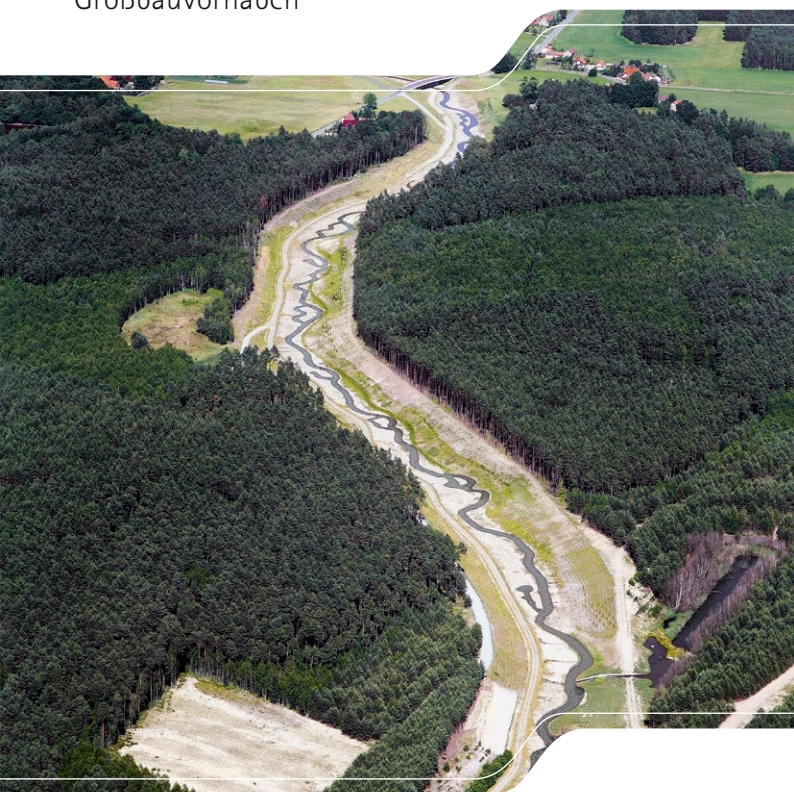
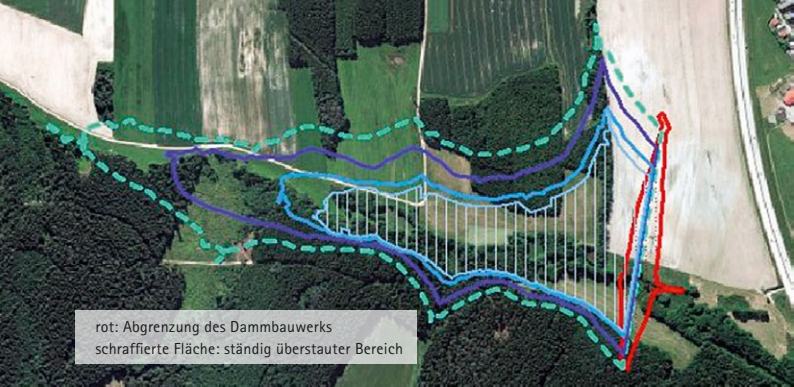


Unternehmensflurbereinigung

Unterstützung für öffentliche
Großbauvorhaben





rot: Abgrenzung des Dammbauwerks
schraffierte Fläche: ständig überstauter Bereich

Lage des Hochwasserrückhaltebeckens (HRB) Neuwürschnitz im Orthophoto

Unternehmensflurbereinigung

Großbauvorhaben wie z. B. Straßen, Eisenbahnlinien, Kanäle, Hochwasserschutzanlagen oder auch die Umsetzung großflächiger Naturschutzmaßnahmen führen regelmäßig zu erheblichen Eingriffen in die Agrarstruktur. Bodeneigentümer, Kommunen und landwirtschaftliche Betriebe sind hiervon in besonderer Weise betroffen. Unternehmensflurbereinigungen tragen dazu bei, mögliche negative Auswirkungen von Großbauvorhaben (»Unternehmen«) abzuschwächen oder gar zu verhindern.

Wichtigste Ziele dieser in § 87 ff. des Flurbereinigungsgesetzes (FlurbG) geregelten Flurbereinigung sind,

- den für das Unternehmen benötigten Flächenbedarf auf einen größeren Kreis von Eigentümern zu verteilen und
- Nachteile, die durch das Unternehmen für die allgemeine Landeskultur entstehen, zu vermeiden oder wenigstens zu minimieren.

