

Flurbereinigung

An aerial photograph of a rural landscape. The foreground is dominated by large, flat fields in shades of green and brown. A dense forest of trees is visible on the left side. In the distance, a small town or village is nestled among more fields and trees under a clear blue sky.

Nachhaltige Entwicklung für

- den ländlichen Raum
- die Region
- die Gemeinde
- das Dorf
- die Gemarkung(en)



LANDKREIS
ZWICKAU

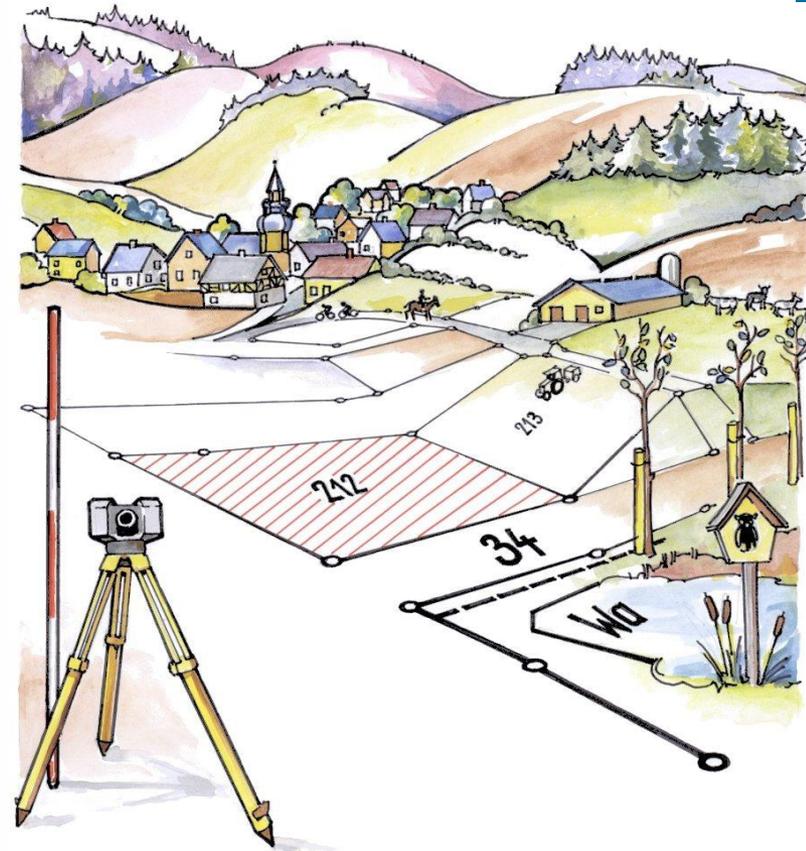
MOTOR SÄCHSISCHER WIRTSCHAFT

Infotermin zur geplanten Flurbereinigung Fraureuth/West

14.11.2024

Tagesordnung

1. Allgemeines zur Flurbereinigung (Begriffe, Aufgaben und Zuständigkeiten, Meilensteine)
2. Verfahrensablauf
3. Geplante Abgrenzung des Verfahrensgebietes
4. Kosten und Finanzierung des Verfahrens
5. Allgemeine Aussprache



1. Allgemeines

Begriffsdefinition: Flurbereinigung

Umfassendes Bodenordnungsverfahren zur

- Verbesserung der Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Land- und Forstwirtschaft,
- Förderung der allgemeinen Landeskultur und
- Förderung der Landentwicklung

Gesetzliche Grundlagen:

- Flurbereinigungsgesetz (FlurbG)
- Ausführungsgesetz (AGFlurbG)



1. Allgemeines

Wesentliche Ziele/ Gründe für eine Flurbereinigung

- Neuordnung von ländlichem Grundbesitz
- Zweckmäßige Neugestaltung nach Lage, Form, Größe
- Zusammenlegung von zersplittertem Grundbesitz

vorher



nachher



1. Allgemeines

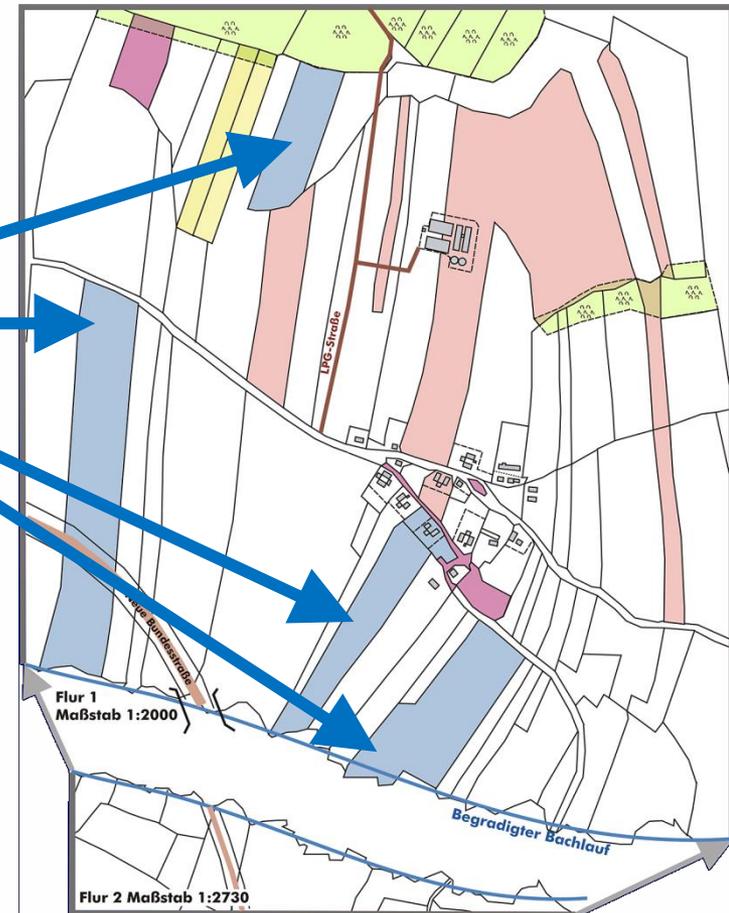
Wesentliche Ziele/ Gründe für eine Flurbereinigung

- Regelung der Eigentums- und Rechtsverhältnisse
- Verbesserung der ländlichen Infrastruktur/ der Erschließung,
Neu- bzw. Ausbau von Wegen in der Flur bzw. in der Ortslage
- Maßnahmen zur Verbesserung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sowie
- Maßnahmen zum Boden- und Hochwasserschutz

