

Neugestaltung von Flurstücksstrukturen geht in einer Flurneuordnung nur mit den Bodeneigentümern

(Dr. Rolf-Denis Kupsch, Fachbereichsleiter Flächenmanagement im vlf)

In den Flurneuordnungsverfahren des Landes Brandenburg gibt es teilnehmende Grundeigentümer, die durch die Anordnung eines solchen Verwaltungsverfahrens besorgt und verunsichert sind. Diese Besorgnis, z.T. auch durch fehlerhafte Presseartikel unterstützt, ist zunächst eine normale und nachvollziehbare Erscheinung. So gibt es bspw. Ängste vor Enteignung, Verschlechterung des derzeitigen Grundeigentums, Veränderung der Lageverhältnisse oder auch davor, ohne Mitsprachemöglichkeit einen Endzustand "übergestülpt" zu bekommen.

Ein Beispiel für ein solches Verfahren ist das der "B96N - Ortsumfahrung Löwenberg-Teschendorf", das Ende des letzten Jahres nach zwei vorgeschalteten Aufklärungsveranstaltungen angeordnet wurde. Es betrifft 800 Grundeigentümer auf einer Fläche von ca. 38 Quadratkilometern. Schon lange sind die Einwohner Löwenbergs und Teschendorfs von Lärm und Abgasen des ständig wachsenden Verkehrs der B 96 betroffen. Sie forderten über Jahre eine Änderung dieses belastenden Zustands durch eine andere Verkehrsführung. Diese Gründe und natürlich auch der Wunsch des Baulastträgers nach einer zeitgemäßen Ferntrasse führten zur Planung der sogenannten Ortsumfahrung, deren Umsetzung jetzt ansteht und die die Orte vom Fernverkehr entlasten wird. Der Bau soll durch ein Flurneuordnungsverfahren unterstützt werden, so hat die Enteignungsbehörde entschieden. Diese Unterstützung besteht zum einen in der Landbereitstellung für diese neue Straße, denn sie nimmt ja landwirtschaftliche Flächen in Anspruch. Zum anderen soll es die Wirkung auf die direkt Betroffenen so abmildern, dass Enteignungen gerade vermieden werden, indem der Landverlust auf einen größeren Kreis an Eigentümern verteilt wird. Außerdem sollen Eigentumsverhältnisse so geordnet werden, dass nach dem Bau der Straße jeder ein passendes Grundstück erhält. Das heißt, dass es nach Abzug eines kleinen entschädigungspflichtigen Flächenanteils für die neue B 96, seinem bisherigen in Wert, Erreichbarkeit und Bewirtschaftbarkeit weitestgehend entspricht. Wie sich bereits in den Aufklärungsveranstaltungen abzeichnete, wird das Verfahren von den Betroffenen gut angenommen, um so mehr als viele Eigentümer vom bisherigen Zustand selbst betroffen sind oder diese sehr sinnvolle Baumaßnahme befürworten. Dass beim Landesamt für ländliche Entwicklung und Flurneuordnung (LELF) kaum Widersprüche gegen die Anordnung eingegangen sind, ist ein gutes Zeichen dafür.

Auch wenn sich, wie in diesem Fall Besorgnis nur vereinzelt äußert, so ist dies bedauerlich und ein Indikator dafür, dass trotz großer Bemühungen der Flurneuordnungsverwaltung die Aufklärung noch nicht vollständig gelingt und zusätzlicher Bedarf daran besteht. Eigentlich gibt es für Besorgnis und Verunsicherung kaum rechten Anlass. Aber Flurneuordnung ist auch kein leicht verständliches Thema. Obwohl mehr als ein Fünftel der landwirtschaftlichen Nutzfläche im Land Brandenburg der Flurneuordnung unterliegt, ist in den Medien davon leider wenig die Rede.

