

Flurbereinigung Cottbuser Ostsee

Verf.-Nr.: 600117

**Aufklärung der Bodeneigentümer und Erbbauberechtigten
gemäß § 5 Abs. 1 Flurbereinigungsgesetz
am 01.03.2017 im Stadthaus Cottbus**

Flurbereinigung Cottbuser Ostsee

Landesamt für Ländliche Entwicklung,
Landwirtschaft und Flurneuordnung (LELF)
Dienstort Luckau
Referat 23, Bodenordnung
Fachvorstand Detlef Albinus

1. Zielsetzung des Termins
2. Anlass der geplanten Verfahrensdurchführung
3. Ablauf eines Flurbereinigungsverfahrens und Rechtsschutz
4. Durchführung der Flurbereinigungsverfahren
 - Organisation/Zuständigkeiten
 - Kosten
 - Zeitablauf
 - Abgrenzung des Verfahrensgebietes
5. Diskussion/Fragen

TOP 1 Zielsetzung des Termins

- **Aufklärung der Eigentümer über das geplante Verfahren
§ 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**

Die Lausitz Energie Bergbau AG (LEAG) hat gemäß der Braunkohlenpläne und den darauf aufbauenden Abschlussbetriebsplänen die Tagebaugebiete wieder nutzbar zu machen. Es entsteht eine neue Landschaft mit einer veränderten Nutzungsstruktur.

- Grundstückszuschnitte, Kataster und Grundbuch stimmen nicht mehr mit den örtlichen Verhältnissen überein
- Verkäufe der LEAG finden statt bzw. sollen stattfinden
- Lösung: Flurbereinigungsverfahren nach § 86 FlurbG
- Ausführung: MLUL, LELF Luckau, vlf, ÖbVI
- Vereinbarung zwischen LELF und Vattenfall (LEAG) im September 2016
- Kostenübernahme durch die LEAG für Verwaltung und Vermessung
- Kostenbeteiligung der Stadt Cottbus, der Gemeinde Teichland und AG Kahren/Branitz eG

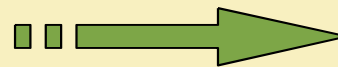
§ 86 FlurbG

- (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. Nachteile für die allgemeine Landeskultur zu beseitigen, die durch Herstellung, Änderung oder Beseitigung von Infrastrukturanlagen oder durch ähnliche Maßnahmen entstanden sind.
- (2) ...
 2. Das vereinfachte Flurbereinigungsverfahren kann auch eingeleitet werden, wenn ein Träger von Maßnahmen nach Abs. 1 die Flurbereinigung beantragt.
- (3) ...

Der Träger von Maßnahmen nach Absatz 1 hat an die Teilnehmergeinschaft die von ihm verursachten Ausführungskosten (§ 105 FlurbG) zu zahlen.

TOP 3 - Ablauf eines Verfahrens Wie wird Flurbereinigung durchgeführt?

Vor der Flurbereinigung:



*Auflösen des alten
Katasters und
Neuordnung*

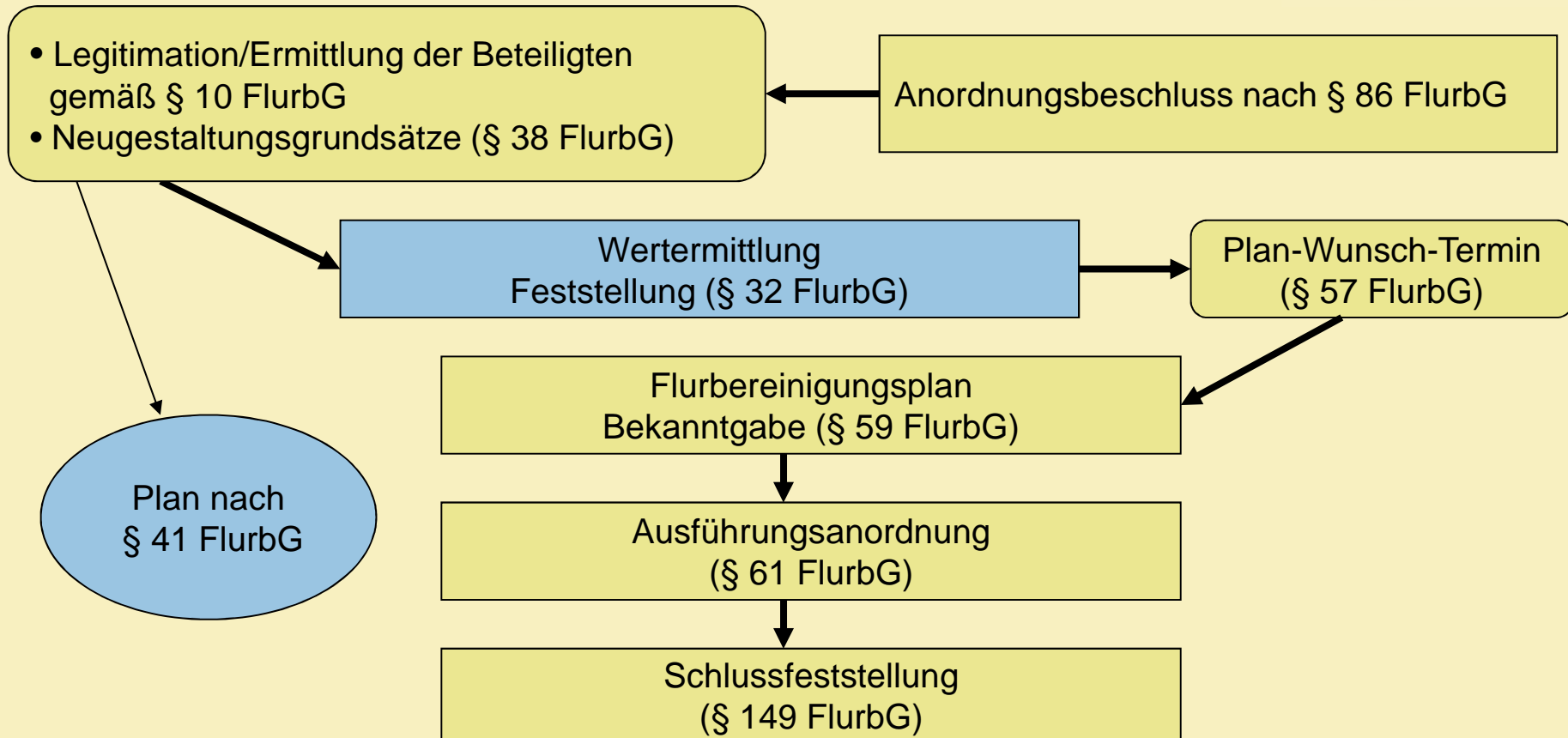
Nach der Flurbereinigung:



- unwirtschaftlich geformte Grundstücke
- getrennte Eigentumsverhältnisse am Grundstück
- Grundstücke ohne Wegeanbindung
- Unklarheiten hinsichtlich der Lage des Grundeigentums

- Schaffung von Volleigentum
- wirtschaftlichere Formen
- Erschließung durch Wege
- Beseitigung von Investitionshemmnissen

Flurbereinigungsverfahren - Ablauf



Rechtsschutz in der Flurbereinigung

Verwaltungsakt

Frist: 1 Monat

Widerspruch

Wertermittlung
Flurbereinigungsplan

LELF Luckau
(Widerspruchsbehörde)

MLUL Potsdam
(Spruchstelle)

Abhilfe
LELF Luckau

Widerspruchsbescheid
LELF Luckau

Abhilfe
MLUL Potsdam

Widerspruchsbescheid
MLUL Potsdam

Klage beim Obergericht
Berlin-Brandenburg
(Flurbereinigungssenat) Frist: 1 Monat

URTEIL

TOP 3 - Ablauf eines Verfahrens Wie wird Flurbereinigung durchgeführt?

Erlass Anordnungsbeschluss (AOB)

- Verwaltungsakt des LELF
- mit dem AOB entsteht die Teilnehmergeinschaft (TG) kraft Gesetz (§ 16 FlurbG) als *Körperschaft des öffentlichen Rechts*
- öffentliche Bekanntmachung des AOB in den Amtsblättern
- Inhalt
 - Festlegung der Gebietskulisse der Flurbereinigung
 - Name und Sitz der Teilnehmergeinschaft
 - Einführung zeitweiliger Einschränkungen
 - grundsätzliche Kostenregelung
 - Begründung/gesetzliche Grundlagen
 - Rechtsbehelfsbelehrung

TOP 3 - Ablauf eines Verfahrens

Vorstandswahl

Vorstand – Entscheidungsgremium der Teilnehmergeinschaft

- Wahl durch Teilnehmersammlung (Personenwahl)
- soll unterschiedliche Interessenlagen berücksichtigen (Bodeneigentümer, Landnutzer, Kommunen, ...) (§ 3 Abs. BbgLEG)
- Zuständigkeit:
 - Vertretung der gemeinschaftlichen Interessen der TG
 - Wertermittlung
 - Neugestaltung des Flurbereinigungsgebietes
 - Finanzierung
- steht unter der Fachaufsicht des LELF, Fachvorstand als „geborenes“ Mitglied des Vorstandes

