

„Wozu brauche ich denn ein Flurbereinigungsverfahren?“

„Wozu brauche ich denn ein Flurbereinigungsverfahren? Auch wenn nicht alles auf dem Papier rechtlich richtig geregelt ist – es hat doch bisher immer funktioniert!“

Diese Frage taucht oft auf, wenn sich Teilnehmer in einem Flurbereinigungsverfahren (FBV) wiederfinden. Was als Grund für ein FBV genannt wird, dessen Wichtigkeit wird so manchem erst an einem praktischen Vorfall richtig klar. Ein gutes Beispiel dafür ist eine Begebenheit, die sich 2016 in Buckautal bei Ziesar an der Westgrenze Brandenburgs ereignete. Hier verläuft - wie vielerorts - auf dem privaten Eigentum eines Landwirtschaftsbetriebs ein Weg, der auch von der Öffentlichkeit genutzt wird. Der Bewirtschafter berichtet, dass an dieser Stelle aus dem abgerissenen Tank eines fremden Fahrzeuges Öl auslief. Die teure Beseitigung des ausgetretenen Öls (ca. 2.000 €) wurde dem Landwirt als Eigentümer des Flurstücks angelastet, obwohl er nichts mit dem Unfall zu tun hatte.

Der Hintergrund

In den Analysen zu Flurbereinigungsgebieten werden als Konflikte und Defizite häufig:

- Anlagen mit öffentlicher Zweckbestimmung auf fremden Grund und Boden,
- Erschließungsdefizite,
- Zersplitterung des Grundbesitzes sowie
- der schlechte Zustand von Wegen

genannt, die letztlich auch Ursache für solche und andere Rechtsfolgen sind. So auch in Buckautal, wo derzeit eine Flurneuordnung vorbereitet wird.

Es stellt sich die Frage: Wie ist es zu diesen Konflikten und Defiziten gekommen?

Eine staatlich verordnete Umgestaltung der landwirtschaftlichen Flächen und Anlagen (Melioration) zu Zeiten der Deutschen Demokratischen Republik erfolgte ohne Beachtung der Flurstückstruktur und Eigentumsverhältnisse. Im großen Stil wurden riesige Schläge geschaffen. Ehemals vorhandene Hecken und Gräben wurden entfernt. Neue Erschließungswege und Meliorationsanlagen wie Gräben und Drainagesysteme wurden ohne Beachtung des Eigentums angelegt. Somit entsprechen das heute vor Ort sichtbare Wege- und Gewässernetz sowie die landwirtschaftlichen Strukturen nur selten den Angaben des Liegenschaftskatasters bzw. den Flurstücksgrenzen. Hinzu kommen die Zersplitterung des Grundbesitzes durch Erbfolge und (Teil)Verkauf, dem der Grundstücksmarkt stetig unterliegt. Ein Hemmnis bei dem Grundstücksverkehr ist ungeklärtes Eigentum durch beispielsweise nicht auffindbare Eigentümer und Unklarheiten beim Rechtsnachfolger.

Um die Dimension dieser Konflikte und Defizite zu verdeutlichen, möchten wir im Folgenden einige Beispiele aus dem Gebiet um Buckautal zeigen. Im Gebiet schneiden zahlreiche ländliche Wege und Gewässer Privatflurstücke. So verlaufen ca. 1/3 aller Wege und fast 90 % aller Gräben über fremden Grund und Boden. Das im Kataster nachgewiesene Wege- und Gewässernetz ist zu großen Teilen überwirtschaftet und in der Örtlichkeit nicht mehr sichtbar. Bei den Vorarbeiten zum potentiellen Verfahren fielen darunter fast 50 km. Die Abbildungen 1 und 2 zeigen die unmittelbare Umgebung des oben genannten Unfallortes als typisches Beispiel hierfür.

