

# Termin nach § 5 Abs. 1 FlurbG am 24.01.2019

Flurbereinigung im Raum Kolkwitz

---

Iris Reppmann, Regionalteamleiterin Bodenordnung, LELF Luckau  
Beate Richter, Fachvorstand Bodenordnung, LELF Luckau

1. Zielsetzung des Termins
2. Anlass der geplanten Verfahrensdurchführung und Ergebnisse der Voruntersuchungen des vlf Brandenburg
3. Ablauf eines Flurbereinigungsverfahrens
4. Bearbeitung des Flurbereinigungsverfahrens
  - Abgrenzung
  - Zeitablauf
  - Kosten
5. Diskussion/Fragen

# TOP 1 – Zielsetzung des Termins

- **Aufklärung der Eigentümer über das geplante Verfahren**  
**Auszug § 5 (1) FlurbG Aufklärung der Beteiligten; ....**  
„Vor der Anordnung der Flurbereinigung sind die voraussichtlich beteiligten Grundstückseigentümer in geeigneter Weise eingehend über das geplante Flurbereinigungsverfahren einschließlich der voraussichtlich entstehenden Kosten aufzuklären.“
- **Hinweise zur Abgrenzung der Verfahrensgebiete**

## Anlass der geplanten Verfahrensdurchführung

### Ausgangspunkt:

- Beratungen und Diskussionsrunden auf Gemeindeebene
- Antrag der Gemeinde Kolkwitz
- Anträge von 16 Bodeneigentümern
- Antrag Peitzer Edelfisch Handelsgesellschaft mbH
- mehrere große und kleinere Landwirtschaftsbetriebe
- ergänzende Anträge der Deutschen Bahn, LMBV und LfU
- Vorgaben aus dem MLUL

## Anlass der geplanten Verfahrensdurchführung

### Antragsinhalte sind u. a.:

- Notwendige Neuordnung des Eigentums, bes. Wege und Gräben, die nicht in den Katasterflurstücken verlaufen, erschwerte Bewirtschaftung wg. Zerschneidung von Flurstücken
- Unzureichendes Wegenetz, davon nur ca. 1/3 befestigt, Verlust von Wegeanbindungen
- Anpassung des Katasters an die Örtlichkeit, besonders Gewässer und Zuwegungen
- hoher Aufwand in der Flächenverwaltung der Agrarbetriebe, fehlende Fortschreibung der Eigentümerdaten, hohe Verkaufs- bzw. Kaufkosten und geringe Einnahmen wegen der Kleinteiligkeit vieler Flurstücke
- Bedarf der Arrondierung von Flurstücken zur Verbesserung der Bewirtschaftung aufgrund unzureichender Schlaggrößen und -formen
- Vermeidung von Nachteilen der allg. Landeskultur, z.B. zweigleisiger Ausbau der Schiene
- Erhalt und Weiterentwicklung der Kulturlandschaft, Landschaftsschutzgebiet an den Teichen – Bewirtschaftung der Teiche

# Anlass der geplanten Verfahrensdurchführung

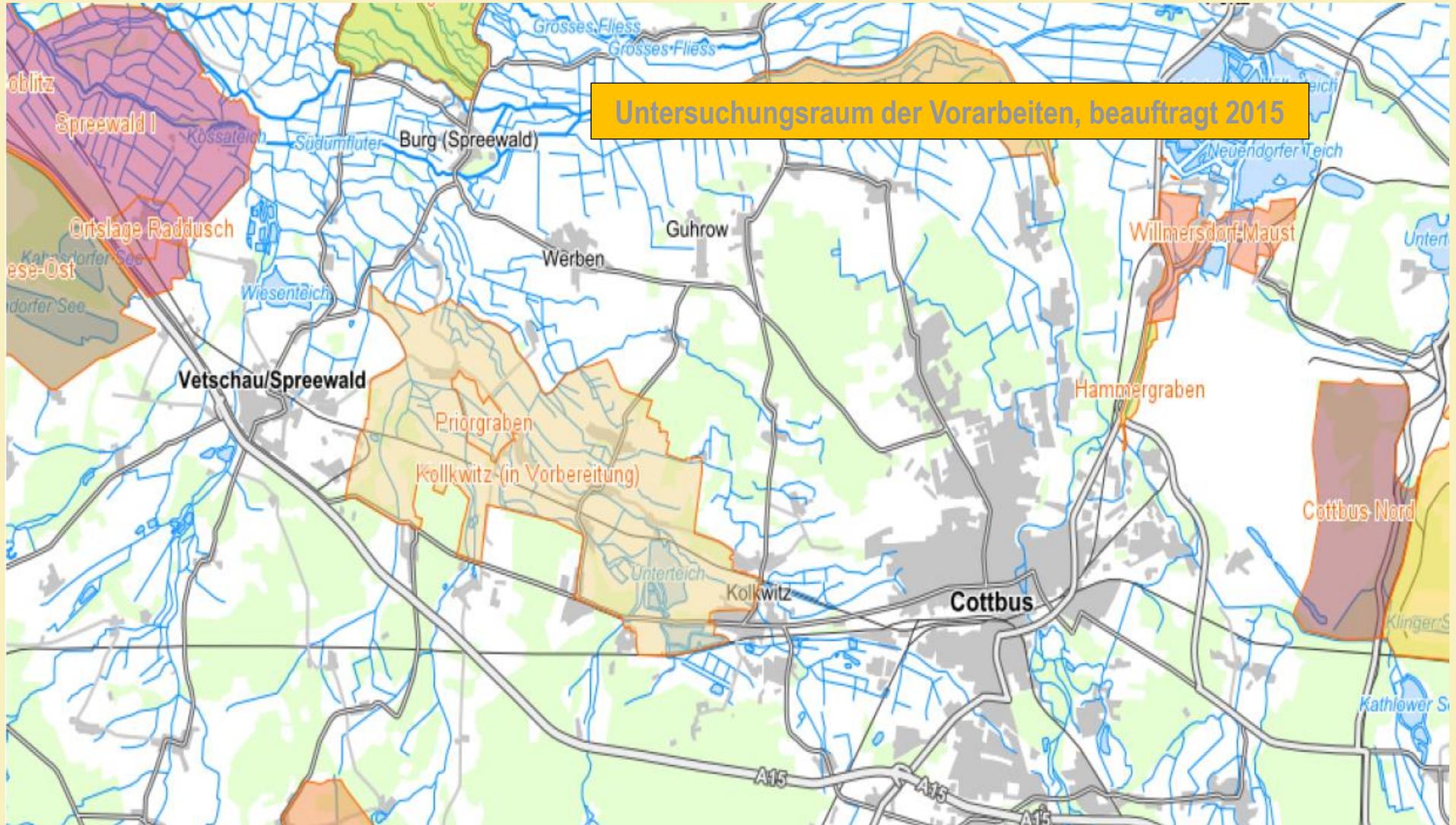
## Voraussetzungen für eine Einleitung:

