

Informationsveranstaltung zum Flurbereinigungsverfahren (FBV) Belziger Landschaftswiesen

Isabella Hartel
Projektleiterin Bodenordnung
Verband für Landentwicklung und
Flurneuordnung Brandenburg (vlf)
Friedrich-Engels-Str. 23
14473 Potsdam

Gliederung:

1. Begrüßung
2. Vorstellung und Aufgaben des Vorstandes
3. Neuordnung des Eigentums – ein Beispiel
4. Ausgangszustand und Ziele des Flurbereinigungsverfahrens
5. Voraussichtliche Kosten des Verfahrens
6. Fragen und Diskussion

Mit Einleitungsbeschluss entsteht:

Die Teilnehmergeinschaft

Die Teilnehmergeinschaft (TG) entsteht mit Einleitung des Verfahrens. Sie ist Körperschaft des öffentlichen Rechtes.

Die TG ist vergleichbar mit einer Gemeinde und unterliegt der Selbstverwaltung. Sie wird gebildet aus den Teilnehmern, also den Grundstückseigentümern und Inhabern grundstücksgleicher Rechte (Erbbauberechtigte, Gebäudeeigentümer etc.)

Die TG ist die Trägerin des Verfahrens. Sie nimmt gemäß § 18 FlurbG die gemeinschaftlichen Angelegenheiten der Teilnehmer wahr. Die Organe der Teilnehmergeinschaft sind die Teilnehmerversammlung und der ehrenamtliche Vorstand.

Teilnehmergeinschaft (TG) wird vertreten durch den von ihr gewählten Vorstand

Ordentliche Vorstandsmitglieder:

Herr Reinhard Prinz (*Vorstandsvorsitzender*)
Herr Uwe Moritz
Herr Matthias Wandel
Frau Tatjana Schmoll
Frau Melitta Boese
Herr Olaf Friedrich

Stellvertretende Vorstandsmitglieder:

Herr Reinhard Benke
Herr Roland Böttche
Herr Christoph Lüdicke
Herr Norbert Eschholz
Herr Christoph Grund
Herr Patrick Feuerherdt

Fachvorstand:

Herr Joachim Schneidewind

Aufgaben der TG:

Das Brandenburgische Landentwicklungsgesetz

Mit Inkrafttreten des Brandenburgischen Landentwicklungsgesetzes am 5. Juli 2004 wurden die Aufgaben der Flurbereinigungsbehörde im Wesentlichen auf die Teilnehmergeinschaft übertragen.

Damit ist die TG Flurbereinigungsbehörde im Sinne des Flurbereinigungs-gesetzes und zuständig für folgende Aufgaben im übertragenen Wirkungskreis:

- Neugestaltung des Verfahrensgebietes
- Führung aller notwendigen Verhandlungen
- Erstellung des Flurbereinigungsplanes
- Ergreifung aller Maßnahmen, die zur Ausführung des Flurbereinigungsplanes notwendig sind.

Bearbeitung durch:

Der Verband für Landentwicklung und Flurneuordnung Brandenburg (vlf)

Für die jeweiligen – teils sehr komplexen – Aufgaben der TG steht der im Jahr 2000 gegründete Verband für Landentwicklung und Flurneuordnung Brandenburg (vlf) als Dienstleister für die TG bereit.

Der vlf ist ebenso wie jede Teilnehmergeinschaft eine Körperschaft des öffentlichen Rechtes. Dem Verband steht fachkundiges Personal zur Verfügung, das die Beschlüsse der TG vollzieht und einen großen Teil des Verwaltungsaufwandes effizient, schnell und kostengünstig übernimmt.

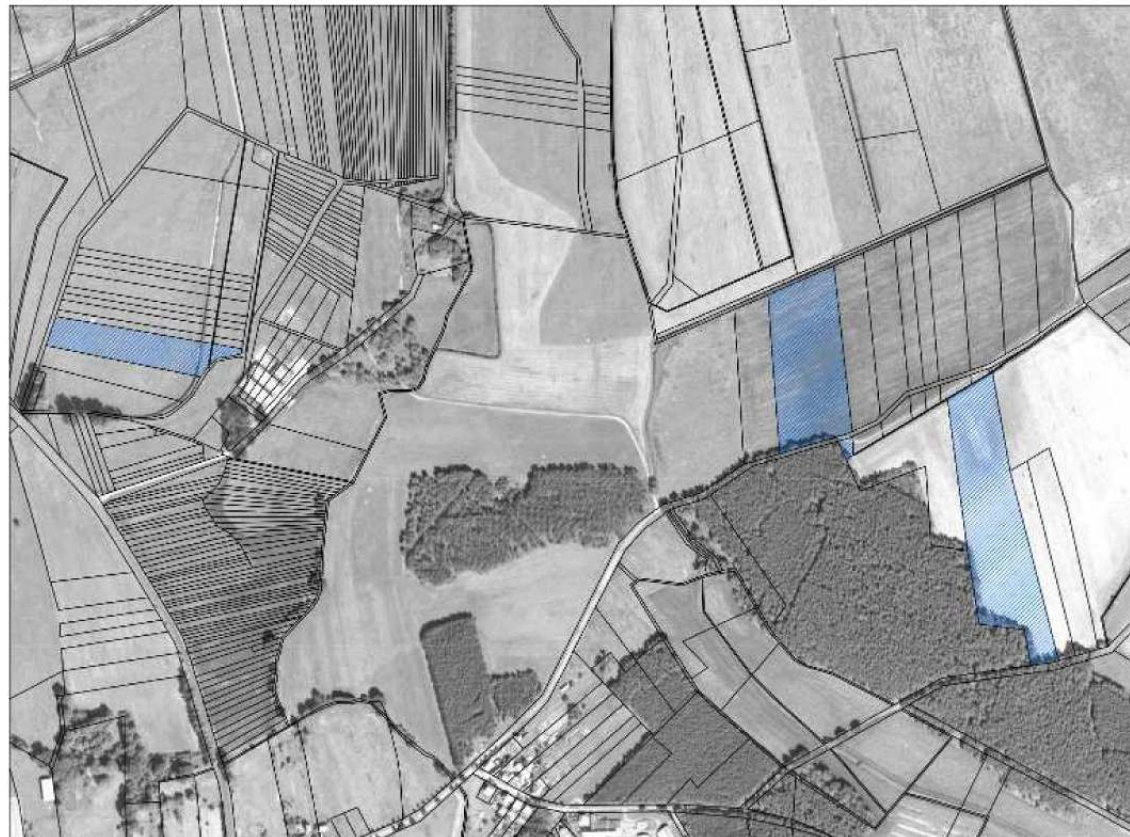
Neuordnung des Eigentums – ein Beispiel:

Untergang der alten und Entstehung neuer Katastergrenzen



Neuordnung des Eigentums – ein Beispiel:

Flurstücke eines Eigentümers



Neuordnung des Eigentums – ein Beispiel:

Maßgebend → der jetzige Zustand Vorort



Neuordnung des Eigentums – ein Beispiel:

Definition der bedingten Grenzen (jetzigen Wege und Gräben)



Neuordnung des Eigentums – ein Beispiel:

Definition der neuen Flurstücksgrenzen – Bildung wertgleicher Flurstücke



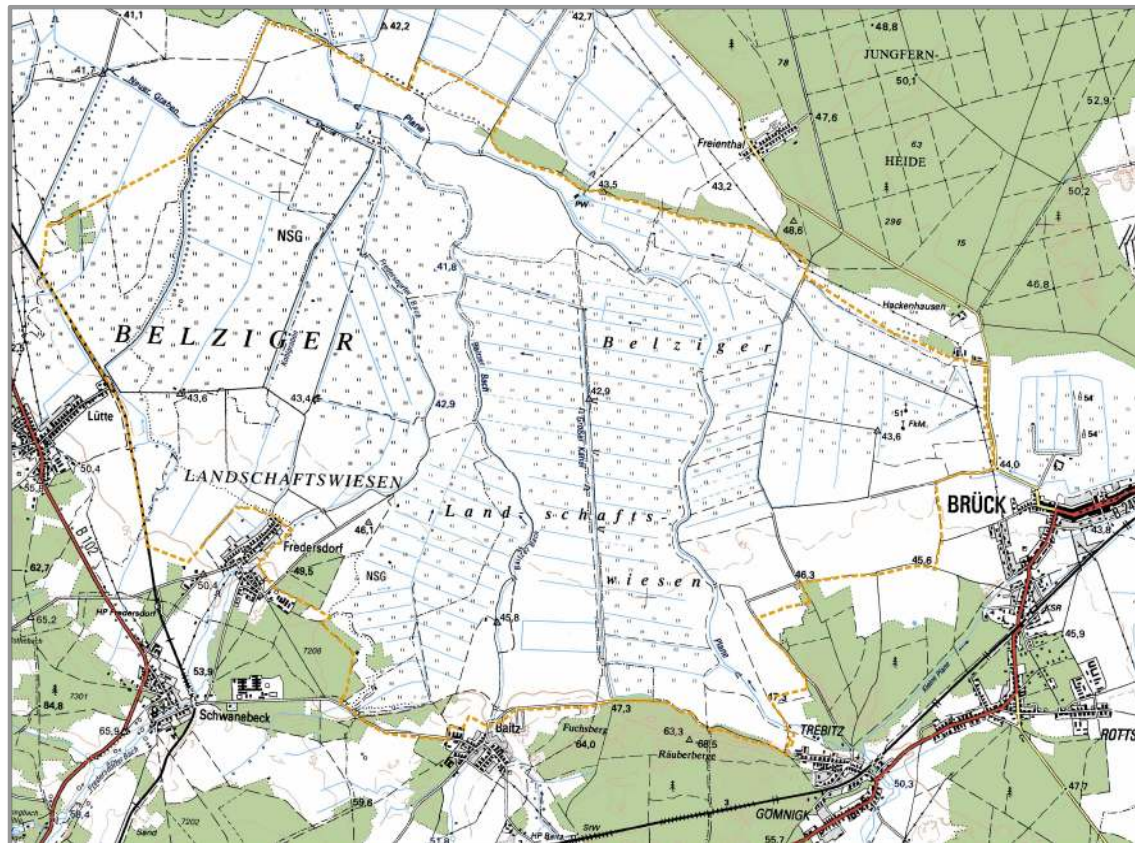
Neuordnung des Eigentums – ein Beispiel:

wertgleiches neues Flurstück des Beispiel-Eigentümers



Ausgangszustand und Ziele in den Belziger Landschaftswiesen:

Lage:

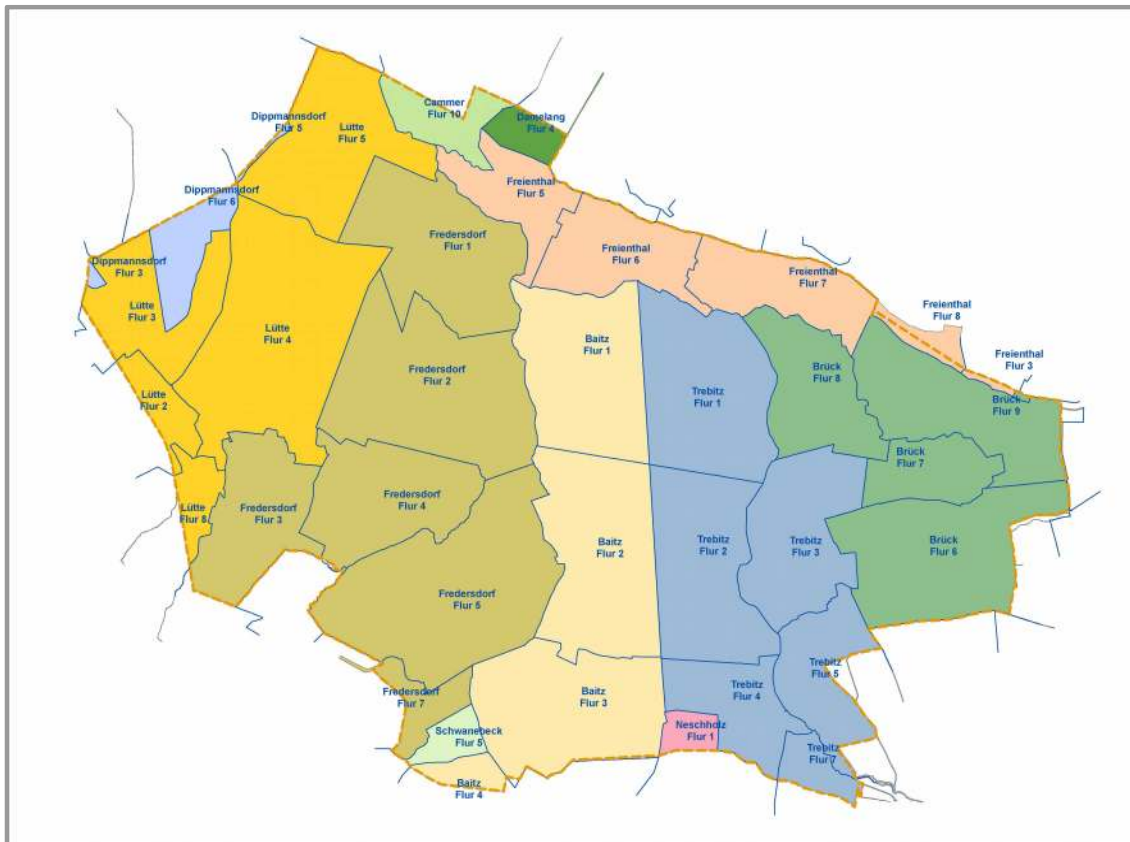


Veranlassung:

- Zersplitterung des Grundbesitzes
- keine Übereinstimmung der Flurstücksgrenzen mit der tatsächlichen Nutzung (topografische Grenzen)
- Verlauf der Wege und Gräben auf fremden Grund und Boden
- unterschiedliche Nutzungsansprüche
- Verbesserung der Agrarstruktur
- Erschließungsdefizite
- Schlechter Zustand der Wege

Ausgangszustand und Ziele in den Belziger Landschaftswiesen:

Beteiligte Gemarkungen / Fluren

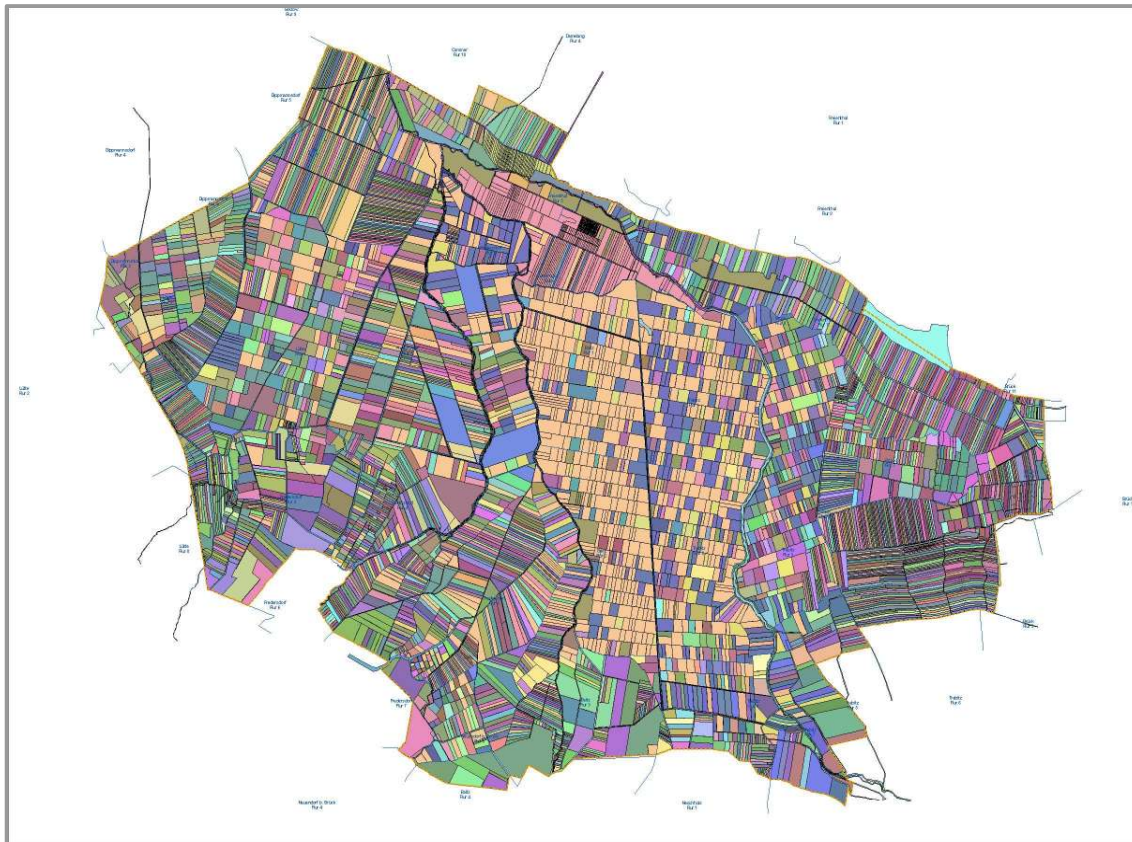


- **Verfahrensgröße: 4.380 ha**
- **Gemeinde Bad Belzig:**
 - Gem. Dippmannsdorf, Flur 3*, 5*, 6*
 - Gem. Lütte, Flur 2*, 3*, 4, 5, 8*
 - Gem. Fredersdorf, Flur 1, 2, 3*, 4*, 5, 7*
 - Gem. Neschholz, Flur 1*
 - Gem. Schwanebeck, Flur 5*
- **Gemeinde Brück:**
 - Gem. Baitz, Flur 1, 2, 3, 4*
 - Gem. Brück, 6*, 7, 8, 9*
 - Gem. Trebitz, Flur 1, 2, 3, 4, 5*, 7*
- **Gemeinde Planebruch:**
 - Gem. Cammer, Flur 10*
 - Gem. Freienthal, 5, 6, 7
 - Gem. Damelang, Flur 4*

* tlw.