Dingen, die man nicht kennt, steht man skeptisch gegenüber. Das ist sehr verständlich, gerade wenn es um das Bodeneigentum geht, denn darum ranken sich auch im ländlichen Raum viele Interessen. Erneuerbare Energien oder andere rentierliche Erwartungen und natürlich die historischen Erfahrungen der jüngeren Vergangenheit haben die Sensibilität der Eigentümer geschärft und sie sehen weitere Veränderungen zunächst kritisch. Wenn man erfährt, dass in der Flurneuordnung Eigentumsgrenzen aufgelöst und neu gebildet werden, Lageveränderungen erfolgen und z.T. ein geringfügiger Landabzug erfolgt, erscheint das Gebaren in solchen Verfahren zunächst wenig glaubwürdig. Wir nehmen diese Verunsicherung ernst und möchten aus diesem Grund ein wenig ausführlicher und transparenter darauf eingehen.

Wenn schon nachbarliche Streitigkeiten manchmal unlösbar sein können - wie kann es dann in Flurneuordnungsverfahren gelingen, weitreichendes Einvernehmen zwischen vielen hundert Grundstückseigentümern zu erzielen?

Nun, dass es tatsächlich gelingt, beweisen viele widerspruchsfreie Einweisungen in neue Eigentumsstrukturen, sowie viele erfolgreich abgeschlossene Verfahren in Brandenburg und bundesweit. Aber wie ist der Weg dorthin?

Um es kurz zu sagen, geht es nur, wenn man die Grundstückseigentümer intensiv einbezieht. Es geht um eine den Wünschen der Eigner angepasste Gestaltung bei der Neustrukturierung der Grundstücke. Dies erfolgt in einem Abwägungsprozess der Interessen. In diesem Prozess sind zunächst die Rechte aller Inhaber strikt zu wahren. Andererseits ist Gestaltungsspielraum und Kreativität bei der Neugestaltung gefragt. Bei dieser Neugestaltung erfolgt eine Zusammenfassung kleiner Stücke und die Anpassung der Eigentumsstruktur an die Landschaft und das vorhandene Wegenetz. Dies erfolgt dergestalt, dass möglichst alle mit dem Ergebnis gleichermaßen zufrieden sind. Natürlich gelingt das nicht immer vollständig, aber in vielen Fällen kommt es sogar zu sogenannten „Win-Win-Situationen“ für große und kleine, öffentliche oder private Grundeigentümer.

Wie sieht dieser Prozess denn nun genau aus?

Der wichtigste Grundsatz in diesem Prozess ist zunächst, dass ein Anspruch jedes Eigentümers auf **Land von gleichem Wert** besteht. Das heißt,

1. dass einerseits der Wert jedes Grundstücks bekannt sein muss und
2. dass andererseits grundsätzlich Land getauscht wird.

Aus diesem Grundsatz ergeben sich alle anderen.

Wie komme ich nun zum Wert der Grundstücke?

Das Recht auf **Wertgleichheit** gewährleistet die Vergleichbarkeit und Tauschfähigkeit von Grundstücken. Daher ist eine feingliedrige Ermittlung der einzelnen Grundstückswerte in einem Punktesystem erforderlich. Diese Wertermittlung erfolgt flächendeckend luftbildgestützt im Tauschgebiet und fußt auf den Ergebnissen der Bodenschätzung seitens des Finanzamtes. Diese Wertermittlung berücksichtigt aber auch örtliche Verhältnisse und die Bodenfruchtbarkeit, Eigenschaften die oft für das Auge nicht erkennbar sind. Aktuelle Angaben der Gutachterausschüsse der Landkreise sowie Einschätzungen durch Sachverständige werden einbezogen. Der Wert eines jeden Grundstücks liegt nach dieser Wertermittlung in Form von sog. Wertpunkten der verschiedenen Wertklassen, wie Acker, Grünland, Wald, Bauflächen, Sonderflächen etc. vor.

Und wie ist das mit dem Land?

Das Recht auf **Land** bedeutet, dass der Eigentümer grundsätzlich Land zurück erhält. Ein Ausgleich für Land in Geld stellt eine Besonderheit dar, die nur unter bestimmten Voraussetzungen und ausschließlich mit der Zustimmung des Eigentümers erfolgen kann. Ein Abweichen von diesem Grundsatz ist nur im Falle der Landbereitstellung für gemeinschaftliche Anlagen, bis zu ca. 1 % der Fläche und in der Unternehmensflurbereinigung wie hier in Löwenberg für öffentliche Anlagen bis zu ca. 5 % der Flächen, natürlich aber gegen Geldausgleich zum aktuellen Wert, möglich.