- Aufnahme in das Flurneuordnungsprogramm des Landes BB
- Abgeschlossene Vorarbeiten zur Untersuchung des Flurbereinigungsbedarfes im Gebiet mit positiver Feststellung des Bedarfes
- Anhörung und Unterrichtung der Behörden gemäß § 5 Abs. 2 u. 3 FlurbG
- Aufklärung der voraussichtlich beteiligten Bodeneigentümer über das FBV einschl. voraussichtlich entstehender Kosten nach § 5 Abs.1 FlurbG

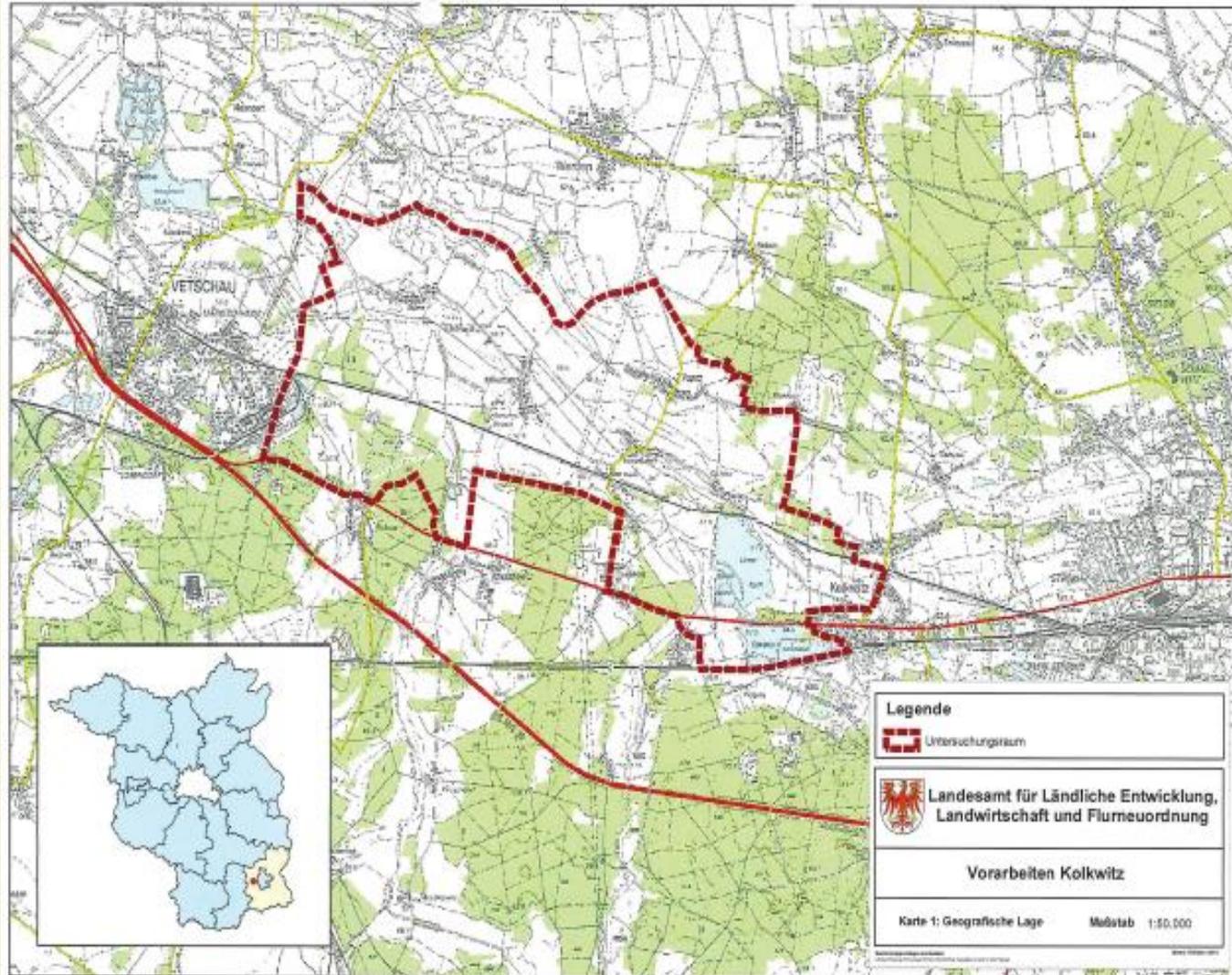
Wichtig: Akzeptanz und Unterstützung der Flurbereinigung seitens der beteiligten Bodeneigentümer und der Gebietskörperschaften

