

Baulandbereitstellung und Dorffinnenentwicklung in der Flurbereinigung

Martin Schumann

Zusammenfassung

Das Flurbereinigungsgesetz bietet die rechtlichen Grundlagen für Bodenordnungsmaßnahmen im ländlichen Raum. Hierbei können auch bodenordnerische Maßnahmen innerhalb der bebauten Ortslage durchgeführt werden. Da das Baurecht für die benötigten öffentlichen Anlagen im Rahmen des Flurbereinigungsverfahrens erteilt werden kann und das Verfahren flexible Möglichkeiten für die Neuzuteilung bietet, eignet es sich sehr gut für Gemeinden im ländlichen Raum. Neben der Bildung von bebaubaren Grundstücken können in einem Flurbereinigungsverfahren auch Flächen zur Verfügung gestellt werden, die für Dorferneuerungs- und Dorfentwicklungsmaßnahmen benötigt werden.

Summary

Official Land Consolidation provides a legal basis for land division measures in rural areas as well as in developed parts of a town. This process suited for rural towns surrounded by fields and pasture lands since 1) building permits for public grounds are issued in conjunction with the Land Consolidation process and 2) the Land Consolidation process offers flexible possibilities concerning new land distribution. Aside from the creation of properties upon which buildings may be constructed, the Land Consolidation process also reallocates lands – or even public buildings – for municipal planning and development measures aimed at maintaining or facilitating a town's economic or communal infrastructure.

1 Einleitung

Der ländliche Raum steht gerade im Hinblick auf den zu erwartenden demographischen Wandel vor großen Herausforderungen. Gerade die Dörfer als Lebens- und Arbeitsraum für die ländliche Bevölkerung müssen sich diesen Herausforderungen stellen. Die Entscheidungsträger sind gefordert, die zum großen Teil bereits bestehenden Dorfentwicklungskonzepte anzupassen oder neue Konzepte zu erstellen.

Auch unter der Beachtung von vielfach sinkenden Einwohnerzahlen im ländlichen Raum ist die Bereitstellung von Flächen für Wohn- und Arbeitszwecke sowie für kommunale Planungen nach wie vor eine große Aufgabe. Dabei kommt, auch unter der Berücksichtigung des bundesweit immer noch sehr hohen Flächenverbrauchs, der Innenentwicklung gegenüber der Ausweisung von neuen Wohn- und Gewerbegebieten am Ortsrand eine erhöhte Bedeutung zu.

Erfahrungsgemäß sind eine Dorferneuerung und damit auch eine gezielte Dorffinnenentwicklung nicht ohne eine Unterstützung durch bodenordnerische Maßnahmen möglich. Alternativ oder zusätzlich zu den freiwilligen, auf privatrechtlicher Basis durchgeführten Umlegungen und den Bodenordnungsmaßnahmen, die nach dem Baugesetzbuch durchgeführt werden, bietet die Bodenordnung nach dem Flurbereinigungsgesetz gerade im ländlichen Raum ein Instrumentarium, mit dem flexibel auf die unterschiedlichen Anforderungen reagiert werden kann.

2 Grundlagen der Bodenordnung nach dem Flurbereinigungsgesetz

Den rechtlichen Rahmen für die Durchführung dieser Bodenordnungsverfahren bildet das Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.03.1976 (BGBl I S. 546), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 1.12.2008 (BGBl I S. 2794).

2.1 Rechtliche Grundlagen

Das Flurbereinigungsgesetz sieht verschiedene Verfahrensarten vor. Neben der Regelflurbereinigung, die nach den Bestimmungen des § 1 FlurbG durchgeführt wird, gibt es die Möglichkeit der Durchführung einer vereinfachten Flurbereinigung nach den Bestimmungen des § 86 FlurbG, einer Unternehmensflurbereinigung nach §§ 87 ff. FlurbG, eines Beschleunigten Zusammenlegungsverfahrens nach §§ 91 ff. FlurbG sowie die des Freiwilligen Landtausches nach § 103a ff. FlurbG.

Für die bodenordnerische Umsetzung von Maßnahmen der Dorffinnenentwicklung kommen hierfür die Regelflurbereinigung nach § 1 FlurbG sowie das vereinfachte Flurbereinigungsverfahren nach § 86 FlurbG aufgrund ihrer gesetzlichen Zweckbestimmung in Frage.

Die Ziele für eine Regelflurbereinigung werden wie folgt in § 1 FlurbG (Begriff und Zweck der Flurbereinigung) definiert:

»Zur Verbesserung der Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Land- und Forstwirtschaft sowie zur Förderung der allgemeinen Landeskultur und der Landentwicklung kann ländlicher Grundbesitz durch Maßnahmen nach diesem Gesetz neu geordnet werden (Flurbereinigung).«

In dem Ziel »Förderung der Landentwicklung«, das mit der Novellierung 1976 eingeführt wurde, sind auch die Maßnahmen zur Dorfentwicklung subsumiert, womit bodenordnerische Maßnahmen in der Ortslage ermöglicht wurden.

Der Anwendungsbereich der vereinfachten Flurbereinigung nach § 86 FlurbG wurde in der Novelle 1994 erweitert. Dieser lautet nunmehr:

»§ 86 (1) Ein vereinfachtes Flurbereinigungsverfahren kann eingeleitet werden, um

1. Maßnahmen der Landentwicklung, insbesondere Maßnahmen der Agrarstrukturverbesserung, der Siedlung, der Dorferneuerung, städtebauliche Maßnahmen, Maßnahmen des Umweltschutzes, der naturnahen Entwicklung von Gewässern, des Naturschutzes und der Landschaftspflege oder der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu ermöglichen oder auszuführen,

2. ...«

Das Ziel, Maßnahmen der Dorferneuerung umzusetzen, wurde explizit aufgeführt.

Diese Voraussetzungen für die Durchführung von Flurbereinigungsverfahren werden im § 37 FlurbG (Aufgabe der Flurbereinigung) konkretisiert:

»(1) Das Flurbereinigungsgebiet ist unter Beachtung der jeweiligen Landschaftsstruktur neu zu gestalten, ... Maßnahmen der Dorferneuerung können durchgeführt werden; durch Bebauungspläne und ähnliche Planungen wird die Zuziehung der Ortslage zur Flurbereinigung nicht ausgeschlossen. Die rechtlichen Verhältnisse sind zu ordnen.«

Aus dieser gesetzlichen Bestimmung ergeben sich auch die flexiblen Möglichkeiten, die eine Bodenordnung nach dem Flurbereinigungsrecht in der Ortslage bietet. Es können Flächen, für die ein Bebauungsplan existiert, zu Flurbereinigungsverfahren zugezogen werden; die Existenz eines Bebauungsplanes ist aber keine Voraussetzung für die Durchführung eines Flurbereinigungsverfahrens.