Ermittlung der Beteiligten (Teilnehmer und Nebenbeteiligte)

Legitimation der Beteiligten (nach den Angaben im Grundbuch)

- Wer ist am Verfahren beteiligt? (→ Vertreterbestellung nötig?)
- Der Beteiligte = Adressat der Verwaltungsakte
- Die Rechte der Teilnehmer (Abt. I) und Nebenbeteiligten (Abt. II und III) werden im Verwaltungsverfahren umfassend neu geordnet
- Mitwirkungsmöglichkeiten der Beteiligten im Verfahren sind daran gebunden, dass diese berechtigt sind, Verfügungen über ihre Grundstücke/Rechte vorzunehmen

TOP 3 - Ablauf eines Verfahrens

Wertermittlung in der Flurneuordnung

Gesetzliche Grundlagen

- §§ 27 bis 33 Flurbereinigungsgesetz (FlurbG)
- Brandenburgisches Landentwicklungsgesetz: Die Wertermittlung obliegt dem Vorstand der Teilnehmergeinschaft.

Ergänzende Rechts- und Verwaltungsvorschriften:

- Gesetz über die Schätzung des Kulturbodens vom 16.10.1934
- Baugesetzbuch und Landesbauordnung
- Baunutzungsverordnung, Immobilienwertverordnung
- FB - Richtlinie über die Wertermittlung des Landes Brandenburg
- Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft LandR 78