# TOP 2 - Anlass der geplanten Verfahrensdurchführung

## Untersuchungsraum der Beauftragung von 2015, ca. 3220 ha



## Anlass der geplanten Verfahrensdurchführung



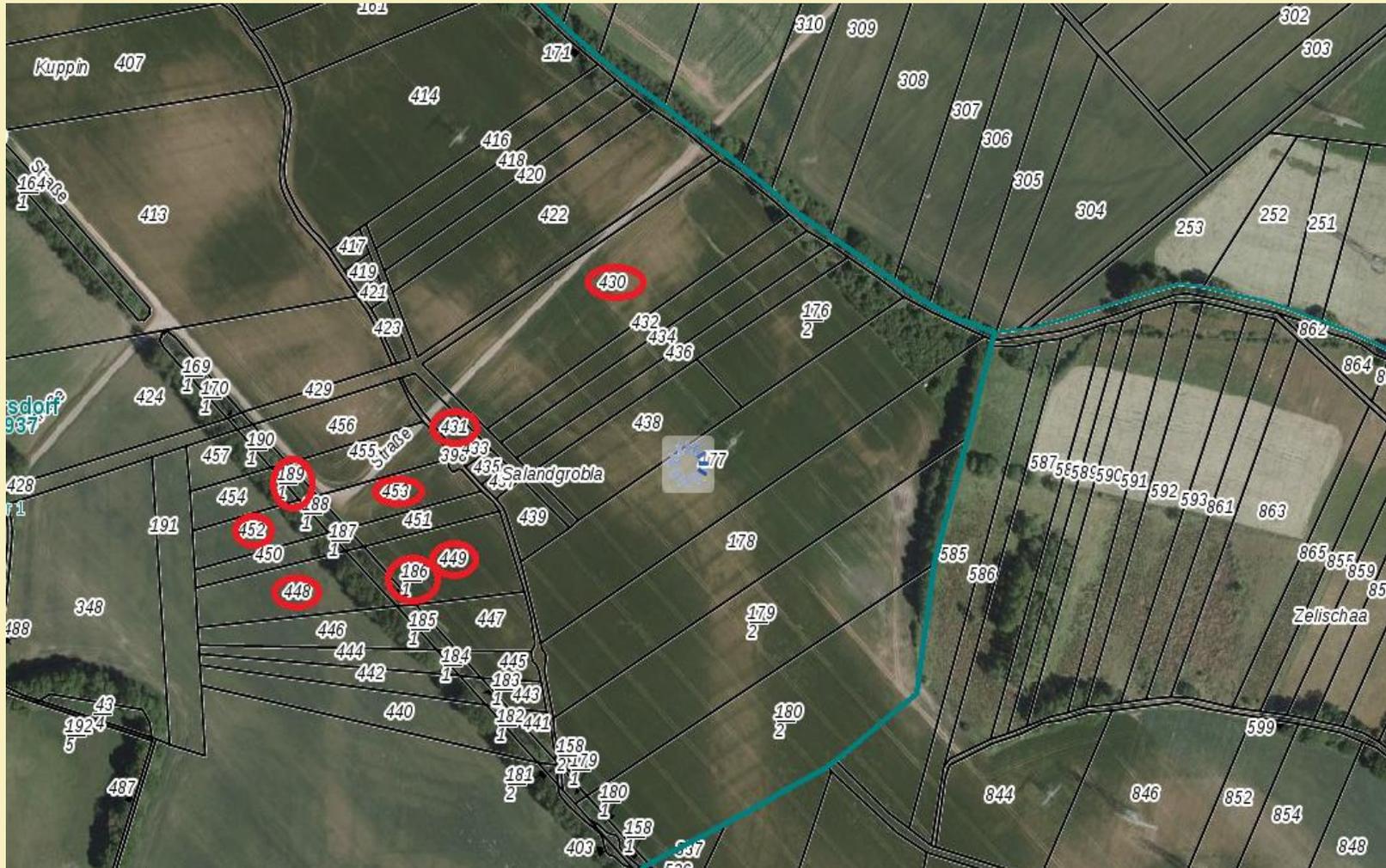
## Anlass der geplanten Verfahrensdurchführung

### Erkenntnisse im Verlauf der Voruntersuchung:

- FBV Priorgraben mit Schlussfeststellung im Jahr 2016 bleibt ausgeschlossen
- Abgrenzung unter Beachtung des Neuordnungsbedarfs der Gemeinde und weiterer Antragsteller: Deutsche Bahn , LMBV, Peitzer Edelfisch GmbH
- Teilung des Untersuchungsraumes aufgrund der erheblichen Anzahl der Teilnehmer (Kleinteiligkeit des Eigentums) und ha - Größe
- Einleitung FBV Gebiet I → für 1. Halbj. 2019 vorgesehen
- Einleitung FBV Gebiet II → für 2021 vorgesehen