2.2 Abgrenzung des Flurbereinigungsgebietes

Bei der Abgrenzung des Flurbereinigungsgebietes sind die Bestimmungen des § 7 FlurbG (Flurbereinigungsgebiet)

»(1) Das Flurbereinigungsgebiet kann eine oder mehrere Gemeinden oder Teile von Gemeinden umfassen. Es ist so zu begrenzen, dass der Zweck der Flurbereinigung möglichst vollkommen erreicht wird.« zu beachten.

Der Zweck der Flurbereinigung muss für das jeweilige Verfahren im Flurbereinigungsbeschluss aufgeführt sein. Normalerweise gibt es verschiedene, sich ergänzende Ziele, die bei der Abwägung über das Verfahrensgebiet berücksichtigt werden müssen. Sofern ein Flurbereini-

gungsverfahrens aus reinen Dorferneuerungsgründen eingeleitet wird, dürfte sich das Flurbereinigungsgebiet auf die Ortslage oder Teile der Ortslage beschränken. Kommen noch weitere Verfahrensziele zum Tragen, wird das Verfahrensgebiet in der Regel wesentlich größer sein; es kann sich auf weite Teile der Gemarkung, die ganze Gemarkung oder sogar mehrere Gemarkungen und Gemeinden erstrecken. Durch eine großräumige Abgrenzung des Verfahrensgebietes entstehen im Einvernehmen mit den Grundstückseigentümern vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten, worauf nachfolgend noch eingegangen wird.

2.3 Planungsrecht im Rahmen der Flurbereinigung

Die bau- und planungsrechtlichen Genehmigungen können in einem Flurbereinigungsverfahren sehr unterschiedlich gewonnen werden.

Zum einen kann dies analog zur Baulandumlegung nach dem Baugesetzbuch über einen Bebauungsplan erfolgen, der von der Ortsgemeinde beschlossen wird. Weiterhin können auch Planfeststellungen anderer Träger (z.B. wasserrechtliche Planfeststellungen für Hochwasserschutzmaßnahmen) die Rechtsgrundlage für Baumaßnahmen sein. Vielfach wird das Baurecht jedoch über eine Planfeststellung nach § 41 Abs. 3 FlurbG bzw. über eine Plangenehmigung nach § 41 Abs. 4 FlurbG abgesichert.

Diese Vorgehensweise besitzt den großen Vorteil, dass sich die Beschaffung des Bau- und Planungsrechtes und die bodenordnerische Umsetzung – anders als bei einer Baulandumlegung – in einer Hand befinden. Hierbei ist es auch von Bedeutung, dass die Planfeststellung nicht nur für gemeinschaftliche Maßnahmen der Teilnehmergemeinschaft (§ 39 FlurbG), sondern auch für öffentliche Maßnahmen (§ 40 FlurbG) erfolgen kann. Dadurch können z.B. auch Straßenplanungen oder Gewässerrenaturierungen, die von der Ortsgemeinde geplant worden sind, im Rahmen des Flurbereinigungsverfahrens planungsrechtlich gesichert werden. Dies erfolgt, indem zunächst ein Wege- und Gewässerplan mit landschaftspflegerischem Begleitplan erstellt wird.

§ 41 FlurbG (Wege- und Gewässerplan mit landschaftspflegerischem Begleitplan; Planfeststellung):

»(1) Die Flurbereinigungsbehörde stellt im Benehmen mit dem Vorstand der Teilnehmergemeinschaft einen Plan auf über die gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen, insbesondere über die Einziehung, Änderung oder Neuausweisung öffentlicher Wege und Straßen sowie über die wasserwirtschaftlichen, bodenverbessernden und landschaftsgestaltenden Anlagen (Wege- und Gewässerplan mit landschaftspflegerischem Begleitplan). ...«

Die Aufstellung eines solchen Planes nach § 41 FlurbG erfolgt in enger Abstimmung zwischen der Flurbereinigungsbehörde, dem Vorstand der Teilnehmergemeinschaft

(die Teilnehmergeinschaft ist der Zusammenschluss aller Grundstückseigentümer und Erbbauberechtigten der zu dem Flurbereinigungsgebiet gehörenden Flurstücke) und, wenn die Ortslage oder Teile der Ortslage der Flurbereinigung unterliegen, der Ortsgemeinde. Da die eigentumsrechtliche Umsetzung dieser Planungen im gleichen Verfahren erfolgen muss, wird frühzeitig darauf geachtet, dass die Planung auch diesbezüglich realisierbar ist.

Hierbei ist wegen der Finanzierung der Maßnahmen zu unterscheiden, ob es sich um gemeinschaftliche Anlagen der Teilnehmergeinschaft (§ 39 FlurbG) oder um öffentliche Anlagen (§ 40 FlurbG) handelt. Gemeinschaftliche Anlagen sind die Maßnahmen, die dem Interesse der Teilnehmer dienen (z. B. landwirtschaftliche Wege), während öffentliche Anlagen dem öffentlichen Verkehr bzw. einem anderen öffentlichen Interesse dienen. Gerade bei einer Dorfflurbereinigung ist dieser Übergang fließend und die Abgrenzung oft schwer zu definieren.

Dieser Plan wird von der oberen Flurbereinigungsbehörde planfestgestellt (§ 41 Abs. 3 FlurbG) oder, wenn mit Einwendungen gegen den Plan nicht zu rechnen ist, was bei einer Dorfflurbereinigung in der Regel zutrifft, plan genehmigt (§ 41 Abs. 4 FlurbG).

Auf die Aufstellung eines Planes nach § 41 FlurbG kann in einem vereinfachten Flurbereinigungsverfahren nach § 86 FlurbG verzichtet werden, wenn keine größeren Baumaßnahmen vorgesehen sind. Die verbleibenden geringfügigen Baumaßnahmen werden in diesem Fall über den Flurbereinigungsplan genehmigt.

