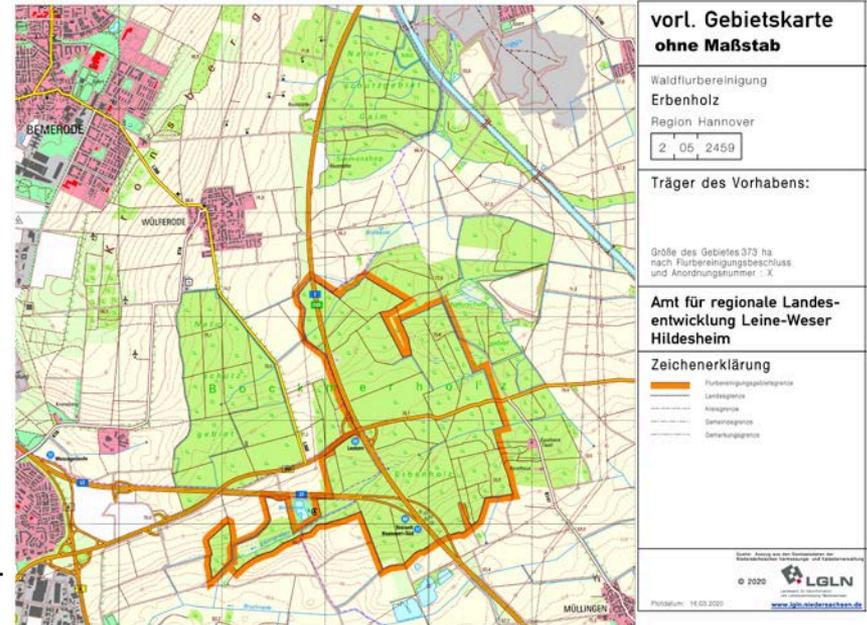
# 1.1 Vorverfahren

- Festlegung der Ziele des geplanten Zusammenlegungsverfahrens in Arbeitskreisen
- Genehmigung des Projektes über das Flurbereinigungsprogramm des Landes Niedersachsen
- Aufstellung der Neugestaltungsgrundsätze unter Einbeziehung der Ergebnisse aus
  - ↔ **Arbeitskreissitzungen,**
  - ↔ Abstimmungen mit **Behörden** und **Trägern öffentlicher Belange,**
  - ↔ **örtlichen Ermittlungen und Befragungen der Betroffenen.**
- Aufstellung eines Finanzierungsplanes für das Verfahren.
- Anhörung der voraussichtlich beteiligten Grundstückseigentümer/innen, der land- bzw. forstwirtschaftlichen Berufsvertretung, der Gemeinde und des Landkreises nach § 93 Absatz 2 Zusammenlegungsgesetz



# 1.2 Zusammenlegungsbeschluss

- offizieller Beginn der beschleunigten Zusammenlegung
- Verwaltungsakt, gegen den Widerspruch eingelegt werden kann
- ortsübliche öffentliche Bekanntmachung.
- Entstehung der **Teilnehmergemeinschaft** (Zusammenschluss der Grundstückseigentümer/innen)
- Festlegung des Zusammenlegungsgebietes
- Änderungen, z.B. von Nutzungsart, Anlagen, Bäumen und Sträuchern, bedürfen der Zustimmung der Flurbereinigungsbehörde.
- Die Grundstücke dürfen zur Vorbereitung und Durchführung der Zusammenlegung von Beauftragen der Flurbereinigungsbehörde betreten werden.





## 1.3 Vorstandwahl / Wahl des Vorsitzenden

- Die **Teilnehmer/innen** (Grundstückseigentümer/innen) wählen den Vorstand der **Teilnehmergemeinschaft**.
- Die Anzahl der Vorstandsmitglieder wird von der Flurbereinigungsbehörde festgelegt.
- Der Vorstand wählt eine/n Vorsitzende/n und eine/n Stellvertreter/in.

**Alternativ** kann in einem beschleunigten Zusammenlegungsverfahren auf die Vorstandswahl verzichtet werden. Dann

- wählt die **Teilnehmergemeinschaft eine/n Vorsitzende/n und eine/n Stellvertreter/in**.



## 2.1 Wertermittlung

- Die Basiswertermittlung Waldboden erfolgt aus Bodenrichtwerten des Katasteramtes.
- Der Baumbestand wird von Sachverständigen separat bewertet.
- Der Wert der einzelnen Grundstücke im Verhältnis zu allen Grundstücken der Zusammenlegung wird festgelegt.