Stark betroffen: Landwirtschaftliche Betriebe

Landwirtschaftliche Betriebe als größte Flächennutzer sind von Großbauvorhaben im ländlichen Raum am stärksten betroffen. Sie sollen daher durch die Flurbereinigung vor allem vor wirtschaftlichen Schäden bewahrt werden.

Häufige Probleme in Verbindung mit Großbauvorhaben sind:

- landwirtschaftlich nutzbare Fläche wird dauerhaft reduziert
- Ackerschläge, Wege, Wasserläufe und Anpflanzungen werden zerschnitten
- Umwege sind erforderlich
- missgeformte und zu kleine Flächen entstehen
- erforderliche, naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen führen zu weiteren Flächenverlusten
- Betriebe werden in ihrer Existenz gefährdet
- Totalenteignungen sind nicht ausgeschlossen



Dammbauwerk während der Bauphase

Durch eine Verteilung des Landverlustes auf einen größeren Kreis von Eigentümern können diese Probleme minimiert werden. In der Flurbereinigung wird das Ausmaß der Verteilung des beanspruchten Landes im Einvernehmen mit der landwirtschaftlichen Berufsvertretung geregelt. Ergänzende Maßnahmen, z. B. die Neuordnung der Grundstücke und eine bedarfsgerechte Erschließung durch Wege, tragen zur Minimierung der agrarstrukturellen Schäden bei.

Voraussetzungen

Unternehmensverfahren dienen im Gegensatz zu allen anderen Verfahrensarten des FlurbG nicht primär den Interessen der Grundstückseigentümer. Vielmehr sollen sie helfen, eine fremdnützige

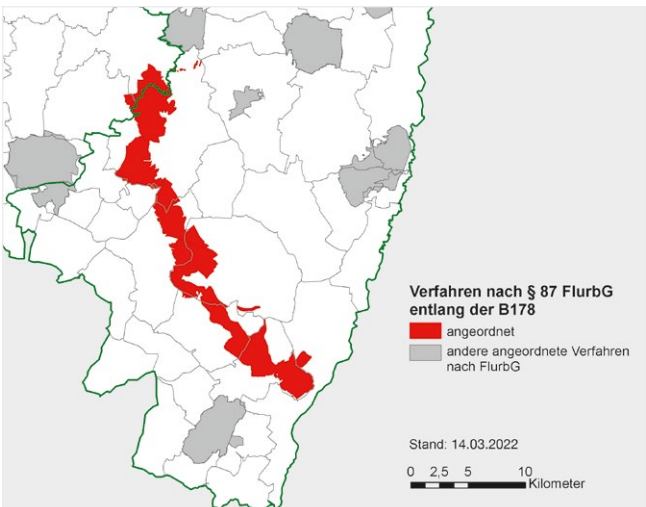


Abbildung 1: Unternehmensflurbereinigungen entlang der B178 in den Landkreisen Görlitz und Bautzen



Situation vor der Unternehmensflurbereinigung

Planung umzusetzen. Dies stellt für die Eigentümer einen Eingriff in ihr Eigentum dar. Eine Grundvoraussetzung für die Anordnung einer Unternehmensflurbereinigung ist daher, dass für das Unternehmen eine Enteignung zulässig ist. Sofern durch die Enteignung ländliche Grundstücke in großem Umfang – dies sind nach der hierzu ergangenen Rechtsprechung Flächen ab ca. 5 ha – in Anspruch genommen werden würden, prüft die Enteignungsbehörde, ob stattdessen eine Unternehmensflurbereinigung als milderes Mittel geeignet sein kann.

Die Obere Flurbereinigungsbehörde ordnet die Unternehmensflurbereinigung an, sofern der Antrag der Enteignungsbehörde vorliegt, das Planfeststellungsverfahren für das Unternehmen zumindest eingeleitet ist und die Obere Flurbereinigungsbehörde einschätzt, dass die Ziele des Verfahrens erreicht werden können.

Besonderheiten

In Unternehmensverfahren hat der Unternehmensträger, also die Behörde oder Einrichtung, die für die Planung und Umsetzung des Vorhabens zuständig ist, einen Anspruch auf Zuteilung der konkret benötigten Flächen. Verfügt der Unternehmensträger nicht über genügend Tauschflächen im Verfahrensgebiet bzw. gelingt es ihm nicht, diese zu erwerben, werden die benötigten Flächen von allen Teilnehmern zu gleichen prozentualen Anteilen erbracht («Abzug nach § 88 Nr. 4 FlurbG»). Für die entzogene Fläche hat der Unternehmensträger eine Entschädigung zu zahlen.