1. Allgemeines

vor der Flurbereinigung

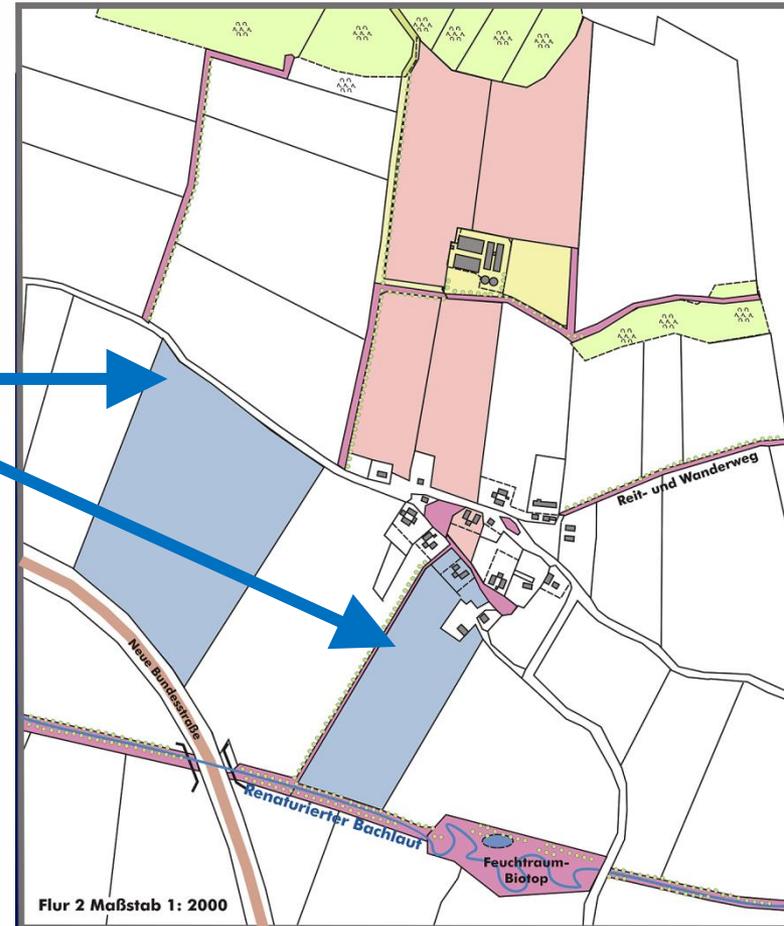
zersplitterter oder
unwirtschaftlich
geformter Grundbesitz
erschwert Verpachtung
oder eigene
Bewirtschaftung
(z.B. durch lange
Fahrzeiten)



1. Allgemeines

nach der Flurbereinigung

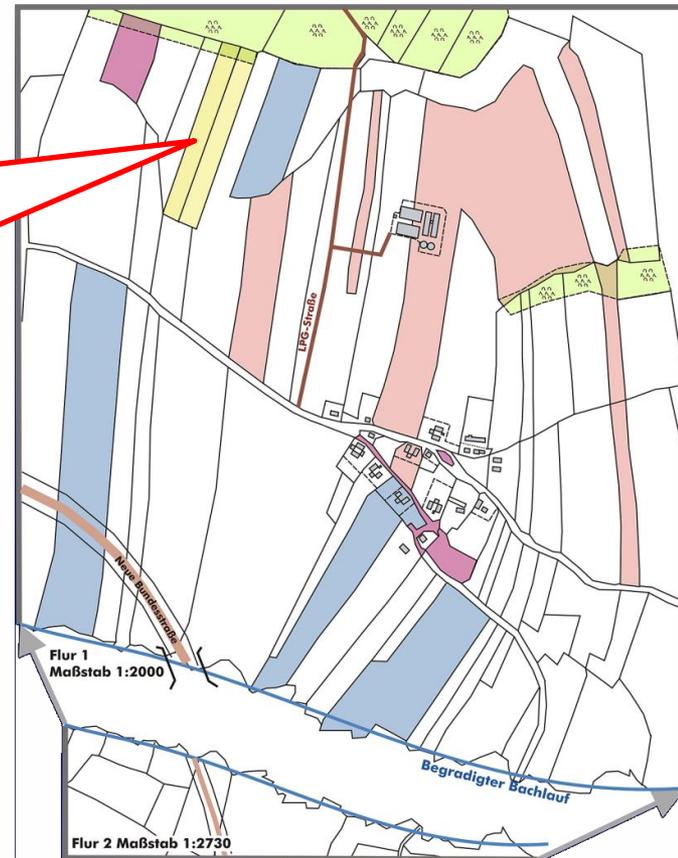
Grundbesitz wird zu
möglichst großen,
nach Lage und Form
zweckmäßigen
Einheiten zusammen-
gelegt.



1. Allgemeines

vor der Flurbereinigung

fehlende Zuwegung,
keine Grenzabmarkung,
somit schwierige
Landverfügbarkeit
(Bewirtschaftung, Verkauf
oder Verpachtung)

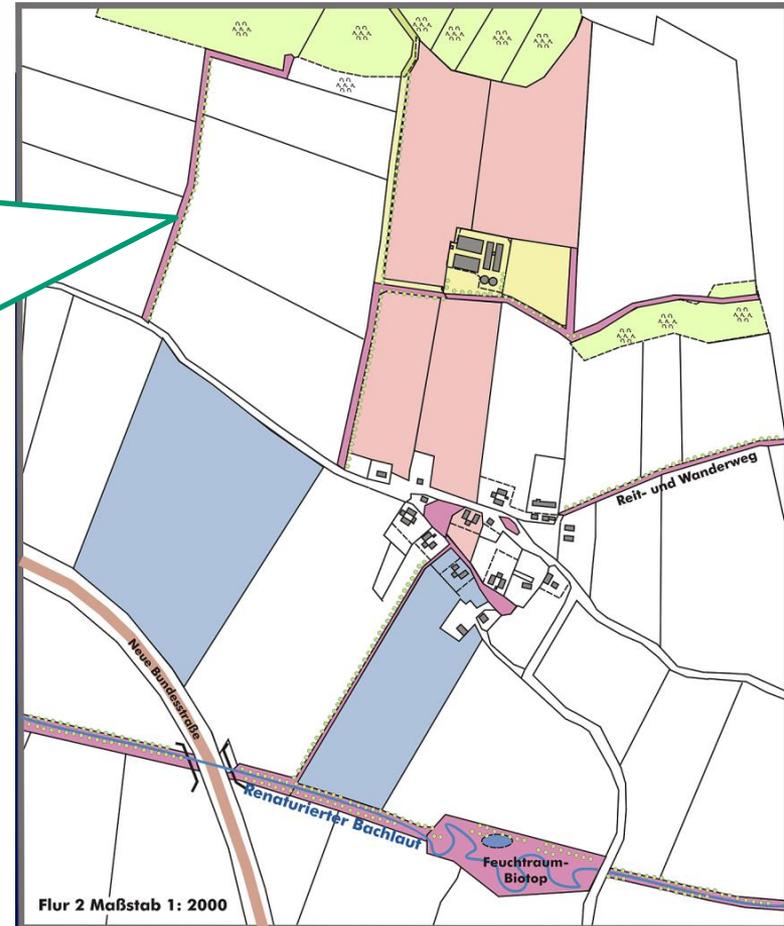


1. Allgemeines

nach der Flurbereinigung

gute Erschließung der
Felder durch neue
bzw. ausgebaute und
öffentlich gewidmete
Wege