2.4 Bodenordnung

Für die eigentumsrechtliche Umsetzung sind bei einem Flurbereinigungsverfahren einige gesetzliche Vorgaben zu beachten, die sich materiell teilweise von denen einer Baulandumlegung unterscheiden. Rechtsgrundlage hierzu ist der § 44 FlurbG (Landabfindung):

»(1) Jeder Teilnehmer ist für seine Grundstücke unter Berücksichtigung der nach § 47 vorgenommenen Abzüge mit Land von gleichem Wert abzufinden.«

Die Abzüge nach § 47 FlurbG sind die Abzüge, welche für die Bereitstellung der gemeinschaftlichen Anlagen benötigt werden. Diese müssen von den Teilnehmern der Flurbereinigung ohne Geldausgleich zur Verfügung gestellt werden. Flächen, die für öffentliche Anlagen benötigt werden, müssen in der Regel vom Träger der Maßnahme bereitgestellt werden; hierfür kann auch ein geringer Landabzug (max. 1,5%) von jedem Teilnehmer erhoben werden, welcher jedoch in Geld zu entschädigen ist.

Gegenüber einer Bodenordnung nach dem Baugesetzbuch gibt es aufgrund der gesetzlichen Vorgaben des Flurbereinigungsgesetzes einige wesentliche Änderungen, die nachfolgend erläutert werden.

- Zunächst einmal hat jeder Grundstückseigentümer Anspruch auf eine Zuteilung von Land entsprechend seinem Abfindungsanspruch. Eine Zuteilung von Geld anstelle von Land ist wie eine Mehrzuteilung, die die Geringfügigkeit übersteigt, nur im Einverständnis mit dem Grundstückseigentümer möglich. Hingegen sieht das Baugesetzbuch in der Baulandumlegung die Zuteilung von bebaubaren Grundstücken als Vorgabe vor. Dementsprechend können in einer Baulandumlegung Eigentümer, die einen für die Zuteilung eines bebaubaren Grundstücks nicht ausreichenden Sollanspruch haben, auch ohne deren Zustimmung in Geld abgefunden werden.
- Ein Landabzug kann nur in der Höhe abgezogen werden, wie er für die neuen gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen benötigt wird. Dies entspricht grundsätzlich der Regelung nach § 55 Abs. 2 BauGB.
- Allerdings ist eine Abschöpfung des bodenordnungsbedingten Vorteils in der Flurbereinigung nicht möglich, während in der Baulandumlegung die maßnahmenbedingten Bodenwertsteigerungen über den Umlegungsbeitrag abgeschöpft werden. In der Flurbereinigung müssen nur die tatsächlich entstandenen Ausführungskosten vom Teilnehmer getragen werden.

Die große Flexibilität und damit auch der große Gestaltungsspielraum, den eine Bodenordnung nach dem Flurbereinigungsgesetz in der Ortslage ermöglicht, ist durch die Abgrenzung und damit auch die Größe des Verfahrensgebietes begründet. Während sich in der Baulandumlegung die bodenordnerischen Möglichkeiten in der Regel auf die Flächen reduzieren, für die ein Bebauungsplan vorhanden ist, kann im Rahmen einer Flurbereinigung auch ein Austausch mit Flächen an einer anderen Stelle der Ortslage oder im Einvernehmen mit dem betroffenen Grundstückseigentümer auch mit land- oder forstwirtschaftlichen Flächen erfolgen. Diese Möglichkeiten sind gerade im ländlichen Raum von großer Bedeutung, da dort oft eine geringe Bereitschaft zum Verkauf von Grund und Boden vorhanden ist, während ein Austausch mit Flächen – auch von anderer Bodenqualität – oft im Einklang mit den Wünschen des Eigentümers steht, weil dieser dann dort seine anderen Ziele verwirklichen kann. Dadurch ergibt sich öfters die Situation, dass kleinere, nicht selbstständig bebaubare Flächen in der Ortslage, die dort allerdings »Störparzellen« sind, mit gemeindlichen Flächen an anderen Stellen getauscht werden. In einer Baulandumlegung können Grundstückseigentümer nach § 59 Abs. 4 BauGB mit deren Einverständnis zwar auch mit Grundeigentum außerhalb des Umlegungsgebietes abgefunden werden, jedoch ist dabei der Gestaltungsspielraum aufgrund der zur Verfügung stehenden Ersatzgrundstücke in der Regel gering und außerdem kann normalerweise in einem solchen Fall auch kein Zusammenlegungseffekt im Außenbereich erzielt werden.

Praktische Beispiele für die sehr vielfältigen Möglichkeiten sind in Kapitel 4 aufgeführt.

Bei der Gestaltung der Landabfindung ist zu beachten, dass Hofgrundstücke, also bebaute Grundstücke, in der Flurbereinigung einem erhöhten Schutz unterliegen. Dieser ist im § 45 FlurbG verankert. Dort lautet es:

»§ 45 (1) Wenn der Zweck der Flurbereinigung es erfordert, können verändert werden: 1. Hof- und Gebäudeflächen; ...

(2) Wenn der Zweck der Flurbereinigung in anderer Weise nicht erreicht werden kann, können die in Absatz 1 Nr. 1 bis 8 bezeichneten Grundstücke verlegt oder einem anderen gegeben werden. Bei Wohngebäuden und in den Fällen der Nummern 2, 7 und 8 ist jedoch die Zustimmung der Eigentümer, bei Friedhöfen auch die Zustimmung der beteiligten Kirchen erforderlich.«

Unabhängig von dieser Bestimmung können solche Flächen natürlich im Einvernehmen mit den betroffenen Grundstückseigentümern verändert werden, was häufig der Fall ist.

3 Ablauf einer Bodenordnung nach dem Flurbereinigungsgesetz

Mit dem Anordnungsbeschluss entsteht die Teilnehmergemeinschaft, eine Körperschaft des öffentlichen Rechts, zu der alle Grundstückseigentümer sowie die den Eigentümern gleichstehenden Erbbauberechtigten gehören. Diese wählt dann einen Vorstand, der die Interessen der Teilnehmer vertritt. Die Teilnehmergemeinschaft ist auch Trägerin des Flurbereinigungsverfahrens, d. h. sie ist für den Ausbau der gemeinschaftlichen Anlagen sowie für die Geldzahlungen verantwortlich.