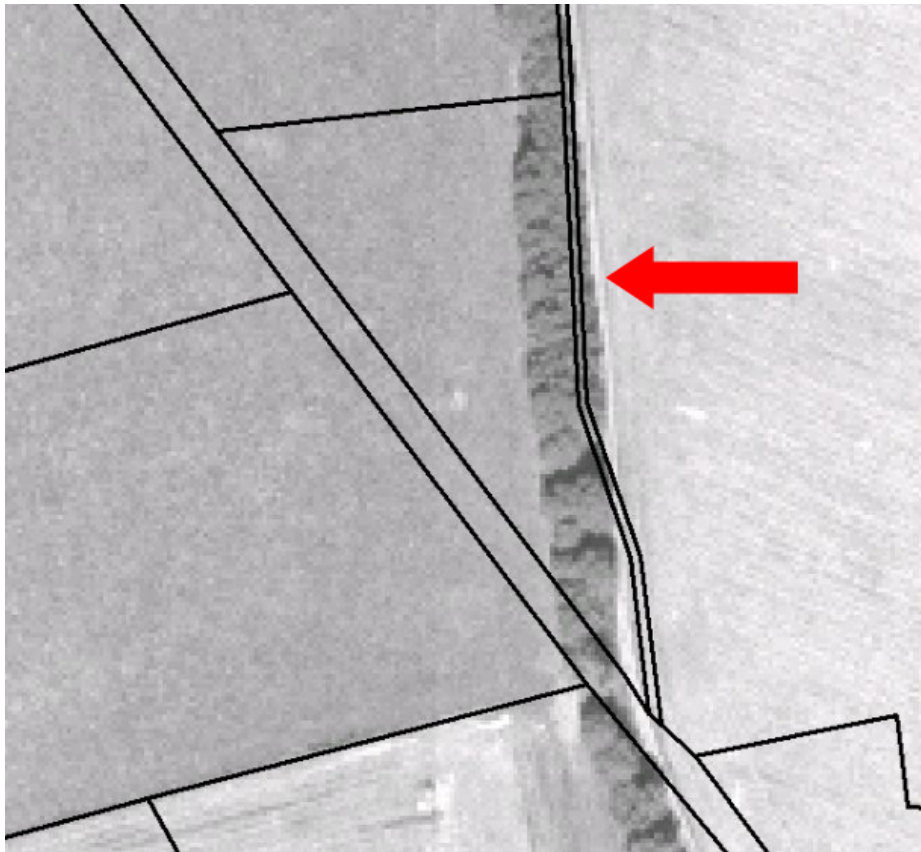


Abb. 1: Ort des Geschehens (roter Pfeil)