TOP 3 - Ablauf eines Verfahrens

Wertermittlung in der Flurneuordnung

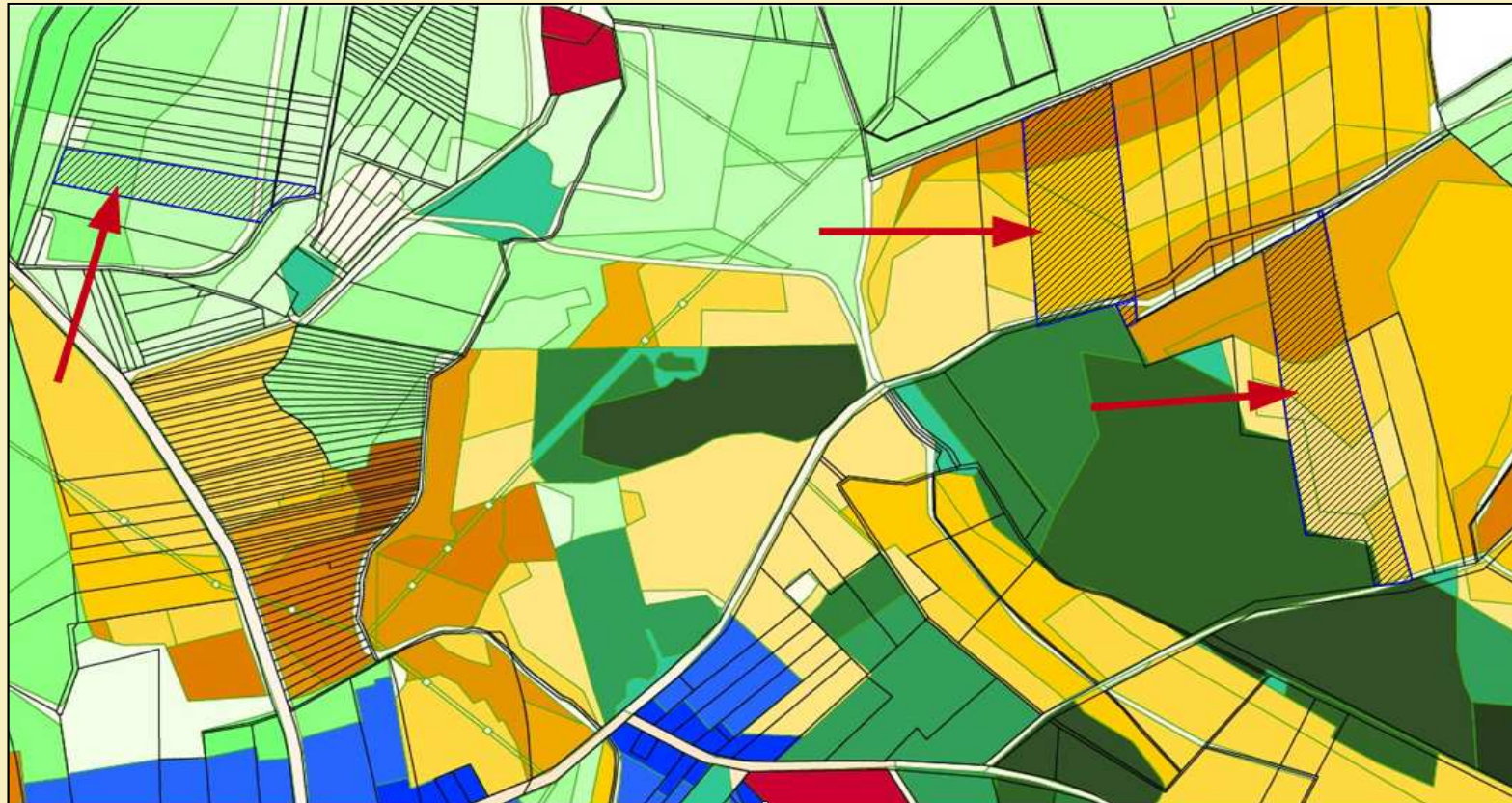
Wertermittlung nach §§ 27 ff FlurbG

„Um die Teilnehmer mit Land von gleichem Wert abfinden zu können, ist der Wert der alten Grundstücke zu ermitteln. Die Wertermittlung hat in der Weise zu erfolgen, dass der Wert der Grundstücke eines Teilnehmers im Verhältnis zum Wert aller Grundstücke des Flurbereinigungsgebietes zu bestimmen ist.“

- Nachschätzung, soweit erforderlich
- Bewertung nach dem landwirtschaftlichen Ertragswert
- Die allg. Nachfrage nach Grund und Boden bleibt außer Acht!
- Besonderer Termin zur Erläuterung der Wertermittlungsergebnisse

TOP 3 - Ablauf eines Verfahrens

Wertermittlung in der Flurneuordnung



TOP 3 - Ablauf eines Verfahrens

- Beteiligung der Grundstückseigentümer (Planwuschtermin) -

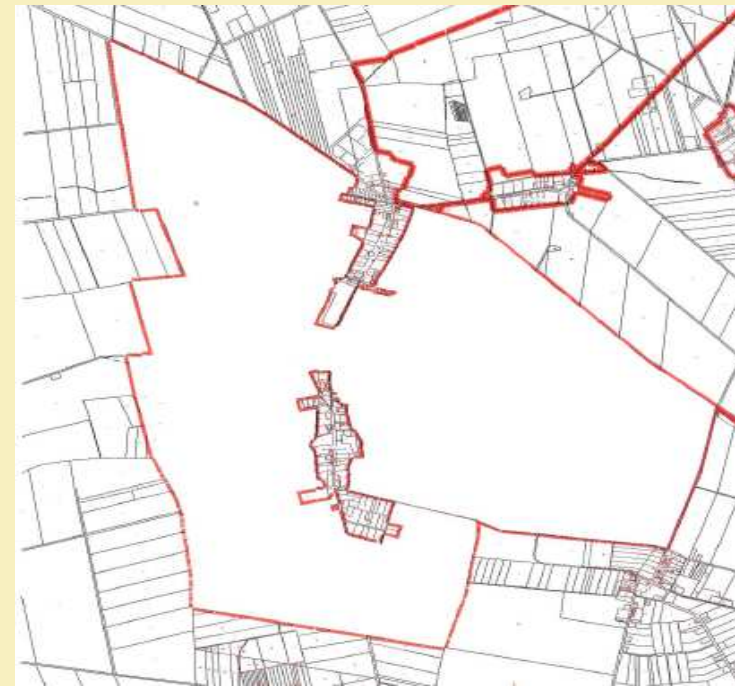
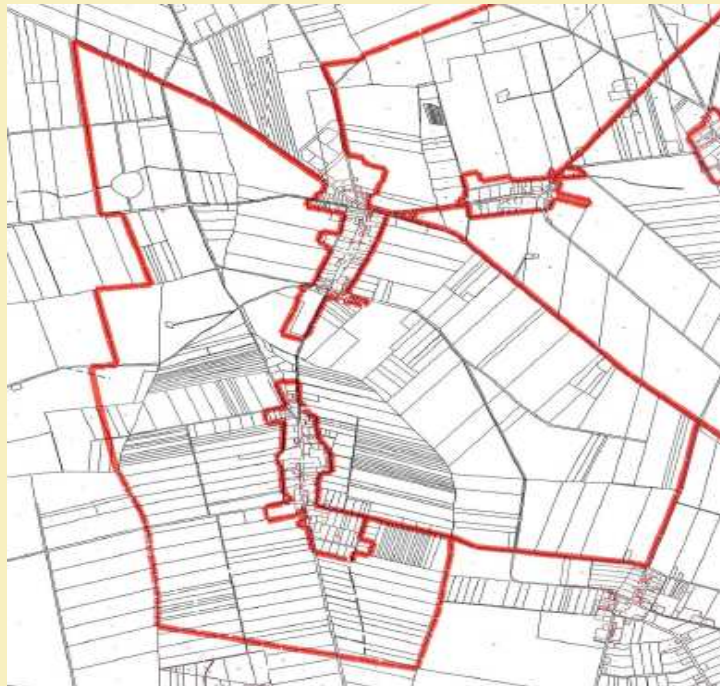
Planwuschtermin (§ 57 FlurbG)

