

Vorlage für die Sitzung Gemeinderat	Sitzungsvorlage SV/062/2022	Az.: 780.4
Datum der Sitzung 25.10.2022	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung



Aktueller Sachstand zum Flurbereinigungsverfahren in Berglen

1. Überblick Verfahrensstand (seit Genehmigung Wege- und Gewässerplan)

12/2015	Genehmigung Wege- und Gewässerplan
02/2017 - 03/2019	1. Bauabschnitt (Bauvolumen rd. 0,75 Mio. EUR)
02/2019 - 10/2019	2. Bauabschnitt (Bauvolumen rd. 0,46 Mio. EUR)
04/2021 - 07/2022	3. Bauabschnitt (Bauvolumen rd. 1,90 Mio. EUR)

Aktuell:

Spätsommer 2022: Bau von drei Trockenmauern

Herbst 2022: Abrechnung 3. Bauabschnitt

ab Herbst 2022: Bewirtschaftungsregelung südl. Stöckenhof wg. Starkregenproblematik
(keine Eigentumsregelung!)

Weitere Zeitplanung:

2023	Umsetzung	Baumaßnahmen	zur	Erosionsminderung
		südl. Stöckenhof		
2023	Aufmessung des Wegenetzes			
2024	Wunschtermin			
2025	Aufstellung Zuteilungsentwurf			
2026	Besitzeinweisung			

2. Stand Ausbau Wege- und Gewässerplan

- Der 3. Bauabschnitt mit einem Bauvolumen von 1,9 Mio. EUR wurde im Juli 2022 beendet und die Anlagen wurden der Gemeinde übergeben. Dieser Bauabschnitt wird aktuell abgerechnet.
- Die 8. Änderung des Wege- und Gewässerplans wurde von der unteren Flurbereinigungsbehörde mit dem Vorstand der Teilnehmergeinschaft, den Trägern öffentlicher Belange und der Gemeinde am 1.7.22 genehmigt.



Abb. 1: Oberbodenabtrag bei Starkregen



Abb. 2: Weg mit Boden überschwemmt

Inhalt der Änderung: Durch erosionsmindernde Maßnahmen südlich von Stöckenhof (Anlegen von Grünland an der am stärksten betroffenen Stelle, Verlängerung von Altgrasstreifen sowie Sukzessionsflächen und hangparallele Drehung der Bewirtschaftungsrichtung) soll vermieden werden, dass bei Starkregenereignisse Oberboden abgeschwemmt wird.

Die Änderung der Bewirtschaftungseinheiten wird im Herbst 2022 geregelt. Die notwendige Ergänzung des Wegenetzes (Ausbau eines Schotterrassenwegs und Grünweg mit Zufahrten) wird im Frühjahr 2023 erfolgen.



Abb. 3: Vorgesehene (Bau-)Maßnahmen: Drehung Bewirtschaftungsrichtung, Acker/Grünland-Umwandlung, Verlängerung Altgrasstreifen/Sukzessionsflächen, Erschließungswege



Abb. 4: Bewirtschaftungseinheiten bis bis Herbst 2022



Abb. 5: Änderung der Bewirtschaftungseinheiten ab Herbst 2022

- Des Weiteren zur Umsetzung der Wege- und Gewässerplanung noch vorgesehen: Bau von drei Trockenmauern (Summe rd. 55m²) im Gewinn „Scheuenberg“ und „Großmolte“ als Kompensationsmaßnahme. Ausgeführt durch Martin Bücheler, Garten- und Landschaftsbau.

3. Nächste Verfahrensschritte

Neben den restlichen Arbeiten zur Umsetzung des Wege- und Gewässerplans erfolgt nun die Grundlagenerarbeitung für die Zuteilung (hier bei einem Verfahrensgebiet von rd. 800 ha mit rd. 800 Teilnehmern).

Arbeitsschritte (chronologisch sortiert):

- Aufmessung des „Neuen Bestands“:
 Koordinatentechnische Erfassung des Verfahrensgebiets (v.a. der neuen Wege und Gräben und dgl.) durch Vermessungsarbeiten. Dieser bildet die Grundlage für den Zuteilungsentwurf.
- Wunschtermine – Anhörung der Teilnehmer zu ihren Abfindungswünschen:
 Mitwirkungspflicht der Teilnehmer, gleichzeitig rechtliches Gehör.
 Im Vorfeld dazu findet eine Teilnehmersammlung zur Information statt.
 Jeder Teilnehmer erhält ein Schreiben mit Übersicht seiner Flurstücke und einem Fragebogen zu seinen Abfindungswünschen. Bei Bedarf werden persönliche Gespräche angeboten. Der Teilnehmer kann hier Einfluss auf die Gestaltung seiner Abfindung nehmen. Diese geht in die Abwägung zum Grundsatz der wertgleichen Abfindung mit ein.
 Die Wünsche sind jedoch unverbindlich. Keine Zusage zur Erfüllung möglich.
- Zuteilungsentwurf:
 Die Flurbereinigungsbehörde stellt Spielregeln zusammen mit dem Vorstand der Teilnehmergeinschaft für die Zuteilung auf (z.B. wie werden geschützte Gebiete

bei der Zuteilung berücksichtigt? Gibt es Entschädigungen für Missformen? Wie werden Streuobstgebiete behandelt?).