Ausgangszustand und Ziele in den Belziger Landschaftswiesen:

Eigentumsstruktur

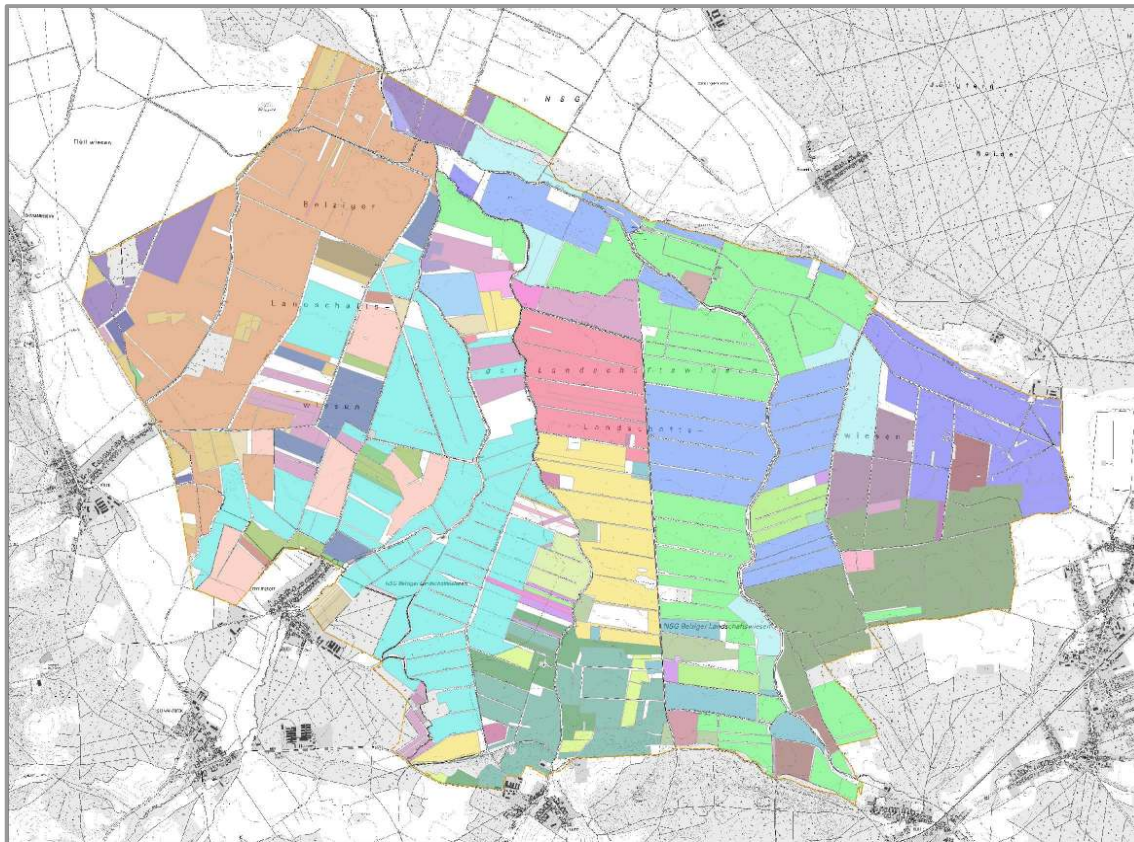


Auswertung:

- Anzahl Eigentümer: 920
- Anzahl Flurstücke: 7.429
- Ø Flurstücksgröße: 0,59 ha
- jeder Eigentümer Ø 8 Flurstücke mit einer Fläche von 4,8 ha
- 55 % der Flächen im privaten Eigentum

Ausgangszustand und Ziele in den Belziger Landschaftswiesen:

Agrarstruktur



Auswertung:

- 47 Bewirtschafter davon 34 im Haupt- und 13 im Nebenerwerb
- bewirtschaftete Fläche 3.923 ha (73% GL und 27% AL)
- 80 % der Fläche wird von 12 Betrieben bewirtschaftet

Ausgangszustand und Ziele in den Belziger Landschaftswiesen:

Nutzungsansprüche



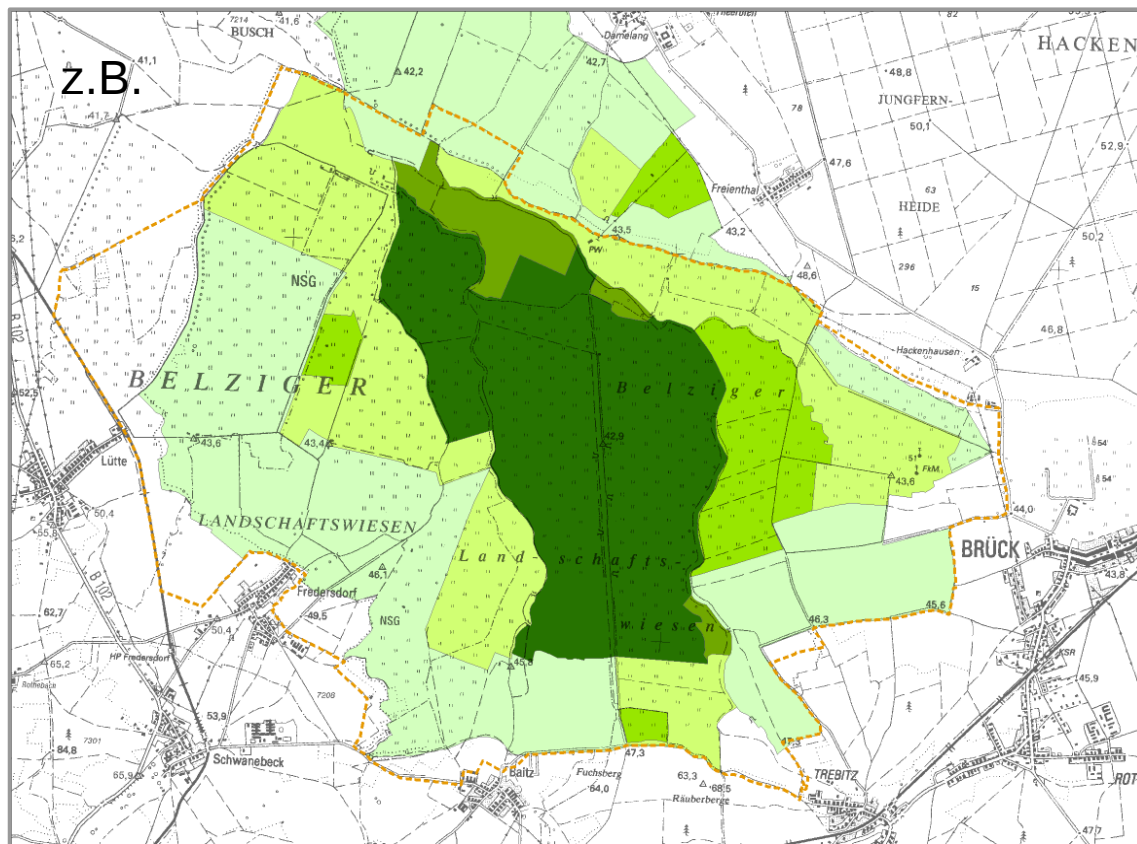
Unterschiedliche Nutzungsansprüche

- landwirtschaftliche Nutzung fast aller Flächen
- Nutzungseinschränkungen im Naturschutzgebiet
- Flächen zum Schutz der Großtrappe
- Moorschutz
- Gewässerentwicklungskonzept