- Durchführung der Planwuschtermine: Anhörung des Teilnehmers über seine Abfindungswünsche
 - Lagewünsche, Nutzungsartenwechsel
 - Berücksichtigung von Pachtverhältnissen und anderen Rechten
 - eventuelle Landverzichtserklärungen
 - Betriebsentwicklung
 - wertgleich (Berücksichtigung objektiver Kriterien wie Bodengüte, Nutzungsart, Entfernung zur Hofstelle, sonstige wertbeeinflussende Qualitätsmerkmale)
 - Abfindung in möglichst großen Abfindungsflächen
 - Erschließungsgebot

TOP 3 - Ablauf eines Verfahrens

Begrenzung des Gestaltungsspielraumes durch Verfahrensgrenze

Feststellung Verfahrensgrenze = Voraussetzung für neues Kataster innerhalb des Verfahrensgebietes



TOP 3 - Ablauf eines Verfahrens

- Bildung der neuen Bedingungsgrenzen
Wege, Gewässer, Nutzungsarten -



Bildung neuer Blockgrenzen/topographisch bedingte Grenzen

Aufstellung des FB-Planes - Neugestaltung des Verfahrensgebiets:

Gestaltungsauftrag: Optimierung des Eigentums

Abwägung/Interessenausgleich

- Erstellung des Zuteilungsentwurfs, Beratung im Vorstand,
- nach Genehmigung:
- Aufstellung des FB-Planes und seine Bekanntgabe

TOP 3 - Ablauf eines Verfahrens

- neue Feldeinteilung als Grundlage für den FB-Plan -



Beispiel neue Feldeinteilung

01.03.2017

Flurbereinigung Cottbuser Ostsee

TOP 4 – Durchführung eines Verfahrens

Organisation

Einbindung externer Kräfte in die Verfahrensdurchführung

▪ Planungsleistungen:

- werden erbracht durch: Verband für Landentwicklung und Flurneuordnung Brandenburg (vlf), Sitz Calau – Projektleiterin Frau Buder
- Dienstleister für alle bodenordnerischen Planungen im Verfahrensablauf

▪ Wertermittlung:

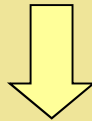
- Prüfung der Bodenschätzungsergebnisse: Finanzamt Cottbus
- sonstige Fragen der Wertermittlung: Einbeziehung Sachverständige

▪ Verfahrensbegleitung/Aufsicht LELF:

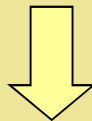
- Fachvorstand – Herr Albinus

TOP 4 - Kosten im Verfahren

Verfahrenskosten § 104 FlurbG



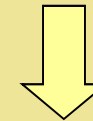
Persönliche und sächliche Kosten
Behördenorganisation



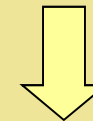
trägt das Land



Ausführungskosten § 105 FlurbG



Vermessungsnebenkosten,
Kosten für gemeinschaftliche
Anlagen



trägt die Teilnehmergeinschaft
(75 bis 90 % Förderung)



Besonderheit im Verfahren *Flurbereinigung Cottbuser Ostsee*:

Die Kosten des Verfahrens zur Feststellung der Neuordnung der Eigentumsverhältnisse tragen die LEAG, die Stadt Cottbus, die Gemeinde Teichland und die AG Kahren/Branitz eG.