Die Wertermittlung, die in der Regel kurz nach der Anordnung durchgeführt wird, richtet sich nach den Bestimmungen der §§ 27 ff. FlurbG. Für Bauflächen und Bauland hat sie auf der Grundlage des Verkehrswertes zu erfolgen; sie wird in der Regel durch den Gutachterausschuss durchgeführt. Diese Wertermittlung wird meistens durch einen gesonderten Verwaltungsakt festgestellt, die Feststellung kann aber auch im Flurbereinigungsplan erfolgen.

Anschließend werden die gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen geplant. Diese Planung wird in dem Plan nach § 41 FlurbG zusammengestellt und erhält über die Planfeststellung oder Plangenehmigung ihre Rechtskraft.

Danach wird in der Örtlichkeit die Ortslagenregulierung durchgeführt. Die Grenzen werden von dem zuständigen Vermessungsbeamten in der Regel im Einvernehmen mit den betroffenen Grundstückseigentümern festgelegt, dabei werden auch die Möglichkeiten einer Mehr- oder Minderabfindung bzw. einer Landabfindung an einer anderen Stelle des Verfahrensgebietes angesprochen. Diese Ortslagenregulierung erfolgt ohne eine förmliche Herstellung der alten Grenzen. Normalerweise wird

sich an der Örtlichkeit (z. B. Mauern, Zäune) orientiert, Katasterunterlagen können hilfsweise zur Unterstützung herangezogen werden. Sofern die Grundstückseigentümer nur Flächen in der Ortslage besitzen, erübrigt sich für sie der Planwuschtermin, da die Neueinteilung schon in der Örtlichkeit besprochen wurde. Die Wünsche der Eigentümer bezüglich der Neueinteilung der landwirtschaftlichen Flächen werden ansonsten im Planwuschtermin erörtert.

Die Ergebnisse der Neuzuteilung werden im Flurbereinigungsplan zusammengefasst, der den Beteiligten förmlich bekannt gegeben wird. Sobald der Flurbereinigungsplan unanfechtbar geworden ist oder die Widersprüche gegen ihn an die Widerspruchsbehörde abgegeben sind, kann der Flurbereinigungsplan durch die Ausführungsanordnung oder vorzeitige Ausführungsanordnung in Kraft gesetzt werden. Nach der Berichtigung der öffentlichen Bücher erfolgt die Schlussfeststellung, mit der das Flurbereinigungsverfahren formell abgeschlossen wird.

4 Beispiele zur Dorffinnenentwicklung in der Flurbereinigung

4.1 Flurbereinigungsverfahren Dedenbach

Im Landkreis Ahrweiler in der Verbandsgemeinde Brohlthal liegt die Gemeinde Dedenbach. 1995 wurde sie zusammen mit den Nachbargemeinden Schalkenbach und Königswald als Schwerpunktgemeinde der Dorferneuerung anerkannt. Im Rahmen des Dorffortentwicklungsprozesses wurde den Verantwortlichen sehr schnell klar, dass zur Unterstützung der Dorferneuerung und zur Lösung der vorhandenen Probleme die Durchführung von Bodenordnungsverfahren notwendig war. Zeitgleich wurden in allen drei Gemeinden Dorfflurbereinigungsverfahren nach den Bestimmungen der §§ 1, 4 FlurbG angeordnet.

Eine der ersten Dorferneuerungsmaßnahmen, die durchgeführt werden sollte, war der dorfgerechte Ausbau der Hauptstraße. Ca. 70% der Straßenflächen befanden sich zu diesem Zeitpunkt jedoch noch in privater Hand, sodass dort zunächst die Eigentumsverhältnisse geklärt und bereinigt werden mussten (Abb. 1 und 2). Durch Verhandlungen mit den Eigentümern konnte hier eine einvernehmliche Lösung erzielt werden. Teilweise verzichteten die Eigentümer auf Land und erhielten dafür Geld, teilweise konnte auch in Verbindung mit den nachfolgend beschriebenen Grenzveränderungen an den privaten Flurstücken eine einvernehmliche Lösung gefunden werden und teilweise wurde der Verzicht auf die Straßenflächen mit einer Landzuteilung an einer anderen Stelle im Flurbereinigungsverfahren (z. B. in einem Neubaugebiet) verrechnet.

In Verbindung mit der Bereinigung der Eigentumsverhältnisse an der Hauptstraße wurde auch eine Regulierung der Grundstücksgrenzen vorgenommen. Die Grund-

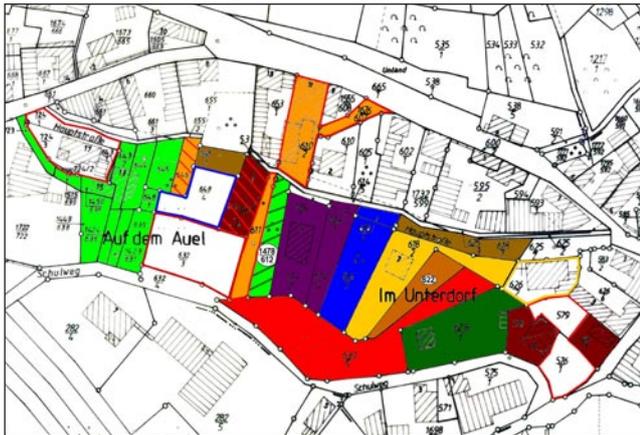


Abb. 1: Hauptstraße in Dedenbach vor der Flurbereinigung



Abb. 2: Hauptstraße in Dedenbach nach der Flurbereinigung



Abb. 3: Hauptstraße in Dedenbach nach dem Straßen-
ausbau

stücksstruktur basierte noch auf dem Urkataster (1830). Vielfach hatten die Flurstücke einen für eine Bebauung schlechten Zuschnitt (z.B. Nr. 1478/612), teilweise war eine Bebauung auf diesen Flurstücken aufgrund des Zuschnittes (oder einer fehlenden Erschließung (z.B. Nr. 622) gar nicht möglich. Mit drei Eigentümern, die nur kleinere Flächen hatten, konnte entweder ein Verzicht auf Landzuteilung oder eine Landzuteilung an einer anderen Stelle vereinbart werden. Weiterhin konnten alle an-

deren Grundstückszuschnitte verbessert werden, sodass alle Flächen bebaubar wurden. Hierdurch konnten in der Ortslage einige neue Bauplätze ohne einen zusätzlichen Flächenverbrauch für Straßen geschaffen werden.