→ Ziel: unterschiedliche Nutzungen in Einklang bringen

Ausgangszustand und Ziele in den Belziger Landschaftswiesen:

Erarbeitung eines Konzepts für konfliktfreie Nutzung



- Vorbehalt von Flächen für bestimmte Nutzung
- Tausch der Landesflächen in die Kernzone
- Austausch von privaten Flächen aus der Kernzone

→ Ziel: unterschiedliche Nutzungen in Einklang bringen

Ausgangszustand und Ziele in den Belziger Landschaftswiesen:

Nutzungsgrenzen und Katastergrenzen stimmen nicht überein



- **Verlauf der Erschließungswege über privatem Eigentum**
- **Zerschneidung des Eigentums**
- **Landwirtschaftliche Nutzung evtl. Verpachtung nur von Teilfläche des gesamten Flurstücks**
- **Keine Übereinstimmung zwischen der örtlichen Nutzung und den tatsächlichen Eigentumsverhältnissen**

→ Ziel: neue Flurstücksgrenzen bei Berücksichtigung der tatsächlichen Nutzung

Ausgangszustand und Ziele in den Belziger Landschaftswiesen:

Wege über fremden Grund und Boden

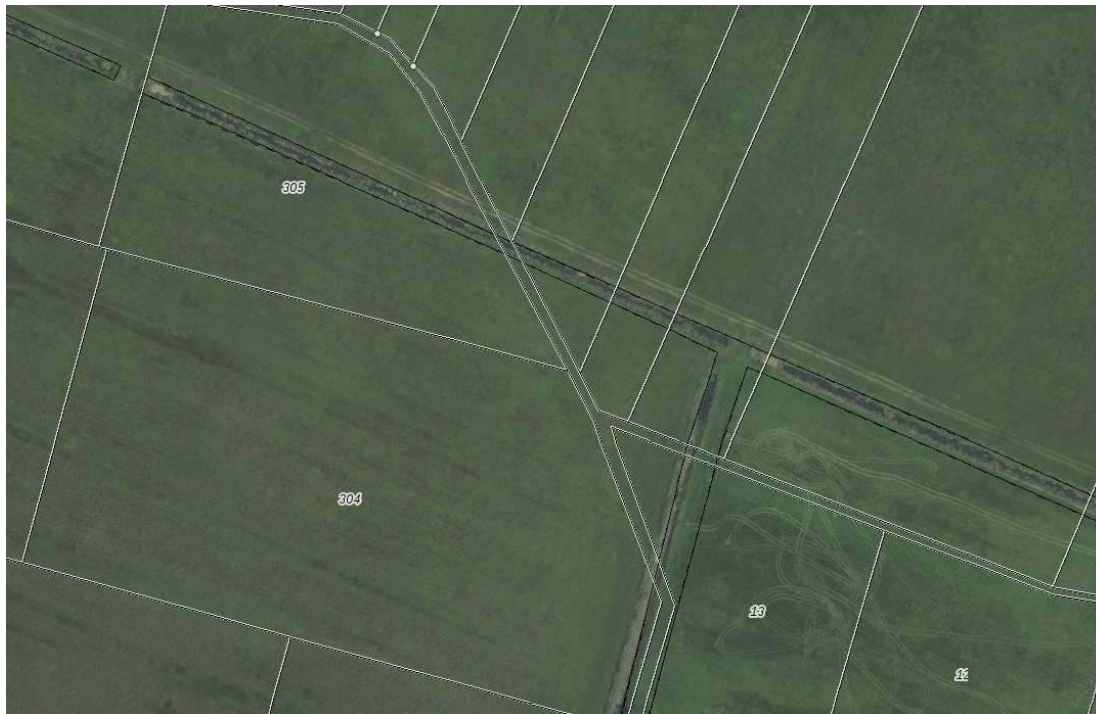


- **Verlauf der Erschließungswege über privatem Eigentum**
- **Zerschneidung des Eigentums**
- **Landwirtschaftliche Nutzung evtl. Verpachtung nur von Teilfläche des gesamten Flurstücks**
- **Keine Übereinstimmung zwischen der örtlichen Nutzung und den tatsächlichen Eigentumsverhältnissen**

→ Ziel: neue Flurstücksgrenzen bei Berücksichtigung der tatsächlichen Nutzung

Ausgangszustand und Ziele in den Belziger Landschaftswiesen:

Gräben über fremden Grund und Boden

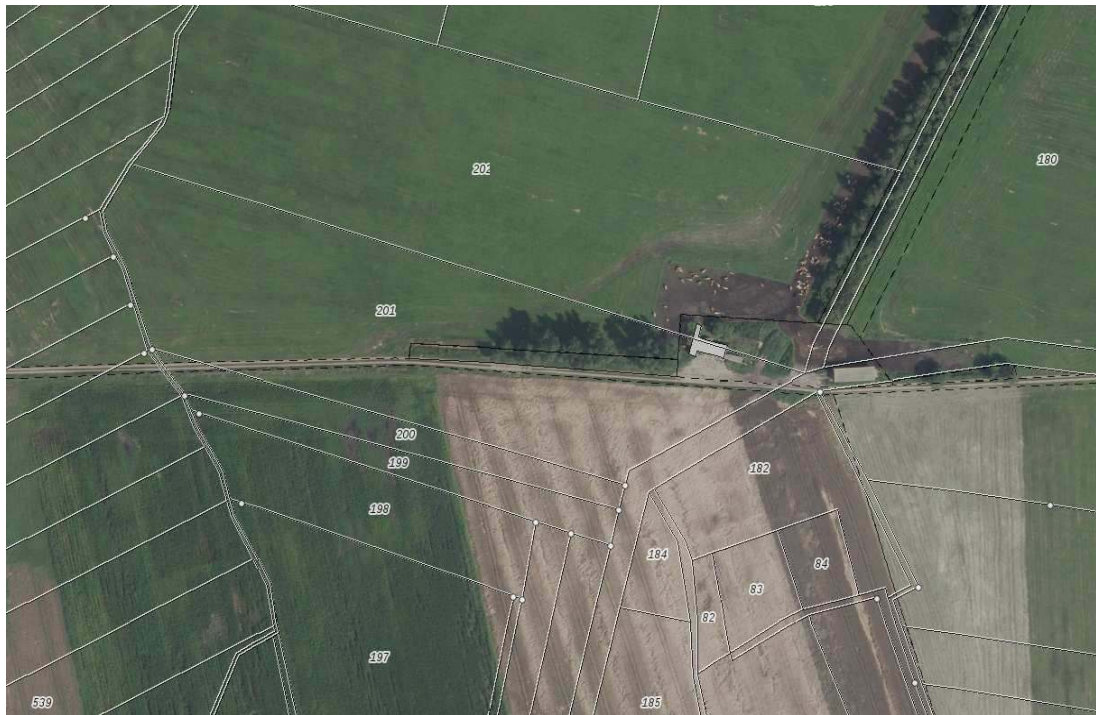


- **Verlauf der Erschließungswege über privatem Eigentum**
- **Zerschneidung des Eigentums**
- **Landwirtschaftliche Nutzung evtl. Verpachtung nur von Teilfläche des gesamten Flurstücks**
- **Keine Übereinstimmung zwischen der örtlichen Nutzung und den tatsächlichen Eigentumsverhältnissen**
-

→ neue Flurstücksgrenzen bei Berücksichtigung der tatsächlichen Nutzung

Ausgangszustand und Ziele in den Belziger Landschaftswiesen:

Wege über fremden Grund und Boden

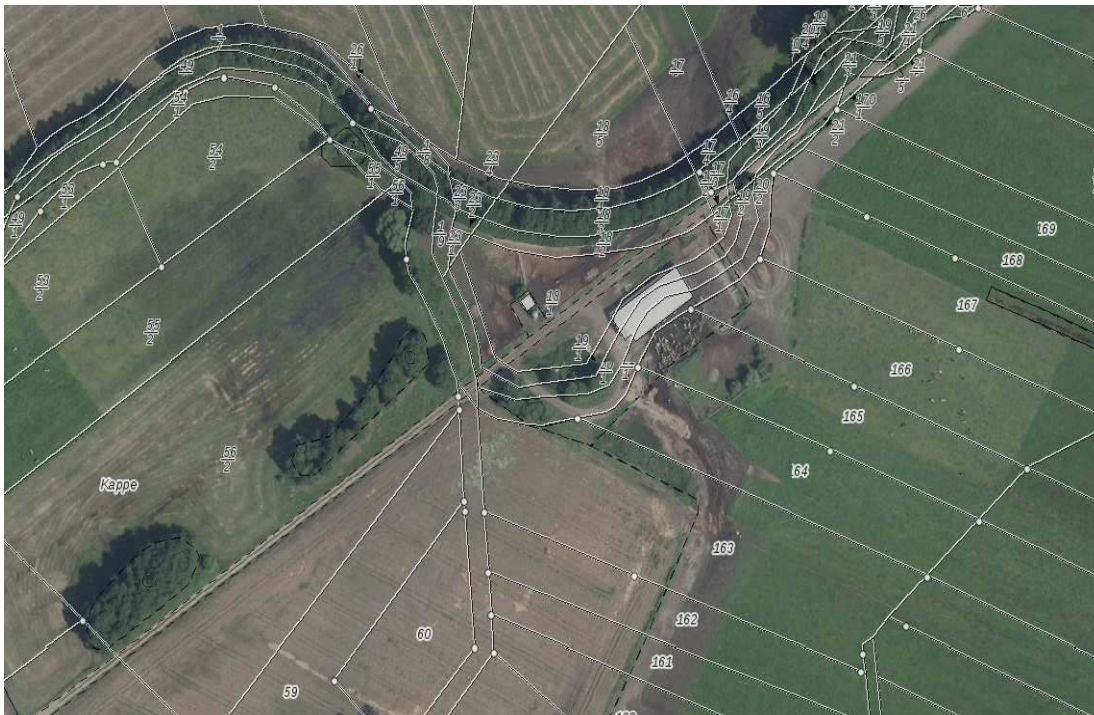


- **Verlauf der Erschließungswege über privatem Eigentum**
- **Zerschneidung des Eigentums**
- **Landwirtschaftliche Nutzung evtl. Verpachtung nur von Teilfläche des gesamten Flurstücks**
- **Keine Übereinstimmung zwischen der örtlichen Nutzung und den tatsächlichen Eigentumsverhältnissen**

→ neue Flurstücksgrenzen bei Berücksichtigung der tatsächlichen Nutzung

Ausgangszustand und Ziele in den Belziger Landschaftswiesen:

Wege über fremden Grund und Boden



- **Verlauf der Erschließungswege über privatem Eigentum**
- **Zerschneidung des Eigentums**
- **Landwirtschaftliche Nutzung evtl. Verpachtung nur von Teilfläche des gesamten Flurstücks**
- **Keine Übereinstimmung zwischen der örtlichen Nutzung und den tatsächlichen Eigentumsverhältnissen**

→ Ziel: neue Flurstücksgrenzen bei Berücksichtigung der tatsächlichen Nutzung

Ausgangszustand und Ziele in den Belziger Landschaftswiesen:

Erschließungssituation



- **Flurstücke ohne Erschließung**
- **Eine Zuwegung zum Eigentum nur über fremden Grund und Boden**
- **damit Verfügbarkeit über Eigentum nur eingeschränkt**

→ Ziel: rechtliche Erschließung jedes Flurstücks (durch tatsächlichen Weg, Grünweg oder Erschließung in Form von Grunddienstbarkeit)

Ausgangszustand und Ziele in den Belziger Landschaftswiesen:

Grundbuch

Amtsgericht Brandenburg an der Havel

Grundbuch

von

Baitz

Blatt 153

- **Kenntnis über Eigentum**
- **nicht mehr benötigte Lagerechte (z.B. Wege- , Leitungsrechte) werden aufgehoben**
- **alte personenbezogene Rechte werden bei Zusammenlegung gelöscht**
- **neue lagebezogene Rechte werden neu begründet**
- **Übernahme von genauen Flächenangaben**

→ Ziel: Berichtigung der Grundbücher

Ausgangszustand und Ziele in den Belziger Landschaftswiesen:

Voraussetzung für Tausch / Bildung neuer Flurstücke → Wertermittlung

Wichtigster Grundsatz:

Das in das Bodenordnungsverfahren eingebrachte Land wird in Land von gleichem Wert abgefunden (§ 44 FlurbG). Dazu ist eine Wertermittlung erforderlich.