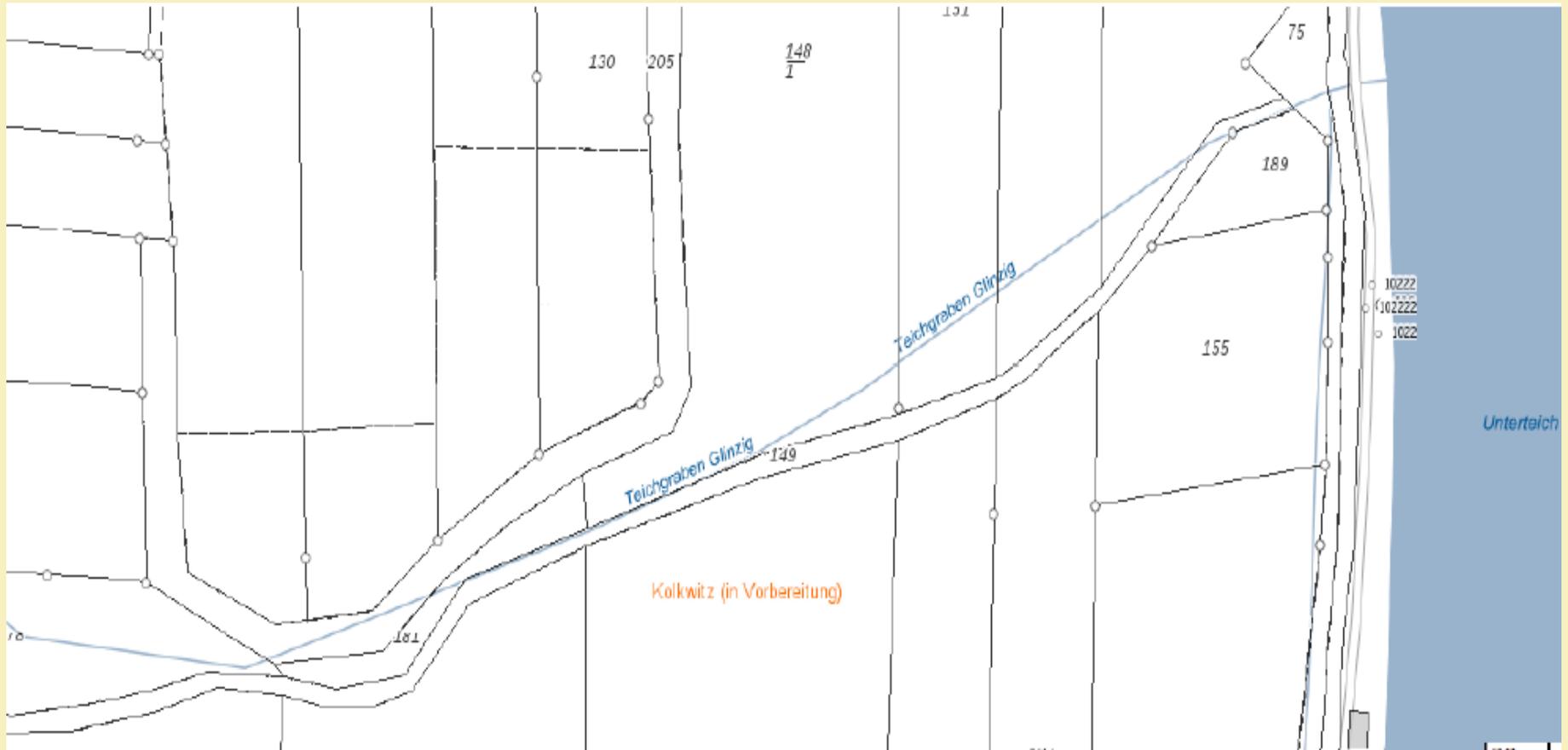


## Anlass der geplanten Verfahrensdurchführung



**Fehlende  
Zuwegung,  
Eigentums-  
regelung  
des Weges**

## Anlass der geplanten Verfahrensdurchführung



Eigentumskonflikt beim Ableiter zur Entleerung des Unterteiches (Teichgraben Glinzig) – die blaue Linie zeigt den örtlichen Verlauf

## Anlass der geplanten Verfahrensdurchführung



**Beispiel zur  
Arrondierung  
von Eigentum**

## Anlass der geplanten Verfahrensdurchführung

### **Ergebnis der Voruntersuchung durch den beauftragten Verband für Landentwicklung und Flurneuordnung Brandenburg → Flurbereinigungsbedarf ist vorhanden!**

- Zersplitterter Grundbesitz kann zusammengelegt und zugänglich gemacht werden, aber viele Eigentümer besitzen nur wenige, dazu aber sehr kleine Flurstücke.
- Die festgestellten Konflikte zur Erschließungssituation der Flurstücke können durch gezielte Zuteilung an das vorhandene Wegesystem beseitigt werden.
- Zerschneidungsschäden können durch die Neustrukturierung der Feldmark beseitigt werden.
- Die eigentumsrechtliche Zuordnung der ländlichen Erschließungswege, der Gräben und - soweit gewünscht - deren Begleitgrün an die Gemeinde kann vorgenommen werden.
- Nachteile durch Maßnahmen zur Verbesserung und Entwicklung der Infrastruktur können gemildert werden.

Die privaten Eigentümer erlangen durch die Flurbereinigung die Verfügbarkeit über ihren Grundbesitz zurück und erhalten durch die eintretende Wertsteigerung ihrer Grundstücke einen objektiven Vorteil. Flurbereinigung ist eine koordinierte und kostensparende Neuordnung.

# Flurbereinigung im Raum Kolkwitz

## voraussichtliche Abgrenzung

### Ergebnis der Voruntersuchung

- Teilung des Untersuchungsraumes in mehrere Verfahrensgebiete aufgrund der Vielzahl der beteiligten Bodeneigentümer
- Flurbereinigungsgebiet I umfasst ca. 1.400 ha mit 420 Teilnehmern
- Keine Einbeziehung von ganzen Ortslagen, bei Bedarf nur in Randbereichen
- Hauptziel ist die Neuordnung der Feldflur → Waldbereiche sinnvoll ausgrenzen
- Abgrenzung vorrangig an bereits vermessene Grenzen zur Minimierung der Vermessungskosten

## Anlass der geplanten Verfahrensdurchführung

### Geordnete Umsetzung fremdnütziger Planungen in FBV

Flächenbereitstellung in geringem Umfang möglich nach § 40 FlurbG für

- Zweigleisiger Bahnstreckenausbau 6142 Berlin – Görlitz zwischen Lübbenau und Cottbus, der notwendige Flächenbedarf lässt sich fast vollständig aus Bahnflurstücken aufbringen, die zweckentsprechend örtlich neu zugeteilt werden
- Gemeindeentwicklung, Umsetzung von Bebauungsplänen und Tourismuskonzepten durch Schaffung gesicherter Zuwegung (z. B. Fischwanderweg, Priorgrabenradweg)
- Hochwasserschutz / Wasserwirtschaft, NSG Glinziger Teich- und Seengebiet, Umsetzung der Konzepte der naturschutzfachlichen Maßnahmen und Bewirtschaftungssicherung
- Planungen der LMBV zur Vermeidung der Verockerung der Spree, Zuwegungen sichern
- EU-Wasserrahmenrichtlinie und Gewässerentwicklung unter Nutzung von Landeseigentum

