

Die approbierte Originalversion dieser Diplom-/Masterarbeit ist an der Hauptbibliothek der Technischen Universität Wien aufgestellt (<http://www.ub.tuwien.ac.at>).

The approved original version of this diploma or master thesis is available at the main library of the Vienna University of Technology (<http://www.ub.tuwien.ac.at/englweb/>).

TECHNISCHE UNIVERSITÄT WIEN Department für Raumentwicklung, Infrastruktur- und Umweltplanung, Fachbereich Rechtswissenschaften

Diplomarbeit

"Analyse verschiedener Verfahrensarten nach dem Flurbereinigungsgesetz in Bayern unter dem Blickwinkel des Grunderwerbs bei Infrastrukturprojekten"

Erläuterungen anhand ausgewählter Infrastrukturprojekte und Gegenüberstellung zur niederösterreichischen Form der Zusammenlegungsverfahren (Kommassierung)

Verfasser

Roland Mario Hanke

Matr. Nr. 0627621
Bründlallee 3
2115 Ernstbrunn

angestrebter akademischer Grad:

Diplom- Ingenieur der Raumplanung

Studienkennzahl: 066 440

Studienrichtung: Masterstudium Raumplanung und Raumordnung

Betreuer: Ass. Prof. Dipl. Ing. Dr. Arthur Kanonier

Dipl. Ing. (FH) Siegfried Neugebauer

Inhaltsverzeichnis

Abstract	7
1.Forschungsinteresse.....	8
1.1 Themenabgrenzung und Untersuchungsraum.....	8
1.2 Ziel der Arbeit	9
1.3 Begriffserklärungen, Definitionen	10
1.4 Methodik und Aufbau der Arbeit	10
2. Geschichte der ländlichen Neuordnung in Bayern und in Niederösterreich.....	11
2.1 Historische Entwicklung der Flurbereinigung in Bayern	12
2.2 Entstehungsgeschichte der Bodenreformen in Niederösterreich	16
2.3 Ziele und Planungen ländlicher Neuordnung im Wandel der Zeit.....	18
3. Flurbereinigungsverfahren in Bayern.....	20
3.1 Rechtliche Grundlagen.....	21
3.2 Behörden und Zuständigkeiten in Bayern	22
3.4 Verfahrensarten nach dem Flurbereinigungs-gesetz	25
3.4.1 Regelverfahren.....	25
3.4.2 Vereinfachtes Verfahren.....	27
3.4.3 Unternehmensverfahren	27
3.4.4 Beschleunigtes Zusammenlegungsverfahren	29
3.4.5 Freiwilliger Landtausch	29
4.Das Unternehmensverfahren bei Infrastrukturprojekten	30
4.1 Abwicklung öffentlicher Großbaumaßnahmen	30
4.1.1 Voraussetzung zur Anordnung.....	31
4.1.2 Abgrenzung des Flurbereinigungsgebietes.....	31
4.1.3 Einwirkungsbereich.....	32
4.2 Möglichkeiten des Grunderwerbs	33
4.2.1 Vorläufige Anordnung.....	33
4.2.2 Landbereitstellung für den Unternehmensträger	34
4.2.3 Wertermittlung für die bereitgestellten Flächen	35

4.2.4	Teilnehmergemeinschaft	35
4.2.4.1	Bewertung von Grundstücken	36
4.2.4.2	Berechnung der Wertgleichheit.....	36
4.2.5	Kostenbeteiligung des Unternehmensträgers	37
4.2.6	Abschluss des Verfahrens	38
4.2.7	Einstellung und Umstellung von Verfahren	38
4.3	Praxisbeispiel einer Regelflurbereinigung	39
4.3.1	DB Projekt Bau GmbH	39
4.3.2	Projektbeschreibung Verfahren Obersinn	40
4.3.3	Stand des Verfahrens	41
4.3.4	Ziele des Projekts	43
5.	Bodenordnungsverfahren in Österreich am Beispiel des Bundeslandes Niederösterreich	43
5.1	Rechtliche Grundlagen	44
5.2	Behörden und Zuständigkeiten	45
5.2.1	Vorerhebungen	46
5.2.2	Einleitung des Verfahrens	46
5.2.3	Ermittlung der Grundlagen	46
5.2.4	Neueinteilung.....	47
5.2.5	Vorläufige Übernahme.....	47
5.2.6	Auflage des Zusammenlegungsplanes.....	48
5.2.7	Verarbeitung der Ergebnisse	48
5.2.8	Verfahrensdauer(Abschluss).....	48
5.3	Möglichkeiten des Grunderwerbs bei Infrastrukturprojekten.....	48
5.4	Praxisbeispiele : Zusammenlegungsverfahren und Grunderwerb bei Infrastrukturprojekten.....	49
6.	Analyse ländlicher Neuordnung bei Infrastrukturprojekten in Bayern und Niederösterreich	56
6.1	Analysemethode.....	57
6.2	Behörden	58
6.3	Private Grundeigentümer	60
6.4	Unternehmen	61
6.5	Raumplanerische Aspekte	65

6.5.1 Ästhetik im Landschaftsbild	65
6.5.2 Umweltverträglichkeit	66
7.Schlussfolgerungen	66
Literatur und Quellenverzeichnis	72
Anhang A: Experteninterviews Amt für ländliche Entwicklung Bayern(ALE);.....	76
Anhang B: Experteninterview mit der Niederösterreichischen Agrarbezirksbehörde (NÖ-ABB)	80
Anhang C : Behördlicher Ablauf eines Unternehmensverfahrens in Bayern.....	88

Eidesstattliche Erklärung

Ich erkläre hiermit,

- dass ich diese Diplomarbeit selbstständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel nicht benutzt und mich auch sonst keiner unerlaubten Hilfe bedient habe.

- dass ich die Ausarbeitung zu dem obigen Thema bisher weder im In- noch im Ausland (einer Beurteilerin/ einem Beurteiler zur Begutachtung) in irgendeiner Form als Prüfungsarbeit vorgelegt habe.

- dass die in Papierform vorliegende Variante mit der digitalen Form ident ist.



Roland Hanke, Ernstbrunn am 1.2.2012

Danksagung

Ohne die freundliche und unkomplizierte Unterstützung vieler Persönlichkeiten wäre die Abhandlung des gewählten Themas dieser Diplomarbeit nicht möglich gewesen. Mein Dank gilt insbesondere meinem universitären Betreuer Herrn Ass. Prof. Dipl. Ing. Dr. Arthur Kanonier sowie Herrn Dipl. Ing.(FH) Siegfried Neugebauer, Fachexperte im Themenfeld der Flurbereinigung bei der DB ProjektBau GmbH, Regionalbereich Süd. Ich konnte mich durch seine jahrzehntelange berufliche Erfahrung dem doch komplexen Thema der Flurbereinigung nähern und somit mein Interesse und Wissen in diesem Gebiet steigern.

Weiters möchte ich mich besonders bei den Ämtern der ländlichen Entwicklung in Bayern(Herr Dipl. Ing. (FH) Richard Öchsner, Herr Dipl. Ing. (FH) Heinz Pfeiffer, u.a.), der Niederösterreichischen Agrarbezirksbehörde (Herr Dipl. Ing. Karl Mayr, Herr Ing. Christian Walzl, u.a.), von Seiten der ÖBB bei Herrn Heinz Rosenberger für die umfangreiche Hilfe durch Interviews, Materialien, Führungen, etc. sehr herzlich bedanken.

Nicht unerwähnt soll die Studienzeit an der Technischen Universität in Wien bleiben. Allen Studienkolleginnen und Kollegen, aber auch den Vortragenden sei gedankt, mit deren Mitarbeit ich die zahlreichen Projekte im In- und Ausland, oder Seminararbeiten erstellen konnte. Ein besonderer Dank gilt Florian Graf und Markus Karner, die auch über das Studium hinaus in freundschaftlicher und offener Art so manche Aktivität mit mir teilten.

„Es gibt nichts Dauerhaftes außer der Veränderung.“ (HERAKLIT)

Abstract

The effects on landowners and other affected groups caused by major infrastructure projects, such as roads of higher ranks or high speed lanes, pose challenges for the involved actors. Effects like surface exchange, - transfer, expropriation, or negative externalities appear on the agenda. The Land Consolidation Act of the Federal Republic of Germany is the basis of various methods of land consolidation.

Following this law, various methods on how to consolidate and create rural areas have been developed, for example §86 the so called “simplified land consolidation” and §87 “corporate land consolidation. However such procedures often implicate conflicts of interests as one of the main problems in spatial planning:

- high consternation among those affected, caused by expropriation
- reluctance in selling or giving up land

Additionally new infrastructural routing with long proceeding times cause not only enormous costs for everyone involved, it has also potential for conflict. However, land consolidation projects which endure many years are not an exception. Similar practices can be found in Austrian rural consolidation or reshaping processes. Despite the structural change to a service society, especially Lower Austria, but also expansive other parts of Austria are still characterized by rural production.

The last centuries also brought a rapid change in processing methods (cultivation, crop-rotation,...) and therefore problems with the shape of agricultural land. In Austria, just like in Bavaria, land consolidation and land allocation are used to meet the needs of modern rural areas and deal with user conflicts. The analysis of the actors which are involved in the planning process is shown in the conclusion and a comparison of different types of proceedings in both countries is given.

1.Forschungsinteresse

1.1 Themenabgrenzung und Untersuchungsraum

Die Auswirkungen, die speziell größere Infrastrukturprojekte (höherrangige Straßen, Hochgeschwindigkeitsstrecken, etc.) auf eine Vielzahl von Grundeigentümer, Planbetroffener, nach sich ziehen (Flächentausch,- Abtretung, Enteignung, negative externe Effekte,...) stellen die handelnden Akteure vor große Herausforderungen. Das Flurbereinigungsgesetz in der Bundesrepublik Deutschland stellt die Grundlage verschiedenster Verfahren einer Flurbereinigung dar.

§ 1 des FlurbG¹ besagt, dass ...„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 neugeordnet werden (Flurbereinigung).“

Durch Ableitung dieses Gesetzes entstanden im Laufe der Jahre verschiedenste Verfahren, um speziell den ländlichen Raum neu zu ordnen und zu gestalten. Zum Beispiel laut §86 die „vereinfachte Flurbereinigung“ sowie die „Unternehmensflurbereinigung“ (§87 FlurbG).Nun bringen die Auswirkungen solcher Verfahren mitunter heftige Interessenkonflikte (als Grundproblem einer Raum(neu)Planung mit sich. Zum Beispiel:

- relativ starke allgemeine Betroffenheit durch Flächenentzug(speziell bei umfangreicheren Infrastrukturprojekten)
- geringe Bereitschaft zum Flächenverkauf oder Flächenaufgabe, stattdessen großer Aufstockungsbedarf wegen geringer Betriebsgrößen
- steigender Koordinierungsbedarf verschiedenster Akteursinteressen durch die zuständigen Behörden und Ämter

Darüber hinaus muss man, speziell bei Neutrassierungen von Infrastrukturprojekten, mit sehr langen Verfahrenszeiträumen rechnen, was für alle Beteiligten mit enormen Zeitaufwänden (= Kosten) und Konfliktpotentialen verbunden ist. Flurbereinigungsverfahren, die sich über mehrere Jahrzehnte erstrecken, sind durchaus nicht die Ausnahme. In Österreich kann man ähnliche Vorgehensweisen in der Neuplanung und Neuordnung landwirtschaftlicher Flächen beobachten. Die landwirtschaftliche Prägung weiten Teilen des

¹ Quelle: http://bundesrecht.juris.de/flurbg/_1.html, zuletzt eingesehen am 12.2.2012

Landes (vor allem Niederösterreichs) hat trotz Strukturwandel zu einer Dienstleistungsgesellschaft, noch immer einen hohen Stellenwert.

Der rasante Wechsel in den Bearbeitungsmethoden (Anbau, Fruchtfolge, etc.) brachte speziell in den letzten Jahrzehnten neue Problematiken im Zuschnitt der landwirtschaftlichen Flächen mit sich. Wie auch in Bayern existieren Flurbereinigungsmaßnahmen um Neuaufteilungen der Flächen, sowie Nutzungskonflikten (etwa bei Infrastrukturplanungen) zu begegnen.

1.2 Ziel der Arbeit

Die nachfolgende Arbeit versucht mehrere Fragestellungen, die sich aus der Beschäftigung mit dem Themenfeld der Flurbereinigung ergeben, zu beantworten. Grundlegend was eine Flurbereinigung laut Gesetz (in Bayern) ist, was sie darauf aufbauend zu leisten vermag und wie die läufige Interpretation des Flurbereinigungsgesetzes durch die zuständigen Fachplanungsträger (Behörden, Dezernate...) grundsätzlich gehandhabt wird bzw. wie im Vergleich dazu die ländliche Neuordnung in Niederösterreich geregelt ist. Weiters:

Ist die bayerische Praxis der Flurbereinigung mit niederösterreichischen Zusammenlegungsverfahren ähnlich und können die Verfahren miteinander verglichen werden? Gibt es eventuell Überschneidungen in den Verfahrensabläufen etc.?

Wie generieren die Unternehmen bei Infrastrukturprojekten die benötigten Flächen? Spielen Enteignungen eine Rolle oder „halten“ diese Flurbereinigungsverfahren wirklich „was Sie versprechen“?

Aufbauend auf diesen, eingangs erwähnten Fragestellungen werden nun die zu bearbeitenden und zu überprüfenden Grundannahmen und Hypothesen formuliert:

- Infrastrukturvorhaben sind von einer politischen „top down“ Entscheidung abhängig, und haben Einfluss auf die Durchführung und Kapazitäten von Flurbereinigungsverfahren
- **Die abgestimmte (fach)behördliche Unterstützung bei Infrastrukturprojekten ist ein Garant für einen auf Konsens und Ressourcenschonung abzielenden Projektablauf (Kosten, Zeitfaktor, Ausgleichsmaßnahmen etc.).**

- Flurbereinigungsmaßnahmen, speziell bei (Neu)trassierungsvorhaben stoßen unabhängig von den jeweilig länderspezifischen Planungsebenen und – hierarchien auf ähnliche Herausforderungen und Probleme.

1.3 Begriffserklärungen, Definitionen

Es seien im Folgenden einige, in der Arbeit häufig vorkommende, Begriffe genannt und kurz erläutert. Deutschland und Österreich haben oft ähnliche Termini. Diese können einmal mehr oder weniger unterschiedliche Charakteristiken und länderspezifische Bedeutungen haben. Eine (annähernd) gleiche Bedeutung sei anhand nachfolgenden Beispiels aufgezeigt:

Vorläufige Besitzeinweisung(Bayern)  vorläufige Übergabe (NÖ)

Wie die Begriffe zueinander genau abzugrenzen sind, sei in den nachfolgenden Kapiteln untersucht und bearbeitet.

Weitere, in der Arbeit häufig vorkommende Fachausdrücke:

Flurbereinigung: Dieser Terminus beschreibt in Bayern die gängige Praxis (Flurbereinigungsverfahren) ländlicher Neuordnung, ablesbar auch an den jeweiligen Gesetzen oder länderspezifischen Verordnungen (z.B.: FlurbG, FlurbG AG). Das niederösterreichische Pendant dazu beschreibt Flurbereinigungsverfahren als eher „kleinere“ Verfahren mit einer Fläche von bis zu 100ha.

„Unter **Zusammenlegung** (ugs. *Kommassierung*) versteht man in Österreich jene planmäßige und unter Leitung und Anordnung der Agrarbehörde erfolgende Flurneuordnung, deren sinngemäße Entsprechung man in Deutschland Flurbereinigung bezeichnet: Eine Veränderung der Flurgestaltung und -einteilung mit dem Ziel, sie den modernen landwirtschaftlichen Erfordernissen anzupassen. Die Bevölkerung in Österreich kennt diesen Vorgang weitgehend (noch) unter dem Begriff „Kommassierung“, obwohl das Wort in den einschlägigen Gesetzen nicht mehr vorkommt.“² Unter **Zusammenlegungsverfahren** versteht man in (Nieder)Österreich ein angewandtes Verfahren größeren Flächenumfanges (ab 100ha, Anm.).

1.4 Methodik und Aufbau der Arbeit

Diese Arbeit untersucht verschiedenste Verfahrensabläufe im Themenfeld der Flurbereinigung. Die intensive Literaturrecherche über das Bodenrecht im deutschsprachigen Raum im Allgemeinen sowie die Untersuchung der rechtlichen Grundlage von Flurneuordnungsverfahren im Speziellen stellt einen wesentlichen Bestandteil der methodischen Grundlage der Arbeit dar.

Es war auch unerlässlich, speziell die Entscheidungsträger und ausführenden Verantwortlichen bei den jeweiligen Ämtern und Behörden (Niederösterreichische Agrarbezirksbehörde, Ämter für ländliche Entwicklung in Bayern) zu kontaktieren, und

² Quelle: www.agrarforum-net.com, letzter Zugriff 31.1.2012

anhand eines Interviewleitfadens zu befragen. Es ist üblich für ein halbstrukturiertes, leitfadenorientiertes Interview einen Leitfaden zu erstellen³. SCHEUCH versteht unter einem Interview „ein planmäßiges Vorgehen mit wissenschaftlicher Zielsetzung, bei die Versuchsperson durch eine Reihe gezielter Fragen oder mitgeteilter Stimuli zu verbalen Informationen veranlasst werden soll“⁴

Es wurde jedoch darauf geachtet, einen gewissen Beantwortungsspielraum offen zu lassen. Dies ergab sich einerseits aus der Komplexität und der Unterschiedlichkeit der jeweiligen Verfahren in der ländlichen Neuordnung, andererseits aus dem Wunsch heraus, ein eher flexibles, aber nicht minder aussagekräftiges Gespräch zu führen.

Der Fokus der Arbeit liegt in der Untersuchung des Grunderwerbes bei Infrastrukturprojekten. Speziell die praktische Anwendung der Verfahren steht im Mittelpunkt dieser Diplomarbeit und zeigt anhand bayerischer und niederösterreichischer Praxisbeispiele die Komplexität ländlicher Neuordnung, den Koordinationsbedarf im Sinne raumplanerischer und unternehmerischer Überlegungen sowie die involvierten Akteure (Unternehmen, Private, Behörden) auf.

Bevor die aktuelle Situation im gewählten Untersuchungsraum dargestellt wird, soll im nachfolgenden Kapitel ein historischer Abriss im Verständnis und der Erklärung ländlicher Neuordnungsmaßnahmen gegeben werden.

2. Geschichte der ländlichen Neuordnung in Bayern und in Niederösterreich

Die Gründe für eine Neuaufteilung von Besitztümern und Grundstücken waren (und sind auch heute noch) vielfältig. Die Gesetze zur Flurbereinigung sind beispielhaft, soweit recherchierbar, exemplarisch angeführt. Nachfolgendes Beispiel soll einen Indikator aufzeigen, der die Notwendigkeit einer Neuordnung der Flur⁵ aus der geschichtlichen Betrachtung her aufzeigt. Als Flur bezeichnete man früher die gesamte landwirtschaftlich genutzte Fläche, bestehend aus Äckern, Wiesen und Weiden. Durch Umgrenzung wurde sie zur Feldmark oder Gemarkung einer Fläche. In der heutigen Literatur wird demnach die parzellierte, den jeweiligen landwirtschaftlichen Betrieben zugeordnete agrarische Nutzfläche als Flur bezeichnet.

Um die Mitte des 13. Jahrhunderts ließen die Grafen von Rieneck den Ort Oberndorf im Spessart roden. Anfangs reihten sich 17 Breitstreifengüter entlang eines Talweges. Jedes Gut

³ Vgl. Scheuch 1967, S.198

⁴ Vgl. Scheuch, E. 1967, S. 70

⁵ Vgl. Lienau, C. 1986, S.181

umfasste rund 18 ha Grundbesitz. Die Geschichte dieser Güter lässt sich in Verwaltungsakten über Jahrhunderte nachvollziehen. Dabei werden die Folgen der **Realerbteilung**⁶ deutlich:

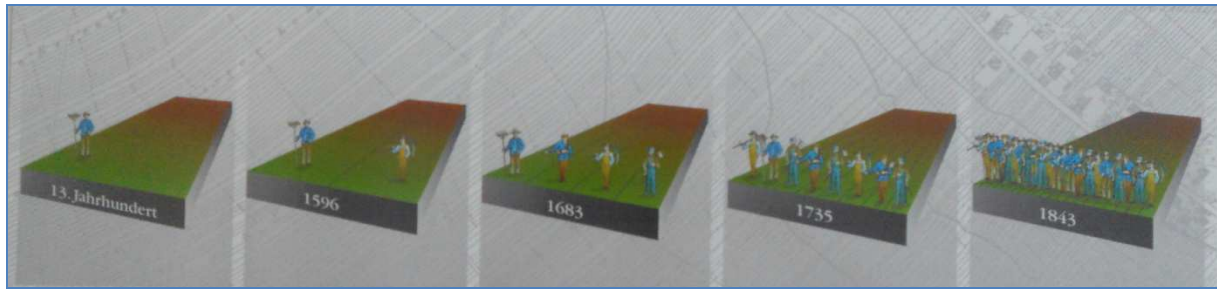


Abb.1 : Darstellung der Realerbteilung⁷

- Im Jahre 1843 waren die 17 Urgüter des Dorfes in 364 einzelne Parzellen zerfallen, die alle deutlich kleiner als 1 ha waren!

2.1 Historische Entwicklung der Flurbereinigung in Bayern

Die ersten Ansätze einer Neuordnung oder auch Änderung der landwirtschaftlichen Flächen und Besitztümer, sowie die Entwicklung erster Flurbereinigungsgesetze fallen in der Bundesrepublik Deutschland in eine Zeit, in der die deutschen Länder selbstständige Staaten waren⁸. GAMPERL (1955) weist darauf hin, „dass Methoden und Gesetze in den einzelnen Ländern sich unterschiedlich herausbildeten, liegt in den verschiedenartigen Problemen, Boden -, Gelände -, Struktur -, und Wirtschaftsverhältnissen und nicht zuletzt in der unterschiedlichen Mentalität und Rechtsauffassung der Bevölkerung begründet.“⁹

Die Akteure und Beteiligten jener Zeit waren Landesherren, Kirchenoberhäupter, Adel und nur wenige „freie Bürger“. Um das Jahr 1760 sind nur etwa 6,3% der Bevölkerung Grundeigentümer¹⁰. Zersplitterte Grund -, und Besitzverhältnisse, das Fehlen von Zufahrten sowie eine hohe Anzahl an verschiedenen Grundherren in den einzelnen Dörfern schafften viel Raum für Verbesserungsvorschläge, aber auch Konfliktpotential in der Grundaufteilung und der Wege -, und Benützungrechte.

⁶ Realerbteilung bedeutet, dass insbesondere Landbesitz unter den Erbberechtigten real aufgeteilt wird, und zwar bei jedem Erbgang. Die Anzahl an klein(st)en Parzellen steigt somit mit der Zeit an, Anm. des Verfassers.

⁷ Quelle: Väth, Konrad: Oberndorf – Siedlungsform und alte Güter. In: Beiträge zur Geschichte von Bischbrunn und Oberndorf . Würzburg 1992, eigene Aufnahme der Infotafel beim Amt für ländliche Entwicklung in Würzburg

⁸ Vgl. Gamperl 1955, S.53

⁹ Vgl. Gamperl, 1955, S.54ff

¹⁰ Materialien zur Flurbereinigung in Bayern – Heft 10, Bayerisches Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, S.45ff

Im Gebiet des heutigen Bayerns war es den Landesherrn schon früh ein Anliegen die Landwirtschaft zu fördern.¹¹ Namentlich kann man den Fürstabt Wolfgang von Grunenstein vom Fürststift Kempten in Bayern (1535 – 1557) nennen, denn unter seiner Leitung begann um das Jahr 1550¹² die „Vereinödung“, die sich über mehrere Jahrhunderte erstrecken sollte.¹³

Diese „**Kemptener Vereinödungen**“¹⁴ hatten, von Seiten der Bauern, ursprünglich den Zweck, deren Grundstücke und Weidedienstbarkeiten neu zu regeln. Sogenannte „Trieb – und Trapprechte“ sowie der „Flurzwang“¹⁵ konnten nur dadurch umgangen werden, den gesamten Besitz oder einzelne Grundstücke „als Einöde“ oder aber „zu Einödinerechts“ zuzuweisen. Da jedoch in diesem Kemptener Gebiet eine hohe Anzahl an parzellierten Grundstücken vorlag, erkannten die Bauern das gleichzeitige Erfordernis ihre eigenen Parzellen möglichst intensiv zusammenzulegen und dadurch neu zu ordnen. Diese Zusammenlegung wurde somit im Laufe der Zeit mehr und mehr zum wichtigsten Ziel dieser Neuordnungsmaßnahmen.

Die Planung neuer Wege oder aber die Regelung und Schutzbauten der Wasserverhältnisse fielen anfänglich nur geringerer Bedeutung zu. Der Fokus lag am „Ausbau“, unter dem man die Versetzung der Hofstätten aus dem Weiler oder Dorfe hinaus in die neugeteilten Grundflächen verstand. Es entstanden somit Einzelhöfe, sogenannte „Einöden“.

Der große Vorteil für die Bauern bestand in der unmittelbaren Bewirtschaftung der Flächen ohne Überwindung großer Distanzen. Das Vieh konnte direkt von den Stallungen auf die Weide gehen, der gesamte Besitz war gut zu überblicken und die Ernte konnte rasch „ins Trockene“ gebracht werden. Man kann festhalten, dass augenscheinlich der wirtschaftliche Vorteil die Mühen eines abseits von der Siedlung gelegenen Einzelhofes aufwog.

¹¹ Vgl. Küsters 1959, S.7

¹² In Europa hatten Bayern und Dänemark die frühesten aufgezeichneten ländlichen Neuordnungsmaßnahmen, Anm.

¹³ Vgl. Küsters 1959, S.7

¹⁴ Vgl. Gamperl 1955, S.38 ff

¹⁵ Flurzwang beschreibt die Wirtschaftsform nach der alten Dreifelderwirtschaft zu je einem Drittel mit Winter-, Sommerfrucht sowie Brache und zwar zu einem abgestimmten, einheitlichen Zeitpunkt, Anm.



Abb.2: Einzelhof mit Wirtschaftsneugebäuden¹⁶

Ein neues Kapitel der ländlichen Neuordnung wurde durch die Einführung von Fachleuten für die genaue Vermessung der Grundstücke und Fluren durch das Hochstift Kempten aufgeschlagen. Bis dato waren die Abmarkungen eher primitiv und ungenau, der steigende Wert dem das Eigentum mehr und mehr beigemessen wurde, verlangte somit nach genaueren und fachlich ausgebildeten Beamten.

Diese sogenannten „Feldmesser“ leiteten nicht nur die Vermessungen und Berechnungen, sie waren auch wichtige Impulsgeber für viele andere Aufgaben, die sich aus diesen Vereinödungen ergaben. Als Beispiel kann hier die „Regula 13tia“ aus dem Jahre 1791 genannt werden, in der bereits Belange des Landschafts-, und Naturschutzes als Empfehlung zur Baum- und Strauchbepflanzung in den flurbereinigten Gebieten Einzug hielt.¹⁷

Die Beseitigung der Leibeigenschaft im Jahre 1808, ausgelöst durch die Ideen der französischen Revolution, sowie die Philosophie der Aufklärung führten 1848 endgültig zur Abschaffung grundherrlicher Rechte. Es entfällt jedoch auch gleichzeitig eine gewisse Art der Risikoabsicherung und Kreditgewährung durch die früheren Grundeigentümer.¹⁸ Unmittelbare Auswirkungen waren:

- Entfall des Flurzwangs
- Auflassen der Brache bei der Fruchtfolge(vormals Dreifelderwirtschaft)
- Verbesserung der Nährstoffversorgung und Bewirtschaftung der Böden bringt höheren Ertrag aufgrund selbstbestimmter Verwaltung der landwirtschaftlichen Flächen

¹⁶ Quelle: www.ennstal-grimming.com, letzter Zugriff 2.2.2012

¹⁷ Vgl. Gamperl, 1955 S.41ff

¹⁸ Materialien zur Flurbereinigung in Bayern – Heft 10,S.10 Bayerisches Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten ISSN 0175-8713

Der Betrachtung des Entstehens der rechtlichen Grundlagen einer Flurbereinigung muss man voranstellen, dass Grundstückstransaktionen (Tausch, Pacht, Verkauf, Zusammenlegung, etc.) über 200 Jahre nach den ersten, urkundlich erwähnten „Vereinödungen“ (seit dem Jahre 1550) auf einem freiwilligen Übereinkommen der Bauern beruhte. Ohne jegliche gesetzliche Vorschrift! Die „Fürstlich Kemptische Vereinödungs – Verordnung“ aus dem Jahre 1791 mit insgesamt 14 Regeln brachte eine erste Rechtsgrundlage sowie Grundsätzliches der Verfahrensabläufe zu Papier.

Eine Art „Meilenstein“ der Bayerischen Flurbereinigungsverwaltung war das Gesetz vom **29.Mai 1886 „Die Flurbereinigung betreffend“**¹⁹:

- Grundlagen für eine fortschrittliche Neuordnung landwirtschaftlichen Besitzes
- Erste eigene, zentrale Behörde zur Leitung und Durchführung von Flurbereinigungen
- Kostenminimierung durch öffentliche Förderungen
- Aufgabenerweiterung
- Legt Abfindungsgrundsätze fest
- Regelt die Verfahrensdurchführung

Das Flurbereinigungsgesetz aus dem Jahre 1922 brachte organisatorische Verbesserungen, beispielsweise in einer Dezentralisierung der Verwaltung, einer Neuregelung des Ausgleichsverfahrens, sowie einer Möglichkeit einer Aufgabenerweiterung laut Satzung. Erwähnenswert ist sicherlich das geschaffene Selbstverwaltungsprinzip, welches den Zusammenschluss der Grundeigentümer zur Flurbereinigungsgenossenschaft meint. Als Vorstandsvorsitzender musste ein technisch vorgebildeter, höherer oder gehobener Beamter abgeordnet werden. Dieses Gesetz schuf Grundlagen, die man heute als Bürgerbeteiligung (Partizipation), Selbstverwaltung und Genossenschaftsprinzip kennt und anwendet.

Der Bau der ersten Autobahnen sowie die Autarkiebestrebungen in der Landwirtschaft (aufgrund des 2.Weltkrieges) erforderten eine raschere und effizientere Abwicklung von Neuordnungsmaßnahmen, in dem auch die Verschärfung des staatlichen Zwanges, die Grundbereitstellung im Ausgleichsverfahren sowie die Anordnung von Amts wegen zur Förderung von Großbaumaßnahmen in einem neuen Gesetz seinen Ausschlag fand (**Gesetz über die beschleunigte Durchführung von Flurbereinigungen vom 7. Dezember 1933**).