Eigentümer bzw.
Pächter erreichen
ihre Felder ohne über
fremde Grundstücke
fahren zu müssen

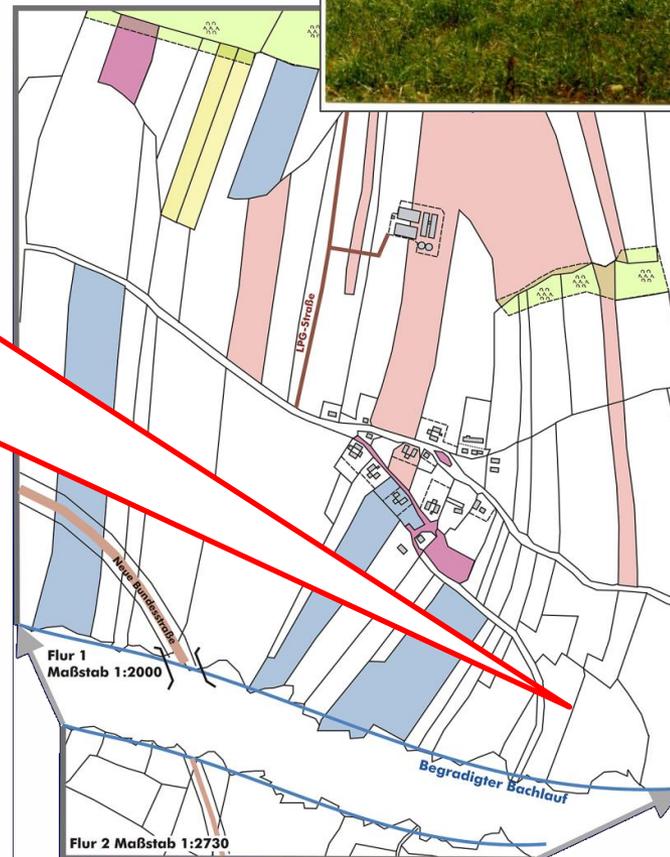


Flur 2 Maßstab 1: 2000

1. Allgemeines

vor der Flurbereinigung

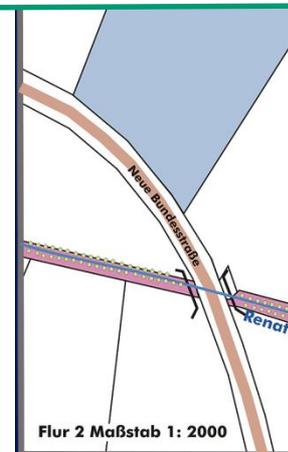
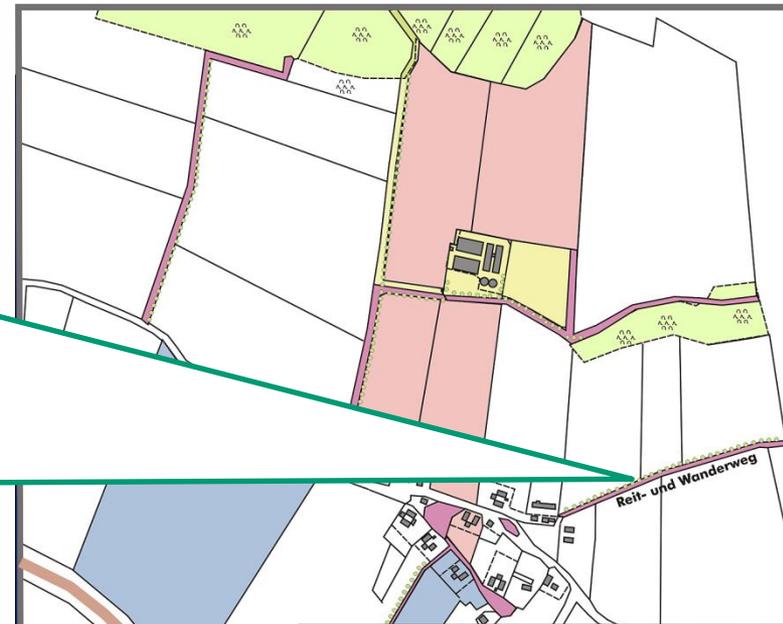
ausgeräumte Fluren /
unattraktives
Landschaftsbild durch
Schaffung großer
Schläge während der
1960er und 1970er
Jahre



1. Allgemeines

nach der Flurbereinigung

Das Landschaftsbild wird durch Begrünung, Neuanlegen von Baumreihen, Hecken und Rainen verbessert, der Erholungswert steigt, der Boden wird vor Erosion geschützt, Lebensraum für Nützlinge entsteht.



1. Allgemeines

nach der Flurbereinigung

Gewässer werden naturnah gestaltet, Uferbereiche bepflanzt; Biotope werden angelegt bzw. gesichert.

Maßnahmen zum Hochwasserschutz werden durchgeführt.