Und wie wird nun getauscht?

Ein Tausch ist grundsätzlich nur innerhalb der Wertklassen, die der Eigentümer mit seinen Flurstücken in das Verfahren eingebracht hat, möglich. Kleinere Abweichungen sind allerdings zulässig. Es dürfen also nicht einfach Wertklassen, wie z.B. Acker und Grünland, gegeneinander oder gegen Wald oder gar Bauflächen getauscht werden.

Aber wenn ich tausche ist doch mein Acker vielleicht weniger oder mehr wert als der des Tauschpartners, wie ist das geregelt?

Werden im Rahmen der Zuteilung Grundstücke ver- oder zusammengelegt, ist die Gleichwertigkeit durch entsprechende Anpassung der Flächengröße herzustellen. Dieser Ausgleich erfolgt computergestützt, wer etwas besseres Land erhält, bekommt entsprechend des Punktesystems auch etwas weniger Fläche. Erhält jemand weniger fruchtbares Land gibt es entsprechend mehr Fläche. Jedoch bestehen auch dahingehend Festlegungen. So darf ein Flächenverlust oder -gewinn in der Regel ca. 8 % der Gesamtfläche nicht überschreiten. In der Umsetzung gelingt es gerade an dieser Stelle oft, den gegenläufigen Wünschen der Eigentümer nachzukommen. So gibt es Wünsche auf besseren oder schlechteren Boden mit entsprechend mehr oder weniger Fläche. Oft gelingt es auch Abweichungen zu vermeiden, indem sehr ähnliche Flächen zugeteilt werden.

Wie ist das mit der Erreichbarkeit, vielleicht gibt es gar keinen Weg in meiner Tauschcke?

Da viele Grundstücke historisch bedingt oder durch Überbauungen ihre alte Erschließung verloren haben, ist deren Wiederherstellung ein weiterer wichtiger Grund für die Durchführung der Verfahren. So sieht das Gesetz vor, dass jedes neu zugeteilte Grundstück erschlossen sein muss. Um dies zu erreichen, wird vor der Zuteilung ein Wegekonzept aufgestellt. In aller Regel wird dabei auf vorhandene Wege zurückgegriffen, bei denen jedoch oft noch eine Eigentumsregelung erforderlich ist. Denn nicht alle vorhandenen Wege sind auch öffentliche Wege. Das neue Wegesystem ist oft aus alten Wegen neu herzustellen und an die derzeitigen Verhältnisse und Bewirtschaftungsweisen zeitgerecht anzupassen. Oft werden wichtige ländliche Wege im Verfahren sogar aus- oder neugebaut, um die Erschließung auch qualitativ zu verbessern. Das neue Wegenetz wird dann mit den kommunalen und anderen Baulastträgern abgestimmt. Ist das erfolgt, werden die neu gebildeten Flurstücke der Bodeneigentümer dann so gelegt, dass sie über öffentliche Wege erreicht werden können.

Wie weit dürfen meine Flächen denn weggetauscht werden? Kann ich auch ganz von meinem Hof weggelegt werden?

Die Nutzbarkeit eines Flurstücks hängt natürlich auch von der örtlichen Lage ab und spielt eine wichtige Rolle, wenn es um Zufriedenheit bei der Abfindung geht. Auch hier gibt es gesetzliche Vorgaben. So steht die Entscheidung zur Lage der neuen Grundstücke immer in Verbindung mit der Lage der alten Grundstücke. Jedoch wird es durch Zusammenlegung und Anbindung an die Erschließung in der Regel fast immer auch zu Lageveränderungen kommen müssen. Niemand muss jedoch befürchten, beispielsweise im „Losverfahren“ - wie der Presse zu entnehmen war - abgefunden zu werden oder gar eine Zuteilung kilometerweit von seinen alten Flächen zu erhalten. Die Nähe zum alten Besitz, aber auch Besonderheiten bezüglich der Lage des alten Besitzes werden im Abwägungsprozess berücksichtigt. Solche Besonderheiten können z.B. bei direkt an die Ortslage grenzenden Flächen oder bei Flächen mit besonderen Planungen (Bebaubarkeit, Windkraftausweisung u. a.) oder auch bei Schutzgebieten auftreten.