Die Nachkriegsjahre waren bestimmt durch ertragssteigernde Maßnahmen aufgrund der Knappheit an Grundnahrungsmitteln und der damit zusammenhängenden Hungersnot in weiten Teilen der Bevölkerung. Agrarstrukturverbesserungen standen im Vordergrund sowie die Beseitigung des Rückstandes der Mechanisierung. Folgende Gesetze schufen die Voraussetzung für eine breit angelegte Flurbereinigung nach dem 2. Weltkrieg:

¹⁹ Quelle: Materialien zur Flurbereinigung in Bayern – Heft 10,S.10 Bayerisches Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten ISSN 0175-8713

- **Gesetz über die Wiederherstellung des bayerischen Flurbereinigungsrechtes vom 15. Juni 1946**
- **Gesetz über die Zusammenlegung von landwirtschaftlichen Grundstücken (Arrondierungsgesetz vom 10. Mai 1949)**

Eine zunehmende Überproduktion und Überschüsse verhinderte Kostenwahrheit sowie die Anpassung des Preisniveaus landwirtschaftlicher Güter. Eine vermehrte Forderung nach Schutz natürlicher Ressourcen (Luft, Boden, Wasser, etc.) verlangte ein Umdenken in den Bearbeitungsmethoden und verursachte weitere Probleme speziell für kleinere Landwirtschaftsbetriebe. Die Flurbereinigung der nächsten Jahre brachte speziell Umweltbelange und eine Verbesserung der Wohn-, Arbeits-, und Lebensverhältnisse in den Dörfern auf die Agenden der Flurbereinigungsmaßnahmen mit sich.

Somit kann man nachträglich einen Ausbau der Kompetenzen und Aufgabengebiete mehr und mehr beobachten. Die veränderten Zielsetzungen der Agrarpolitik wurden in der **Neufassung des Flurbereinigungsgesetzes vom 17. Juli 1976** verankert.

2.2 Entstehungsgeschichte der Bodenreformen in Niederösterreich

Eigentums – und Rechtsverhältnisse in Österreich betreffend Grund und Boden entwickelten sich in ähnlicher Weise wie in den deutschen Ländern. Auch hier kann man analog zu Bayern als Hauptakteure der Besitzverhältnisse Adel, Kirche oder grob gesagt die Aristokratie nennen. Die Untergebenen (Leibeigenen) bewirtschafteten den herrschaftlichen (Groß-) Grundbesitz sowie leisteten Abgaben und Steuern an Lehensherrschaften, und zwar über viele Jahrhunderte. Im Laufe der Zeit erhielten diese Bauern dann Teile des Feldes oder auch der Waldflächen zur eigenen Nutzung und Pacht.

Der kleinere Anteil an der Bevölkerung waren freie Bauern. Diese konnten, damals eher nicht die Regel, über Ihre Arbeits-, und Wohnverhältnisse sowie über die Wahl der Ehegatten selbst bestimmen²⁰. Darüber hinaus hatten sie seit jeher eigenes Land, welches sie nach eigenem „Gutdünken“ bewirtschafteten.

Gemeinden, Gemeindeverbände sowie andere Körperschaften verfügten ebenso über Ländereien, von den Gemeindegliedern gemeinschaftlich genutzt. Und gerade diese Bewirtschaftungsform brachte das Verlangen nach grundlegenden Reformen in den Besitzstrukturen, der Aufteilung der Flur, sowie eine Lösung der dadurch hervorgerufenen Unstimmigkeiten zur Intensivierung der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung²¹. Vorrangiges Ziel war es nun, solche Nutzungs -, und Weidgemeinschaften aufzulösen (sogenannte Aufteilung zur Sondernutzung).

Das **erste Gesetz, verabschiedet 1768 unter Kaiserin Maria Theresia**, war eine Verordnung abzielend auf eine Teilung aller „Gemeinweiden“ bis Jahresende. Der Erfolg dieses Gesetzes

²⁰ Quelle: Geschichtliche Grundbegriffe Band 1, Historisches Lexikon zur politisch – sozialen Sprache in Deutschland. Hrsg. v. Otto Brunner Stuttgart: Klett – Cotta 1972 153ff.

²¹ Vgl. Gamperl 1955, S.86

blieb jedoch, aufgrund der erheblichen Reallasten der Bauern, sowie der vorherrschenden Untertanenverhältnisse, aus. Ein weiterer wichtiger und erwähnenswerter Grund für das Scheitern dieser geplanten Aufteilungen war das Fehlen einer koordinierenden Fachbehörde. Ein Teil der damaligen Herrschaftsgüter versuchte gemeinschaftlich genutzte Hutweiden zu arrondieren²². Dieser Arrondierung folgte jedoch, anders als bei den „Kemptener Vereinödungen“ (siehe oben), keine Aussiedelungen. Großgrundbesitz, wie etwa in Böhmen oder Mähren, machte zwar Gebrauch von solchen Umstrukturierungsmaßnahmen, jedoch wurde der gemeinschaftliche Grundbesitz in der Folge sehr unzweckmäßig und völlig planlos verteilt.

Der Ablösung von Weide und Forstrechten versuchte das „Patent vom 5. Juli 1853“ sowie die „Instruktion vom 31. Oktober 1857“ zu regeln. Ein darauf aufbauendes Gesetz sowie die klare Regelung und Beachtung der Vorteile einer gleichzeitig stattfindenden Neuparzellierung im Zuge des Wechsels der Eigentums-, und Bewirtschaftungsrechte, konnte nur sehr schleppend implementiert werden.

Ministerialrat *Peyrer* und die „patriotisch ökonomische Gesellschaft in Prag“ waren es, die in weitere Folge die Wirksamkeit von Zusammenlegungsverfahren propagierte. Hierzu wurde *Peyrer* vom Ackerbauministerium nach Deutschland entsandt, um die dort bestehenden Gesetze, Vorschriften und Praktiken zu studieren und dem Parlament in Summe drei Gesetzesentwürfe vorzulegen. Das Resultat war die Verabschiedung von drei Reichsrahmengesetzen:

- Das Gesetz (Nr. 92) betr. Die Zusammenlegung landwirtschaftlicher Güter
- Das Gesetz (Nr. 93) betr. Die Bereinigung des Waldlandes von fremden Enklaven und die Arrondierung der Waldgrenzen
- Das Gesetz (Nr. 94) betr. Die Teilung gemeinschaftlicher Grundstücke und die Regulierung der hierauf bezüglichen gemeinschaftlichen Benutzungs – und Verwaltungsrechte

Diese Rahmengesetze beschrieben den grundlegenden Verfahrensablauf (rechtliche Voraussetzungen, Verwaltung, Beschwerdezuständigkeit, Kosten). Der konkrete technische Ablauf, Maßnahmen zur Neugestaltung der betroffenen Flächen sowie die Zusammensetzung und Aufgaben der Kommissionen waren jedoch in den jeweiligen Landesgesetzen ersichtlich. Grundlage der Ausführungsgesetze der Länder war das **Reichsrahmengesetz vom 7. Juli 1883**. Im Staatsgebiet der heutigen Bundesrepublik Österreich soll hier beispielsweise das **Bundesrahmengesetz vom 19. Mai 1951 (BGBl. Nr. 103/1951)** erwähnt sein, welches drei Gesetze regelte, nämlich:

1. Flurverfassungs - Grundsatzgesetz 1951

2. Güter - und Seilwege - Grundsatzgesetz 1951

²² Arrondierung meint unter anderem eine Verbesserung des Grenzverlaufes, sowie der besseren Nutzung bereits vorhandener Infrastruktur (Vgl. Gamperl 1955), Anm.

3. Grundsatzgesetz 1951 über die Behandlung der Wald – und Weidenutzungsrechte sowie besonderer Felddienstbarkeiten.

Als ausführendes Gesetz der Bundesländer sei hier Niederösterreich, vom **5. Juli 1951 betreffend der Förderung der Flurbereinigung**, angeführt(**Flurverfassungs - Landesgesetz, FLG**).

Die erste dokumentierte Flurbereinigung Österreichs fand in Obersiebenbrunn, angeregt durch den damaligen Bürgermeister Josef Porsch, statt. Die Gemeinde ist im Marchfeld in Niederösterreich gelegen(politischer Bezirk: Gänserndorf). Der Umfang dieser Flurneuordnung betraf ca. 2500 ha mit 116 involvierten Parteien. 1898 war dieses Verfahren abgeschlossen.

2.3 Ziele und Planungen ländlicher Neuordnung im Wandel der Zeit

Geschichtlich betrachtet veränderten sich die Ziele und Planungen ländlicher Neuordnung in Bayern doch enorm. Waren die Maßnahmen anfangs noch auf die Zusammenlegung der Grundstücke und der Schaffung und des Ausbaues von Feldwegen beschränkt, wandelten sich diese Zielsetzungen auch in Richtung Denkmalschutz, Tierschutz, Erhaltung von Grünbeständen sowie der Dorferneuerung. Planungen beschränkten sich ursprünglich auf knappe Vorerhebungen sowie die Erstellung eines Übersichtsplanes.²³

Nachteile entstehen auch heutzutage oft dadurch, dass gewisse Mängel der agrarischen Struktur folgende Auswirkungen im Raum zeigen können:

- zersplitterter Grundbesitz
- eingeschlossene Grundstücke
- ungünstige Grundstücksformen
- gestörter Landschaftshaushalt
- beengte Orts- oder Hoflage
- unzulängliche Verkehrserschließung
- ungünstige Geländeform und Wasserverhältnisse
- hohe Erosionsgefährdung

Verkehrswege, Wasserläufe, Wasser-, Energieversorgungs- oder Abwasseranlagen, Hochwasser-, Wildbach- oder Lawinenschutzbauten, Ausweisung von Naturschutzgebieten oder auch Nationalparks können Maßnahmen im öffentlichen Interesse sein, die im Zuge von Flurbereinigungsmaßnahmen (mit)realisiert werden können.

²³ Quelle: Materialien zur Flurbereinigung in Bayern – Heft 10,S.29 Bayerisches Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten ISSN 0175-8713

Die Vorteile und Möglichkeiten einer Flurbereinigungsmaßnahme sei in folgender Abbildung verdeutlicht:

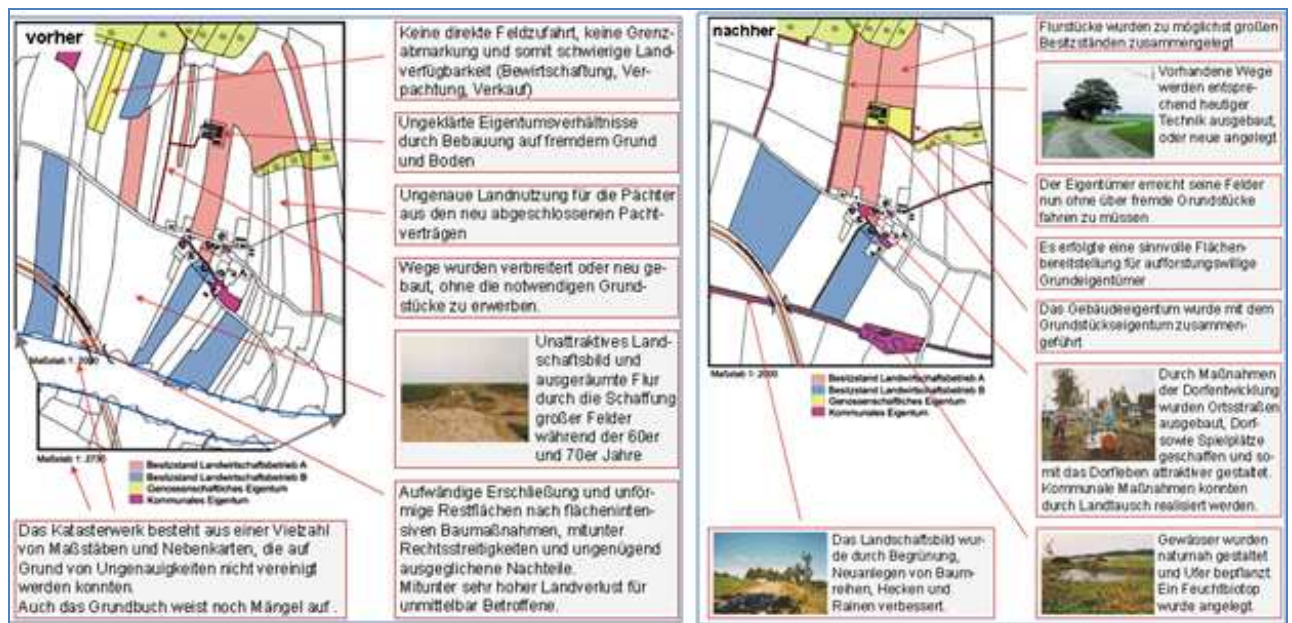


Abb. 3: Möglichkeiten der ländlichen Neuordnung²⁴

Die früher vorherrschende Struktur ländlicher Siedlungen blieb teilweise bis in die Mitte des 20. Jahrhunderts erhalten. Die beginnende Massenmotorisierung in Verbindung mit dem sozioökonomischen Wandel führte schließlich auch im ländlichen Raum zu einer Auflösung der historischen Siedlungsstrukturen. Die kompakte Form der Angerdörfer beruhte ursprünglich auch auf strategischen Überlegungen und diente der besseren Verteidigung in der Ebene. Die charakteristische Bebauungsstruktur aus eng aneinandergereihten Streckhöfen war durch die vorherrschende Streifenflur bedingt, hatte jedoch auch funktionelle Gründe. Sie ermöglichte kurze Wege innerhalb des Dorfes und zu den Bewirtschaftungsflächen. Die Bereiche Arbeiten und Wohnen waren sowohl geographisch als auch funktionell eng miteinander verbunden. Diese Nähe ging einher mit einem starken Gemeinschaftsgefühl der Dorfbewohner. Die Dorfgemeinschaft beruhte auf der Nachbarschaftshilfe (Subsistenzwirtschaft), was gleichzeitig auch eine hohe gegenseitige Abhängigkeit bedeutete. Der Anger war nicht nur eine zentrale Freifläche, sondern gleichzeitig Versammlungsplatz und gemeinschaftliche Wirtschaftsfläche. Bei Betrachtung einzelner Quellen zur Geschichte der Flurbereinigungen kann man bei allen Bodenordnungsmaßnahmen Parallelen in der Ursache und Wirkung ländlicher Neuordnung feststellen, beispielsweise die in den „Büchern der Zusammentäusche“ (libri consanbiorum) überlieferten Maßnahmen (Vgl. Gamperl 1955), welche meist folgende Auslöser hatten:

- Zusammenlegung grundherrschaftlicher Güter

²⁴ Quelle: www.smul.sachsen.de, zuletzt eingesehen am 12.2.2012

- Neuverteilung der Felder und Dörfer nach Katastrophen (Krieg, Naturgewalten, Seuchen, etc.)
- Größere Bauvorhaben(z.B.: Donaudurchstich bei Oberaltaich 1343 – 1347 als erste Art einer „Unternehmensflurbereinigung“²⁵)
- Veränderte Preisverhältnisse der Produktionsfaktoren
- Wandlung der Nachfrage aufgrund steigenden Wohlstandes zusammenhängend mit Bevölkerungswachstum und Lebensstandard der Bevölkerung

In den letzten Jahrzehnten wurden diese Umstrukturierungsprozesse noch beispielsweise durch folgende Symptome verstärkt und beschleunigt:

- Veränderung des Erwerbscharakters vom Übergang von Haupt-, zu Neben – oder Zuerwerbslandwirten
- Landflucht
- Übergang von einer Agrar- zur Industriegesellschaft(später Dienstleistungsgesellschaft)
- Wettbewerb am globalen Markt
- Innovation und rasante Weiterentwicklung der Bearbeitungsmethoden für die Landwirtschaft
- Differenzierung der Flächen nach den Vorstellungen der Raumordnungspolitik(z.B.: Schaffung von Naturparks, Flächenausweisung für Erholung etc.)

Speziell der letzte Punkt einer (koordinierten) Raumordnungspolitik findet in den letzten Jahren mehr und mehr Beachtung und verdeutlicht auch das Grundproblem einer auf Koordination und Abstimmung ausgerichteten Raumplanung, nämlich den **Interessenkonflikt**. Dieser von Martina Koll – Schretzenmayer, im Zusammenhang mit der Raumplanung genannte Begriff ²⁶, zieht sich durch alle Planungsebenen und ist vor allem anhand öffentlicher Planvorhaben, die verschiedenste Interessengruppen und Akteure betreffen, gut zu erkennen.

3. Flurbereinigungsverfahren in Bayern

Wie schon weiter oben bei der geschichtlichen Entwicklung der Flurbereinigungsverfahren ersichtlich, waren die Rahmenbedingungen im ländlichen Raum einer steten Wandlung unterzogen. In jüngerer Zeit sorgte der landwirtschaftliche Strukturwandel für Veränderungen abhängig beispielsweise durch einen gemeinsamen Agrarmarkt auf europäischer Ebene (EU), stetige technische Rationalisierung sowie eine laufende Steigerung der Erträge. Überalterung der Gesellschaft, Bevölkerungsabnahme vor allem in weiten Teilen des ländlichen Raumes sowie die Neuausrichtung der EU-Agrar und Strukturpolitik sind weitere Indikatoren und Gründe warum Bayern einen integrierten Ansatz in der ländlichen Entwicklung verfolgt. Nachfolgendes Diagramm soll die verschiedenen Instrumente der

²⁵ Betroffene Grundeigentümer erhielten Ersatzland vom Kaiser, der das Land zur Verfügung stellte, Anm.

²⁶ Vgl. :Koll- Schretzenmayr, 2000 S.10

ländlichen Entwicklung verdeutlichen. Flurbereinigungsverfahren stellen nur einen Teil der Instrumente dar, die in Bayern für verschiedenste Maßnahmen unterschiedlicher Intensität im Raum ihre Ausprägung finden.

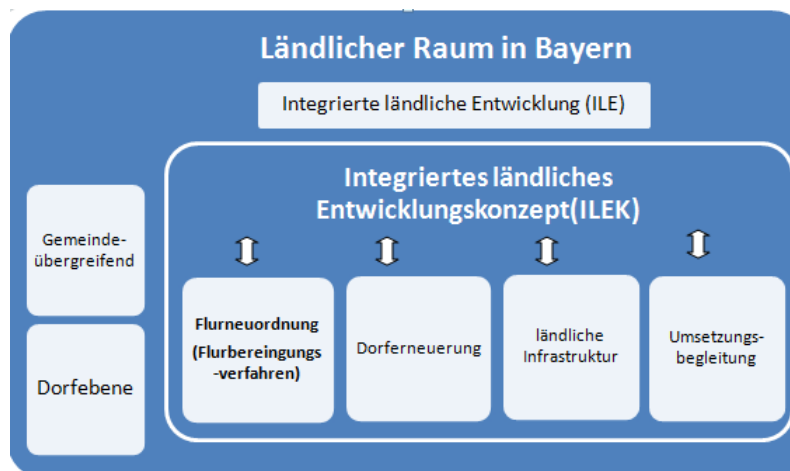


Abb.4 Instrumentarium der ländlichen Entwicklung in Bayern²⁷

3.1 Rechtliche Grundlagen

Die entscheidenden rechtlichen Grundlagen für Neuordnungsmaßnahmen im ländlichen Raum sowie zur Ausführung von Dorferneuerungen, bilden das **Flurbereinigungs-gesetz (FlurbG)** sowie das **Gesetz zur Ausführung des FlurbG (AG FlurbG)**. Das FlurbG besteht noch als Bundesgesetz, jedoch wurde es im Zuge der Föderalismusreform im Jahre 2006 aus dem Katalog der „konkurrierenden Gesetzgebungskompetenzen“ herausgenommen (Art. 74 Abs. 1 Nr. 17 GG). Dadurch fiel dieses Gesetz in die Gesetzgebungszuständigkeit und Kompetenz der Länder.

Ausgenommen hiervon sind die Vorschriften über die Flurbereinigungsgerichte, §§ 138 ff. FlurbG. Sie gehören zur Gerichtsverfassung und unterfallen daher (gemäß Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG) weiterhin der konkurrierenden Gesetzgebungskompetenz des Bundes.²⁸ Bayern hat aufgrund dieser neuen Befugnisse oben erwähntes Gesetz zur Ausführung des Flurbereinigungs-gesetzes erlassen, vor allem hinsichtlich des Verfahrensablaufes und den Regelungen betreffend der Wertermittlung der betroffenen Grundstücke. Eine Vielzahl von Vorschriften, die für die Ländliche Entwicklung ebenfalls gelten, ist in anderen Gesetzen zu finden. Der Bogen spannt sich vom Fachrecht, wie z.B. dem Straßen und Wegegesetz oder dem Wasserrecht, bis hin zu allgemein gültigen Gesetzen wie z.B. dem Beamten- oder dem Haushaltsrecht. Außerdem gibt es auf Ebene des Freistaats Bayern zahlreiche Verwaltungsvorschriften, die im Rahmen der Durchführung eines Flurbereinigungsverfahrens zu beachten sind.

²⁷ Eigene Darstellung in Anlehnung an: Materialien zur Flurbereinigung in Bayern – Heft 10, S.10

²⁸ Vgl. Rechtsgrundlagen für die ländliche Entwicklung, ALE Mittelfranken, internes Dokument für die Ausbildung der Anwärter des höheren technischen Dienstes, Verfasserin: Gudrun Illner Oberregierungsrätin Leiterin des Sachgebiets Recht, Amt für Ländliche Entwicklung Mittelfranken Anm.)

Flurbereinigung ist die Neuordnung ländlichen Grundbesitzes. Damit ist ein hoheitlicher Eingriff in die durch das Grundgesetz geschützte Rechtsposition des Eigentums verbunden. Das Flurbereinigungsgesetz ist also ein Gesetz, das **Inhalt und Schranken des Eigentums bestimmt**. Der nach dem Grundgesetz grundsätzlich mögliche Eingriff in das Eigentum im Interesse der Allgemeinheit wird somit durch das Flurbereinigungsgesetz präzisiert²⁹ (Vgl.: Art. 14 Abs. 1 GG).

Das Ziel und der Zweck der Flurbereinigung sind die Verbesserung der Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Land- und Forstwirtschaft sowie die Förderung der allgemeinen Landeskultur und die Förderung der Landentwicklung (§1 FlurbG). Wesentliche grundsätzliche Merkmale einer Flurbereinigungsmaßnahme sind:

- **Behördlich geleitetes Verfahren**
- **Mitwirkungspflicht der beteiligten Grundeigentümer**
- **Beschleunigungsgrundsatz³⁰**
- **Gestaltungsmöglichkeiten der Länder**

Speziell der letzte Punkt beschreibt, dass die Länder bestimmen, welche Fachbehörden die Aufgaben der Flurbereinigungsbehörden wahrnehmen und welche Regelungen in Organisation und Struktur der Verwaltung gelten. Das Flurbereinigungsgesetz räumt den Ländern die Möglichkeit ein, Aufgaben der oberen Flurbereinigungsbehörde und der Flurbereinigungsbehörde abweichend zuzuordnen.

3.2 Behörden und Zuständigkeiten in Bayern

Die oberste Landesbehörde in Bayern ist das bayerische Staatsministerium für Landwirtschaft und Forsten in München mit einer Abteilung für ländliche Entwicklung. Hierarchisch darunterliegend stehen für die ländliche Entwicklung in Bayern aktuell³¹ 7 sieben Ämter zur Verfügung („Amt für ländliche Entwicklung, ALE“):

²⁹ Rechtsgrundlagen für die ländliche Entwicklung, ALE Mittelfranken, internes Dokument für die Ausbildung der Anwärter des höheren technischen Dienstes, zitiert nach Gudrun Illner Oberregierungsrätin Leiterin des Sachgebiets Recht, Amt für Ländliche Entwicklung Mittelfranken

³⁰ Beschleunigungsgrundsatz nach § 2 Abs. 2 FlurbG: die Fachbehörden haben bei allen Entscheidungen zu berücksichtigen, dass die Flurbereinigung unter dem Gebot der größtmöglichen Beschleunigung durchzuführen ist, Anm.

³¹ Stand 2012

- ALE Unterfranken (Würzburg)
- ALE Oberfranken (Bamberg)
- ALE Mittelfranken (Ansbach)
- ALE Oberpfalz(Regensburg)
- ALE Niederbayern(Landau)
- ALE Schwaben (Krubach)
- ALE Oberbayern (München)



Abb.5: Bayerische Regierungsbezirke³²

Laut Statistik³³ aus dem Jahre 2009 waren und sind (je nach Verfahrensstand) 1007 Gemeinden an 1761 Projekten der ländlichen Entwicklung beteiligt und involviert. 284 467 Grundeigentümer mit einer bearbeiteten Fläche von 594 708 ha und einem Investitionsvolumen von 220, 6 Mio. € verdeutlichen die Dimension dieser Maßnahmen.

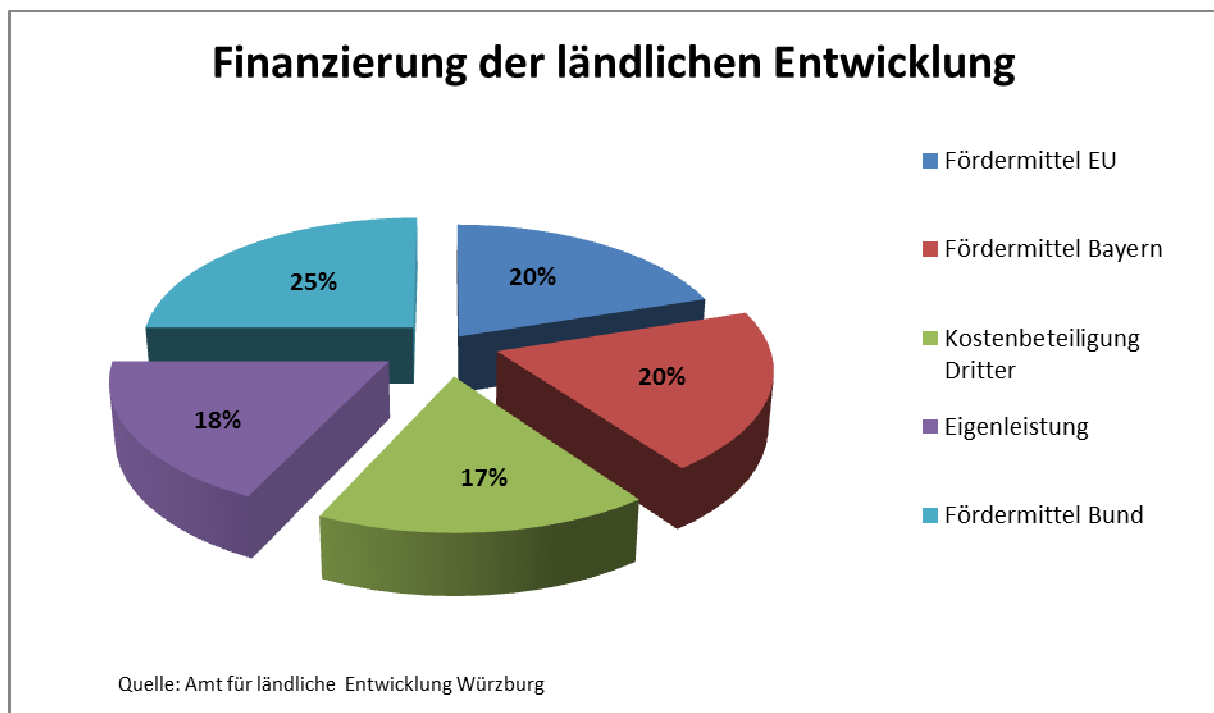


Abb.6 Finanzierung der ländlichen Entwicklung³⁴ in Bayern, eigene Darstellung

Als organisatorische Beispiele sollen hier die Ämter für ländliche Entwicklung, in der Folge ALE genannt, in Unterfranken (Würzburg) und Mittelfranken (Ansbach) angeführt werden. Diese Behörden standen auch für die Experteninterviews zur Verfügung (siehe unten).

³²Quelle: <http://www.bay-landkreistag.de/karte/bayern.html>, zuletzt eingesehen am 12.2.2012

³³Stand: 31.12.2009, Quelle: ALE Würzburg

³⁴Quelle: ALE Würzburg

Das ALE Würzburg besteht aus 4 Abteilungen, 17 Sachgebieten und 231 Beschäftigten, von denen 187 Beamte sind³⁵. Der Amtsleiter steht 4 Abteilungen vor (2 Abteilungen für Land- und Dorfentwicklung, Fachliche Dienste und Zentrale Dienste). Den jeweiligen Abteilungen sind wiederum einzelne Sachgebiete dem jeweiligen Aufgabengebiet entsprechend zugeordnet.

Die ländliche Entwicklung in Unterfranken bearbeitete (Stand 31. 12. 2009) 309 Projekte der ländlichen Entwicklung mit einer Fläche von 109 285 ha, 167 Gemeinden, 341 Ortschaften mit insgesamt 303 560 Einwohnern. Davon 78 634 Grundeigentümer. 36 Mio. € wurden in diesem Raum investiert.

Das ALE Mittelfranken mit dem Behördensitz in Ansbach betreut mit Stand 2010 auf einer Fläche von 108 700 ha um die 264 laufende Verfahren im Themenbereich der ländlichen Entwicklung. Weitere 110 Verfahrensanträge liegen dem Amt vor als Indiz, dass die Nachfrage nach den Dienstleistungen der Behörde bei den Gemeinden, Bürgern, Landwirten etc. sehr hoch ist.

Schwerpunkte für die Aufgaben ländlicher Entwicklung sind demnach:

- **Großbaumaßnahmen begleiten** (Flächenbereitstellung für das Unternehmen, vorgezogene Bodenordnung, Pachtflächentausch, Gewässerrenaturierung)
- **Stärkung der Landwirtschaft** (Schlaglängenvergrößerung, Pachtflächentausch, Umsetzung eines agrarökologischen Konzeptes, Unterstützung gemeindlichen Ökokontos)
- **Unterstützung des Weinbaus** (systematische Erschließung, marktgerechte Umstrukturierung der Rebsorten, neue Biotopstrukturen, Maßnahmen für Naherholung und Tourismus)
- **Neuordnung des Waldes** (vereinfachte Waldbewertung, Auflösung von Genossenschaftswald, Zusammenlegung von Grundtücken, naturnaher Wegebau)
- **Bürger aktivieren** (Ausbau erneuerbarer Energien, Pflanzenkläranlagen, ökologische Baugebiete, Dorfzeitungen, kommunale Nahversorgung)
- **Belebung der Ortskerne** (Verbesserung der Lebens- und Wohnverhältnisse, Nutzung leerstehender Bausubstanz, ergänzende Bodenordnung für Ortsumgehungen)
- **Regionale Landentwicklung** („Stärken - Schwächen“ Analysen, Umsetzung interkommunaler Konzepte, Strukturentwicklung für Landwirtschaft und Weinbau, Stärkung der dörflichen Infrastruktur)
- **Sicherung der ökologischen Lebensgrundlagen** (ökologisch verträgliche Verfahren, Aufbau von lokalen Biotopverbundsystemen, Unterstützung des Heil- und Gewürzkräuterbaus, vorgezogene Besitzregelungen)

³⁵ Stand: 1.5.2011

- **Erhalt von Kulturgütern** (Sanierungen historischer Gebäude, Verfallsrettung, neue Nutzungen, Kulturwanderwege)

3.4 Verfahrensarten nach dem Flurbereinigungsgesetz

Neben dem klassischen Flurbereinigungsverfahren nach §§ 1 und 37 FlurbG (**Regelverfahren**) sieht das Flurbereinigungsrecht der Bundesrepublik Deutschland weitere Arten von Verfahren vor:

- vereinfachtes Flurbereinigungsverfahren zur Landentwicklung
- Bereitstellung von Land in großem Umfang für Unternehmen (**Unternehmensverfahren**)
- beschleunigtes Zusammenlegungsverfahren
- freiwilliger Landtausch („Nutzungstausch“)
- Dorferneuerung als Verfahren

In der Folge sollen einige dieser Verfahren dargestellt werden und, soweit möglich, die wichtigsten Attribute dieser Instrumente herausgefiltert und umrissen werden. Ländliche Neuordnung in Bayern bedeutet auf Verfahrensebene kleine bis sehr umfangreiche, behördlich geleitete Verfahren, die sich in nur wenigen Jahren abhandeln lassen (z.B.: freiwilliger Landtausch). Regelverfahren können sich jedoch beispielsweise über mehrere Jahrzehnte erstrecken!