## 2.2 Auswertung der Vermessungs- und Wertermittlungsergebnisse

- Fortführungsvermessungen werden übernommen.
- Es werden Wertermittlungskarten erstellt.
- In den, für jeden Teilnehmer zu erstellenden, Gutachten werden Grundstücks- und Bestandswert getrennt von einander ausgewiesen.
- Die Ergebnisse der Wertermittlung werden zur Einsichtnahme ausgelegt. Es können ggf. Einwendungen erhoben werden.
- Berechtigte Einwendung werden behoben.
- Die Feststellung der Wertermittlungsergebnisse erfolgt mit der Bekanntgabe des Zusammenlegungsplanes (siehe 4.2)



### 3.1 Planwunschtermin

- **Alle Teilnehmer/innen** sollen ihre Abfindungswünsche äußern. (Alternativwünsche sind hilfreich)
- **Alle Teilnehmer/innen** werden zu einem Gesprächstermin von der Flurbereinigungsbehörde eingeladen.
- Die Abfindungswünsche sollen bei der Zuteilung berücksichtigt werden, können aber nicht immer erfüllt werden.
- Es sollen nach Möglichkeit mit allen Eigentümer/innen Abfindungsvereinbarungen getroffen werden.
- Der Vorstand hat **kein** Mitwirkungsrecht.





## 3.2 Zuteilungsplanung

- Nach **Abschluss aller Planwunschgespräche** erfolgt die Zuteilungsplanung.
- Die Zuteilungsplanung erfolgt **ohne** Mitwirkung des Vorstandes.
- Es gilt der Grundsatz der wertgleichen Abfindung. Die Abfindung soll den alten Grundstücken entsprechen hinsichtlich
  - Nutzungsart,
  - Beschaffenheit,
  - Bodengüte,
  - Baumbestand,
  - Entfernung vom Wirtschaftshof.



# 4.1 Vorläufige Besitzeinweisung

Vor der Bekanntgabe des Zusammenlegungsplanes oder vor der Ausführungsanordnung kann die vorläufige Besitzeinweisung angeordnet werden. Das bedeutet:

- Alle bewirtschaften ihre neuen Flächen.
- Der Besitzübergang wird durch Überleitungsbestimmungen geregelt.
- Im Grundbuch und Kataster sind die alten Flächen noch gültig.

*Ob die vorläufige Besitzeinweisung angeordnet wird, ist abhängig von dem Verlauf der Planwunschverhandlungen.*



## 4.2 Feststellung der Wertermittlungsergebnisse und Bekanntgabe des Zusammenlegungsplanes

- Der Zusammenlegungsplan fasst **alle Ergebnisse** der Zusammenlegung zusammen.  
Dazu gehören auch die Ergebnisse der Wertermittlung.
- Die Ergebnisse der Wertermittlung werden mit dem Zusammenlegungsplan festgestellt.
- **Alle Teilnehmer/innen** erhalten einen Auszug aus dem Zusammenlegungsplan, der sie betrifft.
- Gegen den Zusammenlegungsplan kann Widerspruch eingelegt werden.



### 4.3 Ausführungsanordnung

- Die Ausführung des Zusammenlegungsplanes wird angeordnet (Ausführungsanordnung).
- Der neue Rechtszustand tritt an die Stelle des alten, d.h.:
  - ✓ Die Forstgenossenschaft mit ideellen Anteilen entsteht.
  - ✓ Alle Teilnehmer/innen werden formal Eigentümer/innen ihrer neuen Flächen.
  - ✓ Die Grundbücher, das Liegenschaftskataster und weitere öffentliche Bücher werden ungültig.



## 4.4 Berichtigung der öffentlichen Bücher

- Die Flurbereinigungsbehörde veranlasst die Berichtigung der öffentlichen Bücher kostenfrei.  
Dazu gehören unter anderem
  - ✓ die Berichtigung des Liegenschaftskatasters
  - ✓ die Berichtigung des Grundbuchs
  - ✓ die Berichtigung des Wasserbuchs



## 4.5 Schlussfeststellung

Wenn die Ausführung der Zusammenlegung beendet ist und die Berichtigung der öffentlichen Bücher veranlasst wurde, erfolgt die Schlussfeststellung.

- **Das Zusammenlegungsverfahren ist zu Ende.**
- Die Teilnehmergeinschaft wird in der Regel aufgelöst.
- Der Zusammenlegungsplan sowie weitere Unterlagen des Zusammenlegungsverfahrens werden für 30 Jahre in der Zentralen Altablage in Hannover aufbewahrt.
- Jede, an der Zusammenlegung beteiligte, Gemeinde erhält einen Zusammenlegungsplan.