Die zügige Umsetzung des Großvorhabens erfordert, dass der Unternehmensträger zu einem bestimmten Zeitpunkt über die benötigten Flächen verfügen kann. Weil die Neuordnung der Flächen erst zum Ende des Verfahrens erfolgt, wird der Unternehmensträger gemäß § 88 Nr. 3 FlurbG auf Antrag bereits vorzeitig in den Besitz der Flächen eingewiesen.



Situation nach der Unternehmensflurbereinigung

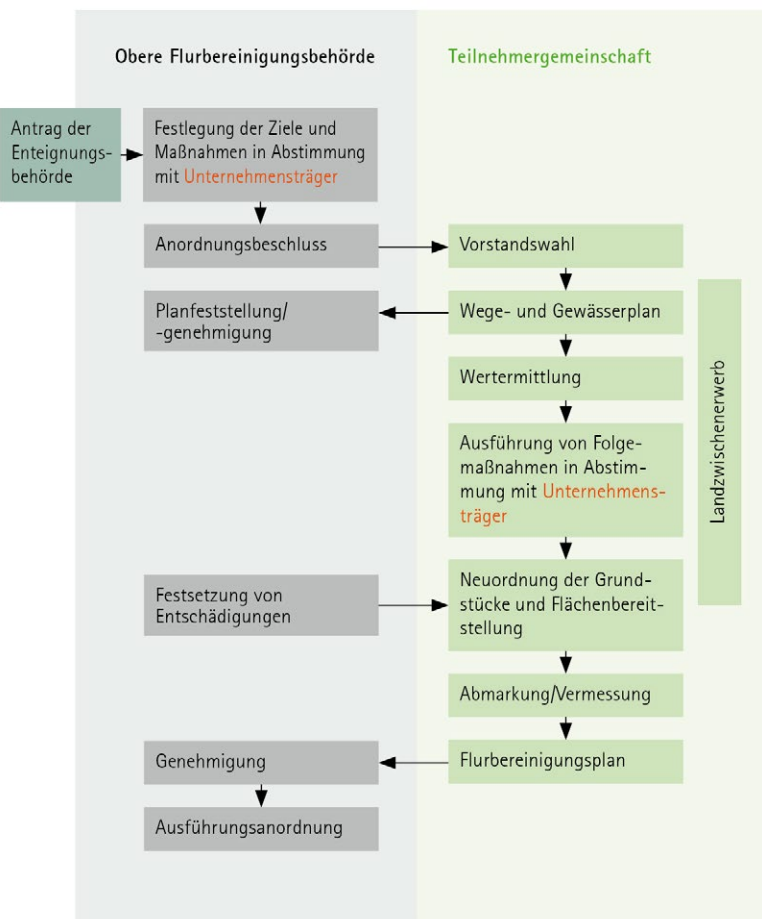


Abbildung 2: Vereinfachter Ablauf einer Unternehmensflurbereinigung



Unternehmensflurbereinigung S 177 OU Großberkmannsdorf/Radeberg

Gemeinsam handeln

Entscheidend für den Erfolg ist, dass der Unternehmensträger frühzeitig – idealerweise bereits zu Beginn der Planungen – mit der Oberen Flurbereinigungsbehörde Gespräche zu einem möglichen Flurbereinigungsverfahren aufnimmt. So kann von Beginn an geprüft werden, ob eine Flurbereinigung die Umsetzung des Vorhabens unterstützen kann. Sobald feststeht, dass ein Unternehmensverfahren durchgeführt wird, beginnt die Flurbereinigungsverwaltung mit dem Grunderwerb für den Unternehmensträger. Von Vorteil ist es, wenn die Planfeststellungen für die Großbaumaßnahme und für die gemeinschaftlichen Anlagen in der Flurbereinigung aufeinander abgestimmt werden. So können beispielsweise die Planungen der Teilnehmergeinschaft für das Wegenetz und erste Überlegungen zur Neuordnung der Grundstücke zur Optimierung der Planung des Unternehmens beitragen. Hieraus ergeben sich Chancen wie:

- Steigerung der Akzeptanz für das Großbauvorhaben
- Minimierung des Flächenverbrauchs, z. B. durch Optimierung der naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen
- schnellere/zügige Realisierung der Großbaumaßnahme
- Kostenersparnis, z. B. durch Verzicht auf zusätzliche Brücken/Unterführungen

Kosten

Der Unternehmensträger hat alle durch das Unternehmen verursachten Kosten zu tragen. Hierzu gehören auch die persönlichen und sächlichen Kosten der Behördenorganisation (Verfahrenskosten). Diese werden üblicherweise durch eine Pauschale in Höhe von 750 €/ha abgedeckt. Sind im Flurbereinigungsgebiet als Folge des Großvorhabens weitere Maßnahmen notwendig (z. B. der Neubau von Wegen), so sind die hierfür entstehenden Ausführungskosten ebenfalls durch den Unternehmensträger zu zahlen.