3.4.1 Regelverfahren

Die Erschließung von Dorf und Flur ist eine Kernaufgabe im Regelverfahren (§§ 1, 4, 37 FlurbG). Dieses Instrument („**Neugestaltungsauftrag**“) ist laut Gesetz die umfassendste Möglichkeit, die Lebens- und Arbeitsbedingungen im ländlichen Raum zu verbessern. Dieses Ziel kann durch eine flächendeckende Neuordnung des Grundbesitzes, Verkehrserschließung, wasserwirtschaftliche Maßnahmen sowie Maßnahmen des Bodenschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege erreicht werden.

Auch der Teilnehmergeinschaft (bestehend i.d.R. aus Grundeigentümern und Behörde) können weitere Aufgaben übertragen werden. Nachfolgendes Schema verdeutlicht prinzipiell den Vorteil einer klassischen Flurbereinigung aus Sicht eines Grundeigentümers. Es entstehen durch die Neuordnung zusammenhängende, größere Flächen für einen besseren und effizienteren Maschineneinsatz bei der Bewirtschaftung der Flächen.

- Konflikte durch bestehende Überfahrtsrechte werden aufgelöst
- Wege gehen in der Regel ins Eigentum der Gemeinde

- Neue Vermarkung(Vermessung) schafft grundbücherliche Rechtssicherheit

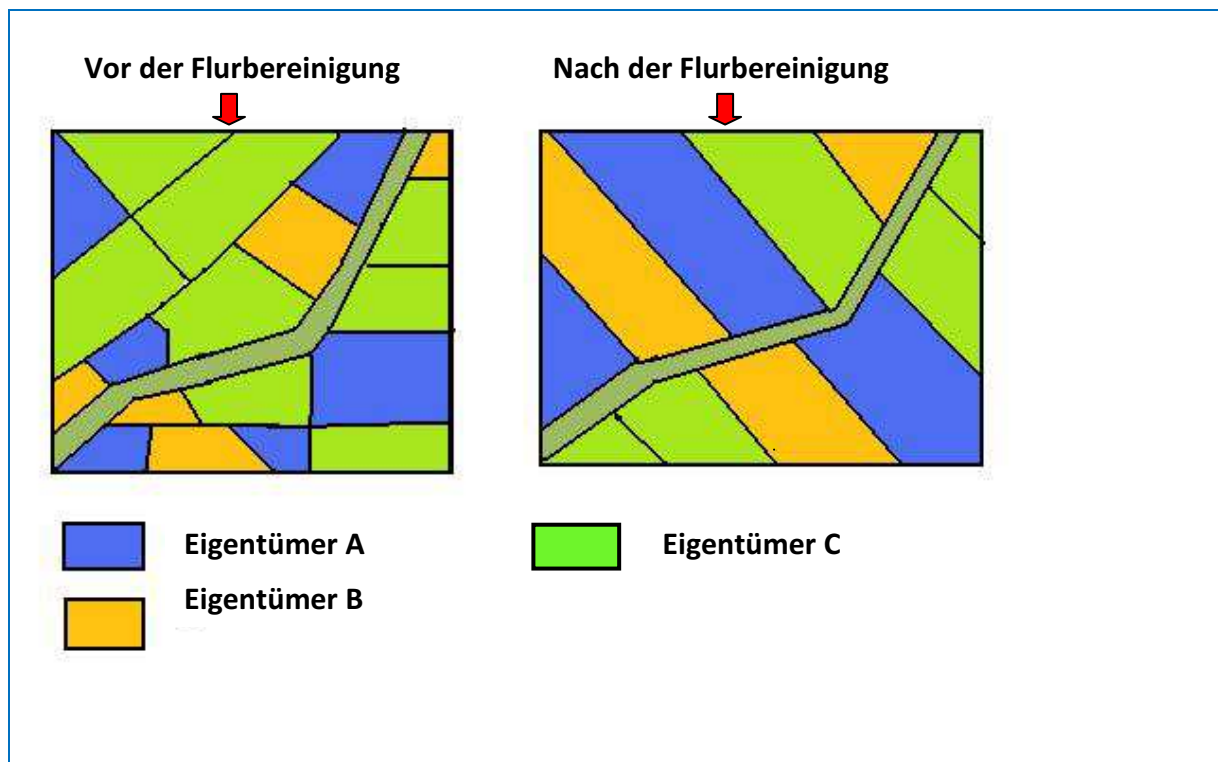


Abb.7: Vorteile einer Flurneuordnung aus Sicht der Grundeigentümer von zersplittertem Grundbesitz, eigene Darstellung

Einen Aufgabenkatalog für die Flurbereinigungsbehörden enthält § 37 Abs. 1 Satz 2. Diese Aufzählung ist jedoch nicht abschließend („... alle sonstigen Maßnahmen...“). Maßnahmen eines Regelflurbereinigungsverfahrens sind beispielsweise:

- Neueinteilung der Feldmark
- Zusammenlegung von zersplittertem oder unwirtschaftlich geformten Grundbesitz nach neuzeitlichen betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten und dessen zweckmäßige Gestaltung nach Lage, Form und Größe
- Schaffung von Wegen, Straßen, Gewässern und anderer gemeinschaftlicher Anlagen
- Vornahme bodenschützender sowie bodenverbessernder und landschaftsgestaltender Maßnahmen
- Sonstige Maßnahmen, durch welche die Grundlagen der Wirtschaftsbetriebe verbessert, der Arbeitsaufwand vermindert und die Bewirtschaftung erleichtert werden

Neben diesen genannten Verfahrensarten unterschiedlichster Intensität nach dem Flurbereinigungsgesetz kann ländliche Entwicklung auch durch folgende Maßnahmen und Programme, die hier nur der Vollständigkeit halber erwähnt sind, erfolgen:

- Bayerisches Dorfentwicklungsprogramm(gedacht für Dörfer bis zu 2000 EW)
- Regionale Landentwicklung
- Wegebau außerhalb eines Flurneuordnungsverfahrens
- Freiwilliger Nutzungstausch (ermöglicht agrarstrukturelle Verbesserungen durch die Zusammenlegung von Pachtflächen, größere Wirtschaftseinheiten ergänzend zu den Verfahrensarten nach dem FlurbG.)
- Baulandumlegung und Grenzregelung(nach dem Baugesetzbuch)

Das Amt für ländliche Entwicklung (ALE) unterstützt somit auch weitere Maßnahmen, die sich mit der Vorbereitung, Regelung und bei der Durchführung und Dokumentation von Festlegungen verschiedenster Arten von Maßnahmen im Spannungsfeld einer Neuplanung unterschiedlichster Widmungsarten bewegt. Darüber hinaus kann eine Gemeinde ihre Befugnis zur Umlegung und Grenzregelung auf das Amt übertragen.³⁶

3.4.2 Vereinfachtes Verfahren

Es gibt vier unterschiedliche Zweckbestimmungen nach § 86 FlurbG Abs. 1, die für die Durchführung vereinfachter Verfahren herangezogen werden können:

- Maßnahmen der Landentwicklung, insbesondere Agrarstrukturverbesserungen, Siedlungsoptimierung, Dorferneuerung, städtebauliche Belange, Umweltschutz, Gewässer, etc.
- Beseitigung der Nachteile für die allgemeine Landeskultur
- Auflösung von Landnutzungskonflikten
- Neuordnung des Grundbesitzes in kleineren Verfahrensgebieten oder in bereits früher flurbereinigten Gemeinden (sogenannte Zweitverfahren)

Neben der Landentwicklung geht es somit um die Beseitigung von Nachteilen für die allgemeine Landeskultur durch Infrastrukturanlagen, die Auflösung von Landnutzungskonflikten und um Zweitbereinigungen. Das Ergebnis der Vereinfachung hat lediglich verfahrensrechtlichen Charakter, es können jedoch auch alle Maßnahmen eines Regelverfahrens angebracht und durchgeführt werden.

3.4.3 Unternehmensverfahren

Der Ausbau von Straßen- und Schienennetzen sind wesentliche Standortfaktoren für Industrie und Wirtschaft. Der (Aus)bau von Infrastrukturmaßnahmen hat jedoch einen erheblichen Flächenbedarf und führt in der Praxis sehr oft zu Konflikten. Besteht im Zuge einer öffentlichen Großbaumaßnahme (Straßen oder Schienenprojekt) ein erhöhter Flächenbedarf, so kann die für die Enteignung zuständige Behörde beantragen, dass ein Flurbereinigungsverfahren eingeleitet und somit der Landverlust auf einen größeren Kreis von Eigentümern verteilt wird.

³⁶ Vgl. Illner, Gudrun 2009

Ebenso können durch ein solches Verfahren Nachteile für die allgemeine Landeskultur vermieden werden. Ein solches Unternehmensverfahren kann nur mit dem klassischen Regelverfahren kombiniert werden; es können also im gleichen Verfahren auch Maßnahmen zur Verbesserung der Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Land- und Forstwirtschaft sowie zur Förderung der allgemeinen Landeskultur und der Landentwicklung durchgeführt werden.

Mit anderen Verfahrensarten kann das Unternehmensverfahren aufgrund seiner Zielrichtung jedoch nicht verbunden werden. Die Besonderheit beim Unternehmensverfahren ist, dass hier der Unternehmensträger einen Anspruch hat, die für sein Vorhaben erforderlichen Flächen zugeteilt zu bekommen. Der Anspruch der anderen Teilnehmer auf wertgleiche Abfindung muss insoweit zurückstehen. Wenn der Unternehmensträger die Flächen nicht alleine aufbringen kann, sind die erforderlichen Flächen von den Teilnehmern aufzubringen, welche dann insoweit zu entschädigen sind (Vgl. Illner, Gudrun 2009).³⁷

Um bei öffentlichen Großbaumaßnahmen Nachteile auszugleichen, Flächen bereitzustellen und Enteignungen zu vermeiden, kann die Enteignungsbehörde (z.B. das Landratsamt) Antrag auf ein solches Unternehmensverfahren stellen. Es umfasst folgende Maßnahmen:

- Zum Kauf angebotene Grundstücke im Bereich und in der weiteren Umgebung des Bauvorhabens werden erworben, um den Flächenbedarf abzudecken, das Straßen-, Wege- und Gewässernetz anzupassen und einen ökologischen Ausgleich sicher zu stellen.
- Erworbenen Flächen werden an die Stelle verlegt, an der das Bauvorhaben verwirklicht wird
- Nur wenn der Landzwischenwerb zur vollständigen Abdeckung des Flächenbedarfs nicht ausreicht, wird in Ausnahmefällen ein Landabzug für die Großbaumaßnahme festgesetzt. Die Verteilung auf einen großen Kreis von Eigentümern bedeutet einen geringeren Abzug für den Einzelnen.
- Zwischen den Interessen der Grundeigentümer und denen des Unternehmensträgers wird durch die Behörde vermittelt.
- Neuordnung des ländlichen Grundbesitzes.
- Für Landwirte können vorübergehend Ersatzgrundstücke bereitgestellt werden, wenn der Baubeginn bereits vor der Neuordnung des Grundbesitzes erfolgt.

³⁷ Vgl. Illner, Gudrun 2009, S.3

Die Kosten des Verfahrens, der Baumaßnahmen und die Entschädigungen werden vom Unternehmensträger übernommen. Zusammenfassend sind die **Ziele** des Unternehmensverfahrens nach §87 FlurbG somit:

- Bereitstellung von Land für das Unternehmen
- Freihändiger Erwerb vor dem Verfahren (Der Unternehmensträger hat die Verpflichtung Land zu erwerben)
- Entgegennahme von Landabfindungsverzichten nach §52 zu Gunsten des Unternehmensträgers (formal einfach, wenig Verwaltungsaufwand) durch Abzug entsprechend dem Wert der alten Grundstücke der Teilnehmer
- Verteilung des Landverlustes auf einen größeren Kreis von Eigentümern

3.4.4 Beschleunigtes Zusammenlegungsverfahren

Die in der Flurbereinigung angestrebten Verbesserungen der Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Land- und Forstwirtschaft können schneller durch ein sogenanntes beschleunigtes Zusammenlegungsverfahren erreicht werden (siehe § 91 FlurbG). Voraussetzungen für eine „klassische Flurbereinigung“ wären beispielsweise die Anlage eines neuen Wegenetzes oder größere wasserwirtschaftliche Maßnahmen wie Retentionsflächen und Rückhaltbecken. Bei einem beschleunigten Zusammenlegungsverfahren sind diese Maßnahmen (abhängig Ihrer Priorität) zunächst nicht erforderlich und vernachlässigbar.

Es findet somit eine Beschränkung auf bodenordnerische Maßnahmen statt; Erfordernisse des Naturschutzes und der Landschaftspflege können ebenso durch ein solches beschleunigtes Zusammenlegungsverfahren eingeleitet werden

3.4.5 Freiwilliger Landtausch

Der „**Freiwillige Landtausch**“ wird angewendet, wenn nur zwischen wenigen Grundeigentümern die Zersplitterung des Grundbesitzes durch Grundstückstausch behoben werden soll und darüber hinaus keine Baumaßnahmen erforderlich sind und Vermessungsarbeiten nur in einem sehr geringen, überschaubaren Rahmen stattfinden (Vgl. §§ 103 a – i FlurbG).

Der freiwillige Landtausch ist ein eher einfaches Verfahren, um ländliche Grundstücke zu tauschen. Es beruht auf absoluter Freiwilligkeit der Tauschpartner und dem Einverständnis der betroffenen Rechtsinhaber. Hoheitliche Maßnahmen gegen den Willen der Beteiligten gibt es in diesem Verfahren nicht; ist ein Beteiligter mit den Ergebnissen des freiwilligen Landtauschs nicht einverstanden, so wird das Verfahren eingestellt.

4. Das Unternehmensverfahren bei Infrastrukturprojekten

Wie bereits erwähnt, kann ein Unternehmensverfahren eingeleitet werden, wenn für ein öffentliches Vorhaben ländliche Grundstücke in großem Umfang in Anspruch genommen werden und hierfür eine Enteignung zulässig ist. Gesetzliche Grundlage ist der § 87 des FlurbG „Bereitstellung von Land in großem Umfang für Unternehmen“.

4.1 Abwicklung öffentlicher Großbaumaßnahmen

Öffentliche Großbaumaßnahmen, wie etwa die Neutrassierung einer Autobahn oder Eisenbahn, Spurerweiterungen, Ortsumfahrungen, aber auch städtebauliche Maßnahmen oder ähnliches, beherbergen immenses Konfliktpotential. Die zwei Hauptzwecke eines Unternehmensverfahrens sind zusammengefasst:

- Verteilung der Landverluste, der in einem Enteignungsverfahren durch die Inanspruchnahme von ländlichen Grundstücken in großem Umfang entstehen würde, auf einen größeren Kreis von Eigentümern
- Vermeidung von Nachteilen für die allgemeine Landeskultur, die durch das Unternehmen (Straßen, Eisenbahnen, auch Flughäfen, Kanälen, Deichen, Stauwerken etc.) entstehen würden

Die Vermeidung von Nachteilen für die allgemeine Landeskultur bedeutet in der Praxis planungstechnisch:

- Neues, angepasstes Wegenetz für Land- und Forstwirtschaft
- Zuteilung neuer gut bewirtschaftbarer Grundstücke,
- Minimierung von Zerschneidungsschäden,
- Umsetzung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sowohl für die Bewirtschaftler wie für den Naturschutz in geeigneter Lage



Abb.8 Zerschneidung der Landschaft durch eine Autobahn³⁸

³⁸ Quelle: Amt für ländliche Entwicklung Unterfranken, interner Vortrag Herr Peter Doneis, Mai 2004

4.1.1 Voraussetzung zur Anordnung

In allen Arten der Flurbereinigungsverfahren nimmt das Unternehmensverfahren eine Sonderrolle ein. Es wird durchgeführt, wenn aus besonderem Anlass eine Enteignung zulässig ist, was in der Regel bei allen großen Infrastrukturmaßnahmen der Fall ist. Voraussetzungen für die Anordnung sind:

- Zulässigkeit der Enteignung wäre gegeben (nach dem für das jeweilige Unternehmen geltende Fachgesetz, FStrG, WHG, LBG etc.)
- Möglichkeit, den zu erwartenden Landverlust der Betroffenen auf einen größeren Kreis von Eigentümern zu verteilen bzw. die durch das Unternehmen entstehenden Nachteile für die allgemeine Landeskultur zu vermeiden
- Einvernehmen mit der landwirtschaftlichen Berufsvertretung
- Antrag der Enteignungsbehörde

Besonderheiten ergeben sich aus den Voraussetzungen des § 1 FlurbG (Verbesserungen der Produktions- und Arbeitsbedingungen, Förderung der allgemeinen Landeskultur), nämlich als dass diese bei Verfahren nach dem §87 FlurbG, also den Unternehmensverfahren, nicht vorliegen müssen. Der Unternehmensträger ist Nebenbeteiligter (§ 10 Nr. 2 FlurbG). Es kann auch eine vorläufige Anordnung gemäß §36 FlurbG auf Antrag des Unternehmensträgers stattfinden, mit der Auswirkung dass bei einer Nichtmöglichen Bereitstellung von Ersatzflächen Geldentschädigungen für vorübergehende Nachteile geleistet werden müssen.

Ziele der Unternehmensflurneuordnung:

Bereitstellung von Land für das Unternehmen

- **Freihändiger Erwerb vor dem Verfahren (der Unternehmensträger hat die Verpflichtung, Land zu erwerben),**
- **Entgegennahme von Landabfindungsverzichten nach §52 zu Gunsten des Unternehmensträgers (formal einfach, wenig Verwaltungsaufwand),**
- **durch Abzug entsprechend dem Wert der alten Grundstücke der Teilnehmer (Verteilung des Landverlustes auf einen größeren Kreis von Eigentümern)**

Abb. 9 : Ziele der Unternehmensflurbereinigung, eigene Darstellung

4.1.2 Abgrenzung des Flurbereinigungsgebietes

Bei der Abgrenzung des Flurbereinigungsgebietes muss man Folgendes berücksichtigen: Der Landverlust muss, wie erwähnt, verteilbar und für die Eigentümer tragbar sein (Einvernehmen mit der landwirtschaftlichen Berufsvertretung). Die betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe dürfen nicht in ihrer wirtschaftlichen Fortführung gefährdet werden. Die Maßnahme und die geplanten Ausgleichsmaßnahmen (Naturschutz) müssen sinnvoll realisiert werden können.

Die vorläufige Abgrenzung des Verfahrens sowie ein Vorentwurf des Planes sind nach § 41 FlurbG geregelt, weiters findet in Übereinstimmung mit dem Unternehmensträger eine Abstimmung über den möglichen Grundbedarf statt.

4.1.3 Einwirkungsbereich

Der Einwirkungsbereich berechnet sich praktischerweise aus den Flächen, die voraussichtlich für das geplante Bauunternehmen benötigt werden. Es ist somit ein abgegrenzter Bereich, auf den das Unternehmen unmittelbar nachteilige Auswirkungen hat (auch negative externe Effekte, wie Lärm etc.). Dies manifestiert sich beispielsweise in der Zerschneidung von Flurstücken oder aber in der Durchschneidung von Wegen und Gewässern. Als Faustregel kann man ein bis zwei Gewanntiefen³⁹ beidseitig der geplanten Trasse, sei es Straße oder Bahn, annehmen.

Das Flurbereinigungsverfahren, hier im Speziellen das Unternehmensverfahren, setzt sich aus vielen einzelnen Verfahrensschritten zusammen, die wiederum aus einzelnen Verwaltungsakten bestehen. Die späteren Verfahrensabschnitte bauen auf den früheren Verfahrensschritten auf. In der Regel bedeutet dies, dass ein rechtskräftig abgeschlossener Verfahrensschritt nicht mehr mit einem Rechtsbehelf, der in einem späteren Verfahrensschritt erhoben wird, erfolgreich angefochten werden kann (Vgl. Illner 2009). Anhand nachfolgender (Verfahrens) Schritte soll noch einmal die Komplexität eines Unternehmensverfahrens verdeutlicht werden⁴⁰:

- ✓ [Information der Bürger und Behörden]
- ✓ Anordnung des Verfahrens (§4 FlurbG)
- ✓ Wahl des Vorstandes der Teilnehmergeinschaft
- ✓ Planung des Wege- und Gewässernetzes
- ✓ Planfeststellung
- ✓ Bau / Vermessung / Abmarkung
- ✓ Wertermittlung (§32 FlurbG, Art. 9 AG FlurbG)
- ✓ Berechnungen
- ✓ Projektbearbeitung

³⁹ Typisch für ein Gewanne (bestimmte Flurform) ist, dass die Länge mindestens 10-mal der Breite entspricht. Die langgestreckte Form ergab sich historisch bedingt durch die Schwierigkeit mit Pfluggespannen zu wenden (Vgl. KLUGE 1975, S.255).

⁴⁰ Im Anhang findet sich ein detaillierter Verfahrensablauf eines Unternehmensverfahrens, Anm.

- ✓ Absteckung / Besitzübergang
- ✓ Vorläufige Besitzeinweisung (§65 FlurbG)
- ✓ Verhandlungen mit jedem Eigentümer
- ✓ Absteckung / Besitzübergang
- ✓ Eröffnung mit Rechtsmittelfrist
- ✓ Behandlung der Widersprüche
- ✓ Eigentumsübergang (Ausführungsanordnung §§ 61 und 63 FlurbG)
- ✓ Schlussfeststellung (§149 FlurbG)

4.2 Möglichkeiten des Grunderwerbs

Nachfolgend sollen zusammenfassend die Möglichkeiten des Grunderwerbs für Unternehmen im Zuge von Infrastrukturvorhaben umrissen werden. Anzuführen ist die Landbereitstellung für Unternehmensträger, die im Zuge einer Flurbereinigungsmaßnahme dem Unternehmer das Recht gibt schon vor einer grundbücherlichen Eintragung die benötigte Fläche zu nutzen.

4.2.1 Vorläufige Anordnung

Ein schneller und zügiger Baubeginn ist für einen Bauträger in jeder Hinsicht vorteilhaft. Speziell bei großen Infrastrukturvorhaben würden die Interessenkonflikte und Blockaden seitens der Grundeigentümer Zeit und enorme Kostensprünge verursachen. Spezifische Aspekte für die frühzeitige Nutzung von Grundstücken in einem Unternehmensverfahren, sind durch die Möglichkeit einer **vorläufigen Anordnung** gegeben.

Die Einweisung für den Unternehmensträger in Besitz und Nutzung der benötigten Flächen findet durch Beschluss der unteren Flurbereinigungsbehörde (§§ 88 Nr. 3 i.V. mit §36 FlurbG) statt.

- Grundstückseigentümer erhalten Aufwuchsentzündung und Nutzungsentzündung auf Kosten des Unternehmens
- Anordnung auf eine sofortige Vollziehbarkeit kann erfolgen
- Entschädigung für wesentliche Grundstücksbestandteile

Hervorzuheben ist, dass sich die benötigten Flächen sich noch nicht im Eigentum (sprich mittels einer grundbücherlichen Eintragung und notariellen Absicherung) des Unternehmensträgers befinden! Dennoch kann er bereits auf diese Flächen zugreifen. Nachfolgende Abbildung zeigt schemenhaft die Vorgehensweise beim Grunderwerb für

Infrastrukturprojekte. Die in orange gehaltenen Flächen werden für (behördlich) oder durch das Unternehmen selbst, aufgekauft und anschließend zur Umsetzung des Projektes zugeteilt.

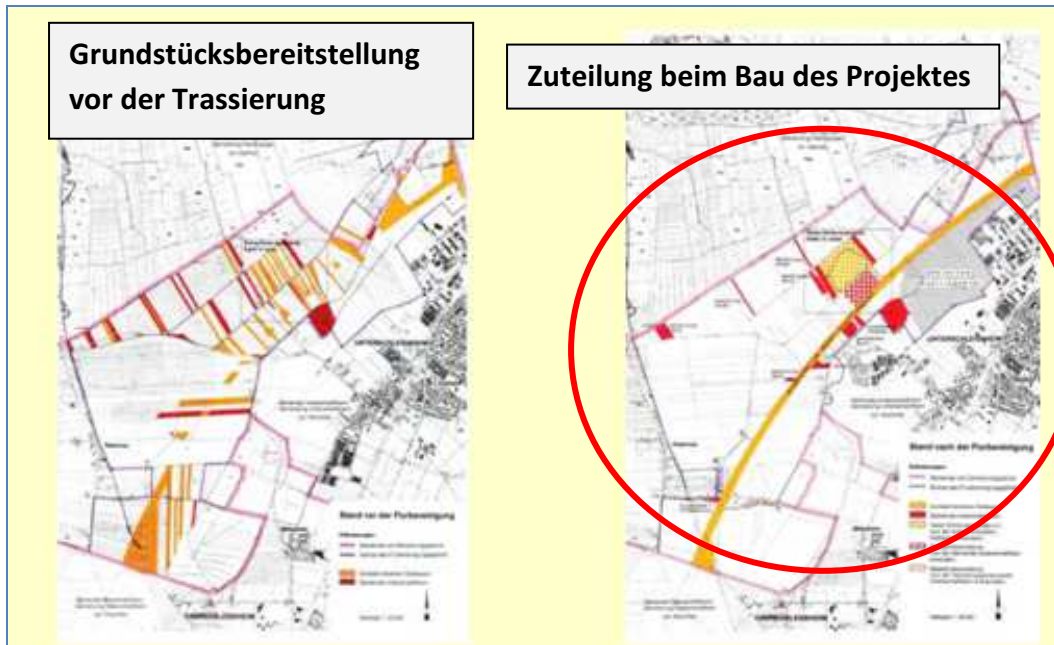


Abb. 10: : Beispiel 1 einer vorläufigen Besitzeinweisung für ein Infrastrukturprojekt ,eigene Darstellung⁴¹

4.2.2 Landbereitstellung für den Unternehmensträger

Die Rechtsgrundlage für die in obiger Grafik ersichtliche Landbereitstellung bildet § 88 Abs. 4. FlurbG. Es können vor oder während eines Flurbereinigungsverfahrens, genauer Unternehmensverfahren, Grundstücke frei erworben werden (freihändiger Erwerb). Es können weiters mittels zivilrechtlicher Verträge nach **§ 52 FlurbG**, Landabfindungsverzichte zu Gunsten des Unternehmensträgers entgegengenommen werden. Dies stellt verständlicherweise eine Erleichterung und Beschleunigung des Verfahrens dar, da hier keine Ersatzgrundstücke aufgebracht werden müssen. Der Unternehmensträger wird weiters für seine eingebrachten Anlagen und für die erworbenen Grundstücke vom Abzug nach **§§ 88 und 47 FlurbG** freigestellt.

⁴¹ Quelle: Amt für ländliche Entwicklung Unterfranken, interner Vortrag Herr Peter Doneis, Mai 2004

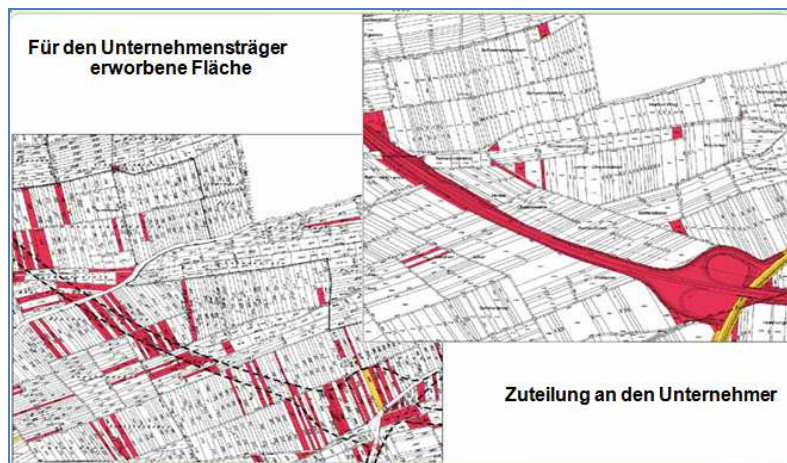


Abb. 11: Beispiel 2 Landbereitstellung für den Unternehmensträger⁴²

4.2.3 Wertermittlung für die bereitgestellten Flächen

Die Prinzipien der Wertermittlung gibt der § 27 des FlurbG vor. Der Vergleichsmaßstab für den Tausch von Grundstücken im Flurneuordnungsverfahren ist nicht die Flächengröße, sondern der Tauschwert der Grundstücke untereinander. Um eine dem Wert gleiche Abfindung zu erhalten, muss zuallererst der Wert der alten, in das Verfahren eingebrachten, Grundstücke, ermittelt, bewertet und zueinander in Beziehung gebracht werden. Federführend in der Ermittlung der jeweiligen Werte ist die Teilnehmergeinschaft, wobei der Vorstand Gutachter zusammen mit dem Bayerischen Bauernverband aus einer Sachverständigenliste auswählt (Art.8 AG FlurbG).

Ortsansässige Vorstandsmitglieder kennen die Gegebenheiten der jeweiligen Grundstücke naturgemäß sehr gut und sind demnach mit den Vorzügen oder Nachteilen der Flurstücke unerlässliche Berater in den Bewertungsentscheidungen, im Falle einer Wertermittlung Ihres eigenen Grundbesitzes sind sie jedoch verständlicherweise ausgeschlossen.

