

Umgehungsstraße: Nein danke!

Unternehmensflurbereinigung Als wären Wetterkapriolen, EU-Bestimmungen und Vogelgrippe nicht schon genug Ärgernisse, muss sich mancher Landwirt inzwischen verstärkt auch mit dem Flurbereinigungsrecht herumschlagen. Genauer: Er muss Angst um sein Land und seine Rechte haben, wenn seine Stadt oder Gemeinde z. B. eine Umgehungsstraße plant oder er gar von Autobahnvorhaben betroffen ist, wie das Beispiel der A 39 in Niedersachsen zwischen Wolfsburg und Lüneburg eindrucksvoll belegt.

Die Zahlen sprechen für sich. Allein in Niedersachsen sind im Rahmen der Flurbereinigungsprogramme 2005 bis 2009 derzeit über 350 Verfahren anhängig. Diese Verfahren sind für die Landwirte kompliziert und nicht selten auch schwer verständlich, denn schon die Vielzahl der neben dem Flurbereinigungs-gesetz zu beachtenden Regeln vom Gewässerschutz bis hin zur allgemeinen Umweltverträglichkeitsprüfung überfordern viele. Dabei kommt es darauf an, seine Rechte so früh wie möglich nicht nur zu kennen, sondern auch zu wahren und ggf. durchzusetzen.

Wenn man in manchen Gemeinden liest: Umgehungsstraße: Nein danke!, dann kann das eine mehrfache Bedeutung haben. Zum einen haben die Landwirte und andere Eigentümer Angst, dass ihnen Land weggenommen und nicht adäquat in Land oder Geld ersetzt wird. Zum anderen werden Minderungen der Wohn-, Lebens- und Bewirtschaftungsqualitäten befürchtet.

Oft aber haben die Landwirte auch einfach Angst, von Behörden und Ausbaubetreibern übergangen oder gar ausgetrickst zu werden, weil Flurbereinigungsbehörden häufig schnell auf Baugenehmigungen drängen, weil die Vorhaben unter Zeitdruck stehen.

Wie ist der Verfahrensablauf?

Flurbereinigungsverfahren beginnen immer mit einem Flurbereinigungsbeschluss. In diesem müssen die Beteiligten benannt und über das Verfahren und die voraussichtlich entstehenden Kosten aufgeklärt werden. Fer-



„Meine Meinung zu Ihrer Umgehungsstraße über meinen Acker.“

ner muss das Flurbereinigungsgebiet ausgewiesen werden. Die Betroffenen sind zu einer sog. Teilnehmergemeinschaft zusammenzuschließen, die als Körperschaft des öffentlichen Rechts der Aufsicht der Flurbereinigungsbehörde untersteht und aus den eigenen Reihen einen Vorstand bildet.

Dieser hat umfangreiche Aufgaben, zu denen insbesondere die Herstellung und Unterhaltung gemeinschaftlicher Anlagen, Ausführung erforderlicher Bodenverbesserungen (soweit der Flurbereinigungsplan nichts anderes bestimmt) und Leistungen im Verfahren festgesetzter Zahlungen gehören. Deshalb muss der Vorstand auch laufend von der Flurbereinigungsbehörde über den Fortschritt der Flurbereinigungsarbeiten unterrichtet und in wichtigen gemeinschaftlichen Angelegenheiten gehört und zur Mitarbeit herangezogen werden.

Folgendes vereinfachtes Schema verdeutlicht den Ablauf des Flurbereinigungsverfahrens:

- Ermittlung der beteiligten Eigentümer und Erbbauberechtigten;
- Erfassung der Werte der vom Verfahren betroffenen Grundstücke;
- Neugestaltung des Flurbereinigungsgebietes (inkl. Wege- und Gewässerplan);
- Vorläufige Besitzeinweisung;
- Aufstellung des Flurbereinigungsplans (Zuweisung vergleichbarer Flächen/wertgleiche Abfindung);
- Ausführung des Flurbereinigungsplans (Grundbucheintrag/-berichtigung).

Von Enteignung betroffen?

Mögliche Verfahrensvarianten auf Grund örtlicher oder sachlicher Besonderheiten lehnen sich im groben Ablauf an diese

Verfahrensabschnitte an. Für den betroffenen Landwirt wird stets an erster Stelle die Frage stehen, was mit seinem Land passiert, welche Ersatzflächen er bekommt oder welche Geldentschädigung. Schließlich wird ihn besonders interessieren, ob er von einer möglichen Enteignung für die Durchführung eines im öffentlichen Interesse stehenden Bauvorhabens betroffen ist.