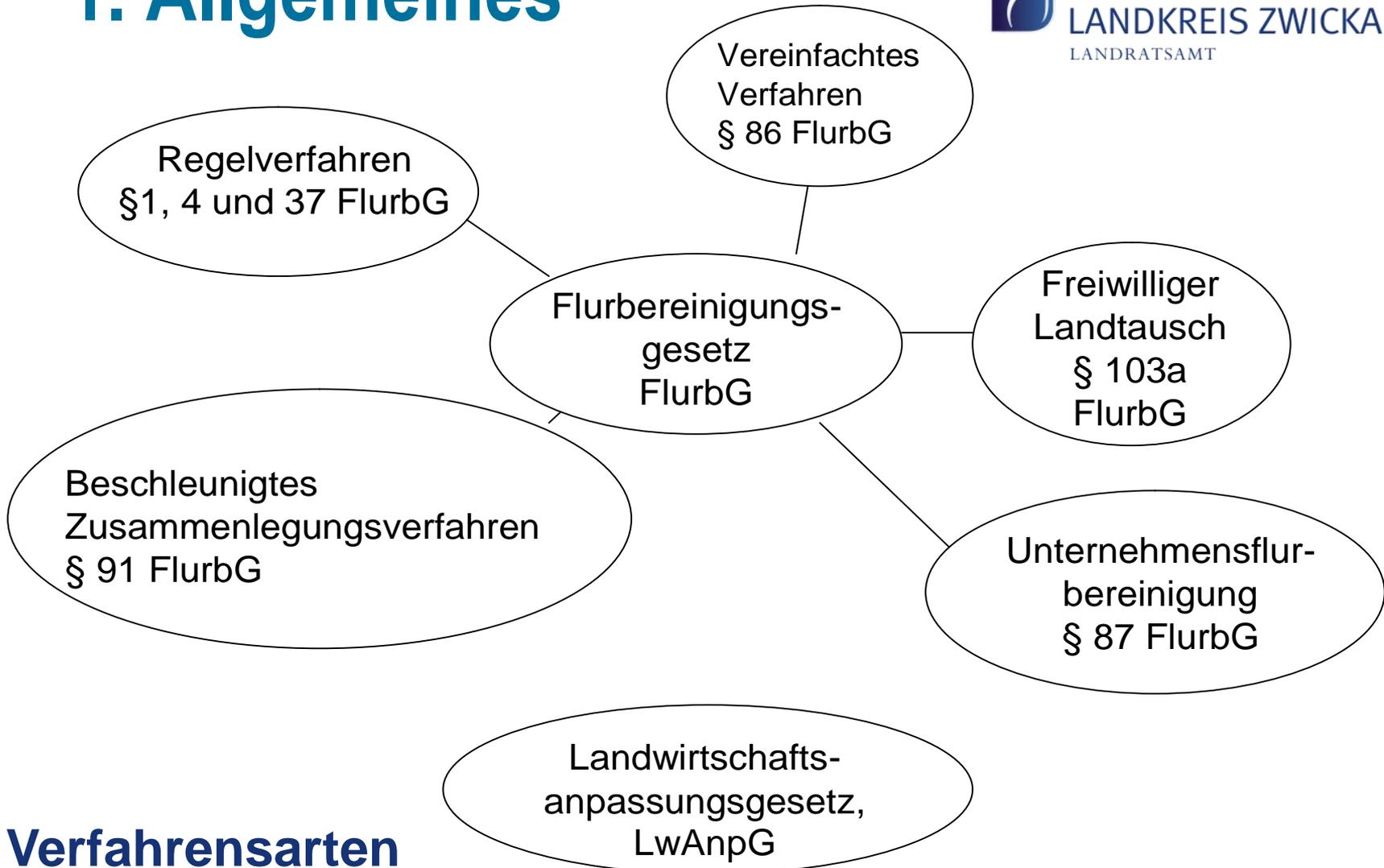


1. Allgemeines

Vorteile für die Teilnehmer (Grundeigentümer)

- Neuvermessung und Abmarkung aller Flurstücke
- Sicherung des Grundeigentums und des Grenzfriedens, dabei
 - keine zusätzlichen Vermessungskosten
 - keine Notar- und Grundbuchkosten
- Verfügbarkeit des Grundbesitzes gesteigert / aufgewertet
 - Erhöhung des Marktwertes der Grundstücke
 - Bildung eines freien Pachtmarktes

1. Allgemeines



Verfahrensarten

Beteiligte am Verfahren

Teilnehmer

Grundstückseigentümer
Gebäudeeigentümer
Erbbauberichtigte



alle Teilnehmer bilden die
**Teilnehmergemeinschaft
(TG)**

Nebenbeteiligte

Gemeinde
evtl. andere Körperschaften
Rechtsinhaber
Pächter
Empfänger neuer Grundstücke



TG entsteht mit
Anordnung des
Verfahrens

Aufgaben - Zuständigkeiten

Flurbereinigungsbehörde = TG



Verfahrensdurchführung
(gemäß FlurbG und AGFlurbG)

**TG ist Trägerin des Verfahrens
und hat umfassenden
Neugestaltungsauftrag**

obere Flurbereinigungsbehörde



Planfeststellungsbehörde
Genehmigungsbehörde
Aufsichtsbehörde

Aufgaben - Zuständigkeiten

obere Flurbereinigungsbehörde (OFB)

Teilnehmergemeinschaft (TG)

Informationen für Bürger und Behörden

Verfahrensordnung (Zweck, Abgrenzung, Verfahrensart)

Vorstandswahl



Aufstellung Wege- und Gewässerplan

Ausführung der Maßnahmen

Wertermittlung

Planwunschtermine

Projektierung der Neuverteilung

Aufstellung Flurbereinigungsplan

Leistung/ Forderung der festgesetzten

Zahlungen

Vermessung

Genehmigung und Ausführung des Flurbereinigungsplanes

Berichtigung der öffentl. Bücher

Schlussrechnung und Schlussfeststellung



Herstellung gemeinschaftlicher Anlagen



Finanzierung der Kosten aus Fördermitteln der Gemeinschaftsaufgabe „Agrarstruktur und Küstenschutz“ (GAK)

Wertermittlung

- Grundsatz der wertgleichen Landabfindung
- landwirtschaftlicher Nutzwert bei allgemeinüblicher Bewirtschaftung
- Wertermittlung i.d.R. auf der Grundlage der Reichsbodenschätzung
- ermittelt wird ein lokal gültiger Tauschwert



Planwunschverhandlungen

- vor Aufstellung des Flurbereinigungsplanes
- Anhörung aller Teilnehmer (individueller Termin)
- Entgegennahme der Wünsche zur Abfindung
- Abwägung aller Wünsche untereinander



Aufstellung Flurbereinigungsplan

- Flurbereinigungsplan fasst die Ergebnisse des Verfahrens zusammen
- enthält alle Nachweise zu alten Grundstücken und zu Abfindungen einschl. Regelung der Rechte
- wird in einem Anhörungstermin erläutert

Flurneuordnungsverwaltung

Seite 4 von 14
26.06.2013

Auszug aus dem Flurbereinigungsplan

Verfahren : 300071 Schladitz

Kontonummer 901393

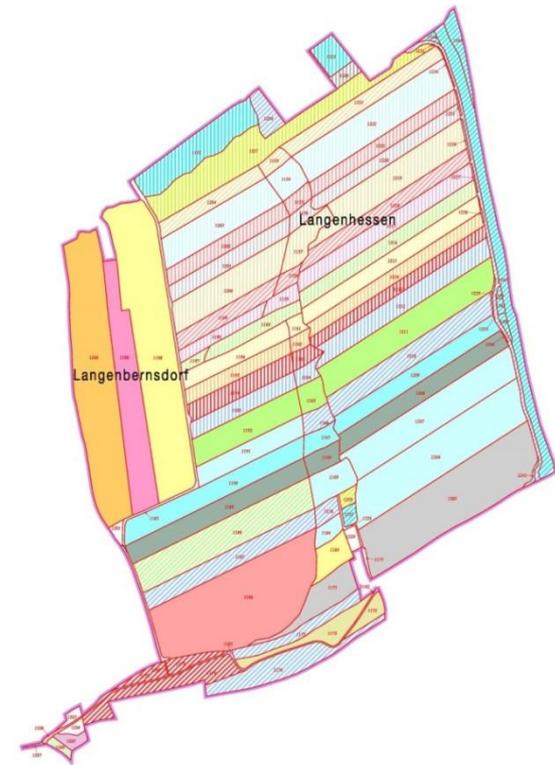
Bezirk / Band / Blatt

Grundbuchstelle 9999 / / 9001

Abfindungsnachweis

Abfindungsflurstücke

Gmkg	Flst.	Lagebezeichnung	Fläche (m ²)	WVZ	DWZ	Kostenregelung §19	
						Ant.(%)	Beitrag(WVZ)
9999	9801	Beschreib.nachholen	0	0	0,0	0	0
Summen			0	0	0,0	0	0



Neuvermessung

Die Neugestaltung des Neuordnungsgebietes erfordert eine Vielzahl von vermessungstechnischen Aufgaben, u.a.