Unternehmensflurbereinigung Weißer Schöps

Lediglich zusätzliche Maßnahmen im überwiegenden Interesse der Teilnehmer sind von diesen zu finanzieren. Diese zusätzlichen Ausführungskosten werden durch Fördermittel bezuschusst (derzeit 65 % bis 85 %).

Darüber hinaus hat der Unternehmensträger Nachteile, die den Beteiligten durch das Unternehmen entstehen, zu beheben oder, soweit dies nicht möglich ist, für sie eine Geldentschädigung zu leisten. Diese Nachteile können vorübergehend (z. B. für Lagerflächen von Baumaterial) oder dauerhaft (z. B. bei Umwegen) sein.

Praktische Erfahrungen

Bei der Durchführung von Unternehmensverfahren gelingt es in aller Regel, den kompletten Landerwerb für das Unternehmen einschließlich der naturschutzfachlichen Kompensationsmaßnahmen durchzuführen. Ein Landabzug nach § 88 Nr. 4 FlurbG ist dann nicht notwendig. Die Beteiligung der Flurbereinigungsverwaltung als neutraler Mittler zwischen den Eigentümern, dem Maßnahmenträger und den sonstigen Beteiligten sowie die zusätzlichen Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur erhöhen die Akzeptanz bei allen Beteiligten. Dies führt oftmals zu deutlich verkürzten Bearbeitungszeiten bei der Planfeststellung des Unternehmens.

Ansprechpartner

Die zuständige Obere Flurbereinigungsbehörde ist:

- das örtlich zuständige Landratsamt
- für die kreisfreie Stadt Leipzig: die Stadtverwaltung Leipzig
- für die kreisfreie Stadt Dresden: die Stadtverwaltung Dresden
- für die kreisfreie Stadt Chemnitz: das Landratsamt Zwickau

Beispiele zu Unternehmensflurbereinigungsverfahren:
<https://lsnq.de/LaendlicheNeuordnung>



**Herausgeber:**

Sächsisches Landesamt für Umwelt,
Landwirtschaft und Geologie (LfULG)
Pillnitzer Platz 3, 01326 Dresden
Telefon: + 49 351 2612-0
Telefax: + 49 351 2612-1099
E-Mail: lfulg@smekul.sachsen.de
www.lfulg.sachsen.de

Das LfULG ist eine nachgeordnete Behörde des Sächsischen Staatsministeriums für Energie, Klimaschutz, Umwelt und Landwirtschaft (SMEKUL). Diese Veröffentlichung wird finanziert mit Steuermitteln auf Grundlage des von den Abgeordneten des Sächsischen Landtags beschlossenen Haushalts.

Redaktion:

Abteilung Grundsatzangelegenheiten Umwelt,
Landwirtschaft, Ländliche Entwicklung
Referat Ländliche Neuordnung, Agrarstruktur
Karin Tussing
Telefon: + 49 351 2612-2503
Telefax: + 49 351 2612-2099
E-Mail: karin.tussing@smekul.sachsen.de

Fotos:

Titel: Vattenfall Europe Mining AG;
S. 2, 3: Landestalsperrenverwaltung Sachsen;
S. 3, Abb. 1: LfULG, Topografische Grundlage GeoSN;
S. 4, 5: Sächsisches Staatsministerium für Energie,
Klimaschutz, Umwelt und Landwirtschaft; S. 6: Teilnehmer-
gemeinschaft S 177 OU Großberkmannsdorf/Radeberg;
S. 7: Daniel Steinmüller

Gestaltung und Satz:

Sandstein Kommunikation GmbH

Druck:

SAXOPRINT GmbH

Redaktionsschluss:

10.05.2022

Auflage:

2.000 Exemplare

Papier:

gedruckt auf 100% Recycling-Papier

Bezug:

Diese Druckschrift kann
kostenfrei bezogen werden bei:
Zentraler Broschürenversand
der Sächsischen Staatsregierung
Hammerweg 30, 01127 Dresden
Telefon: + 49 351 2103-672
Telefax: + 49 351 2103-681
E-Mail: publikationen@sachsen.de
www.publikationen.sachsen.de

Verteilerhinweis

Diese Informationsschrift wird von der Sächsischen Staatsregierung im Rahmen ihrer verfassungsmäßigen Verpflichtung zur Information der Öffentlichkeit herausgegeben. Sie darf weder von politischen Parteien noch von deren Kandidaten oder Helfern zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden. Dies gilt für alle Wahlen.

*Täglich für
ein gutes Leben.*

www.lfulg.sachsen.de