4.2 Flurbereinigungsverfahren Schalkenbach

Nachbargemeinde von Dedenbach ist die Ortsgemeinde Schalkenbach, in der fast zeitgleich ein Flurbereinigungsverfahren angeordnet wurde.

Der Schalkenbach, der durch die Ortslage von Schalkenbach fließt, war innerhalb der Ortslage vor der Flurbereinigung fast vollständig verrohrt. Im Rahmen der Dorferneuerung wurde die Offenlage des Baches angestrebt. Neben den wasserwirtschaftlichen und ökologischen Zielen sollte dabei auch ein attraktiver Ortsmittelpunkt gestaltet werden, um den Wohnwert in der Gemeinde zu erhöhen.



Abb. 4: Der Schalkenbach vor und nach der Offenlegung



Abb. 5: Der neue Ortsmittelpunkt in Schalkenbach

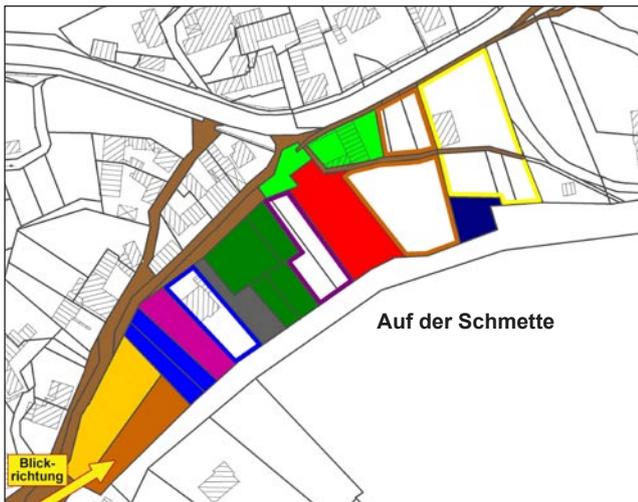


Abb. 6: Grundstückssituation der Lage »Auf der Schmette« vor der Flurbereinigung

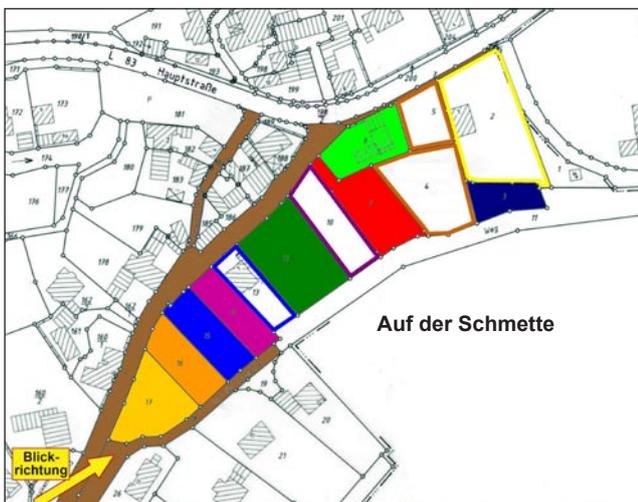


Abb. 7: Grundstückssituation der Lage »Auf der Schmette« nach der Flurbereinigung



Abb. 8: Erschließung der Lage »Auf der Schmette« vor und nach der Flurbereinigung

Das Baurecht für diese Maßnahme wurde durch Planfeststellung im Flurbereinigungsverfahren geschaffen. Die eigentumsrechtlichen Voraussetzungen konnten im Flurbereinigungsplan gelegt und die Kosten in Höhe von

150.000 Euro im Rahmen der Flurbereinigung finanziert werden.

In Verbindung mit der angrenzenden Kapelle wurde damit ein gelungener Ortsmittelpunkt geschaffen. Weiterhin konnte, in Verbindung mit einer in der Flurbereinigung oberhalb der Ortslage erfolgten Renaturierung, ein Beitrag zum Hochwasserschutz geleistet werden.

In der Lage »Auf der Schmette« am Ortsrand von Schalkenbach stand vor Anordnung der Flurbereinigung ein Wohnhaus. Dieses war über eine private Zuwegung nur notdürftig an die Dorfstraße angebunden. Der dort endende Wirtschaftsweg Nr. 185 hatte keine direkte Anbindung an die Ortslage und war auch mit Pkw nicht befahrbar.

Im Rahmen der Planfeststellung wurde das Baurecht für die Straße »Auf der Schmette« geschaffen, die anschließend von der Ortsgemeinde ausgebaut wurde. Über eine Abrundungssatzung wurde die Bebauung der Flächen ermöglicht. Im Rahmen der Neuordnung konnten fünf neue Bauplätze geschaffen werden; weiterhin wurde das dort bereits vorhandene Haus ordnungsgemäß erschlossen.

4.3 Flurbereinigungsverfahren Minden

An der Grenze zum Großherzogtum Luxemburg liegt in der Verbandsgemeinde Irrel im Eifelkreis Bitburg-Prüm die Gemeinde Minden. Für die gesamte Gemarkung einschließlich der Ortslage wurde dort ein Flurbereinigungsverfahren durchgeführt. Die Umsetzung verschiedener Dorferneuerungsmaßnahmen konnte im Rahmen der Bodenordnung ermöglicht werden.

Die Situation in der Ortsmitte war durch verschiedene Missstände geprägt. Der Einmündungsbereich der Hauptstraße in die Echternacher Straße war bedingt durch die



Abb. 9: Kreuzungsbereich Hauptstraße – Echternacher Straße nach der Flurbereinigung

Eigentums- und Gebäudestruktur so eng, dass es dem Schulbus nicht möglich war, in den Ort zu fahren. Weiterhin grenzte die Kapelle ohne einen Vorplatz direkt an die Straße. Im Rahmen der Dorferneuerung konnten in Zusammenarbeit mit den Eigentümern einige Nebenge-

bäude abgerissen werden. Anschließend wurde die Straßenfläche entsprechend der Anforderungen für den Straßenverkehr festgelegt. Weiterhin konnte ein Vorplatz für die Kapelle ausgewiesen werden. Die Gemeinde führte im Anschluss den Straßenausbau durch und gestaltete im Rahmen der Dorferneuerung den Kapellenvorplatz. Der Eigentümer der angrenzenden Gaststätte nutzte den Freiraum, der durch den Abriss der Gebäude entstanden war,



Abb. 10: Grundstückssituation in der Ortsmitte Minden vor und nach der Flurbereinigung

für die Gestaltung seiner Flächen und die Errichtung eines »Biergartens«.