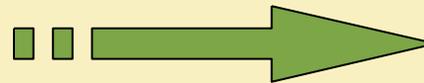
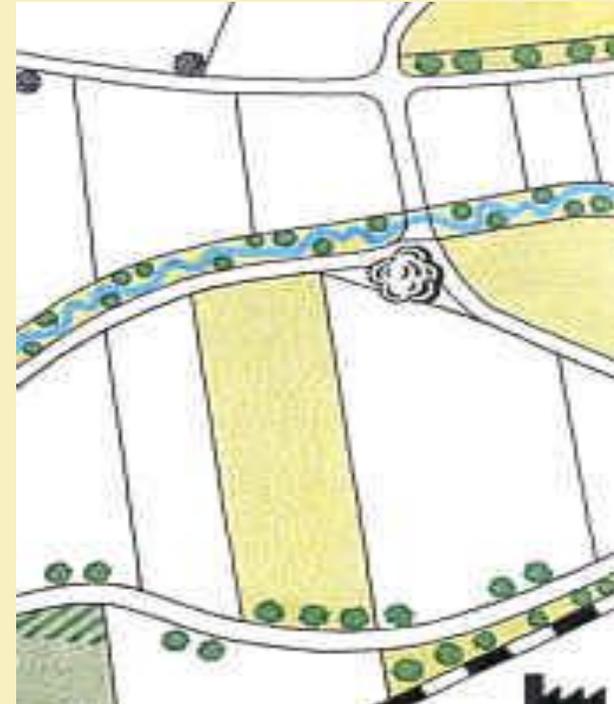
# TOP 3 - Ablauf eines Verfahrens

## Wie wird Flurbereinigung durchgeführt?

Vor der Flurbereinigung:



Nach der Flurbereinigung:

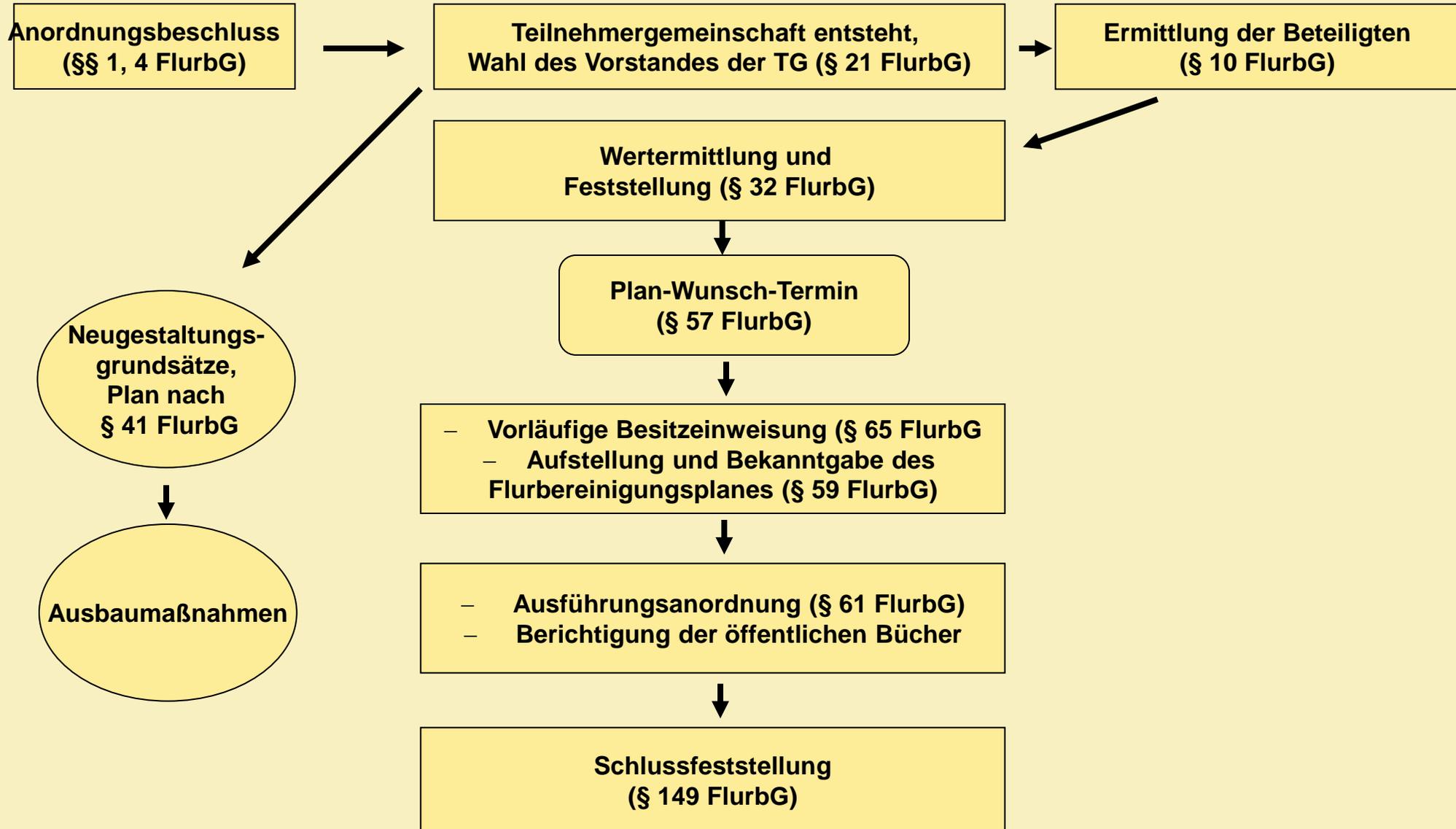


**Auflösen des alten  
Katasters und  
Neuordnung**

- unwirtschaftlich geformte Grundstücke
- zersplitterter Grundbesitz
- Grundstücke ohne Wegeanbindung
- Unklarheiten hinsichtlich der Lage des Grundeigentums

- Flächenzusammenlegung
- wirtschaftlichere Formen
- Erschließung durch Wege
- eigene Flurstücke für Gräben und Wege