Die Zulässigkeit einer möglichen Enteignung richtet sich hierbei nach den jeweils relevanten Fachgesetzen, der Vollzug nach dem Flurbereinigungs-gesetz. Geldentschädigungen erfolgen nur im Ausnahmefall, z. B. bei Flächendifferenzen, die nicht real ausgeglichen werden können. Sämtliche Belastungen der alten Grundstücke (Hypotheken, Grundschulden usw.) gehen im Rahmen der Abwicklung des Flurbereinigungsverfahrens auf die neu zugewiesenen Grundstücke über. Besonderheiten sind beim sog. Unternehmensflurbereinigungsverfahren nach § 87 Flurbereinigungs-gesetz zu sehen, das bei besonderen Vorhaben wie Flugplatz- oder Autobahnbau und dem Bau von Umgehungsstraßen zur Anwendung kommt.

Diese Verfahren sind auf die Bereitstellung von Land in erheblichem Umfang an einer bestimmten Stelle ausgerichtet. Voraussetzungen für diese Verfahren sind u. a., dass der Landverlust des einzelnen Betroffenen hierbei auf einen größeren Kreis von Eigentümern verteilt wird.

So hat z. B. die Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften (GLL) in Aurich zum Jahresbeginn 2007 verlauten lassen, im Rahmen der geplanten Autobahnanbindung für Aurich durch eigenen Landkauf Landwirten, die durch den Autobahnbau ihre Flächen verlören, mit hofnahen Ersatzgrundstücken zu entschädigen.

Nach den gesetzlichen Vorschriften muss das Ausmaß der Verteilung des Landverlustes im Einvernehmen mit der landwirtschaftlichen Berufsvertretung er-

folgen. Die Beteiligung der landwirtschaftlichen Berufsvertretung bedeutet, dass die räumliche Abgrenzung des Flurbereinigungsgebietes beeinflusst werden kann, nicht aber die Durchführung der Flurbereinigung selbst, was oft übersehen wird.

Rechtzeitig Rechte sichern

Die betroffenen Landwirte sollten deshalb selbst sehr frühzeitig daran denken, nicht nur ihre Rechte zu wahren, sondern auch auf umfassende Information zum Verfahrensablauf bestehen. Denn nicht selten werden solche Flurbereinigungsverfahren unter Zeitdruck und leider auch nicht immer mit der nach den gesetzlichen Vorschriften erforderlichen Sorgfalt und Genauigkeit durchgeführt. Worauf sollten Sie achten und was können Sie tun?

Bereits bei der Bürgerbeteiligung im Flurbereinigungsverfahren bzw. zum entsprechenden Flächennutzungsplan sollten Sie auf detaillierte Informationen bestehen und gegebenenfalls Ihr Rügerecht geltend machen, indem Sie Bedenken und Einwände umgehend und schriftlich formulieren. Beispiel: Es sollte detailliert sichergestellt sein, dass arbeitsnotwendige Wirtschaftswege und Überfahrten vorhanden sind oder bereitgestellt werden einschließlich entsprechender Sicherungen wie Ampelanlagen.

Ersatzland gleicher Qualität?

Achten Sie auf die genaue Bewertung Ihrer betroffenen Flächen. Denn gestelltes Ersatzland ist nicht automatisch von gleicher Qualität und kann somit zu erheblichen Ertragsverlusten führen. Bestehen Sie auf Wertgutachten und legen Sie ggf. eigene beweiserebliche Dokumente oder Gutachten hierzu vor. Oft wird auch versäumt, persönliche und wirtschaftliche Verhältnisse und Eingriffsfolgen darzulegen. Machen Sie auch hier gegebenenfalls von Ihrem Rügerecht Gebrauch und bestehen Sie auf klare Bestandsaufnahmen, Wertgutachten

Nach Viehtrieb immer Straße säubern?

Unfall Ein Landwirt trieb abends eine Herde Rinder von der Weide zurück auf seinen Hof. Gut 60 Meter trabten die Tiere an der Kreisstraße entlang. Der Bauer entfernte anschließend Kot und groben Schmutz von der Straße, nicht aber eine Kleieschicht, welche die Rinder in einer Kurve hinterließen. In der Nacht regnete es, die Straße war glatt. Eine Zeitungsausträgerin fuhr sehr früh, noch im Dunkeln, auf der Kreisstraße zur Arbeit. Sie war nicht angeschnallt und fuhr mit einer Geschwindigkeit von etwa 80 km/h in die Kurve. Auf der Kleieschicht kam ihr Auto ins Schleudern. Es prallte gegen einen Baum, die Frau wurde tödlich verletzt.

und detaillierte Dokumentation Ihrer persönlichen und wirtschaftlichen Eingriffsfolgen in der Verhandlungsniederschrift nach § 129 FlurbG. Beispiel: Anbauerfolge, die oftmals durch jahrelangen persönlichen Einsatz und Flurpflege der Landwirte erreicht wurden, sind nicht automatisch auf Ersatzflächen transferierbar. Das muss dokumentiert werden. Etwaige wirtschaftliche Verluste und Einschnitte sind aufzuzeigen.