- Vermessung der Verfahrensgebietsgrenze (Verfahrensumring)
- Festlegung, Aufmessung und Abmarkung der neuen Gewannen
- Übertragung der neuen Grenzpunkte in die Örtlichkeit, Aufmessung und Abmarkung



Ausführung Flurbereinigungsplan

- nach Unanfechtbarkeit des Flurbereinigungsplans ordnet die obere Flurbereinigungsbehörde seine Ausführung an
- an dem in der Ausführungsanordnung festgesetzten Stichtag tritt der neue Rechtszustand ein

Berichtigung der Bücher:

Das Grundbuchamt und die untere Vermessungsbehörde werden um Berichtigung des Grundbuches und des Liegenschaftskatasters ersucht.

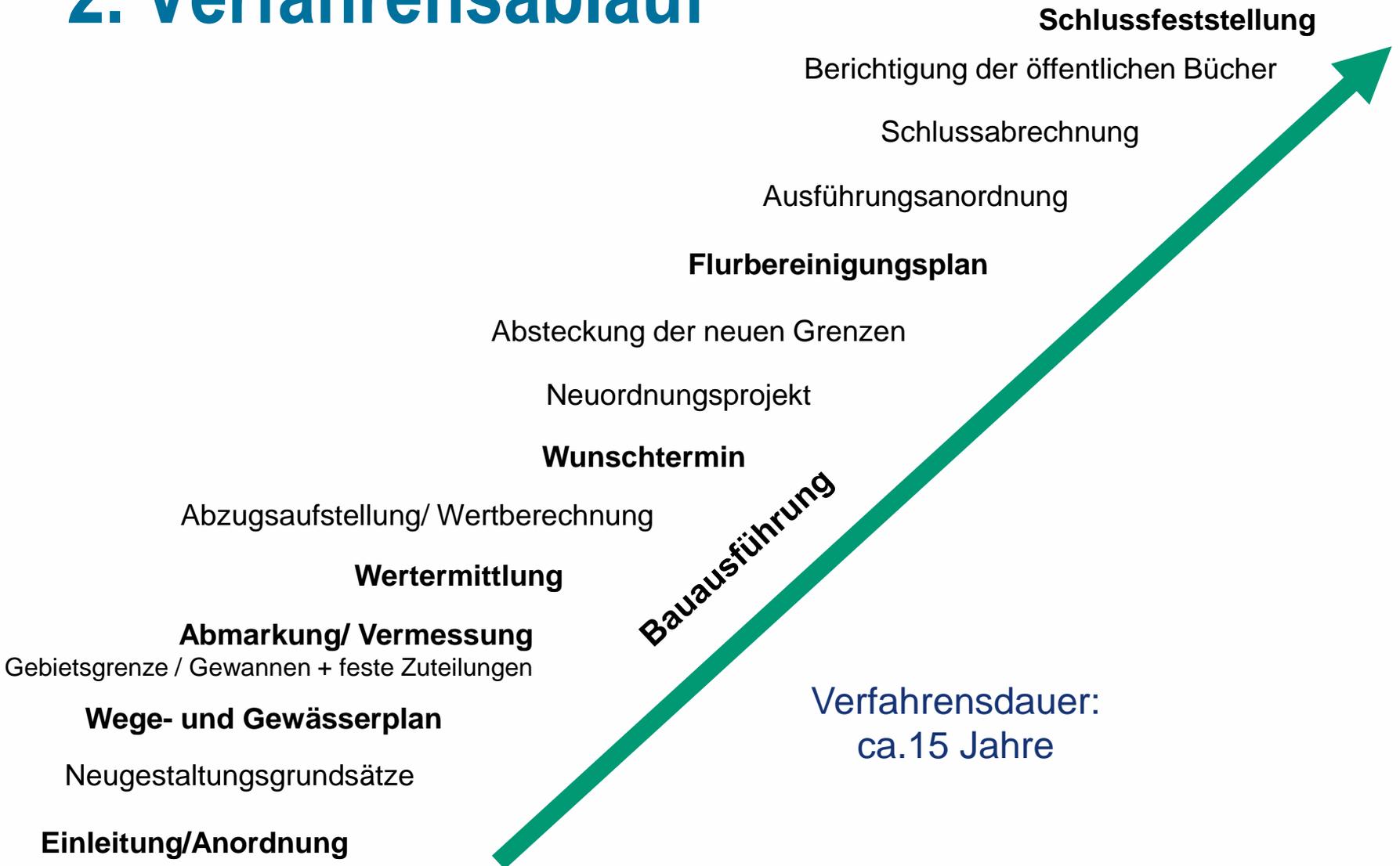
Schlussfeststellung

- die obere Flurbereinigungsbehörde stellt fest, dass die Ausführung des Flurbereinigungsplan bewirkt ist und keine Ansprüche mehr bestehen
- ist öffentlich bekannt zu machen und der Teilnehmergeinschaft zuzustellen
- das Flurbereinigungsverfahren ist damit beendet

Rechtsbehelfsverfahren

- gegen alle Verwaltungsakte der oberen Flurbereinigungsbehörde oder der TG ist Widerspruch möglich, u.a. zu
 - Anordnungsbeschluss
 - Wertermittlung
 - Flurbereinigungsplan
 - Ausführungsanordnung
 - Bescheid über Flurbereinigungsbeiträge
- Widerspruchsfrist beträgt in der Regel 1 Monat, beim Flurbereinigungsplan 2 Wochen nach dem Anhörungstermin
- bei Widersprüchen gegen die Wertermittlung bzw. den Flurbereinigungsplan entscheidet der Widerspruchsausschuss
- Klage beim OVG (Senat für Flurbereinigung) möglich

2. Verfahrensablauf



2. Verfahrensablauf

Was ist bisher passiert?