Wie sieht diese Wertermittlung aus:

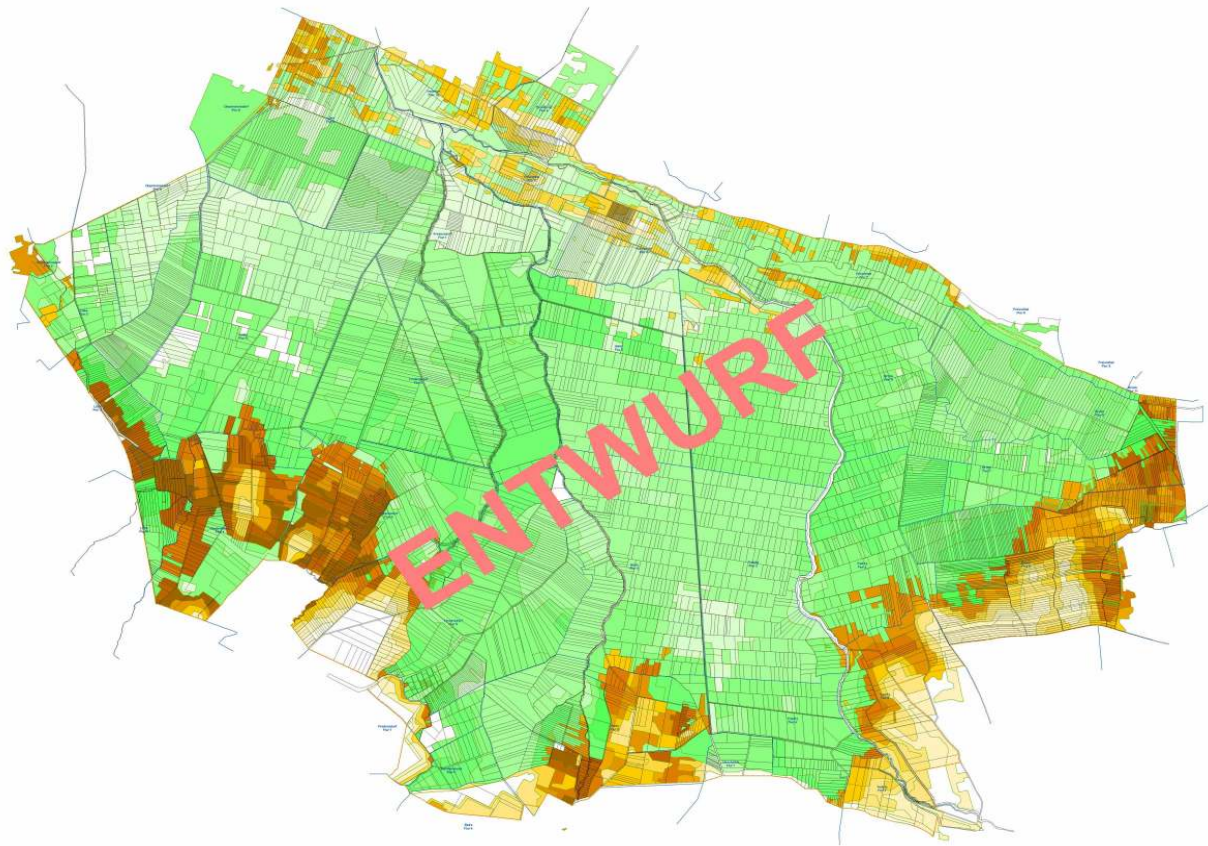
Im Flurneuordnungsverfahren ist der **Wert** landwirtschaftlicher Grundstücke nach dem **Nutzen** zu bestimmen, den ein Flurstück bei gemeinüblicher ordnungsgemäßer Bewirtschaftung für jeden Besitzer hat (**nicht nach dem Verkehrswert**).

Bestimmt wird der Wert der Grundstücke eines Teilnehmers im Verhältnis zum Wert der Grundstücke aller Teilnehmer

Also ein **relativer Wert** oder Tauschwert

Festsetzung der Wertermittlung – Planung 2017

Grundlagenermittlung für die Erstellung der Wertkarte



Bodenschätzung

bzw.

Nachschätzung

Voraussichtliche Kosten

Die Kosten eines Verfahrens sind im Flurbereinigungsgesetz geregelt.

§ 104 Verfahrenskosten

„Die persönlichen und sächlichen Kosten der Behördenorganisation (Verfahrenskosten) trägt das Land.“