Die Gebäude Hauptstraße Nr. 10, 12 und 14 hatten vor der Flurbereinigung keine ordnungsgemäße Erschließung. Ohne eine rechtliche Absicherung waren diese Gebäude über Privatflächen erschlossen. Im Rahmen der Bodenordnung wurde eine ordnungsgemäße Erschließung dieser Flächen ermöglicht. Im vorderen Bereich wurde eine öffentliche Wegefläche ausgewiesen (Flurstück 40), im



Abb. 11: Erschließung der zweiten Bautiefe nach der Flurbereinigung

hinteren Bereich erfolgte eine Absicherung über Grunddienstbarkeiten. Weiterhin wurde die Erschließung in einer gemeinsamen Aktion der Ortsgemeinde sowie der Grundstückseigentümer ausgebaut.

4.4 Flurbereinigungsverfahren Brücken

Im Landkreis Kusel in der Verbandsgemeinde Schönenberg-Kübelberg liegt die Gemeinde Brücken (Pfalz). Aufgrund der Größe der Ortslage wurden die Bodenordnungsmaßnahmen in zwei Projekten durchgeführt.

Im Bereich der »Paulengrunder Straße« waren die Grundstücke zur Straße hin relativ dicht bebaut. Hin-



Abb. 12: Rückwärtige Erschließung in Brücken nach der Flurbereinigung

ter den teilweise sehr großen Hausgrundstücken folgte nahtlos ein Übergang in die Feldlage mit den landwirtschaftlichen Nutzflächen. Bedingt durch die enge Bebauung konnten die rückwärtigen Hausanschlussflächen und Gärten nur durch das Haus erreicht werden, was eine Bewirtschaftung sehr stark erschwerte. Weiterhin hatten die Grenzen dort teilweise auch starke Versprünge.

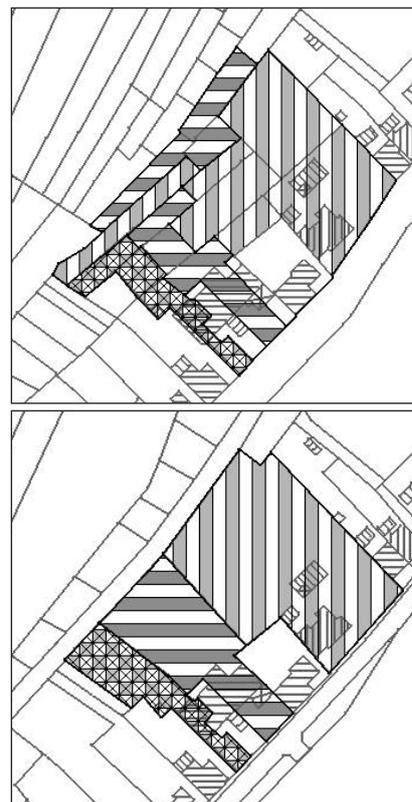


Abb. 13: Grundstückssituation in Brücken im Bereich »Paulengrunder Straße« vor und nach der Flurbereinigung

In dem Wege- und Gewässerplan wurde ein Ortsrandweg neu geplant. Dieser Ortsrandweg wurde im Rahmen der Flurbereinigung gebaut und auch finanziert. Durch diese rückwärtige Erschließung ist nun die Bewirtschaftung und Pflege der Flächen problemlos möglich. Weiterhin wurden die Grundstücksgrenzen begradigt.

4.5 Flurbereinigungsverfahren Rorodt

Im Hunsrück liegt im Landkreis Bernkastel-Wittlich in der Verbandsgemeinde Thalfang am Erbeskopf die Gemeinde Rorodt. In das Flurbereinigungsverfahren, das für große Teile der Gemarkung durchgeführt wurde, war auch die Ortslage einbezogen.

In der kleinen Ortslage waren einige Grundstücke vor der Flurbereinigung nicht ordnungsgemäß erschlossen. Durch die fehlende Erschließung war keine Möglichkeit gegeben, Baulücken zu schließen oder ehemals landwirtschaftliche Gebäude umzunutzen. Im Rahmen der Flurbereinigung konnten das Baurecht für eine Erschließung und die eigentumsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung geschaffen werden. Als Folge davon wurde das Grundstück von dem Eigentümer bebaut.



Abb. 14: Rückwärtige Erschließung und Neubau in Rorodt

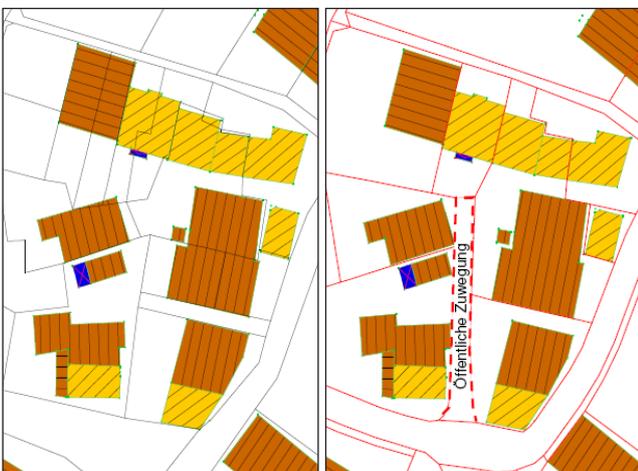


Abb. 15: Grundstückssituation in Rorodt vor und nach der Flurbereinigung

4.6 Flurbereinigungsverfahren Jettenbach

Im Landkreis Kusel in der Verbandsgemeinde Wolfstein liegt die Gemeinde Jettenbach. In das Flurbereinigungsverfahren war zum einen die Ortslage einbezogen, zum anderen aber auch eine Talau mit dem Ziel, dort eine Gewässerrenaturierung durchzuführen und Gewässerstrandstreifen auszuweisen.

Durch die ungünstige Flurstücksstruktur fehlten dem Haus Nr. 51 nutzbare Hausanschlussflächen und die Flurstücke Nr. 2530/4 und 2532/6 waren nicht bebaubar. Im Rahmen der Flurbereinigung konnten durch die Bodenordnung ohne zusätzliche Straßenbaumaßnahmen zwei bis drei neue Bauplätze geschaffen und der Flurstückzschnitt beim Haus Nr. 51 wesentlich verbessert werden.