Hintergrund: Luftbild und Liegenschaftskataster

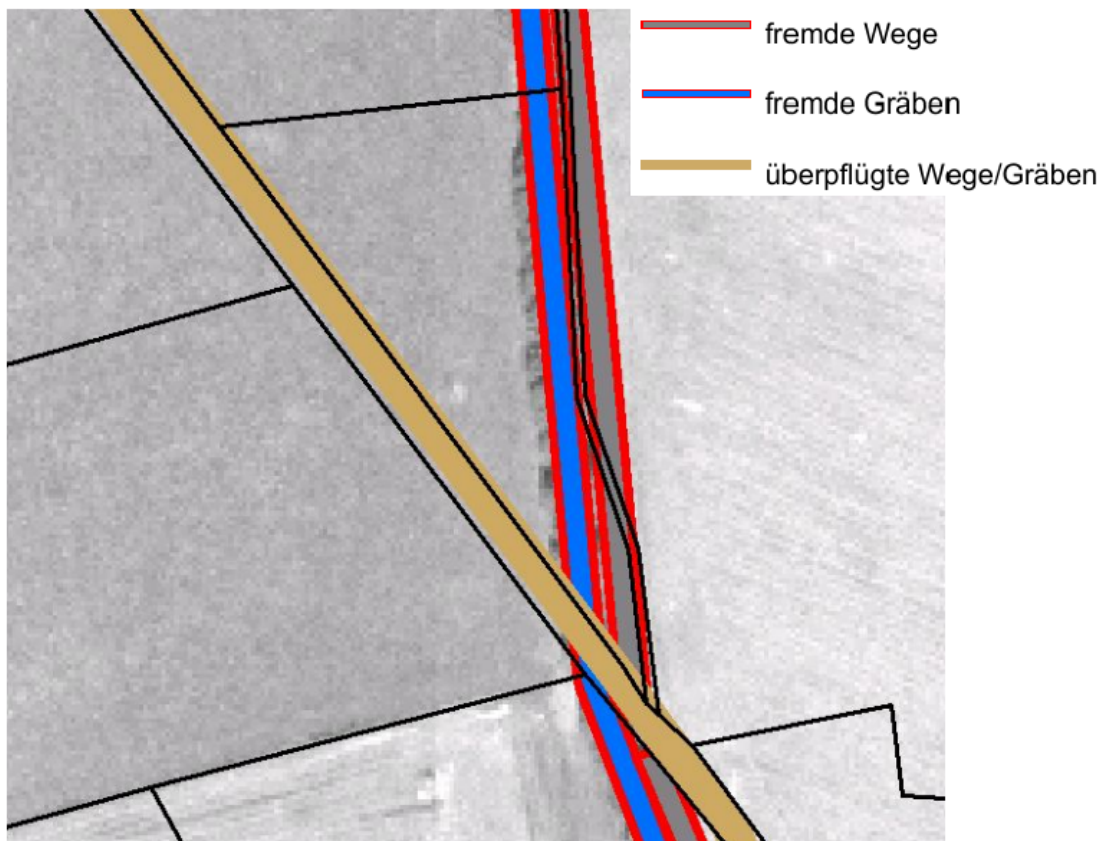


Abb. 2: Flächen mit öffentlicher Zweckbindung auf fremden Grund und Boden

Das Fahrzeug mit dem Ölverlust befand sich auf einer Ackerfläche, deren Randstreifen von den Viehpflegern des Landwirtschaftsbetriebs als Kontrollweg für Rinderherden genutzt wird. In der Örtlichkeit erscheint dieser Bereich als Weg. Im Kataster ist aber kein Wegeflurstück vorhanden, sondern die Fläche gehört zu einem größeren Flurstück des Landwirtschaftsbetriebes. Im Gegenzug dazu stellt das Kataster im Nahbereich ein Wegeflurstück dar, das aber in der Örtlichkeit nicht mit der Lage des Kontrollweges übereinstimmt, sondern weitgehend als Landwirtschaftsfläche genutzt wird.

Ein Grund dafür, dass genau an diese Stelle der Tank des Tatzfahrzeuges riss und Öl in den Boden gelangte, war möglicherweise auch der schlechte Zustand des Weges.

Warum war der Wegezustand so schlecht?

Um in den Ausbau eines Weges zu investieren, muss eine Menge Geld in die Hand genommen werden. Das ist planerisch möglich und macht betriebswirtschaftlich vor allem dann Sinn, wenn der Weg im Eigentum des Geldgebers liegt - z. B. der Gemeinde oder des Landwirtes. Das ist aber oft nicht der Fall. Darüber hinaus wird der Wegezustand auch über die Beschaffenheit des Untergrundes bestimmt. Ist der Untergrund stark vernässt, verschlechtert sich der Weg schneller. Eine Vernässung kann auf ein nicht funktionierendes Drainagesystem zurückzuführen sein. Die Drainagerohre im Verfahrensgebiet Buckautal sind an verschiedenen Stellen defekt, sodass es in diesen Bereichen zu Vernässungen landwirtschaftlich genutzter Flächen und angrenzender Wege kommen kann. Eine Instandsetzung ist oft schwierig, da die Rohre auf verschiedenen Eigentumsflächen/ Tauschflächen verlaufen.



Abb. 3: Besitzstand mit unterschiedlichen Farben je Eigentümer

Die sinnvolle Neuordnung von ländlichem Grundbesitz - das ist das Herz der Flurbereinigung (§ 1 Flurbereinigungsgesetz).

Wozu brauche ich ein Flurbereinigungsverfahren? Das konnte hier einmal anhand von kleinen Beispielen erläutert werden. Eine umfassende Flurneuordnung bietet jedoch noch weit mehr Möglichkeiten die Verfügbarkeit über das Eigentum wieder herzustellen und Konflikte zu lösen.

Autor: S. Liedtke (Projektleiterin, Verband für Landentwicklung und Flurneuordnung Brandenburg), 11.9.2017