- Vorbereitung des Verfahrens
 - Beratungen, 3 Arbeitskreissitzungen
 - Erhebung von Bestandsdaten
 - Örtliche Vorerhebungen
 - Information der voraussichtlich am Verfahren Beteiligten

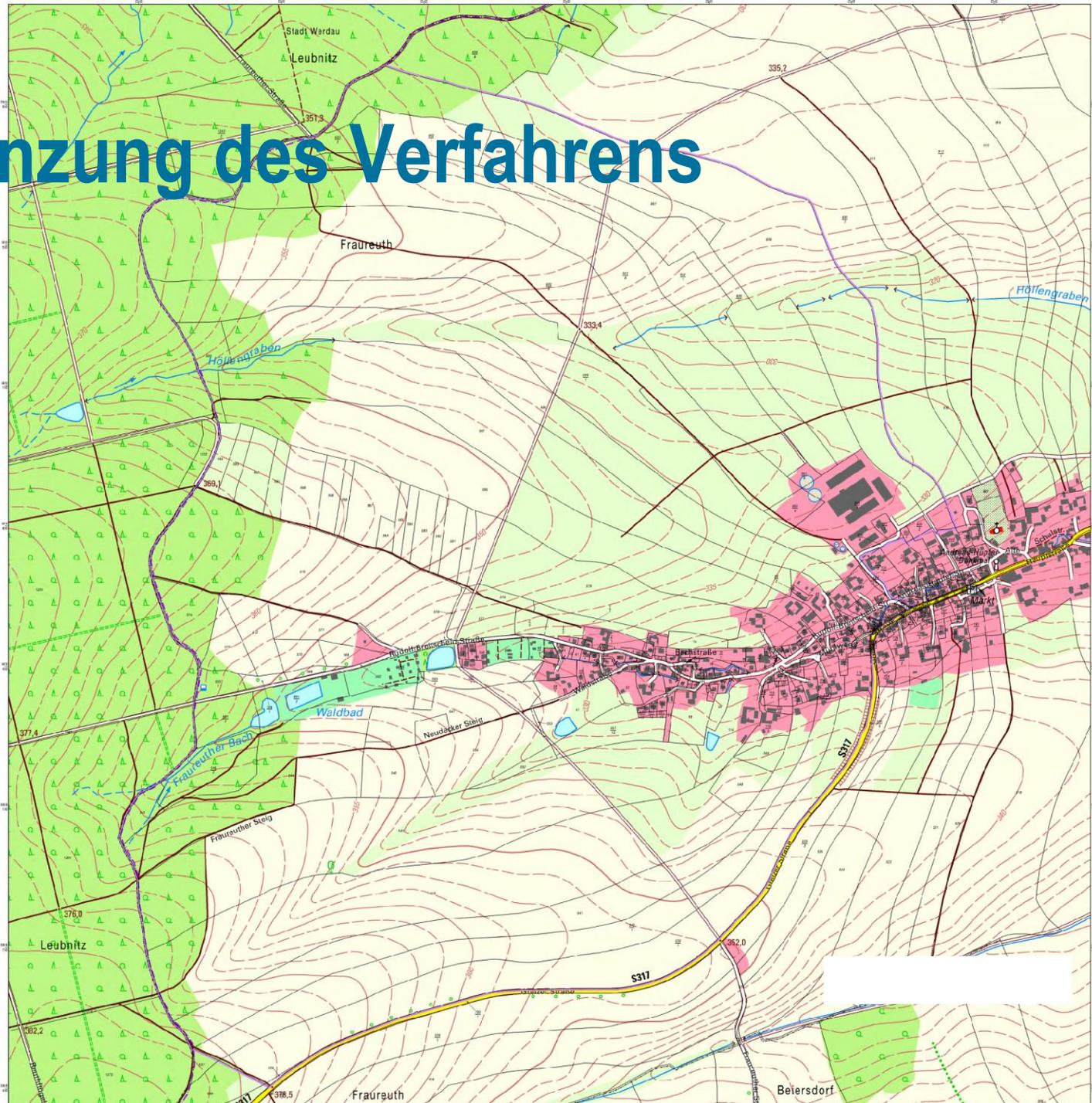
2. Verfahrensablauf

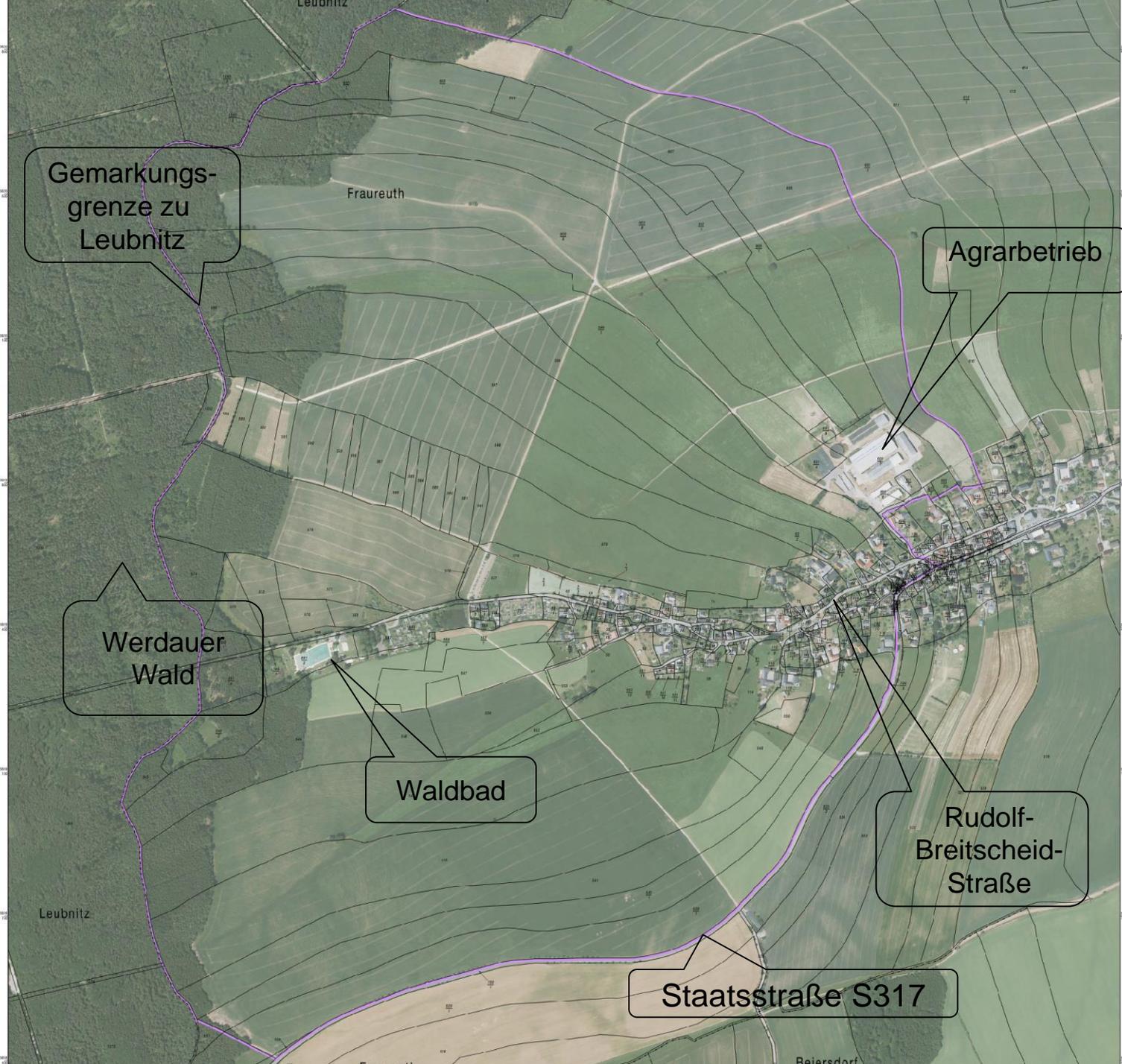
Was sind die nächsten Schritte?