Aus wasserwirtschaftlichen sowie ökologischen Gründen wollte die Ortsgemeinde am Jettenbach einen Ge-

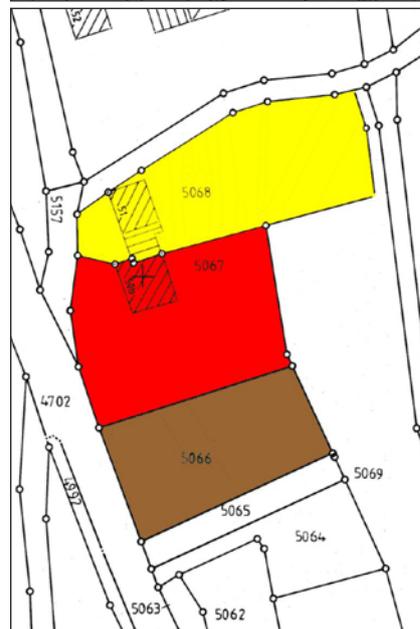
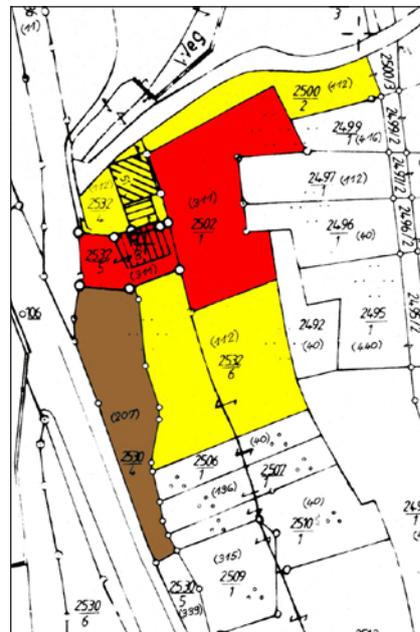


Abb. 16: Grundstückssituation in Jettenbach vor und nach der Flurbereinigung



Abb. 17: Jettenbach mit Wirtschaftsweg und Gewässerrandstreifen

wässerrandstreifen ausweisen. Teilweise hatte die Ortsgemeinde dafür schon Flächen in ihrem Eigentum bzw. konnten entsprechende Flächen erworben werden. Diese Flächen konnten in der Flurbereinigung so geordnet werden, dass die Ausweisung eines durchgehenden Gewässerrandstreifens möglich wurde. Weiterhin wurden landwirtschaftliche Wege in diesem Verfahren gebaut, sodass langfristig eine Bewirtschaftung und damit auch Offenhaltung der an den Gewässerrandstreifen angrenzenden Grünlandflächen möglich wurde.

5 Verhältnis der Bodenordnung nach dem Flurbereinigungsgesetz zur Bodenordnung nach dem Baugesetzbuch

5.1 Unterschiede zur Baulandumlegung

Nachfolgend werden die wesentlichen Unterschiede von einer Bodenordnung nach dem Baugesetzbuch und der Bodenordnung nach dem Flurbereinigungsgesetz dargestellt.

In einem Verfahren nach dem Baugesetzbuch ist in der Regel eine zweigeteilte Vorgehensweise vorhanden. In einem ersten Schritt wird durch die Ortsgemeinde, die sich in der Regel eines Planers bedient, der Bebauungsplan erstellt, welche die planungsrechtlichen Grundlagen festlegt. Darauf folgt die Baulandumlegung, die in der Regel der Umlegungsausschuss durchführt. In einer Bodenordnung nach dem Flurbereinigungsgesetz wird die Planung über den Wege- und Gewässerplan sowie die Umsetzung über den Flurbereinigungsplan von den gleichen Bearbeitern der Flurbereinigungsbehörde durchgeführt. Ein Nebeneffekt dieser Bündelung ist, dass die Bearbeiter auch schon in der Planungsphase stark auf die Umsetzungsmöglichkeiten achten.

Durch die großen Verfahrensgebiete, die sich oft über die ganze Ortslage oder die gesamte Gemarkung erstrecken, ergibt sich ein größerer Verhandlungsspielraum bezüglich der Neuzuteilung. Gerade im ländlichen Raum besteht oft eine geringe Bereitschaft Land zu verkaufen. Die Bereitschaft für eine einvernehmliche Lösung ist oft viel größer, wenn als Ausgleich für wegfallende Flächen an einer anderen Stelle des Flurbereinigungsgebietes Land zugeteilt werden kann.

In einer Baulandumlegung ist von der Gemeinde ein Umlegungsvorteil abzuschöpfen. Hingegen ist in der Flurbereinigung ein Landabzug nur in Höhe des Bedarfs für die gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen möglich.

In einer Baulandumlegung sind nach § 59 Baugesetzbuch bebaubare Grundstücke zuzuteilen. Das Flurbereinigungsgesetz geht hier von einer ganz anderen Prämisse aus. In einem Flurbereinigungsverfahren hat jeder Grundstückseigentümer Anspruch auf eine Landabfindung entsprechend seinem Anspruch. Daraus ergibt sich