4.2.4 Teilnehmergeinschaft

Die Eigentümer und sogenannten Erbbauberechtigten, deren Grundstücke in einem Verfahrensgebiet einer Flurbereinigung liegen, bilden eine Teilnehmergeinschaft. Die Entstehung dieser Gemeinschaft passiert auf Anordnungsbeschluss des Amtes für ländliche Entwicklung. Die Aufgaben der Teilnehmergeinschaft (TG) sind gesetzlich geregelt (§16 ff FlurbG) und werden unter staatlicher Aufsicht (durch genanntes Amt) durchgeführt. Einige Aspekte und Aufgaben dieser Teilnehmergeinschaft sind:

- Körperschaft öffentlichen Rechts
- Planung und Ausführung der gemeinschaftlichen Anlagen (aufbauend Ergebnisse Vorbereitungsphase)

⁴² Quelle: Vortrag von Schwaninger, Bernhard (LGL), ALE Würzburg 2004

- Rechtsverbindliche Zusammenfassung aller Ergebnisse des Verfahrens im Flurbereinigungsplan
- Wahl der Vorstandsmitglieder (Vorsitzender ist Beamter des Amtes)

Die Aufgaben des Vorstandes sind sehr umfangreich und bestimmen den Verfahrensablauf wesentlich. Mitglieder und Stellvertreter als örtliche Beauftragte werden lokal gewählt, insbesondere für die Belange des Wegebbaus sowie für Bepflanzungen aller Art im Flurbereinigungsgebiet⁴³.

4.2.4.1 Bewertung von Grundstücken

Die Wertzahlen orientieren sich nach den Bestimmungen des FlurbG, und zwar welchen Nutzen die Besitzer bei allgemein üblicher ordnungsgemäßer Bewirtschaftung aus Ihren Flächen erwirtschaften können. Die Entfernung vom Ort oder vom eigenen Hof spielt dabei keine Rolle (§28 FlurbG). Es soll jedoch bei der Vergabe der Ersatzflächen eine Berücksichtigung der Entfernung zum eigenen Anwesen geben. Besonderheiten, die den Tauschwert eines Grundstückes beeinflussen sind etwa:

- Hanglage
- Wasserhaushalt
- Kleinklima
- Waldrandlage



Abb.12 : GPS-Bestimmung der Einstiche der Wertermittlung unter Mithilfe lokaler Sachverständiger⁴⁴

Diese Aspekte werden im Wertermittlungsverfahren festgestellt und je nach Vorhandensein mit Zu- oder Abschlägen bei den sogenannten Bodenwertzahlen berücksichtigt. Bäume oder andere wesentliche Grundstücksbestandteile werden gesondert erhoben und festgelegt.

4.2.4.2 Berechnung der Wertgleichheit

Das Verhältnis zwischen Bodenqualität und Bodenfläche, kann mittels Wertzahlen der Flurneuordnung berechnet werden. Prinzipiell beruht die Bewertung der Grundstücke für die Landbereitstellung auf dem Verkehrswert. Die Grundsätze und Ergebnisse der

⁴³ Bayerisches Staatsministerium für Landwirtschaft und Forsten, Abteilung ländliche Entwicklung

⁴⁴ Quelle: http://www.biberach.de/flurbereinigung_ziele1.html, letzter Zugriff, 1.2.2012

Wertermittlung, die Wertermittlungskarte sowie die Verzeichnisse und Vorstandsbeschlüsse werden in einer Versammlung erläutert.

Sie liegen nach diesem Infotermin zur Einsichtnahme auf. Während der Auslegung der Ergebnisse der Wertermittlung können die Teilnehmer schriftlich Einwände beim Vorstand der Teilnehmergeinschaft einreichen, nicht nur betreffend eigener Bewertungen, sondern auch fremde Wertermittlungen können kritisiert werden. Begründete Einwendungen soll der Vorstand Abhilfe schaffen (§ 32 FlurbG, Art. 9 AG FlurbG).

Diese Berechnung gilt als Maß für alle am Flurbereinigungsverfahren Beteiligten und soll anhand eines fiktiven Beispiels erläutert werden:

Herr G. besitzt ein Grundstück mit 1 Hektar Fläche mit der dazugehörigen Wertzahl 20. Er bringt sein Grundstück in das Flurneuordnungsverfahren ein, und möchte dafür ein Grundstück mit der Wertzahl 25, das heißt also einen Grund mit einer höheren Qualitätsstufe eintauschen!

Welche Fläche würde Herr G. erhalten?

Die Wertzahl des Einlagegrundstückes (20) dividiert durch die Wertzahl des neuen Grundstückes (/25) mal die Fläche des Einlagegrundstückes (* 1 ha) ergibt die Fläche des neuen Grundstückes (=0,8 ha).

Herr G. erhält somit 0,8 ha Fläche im Zuge der Neuordnung mit einer höheren Bodenbonität.

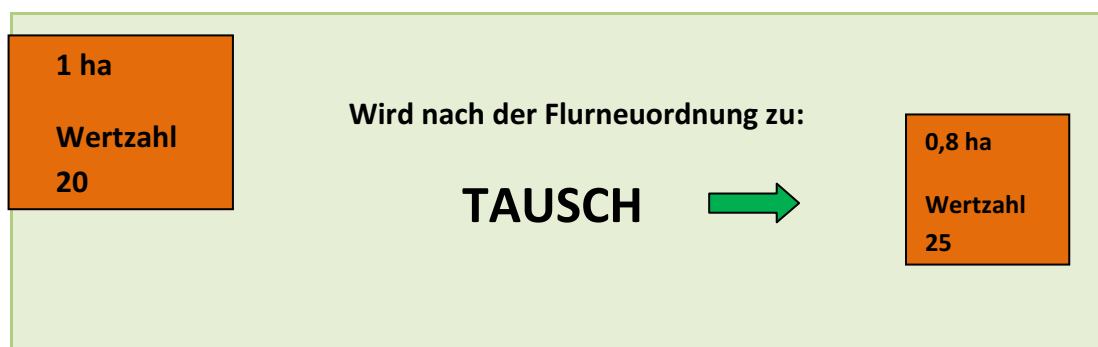


Abb.13 : Berechnungsschemabeispiel der Wertgleichheit, eigene Darstellung

Die Wertverhältniszahl drückt somit den Wert einer Fläche aus, wobei sie rechnerisch das Produkt aus der Grundstücksfläche in 1/10 ar und der dazugehörigen Wertzahl aus der Wertermittlung ist.

4.2.5 Kostenbeteiligung des Unternehmensträgers

Der Unternehmer hat für vorübergehende Nachteile infolge von vorläufigen Anordnungen nach oben erwähnten §88 Nr. 3 FlurbG Entschädigungen (Geld oder Ersatzflächen) zu leisten. Diese Ersatzleistungen können sich auf den Aufwuchs, wesentliche Grundstücksbestandteile sowie auf die konkrete Nutzung beziehen. Eine Entschädigung ist für dauernde Nachteile auch nach §88 Nr.5 mit der Baumaßnahme entstandener Umwege,

Bodenverschlechterungen und auch unternehmensbedingte Missformen, d.h. eine Verschlechterung der Flurgrundrisse, ebenso vorgesehen.

Sollten die aufgebrauchten Flächen für den Unternehmensträger durch Abzug eines gewissen Anteils an einer zusammenhängenden Fläche entstanden sein, dann sieht §88 Nr. 4 FlurbG Geldentschädigung vor. Die Verfahrenskosten sind abhängig dem Einwirkungsbereichs (Ausführungskosten, Verfahrenskosten §88 Nr. 8 und Nr. 9) zu begleichen, wobei bei mehreren Unternehmen die Kosten nach dem Verursacherprinzip aufgeteilt werden.

4.2.6 Abschluss des Verfahrens

Durch die Ausführung des Flurbereinigungsplanes erhält der Unternehmensträger die benötigten Flächen in sein Eigentum zugeteilt. In diesem Flurbereinigungsplan sind auch die Kostenbeteiligungen und die jeweiligen, durch Abzug aufgebrauchten Flächen, Geldentschädigungen endgültig festgesetzt (§88 Nr. 4 FlurbG).

4.2.7 Einstellung und Umstellung von Verfahren

Die Einstellung des Planfeststellungsverfahrens erfordert eine Prüfung, ob auch das Flurneuordnungsverfahren endet oder aber eine Fortführung eines anderen Verfahrenstypen nach dem Flurbereinigungsgesetz zulässig und geplant ist. Nachfolgende Tabelle zeigt die wichtigsten Schritte des Unternehmensverfahrens zusammenfassend auf:

Unternehmensverfahren

Antrag erfolgt:

→ durch die Enteignungsbehörde beim Amt für Ländliche Entwicklung

Landwischenerwerb:

[bis zur Neuordnung des Grundbesitzes]

→ durch den Verband für Ländliche Entwicklung bzw. die Teilnehmergeinschaft

Festlegung der Ziele und Maßnahmen

sowie der Förderung in einer Projektbeschreibung:

→ durch das Amt für Ländliche Entwicklung in Abstimmung mit dem Unternehmensträger

Einleitung des Unternehmensverfahrens:

→ Abgrenzung des Verfahrensgebietes mit der landwirtschaftlichen Berufsvertretung

Entstehung der Teilnehmergeinschaft

Wertermittlung:

→ durch die Teilnehmergeinschaft

Planung und Ausführung von Folgemaßnahmen:

→ durch den Unternehmensträger und/oder die Teilnehmergeinschaft

Vorzeitige Flächenbereitstellungen im Interesse eines schnellen Baubeginns sind möglich!

Neuordnung der Grundstücke einschließlich Flächenbereitstellung:

→ durch die Teilnehmergeinschaft

Festsetzung von Entschädigungen für nicht behebbare Nachteile:

→ durch das Amt für Ländliche Entwicklung

Abmarkung und Vermessung der neuen Grundstücke:

→ durch die Teilnehmergeinschaft

Ausarbeitung der Unterlagen zur Umschreibung von Grundbuch und Kataster:

→ durch die Teilnehmergeinschaft

Abb.14: Verfahrensschritte und Verantwortlichkeiten im Unternehmensverfahren vom Antrag bis zum Grundbucheintrag, eigene Darstellung

4.3 Praxisbeispiel einer Regelflurbereinigung

Nachfolgend soll anhand eines konkreten, aktuellen Praxisbeispiels aus Bayern die Komplexität und Zeitspanne einer Regelflurbereinigung aufgezeigt werden. Grundsätzlich sind hier die involvierten Akteure das Amt für ländliche Entwicklung als umfassende Koordination,- und Planungsstelle, die betroffenen Grundstückseigentümer sowie als Vertreter des Sektors Verkehr die DB ProjektBau GmbH.

4.3.1 DB Projekt Bau GmbH

Die DB ProjektBau GmbH ist eine am 1. Januar 2003 gegründete Tochtergesellschaft der Deutschen Bahn, deren Aufgabe in der Realisierung und Betreuung von Großprojekten für die Eisenbahninfrastruktur liegt. „Mit einem Bauvolumen von bis zu drei Milliarden Euro im Jahr und rund 4000 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern ist die DB ProjektBau einer der größten Projektmanagement-Dienstleister Europas. Wir planen und realisieren nahezu die gesamte Infrastruktur für die deutschen Eisenbahninfrastrukturunternehmen. Das Leistungsspektrum der DB ProjektBau ist breit gefächert. Dazu zählen neben spektakulären Neu- und Ausbaustrecken auch zahlreiche Modernisierungsaufgaben in der bestehenden Schieneninfrastruktur. Hinzu kommen Aufgaben in der Bahnhofsmo-

Neubau für Verkehrsstationen sowie im Anlagenbereich.“⁴⁵ Die DB ProjektBau GmbH ist für das Projektmanagement, Planung und Bauüberwachung sowie für den Neubau von Strecken einschließlich deren Brücken und Tunneln verantwortlich.

4.3.2 Projektbeschreibung Verfahren Obersinn

Der Markt Obersinn (Landkreis Main-Spessart) liegt ca. 65 km nordwestlich von Würzburg im Sinntal an der Grenze zu Hessen. Das Verfahren Obersinn wurde mit Beschluss vom 10.10.1977 als Regelflurbereinigung mit Unternehmensflurbereinigung (Neubaustrecke [NBS] Würzburg-Hannover) angeordnet und bildet mit den benachbarten „Sinngrundverfahren“ eine Verfahrensgruppe. Insbesondere unwirtschaftliche Grundstücke, schlechte Wirtschaftswege und die Durchschneidung durch die Neubaustrecke der Bahn machten das Verfahren dringend erforderlich.



Abb.15: Wälsbachtalbrücke Ausbaustrecke: Hannover-Würzburg⁴⁶

Die Landwirtschaft in dieser Region wird immer mehr von der Anlage von Christbaumkulturen geprägt. Im Bereich der Sinnwiesen wurde zwischenzeitlich das Naturschutzgebiet Sinngrund ausgewiesen. Im Zuge der Neuordnung sollen insbesondere durch Maßnahmen wie Anlage von Schutzstreifen an der Sinn, Reaktivierung von Teilen des Wässerungssystems etc. den naturschutzrechtlichen Belangen Rechnung getragen werden. Die vorgesehenen punktuellen Dorferneuerungsmaßnahmen wurden im Jahr 2000 größtenteils abgeschlossen.

⁴⁵Quelle: <http://dbprojektbau.dbnetze.com/site/dbprojektbau/de/03>, letzter Zugriff 15.2.2012

⁴⁶Quelle: <http://www.google.at/Wälsbachtalbrücke>, zuletzt eingesehen am 15.2.2012

Meilenstein	Jahr
Planfeststellung	1986
Besitzübergang	2008
Ausführungsanordnung	2013
Schlussfeststellung	2014

Abb.: 16: Meilensteine des Verfahrens, eigene Darstellung

4.3.3 Stand des Verfahrens

Die Neuverteilung der Besitzverhältnisse und Grundstückszuweisungen sind laut Amt für ländliche Entwicklung Würzburg soweit abgeschlossen, die Besitzeinweisung war im März 2008. Die Bekanntgabe des Flurbereinigungsplanes ist für April 2012 vorgesehen, die Ausführungsanordnung mit Rechtskraft für 2013. Die nachfolgenden Abbildungen zeigen den Stand vor den Flurbereinigungsmaßnahmen sowie die Neuaufteilung mit der Trassierung.

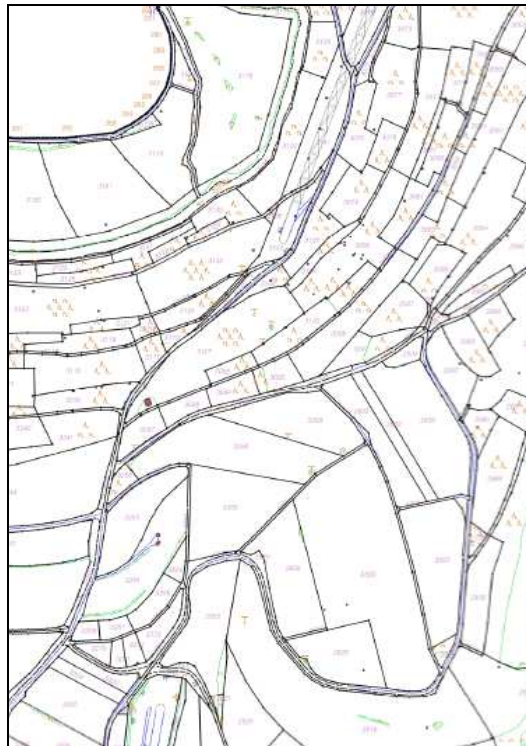


Abb.17: Kartenausschnitt Verfahren Obersinn vor der Flurbereinigung⁴⁷

⁴⁷ Kartengrundlage und Quelle: ALE Unterfranken



Abb.: 18: Neuaufteilung und Trassierung Verfahren Obersinn⁴⁸

⁴⁸ Kartengrundlage und Quelle: ALE Unterfranken

Verfahren		gesetzliche Grundlage: §§ 1, 4, 37m 87ff FlurBG	
Obersinn			
Gemeinde	Obersinn	Verfahrensfläche	1086 ha
Landkreis	Main-Spessart	davon an DE beteiligt	0
		bearbeitete Fläche	1086 ha
		davon LN	411 ha
Besitzstände:	408	Wald	660 ha
		Dorf	15 ha
		Einwohner	1186

Abb. 19: Verfahrensübersicht Obersinn, eigene Darstellung

4.3.4 Ziele des Projekts

Die Ziele des Projektes können analog zu den Gesetzestexten und Vorlagen auch anhand dieses Praxisbeispiels festgestellt werden:

- Neuverteilung der Grundstücke
- Minderung der Durchschneidungsschäden durch die Neubaustrecke und Staatsstraßenverbreiterung
- Flächenbereitstellung für Ufersteifenverbreiterung des Flusses Sinn
- Überführung von Flächen für das Naturschutzgebiet in öffentliches Eigentum

5. Bodenordnungsverfahren in Österreich am Beispiel des Bundeslandes Niederösterreich

Die durchschnittliche Ackerflächengröße⁴⁹ von 0,8 ha in Österreich bringt für die Bearbeitung durch die Landwirtschaft gewisse Charakteristiken mit sich. Regional sehr unterschiedliche Flurformen bedingt einerseits durch die inhomogene Topographie, andererseits durch die weiter oben beschriebene Realerbteilung, stellen und stellen noch immer ein enormes, wirtschaftliches Defizit dar, der oft das Aus für kleinere

⁴⁹ Vgl. Schüller 2009, S.9

landwirtschaftliche Betriebe (aufgrund der ineffizienten Bewirtschaftungsmöglichkeit) bedeutet.

Das Erfordernis von Grundstückszusammenlegungen reicht bis ins 19. Jahrhundert zurück. (Obersiebenbrunn 1888 als erste historisch dokumentierte Flurzusammenlegung in Österreich, siehe *Kapitel 2*). Der Begriff Kommassierung hat in Österreich synonyme Bedeutung für Zusammenlegungsverfahren⁵⁰. Wytrenz (1994) definiert die „Zusammenlegung landwirtschaftlicher Grundstücke als Maßnahme der Agrarpolitik.“ **Zusammenlegungsverfahren** beschreiben in Österreich oft größere Projekte von über 100 ha. Die Einleitung des Verfahrens erfolgt mittels Verordnung. Im Gegensatz dazu umfasst ein **Flurbereinigungsverfahren** nach österreichischer Planungspraxis eher kleinere Projekte mit oft nur wenigen beteiligten Grundeigentümern und Flächen (bis zu 100 ha). Flurbereinigungsverfahren werden mit einem Bescheid eingeleitet.

Grundstückszusammenlegungen, seien es im Zuge von Zusammenlegungsverfahren oder Flurbereinigungsverfahren, haben folgende Ziele:

- Sicherung (Verbesserung) der Leistungsfähigkeit der Landwirtschaft
- Behebung bestehender Strukturmängel

Die Maßnahmen zur Erreichung genannter Ziele können etwa auf die Neueinteilung und/oder Neuerschließung land- und forstwirtschaftlicher Flächen abzielen oder die rechtlichen und wirtschaftlichen Grundlagen der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe betreffen.

5.1 Rechtliche Grundlagen

Gesetzliche Grundlage von einem Zusammenlegungsverfahren in Niederösterreich ist das Flurverfassungslandesgesetz 1975 (FLG), LGBl.6650. In diesem Gesetz wird nach **Zusammenlegung oder aber Flurbereinigung** unterschieden. Ziele und Aufgaben einer Zusammenlegung sind im FLG folgendermaßen beschrieben: „Im Interesse der Schaffung und Erhaltung einer leistungsfähigen und umweltverträglichen Landwirtschaft sind die Besitz-, Benützungs- und Bewirtschaftungsverhältnisse im ländlichen Lebens- und Wirtschaftsraum durch Neueinteilung und Erschließung des land- und forstwirtschaftlichen Grundbesitzes sowie Ordnung der rechtlichen und wirtschaftlichen Grundlagen der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe nach zeitgemäßen volks- und betriebswirtschaftlichen und ökologischen Gesichtspunkten im Wege eines Zusammenlegungsverfahrens nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen zu verbessern oder neu zu gestalten (§ 1 Ziele und Aufgaben der Zusammenlegung FLG 1975).“ Zur Zielerreichung sind laut Gesetz folgende Nachteile abzumildern oder gar zu beheben:

- Mängel der Agrarstruktur(z.B.: zersplitterter Grundbesitz)

⁵⁰ Vgl. Wytrenz 1994, S. 486

- Maßnahmen im öffentlichen Interesse (Infrastrukturprojekte wie Eisenbahn, Straße, Energieversorgungsprojekte)

5.2 Behörden und Zuständigkeiten

Im Flurverfassungslandesgesetz sind die Zuständigkeiten der Behörden wie folgt festgeschrieben: „Die Zuständigkeit der Agrarbehörden erstreckt sich vom Zeitpunkt der Einleitung eines Zusammenlegungs-, Flurbereinigungs-, Teilungs- oder Regelungsverfahrens bis zum Zeitpunkt des Abschlusses eines solchen Verfahrens auf die Verhandlung und Entscheidung über alle tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse einschließlich der Entscheidung von Streitigkeiten über Eigentum und Besitz an den in das Verfahren einbezogenen Grundstücken, die zum Zwecke der Durchführung der Zusammenlegung, Flurbereinigung, Teilung oder Regelung in das Verfahren einbezogen werden müssen. Während dieses Zeitraumes ist in diesen Angelegenheiten die Zuständigkeit jener Behörden ausgeschlossen, in deren Wirkungsbereich die Angelegenheiten sonst gehören.“⁵¹ In der nachfolgenden Abbildung sind die groben Schritte im Ablauf⁵² einer Grundstückszusammenlegung dargestellt und in der Folge kurz umrissen. Dieser Ablauf findet sich sowohl bei Zusammenlegungsverfahren als auch bei Flurbereinigungsverfahren, wobei letztere als Hauptunterschied die geringere Verfahrensfläche haben. Es sei nochmals auf den rechtlichen Charakter einer Verordnung (im Falle eines Zusammenlegungsverfahrens) oder eines Bescheids (bei Flurbereinigungsverfahren) verwiesen.

ABLAUF EINER GRUNDSTÜCKSZUSAMMENLEGUNG

1. Vorerhebungen

2. Einleitung

3. Ermittlung der Grundlagen

4. Neueinteilung

5. Vorläufige Übernahme

6. Planauflage

7. Verarbeitung der Ergebnisse

8. Abschluss

Abb.20: Verfahrensschritte einer Grundstückszusammenlegung, eigene Darstellung

⁵¹ Quelle: <https://www.ris.bka.gv.at>, letzter Zugriff: 31.1.2012

⁵² Die folgende Beschreibung der einzelnen Verfahrensschritte bezieht sich aus öffentlich zugänglichen Dokumenten der Niederösterreichischen Agrarbezirksbehörde, Anm.

5.2.1 Vorerhebungen

Auf Antrag der Grundeigentümer können Grundstückszusammenlegungen eingeleitet werden. Das Erstellen eines Einleitungsgutachtens von einem Sachverständigen für Landwirtschaft ist obligatorisch. Eine Anfrage bei der Gemeinde soll klären, ob schon Planungen für das vorgesehene Gebiet bestehen, die sinnvoller Weise im Rahmen des Verfahrens eingebunden werden können.

5.2.2 Einleitung des Verfahrens

Wie bereits erwähnt wird ein Zusammenlegungsverfahren mit Verordnung eingeleitet, das Flurbereinigungsverfahren mit Bescheid. Im Grundbuch wird bei den betroffenen Grundstücken das jeweilige Verfahren kenntlich gemacht. In einer Verhandlung werden ein Ausschuss und ein Obmann gewählt, die als Vertreter der Grundeigentümer Ansprechpartner im Verfahren in den Angelegenheiten sind, die alle Grundeigentümer gemeinsam betreffen. Diese so genannten „Gemeinsamen Maßnahmen und Anlagen“ sind beispielsweise:

- Wegenetz
- Grünanlagen
- Wasserrückhaltmaßnahmen

Der Ausschuss hat bei diesen Maßnahmen ein Mitspracherecht bei der Planung.

5.2.3 Ermittlung der Grundlagen

In der Besitzstandsüberprüfung wird ermittelt, ob der Grundbuchsstand mit dem Naturstand übereinstimmt. Hier werden auch Daten der „Agrarmarkt-Austria (AMA)“ angefordert und mit den Parteien, sprich Grundeigentümern, die Acker- und/oder Grünlandparzellen besprochen. Im Wege der Amtshilfe gibt die Landwirtschaftskammer Niederösterreich nach Bekanntgabe der in die Grundstückszusammenlegung einbezogenen Grundstücke, jene Grundstücke bekannt, welche mit Naturschutzauflagen versehen sind, die tatsächliche Lage der Naturschutzfläche ist mit den planbetroffenen Parteien zu besprechen.

Die Bewertung der Grundstücke ist essentiell für alle Transaktionen, die im Zuge von Grundstückszusammenlegungen durchgeführt werden. Tauschen lassen sich nur gleichwertige (Acker)Flächen, daher ist es notwendig, eine Schätzung der Land- bzw. forstwirtschaftlichen genutzten Grundstücke vorzunehmen. Wenn sich alle Grundeigentümer über die Bodenqualität einig sind, wird diese „Parteienbewertung“ dem weiteren Verfahren zu Grunde gelegt. Gibt es keine Einigung in dieser Richtung, müssen die Grundstücke amtlich bewertet werden. Dies erfolgt durch ortskundige Landwirte unter der Leitung eines **landwirtschaftlichen Sachverständigen**. Dabei werden im Raster von 40x20 Meter Bodenproben durch Erdbohrer entnommen und in einem vorher vom Sachverständigen gemeinsam mit dem Ausschuss festgelegten System bewertet. Dieses System muss für alle Grundstücke gleich sein, egal zu welchem Betrieb die Grundstücke gehören und wer sie besitzt. Es dürfen der amtlichen Schätzung auch andere objektive Standortsbewertungen (z.B. Finanzbodenschätzungskarten) zu Grunde gelegt werden.

Waldbestände sind immer amtlich und gesondert von Grund und Boden zu bewerten. Der Plan der gemeinsamen Maßnahmen und Anlagen beinhaltet unter anderem Wege, Gräben, Rückhaltebecken etc. Aufbauend auf die im Gebiet vorhandenen Strukturen wird ein Plan erstellt, der die Erschließung, Erosion und Ökologie im einbezogenen Gebiet regelt. Ein Grundsatz der Planung ist, vorhandene Strukturen soweit als möglich zu erhalten und einen Ersatz für die Beseitigung ökologischer Elemente zu schaffen.

Eine **Kosten-Nutzenanalyse** wird der Planung zu Grunde gelegt. Die Ausführung und Finanzierung dieser Maßnahmen und Anlagen ist Aufgabe der Zusammenlegungsgemeinschaft. Auch hier sind der Ausschuss und der Obmann für die Gemeinschaft tätig. Diese drei genannten Erhebungen und Planungen münden in drei Bescheide:

- Besitzstandsausweis
- Bewertungsplan
- Plan der gemeinsamen Maßnahmen und Anlagen

5.2.4 Neueinteilung

Bei der Neueinteilung hat prinzipiell jeder Grundeigentümer den Anspruch darauf, mit demselben Gesamtwert in Grund und Boden abgefunden zu werden. Abgezogen werden vom Grundanspruch die Flächen, die für gemeinsame Maßnahmen und Anlagen notwendig sind (Wegflächen, Grabenflächen, ökologische Ausstattung, Wasserrückhaltmaßnahmen)

Vor der Neueinteilung wird mit jedem Grundeigentümer die so genannte Wunschabgabe durchgeführt, wo sich jede Partei aktiv in die Planung seiner Abfindung einbringen kann. Auch hier spielen die von der Agrarmarkt Austria (AMA) übermittelten Daten eine wesentliche Rolle. Die neuen Grundstücksgrenzen werden in der Natur abgesteckt, und jede Partei wird davon verständigt, welche neuen Grundstücke künftig ihr gehören sollen. In diesem Teil des Verfahrens ist der Kontakt mit der Bezirksbauernkammer notwendig.

5.2.5 Vorläufige Übernahme

Diese erfolgt in der Regel 2-3 Jahre nach Beginn der (Planungs)Arbeiten in einem Zusammenlegungsverfahren. Die Grundeigentümer stimmen darüber ab, ob sie die zugeteilten Flächen vorläufig bewirtschaften wollen, dafür müssen **zwei Drittel der neuen Eigentümer zustimmen**. Vorläufig deswegen, denn sie sollen nun – bis zur Erlassung des Bescheides über die Neueinteilung, dem Zusammenlegungsplan - bis zu 3 Jahre Zeit haben, die neuen Grundstücke zu bewirtschaften, um festzustellen, ob der zugewiesene Grund gleichwertig mit den alten Flächen ist. In diesem Teilabschnitt des Verfahrens kommt es zur Umsetzung der angeordneten gemeinsamen Maßnahmen und zur Anlage von Wegen, Gräben und Rückhaltebecken.

5.2.6 Auflage des Zusammenlegungsplanes

Dieser erfolgt innerhalb von drei Jahren nach der provisorischen (vorläufigen) Übergabe. Der Grundeigentümer hat nun die Möglichkeit gegen die Zuteilung der neuen Grundstücke eine Berufung einzulegen. Nach Rechtskraft des Zusammenlegungsplanes werden die Unterlagen des Zusammenlegungsverfahrens an das zuständige Vermessungsamt zur Einarbeitung und Übernahme in den Grenzkataster und anschließend an das Oberlandesgericht zur Richtigstellung und Korrektur des Grundbuches weitergeleitet.

5.2.7 Verarbeitung der Ergebnisse

Das Zusammenlegungsverfahren wird mit Verordnung, das Flurbereinigungsverfahren mit Bescheid abgeschlossen. Die Unterlagen werden bei der NÖ Agrarbezirksbehörde ins Archiv aufgenommen. Die Arbeit eines Zusammenlegungs- oder Flurbereinigungsverfahrens läuft in der Regel vor Ort ab. Ein Team der Niederösterreichischen Agrarbezirksbehörde ist von Frühjahr bis Spätherbst in einer Außendienstkanzlei präsent und betreut unter der Leitung des „Operationsleiters“ das Verfahren vom Anfang bis zum Ende.

5.2.8 Verfahrensdauer(Abschluss)

Der Abschnitt von der Einleitung des Verfahrens bis zur „vorläufigen Übernahme“ der Grundstücke dauert üblicherweise drei Jahre. Bis zur Erlassung des Zusammenlegungsplanes dauert es weitere zwei bis drei Jahre. Danach ist die Verfahrensdauer im Wesentlichen davon abhängig, ob Berufungen gegen den Zusammenlegungsplan erhoben werden oder nicht (siehe auch Experteninterview mit Herrn DI Mayr, Anhang A).

5.3 Möglichkeiten des Grunderwerbs bei Infrastrukturprojekten

Ähnlich zu Bayern gibt es eine sogenannte vorläufige Übergabe, das heißt das Verfahren ist zwar noch nicht rechtskräftig, es können jedoch unter bestimmten Voraussetzungen die Flächen bereits in der Natur bewirtschaftet werden.