Nicht zu vergessen sind auch die sog. Verhandlungsniederschriften nach dem Flurbereinigungsgesetz (§ 129) selbst. Denn an diese stellt der Gesetzgeber sehr hohe Genauigkeitsanforderungen, die in der Praxis leider nicht immer so eingehalten werden. Andererseits ist die Verhandlungsniederschrift ein wichtiges Beweismittel für etwaige Rechtsansprüche. Zusicherungen z. B. über die Beschaffenheit und/oder Gestaltung von Ersatzland sollten niemals mündlich akzeptiert werden, sondern müssen zwingend in die Verhandlungsniederschrift aufgenommen werden.

Auch gewässerschutzrechtliche und Naturschutzbestimmungen sind zu beachten. Wie sind z. B. Gewässerläufe gesichert bei Eingriffen in die Landflächen und Restverbleib von

Der Landwirt zahlte dem Ehemann der Verunglückten die Hälfte des Fahrzeugschadens. Das war dem Witwer zu wenig, er klagte auf höhere Entschädigung. Das Landgericht gestand ihm nur 279 Euro für die Beerdigungskosten zu, weil es von einem Mitverschulden der Fahrerin am Unfall ausging. Im Dunkeln und in einer engen Kurve hätte sie nicht so schnell fahren dürfen, zumal auf kleinen Straßen auf dem Land schmutzige Fahrbahnen „nicht unüblich“ seien. Das Urteil wurde vom Bundesgerichtshof (BGH) aufgehoben (VI ZR 146/06).

Dass Schmutz auf Landstraßen häufiger vorkomme, beweise kein Mitverschulden der Autofahrerin zu 50 Pro-

zent, so der BGH. Mit besonderer Rutschgefahr durch eine Kleieschicht müsse niemand rechnen. Das Landgericht habe auch nicht geklärt, ob die glatte Stelle im Scheinwerferlicht überhaupt zu sehen war. Nicht einmal der Straßenverlauf stehe fest. Ein Sachverständiger spreche von „übersichtlicher langgezogener Rechtskurve“, im Urteil sei von einer „gefährlichen Linkskurve“ die Rede. Warum die Frau in dieser Kurve „deutlich unter 80 km/h“ hätte fahren müssen, sei also nicht nachvollziehbar.

Der Landwirt habe die Straße nicht richtig gesäubert und so den Unfall verursacht. Also habe er für den Schaden in ganzer Höhe einzustehen. *gri*

Teilen der Gewässerläufe im Eigentum der Landwirte? Wie sind die Planungen ausgestaltet in Bezug auf Lärmschutz, bei dessen Fehlen nicht nur Menschen Schaden nehmen, sondern auch Nutztiere im Verhalten beeinträchtigt werden können?

Achten Sie unbedingt darauf, solche Punkte in die Verhandlungsniederschrift aufzunehmen. Sofern die von Ihnen vorgebrachten Punkte durch die Behörden für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften (GLL) oder Bauträger/Kommunen nicht beachtet werden, können Sie hiergegen auf verschiedene Weise Rechtsmittel in Anspruch nehmen.

Rügerecht nicht verlieren

Ganz wichtig: Verzichte auf Rechtsmittel sind möglich (häufig in Abfindungsregelungen formuliert), führen aber zum Verlust des Rügerechts und sollten – wenn überhaupt – dann erst nach gründlicher Überlegung akzeptiert werden.

Während mögliche Interessengemeinschaften gemeinsam betroffener Landwirte möglich, aber eher selten sind, ist es sinnvoll, sich erstens umfassend über Flurplanung und Ausmaße zu in-

formieren und zweitens frühzeitig rechtlichen Rat einzuholen, bevor man in Planungsphasen kommt, in denen dann – wenn überhaupt – nur noch Rechtsmittel wie Widerspruch oder Klage helfen.

Ob und wieweit Ihr Gebiet bei Umgebungsstraßen oder Autobahn-Neubauten betroffen ist, erfahren Sie sowohl auf der Internetseite des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (www.bmvbs.de) wie auch über die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr www.strassenbau.niedersachsen.de.

*RA Dr. Claus Harmsen
unter Mitarbeit von
RA Volker Hentjes,
Wolfenbüttel*

Die gesamte Agrarwirtschaft im Blick
www.agrarheute.com