Die Flurbereinigungsbehörde erstellt eine sogenannte Anspruchsberechnung (wie viele Werteinheiten gibt es insgesamt, die für gemeinschaftliche und öffentliche Anlagen als auch für Dienstbarkeiten bereitgestellt werden müssen?). Dadurch wird dann auch der Landabzug berechnet, welcher von jedem Teilnehmer aufgebracht werden muss.

Außerdem wertet die Flurbereinigungsbehörde die Fragebögen zum Wunschtermin aus und erstellt unter Berücksichtigung der wertgleichen Abfindung (§§ 44 FlurbG) den Zuteilungsentwurf.

Land von gleichem Wert:

- Nach dem Gesetz hat jeder Teilnehmer Anspruch auf Land von gleichem Wert
- Abfindung nach Wert, nicht nach Fläche
- Der Wert hängt ab von den Einlageflurstücken (Nutzungsart, Beschaffenheit, Bodengüte, Entfernung von Hof/Ort)
- Der Wert wird durch die Bodenbewertung und andere wertbestimmende Faktoren beeinflusst
- Bessere Bodenklassen -> weniger Fläche
- Schlechtere Bodenklassen -> mehr Fläche

Eine größtmögliche Zusammenlegung von Grundstücken mit neuen zweckmäßigen Grenzen ist anzustreben.

Der erarbeitete Zuteilungsentwurf wird von der örtlichen Qualitätssicherung geprüft und zur Durchsicht bei der Oberbehörde (LGL) vorgelegt.

Wichtig zu wissen: der Vorstand wirkt bei der Zuteilung nicht mit! Dies ist alleinige Aufgabe der Flurbereinigungsbehörde.

- Vorläufige Besitzeinweisung:

Die Zuteilungsergebnisse stehen nach Fläche und Wert für die neuen Grundstücke für jeden einzelnen Teilnehmer nun fest.

Mit Abstimmung des Vorstands der Teilnehmergemeinschaft wird ein geeigneter Stichtag zur Besitzeinweisung festgelegt. Dieser ist meist im Herbst nach der Ernte. In der Örtlichkeit werden die neuen Grundstücke durch Pflöcke bzw. Grenzzeichen kenntlich gemacht.

Durch öffentliche Bekanntmachung und Auslegung der Unterlagen wird in den Besitz, Verwaltung und Nutzung eingewiesen (nicht Eigentum!). Die vorläufige Besitzeinweisung dient zur beschleunigten Bewirtschaftung und Kennenlernen der neuen Flurstücke noch vor dem sogenannten Flurbereinigungsplan.

Widersprüche können vorgebracht werden, sind jedoch nur sinnvoll, wenn die Bewirtschaftung des Flurstücks unzumutbar ist.

- Flurbereinigungsplan:

Dieser fasst die rechtlichen und tatsächlichen Ergebnisse des Verfahrens zusammen (in Textteil, Karten, Verzeichnissen) und ist ein Nachweis über die alten und neuen Flurstücke.

Durch öffentliche Bekanntmachung mit Auslegung der Unterlagen wird der Flurbereinigungsplan bekanntgegeben. Jeder Teilnehmer erhält Auszüge zur Überprüfung seiner wertgleichen Abfindung, eine detaillierte Wertberechnung sowie Abrechnungen etwaiger Geldentschädigungen.

In einem Ausschlussstermin können Widersprüche betreffend der Abfindung vorgebracht werden.

Widerspruchsbearbeitung: Berechtigte Widersprüche (Herstellung einer wertgleichen Abfindung) müssen abgeholfen werden.

Diese sind öfters bautechnischer Natur -> Änderung des Wege- und Gewässerplans mit einem weiteren Ausbauprogramm.

- (Vorzeitige) Ausführungsanordnung:

Der Flurbereinigungsplan wird unanfechtbar, wenn alle Widersprüche abgeholfen oder zurückgenommen wurden. Anstelle der alten Flurstücke treten nun eigentumsrechtlich die neuen.

- Danach:

Berichtigung der öffentlichen Bücher (Grundbuch, Liegenschaftskataster und sonstige öffentliche Bücher) sowie Abwicklung und Schlussfeststellung des Verfahrens.

B e s c h l u s s v o r s c h l a g :

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis vom aktuellen Sachstand des Flurbereinigungsverfahrens in Berglen.

Verteiler:

1 x Bauamt