Der Grunderwerb kann entweder durch direkten Ankauf der benötigten Flächen des Infrastrukturerrichters stattfinden (durch zivilrechtliche Kaufverträge) oder aber es werden im Umfeld der geplanten Trassierung Flächen aufgekauft und dann bei Bedarf den Landwirten, Grundeigentümern abgegolten und wie oben beschrieben „vorläufig übergeben“.

§15 des Flurverfassungs-Landesgesetzes 1975 beschreibt die Maßnahmen im allgemeinen öffentlichen Interesse (1) „Zur Durchführung von Maßnahmen im allgemeinen öffentlichen Interesse haben die Gebietskörperschaften und Unternehmen, zu deren Gunsten ein Enteignungsrecht besteht, Grundflächen im erforderlichen Ausmaß in das Zusammenlegungsverfahren einzubringen.

(2) **Soweit den Gebietskörperschaften und Unternehmen die Beschaffung der erforderlichen Grundflächen nicht möglich ist, können diese auf ihr Begehren zur Gänze oder zum Teil gegen Geldleistung (§ 17 Abs. 3) aufgebracht werden, soweit hierdurch nicht die Gesetzmäßigkeit der Abfindung einer Partei beeinträchtigt wird.**

Die Gebietskörperschaften und Unternehmen haben für den bereitgestellten Grund der Zusammenlegungsgemeinschaft den Betrag zu bezahlen, den sie mit ihr vereinbart haben oder den sie im Fall der Enteignung als Entschädigung zahlen müssten. (3) Die Gebietskörperschaften und Unternehmen haben jene Kosten des Zusammenlegungsverfahrens zu tragen, die notwendig sind, um die durch die Maßnahmen drohenden oder verursachten Nachteile abzuwenden, zu mildern oder zu beheben.“

Voraussetzungen hierzu sind:

- Rechtskräftiger Besitzstands- und Bewertungsausweis(d.h. rechtskräftiger Altbestand),
- Plan für gemeinsame Anlagen Wegenetz, Rückhaltebecken, Ökologie(Umweltanwaltschaft hat Mitspracherecht)
- mindestens 2/3 Befürworter der der vorläufigen Übernahme (laut Flurverfassungs-Landesgesetz, FLG) zustimmen

5.4 Praxisbeispiele : Zusammenlegungsverfahren und Grunderwerb bei Infrastrukturprojekten

Am folgenden Beispiel eines Zusammenlegungsverfahrens in einer niederösterreichischen Gemeinde⁵³ soll die grundsätzliche Vorgehensweise solch eines Verfahrens anhand von Abbildungen dargestellt werden.

Ausgangssituation:

- 35 Parteien , 209 ha, 813 Grundstücke vor der Zusammenlegung
- Nach der Zusammenlegung : 23 Parteien ,120 ha , 586 Grundstücke

Auf den folgenden Bildern wird anhand einiger Parteien der alte Besitzstand (man kann die kleinteilige Streifenflur erkennen) mit dem neuen Besitzstand gegenübergestellt.

⁵³ Aus Gründen des Datenschutzes wird die angeführte Gemeinde nicht näher umrissen, Datengrundlage: Agrarbezirksbehörde NÖ

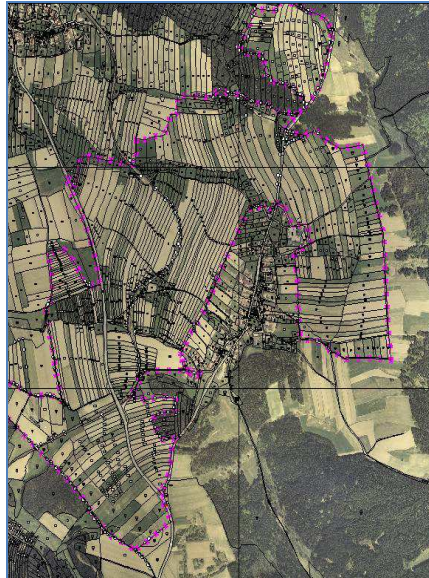


Abb.21: Alter Besitzstand⁵⁴

Nachfolgende Abbildung zeigt rot umrandet die Neuaufteilung der Flur nach dem Zusammenlegungsverfahren: Man kann eine deutlich breiter angelegte Flur erkennen, die sich in einer Verbesserung der Bewirtschaftungsverhältnisse ausdrückt.



Abb. 22: Neuaufteilung der Flur im Zuge des Zusammenlegungsverfahrens⁵⁵

Nach der Neuaufteilung kann man auch sehr oft eine Veränderung der Besitzverhältnisse beobachten, etwa wenn kleinteilige Parzellen verkauft, vererbt oder übergeben werden. Die neuen Besitzverhältnisse sind hier schwarz schraffiert dargestellt.

⁵⁴ Quelle: Niederösterreichische Agrarbezirksbehörde 2011

⁵⁵ Quelle: Niederösterreichische Agrarbezirksbehörde 2011



Abb. 23: Neue Besitzverhältnisse⁵⁶, eigene Darstellung

Im einem weiteren Beispiel soll ein konkretes Infrastrukturprojekt näher beschrieben werden, nämlich das „**Hetzersdorf- HLAG⁵⁷- Verfahren**“.

Hetzersdorf ist Teil der Katastralgemeinde Gerersdorf liegt im Mostviertel , Niederösterreich. Die Fläche der Gemeinde umfasst 13,63 Quadratkilometer. 2,87 Prozent der Fläche sind bewaldet.

Die 4,9 km lange Umfahrungsstraße, die das Ortsgebiet von Prinzersdorf im Norden umgeht, springt von der bestehenden B 1 zwischen Gerersdorf und Prinzersdorf mit einem Rechtsbogen Richtung Norden zur ÖBB- Westbahn ab. Nach der Querung der Westbahn wird die Landesstraße L 5126 (Bahnstraße in Richtung Hetzersdorf) gekreuzt. In weiterer Folge verläuft die Trasse in einer Parallellage zum Kremnitzbach. Danach schwenkt sie vom Kremnitzbach weg. Sie kreuzt die Landesstraße L 5132 (Goldegger Straße in Richtung Sasendorf) und verläuft südlich des bestehenden Betriebsgebietes. Dann ein Schwenk in südwestlicher Richtung bis zur Kreuzung mit der Landesstraße L 5144, und weiter nördlich zur Brücke über die Pielach. Danach mündet die Umfahrung wieder in die bestehende Landesstraße B 1 ein.

⁵⁶ Quelle: Niederösterreichische Agrarbezirksbehörde 2011

⁵⁷ HLAG meint hier: „Hochleistungsaktiengesellschaft“ der Österreichischen Bundesbahnen, ÖBB, Anm.

Ausführung⁵⁸:

Länge: 4,9 km (km 73,7 bis 78,6)

Fahrbahnbreite: 8,5 m

Gesamtbaukosten: rund 15.7 Mio. €

davon Brückenbau: rund 3,7 Mio. €

Verkehrsfreigabe: 2006

Die zweispurige Fahrbahn wurde mit 8,5 m Breite ausgeführt. Im Zuge der Trassenführung wurden weiters 6 Brücken errichtet(blau), von denen die ÖBB Brücke über die B 1 bereits von der Bahn (HLAG) errichtet wurde.

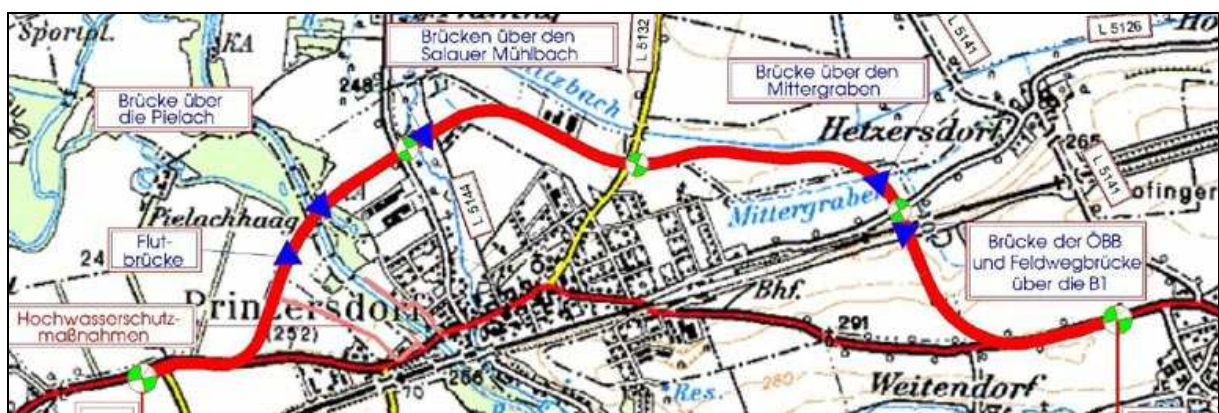


Abb.24: Lage Hetzersdorf⁵⁹

Eine Brücke über die Pielach mit einer Spannweite von rund 200 m Länge wurde gebaut. Zum Schutz der Anrainer vor dem Straßenlärm wurden auf einer Länge von rund 2,5 km Lärmschutzwände bzw. ein Lärmschutzdamm errichtet. Linksabbiegespuren sorgen für Sicherheit bei Abbiegemanövern. Auch für den Schutz von Fröschen und Lurchen bei ihrer Wanderung zu den Laichplätzen wurde vorgesorgt. Fünf Straßenquerungen und eine Feuchtbrache mit Tümpel bieten den Tieren Schutz und Lebensraum.

Zum Verfahren und zu nachfolgenden Abbildungen eine kurze Erläuterung: Hinsichtlich des Grunderwerbs und der Veräußerung von Flächen im Zuge des dargestellten Infrastrukturprojektes wurde ein Treffen sowie eine Verhandlungsschrift erstellt, die im Bezug auf die Bewertung der Grundstücke folgende Tagesordnungspunkte hatte:

1. Stand der amtlichen Bewertung
2. Festlegung der Vergleichswerte
3. Festsetzung des vorläufigen Ausgleichsfaktors

⁵⁸ Quelle: NöLR, NÖ Straßendienst

⁵⁹ Quelle: http://www.prinzersdorf.at/Umfahrung_DieTrasse.htm, zuletzt eingesehen am 10.2.2012

4. Bewertung von Wegen, Böschungen und neu zu errichtenden Bodenschutzanlagen

5. Allfälliges

Hier ein Auszug aus der Verhandlungsschrift: „ Zu Beginn der Verhandlung wurde ein Überblick über die im Zuge der amtlichen Bewertung bisher geleisteten Arbeiten gegeben. Die praktische Durchführung der amtlichen Einschätzung sowie die allgemeinen Grundlagen für die Bewertung sind im Mustergrundverzeichnis beschrieben. Darin befinden sich auch eine kurze Beschreibung des Zusammenlegungsgebietes sowie eine Profilbeschreibung der Mustergründe. Die Vorarbeiten für die amtliche Bewertung, die zur Information des Leiters der amtlichen Einschätzung dienten, wurden am_ durchgeführt. Dabei wurden insgesamt 22 Sondierungsbohrlöcher geschlagen, 12 davon auf der rekultivierten Bahntrasse und 10 auf angrenzenden Ackerflächen mit natürlichem Profilaufbau.“⁶⁰

Nachfolgende Abbildung zum Verfahren „Hetzersdorf-HLAG“: Die roten Flächen der ÖBB waren in das Verfahren einbezogen und wurden im Zuge eines Geldausgleiches (Empfang) veräußert (ein Abfindungsausweis wurde erstellt) Die Grundeigentümer haben eine Überabfindung gegenüber ihren Anspruch erhalten (Geldausgleich).

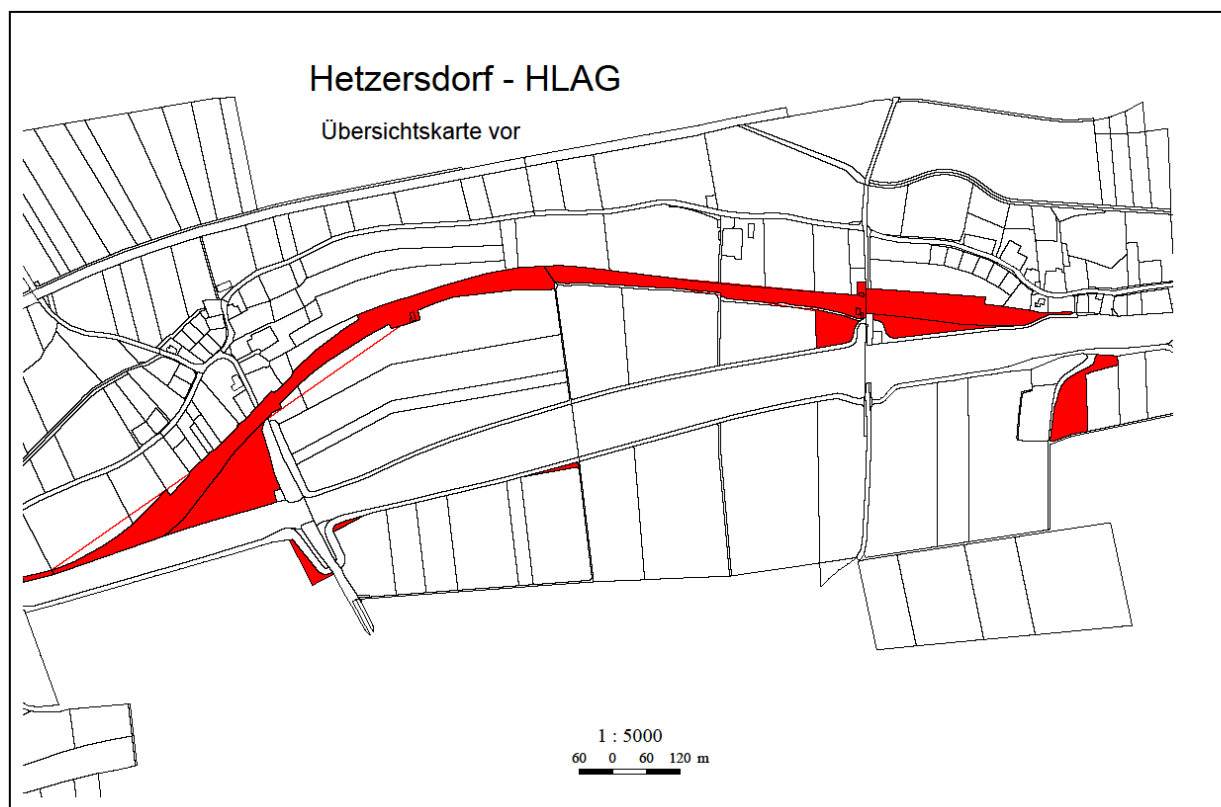


Abb. 25: Übersichtskarte vor der Abfindung⁶¹

⁶⁰ Quelle: internes Dokument der Niederösterreichischen Agrarbezirksbehörde, Anm.

⁶¹ Quelle: Niederösterreichische Agrarbezirksbehörde

Die Rekultivierung der veräußerten Flächen erfolgte durch die HLAG. Zwei kleiner Flächen wurden im Zuge von Niederschriften auf Geldabfindung bereits im Vorfeld veräußert (Abgang ON 10 und 13). Wie in der nächsten Abbildung ersichtlich ist die Flur neuaufgeteilt und die ursprüngliche Trassierung nicht mehr erkennbar. Die Abgänge zu ON 7 waren unentgeltlich, da es sich hier um Landstraßen handelt (ehemalige Unterführung bzw. Eisenbahnkreuzung). Die neue Bahntrasse im Süden wurde bereits vor dem Verfahren von der HLAG mit Verträgen gekauft. Augenscheinlich wurde hier der Grunderwerb bzw. die Grundablöse mittels zivilrechtlicher Verträge abgewickelt.

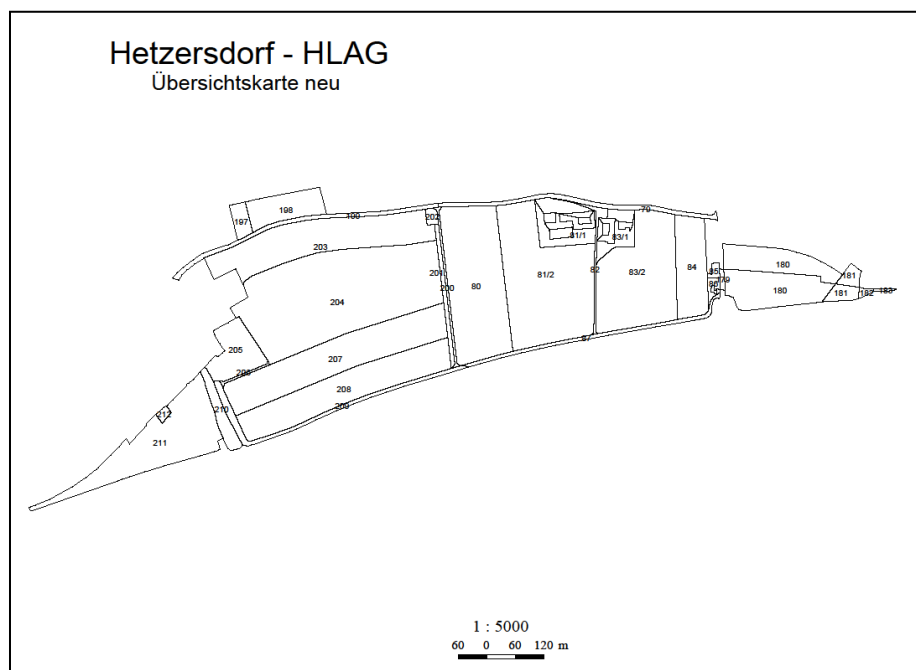


Abb. 26: Übersichtskarte nach Neuaufteilung⁶²

In der nächsten Abbildung sind die gemeinsamen Maßnahmen und Anlagen (GMA) dargestellt. Diese beinhalten laut Planlegende etwa die Anlage von Schotterwegen, Baumreihen, Sicherung von Einzelbäumen, Wiesengräben, Trockenwiesen u.ä. Blau schraffiert stellt ein neues Retentionsbecken, zum Schutze vor Hochwasser, dar.

⁶² Quelle: Niederösterreichische Agrarbezirksbehörde 2011

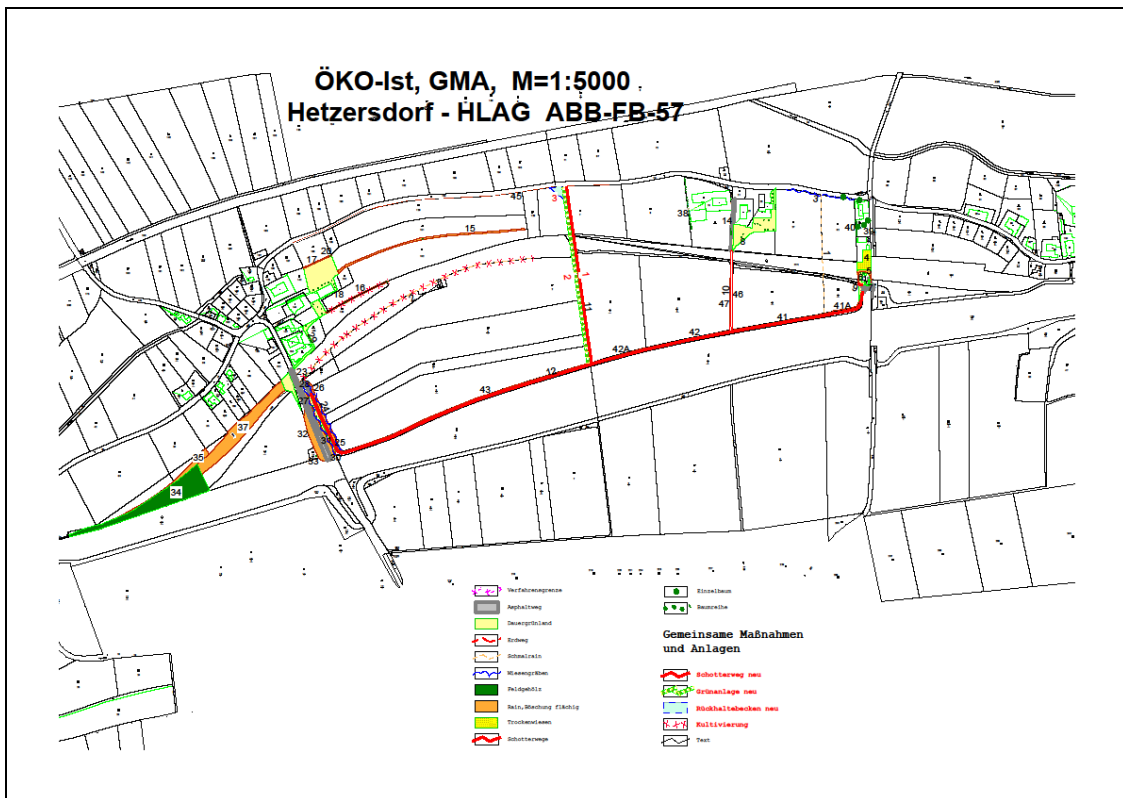


Abb. 27: Plan der gemeinsamen Maßnahmen und Anlagen (GMA)⁶³

Die unten ersichtliche Bewertungskarte stellt die unterschiedlichen Bodenbonitäten dar, die zur Berechnung der Abfindungen herangezogen wurden. In diesem Fall kamen 8 Klassen zur Anwendung, wobei 6 Klassen für Äcker und 2 weitere für „Hutweide“ sowie „außer Kultur“ klassifiziert wurden (siehe auch Auszug aus der Verhandlungsschrift, Seite 48).

1. Klasse	Acker	10000 Punkte
2. Klasse	Acker	9200 Punkte
3. Klasse	Acker	8100 Punkte
4. Klasse	Acker	6700 Punkte
5. Klasse	Acker	5200 Punkte
6. Klasse	Acker	4000 Punkte
Hutweide	HW	1500 Punkte
Außer Kultur	AK	300 Punkte

Abb. 28: Klassifizierung der Bodenbonitäten⁶⁴

⁶³ Quelle: Niederösterreichische Agrarbezirksbehörde 2011

⁶⁰ Quelle: Niederösterreichische Agrarbezirksbehörde 2011

Anhand eines amtlichen Tarifvorschlages wurde über das Wesen und die Grundsätze der Tariffestsetzung gesprochen, und nach einer umfangreichen Diskussion und Aufklärung der Grundeigentümer über die Klassifikation sowie dem amtlichen Tarifvorschlag wurde die in obiger Abbildung ersichtliche Einteilung getroffen. Der vorläufige Ausgleichsfaktor wurde in diesem Beispiel mit [4,5] festgesetzt. Zum Zeitpunkt der Übergabe wird dieser Faktor nochmals überprüft und endgültig beschlossen.

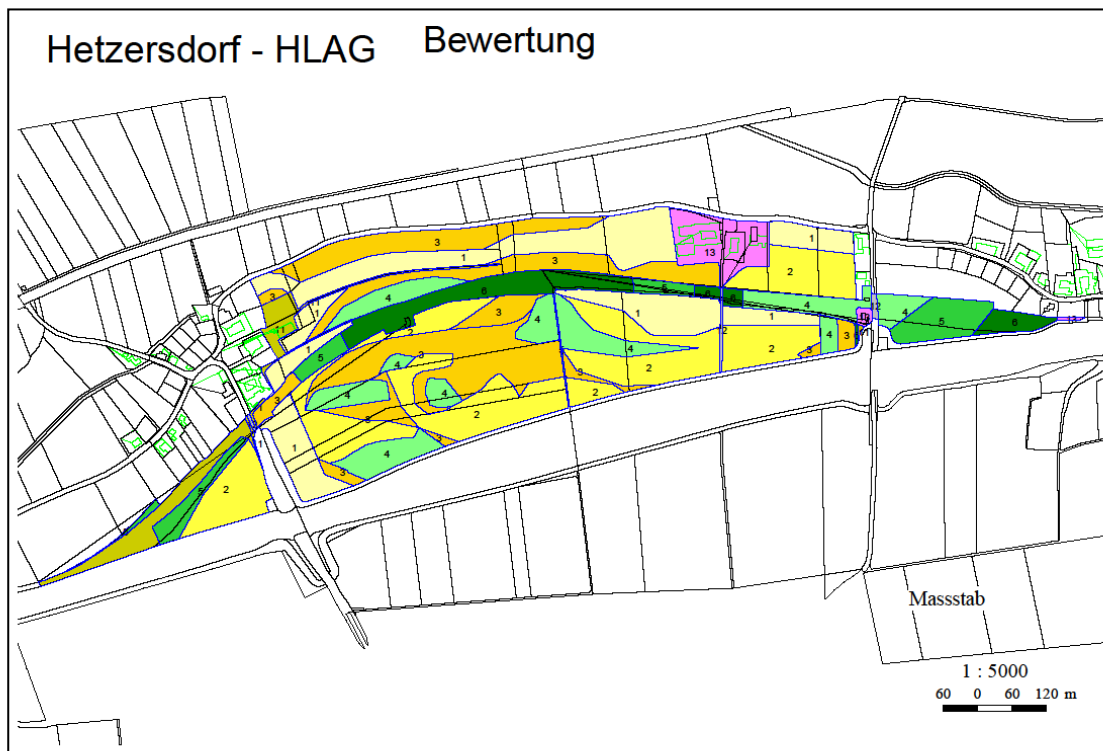


Abb. 29 : Bewertungskarte Hetzersdorf – HLAG ⁶⁵

6. Analyse ländlicher Neuordnung bei Infrastrukturprojekten in Bayern und Niederösterreich

In diesem Kapitel wird beabsichtigt, die Flurbereinigung aus Sicht der involvierten Akteure zu analysieren. Da in dieser Arbeit der Fokus auf den Grunderwerb bei Infrastrukturprojekten liegt, wurde hier einerseits das Unternehmensverfahren in der BRD (genauer in Bayern) mithilfe der Erfahrungen eines leitenden Angestellten (DB ProjektBau GmbH) analysiert. Gleiches gilt für die (nieder)österreichische Situation beim Generieren von (meist) landwirtschaftlichen Flächen für den Bau von Infrastrukturtrassen, seien es Straßen, Schienen, Leitungen o.ä. Im Hintergrund müssen auch die höheren Planungsebenen im Kontext des jeweilig geltenden Raumordnungssystems, beachtet werden.

⁶⁵ Quelle: Niederösterreichische Agrarbezirksbehörde 2011

Dietrich FÜRST (2006) betont, „dass sich die Raumplanungssystemanalysen oder besser Vergleiche sich primär auf Institutionen, Organisationen, Pläne und Programme ausgerichtet, kaum oder gar nicht auf Prozesse, Handlungsmodelle oder Problemlösungsverfahren. Keiner der Vergleiche ist problembezogen: Es wird nicht versucht, eine typische Planungsaufgabe international zu vergleichen.“⁶⁶

Die Flurbereinigung kann somit als Planungsaufgabe in diesem Sinne betrachtet werden, und dies nicht nur aus Sicht der Aufbauorganisation sondern vor allem aus der Betrachtung des Ablaufes heraus (institutionelle Ausrichtung). FÜRST (2006) führt weiter aus, dass die Vergleiche eher zurückhaltend stattfinden und sehr oft nur formaler Natur sind. Hier liegt der Ansatzpunkt der Analyse, dass nicht nur die Institution im Vordergrund stand, sondern vor allem die handelnden und involvierten Akteure betrachtet wurden.

Es wurde hierzu nun versucht, die Aussagen von den geführten Experteninterviews zu objektivieren und ähnliche Kommentare und Erfahrungsberichte zu verallgemeinern. Eine, weiter unten beschriebene, häufig angewandte Analyseform soll die Thematik auch ein Stück weit bewerten, nämlich was die Vorzüge, womögliche Schwachstellen, Chancen und Risiken dieses Instrumentariums aus verschiedenster Perspektive ausmachen. Analog dazu wurden die anderen beobachtenden Personengruppen und Beteiligten dieser Methodik unterzogen. Subjektivität lässt sich niemals ganz ausschließen, es wurde jedoch darauf geachtet, hier oft wiederholte Thematiken und Problematiken in die Analyse aufzunehmen, die anscheinend bei Flurbereinigungsmaßnahmen des Öfteren auftreten. Bei den Analysen aus Sicht der Behörden und privater Akteure konnten Gemeinsamkeiten und weitestgehend Überschneidungen festgestellt werden, dadurch wurden diese Gruppen auch aus beider Länder Sicht zusammengefasst.

6.1 Analysemethode

Ein Instrument zur Situationsanalyse ist die „SWOT-Analyse“. SWOT steht für die Abkürzung: „Strengths“, „Weaknesses“, „Opportunities“, „Threats“ und somit übersetzt für Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken (Auch SSCR-Analyse). Die Swot-Analyse findet Anwendung in der strategischen Planung⁶⁷ etwa für die Erstellung von Leitbildern in einer Planungsphase (sei es ein kommunales Leitbild oder aber ein Einzelprojekt). Das Aufzeigen von Verbesserungspotentialen sowie das Bewusstwerden der Stärken und Chancen stehen im Zentrum dieser Analyse.

Zunächst einmal soll die SWOT- Analyse auf die einzelnen Akteure aufgesplittert dargestellt werden. Für die Durchführung werden zunächst die Akteure einer Flurbereinigungsmaßnahme genannt:

- Landwirte
- Behörden(Ämter für ländliche Entwicklung, Agrarbehörden...)

⁶⁶ Fürst, Dietrich (2006): In: Voigt, R. S. 287- 290

⁶⁷ Vgl. Homburg, Christian 2009,S. 48

- Staats(nahe) Betriebe, z.B.: Deutsche Bahn, Asfinag⁶⁸
- Mittelbar Planbetroffene(Bürger, Institutionen, Vereine)

6.2 Behörden

Die erste Akteursgruppe, die einer näheren Analyse unterzogen wird, ist die der Behörden. Ungeachtet der länderspezifischen unterschiedlichen Bezeichnung, wird in der nachfolgenden Abbildung generell der Begriff „Behörde“ (Agrarbezirksbehörde bzw. Amt für ländliche Entwicklung) verwendet. Allein die Zuständigkeit im Themenfeld der Flurbereinigung im Zuständigkeitsbereich war für die Analyse ausschlaggebend.