- Weitere Vorbereitung des Verfahrens
 - Anhörung der Träger öffentlicher Belange
 - Aufklärung der voraussichtlich am Verfahren Beteiligten
- Anordnung des Verfahrens
 - ⇒ Anordnungsbeschluss durch OFB ⇒ wird bekannt gemacht
 - ⇒ mit Anordnung entsteht die Teilnehmergeinschaft (TG)

3. Abgrenzung des Verfahrens

geplante
Abgrenzung
des Flur-
bereinigungs-
gebiets





Gemarkungs-
grenze zu
Leubnitz

Agrarbetrieb

Werdauer
Wald

Waldbad

Rudolf-
Breitscheid-
Straße

Staatsstraße S317

--- Grenze des Messtischgebietes
--- Gemarkungsgrenze
--- Gemarkungsgrenze
--- Publiz. Gemarkungskenn.
--- KfK Gemarkungsgrenze

Landkreis Zwickau, Amt für Ländliche Entwicklung und Vermessung

Flurbereinigung
Fraureuth-West

Gemeinde Fraureuth
Landkreis Zwickau

Gebietsübersichtskarte

Maßstab: 1 : 3500 Ausgabedatum: 01.11.2023

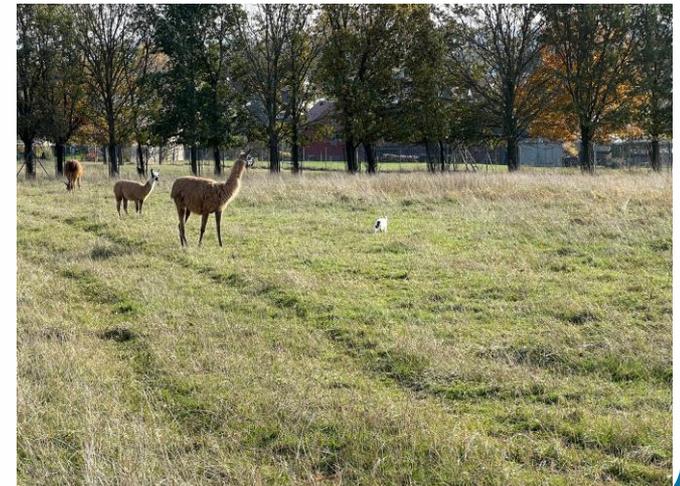
3. Abgrenzung des Verfahrens

Allgemeine Daten zum geplanten Verfahren

Einbezogen sind 249 Flurstücke der Gemarkung Fraureuth westlich der Ortslage sowie entlang der Rudolf-Breitscheid-Straße.

Verfahrensfläche: 359 ha

beteiligte Besitzstände: ca. 135



3. Abgrenzung des Verfahrens

**Was sind die Probleme im
Verfahrensgebiet?
Wo besteht Handlungsbedarf?**



- fehlende Übereinstimmung zwischen Grundeigentum und tatsächlicher Nutzung – Nutzungskonflikte insbesondere im Bereich der landwirtschaftlichen Flächen, im Bereich des Waldbads und um die Kleingartenanlage
- mangelhafte Erschließung, fehlende Widmung oder andersartige rechtliche Regelung der Wege, Wege verlaufen über private Eigentumsflächen, keine Wegeflurstücke vorhanden, teilweise schlechter baulicher Zustand und ungeklärte Unterhaltung
- Nutzungskonflikte am Fraureuther Bach (insbesondere hinsichtlich der Gewässerunterhaltung)





3. Abgrenzung des Verfahrens

Was soll erreicht werden?

- gesicherte Erschließung, besonders die Regelung der Plattenstraße
- Neuordnung von zersplittertem und unzweckmäßig geformten Grundbesitz
- Beseitigung der Nutzungskonflikte am Waldbad und den Kleingärten



3. Abgrenzung des Verfahrens

Was soll erreicht werden?

- Verbesserung der Zuwegungen zum Wald



nördliche Zuwegung

3. Abgrenzung des Verfahrens

Was soll erreicht werden?

- Verbesserung der Zuwegungen zum Wald



südliche Zuwegung

3. Abgrenzung des Verfahrens

Was soll erreicht werden?

- Verbesserung/
Aufwertung
des
Landschafts-
bildes



4. Kosten des Verfahrens

Kostenarten

Verfahrenskosten (§ 104 FlurbG)

Kosten der Behördenorganisation/
Tätigkeiten der Behörde

u.a.

Einleitung, Eigentümerermittlung,
Vermessung der Verfahrensgrenze,
Wertermittlung und -berechnungen,
Herstellung der Nachweise und
Verfahrenskarten, Vermessung der
neuen Flurstücke, Berichtigung der
Bücher



werden zu 100 % vom
Landkreis getragen (Mittel des
Freistaates Sachsen)

Ausführungskosten (§ 105 FlurbG)

Kosten für alle Zweckausgaben der
Flurneuordnung (investive Kosten)

u.a.

Herstellung und Unterhaltung der
gemeinschaftlichen Anlagen,
Betriebskosten der Vermessung
(Grenzsteine, Messgehilfen, ...),
Betriebskosten der TG
(Vorstandsarbeit)



werden durch die Teilnehmer-
gemeinschaft getragen

4. Kosten des Verfahrens

Ausführungskosten (AK)

werden durch den Freistaat Sachsen und den Bund gefördert (GAK-Mittel).

Die Höhe des Zuschusses richtet sich nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit \Rightarrow der landwirtschaftlichen Vergleichszahl - hier: 41 (entspricht **72% Förderung** lt. Richtlinie LE/2014).

Mit positivem Beschluss der LEADER-Region erfolgt ein **Zuschlag von 10%**. Der Fördersatz für das Verfahren beträgt damit voraussichtlich **82 %**.

Den verbleibenden **Eigenanteil von 18 %** trägt die Teilnehmergeinschaft.

4. Kosten des Verfahrens

Ausführungskosten (AK)

Die Teilnehmer leisten Beiträge zur Deckung des Eigenanteils an den Ausführungskosten (im Verhältnis des Werts ihrer im Verfahrensgebiet liegenden Flurstücke).