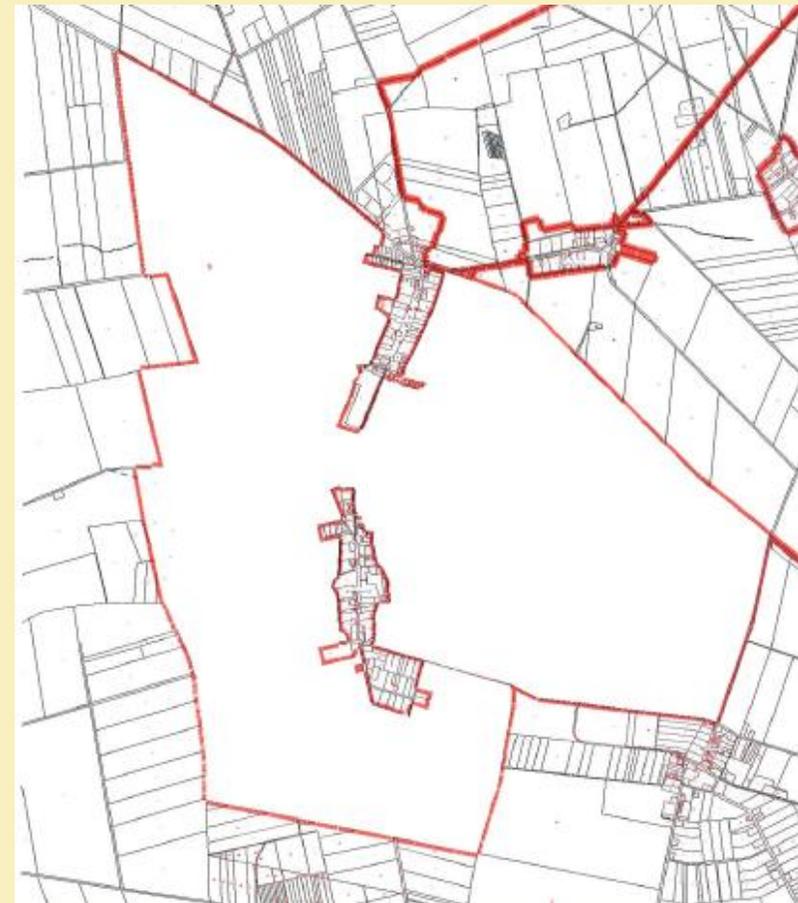
# TOP 3 - Ablauf eines Verfahrens



# TOP 3 - Ablauf eines Verfahrens

## Begrenzung des Gestaltungsspielraumes durch Verfahrensgrenze

**Feststellung Verfahrensgrenze = Voraussetzung für neues Kataster innerhalb des Verfahrensgebietes**



# TOP 4 - Bearbeitung des Flurbereinigungsverfahrens

Flurbereinigungsverfahren im Raum Kolkwitz  
vorläufige Abgrenzung, Kosten, Zeitablauf

## TOP 4 – Bearbeitung des Verfahrens

### **Privatnütziges Verfahren zur Verwirklichung der Eigentümerinteressen**

- Ausweisung zweckmäßig geformter Grundstücke und deren Vermessung
  - Zusammenlegung des Eigentums zu möglichst großen Besitzständen
  - Zusammenlegung der Bewirtschaftungsflächen der Landwirtschaftsbetriebe unter Berücksichtigung der vorrangigen Eigentümerinteressen
  - Beseitigung von Erschließungsdefiziten
  - Zweckmäßiger Ausbau der Erschließungsstrukturen nach Maßgabe der gemeinschaftlichen Interessen der Grundstückseigentümer
- **Berücksichtigung gemeindlicher und sonstiger öffentlichen Interessen**
- Eigentumsregelungen an Straßen, Wegen und Gewässern
  - Berücksichtigung von Naturschutz, Gewässerschutz, Bodenschutz, ... bei der Neugestaltung des Gebietes

## TOP 4 – Bearbeitung des Verfahrens

### Neugestaltung des Verfahrensgebiets unter

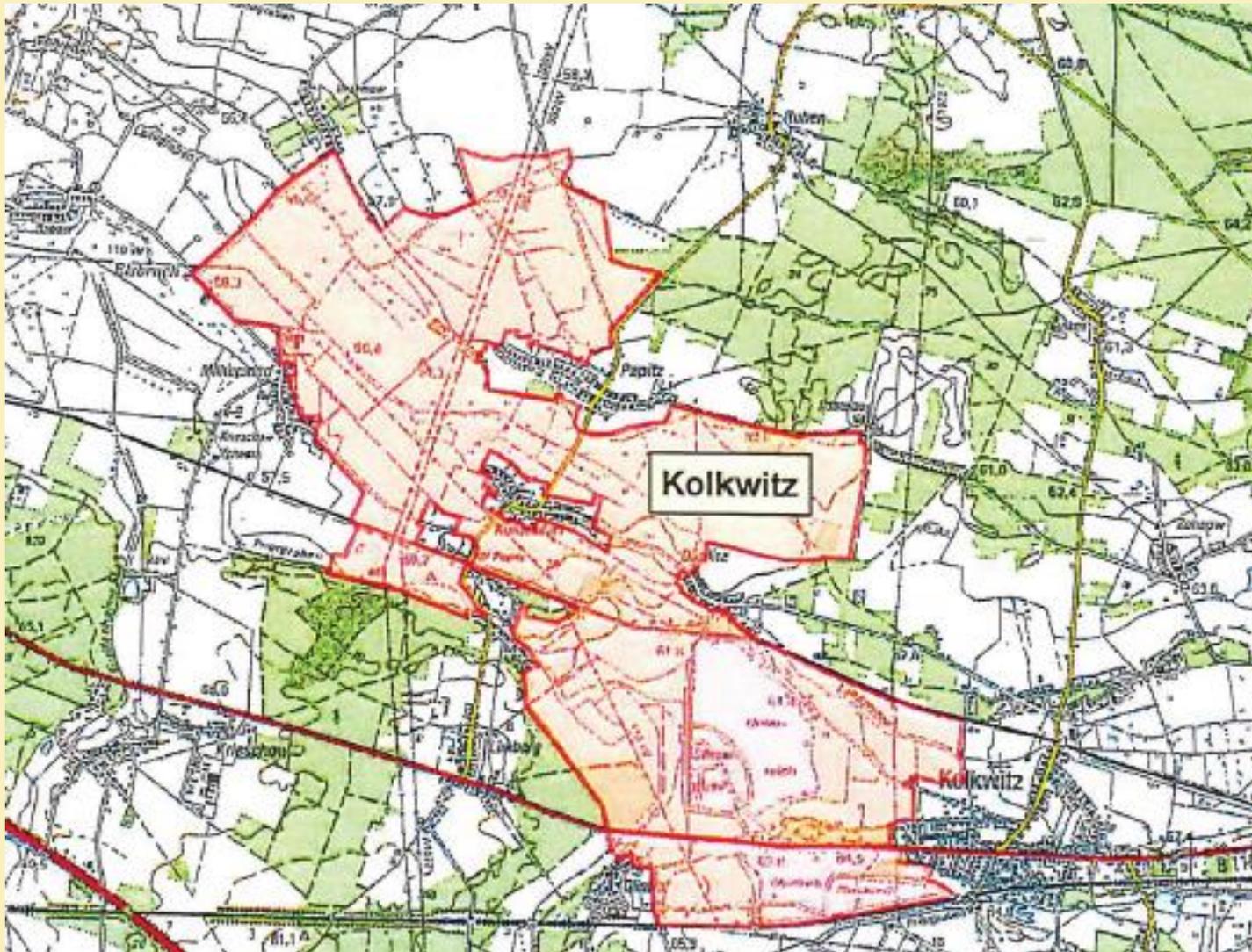
- Berücksichtigung von Planungen anderer Behörden
- Erstellung eines Planes der gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen (Wege- und Gewässerplan nach § 41 FlurbG) im Rahmen der Flurbereinigung