	Interne Analyse																																																													
	Stärken	Schwächen																																																												
	Managementfunktion (Planung, etc.) unabhängige Verkaufsberatung als "neutrale Stelle" angesehen Behörde als Kompetenz und Berater Verfahren mit Gesetzesgrundlage	abnehmende Personalressourcen Reagieren auf Trends nur durch politischen Willen Verfahrensdauer																																																												
SWOT Analyse Flurbereinigungspraxis aus Behördensicht																																																														
Chancen Bekanntmachung und Aufklärung was eine Flurbereinigung zu leisten vermag politische Wertschätzung auch der sozialen Komponente der Behördenarbeit Ausbau der Beratungsleistungen gleichberechtigter Interessensausgleich aller Akteure	<table border="1"> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>•</td><td></td><td></td><td>•</td><td></td></tr> <tr><td>•</td><td></td><td></td><td></td><td>•</td></tr> <tr><td></td><td>•</td><td>•</td><td>•</td><td></td></tr> <tr><td>•</td><td>•</td><td></td><td>•</td><td></td></tr> </table>						•			•		•				•		•	•	•		•	•		•		<table border="1"> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>•</td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td>•</td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> </table>															•				•																
•			•																																																											
•				•																																																										
	•	•	•																																																											
•	•		•																																																											
				•																																																										
			•																																																											
Risiken ein Übermaß an "Outsourcing" von Teilbereichen der Behördenarbeit Ausbleiben des fachlichen Ausgleiches bei Nichtneubesetzung von Stellen Zunahme komplexerer Verfahren Problem der nichtmonetären Bewertbarkeit aller Leistungen der Behörden	<table border="1"> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>•</td><td></td><td></td><td>•</td><td></td></tr> <tr><td>•</td><td></td><td>•</td><td></td><td>•</td></tr> <tr><td>•</td><td></td><td></td><td>•</td><td></td></tr> <tr><td>•</td><td></td><td></td><td></td><td>•</td></tr> <tr><td>•</td><td>•</td><td></td><td></td><td>•</td></tr> </table>						•			•		•		•		•	•			•		•				•	•	•			•	<table border="1"> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>•</td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td>•</td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>•</td></tr> <tr><td>•</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> </table>										•				•											•	•				
•			•																																																											
•		•		•																																																										
•			•																																																											
•				•																																																										
•	•			•																																																										
				•																																																										
			•																																																											
				•																																																										
•																																																														

Abb. 30: SWOT- Analyse Behörde, eigene Darstellung

⁶⁸ Autobahnen- und Schnellstraßen- Finanzierungs- Aktiengesellschaft(Österreich), Anm.

Obige Analyse gibt die Aussagen leitender Angestellter von den zuständigen Ämtern (Amt für ländliche Entwicklung, Agrarbehörde) mittels Experteninterviews wieder. Es wurde wie in den Interviews kenntlich gemacht, Beamte befragt, die schon über mehrere Jahrzehnte im Themenfeld der Flurbereinigung für die jeweiligen Behörden tätig sind. Das heißt, dass sich hier die Aussagen auf langjährige Erfahrung stützen, vor allem im täglichen Umgang mit Grundeigentümern und Unternehmen, oder sonstiger Interessengruppen.

Auffallend bei den Stärken der Flurbereinigung ist, dass die Behörde ihre Aufgabe naturgemäß als neutrale Kompetenz wahrnimmt und auch von vielen Bürgern so wahrgenommen wird⁶⁹. Auffallend ist auch, dass die Selbstdefinition der Beamten sich mehr und mehr als „Manager“ (d.h. Beratung, Plandurchführung, Kontrolle, Lenkung, Ansprechpartner, Koordinator, etc.) beschreiben lässt. Weiter als sehr positiv wird auch die Möglichkeit der (Ver)-kaufsberatung bei Grundstückstransaktionen genannt. Speziell bei den bayerischen Unternehmensverfahren kann dies große Vorteile für eine raschere Grundaufbringung im Zuge eines Infrastrukturprojektes und auch Abfertigung oder aber Zuteilungen von Ersatzflächen für eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung bringen.

Bei den eher negativ zu bewertenden Attributen einer Flurbereinigung (Schwächen in der SWOT-Analyse) muss man doch auf die individuelle Sichtweise einzelner Verfahren eingehen. Nichtsdestotrotz kann ganz allgemein festgehalten werden, dass sich manche Verfahren über mehrere Jahrzehnte hinziehen können, was natürlich nicht im Interesse aller Beteiligten sein kann. Andererseits muss erwähnt werden, dass eine gewisse Mindestzeitspanne sich einfach aus der Komplexität der Flurbereinigungsverfahren ergibt (z.B.: Die Wertermittlung der betroffenen Grundstücke wird im Regelfall zu einem bestimmten Zeitpunkt im Jahr stattfinden, logischerweise zu einer Zeit wo keine Anpflanzungen getätigt werden und wo der Wassereintrag nach der Schneeschmelze ein „normales Maß“ erreicht hat, um eine faire und allgemein anerkannte Bewertung durchführen zu können).

Als Risiken haben sich folgende Themen herauskristallisiert:

- Ein zunehmender Trend zum Outsourcing
- Nichtneubesetzung von pensionierten Beamten (abnehmender interner Erfahrungsaustausch)
- Problem der nichtmonetären Bewertbarkeit aller Leistungen der Behörde (soziale Komponente, Beratungsleistungen, Aufklärungsarbeit, etc.)
- Zunehmend komplexere Verfahren (Umweltauflagen, Akzeptanz größerer Infrastrukturprojekte)

⁶⁹ Vgl. Experteninterview mit Herrn Dipl. Ing.(FH) Richard Öchsner, S. 64

Die Chancen von ländlichen Neuordnungsmaßnahmen könnten sich in einer vermehrten Akzeptanz seitens der Bevölkerung widerspiegeln, so die befragten Ämter. Weiters wurde die soziale Komponente klar hervorgehoben. Es kann durchaus sein, dass manch ein(e) Grundstückseigentümer(in) nicht einmal genau weiß, wo die Grenzen seiner/ihrer Liegenschaft sich überhaupt genau befinden. Weiters ist es verständlich, dass spezifische Themenfelder, die sich aus der Bewertung, Veräußerung oder Tauschvorgängen im Zuge einer Flurbereinigung ergeben, sich dem „Normalbürger“ nicht unmittelbar auf den ersten Augenblick erschließt.

Hier liegt, analog zu den geführten Interviews, eine klare Chance auf den Ausbau dieser Behördenkompetenz(in Bezug auch auf deren Stärken, siehe oben). Die Politik darf hier nicht unerwähnt bleiben. Schließlich sind es politische Entscheidungen, die solch Behördenarbeit auch in Zukunft wertschätzen kann, oder aber eher mit abnehmenden Ressourcen ausstatten möchte.

6.3 Private Grundeigentümer

Auf Seiten der privaten Grundeigentümer muss man unterscheiden, ob es sich um Personen handelt, die nur ein geringes persönliches Interesse an einer Flurbereinigung womöglich haben oder ob sich größere Neben,- oder Haupterwerbslandwirte dadurch günstigere Bewirtschaftungsmöglichkeiten durch die Zusammenlegung oder Neuordnung landwirtschaftlichen Grundbesitzes erwarten.

Personen, mit einer eher ablehnenden Position gegenüber solcher Verfahren sind Besitzer von Grundstücken, die entweder flächenmäßig sehr klein sind, und somit der persönliche, anteilige Einsatz im Zuge der Flurbereinigung, den Nutzen dieser Maßnahme monetär überstiegen würde. Wie der Autor in Gesprächen bei Informationsveranstaltungen⁷⁰ auf eher informeller Ebene erfahren hat, sehen diese Personen den „Status Quo“ als unantastbar, und fühlen sich allein schon beim ersten Ansinnen einer zukünftigen Durchführung einer Flurbereinigung, persönlich angegriffen oder betroffen.

Hier versuchen die Behörden oft durch Aufklärungsarbeit und mittels Informationsveranstaltungen den Sinn und Nutzen ländlicher Neuordnung den Bürgern näher zu bringen. Es liegt jedoch in der Natur der Sache, dass oft aus rein taktischen, finanziellen Überlegungen, erst einmal alles abgelehnt wird, um so vielleicht ein besseres Verhandlungsergebnis zu erzielen. Enteignungen sind politisch nur sehr schwer faktisch zu vollziehen, demnach wird oft eher die Variante des Ankaufes gewählt. Dies kann sich, wie bereits in der Arbeit erwähnt, in einer großzügigeren Abfindung des Grundstückes widerspiegeln.

⁷⁰ Der Rahmen von solchen Informationsveranstaltungen ließ Gespräche nur auf informeller Ebene zu, Anm.

	Interne Analyse			
	Stärken		Schwächen	
SWOT Analyse Flurbereinigungspraxis aus Privatsicht	Meliorationsmaßnahmen geförderte Boden- und Wegeverbesserungen verbesserte Bewirtschaftungsmöglichkeiten Zusammenlegung zersplitterten Grundbesitzes besserer Grundstückszuschnitt		Mehrheitsentschluss, Nullvariante oft kein Thema Einspruchsmöglichkeit Einzelner verzögert ganzes Verfahren Verfahrensdauer	
Chancen				
Verbesserung der eigenen und Gesamtsituation des Planungsgebietes	•	•	•	•
gleichberechtigter Interessenausgleich aller Akteure		•	•	
Gemeinschafts- und Zusammengehörigkeitsgefühl der Dorfgemeinschaft	•	•	•	•
bessere Aufklärung aller Grundeigentümer was eine Flurbereinigung leisten kann	•	•	•	•
Risiken				
"Übergehen" der flächenmäßig kleineren Grundeigentümer	•	•	•	•
Anstieg der Komplexität der Verfahren				•
gewollte Verzögerung der Verfahren aufgrund zu starker örtlicher Bindung				•

Abb.31 : SWOT-Analyse Flurbereinigungspraxis aus Sicht privater Grundeigentümer, eigene Darstellung

6.4 Unternehmen

Unternehmensflurbereinigungsverfahren sind auf die Bereitstellung von Land in erheblichem Umfang an einer bestimmten Stelle ausgerichtet, um einen möglichen Landverlust der einzelnen Betroffenen, möglicherweise mit Existenzgefährdung Einzelner, solidarisch auf einen größeren Kreis von Eigentümern zu verteilen und die entstehenden Nachteile für die allgemeine Landeskultur zu beheben, wie bereits ausführlich in den vorangegangenen Kapiteln abgehandelt wurde.

Als Nachteile für die Landeskultur werden z. B. unwirtschaftlich geformte Nutzflächen, unbrauchbare Restflächen durch Zerschneidungen oder auch entstehende Umwege bezeichnet. Die Zusammenlegung, Umlegung oder der Neuzuschnitt von Nutzflächen über die Flurbereinigung behebt oder minimiert diese Schäden. Dem Unternehmensträger fallen alle Kosten zur Last, die seine Baumaßnahme betreffen oder durch diese verursacht sind. Er

muss also auch die Kosten zur Beseitigung von Schäden und für notwendige Ersatzmaßnahmen und Entschädigungszahlungen tragen. Entschädigungszahlungen können für vorübergehende oder auch dauerhafte Nachteile von Grundstückseigentümern anfallen.

Dauerhafte Nachteile sollen aber gerade durch das Instrument der Unternehmensflurbereinigung weitestgehend vermieden werden. Somit ergeben sich für den Autor speziell für die Analyse der Flurbereinigungsverfahren (Unternehmensflurbereinigung) in der BRD (da ja nur dort diese spezielle Form der Flurbereinigung existiert) Stärken bzw. Schwächen gegenüber dem normalen Grunderwerb (freihändiger Erwerb) bei Infrastrukturprojekten (IP).

	Interne Analyse	
	Stärken	Schwächen
	Durchschneidungsschäden werden durch die Flurneueordnung verhindert Eigenständiges Verfahren (BRD: "Unternehmensverfahren")	geringerer Erlös bei regionalem Flächenangebot Einspruchsmöglichkeit Einzelner verzögert das Projekt Kostenerhöhung durch Ersatzlandstellung mögliche Verzögerung der Umsetzung da Enteignung möglich wäre Erschwertes Personal- und Kostenmanagement
SWOT Analyse Flurbereinigungspraxis Unternehmen (IP*)		
Chancen		
Zusammenlegung zersplittertem Grundbesitzes	•	
Optimierung des landwirtschaftlichen Wegenetzes	• • •	
klare Verhältnisse (Servitutwegfall etc.)	• • •	
Verkauf und Verwertung nicht mehr benötigter Flächen	• •	• •
Risiken		
Komplexität der Verfahren steigt (Kordinierungsbedarf, Kosten, Umweltbelange)	• •	• • • •
Unverhältnismäßigkeit ökologischer Ausgleichsmaßnahmen	• •	• •
Wechseln der Sachbearbeiter bei verlängerter Grunderwerbsabwicklung (Know-How)	• •	• • • •

Abb.32: SWOT-Analyse Unternehmensverfahren nach § 87 FlurbG aus Unternehmenssicht, eigene Darstellung⁷¹

⁷¹ Die obige SWOT-Analyse stützt sich hauptsächlich auf Gespräche und Erfahrungsberichte des leitenden Angestellten Herrn Dipl. Ing. (FH) Siegfried Neugebauer, DB ProjektBau GmbH. Diese Praxisberichte im täglichen Umgang mit Infrastrukturprojekten(*IP) waren eine sehr geschätzte Quelle in der Bearbeitung dieser

Unternehmensflurbereinigen können sowohl eigenständig (§§ 87 – 90 FlurbG) oder im Zusammenhang mit normalen Verfahren (§§ 1 ff. FlurbG) durchgeführt werden. Bei diesem Verfahren bleibt die Tätigkeit der Flurbereinigungsbehörde auf einen begrenzten Bereich des Gemarkungsgebietes beschränkt (Einwirkungsbereich).

Der Grundstückszugriff (Baurecht) ist bei Infrastrukturprojekten durch einen Planfeststellungsbeschluss gewährleistet. Dieser bildet die Basis für die Beschaffung des Eigentums- oder Besitzrechtes an einem Grundstück, ungeachtet ob Flurbereinigung oder freihändiger Erwerb. Man muss auch darauf hinweisen, dass beim sogenannten „freihändigen Erwerb“ bei benötigten Grundstücken Rechtssicherheit durch privatrechtliche Verträge besteht oder durch behördliche Festsetzung (Enteignungs- oder Besitzeinweisungsverfahren) erwirkt wird.

Dennoch kann hier der eigenständige Verfahrenscharakter durchaus als Stärke bezeichnet werden. Das Unternehmensverfahren hilft Härten für einzelne Landwirte zu minimieren, da auch bei einer begrenzten Flurneuordnung die Landinanspruchnahme für das Infrastrukturprojekt auf mehrere Grundeigentümer verteilt wird. Landwirtschaftliche Betriebe werden geschont, d.h. die Wirtschaftlichkeit des Betriebs erfährt nur eine geringe Einschränkung und kann ohne größere Unterbrechung(aufgrund der Bereitstellung von Ersatzflächen) fortgeführt werden.

Durchschneidungsschäden treten in der Regel, aufgrund der Aufteilung auf einen größeren Grundeigentümerkreis, nicht auf. Durch das Infrastrukturprojekt unwirtschaftlich geformte Bewirtschaftungsflächen sind in der Folge nicht vorhanden. Durch die Flurneuordnung auf Grund des Unternehmensverfahrens wird das IP optimal in die Kultur- und Naturlandschaft eingegliedert.

Entschädigungsansprüche (Umwegentschädigungen oder sonstige Nachteile) können in Fläche anstatt in Geld ausgeglichen werden. Beim Unternehmer ist für den Grunderwerb weniger Personal vorzuhalten. Positiv anzumerken ist auch, dass von den Grundeigentümern die Flurbereinigungsbehörde als "Mittler" zwischen Ihnen sowie dem landfordernden Unternehmen angesehen wird. Eine weitere Stärke ergibt sich daraus, dass die Flurbereinigungsbehörde die Möglichkeit hat den Landverlust für das Unternehmen, durch eine größeren Einwirkungsbereich, in Ersatzland auszugleichen. Ein Unternehmen (freihändiger Erwerb) entschädigt den Landverlust fast immer monetär.

Zu den Schwächen aus Unternehmenssicht können vor allem die langen Verfahrenslaufzeiten genannt werden. Hierdurch wird die Grunderwerbsabwicklung beim Projekt stark verlängert. Durch die verlängerte Grunderwerbsabwicklung wird Personal über einen längeren Zeitraum gebunden. Ein wirtschaftliches Personal- und Kostenmanagement wird schwieriger. Geschultes Personal für die Flurbereinigungsabwicklung ist vorzuhalten.

Arbeit und können wertvolle Aspekte auch über eine „normale“ Grundlagenliteraturforschung aufzeigen, Anm. des Autors.

Beim freihändigen Grunderwerb wird meist ein höherer Verkaufspreis erzielt (Vorteil für verkaufswillige Grundeigentümer).

Durch die Ersatzlandstellung (Ausweichflächen für den Zeitraum zwischen Inbesitznahme der Projektflächen und Neuverteilung) müssen mehr Flächen erworben werden als projektnotwendig sind (=Kostenmehrung) und es muss oft mit einem Verkauf der durch die Ersatzlandstellung überzähligen Projektflächen gerechnet werden. Durch das plötzliche regionale Flächen-Überangebot ist in der Folge ein geringerer Erlös wahrscheinlich.

Chancen ergeben sich dadurch, dass das landwirtschaftliche Wegenetz optimiert werden kann und besser an das Infrastrukturprojekt angepasst wird. Die Verwertung von nicht mehr benötigten Flächen (Betriebsaufgabe, Erbfall, usw.), durch Verkauf ist eine weitere Möglichkeit auch wenn diese Flächen nicht im unmittelbaren Trassenbereich des Projektes liegen.

Ergänzend anzumerken bei den Risiken ist vor allem, dass weitere landwirtschaftliche Anliegen im Unternehmensverfahren behandelt werden oder dieses auf ein normales Verfahren nach §§ 1 ff. FlurbG erweitert wird. Der Unternehmenszweck tritt somit in den Hintergrund und bewirkt eine, aus Unternehmenssicht, ungewollte Ausdehnung des Verfahrens mit allen negativen Begleiterscheinungen (längere Bindung der Fachkräfte, Kostensteigerungen, etc.). Durch die verlängerte Grunderwerbsabwicklung ist ein Wechseln der Sachbearbeiter und somit Know-how-Verlust zu erwarten.

Aus Sicht der vom Infrastrukturprojekt (in der Folge: „IP“) betroffenen Landwirte und des Natur- und Landschaftschutzes ist ein Unternehmensflurbereinigungsverfahren erste Wahl (siehe Stärken). Es ist möglich, dass ein landwirtschaftlicher Betrieb, durch den Zukauf überzähliger Projektflächen gar keine Flächeneinbußen durch das IP hat. Wogegen verkaufsbereite Grundeigentümer von trassenfernen Grundstücken die Möglichkeit haben einen lukrativen Verkaufspreis zu erzielen. Durch die großflächigere Landschaftsneugestaltung beim Unternehmensverfahren fügt sich das IP harmonischer in das Landschaftsbild ein.

Bei einem freihändigen Grunderwerb ist die Gestaltung der umgebenden Kultur- und Naturlandschaft durch das Planfeststellungsverfahren begrenzt. Für ein Infrastrukturunternehmen ist der projektbezogene Grunderwerb durch ein Unternehmensflurbereinigungsverfahren mit betriebswirtschaftlichen Risiken und somit höheren Kosten verbunden (siehe Schwächen).

Ein Unternehmensverfahren verteuert ein IP. Trotzdem hat das Unternehmensverfahren, auch vor diesem Hintergrund, weiter seine Daseinsberechtigung und stellt einen durchaus überlegenswerten und nicht zu vernachlässigenden Aspekt für den projektbezogenen Grunderwerb dar. Insbesondere dann, wenn durch die Trassenführung Durchschneidungsschäden im übergroßen Ausmaß entstehen oder eine hohe Anzahl

betroffener Grundeigentümer durch das IP unverhältnismäßig große wirtschaftliche Härten erfährt oder wenn sich das IP nicht in die bestehende Kultur- und Naturlandschaft einfügt und daher großflächig umgestaltet werden muss.

6.5 Raumplanerische Aspekte

Es soll im Folgenden versucht werden, einige Folgen und Aspekte von Flurbereinigungsverfahren(hier: stellvertretend für mögliche Folgen von verschiedensten Neuordnungsverfahren der ländlichen Flur) aufzuzeigen. Ein offensichtliches Auseinanderklaffen zwischen Volkswirtschaftlichen und betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten sowie privater Einzelinteressen stellt die Koordinierungsfunktion einer wirkungsvollen Raumplanung in den Fokus. Speziell der landwirtschaftliche Strukturwandel, die Landflucht und Zunahme der „Speckgürtel“ rund um die Städte sind Themen die vielfältige Auswirkungen auf die aktuelle und zukünftige Raumentwicklung haben.

Eine hohe Diskrepanz der Aus,- und Einpendlerströme aufgrund der Erwerbstätigen, fordert natürlich nach vielfältiger Anpassung der Infrastrukturangebote, seien es Verkehrswege für den motorisierten Individualverkehr (MIV) oder aber der ökologisch und ressourcentechnisch zu bevorzugende Ausbau des öffentlichen Streckennetzes (ÖPNV⁷²).

6.5.1 Ästhetik im Landschaftsbild

Es soll hier in dieser Arbeit nicht unerwähnt bleiben, dass sich verständlicherweise das Landschaftsbild durch Flurbereinigungsmaßnahmen, seit den ersten Ansätzen(siehe Kapitel 2) von bewusster ländlicher Neuordnung stetig veränderte. Das französisch stämmige Wort „arrondir“, also zu Deutsch: „Arrondierung“, bedeutet „abrunden“ und meint damit einen günstigeren Zuschnitt eines bestimmten Grundstückes in Bezug auf eine andere Fläche. Eine zweckmäßigere Außengrenze war unter anderem das Ziel solcher Maßnahmen. Weiters die Erschließung und/oder eine Wertsteigerung der so neu angepassten Fläche.

Eine Vielzahl an verschiedensten Publikationen versucht die Ästhetik in Bezug auf die Landschaft darzulegen, wobei nachfolgendes Zitat einer Dissertation von Christoph Schwahn⁷³ einen Gedanken zum Umgang mit Ästhetik und Planung wiedergibt: „Das ästhetische Erleben von Landschaft stellt einen wesentlichen Aspekt dieser Dimension dar. Dennoch werden ästhetische Gesichtspunkte bei der Planung oder der Beurteilung von Eingriffen in die Landschaft nur in weitaus geringerem Maße berücksichtigt als materielle. Der Grund hierfür ist in einer vorwiegend materiellen Ausrichtung der Wissenschaften zu sehen, welche objektive Gesetzmäßigkeiten zu quantifizieren bestrebt sind. Da es sich bei dem Bereich der Landschaftsästhetik vorwiegend um subjektive, individuelle Phänomene handelt, wird vor einer wissenschaftlichen Bewertung dieser Gesetzmäßigkeiten meist zurückgeschreckt.“ Natürlich fielen solchen Abrundungen und Zuschnitten auch schon immer bestimmte, natürliche Gegebenheiten „zum Opfer“, sei es eine natürliche

⁷² Terminus in den Verkehrswissenschaften: Öffentlicher Personennahverkehr, Anm.

⁷³ Vgl.: Schwahn, Christoph, 1990 S.5

Geländeform oder aber ein einzelstehender Baum als markanter Bezugspunkt in einer Landschaft.

6.5.2 Umweltverträglichkeit

Ausgehend vom Amerika der 1960 er Jahre („*National Environmental Policy Act*“)⁷⁴ werden die Auswirkungen von größeren Planvorhaben auf die Umwelt als Verfahrensbegleitung bei der Entscheidungsfindung durch eine sogenannte Umweltverträglichkeitsprüfung getestet.

Umweltverträglichkeitsprüfungen ermitteln, beschreiben und bewerten die Auswirkungen auf die umweltbezogenen Schutzgüter.⁷⁵ Dies sind die Menschen, einschließlich der menschlichen Gesundheit, Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkung zwischen diesen. Die Umweltverträglichkeitsprüfung hat sich in mehr als 15 Jahren als zentrales umweltpolitisches Instrument in Deutschland und anderen EU-Mitgliedstaaten etabliert. Sie ist Standard-Prüfverfahren für ökologische Folgen umweltrelevanter Projekte, seit 2004 auch für Pläne und Programme. Eine wesentliche Auswirkung der UVP-Pflicht ist die Einführung der Null-Variante als Option bei Planung und Projektierung, sowie ein erhöhter Informationsfluss zu den Bürgerinnen und Bürgern. Seit Mitte der 1980 Jahre finden begleitende Landschaftsplanungen (ökologischer Begleitplan) bei diversen Ämtern für die ländliche Entwicklung (z.B.: bei der niederösterreichischen Agrarbezirksbehörde) Berücksichtigung und haben einen immer gewichtigeren Stellenwert in Planungsprozessen.

7.Schlussfolgerungen

Jegliche Arten von Bauwerken bei Infrastrukturmaßnahmen unterbrechen vorhandene Strukturen. Als Folge kann man die Durchschneidung von Lebensräumen, Wegen, Gräben, Biotopen und Flurstücken beobachten. Weiters sind Umwege durch Unterbrechungen von Verbindungen die Folgen, unwirtschaftliche (Rest)Flächen entstehen. Im Falle einer geplanten Trassierung durch ein Naturschutzgebiet, wird vorab geklärt werden müssen ob dies überhaupt möglich und notwendig ist bzw. welche Ausgleichsmaßnahmen erforderlich wären und ob es Alternativen in der Streckenführung gibt, die womöglich umweltverträglicher sind. Die Kosten für die Umsetzung des Infrastrukturprojektes sowie Transaktionskosten zum Flächenerwerb sind ausschließlich vom Unternehmensträger zu tragen. Hier wiederholend die eingangs erwähnte Forschungsfrage:

„Wie generieren die Unternehmen bei Infrastrukturprojekten die benötigten Flächen? Spielen Enteignungen eine Rolle oder halten Unternehmensverfahren wirklich was Sie versprechen?“

⁷⁴ Vgl.: Storm, Peter ,2007 S.16ff

⁷⁵ Vgl.: Gassner, E. 2006 S.28

Die Aufbringung von Grundstücken für die Errichtung von Infrastrukturmaßnahmen wurde erschöpfend in den Kapiteln 4.2 sowie 5.4 untersucht und beantwortet, es sei an dieser Stelle noch einmal auf die Folgen verwiesen, die ohne eine sinnvolle Bodenordnung entstehen würden:

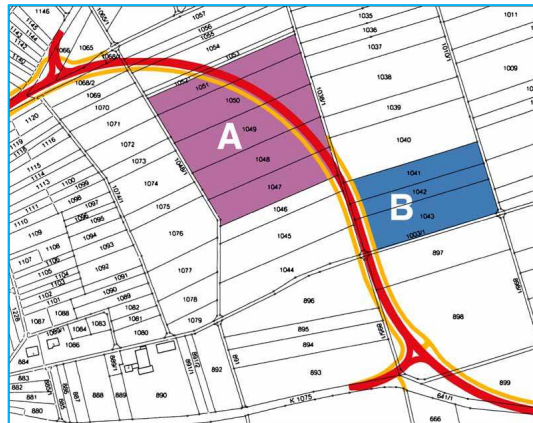


Abb. 33: Grundstückszerschneidung bei Neutrassierung⁷⁶

- Großer Landverlust für die direkt betroffenen Grundstückseigentümer,
- unwirtschaftlich geformte land- und forstwirtschaftliche Grundstücke,
- Durchschneidung von Flurstücke Wegen, Gräben und Biotopen,
- Nachteile für die gesamte Struktur der Landschaft

Enteignungen spielen laut Aussagen der in der Arbeit erwähnten Behörden und Unternehmen eine untergeordnete Rolle und sind im Zuge des Untersuchungszeitraumes recherchiert worden. Beispielsweise wurden bei einem Unternehmensverfahren in Bayern von 160 betroffenen Grundeigentümern lediglich zwei Eigentümer enteignet, wobei üblicherweise die Entschädigungszahlung von einem externen Gutachter oberhalb des lokalen Verkehrswertes angesiedelt ist. Eine Differenzierung muss allerdings stattfinden wo sich die jeweilige Neuordnung der Grundstücke abspielt. Wenn es im ländlichen Bereich schon bei der Einleitung einer Flurbereinigungsmaßnahme von der Berufsvertretung der Landwirte (und es sind ja größtenteils landwirtschaftliche Flächen involviert) eine überwiegende Abklärung der Ziele und Maßnahmen einer Neuordnung und somit eine breite Zustimmung gibt, werden sich etwaige Streitigkeiten oder Unzufriedenheit mit den Verfahren weitestgehend minimieren lassen. Wo man sich jedoch größeren Ballungsräumen nähert (z.B. Großraum München), werden die betroffenen Flächen sehr häufig als Geldanlage und Spekulationsobjekt „gehörtet“ und somit eine sehr geringe Akzeptanz und Kompromissbereitschaft seitens der Grundeigentümer in solchen Bereichen zu erwarten. Es ist offensichtlich, dass hier der zu erzielende Mehrwert eines Grundstückes natürlich ein Vielfaches gegenüber einer womöglich nichtgenutzten Ackerfläche im ländlichen Gebiet ist.

⁷⁶ Quelle: Niederösterreichische Agrarbezirksbehörde 2011

Laut §22 des allgemeinen Eisenbahngesetzes AEG kann eine Enteignung vollzogen werden, wenn eine Einigung zwischen dem Grundeigentümer und der Bahn scheitert. Dies gilt auch für eventuelle Tunneldienstbarkeiten (Servitute), die ins Grundbuch eingetragen werden. Solche Tunnelprojekte können bei fehlender Vorinformation und Transparenz im Planungsprozess doch auf enorme Gegenwehr und fehlende Akzeptanz stoßen, die für alle beteiligten Akteure (Behörden, Private, Unternehmen) als rein negativ bewertet werden muss. An dieser Stelle, in Verknüpfung zur oben genannten Forschungsfrage, eine am Anfang der Arbeit gestellte Hypothese:

- **Die abgestimmte (fach)behördliche Unterstützung bei Infrastrukturprojekten ist ein Garant für einen auf Konsens und Ressourcenschonung abzielenden Projektablauf (Kosten, Zeitfaktor, Ausgleichsmaßnahmen etc.).**

Die Unternehmensflurbereinigung nach §87 FlurbG kann als erfolgreiches Instrument zur Realisierung von Infrastrukturmaßnahmen betrachtet werden. THIEMANN (2008) sieht die Ursache von Landnutzungskonflikten in den, dem jeweiligen zuständigen Sektor zuständigen, Fachplanungen. Konfliktsituationen, die durch die unterschiedlichen Interessenkonflikte ausgelöst sind, können durch Verhältnismäßigkeit und bei Beachtung des „Übermaßverbotes“ (bei fachplanerischen Entscheidungen) und durch frühzeitige Kommunikation des Infrastrukturvorhabens weitestgehend beseitigt werden. Freiwillige Vereinbarungen seien anzustreben. Nur falls Freiwilligkeit nicht zum gewünschten Ergebnis führe, „sei der Staat verpflichtet, subsidiär mit öffentlich- rechtlichen Gestaltungsmitteln einzugreifen“⁷⁷.