Bei Maßnahmen, die für best. Beteiligte (z.B. Kommune, Agrarbetrieb) von besonderem Interesse sind, können diese die entsprechenden Eigenanteile übernehmen (Ko-Finanzierung). Die Gemeinde hat dies bzgl. des möglichen Ausbaus des südlichen Plattenweges bereits in Aussicht gestellt.

4. Kosten des Verfahrens

Leistungen der Teilnehmer

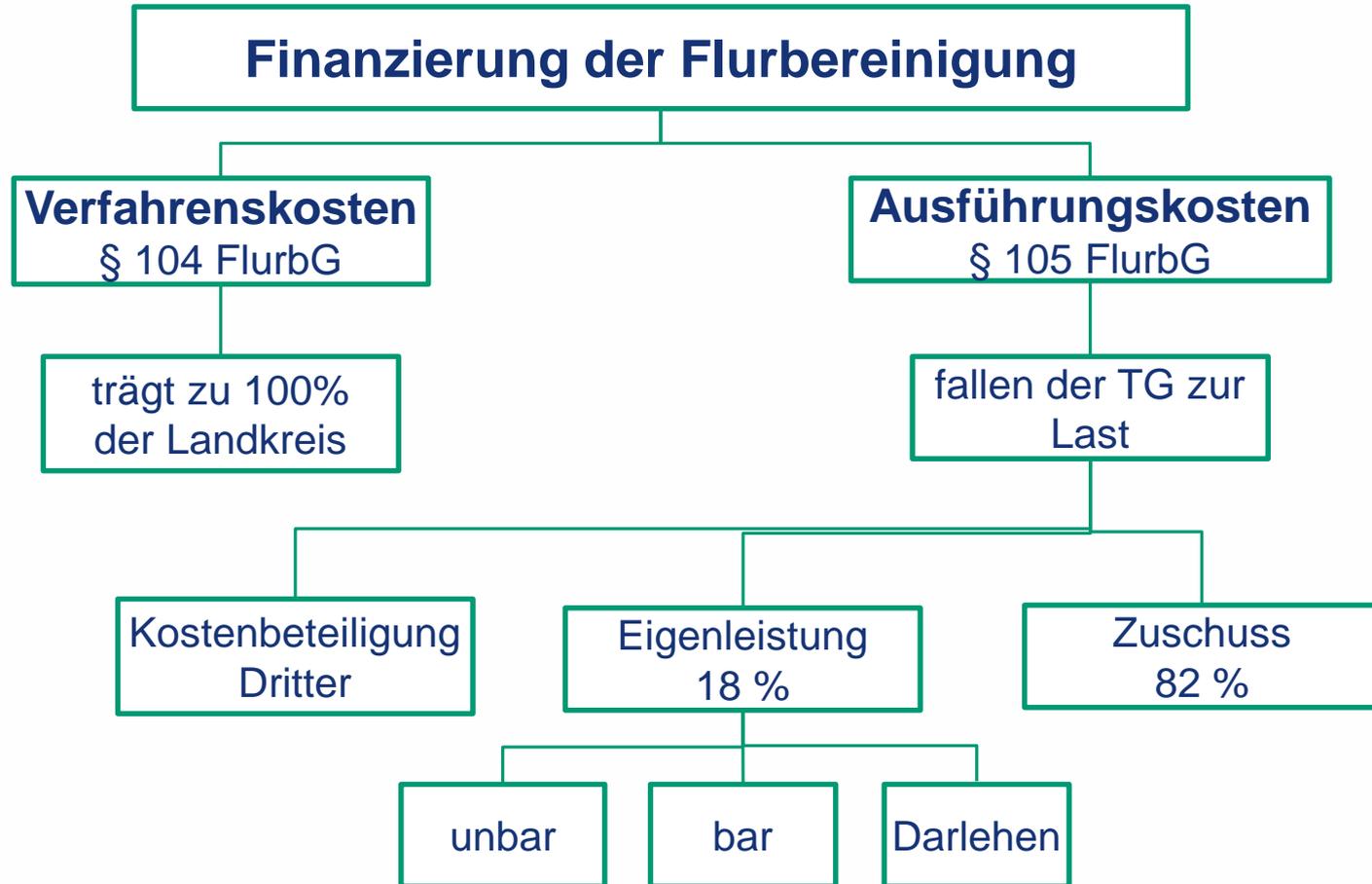
Beiträge zur Flurbereinigung (§ 19 FlurbG)

- **Geldbeiträge**
Die Beiträge sind von den Teilnehmern nach dem Verhältnis des Wertes ihrer neuen Grundstücke zu leisten.
- **Sachbeiträge** („Hand- und Spanndienste“)
Arbeitsleistungen, wie Mitwirkung beim Setzen von Grenzsteinen, Pflanzen von Bäumen und Sträuchern etc.

Landabzug (§ 47 FlurbG)

- Der Landbedarf für die gemeinschaftlichen Anlagen ist von allen Teilnehmern gleichermaßen anteilig aufzubringen.
- Die Höhe des Abzuges richtet sich nach dem Verhältnis des Wertes ihrer alten Grundstücke.

4. Kosten des Verfahrens



4. Kosten des Verfahrens

Ausführungskosten (AK) - Eigenanteile

- der Umfang der investiven Maßnahmen und damit auch die Höhe der Ausführungskosten liegt in der Hand der Teilnehmergeinschaft
- die TG entscheidet im Rahmen ihres Neugestaltungsauftrags
 - bei Aufstellung des Wege- und Gewässerplanes –
 - eigenständig über die zu planenden bzw. umzusetzenden Maßnahmen

5. Allgemeine Aussprache

Fazit zur Flurbereinigung:

- einzigartiges Instrument zur nachhaltigen Landentwicklung
- im Rahmen der Sozialbindung des Eigentums
- wertgleiche Landabfindung wird gewährleistet

- privatnützig
- dient dem gemeinschaftlichen Interesse aller Teilnehmer bzw.
- Interessensausgleich zwischen den Teilnehmern angestrebt

- aktive Mitwirkung / Mitbestimmung der Teilnehmer möglich + nötig
 - Teilnehmersammlung
 - Mitarbeit im Vorstand der TG

Danke für Ihre Aufmerksamkeit!

Kontakt:

Landkreis Zwickau – Landratsamt
Amt für Ländliche Entwicklung und Vermessung

Postanschrift:

Postfach 100 176
08067 Zwickau

Hausanschrift:

G.-Hauptmann-Weg 1
08371 Glauchau

Amtsleiterin:

Elke Stark

☎ 0375 / 4402-25600

Sachbearbeitung:

Thomas Stangl

☎ 0375 / 4402-25649

Projektmanagement (SLS):

Michael Heger

☎ 03521 / 4690-20