TOP 4 – Geplanter Zeitablauf

Anordnungsbeschluss	1. Hj. 2017
Wahl des Vorstandes der Teilnehmergeinschaft	1. Hj. 2017
Legitimation der Beteiligten	2017 - 2024
Neugestaltungsgrundsätze	2016 - 2018
Örtliche Durchführung der Wertermittlung	2018 - 2019
Bekanntgabe/ Feststellung der Wertermittlung	2019
Planwunsch	2020
Zuteilungsentwurf	2022
Vorläufige Besitzeinweisung	2022
Bekanntgabe und Ausführung des Flurbereinigungsplanes	2024
Berichtigung der öffentlichen Bücher	2026

Flurbereinigung Cottbuser Ostsee

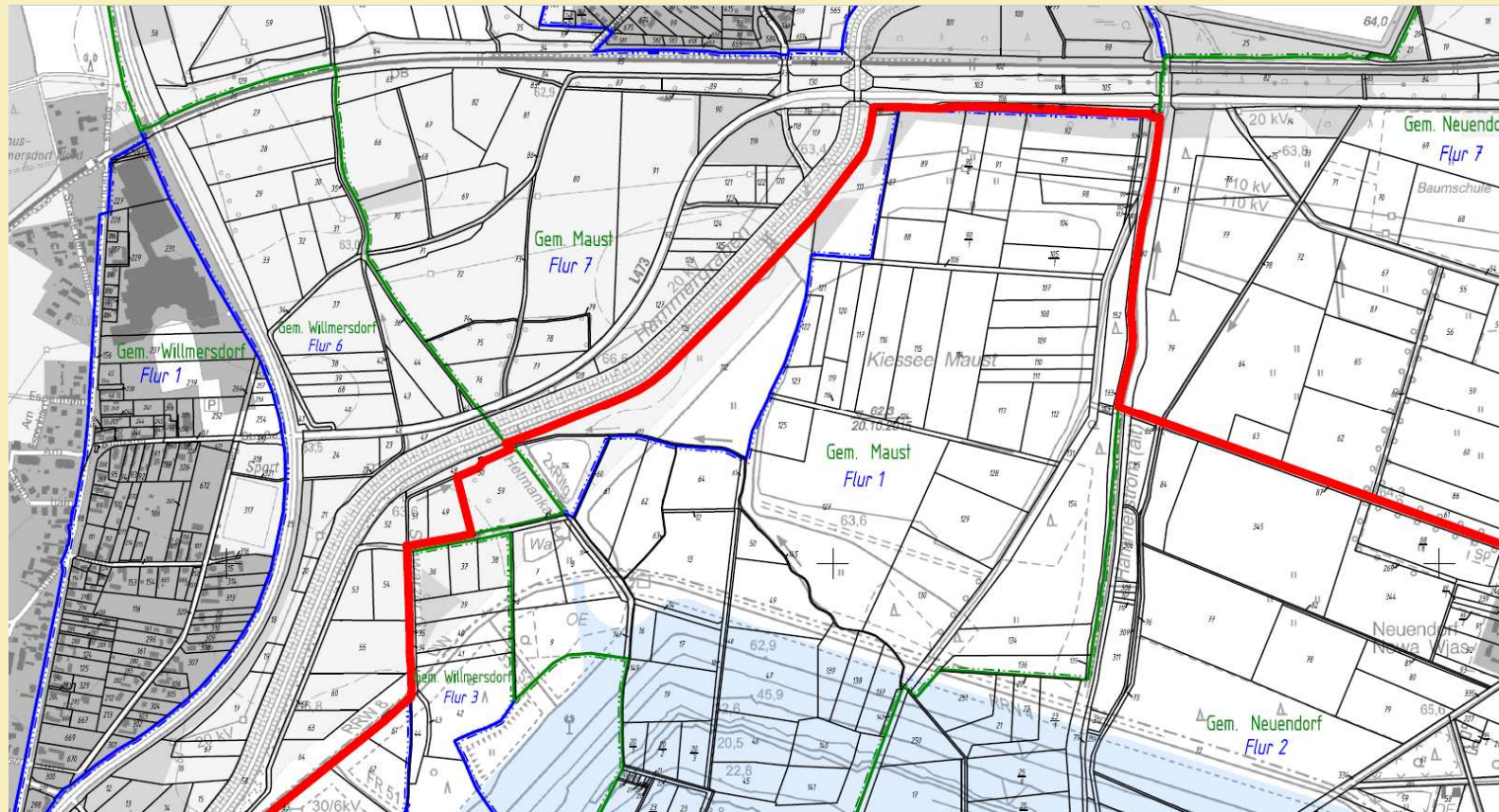
Verf.-Nr.: 600117

FBV “*Flurbereinigung Cottbuser Ostsee*” (in Vorbereitung)