### Begrenzung des Verfahrensgebietes

z. Z. zeigt das Verfahrensgebiet eine vorläufige Abgrenzung unter

- Berücksichtigung der bislang eingegangenen Stellungnahmen der TÖB
- Die Begrenzung kann geändert werden, wenn es der Zweck der Flurbereinigung erfordert. Der Flurbereinigungszweck soll möglichst vollkommen erreicht werden.
- Überprüfung der Abgrenzung nach Durchführung des Aufklärungstermins der voraussichtlich betroffenen Bodeneigentümer

# TOP 4 - Bearbeitung des Verfahrens vorläufige Abgrenzung des Verfahrensgebietes



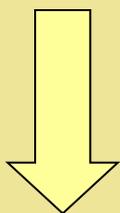
- Teile der  
Gemarkungen
- Glinzig
  - Kolkwitz
  - Papitz
  - Milkersdorf
  - Babow
  - Krieschow
  - Limberg
  - Werben
- ca. 1.400 ha  
ca. 420 Teilnehmer

# TOP 4 - Bearbeitung des Verfahrens

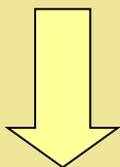
## Kosten im Verfahren



**Verfahrenskosten  
§ 104 FlurbG**



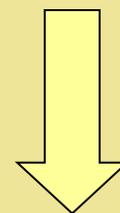
**Persönliche und sächliche Kosten  
der Behördenorganisation einschl.  
Ingenieurleistung der Vermessung**



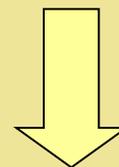
**trägt das Land**



**Ausführungskosten  
§ 105 FlurbG**



**Vermessungsnebenkosten,  
Kosten für gemeinschaftliche  
Anlagen**



**trägt die Teilnehmergeinschaft  
(bei 75 % Förderung)**

Die **Verfahrenskosten** umfassen

die bodenordnerischen Leistungen des vlf (gem. BbgLEG) und die Ingenieurleistungen bei den Vermessungsarbeiten.

- Vermessungskosten (Ing.leistungen) geschätzt: 384 T€
- werden zu 100 % getragen durch das Land Brandenburg
- fallen der Teilnehmergeinschaft nicht zur Last

# TOP 4 - Bearbeitung des Verfahrens

## Kosten im Verfahren

### erwartete Ausführungskosten

Vermessungsnebenkosten	170 T€	
▪ Verwaltungsaufwand TG (Sockelbeitrag vlf, 15 Jahre)	15 T€	(z.Z. 1000 €/a)
▪ <i>Ausbaukosten (nicht ermittelt – liegt in der Entscheidungskompetenz des Vorstandes)</i>	<u>0 T€</u>	

**Ausführungskosten (ohne Ausbau) 185 T€**

**Ausführungskostenanteil der Teilnehmergeinschaft 185 T€**

Förderung für Vermessungsnebenkosten TG (75%)	- 139 T€
<i>Ausbaukosten (z. Z. Fördersatz 75% der Baukosten)</i>	<u>0 T€</u>

**Voraussichtlich umzulegender Eigenanteil 46 T€**

=====

= ca. 33 €/ha Verfahrensfläche + Kosten möglicher geplanter Ausbaumaßnahmen  
(Zahlenangaben sind gerundet)

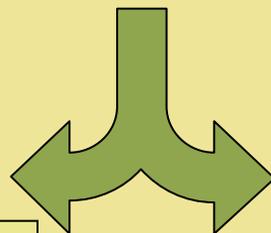
## Ausbaukosten für gemeinschaftliche Anlagen

- Entscheidung über Planung und Finanzierung etwaiger Ausbaumaßnahmen obliegt dem zu wählenden Vorstand der Teilnehmergeinschaft
- Der Entscheidung zu möglichen Ausbaumaßnahmen kann zum Zeitpunkt der Verfahrensordnung nicht vorgegriffen werden