Erleichternd wirkt dabei der Umstand, dass oft auch hier gegensätzliche Wünsche auftreten. Zum Beispiel bestehen Landwirte oft nicht auf der Wiederausweisung ortsnaher Flächen, wodurch Wünsche anderer nach Ortsnähe umsetzbar werden. Die örtliche Zuweisung erfolgt dabei unvoreingenommen und unabhängig davon, ob es sich um Eigentümer mit viel oder wenig Land handelt. Für öffentliches Eigentum gelten in der Abfindung gleiche Grundsätze wie für private Flächen. Die Verhältnismäßigkeit eines Zuteilungskonzeptes wird immer gewahrt und zusätzlich bei jeder Zuteilung noch von der oberen Flurneuerungsbehörde fachlich geprüft.

Wie kann ich denn meine Wünsche äußern und wie werde ich in einem solchen Verfahren beteiligt?

Im Verlauf des gesamten Verfahrens werden die Grundeigentümer regelmäßig über den Verfahrensfortschritt informiert. Diese Information erfolgt durch sogenannte Teilnehmerversammlungen. Zu bestimmten Abschnitten, wie z.B. der Wertermittlung, der vorläufigen Besitzeinweisung oder dem Bodenordnungsplan erfolgt eine öffentliche Bekanntmachung in Amtsbättern und/oder als örtlicher Aushang. Vor der Neuzuteilung der Flurstücke wird mit jedem Grundeigentümer ein detailliertes Gespräch zu seinen Wünschen geführt. Ist die Neuzuteilung abgeschlossen, wird jedem Beteiligten in Karte, Text und auch vor Ort das neue Eigentum angezeigt.

Die vielfache Beteiligung der Eigentümer in allen Schritten des Verfahrens erklärt, warum die Verfahren letztlich nicht auf Ablehnung sondern eher auf breiten Zuspruch stoßen. Im Zweifelsfalle können natürlich auch rechtliche Überprüfungen von Teilschritten eingefordert werden und ein kostenfreies Widerspruchsverfahren wird ermöglicht. Doch davon wird wenig Gebrauch gemacht.

In aller Regel gelingt es im Verfahren tatsächlich, fast allen Eigentümern Vorteile durch die Neustrukturierung zu verschaffen. Es stellt die Ausnahme dar, wenn Eigentümer mit der Abwägung aller Interessen zu den eigenen unzufrieden sind, zeigt jedoch auch die Grenzen bei der Ausübung des Ermessens im Zuteilungsprozess auf.

Für den einzelnen Beteiligten ist es sehr wichtig zu verstehen, welche Gestaltungsmöglichkeiten im Rahmen einer Flurneuordnung bestehen. Daher sollte sich jeder umfassend über Ablauf und Inhalt der Verfahren informieren. Zu allen Fragen werden sich die Mitarbeiter des LELF als obere Flurneuordnungsbehörde und des vlf in der Beantwortung Zeit nehmen. Die Entscheidung zu eigenen Wünschen und das Einbringen in den Abwägungsprozess sichert für jeden Verfahrensteilnehmer komfortable Möglichkeiten der Grundstücksgestaltung.

Bei der Flurneuordnung sind also, neben vielen anderen planerischen Maßgaben, die oben genannten gesetzlich verankerten Grundlagen in der wertgleichen Landabfindung und auch die Mitwirkung jedes Einzelnen gesichert. So können Betroffene der Einleitung eines solchen Verfahren sicher schon etwas entspannter entgegensehen.

Die Flurbereinigung ist in ihrer Flexibilität des Grundstückstauschs durch keine andere Maßnahme ersetzbar.