Die Hauptvorteile eines Unternehmensverfahrens beim Grunderwerb sind zusammenfassend die Verteilung der Landverluste, der in einem Enteignungsverfahren durch die Inanspruchnahme von ländlichen Grundstücken in großem Umfange entstehen würde, auf einen größeren Kreis von Eigentümern , sowie die Vermeidung von Nachteilen für die allgemeine Landeskultur.

Sinnvollerweise haben ökologische Gesichtspunkte und naturschutzrechtliche Erfordernisse in der Gesellschaft bei planerischen Aktivitäten einen immer gewichtigeren Stellenwert erfahren. Zumindest über die letzten Jahrzehnte hinweg. Es darf jedoch kein „Alibidenken“ in der Planungspraxis überhandnehmen, welches Ökologie und Nachhaltigkeit als Maxime in den Vordergrund stellt und gleichzeitig den womöglich ökologisch sinnvolleren Ausbau des öffentlichen Schienennetzes mit der Prüfung des Vorkommens einer gewissen Insektenart auf einer bestimmten Wiese konterkariert und eventuell das ganze Projekt verzögert oder dessen Trassierung beispielsweise in Frage stellt.

⁷⁷ Vgl. Thomas 1995 S.14ff

Hier wäre einerseits ein klares, frühzeitiges Bekenntnis und eine Abklärung des Projektes unter Berücksichtigung vieler Aspekte gefordert (Variantenstudie, betroffene „Schutzgüter“, eventuell die Aufnahme von ästhetischen Komponenten in den Planungsentwurf, etc.). Selbstverständlich finden diese genannten Punkte bei Planungen mehr oder weniger schon Berücksichtigung.

Bauliche und gestalterische Maßnahmen im Rahmen einer Flurbereinigung können deutliche Impulse für die langfristige Kommunalentwicklung setzen. Vorteilhaft für die Kommune dabei ist, dass die Flurbereinigungsverwaltung das Management für die Ausweisung der Wege und Flächen, die später in die kommunale Hand gehen, kostenlos übernimmt. Der Ausbau von Wegen und deren bessere Vernetzung können beispielsweise helfen, die innerörtlichen Verkehrsbelastungen zu reduzieren. Vorgeschaltete Beteiligungsprozesse geben den Grundeigentümern heute grundsätzlich mehr Eigenverantwortung und Entscheidungsspielraum und tragen dazu bei, die Identität der Bürger mit der eigenen Gemeinde zu stärken.

Neben der inhaltlichen Gestaltung des Verfahrens dienen Bürgerforen auch der Kommunikation und Vernetzung, um Ideen und daraus Aktivitäten oder Projekte zu entwickeln. Sofern die Maßnahmen der Flurneuordnung in ein regionales Entwicklungskonzept integriert werden, sind wirtschaftliche Nebenwirkungen auf örtlicher Ebene wahrscheinlich. Hierzu ist es jedoch notwendig, die administrativen Strukturen zu flexibilisieren und eine Zusammenarbeit über die Sektoren hinaus zu ermöglichen.

Die Flurbereinigungspraxis bei den Ämtern für ländliche Entwicklung in Bayern, sowie der Agrarbezirksbehörde in Niederösterreich kann aus Sicht des Autors hinsichtlich der Begleitung, Steuerung und Kommunikation im Planungsprozess als vorbildlich eingestuft werden. Die unabhängige Beratung von betroffenen Grundeigentümern sowie Unterstützung, Werbung, fachlicher Input, begleitende Maßnahmen, Mediation bei Erbstreitigkeiten kann und sollte nicht unbedingt in monetären Kosten- Nutzen Werten bewertet werden.

Diese Flurbereinigung „aus einer Hand“ ist vor allem bei den Ämtern für ländliche Entwicklung, genauer bei den erforschten Ämtern in Würzburg aber auch Ansbach auffällig. Der Trend zum „Outsourcing“ bestimmter Teilbereiche (z. B.: Agenden der Vermessung) sowie zur Personalreduktion aufgrund einer Nichtneubesetzung von pensionierten Beamten kann als klar negativ für die zukünftigen Dienstleistungen eingestuft werden. Wie in den Experteninterviews ersichtlich steigt die Anzahl der zu bearbeitenden Flurbereinigungen pro Fachbeamten über die Jahre hinweg stetig an, was naturgemäß zu Bearbeitungszeiteinbußen führen muss.

„Infrastrukturvorhaben sind von einer politischen „top down“ Entscheidung abhängig, und haben Einfluss auf die Durchführung und Kapazitäten von Flurbereinigungsverfahren.“

Die Flurbereinigungsbehörde muss und wird auch grundsätzlich im Stadium der vorbereitenden Planung am Infrastrukturprojekt beteiligt. Zu diesem Zeitpunkt ist bereits zu prüfen, ob zur Beseitigung entstehender landeskultureller Nachteile die Durchführung eines Flurbereinigungsverfahrens notwendig wird. Das Ergebnis dieser Prüfung sollte Eingang in die Bauentwürfe und die Planfeststellung finden. Flurbereinigung in Bayern kann als fachplanerisches Instrument der Raumplanung und Raumordnung gesehen werden. Die politischen Entscheidungsfindungen finden jedoch auf übergeordneter Ebene statt (Verkehrsministerium) und geben somit die Vorgaben für die jeweiligen Ämter und zuständigen Dezernate vor.

Wie in den Experteninterviews (siehe Anhang) gut erkennbar, sind Personaleinsparungen ein Thema, das zu berücksichtigen ist. Die gleichzeitige quantitative Belastung an der Bearbeitung mehrerer Verfahren pro zuständigen Beamten kann zu hohen Belastungen, Zeit (und Qualitätseinbußen) bedeuten. Diesem Trend wäre nur durch eine konsequente politische Befürwortung im Sinne von ausreichender Nachbesetzung von Personal, Fachbeamten und Lehrkräften zu begegnen.

Ein von vornherein, breit angelegter Diskussion,- und Entwurfprozess würde die politische Entscheidungsfindung unterstützen sowie spätere Verzögerungen des Infrastrukturprojektes eventuell vermindern, welche naturgemäß nicht im Sinne des Steuerzahlers sein kann. Aus Sicht der Unternehmen kann die Unternehmensflurbereinigung ein sinnvolles Instrument zur Realisierung ihrer Vorhaben sein (siehe SWOT-Analyse). Jedoch darf das Ansinnen eines solchen Verfahrens nicht dazu führen, dass hier sozusagen ein „künstliches Aufstocken“ in eine Regelflurbereinigung stattfindet und somit den ursprünglichen überschaubareren Rahmen überzieht und zu unabsehbaren und unkalkulierbaren Zeitverzögerungen (für die Generierung der Flächen, Planfeststellungsbeschluss) führt.

„Ist die bayerische Praxis der Flurbereinigung mit niederösterreichischen Zusammenlegungsverfahren vergleichbar?“

Zur Beantwortung dieser Forschungsfrage kann zunächst einmal die Initiation von ländlicher Neuordnung (sei es nun Flurbereinigung im bayerischen Fall oder Zusammenlegung in Niederösterreich) betrachtet werden. Diese geht in Niederösterreich eigentlich fast immer von Akteuren vor Ort aus. Bei größeren Verfahren (z.B. ab 100ha) ist dies oft eine

Gemeinschaft von Landwirten, die „solch eine Maßnahme als wirtschaftlich ansehen und auch als sinnvolle Investition in die Zukunft ansehen.“⁷⁸

An dieser Stelle sei wiederholend der Unterschied zwischen den Instrumenten in Niederösterreich genannt. Dieser ist eigentlich nur im rechtlichen Teil der Einleitung des Verfahrens zu finden, das heißt ein niederösterreichisches Flurbereinigungsverfahren (das ja wie in Kapitel 5.1. erwähnt, eher Verfahren kleineren Flächenumfanges betrifft) wird mittels Bescheid eingeleitet und man hat Berufungsmöglichkeit und ein Zusammenlegungsverfahren wird mittels Verordnung eingeleitet.⁷⁹ Ungeachtet dessen, wird jedoch von der Agrarbezirksbehörde nur bei mindestens 50% Zustimmung der betroffenen Grundeigentümer eingeleitet.

In Bayern wiederum ist hier sicherlich das Unternehmensverfahren hervorzuheben, dass ja speziell auf Infrastrukturprojekte ausgerichtet ist (siehe detailliert Kapitel 4ff.). Die Initiative ist hier wie in Niederösterreich durch die politischen Entscheidungsfindungsträger vorgegeben, wobei die ländlichen Neuordnungsmaßnahmen prinzipiell in beiden Untersuchungsregionen von den Akteuren vor Ort aus geht. Hier ein Zitat, dass die niederösterreichische Situation gut darstellt: ⁸⁰„Dies kann die Bezirksbauernkammer sein, die beratend ermittelt, beispielsweise. Aber ich brauche auch etwa bei großen Verfahren eine Gemeinschaft von Landwirten, die solch eine Maßnahme als wirtschaftlich ansehen und auch als sinnvolle Investition in die Zukunft ansehen. Dann kommen wir als Agrarbehörde ins Spiel. Das läuft dann meistens über eine Informationsveranstaltung, wo alle Grundeigentümer innerhalb eines bestimmten Gebietes geladen werden. Aber nicht von der Agrarbehörde, sondern von der Gemeinde oder der Kammer und ein Kollege von er Behörde hält dann einen Vortrag über Kosten, Verfahrensablauf und so weiter.“ Und wenn dann eine Zustimmung absehbar ist, und ein Gebiet abgegrenzt wurde, in dem sich eine Agrarstrukturverbesserung abspielen soll, wird erst über eine eventuelle Einleitung entschieden.

⁷⁸ Zitat: Dipl. Ing. Karl Mayr, vgl. Experteninterview S. 66

⁷⁹ Die Wahl der Verfahrensart ist meist größenbedingt (bezogen auf die Fläche), Anm.

⁸⁰ Siehe Experteninterview mit Herrn Dipl. Ing. Karl Mayr im Anhang B

Literatur und Quellenverzeichnis

Amt für ländliche Entwicklung Unterfranken, interner Vortrag Herr Peter Doneis, Mai 2004

Bayerisches Staatsministerium für Landwirtschaft und Forsten, Abteilung ländliche Entwicklung, RB-Nr. 08/02/52, Hrsg.

Fürst, Dietrich 2006 : Raumordnung. In: Voigt, R. & Walkenhaus, R. (Hrsg.): Handwörterbuch zur Verwaltungsreform, Wiesbaden: VS-Verlag, S. 287-90

Gassner , E. 2006: *Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung. Kommentar.* 1. Aufl., C. F. Müller, Heidelberg, ISBN 978-3-8114-8019-3

Gamperl, Hans 1955: Die Flurbereinigung im westlichen Europa. Bayrischer Landwirtschaftsverlag , München

Geschichtliche Grundbegriffe Band 1, Historisches Lexikon zur politisch – sozialen Sprache in Deutschland. Hrsg. v. Otto Brunner Stuttgart: Klett – Cotta 1972

Homburg, Christian 2009: Marketingmanagement. 3. Auflage. Gabler, Wiesbaden ,S. 48

Illner, Gudrun, 2009 Oberregierungsrätin ,Leiterin des Sachgebiets Recht, Amt für Ländliche Entwicklung Mittelfranken

Küsters, Egon 1959 : Das Schrifttum über Flurbereinigung in Deutschland und dem benachbarten deutschsprachigen Ausland. Verlag Eugen Ulmer, Stuttgart

Lienau, C., 1986: Geographie der ländlichen Siedlungen, Höller und Zwick, Westermann Braunschweig

Martina Koll-Schretzenmayr 2000: „Wie funktioniert Raumplanung?“Fachartikel in „Raumdialog“, Niederösterreichische Landesregierung

Materialien zur Flurbereinigung in Bayern – Heft 10,Bayerisches Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten ISSN 0175-8713

Rechtsgrundlagen für die ländliche Entwicklung, ALE Mittelfranken, internes Dokument für die Ausbildung der Anwärter des höheren technischen Dienstes, Verfasserin: Gudrun Illner Oberregierungsrätin Leiterin des Sachgebiets Recht, Amt für Ländliche Entwicklung Mittelfranken

Scheuch, E.1967: Das Interview in der Sozialforschung IN: König, R. 1967: Handbuch der empirischen Sozialforschung, Band 1 Stuttgart

Schwahn, Christoph: Landschaftsästhetik als Bewertungsproblem, ISBN 3-923285-17-5

Storm, Peter-Christoph 2007: Thomas Bunge(Hrsg.) : *Handbuch der Umweltverträglichkeitsprüfung*. Erich Schmidt, Berlin, ISBN 978-3-503-02709-5

Thomas, Joachim 2008: Möglichkeiten und Grenzen der Vereinfachten Flurbereinigung nach §86 FlurbG bei der Lösung von Landnutzungskonflikten, ISSN: 1616-0991 S. 56-64

Thiemann, Karl-Heinz 2008: Zum Landentwicklungsverfahren nach §86 FlurbG. Recht der Landwirtschaft, 60, S. 57-60

Väth, Konrad, 1992 : Oberndorf – Siedlungsform und alte Güter. In: Beiträge zur Geschichte von Bischbrunn und Oberndorf, Würzburg

Wytrzens, H. K. 1994: Agrarplanung - Grundzüge der landwirtschaftlichen Raumplanung in Österreich.. Wien, Köln, Weimar: Böhlau Verlag

Weiß, Erich 2007: Möglichkeiten und Grenzen der Unternehmensflurbereinigung 69,S. 37-42

Internet

http://bundesrecht.juris.de/flurbg/__1.html

<http://www.agrarforum-net.com>

<http://www.ennstal-grimming.com>

<http://www.cdu-stadtrat-calw.de>

<http://www.bay-landkreistag.de/karte/bayern.html>

http://www.biberach.de/flurbereinigung_ziele1.html

<http://dbprojektbau.dbnetze.com/site/dbprojektbau/de/03>

<http://www.ris.bka.gv.at>

http://www.prinzersdorf.at/Umfahrung_DieTrasse.htm

Abbildungsverzeichnis

- Abb.1 : Darstellung der Realerbteilung, S.12
- Abb.2: Einzelhof mit Wirtschaftsnebengebäuden, S. 13
- Abb.3: Möglichkeiten der ländlichen Neuordnung, S.18
- Abb.4: Instrumentarium der ländlichen Entwicklung in Bayern, S.20
- Abb.5: Bayerische Regierungsbezirke, S. 22
- Abb.6 Finanzierung der ländlichen Entwicklung in Bayern, S.24
- Abb.7: Vorteile einer Flurneuordnung aus Sicht der Grundeigentümer von zersplittertem Grundbesitz, S.26
- Abb. 8: Zerschneidung der Landschaft, S.30
- Abb.9: Ziele Unternehmensflurbereinigung, S.31
- Abb.10: Beispiel 1 einer vorläufigen Besitzeinweisung für ein Infrastrukturprojekt ,S.34
- Abb.11: Beispiel 2 Landbereitstellung für den Unternehmensträger ,S 35
- Abb.12 : GPS-Bestimmung der Einstiche der Wertermittlung unter Mithilfe lokaler Sachverständiger, S.36
- Abb.13 : Berechnungsschemabeispiel der Wertgleichheit, S. 37
- Abb.14: Verfahrensschritte und Verantwortlichkeiten im Unternehmensverfahren vom Antrag bis zum Grundbucheintrag, S. 39
- Abb.15: Wälsbachtalbrücke Ausbaustrecke: Hannover-Würzburg, S. 40
- Abb.16: Meilensteine des Verfahrens, S. 41
- Abb.17: Kartenausschnitt Verfahren Obersinn Vor, S. 41
- Abb.18: Neuaufteilung und Trassierung Verfahren Obersinn, S. 42
- Abb.19: Verfahrensübersicht Obersinn, S. 43
- Abb.20: Verfahrensschritte einer Grundstückszusammenlegung, S. 45
- Abb.21: Alter Besitzstand, S. 50
- Abb.22: Neuaufteilung der Flur im Zuge des Zusammenlegungsverfahrens, S. 50

Abb.23: Neue Besitzverhältnisse, S. 51

Abb.24: Lage Hetzersdorf, S. 52

Abb.25: Übersichtskarte vor der Abfindung, S. 53

Abb.26: Übersichtskarte nach Neuaufteilung, S. 54

Abb.27: Plan der gemeinsamen Maßnahmen und Anlagen (GMA), S. 55

Abb.28: Klassifizierung der Bodenbonitäten, S. 55

Abb.29 : Bewertungskarte Hetzersdorf – HLAG, S. 56

Abb.30: SWOT- Analyse Behörde, eigene Darstellung, S. 58

Abb.31 : SWOT- Analyse Flurbereinigungspraxis aus Sicht privater Grundeigentümer, S. 61

Abb.32: SWOT- Analyse Unternehmensverfahren nach § 87 FlurbG aus Unternehmenssicht, S. 62

Abb.33: Grundstückszerschneidung bei Neutrassierung, S. 67

Anhang A: Experteninterviews Amt für ländliche Entwicklung Bayern(ALE);

Forschungsinteresse beim ALE:

- Einsicht in den groben Ablauf der verschiedenen Flurbereinigungsverfahren aus Sicht des Amtes für ländliche Entwicklung als Initiator von Flurbereinigungen(Fokus Unternehmensverfahren)
- Kennenlernen der Arbeit und Aufgaben des ALE

Forschungsfragen für das Interview:

- Wie steuert das Amt für ländliche Entwicklung in Bayern die Flurbereinigung?
- Wie werden die komplexen Verfahrensarten nach dem FlurbG in der Praxis gehandhabt?
- Untersuchung konkreter Praxisbeispiele von Unternehmensverfahren

Methode: leitfadengestützte Interviews mit dem ALE Unterfranken(Hr. Dipl. Ing.(FH) Richard Öchsner)

Interviewort: Amt für ländliche Entwicklung Würzburg

Beginn: 8:00

Ende: 9:30

Personenbezogene Fragen:

Seit wann sind Sie in der Flurbereinigung(ALE) tätig?

„Also ich bin seit Oktober 1980 in der Flurbereinigung tätig.“

Was haben Sie für eine Ausbildung, Fachrichtung absolviert?

„Eine Fachhochschule für Geodäsie.“

Haben Sie immer in dem ALE gearbeitet oder auch in privaten Unternehmen?

„Ich habe auch im Zuge meines Studiums bei privaten Unternehmen gearbeitet.“

Wenn nein, war(en) diese(s) Unternehmen im Themenfeld der Flurbereinigung tätig?

„Ja, ich arbeitete bei der Firma X als ich noch Student war, das heißt ich habe somit beide Seiten kennengelernt.“

Was sind ihre Hauptaufgaben als Vorsitzender der Teilnehmergeinschaft beim ALE?

„Wir „managen“ sozusagen die jeweiligen Verfahren. Der Vorsitzende ist praktisch das Fachpersonal in der Gemeinde. Dort laufen alle Drähte zusammen. Wir sind besonders für die Teilnehmer, Baumaßnahmen und Werbemittel zuständig. Neuverteilung, Finanztechnische Abwicklung...Änderung des Bereinigungsgebietes, Bekanntmachungen...Rechtskraft der jeweiligen Anordnungen und Bescheide, das läuft eigentlich alles über den Vorsitzenden der Teilnehmergeinschaft..Manchmal wird man durch Personal unterstützt, aber es kann durchaus sein dass man auf sich alleine gestellt ist und die administrativen Sachen einem selbst überlassen sind. Personaleinsparungen sind hier sicherlich ein Thema, dass zu berücksichtigen ist. Ich hatte beispielsweise einmal 12 Verfahren gleichzeitig laufen nur dass Sie eine Vorstellung haben. Das ist dann schon sehr viel was man dann um die Ohren hat. Immer wenn sich dann niemand zuständig fühlt ist es dann sozusagen der Projektleiter spricht der Vorsitzende und man trägt hier sicherlich sehr viel Verantwortung. Träger der Flurbereinigung ist ja rechtlich die Teilnehmergeinschaft und der Vorsitzende muss vom gehobenen technischen Dienst, also ein Beamter des ALE sein, um sicherzustellen, dass alles ordnungsgemäß laut Gesetz abläuft. Wir führen auch eine fortlaufende Niederschrift um vom Anfang bis zum Ende eines Verfahrens eben alles transparent zu machen und zu dokumentieren. Das geht dann später mal ins Staatsarchiv. Also man kann sagen, dass man größtenteils Manager ist und sein muss ...Prioritäten setzen usw. Was man eigentlich im Studium gelernt hat tritt dabei in den Hintergrund, die Hauptaufgaben als Vorsitzender oder allgemein im höheren technischen Dienst sind sehr vielschichtig .In jungen Jahren überwiegt der Außendienst ,im Laufe der Jahre geht man dann mehr und mehr in den Innendienst über.“

Was sind aus Ihrer Sicht die Hauptaufgaben oder auch Zielsetzungen einer (Regel)UnternehmensFlurbereinigung?

„Regelflurbereinigung soll die agrarische Produktivität verbessern. Durchschneidungsschäden sollen wenn nicht vermieden so zumindest minimiert werden, die Zielsetzungen des Unternehmensträgers sollen für alle Beteiligte bestmöglich realisiert werden.“

Werden diese Zielsetzungen auch evaluiert(Änderung in der Bewirtschaftung, Energiewende, Trends, Erfordernisse des Umweltschutzes, überörtliches Interesse,...)?

„Nebenerwerb überwiegt heutzutage 40, 50 ha sagen wir....Maschinen werden oft auch durch den Maschinenring bereitgestellt.....angemietet. Weinbau ist ein Thema. Bewirtschaftungsformen ändern sich..letztlich hängt viel von Förderung ab.. EU....Fördertöpfe spielen eine Rolle...damit man in der Landwirtschaft konkurrenzfähig bleibt ist auch die Topographie ausschlaggebend. Obersinn zum Beispiel. Hier gibt es die Landschaft einfach nicht her und es bleibt abzuwarten wie sich hier die Landwirtschaft entwickelt..nur um es zu verdeutlichen. Es gibt mancherorts nur mehr einen, zwei

Haupterwerbslandwirte, oder gar keinen. Viele Flächen die nach dem Krieg Äcker waren sind etwa jetzt Wald oder zum Teil Brachen, das heißt die Landwirtschaft ist mancherorts am verschwinden. Das heißt es wird das Meiste im Nebenerwerb bewirtschaftet, sofern es sich rentiert. Hierauf müssen sicher die Flurbereinigungsverfahren reagieren auf diese Trends, letztendlich ist es ein Politikum.“

Wer entscheidet letztendlich Flurbereinigung „Ja oder Nein“ (Chef, Gremium, etc.)?

„Einleitung der Verfahren: Sachgebietsleiter.....5 Jahres Plan, gibt auch Personalressourcen vor. Abteilungsleiter regional ein oberstes Gremium entscheidet auch die Art.. Waldbereinigung ist auch mehr und mehr ein Thema.. Amt hält mit der (Landes)Regierung Rücksprache. Wobei das Ministerium hier nicht viel „reinredet“, das ALE hat hier schon weitgehend Entscheidungsfreiheit. Letztendlich sind wir von der Politik abhängig, inwiefern wir Personell dastehen, wie manche Trends wahrgenommen werden und wie auf solche reagiert wird. Jedes Bundesland handhabt das auch anders, das Bayerische Modell ist zum Beispiel in Baden Württemberg wahrscheinlich in der Form nicht übertragbar und sieht ganz anders aus. In Bayern ist die unterste Flurbereinigungsbehörde die Teilnehmergeinschaft. Dies ist sicher ein Spezifikum.“

Was sind die Stärken, Schwächen, Chancen, Risiken einer Flurneuordnung aus Ihrer Sicht/ALE (allgemein und/oder nach Verfahrensart)?

„Das Aufgabengebiet hat sich sicherlich im Laufe der Jahre erweitert....Verfahrensdauer wird zwar immer bemängelt, wobei dann die Verfahren direkt die Dauer nicht mehr so als negativ angesehen wird, eben auch aufgrund der Partizipationsmöglichkeiten und der Einspruchsfristen etc....andererseits gibt es Leute die seit 30 Jahren in einer Teilnehmergeinschaft oder in einem Vorstand sitzen, und natürlich salopp gesagt, „das Ende“ dieser Verfahren auch noch erleben wollen, so hart das klingen mag. „ Wie machen alles außer Hochzeiten“ verdeutlicht vielleicht das umfangreiche Angebot, das wir als ALE den Leuten geben können. Also Beratung, Unterstützung, Werbung, fachlicher Input, Begleitende Maßnahmen, Abwicklungen, Erbstreitigkeiten. Das kann man nicht unbedingt in Kosten Nutzen Werten festhalten. Den Landwirt mit 30, 40 ha brauchen wir nicht beraten, der kennt sich in der Regel aus. Nur gerade die Nebenerwerbsbauern oder auch einfache Bürger brauchen oft Unterstützung, viele wissen oft gar nicht wo ihre Besitztümer liegen. Wir können uns für ältere Leute ohne Angehörige auch Zeit nehmen für ein Gespräch. Das heißt die soziale Komponente ist hier eine absolute Stärke, die ein privates Unternehmen hier sicher nie naturgemäß an den Tag legen könnte. Auch Kaufs,- und Verkaufsberatung spielt eine Rolle. Das FlurbG gibt uns hier auch viel Freiraum es zu interpretieren und für die Leute bestmöglich zu nutzen. Es gab einmal eine Studie um unsere Arbeit in der Flurbereinigung monetär gegenüberzustellen, und es kam heraus dass jede „Mark“ die wir als Behörde investierten 7-mal so hoch wieder „hereinkommt“. Also im Verhältnis 1:7! Also die Investitionen müssten sich immer rechnen. Jetzt ist halt Euro, im Prinzip sollte es jedoch gleichgeblieben sein volkswirtschaftlich gesehen. Eine weitere Stärke ist, dass wir von allen

Seiten als neutrale Stelle angesehen werden. Diese Uneigennützigkeit wird gesehen und auch von den Leuten draußen wahrgenommen. Die Akzeptanz ist da.“

Gibt es aus Ihrer Sicht Verbesserungspotential (allgemein und/oder nach Verfahrensart)?

„Personalabbau stoppen, denn irgendwann ist die Grenze erreicht, man braucht auch Kollegen mit denen man sich fachlich austauschen kann. Wie hast du das abgehandelt? Die Qualität und die Zeit die man für einen Sachverhalt aufwenden kann, gehen zwangsläufig mit wenig Personal zurück. Hier ist sicher die Politik gefragt um diesem Trend entgegenzuwirken, es sieht aber momentan nicht danach aus, als ob die im Moment Priorität hätte, ganz im Gegenteil. Das Aufgabenfeld ist schlicht weg zu umfangreich, als dass man es alleine abhandeln könnte. Es wird auch komplexer. Kontrolltätigkeiten werden immer mehr.“

Können Kompetenzen an das ALE übertragen werden (etwa Gemeinde an die Direktion für Ländliche Entwicklung), bzw. kann das ALE auch Kompetenzen bei der Flurbereinigung abgeben, übertragen?

- Wenn ja, welche?

„Kompetenzen können vom ALE angezogen und erweitert werden, je nach Bedarf. Eine Abgabe eher nicht, da die Materie ja gesetzlich geregelt ist und es hier Vorgaben gibt.“

Wie lange dauert nach Ihrer Erfahrung eine „klassische Flurneuordnung“?

„Das kann sich von einigen Jahren bis wie oben bereits erwähnt Jahrzehnten erstrecken. Pauschalantwort gibt es hier keine, es spielen hier viele Faktoren eine Rolle, wie etwa Umfang des Gebietes, Akteure, Einwände etc...“

Wie werden die Teilnehmer über das Ansinnen und/oder die Zielsetzung einer Flurbereinigung unterrichtet?

„Es gibt Informationsveranstaltungen, oft geleitet durch einen Beamten des Amtes. Hier werden die Zielsetzungen, Ansprüche, Formalitäten erläutert. Eine interessante Sache sind die Schulen für ländliche Entwicklung, in denen sich Interessierte Bürger über das Themenfeld der Flurbereinigung informieren und weiterbilden können“

Thema Unternehmensverfahren:

Wer sind die klassischen Akteure in der Planungspraxis des ALE bei einem Unternehmensverfahren?

„Infrastrukturunternehmen(Schiene, Straße), landwirtschaftliche Betriebe zum Beispiel Weinbaubetriebe in unserer Region sind sicher klassische Akteure. Die Entscheidung Unternehmensverfahren Ja/Nein kommt von übergeordneter Stelle.“

Anhang B: Experteninterview mit der Niederösterreichischen Agrarbezirksbehörde (NÖ-ABB)

Methode: leitfadengestütztes Interview mit Herrn Dipl. Ing. Karl Mayr

Ort und Datum: Landhausplatz 1, Haus 12; 3109 St. Pölten am 22.8.2011

Interviewbeginn: 12⁰⁰

Interviewende: 13:30

Wie viel Fachpersonal steht bei der Agrarbehörde in NÖ für Zusammenlegungs-, -und Flurbereinigungsverfahren zu Verfügung?

„Ja gut, in Summe hat die niederösterreichische Agrarbezirksbehörde 135 Personen zurzeit, da ist das Verwaltungsdienstpersonal auch dabei, und im stetigen Außendienst der Flurbereinigung ca. 80, unterschiedlicher Qualifikation vom Akademiker bis zum Vermessungstechniker.“

Welche Verfahren (Zusammenlegungsverfahren oder Flurbereinigungsverfahren) bei der ländlichen Entwicklung „finden öfter statt“?

„Man könnte das darstellen, es ist aber insofern irrelevant, da von der technischen Abwicklung beide gleich sind. Da ist vor allem ein Unterschied in der Struktur. Wir haben in Niederösterreich eine sehr unterschiedliche Agrarstruktur, also Streifenflur im Weinviertel, Industrieviertel etc. bis zur Blockflur im Mostviertel. Und Flurbereinigungsverfahren sind eher kleinere Verfahren mit wenigen Parteien. Wir haben, nur dass Sie eine Vorstellung von den Verfahrensgrößen haben, Verfahren von 2500 ha, das ist das Größte zur Zeit, in Bernhardstal im Weinviertel bis zu sehr kleinen Verfahren im Mostviertel in der Blockflur mit rund 5 ha und sehr wenigen Parteien, vielleicht sogar nur drei. Und der Unterschied zwischen diesen beiden Instrumenten ist eigentlich nur im Rechtlichen Teil der Einleitung des Verfahrens, das heißt ein Flurbereinigungsverfahren wird mittels Bescheid eingeleitet und man hat Berufungsmöglichkeit und ein Zusammenlegungsverfahren wird mittels Verordnung eingeleitet. Ungeachtet dessen, leiten wir aber nur Verfahren ein, mit mindestens 50% Zustimmung der Grundeigentümer, nicht der bearbeiteten Fläche.“

Spielen größere Infrastrukturprojekte eine Rolle? Gibt es aktuelle Projekte an „größeren“ Neutrassierungen?