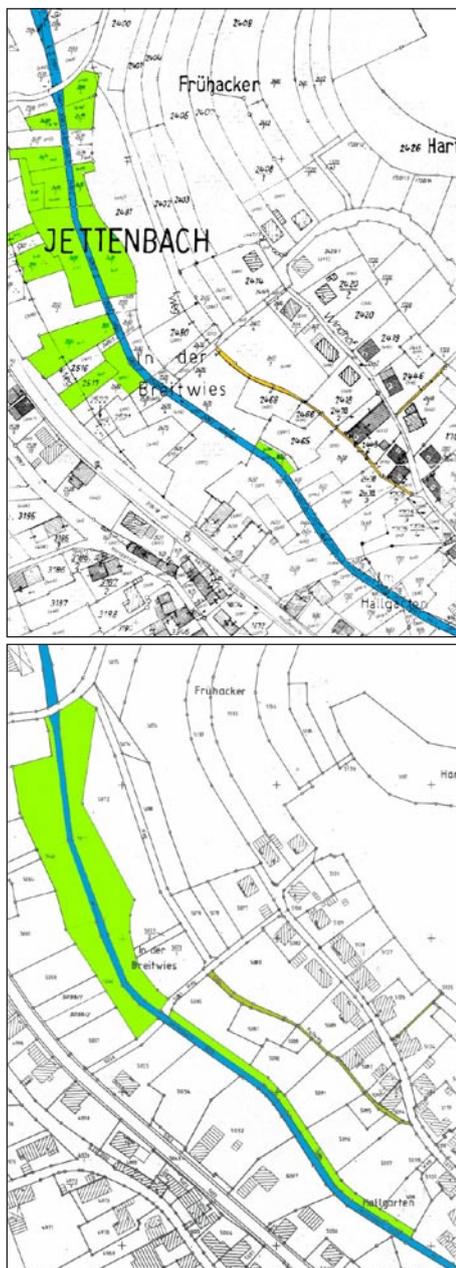


Abb. 18: Grundstücks-situation in Jettenbach vor und nach der Flurbereinigung

die Konsequenz, dass wenn ein Grundstückseigentümer, der aufgrund seines Altbesitzes keinen Anspruch auf die Zuteilung eines bebaubaren Grundstückes hat, auf eine Landzuteilung entsprechend seinem Anspruch besteht, ein nicht bebaubares Grundstück entstehen kann.

Die Ausführungskosten (außer in Neubaugebieten und für Straßenausbau) können im Rahmen der Flurbereinigung bezuschusst werden. Die Zuschusshöhe sowie die förderfähigen Maßnahmen richten sich nach den jeweiligen Finanzierungsregelungen der einzelnen Bundesländer. Da die Finanzierung der Bundesländer in der Regel über die Gemeinschaftsaufgabe »Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes« vom Bund bezuschusst wird, sind die Vorgaben dieser Gemeinschaftsaufgabe zu beachten.

5.2 Umsetzung von Bebauungsplänen

In § 37 FlurbG wird ausdrücklich ausgeführt, dass auch Flächen, für die ein Bebauungsplan besteht, in ein Flurbereinigungsverfahren mit einbezogen werden können: »(1) ... durch Bebauungspläne und ähnliche Planungen wird die Zuziehung der Ortslage zur Flurbereinigung nicht ausgeschlossen.«

Im Hinblick auf die o. a. rechtlichen Rahmenbedingungen empfiehlt es sich jedoch, zumindest für die bodenordnerische Umsetzung von größeren Baugebieten eine Baulandumlegung nach dem Baugesetzbuch durchzuführen. Bei kleinen Baugebieten kann es, wegen der schon aufgeführten flexibleren Möglichkeiten, sinnvoll sein, die Bodenordnung im Rahmen des Flurbereinigungsverfahrens durchzuführen.

Sofern ein Neubaugebiet in einer Gemeinde, in der gleichzeitig ein Flurbereinigungsverfahren durchgeführt wird, liegt, kann die Übertragung der Umlegungsbefugnis auf die Flurbereinigungsbehörde (§ 46 Abs. 4 BauGB: *Die Gemeinde kann ihre Befugnis zur Durchführung der Umlegung auf die Flurbereinigungsbehörde oder eine andere geeignete Behörde für das Gemeindegebiet oder Teile des Gemeindegebiets übertragen.*) ein geeignetes Instrumentarium sein. In diesem Fall könnten dann beide nach unterschiedlichen Rechtsnormen durchzuführenden Bodenordnungsverfahren von der gleichen Behörde durchgeführt werden. Dies führt in der Regel zu einer Akzeptanzerhöhung bei den Grundstückseigentümern und vereinfacht den Flächenaustausch zwischen beiden Verfahren erheblich.

5.3 Gemeinsame Durchführung von Baulandumlegung und Flurbereinigung

Nach § 44 Abs. 7 FlurbG ist in Verbindung mit § 59 Abs. 4 BauGB ein Austausch der Ansprüche von Teilnehmern innerhalb der beiden Verfahren einvernehmlich möglich.

Diese Option kann gerade in Gemeinden, in denen einerseits eine Flurbereinigung durchgeführt wird und andererseits ein Neubaugebiet geplant wird, zu einer Akzeptanzsteigerung und zu einer Erleichterung der Umsetzung führen. Bei der Umsetzung müssen dabei die rechtlichen Wirkungen bezüglich der verschiedenen Zeitpunkte bei der Umsetzung (Inkrafttreten des Umlegungsplanes bzw. Besitzeinweisung und Ausführungsanordnung in der Flurbereinigung) der beiden Verfahren berücksichtigt werden.

Grundsätzlich kann ein Flurstück einem Umlegungs- und einem Flurbereinigungsverfahren unterliegen (u. a. Urteil des BVerwG vom 23.4.1979 – VC68.77); aus verwaltungsökonomischen Gründen wird aber eine klare Trennung zwischen beiden Verfahren empfohlen. Sofern ein Flurstück beiden Verfahren unterliegt, ist jeder Planungsträger auf die Wahrnehmung seines spezifischen Neuordnungsauftrages beschränkt. Daraus folgt, dass sich, sofern ein Bebauungsplan Festsetzungen über öffentliche Verkehrsflächen trifft, die Befugnis der Flurbereinigungsbehörde, im Plan nach § 41 FlurbG die Neuanlage öffentlicher Wege oder Straßen festzusetzen, auf den außerhalb der Festsetzungen des Bebauungsplanes gelegenen Bereich beschränkt.

6 Fazit

Zur Bereitstellung von Bauland sind vielfach bodenordnerische Maßnahmen notwendig. Weiterhin ist ein Flächenmanagement zur Umsetzung vieler Maßnahmen im Rahmen einer zukunftsgerichteten Dorffinnenentwicklung unumgänglich.

Die vorgestellten Beispiele haben gezeigt, dass das Flurbereinigungsgesetz ein geeignetes Instrumentarium bietet, um die bodenordnerischen Problemstellungen von ländlich geprägten Gemeinden zu lösen. Durch einen geschickten Einsatz dieses flexiblen Instrumentariums können auch außerhalb des Geltungsbereichs von Bebauungsplänen eventuell notwendige Baumaßnahmen rechtlich abgesichert und die eigentumsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung öffentlicher und privater Maßnahmen geschaffen werden.

Literatur

Seehusen/Schwede: Flurbereinigungsgesetz, Standardkommentar. 8. Auflage, fortgeführt von Dr. Friedrich Schwantag und Klaus Wingerter, Agricola-Verlag, 2008.

Anschrift des Autors

Dipl.-Ing. Martin Schumann
Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion
Ref. 44 – Ländliche Entwicklung
Willy-Brandt-Platz 3, 54290 Trier
martin.schumann@add.rlp.de