- *Unternehmensträger Vattenfall Europe Mining AG* hat mit dem LELF am **23.09.2016** eine Vereinbarung zur Durchführung von FBV für den aktiven Bergbau (Cottbus-Nord, Jänschwalde, Welzow-Süd) abgeschlossen
- *Lausitz Energie Bergbau AG (Rechtsnachfolge gemäß §15 FlurbG)* stellte am 04.11.2016 den Antrag zur Durchführung des FBV “***Flurbereinigung Cottbuser Ostsee***”; dies wird unter der **Verf.-Nr.: 600117** durchgeführt
- weitere Antragsteller: *Stadt Cottbus, Amt Peitz, AG Kahren/Branitz eG*
- Aufklärung der TÖB und Beteiligten am 01.03.2017
- Einleitung 1. Hj. 2017, ca. 2 350 ha, ca. 250 Teilnehmer und (?) Nebenbeteiligte
- vereinfachte Flurbereinigung nach § 86 FlurbG

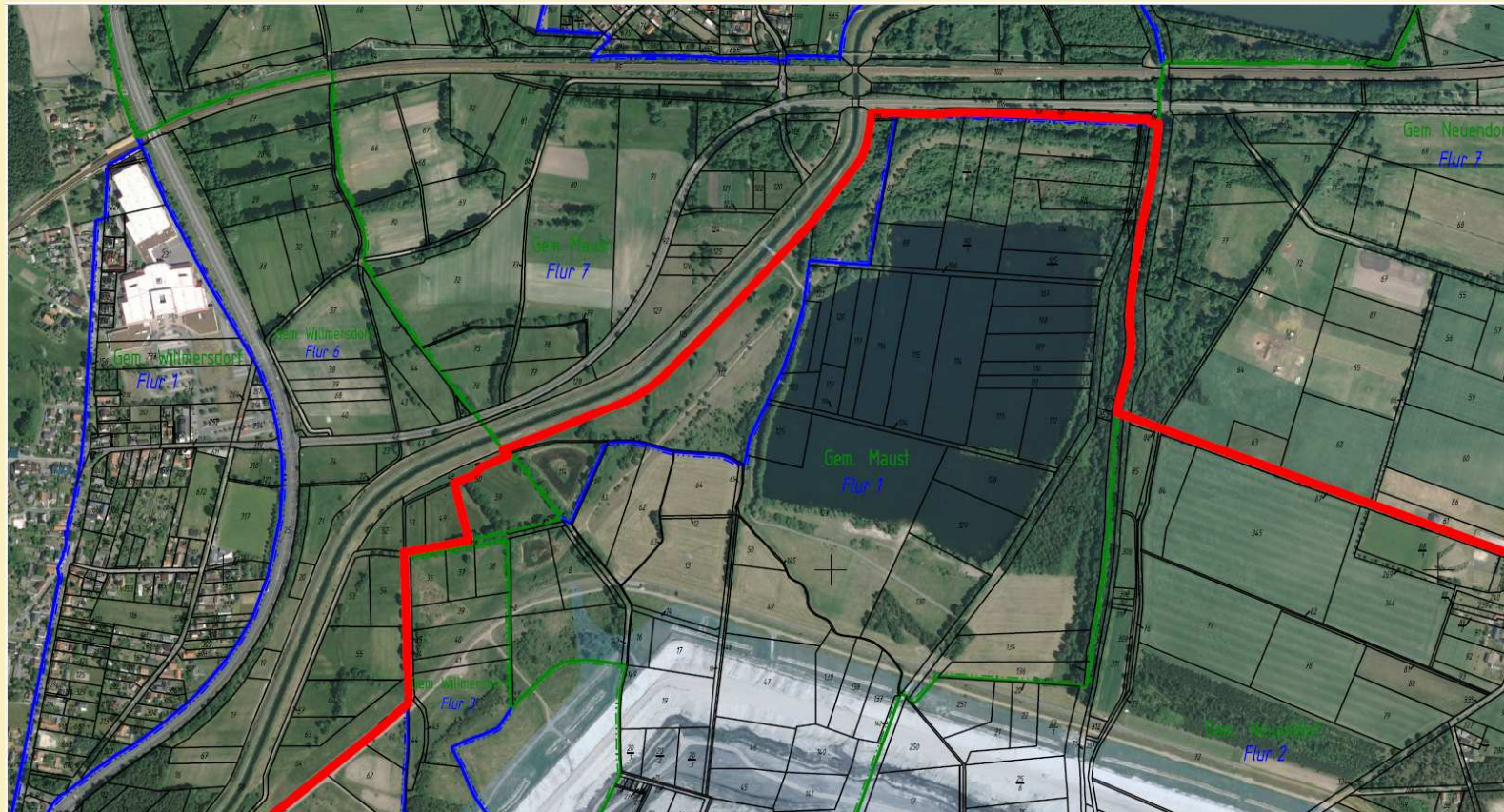
Flurbereinigung Cottbuser Ostsee

Verf.-Nr.: 600117



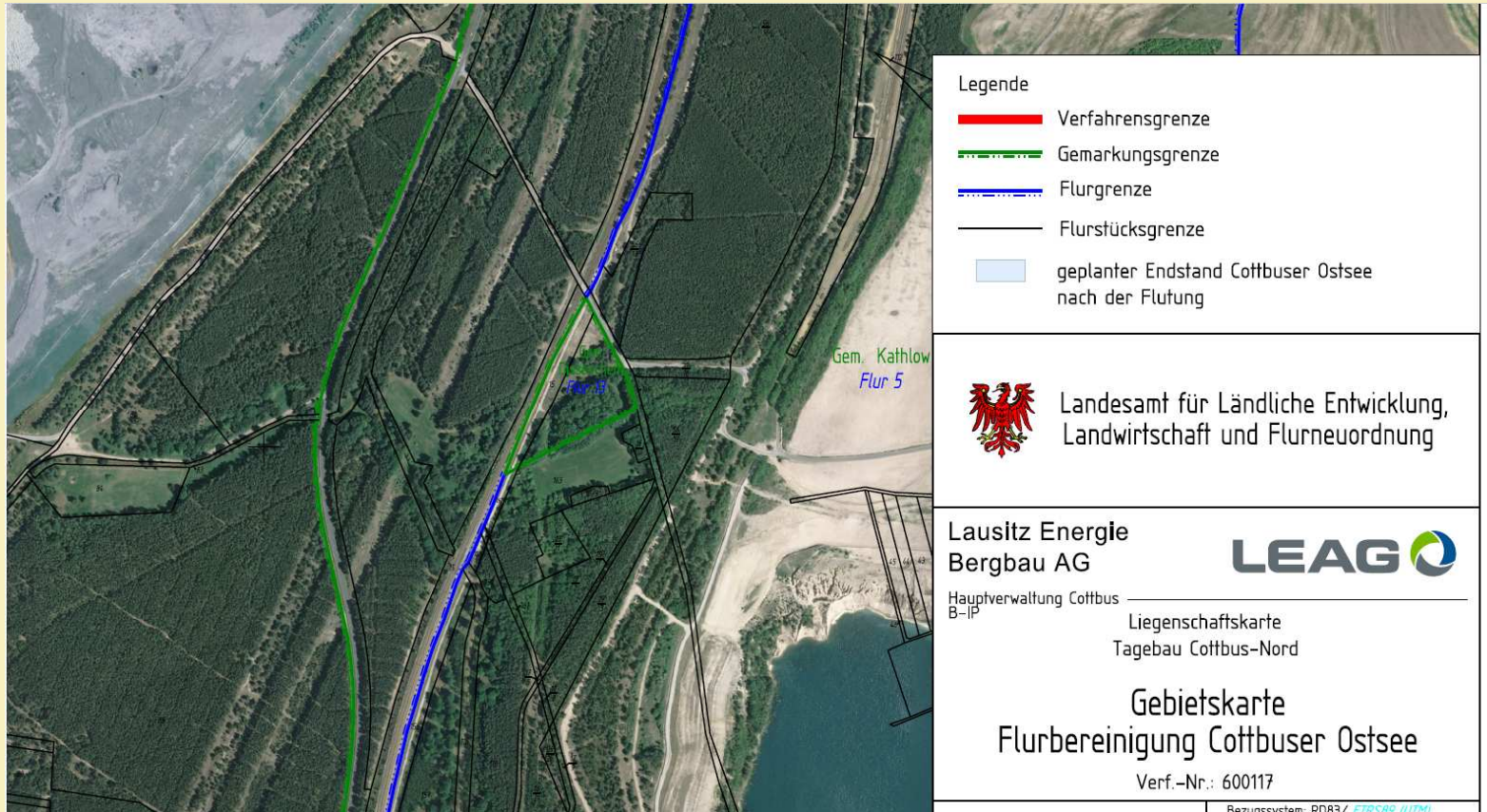
Flurbereinigung Cottbuser Ostsee

Verf.-Nr.: 600117



Flurbereinigung Cottbuser Ostsee

Verf.-Nr.: 600117



Flurbereinigung Cottbuser Ostsee

Verf.-Nr.: 600117