„Ja und zwar besonders im Waldviertel, und zwar durch die Ostöffnung, durch den Fall des Eisernen Vorhanges, wird wieder investiert in die Nord- Süd Verbindungen. Da haben wir jetzt Beispiele wo wir mit im Boot sind, von Zwettl etwa hinauf diese Ortsumfahrungen, wo

aber die Straße in der Planung selbstständig ist und wir dann behilflich sind in der Umsetzung, wenn die Grundeigentümer das auch mit mindestens 50% der Unterschriften auch wollen. Aber es werden auch Straßen oder Infrastrukturprojekte auch ohne uns geplant und umgesetzt. „

Gibt es Möglichkeiten des Grunderwerbes durch die Behörde? Welche Funktion hat die Behörde beim Grunderwerb bei größeren Infrastrukturmaßnahmen (Autobahn, Eisenbahnprojekte)?

„Ok, Möglichkeiten des Grunderwerbes durch die Behörde. Nun gut, durch die Agrarbezirksbehörde direkt nicht. Die Ablösen laufen alle durch die Gruppe Straße des Landes beim Magistrat, nur kann es sein, dass sie nicht die gesamten Flächen in der Trasse zu kaufen bekommen und wenn dieses Straßenprojekt dann in Kombination mit einem Zusammenlegungsverfahren stattfindet, wo wir eben Beispiele haben, dann kann es sein, dass wir irgendwo in einem anderen Gebiet Tauschgründe kaufen mit weniger Bonität und wir dann dieses Zusammenlegungsverfahren in die Trasse legen und die Straße bekommt dann ihre Grundabfindung dort, und die Differenz kann dann durch, das ist praktisch eine Kombination der Instrumente, §15 Infrastrukturmaßnahmen abgegolten werden. Aber nur bis zu einem entsprechenden Wertverhältnisrahmen, laut Gesetz. Also ich kann nicht die gesamte Trasse über einen prozentuellen Abzug über das Gesamtverfahren aufrechnen, dann falle ich nämlich aus dem Flächenwertverhältnis raus.“

Verstehe ich Sie richtig, hat das nun etwas mit den Grundeigentümern zu tun, nämlich dass sie mit wertgleichen Verhältnissen abgegolten werden? Oder haben Sie jetzt eher prinzipiell von den Verfahren gesprochen?

„Ja, die Grundeigentümer müssen auch mit den gleichen Bonitäten, mit einem gewissen Spielraum das das ist klar, abgefunden werden und genauso mit der Straße. Um das zu verdeutlichen: Es kann die Straße nicht schlechte Wiesenbonitäten kaufen, die geplante Trasse geht über sehr gute Ackerbonitäten, und die Straße kann dann nicht erwarten, dass dies 1:1 getauscht wird.“

Entschuldigen Sie, die Zwischenfrage: Mit „Straße“ meinen Sie die „Gruppe Straße des Landes“?

„Ja genau, die Gruppe Straße des Landes in Zusammenarbeit, ja mit der ASFINAG nicht direkt, die Grundablöse macht SP3⁸¹ drüben, die Planungen der Straße macht der Kollege, ich glaube das ist SP4.“

Können auch Grundstücke einer anderen Widmung „zusammengelegt“ oder „bereinigt“ werden (etwa Bauland)?

⁸¹ Interne Organisationsbezeichnung, Anm.

„Ja, aber nur innerhalb des Bereiches, das heißt wenn gewidmetes Bauland ist, dann wissen wir das, und tauschen dann nur innerhalb dieses Riedes. Weil es dann nicht möglich ist zu tauschen, aufgrund einer anderen Bonität, es sei denn auf freiwilliger Basis. Also ein möglich vorhandenes Baulandried wird dann gesondert behandelt, eben aufgrund der anderen Bonitäten. Falls es ein großes Flurbereinigungsverfahren ist, versuchen wir es sowieso aus dem Verfahren auszuschließen, dann haben wir nicht damit zu tun. Und wenn es überhaupt der Wunsch ist, dass es überhaupt auch umgesetzt werden kann durch einen Zivilgeometer, oder dass sich auch die Gemeinde einkaufen will, um eine Umsetzung der Flurbereinigung dadurch zu ermöglichen, dann lassen wir es drinnen, betrachten es allerdings separat. Man kann natürlich nicht jemanden gegen seinen Willen aus seinem Bauland austauschen in eine minderwertige Bonität, sprich Ackerland etc.“

Auch wenn es sich um ein überörtliches Interesse handeln würde, etwa Eisenbahn, Straße?

„Der Punkt ist die wertgleiche Abfindung, wobei es auch keinen Anspruch prinzipiell gibt auf die Lagen einer bestimmten Trasse. „

Was sind die Stärken, Schwächen, Chancen, Risiken der jeweiligen Verfahren, speziell bei Infrastrukturverfahren, aus Ihrer Sicht?

„Ja die Chancen sind natürlich, dass die Gruppe Straße nicht unbedingt darauf angewiesen ist, den Grund innerhalb der Trasse erwerben zu müssen oder sogar teilweise zu enteignen, weil es in Zusammenarbeit mit den Zusammenlegungsverfahren passiert, und sie irgendwo Tauschgründe erwerben können. Es kann vorkommen, dass Bauern halt in der geplanten Trasse ihren Grund und Boden haben und sagen, dass sie nicht verkaufen wollen. Und daher können die dann im Zuge eines Tausches abgefunden werden. Deshalb ist es bei allen Projekten bei Zusammenarbeit Zusammenlegungsverfahren, Infrastrukturprojekt auch zu keinen Enteignungen(!) gekommen. Die Risiken aus meiner Sicht sind natürlich die, dass die Verfahren stufenweise mit Bescheiden aufgebaut sind, bis zur vorläufigen Besitzeinweisung, und dass somit die Grundeigentümer hier Berufungsmöglichkeiten. Und dadurch kann es sein, dass der Zeitplan auseinanderdriftet. Das ist klar ein Risikofaktor. Diese Berufungen können durchaus 2, 3 Jahre dauern, bis hin zum Verwaltungsgerichtshof. Ich kann anführen, dass wir auch innerhalb des Projektes der Gruppe Straße auch die gesamte Vermessung machen. Wir sind „alles Land“ und sitzen da in einem Boot und vermessen von uns aus selber. Wir als Agrarbehörde sind also selbst Vermessungsbefugte. Baulandparzellierungen dürfen jedoch ausschließlich Zivilgeometer durchführen.“

Gibt es analog zu Bayern eine Art vorläufige Besitzeinweisung im Zuge der Verfahren?

„Ja, also wir haben , wie bereits kurz angerissen, eine sogenannte vorläufige Übergabe, das heißt das Verfahren ist zwar noch nicht rechtskräftig, aber die Leute können unter bestimmten Voraussetzungen die Flächen bereits in der Natur bewirtschaften. Die Voraussetzungen sind: Ein rechtskräftiger Besitzstand und Bewertungsausweise, das heißt einen rechtskräftigen Altbestand, der Plan für gemeinsame Anlagen Wegenetz,

Rückhaltebecken, Ökologie, wobei die Umweltschutzbehörde seit neuerer Zeit Mitspracherecht hat, und es kommt vor der vorläufigen Übernahme zu einer Abstimmung, ich bin dafür oder dagegen. Ja oder Nein. Es dürfen nicht mehr als 1/3 der Grundeigentümer dagegen sein. Das heißt für brauchen mindestens 2/3 Befürworter die dieser vorläufigen Übernahme zustimmen. Dies ist eine gesetzliche Vorgabe. Nach dem Flurverfassungslandesgesetz. Der Einleitung müssen zur Erinnerung mindestens 50% der Grundeigentümer zustimmen. Vom Zeitraum her, haben wir das dann schon um die 3 Jahre bearbeitet, hier sind die 2/3 Zustimmung dann nötig.“

Wo sehen Sie im Moment Verbesserungspotential bei den Verfahren?

„Verbesserungspotential gäbe es, jedoch bräuchten wir dann gesetzliche Grundlagen für Vereinfachungen, weil speziell bei kleineren Verfahren das oft gesetzlich nicht unterschieden wird als ob es sich um ein umfangreicheres Verfahren handelt. Der Verwaltungsaufwand ist dann nicht aliquot geringer dadurch. Ökologisch läuft sehr genau, die letzten Jahre, das wird alles Kofinanziert bis zur EU hinauf. Land, Bund, EU. Damit müssen wir leben. Punkto Entscheidung. Also wie ich begonnen habe, hatte ich noch alleine entschieden, und jetzt haben wie viel mehr Projektmanagement und Sachverständige mit involviert. Das heißt die Materie ist um einiges komplexer geworden.“

Wer entscheidet letztendlich Flurbereinigung/Zusammenlegung „Ja oder Nein“ (Chef, Gremium,)?

„Letztverantwortlich entscheide es ich als technischer Leiter. Ob es mittels Bescheide oder Verordnungen passiert hängt ja nur mit der Art des Verfahrens zusammen. Es werden meine Fachbereichsleiter hinzugezogen, man könnte sagen Beratungsgremium, das sind 3 Mitarbeiter für die Zusammenlegungen, das läuft dann abgestimmt ab.“

Gibt es analog zu Bayern eine „Teilnehmergemeinschaft“ (wo die Behörde den Vorsitz der Teilnehmergemeinschaft übernimmt)?

„Nein, eine Teilnehmergemeinschaft an sich nicht, es gibt aber eine Zusammenlegungsgemeinschaft und eine Flurbereinigungsgemeinschaft, die wählen aus Ihrer Mitte Obmann, Obmannstellvertreter, Schriftführer und Kassier. Der Obmann beruft dann den Ausschuss in sogenannten Ausschusssitzungen ein, wo aber natürlich immer wer dabei ist vom Amt, da wir ja die gemeinsamen Anlagen gemeinsam entwickeln und unter unserer Mitwirkung planen. Wo der Ausschuss keine Rolle spielt ist bei der Neueinteilung der Projekte oder der Äcker. Reine Verantwortung der Agrarbehörde. Also der Ausschuss hat hier keine Kenntnis zu erlangen. Es wird dann jeder Grundeigentümer zu einer Wunschabgabe geladen, und der Projektleiter des Amtes übernimmt dann die Verantwortung für die sachgerechte Abwicklung der Neueinteilung. Der Ausschuss hat eine wichtige Aufgabe jedoch bei dem Plan für gemeinsame Anlagen vor Ort. Wasserrückhaltebecken, Wege oder ähnliches.“

Wer ist (hauptsächlich) Initiator von ländlichen Neuordnungsmaßnahmen?

„Es geht immer von Akteuren vor Ort aus. Dies kann die Bezirksbauernkammer sein, die beratend ermittelt, beispielsweise. aber ich brauche auch etwa bei großen Verfahren eine Gemeinschaft von Landwirten, die solch eine Maßnahme als wirtschaftlich ansehen und auch als sinnvolle Investition in die Zukunft ansehen. Dann kommen wir als Agrarbehörde ins Spiel. Das läuft dann meistens über eine Informationsveranstaltung, wo alle Grundeigentümer innerhalb eines bestimmten Gebietes geladen werden. Aber nicht von der Agrarbehörde, sondern von der Gemeinde oder der Kammer und ein Kollege von er Behörde hält dann einen Vortrag über Kosten, Verfahrensablauf und so weiter. Und wenn dann eine Zustimmung absehbar ist, und ein Gebiet abgegrenzt wurde, in dem sich eine Agrarstrukturverbesserung abspielen soll, wird erst über eine eventuelle Einleitung entschieden. Die Verfahrensart ist sehr meist Größenbedingt, also ob Zusammenlegung oder Flurbereinigung.“

Zusatzfrage: Wie würde es bei Eisenbahnprojekten ausschauen? Kommt dann die Bahn zu Ihnen und setzt sie darüber in Kenntnis oder läuft dies ähnlich wie bei Ihrem genannten Beispiel der „Fachgruppe Straße“?

„Eisenbahnprojekt in dem Sinn haben wir nicht gehabt, aber es läuft prinzipiell ähnlich wie bei der Straße. Wir haben zwar ein Projekt gehabt wo die Eisenbahn im Spiel war, aber es ging dabei eher um die Rückabwicklung von Flächen, da die Bahn hier einen Überschuss an Land hatte und wir die Rückabwicklung übernommen hatten. Etwa die Schwechater Autobahn war so ein großes Projekt. Die Straße plant somit die Trasse, führt die Umweltgurtachten durch und erst dann kommt der Ball zu uns, wenn es um die Grundablösen oder Grundeinlösen geht, Ein Beispiel ist eine Umfahrung bei Mistelbach, da bin ich jetzt 2 Tage vor Ort. Im ersten Schritt wird zunächst einmal grob geschaut wie hier, aus agrarischer Sicht, die Planung laufen könnte. Akteure sind zunächst Gemeinde und der Beamte der Fachgruppe Straße, und ich bin dabei, falls Fragen auftauchen oder wenn eine Zusammenlegung gewünscht wird oder wie auch immer. Aber dort im Konkreten gibt es noch keinen Antrag der Grundeigentümer über ein Zusammenlegung verfahren tätig zu werden. Es kann kommen, muss aber nicht. Es kann aber auch erst im Nachhinein, nach erfolgter Ausführung des Straßenprojektes etwa, ein Antrag auf Zusammenlegung gestellt werden, um hier Zerschneidungen zu beseitigen die durch das Projekt entstanden sind. Dann fallen natürlich die Nachteile der Bescheide und damit Einsprüche weg, der Effekt ist derselbe.“

Kann die Agrarbehörde auch Kompetenzen abgeben/übernehmen? Wenn ja, welche?

„Kompetenzen abgeben können wir nicht, aber wir können Kompetenzen an uns ziehen. Das heißt wir haben innerhalb des bestimmten Gebietes Kompetenzkonzentration, als Stärke dieses Instrumentes. Wenn aber Entscheidungen zu treffen sind, die für unser Projekt nicht relevant sind, dann entscheidet dies die Bezirkshauptmannschaft, BH.“

(Wie) werden die Planbeteiligten über die Zielsetzung einer Flurbereinigung unterrichtet?

„Die Beteiligten werden über eine Informationsveranstaltung aufgeklärt, und zwar über Ziele, Rahmen, Kosten des Verfahrens etc.“

Wer legt die Bewertungen für die Grundstücke fest?

„Landwirtschaftliche Amtssachverständige . Beim Ausschuss wird dann festgelegt welche Referenz man hier zur Bewertung anlegt. Entweder die Finanzbodenschätzung, die man dann natürlich auf diesen Tauschrahmen adaptiert(welche Böden, bei schweren Böden eher nicht so geeignet, es hatte ja einen anderen Hintergrund diese Finanzbodenschätzung, da es hier ja eigentlich um Grundsteuereinnahmen geht vorrangig. Der Amtssachverständige entscheidet auch gemeinsam mit dem Ausschuss somit ob es als Grundlage oder wieweit als Grundlage verwendbar ist. Die andere Möglichkeit ist die erstamtliche Bonitierung, das heißt es wird ein Raster darüber gelegt, alle 40 m Schlagbohrer hinein, Schätzleute, auch von den Grundeigentümern selber werden angelobt, Voraussetzung ist, dass jemand nicht seinen eigenen Grund bewertet, dann gibt es Arretierungsverhandlungen ,etwa komme ich von der 1. In die 2. Klasse, bekomme ich statt 100m², 120 m² und so weiter. Das Ergebnis sind dann diese Besitzstands und Bewertungsausweise. Das ist dann eine der Bescheide, bei der vorläufigen Besitzstandsüberweisung müssen diese bereits rechtswirksam sein.“

Zusatzfrage: Wie werden die Bonitäten im Tausch konkret eingebracht? Analog zu Bayern mit einer Wertverhältniszahl oder anders?

„Beispiel Zum Schema: Grundstücksnummer soundso. Daneben steht. Klasse 1 so viel m², usw....Hutweide so viel. Die erste Ackerklasse hat zum Beispiel einen Gegenwert von 10000 Punkten. Nach diesem gewissen Schlüssel wird das abgestuft.“

Wie sind die Kriterien für die Bewertung der Grundstücke aufgeschlüsselt(Hanglage, Kleinteiligkeit etc.)?

„Abschläge für die Hanglage gibt es, Kleinteiligkeit spielt keine Rolle, da es immer um den konkreten Wert der Fläche geht, also die Qualität des Bodens. Weiters spielt der Bearbeitungszustand einer Ackerfläche zum Beispiel auch keine Rolle. Primär spielt das Bodenprofil eine Rolle: Humusaufbau, Humuslage, etc.“

Kann bei einem Verfahren auch enteignet werden?

„Die Agrarbehörde selber nicht, nur der Fachbereich der Straße, als Ausführung der Bundeszuständigkeit,(mittelbare Bundesverwaltung) sie hat die Möglichkeit Grund selbst zu erwerben innerhalb dieser Trasse, Tauschgründe und auch Enteignungen durchzuführen. Aber dies hat sich geändert. Für Landesstraßen ist jetzt das Land selbst direkt zuständig.“

Spielen Enteignungen in der Praxis eine Rolle oder wird immer einvernehmlich gehandelt?

„In sehr geringen Maßen ja, es ist aber politisch nicht opportun und es wird immer geschaut es womöglich zu vermeiden. Als Zusatz ist anzuführen dass unsere Behörde für die Verbesserung der Agrarsituation zuständig ist und es wird mit den Grundeigentümern geschaut wo es warum und wie sinnvoll ist, und dies immer in Verknüpfung bei einer etwaig geplanten Neutrassierung sei es Straße oder Schiene. Darum die 50% Zustimmung.“

Wer trägt die Kosten der Verfahren?

„Grundeigentümer im Verhältnis der einbezogenen Fläche,. Hat ein Eigentümer zum Beispiel 10 ha zahlt er das Zehnfache wie ein Anderer mit 1 ha Einlagefläche. die Kosten der Infrastrukturplanungen der jeweilige Bauträger, bei der Bahn die Österreichischen Bundesbahnen (ÖBB).“

Was alles kann bei oder nach einer Flurbereinigung, Zusammenlegung realisiert werden bzw. was sind die Auswirkungen?

„Theoretisch kann alles realisiert werden. Der Aufhänger ist immer die Agrarstrukturverbesserung. Das heißt wir haben schon für Gemeinden die Möglichkeiten geschaffen Kläranlagen oder Bauland zu realisieren, jedoch alleine können wir es nicht machen. Es ist so, dass nach so einem Verfahren alle Servitute einmal wegfallen. Es werden nur jene aufrechterhalten, die aufrechterhalten müssen, etwa Leitungsservitute. Es soll ja nach jedem Verfahren jedes Grundstück eine öffentliche Zufahrt haben. Ausnahmen sind Außenlegerservitute⁸². Das läuft dann immer unter Kosten- Nutzen Gesichtspunkten wo es halt sinnvoll ist. Angenommen eine Gemeinde plant ein Rückhaltebecken zum Hochwasserschutz, dann kann ich das nicht irgendwo hingeben, sondern ich bin ortsgebunden. Dann ist es sinnvoll das in einem Verfahren abzuwickeln und die Gemeinde ist somit nicht so unter Druck und kann somit ein Gebiet sinnvoll planen, in Kooperation mit allen Beteiligten.“

Sehr geehrter Herr Dipl. Ing. Mayr! Seit wann sind Sie in der ländlichen Entwicklung (Agrarbehörde) tätig?

„2. November 1983“

Was haben Sie für eine Ausbildung, Fachrichtung absolviert?

„Universität für Bodenkultur, Forstwirtschaft.“

⁸² Außerhalb des Verfahrensgebietes, Anm.

Haben Sie immer in dem NÖ Agrarbehörde gearbeitet oder auch in privaten Unternehmen?

„Ich war vorher bei den Bundesforsten (ÖBf), privat beteiligt. Ich war dann auch neben meiner Tätigkeit bei der Agrarbehörde auch Dorferneuerungsbetreuer, habe dort Projekte abgewickelt unter anderem das Ökodorf Eschenau, daraus hat sich dann die Telehaus AG NÖ entwickelt, in späterer Folge eine GesmbH und war Geschäftsführer nebenbei zu meiner Tätigkeit beim Land.“

Wenn nein, war(en) diese(s) Unternehmen im Themenfeld der ländlichen Neuordnung tätig?

„Natürlich bedient die Dorferneuerung ein breites Spektrum. Niederösterreich war hier sicherlich einer der Ersten. In Bayern, zum Beispiel ist die Dorferneuerung bei den Ämtern für ländliche Entwicklung angesiedelt. Wir haben immer guten Kontakt zu Bayern gehabt und Bayern hat die Dorferneuerung erfunden. Und mein vorvoriger technischer Leiter wollte das eigentlich für die Agrarbehörde lukrieren und implementieren, genau dieses System wie in Bayern. Ländlicher Raum, eine Einheit, wo fängt die Flur an, wo hört sie auf, in Zusammenhang mit dem dörflichen Siedlungsgebiet und das war dann eigentlich eine interne Geschichte warum wir die Zuständigkeit zur Dorferneuerung nicht bekommen haben. Der damalige zuständige Politiker sah eine große Chance in der Dorferneuerung und wollte sie im eigenen Wirkungsbereich haben, in der politischen Verantwortung. Und dadurch ist es dann zur Abteilung und Zuständigkeit der Raumordnung gekommen, wobei wir als Agrarbehörde die Weichen eigentlich gestellt haben. Am Anfang saßen wir noch als Art Projektmanager in den Gremien und Entscheidungssitzungen als Agrarbehörde mit im Boot. Hier leisteten wir sehr viel Arbeit, danach haben aber der Landesrechnungshof und der Staat festgestellt dass es hier ein Problem mit den (Doppel)Förderungen gab. Es dürfen keine Landesbediensteten, Beamten auch Betreuer sein, deshalb haben wir aus der Dorferneuerung aussteigen müssen. Danach wurde dies unter die Privatwirtschaft gestellt, es gibt auch einen privaten Landesverband für die Dorferneuerung und es gibt jetzt keine beamteten Dorferneuerer mehr sozusagen. Ich bin noch am Rande in der Dorferneuerung betätigt und zwar in der Jury des Europäischen Dorferneuerungspreises.“

Werden bestimmte volkswirtschaftliche Trends auch evaluiert bei der Behörde und darauf reagiert? Oder passiert die Anpassung eher automatisch in der politischen Diskussion und Auseinandersetzung?

„Wir sind natürlich von den politischen Rahmenbedingungen abhängig. Das ist der Trend der Zeit. Man kann das Instrumentarium schon erneuern, da sind wir dran. Beispielsweise dass man nicht mehr sagt wie beispielsweise im Waldviertel Erfordernis ist 50%, da laut Gesetz dies nicht erforderlich wäre. Nämlich ob wir ein Verfahren einleiten. Das ist halt politischer Usus seit dem Landesrat B. Wir können nur Trends aufzeigen, die Entscheidung passiert dann auf politischer Ebene und liegt nicht in unserer Hand.“

Anhang C : Behördlicher Ablauf eines Unternehmensverfahrens in Bayern

Ablauf eines "reinen" Verfahrens nach dem Flurbereinigungsgesetz § 87 u. § 88 (Unternehmensverfahren)

Lfd. Nr.	Arbeitsschritt	Anmerkungen
	Einleitung	
1	Antrag auf ein Verfahren	durch die Enteignungsbehörde
2	Infoveranstaltung für mögl. Beteiligte und Betroffenen	
3	Festlegung des Arbeitsprogramms (jährlich DLE - Regierung)	
4	Grobziele mit Antragsteller vereinbaren	Prüfung welche gesetzliche Grundlagen für das Unternehmensverfahren gegeben sind (Möglichkeit nach §§ 1, 4 und 87 anzuordnen)
5	Mitteilung an Antragsteller über die Einleitung	
6	Aufstellung der Neugestaltungsgrundsätze	
7	Festsetzung Budget	entfällt
8	Erarbeitung der Aufgabenstellung mit Verfahrensgebiet	
9	Erteilung Projektauftrag	
10	Einleitung der Bürgerbeteiligung	entfällt
11	Vorbereitung der Anordnung des Verfahrens	
12	Anfrage nach § 5/2 und 3 FlurbG	kann entfallen wenn die Anfragen in der Planfeststellung behandelt wurden und die Anordnung eines § 87 Verfahren bereits festgestanden ist.
13	Aufklärungsversammlung nach § 5/1 FlurbG	Info der künftig Beteiligten über Planungen und Kosten
Formeller Beginn des Verfahrens		
14	Anordnung des Verfahrens	
15	Widerspruchsbehandlung	

16	Ermittlung der Beteiligten	Unternehmensträger ist Nebenbeteiligter
17	Vorstandswahl	
18	Vorarbeiten (Einzelverfahren)	
19	Beschaffung und Auswertung der Planungsunterlagen	Planfeststellung durch den Unternehmensträger
20	Landschaftsplanung Stufe I (LaPla St I) durchführen Planung	entfällt evtl. Planfeststellung durch den Unternehmensträger
21	Flurwerkstatt, Konzept zum Plan n. § 41 FlurbG	entfällt wenn kein § 41 aufgestellt wird
22	Entwurf zum Plan nach § 41 FlurbG	
23	Intensive Abstimmung im Vorstand	
24	grundsätzliche Abstimmung mit der Gemeinde (Wege, ...)	
25	Vergabe und Durchführung der LaPla St II	
26	Prüfung des Plans nach § 41	
27	Abstimmung mit Gemeinde und Trägern öffentl. Belange	
28	Über- und Ausarbeitung des Plans n. § 41 FlurbG	
29	Anhörung nach § 41 FlurbG	
30	Behandlung - Genehmigung -Feststellung des Plans n. § 41 FlurbG	
31	Planfeststellungsbescheid / Genehmigungsbescheid	kann entfallen? - Planfeststellung durch den Unternehmensträger
	Herstellung der gem. und öffentl. Anlagen	kann durch den Unternehmensträger erfolgen
32	Aufstellung des Bauaktes	kann durch den Unternehmensträger erfolgen
33	Bewilligung der Zuwendungen	kann durch den Unternehmensträger erfolgen
34	Vorbereitung Ausbau, Ausschreibung	kann durch den Unternehmensträger erfolgen
35	Zustimmung nach § 17/2 FlurbG zur Zuschlagserteilung	kann durch den Unternehmensträger erfolgen
36	Ausbau, Aufsicht	kann durch den Unternehmensträger erfolgen
	Absteckung, Abmarkung und Vermessung	Generelle Abstimmung mit dem VA

37	Abstimmung mit VA	Wer macht was?
38	Netzbestimmung mit Aufmessung und Auswertung	Wer macht was?
39	Abmarkung	
40	Vermessung	Wer macht was?
Wertermittlung		
41	Unterlagen einholen und aufbereiten	
42	Mustergrundaufstellung	
43	Wertermittlung durchführen	
44	Wertermittlungskarte erstellen	
45	1. Anhörung	
46	Bekanntgabe der Wertermittlung	
47	Behandlung der Einwendungen, Feststellung der Wertermittlung	
48	Bekanntgabe der Feststellung der Wertermittlung	
49	Rechtsbehelfe gegen die Wertermittlung bearbeiten	
Flächen- und Wertberechnung		
50	Einarbeitung unvollzogener FN's	
51	Laufendhaltung von AGLB-LE und DFK	
52	Flächen und Kartieransatz, Ergänzungsmessung	
53	Homogenisierung	
54	Digitalisierung der Wertermittlung	
55	Bildung von Teil- und Abschnittsflächen, Splissbeseitigung	
56	Wertberechnung, Verschneidung, Überprüfung	
57	Abzugaufstellung	nach § 88/4 FlurbG, wenn das vom UT erworbene Land nicht ausreicht. Dies kommt sehr selten vor.
58	Prüfung des Abzugs	
59	Forderungsberechnung	
Anhörung der Teilnehmer nach § 57 FlurbG		
60	Vorbefragung, Vorprojekt	
61	Prüfung Vorprojekt	
62	Vorbereiten Wunschtermin	
63	Wunschtermin	Bei abweichenden Maßnahmen v. Planfeststellungsbeschlusses,

folgt ein Plan nach § 41

64	Neuverteilungsentwurf	Festlegungen der Planfeststellung beachten (Ausgleichsmaßnahmen)
65	Kostenverteilung aufstellen und beschließen	Können entfallen wenn es ein reines Unternehmensverfahren ist
66	Prüfung der Kostenverteilung	
67	Projekt, Zuteilungsberechnung	
68	Flurstücksnummerierung und Lagebezeichnungen	
69	Projektprüfung	
70	Zwischenverhandlung, Abschluss der Zuteilungsberechnung	Entschädigungen nach § 88/5 FlurbG berechnen
71	Abfindungsnachweis erstellen	In den Abfindungsnachweisen muss vermerkt sein, ob ein Anspruch auf Entschädigungen aus d. Untern.-verf. besteht.
Absteckung, Abmarkung der neuen Grenzen		
71	Absteckung der Neuverteilung	
72	Karte zur vorläufigen Besitzeinweisung	
73	vorläufige Besitzeinweisung vorbereiten	
74	Vorläufiger Besitzübergang	
75	Änderungen infolge Wegebbaus einarbeiten	
Flurbereinigungsplan		
76	Gebiets- und Gemeindegrenzänderung	
77	LaPla St III erstellen	entfällt - im Planfeststellungsverfahren vom UT behandelt
78	Textteil fertigen	
79	Regelung der Rechtsverhältnisse	
80	Prüfung des Flurbereinigungsplans	
81	Abfindungskarte erstellen	
82	Genehmigung des Flurbereinigungsplans	
83	Bekanntgabe des Flurbereinigungsplans	Festsetzung der Geldentschädigungen nach § 88 Nr. 4 und Nr. 5
84	Anhörungsstermin zum Flurbereinigungsplan	

85	Widerspruchsbehandlung durch die TG	Differenzierung TG - Unternehmensträger
86	evtl. Abhilfeverhandlung	
87	Änderung des Flurbereinigungsplans	
88	Widerspruchsbehandlung durch die ALE	gegen die Höhe der Geldentschädigung vor einem ordentlichen Gericht (§ 88/7 FlurbG)
89	Widerspruchsbehandlung durch Spruchausschuss	
90	Änderungen Flurbereinigungsplan	
Katastertechnische Ausarbeitungen (AGLB-LE, DFK)		
91	DFK (neu)	
92	Ausarbeitung AGLB-LE	
93	Bestandskarte	
94	Abschließende Prüfung der Unterlagen	
95	Vorbereitung Ausführungsanordnung	
96	Ausführungsanordnung	Unanfechtbarkeit des Flurbereinigungsplans
97	Abgabe der Unterlagen an GBA und VA	
Abschließende Arbeiten		
98	Abschlussfeier vorbereiten	
99	Präsentation der Ergebnisse (PR)	
100	Abschlussfeier	
101	Überörtliche Kassenprüfung, Schlussabrechnung	
102	Schlussbescheid	Festsetzung der Ausführungs- und Verfahrenskosten durch die obere FLB (UT Freistaat Bayern - keine Verfahrenskosten)
103	Vorbereitung der Schlussfeststellung	
104	Schlussfeststellung	
105	Abgabe der Unterlagen ans Archiv	
Ende des Verfahrens		