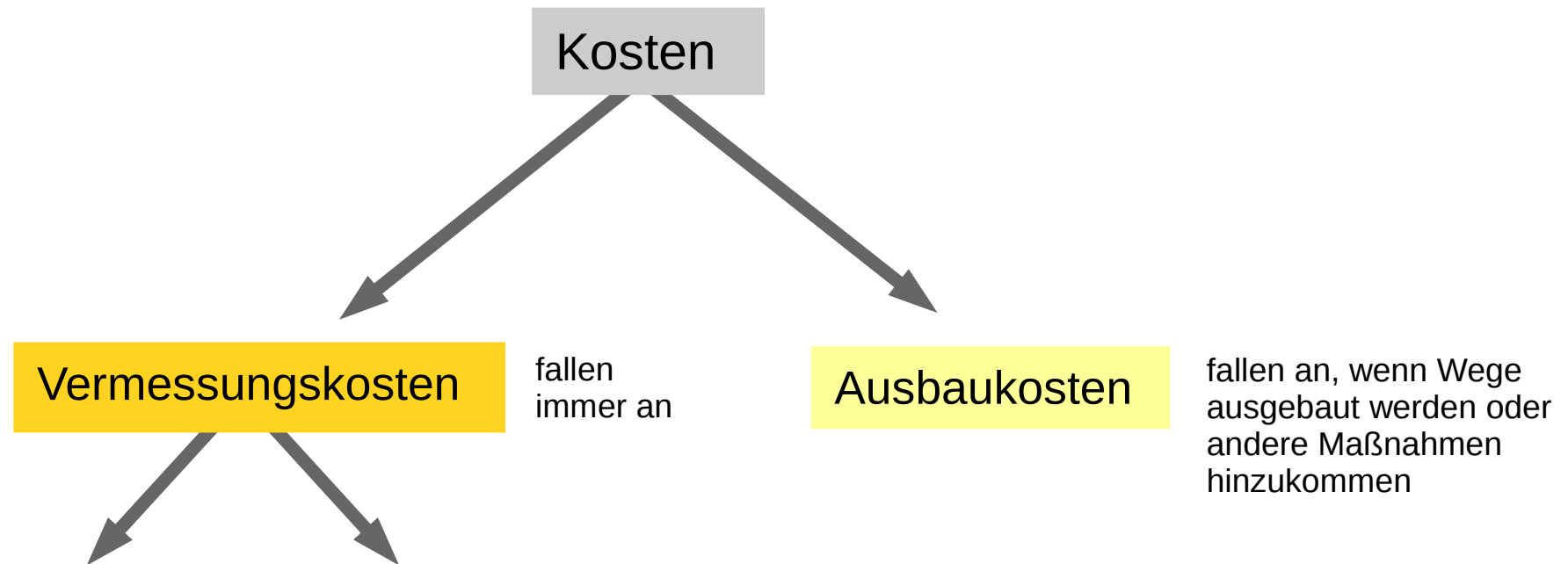
§ 105 Ausführungskosten

„Die zur Ausführung der Flurbereinigung erforderlichen Aufwendungen fallen der Teilnehmergeinschaft zur Last (Ausführungskosten).“

Wie hoch sind die Ausführungskosten?

Wie ermittelt sich der Beitrag des jeweiligen Grundstückseigentümers?

Voraussichtliche Kosten



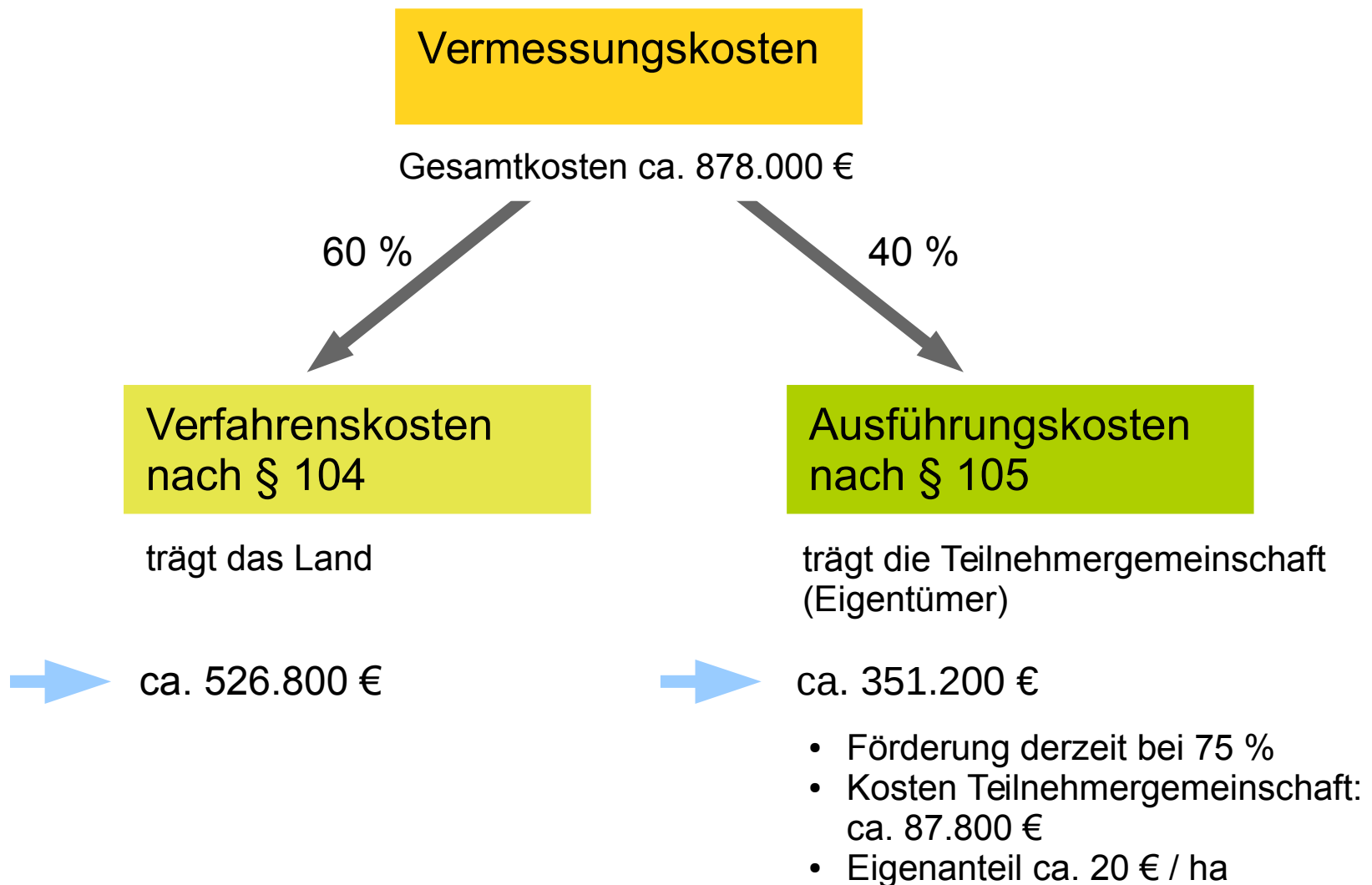
Verfahrensgrenze

- Feststellung der Verfahrensgrenze

Vermessung in der Feldlage

- Übernahme der Qualitätsverbesserung ALK
- Erfassung Blockgrenzen und Topographie
- Planabsteckung
- Vermessungsschriften
- Nachtragsbearbeitung und Katasterberichtigung
- Vermessung von Hof- und Stallanlagen

Voraussichtliche Kosten



Vielen Dank.

Isabella Hartel

Projektleiterin Bodenordnung

Verband für Landentwicklung und
Flurneuordnung Brandenburg (vlf)

Friedrich-Engels-Str. 23

14473 Potsdam

Tel.: +49(0)331-70422-90

Fax: +49(0)331-70422-19

isabella.hartel@vlf-brandenburg.de

www.vlf-brandenburg.de