# TOP 4 - Bearbeitung des Verfahrens Kosten im Verfahren

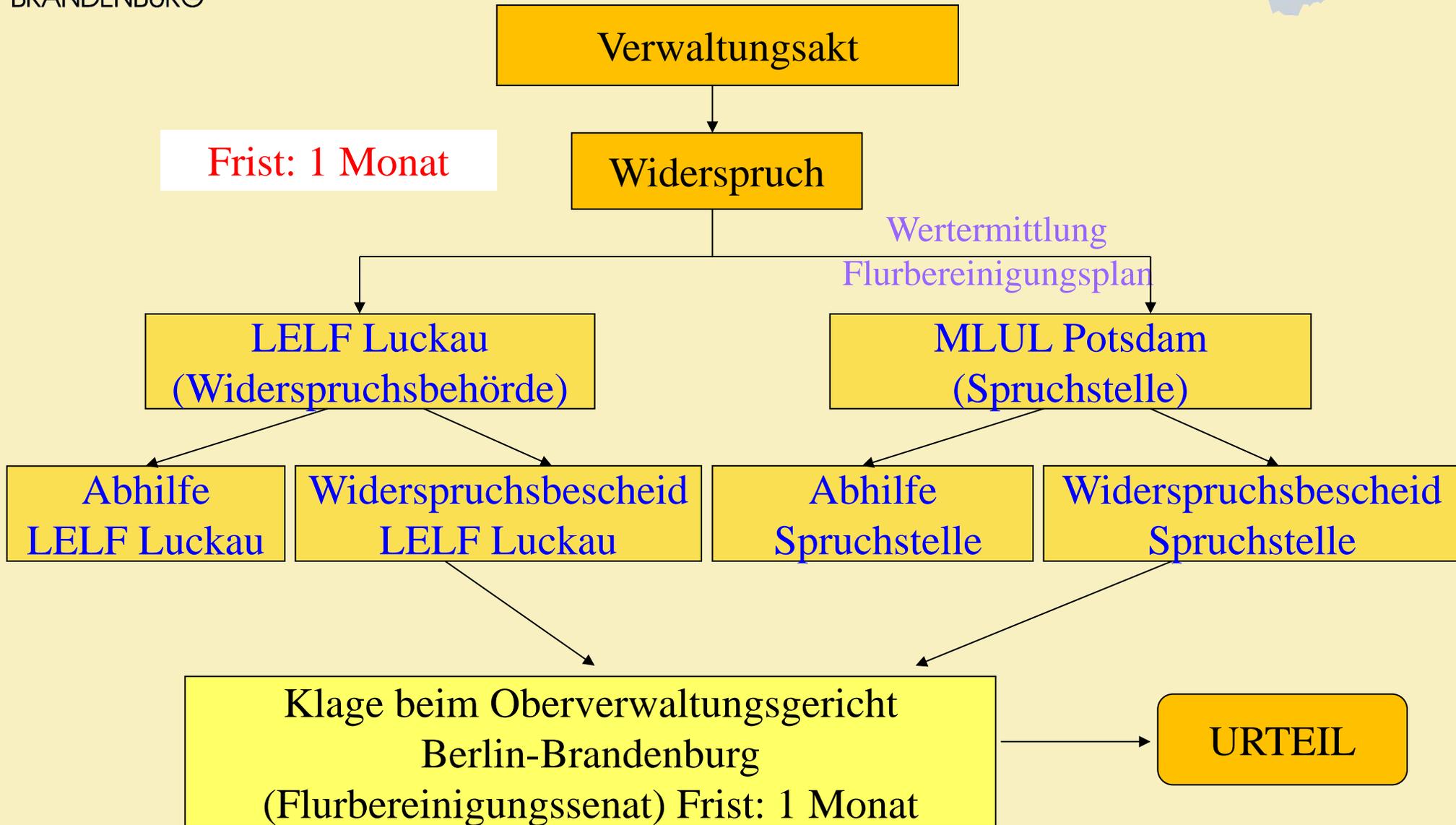


**Aufbringung der Eigenanteile der TG**



**Solidarisch durch alle  
Beteiligten, im Regelfall  
durch Beitragshebung  
(Verteilung der Kosten nach  
Wert der Grundstücke)**

**Mittelbereitstellung durch Dritte  
(Kommune, Landwirte o. andere)  
Unbare Leistung (Sachleistungen)  
Vorfinanzierung durch vlf und  
Rückführung in Raten**



### Einbindung externer Kräfte in die Verfahrensdurchführung

#### ▪ Planungsleistungen:

- werden erbracht durch : Verband für Landentwicklung und Flurneuordnung, vlf, Sitz Calau – Projektleiter Herr Conrad
- Dienstleister für alle bodenordnerischen Planungen im Verfahrensverlauf

#### ▪ Wertermittlung:

- Prüfung der Bodenschätzungsergebnisse: Finanzamt
- sonstige Fragen der Wertermittlung: Einbeziehung Sachverständige

#### • Verfahrensbegleitung/Aufsicht LELF:

- Fachvorstand – Frau Richter

# Flurbereinigung im Raum Kolkwitz geplanter Zeitablauf

<b>Anordnungsbeschluss</b>	<b>1. Hj. 2019</b>
<b>Wahl des Vorstandes der Teilnehmergeinschaft</b>	<b>2. Hj. 2019</b>
<b>Legitimation der Beteiligten</b>	<b>2019 - 2028</b>
<b>Neugestaltungsgrundsätze</b>	<b>2020 - 2022</b>
<b>Örtliche Durchführung der Wertermittlung</b>	<b>2020 - 2023</b>
<b>Bekanntgabe/ Feststellung der Wertermittlung</b>	<b>2023</b>
<b>Planwunsch</b>	<b>2023 - 2024</b>
<b>Zuteilungsentwurf</b>	<b>2025 - 2026</b>
<b>Vorläufige Besitzeinweisung</b>	<b>2028</b>
<b>Bekanntgabe und Ausführung des Flurbereinigungsplanes</b>	<b>2030</b>
<b>Berichtigung der öffentlichen Bücher</b>	<b>2032</b>

# Allgemeine Hinweise

## Grundstücksverkehr, Pacht, Grundbuchrechte

- Grundstücksverkehr ist nicht eingeschränkt, aber beachte unbedingt die Anmeldung unbekannter Rechte
- Pachtverhältnisse gelten im Neubestand weiter, das Pachtrecht an den alten Grundstücken geht auf die neuen Flächen über
- Örtlich gebundene Rechte, die entbehrlich werden, werden gelöscht bzw. neu begründet
- Einschränkungen des Eigentums (Veränderungssperre nach § 34 FlurbG) → Zustimmung der Flurbereinigungsbehörde einholen!
- **Nehmen Sie bitte alle Möglichkeiten der Information und an den vorgeschriebenen Terminen im Flurbereinigungsverfahren wahr!**

# Flurbereinigung im Raum Kolkwitz, Verf.-Nr.: 600119

