

Straßenbau: Aufpassen bei der Flurbereinigung

Weiträumige Flurbereinigungen sind für große Verkehrswegebauten Pflicht. Wie Sie dabei für Ihren Betrieb die Weichen richtig stellen, erklärt Rechtsanwalt Alexander Völke aus Helmstedt.

Neuere Verkehrswege verändern die Landschaft und Bewirtschaftung der ganzen Region. Ist mit dem Planfeststellungsverfahren (top agrar 3/2017, S. 46) geklärt, was passieren soll, geht es um die konkrete Umsetzung in der Fläche. Für Projekte aus dem Bundesverkehrswegeplan kommt es in der Regel zu einer weiträumigen Unternehmensflurbereinigung. Sie ordnet die Flächen neu, und ist auch das Enteignungsverfahren. Der Hintergrund:

- Der größere Landverlust soll sich weiträumig auf viele Landeigentümer „verteilen“. Die Flurbereinigung umfasst deshalb auch viel Land, das nicht bebaut wird.
- Die neuen Straßen, Schienen und Kanäle sollen keine Betriebe zerschneiden. Die Behörde braucht daher viel Manövriermasse, um wieder wirtschaftsfähige Einheiten herzustellen.

Landabzug ist zu tragen: Ziel der Flurbereinigung ist, die Landverluste des Verkehrswegebbaus durch angekauftes Land komplett auszugleichen. Das klappt in der Praxis aber eher selten. Die Folge: Die Landeigentümer müssen meist Landabzüge in Höhe von 2 bis 3% des Flurbereinigungsgebietes unent-

schädigt tragen. Die Kosten für die Umsetzung der Flurbereinigung hat bei einer Unternehmensflurbereinigung für Verkehrsprojekte der Straßenbauträger zu übernehmen. Umfasst die Flurbereinigung allerdings auch weitere agrarstrukturelle Maßnahmen, die nichts mit dem Verkehrswegebau zu tun haben, fallen diese den Landeigentümern als Teilnehmergeinschaft zur Last. Dafür profitieren die Betriebe von größeren Schlägen, neuen Wegen etc.

Wichtig zu wissen ist außerdem: Der Flurbereinigungsplan kann zwar auch als Enteignung gegen den Willen der Landeigentümer durchgesetzt werden. Allerdings muss die Flurbereinigungsbehörde, die das Verfahren leitet, das Verhältnismäßigkeitsprinzip beachten. Danach muss sie auch nach rechtlich und wirtschaftlich vertretbaren Lösungen suchen, die eine Enteignung vermeiden.

Neben dem Landverlust geht es für die Landwirte vor Ort aber auch um die langfristige Weichenstellung für den Betrieb. Signalisieren Sie der Behörde frühzeitig eindringlich, dass mit Ihnen zu rechnen ist. Suchen Sie gemeinsam nach Lösungen, machen Sie aber auch klar, dass Sie im Zweifelsfall vor ge-

richtlichen Schritten nicht zurückschrecken.

Nah am Verfahren bleiben! Beachten Sie im Flurbereinigungsverfahren folgende fünf Etappen besonders:

1. Flurbereinigungsbeschluss: Er legt das Flurbereinigungsgebiet fest. Haben Sie Flächen im Gebiet, klären Sie folgendes:

- Warum sind die Flächen einbezogen?
- Was sieht der Planfeststellungsbeschluss auf den Flächen vor?
- Hat die Behörde das Flurbereinigungsgebiet nach den Vorgaben des Planfeststellungsbeschlusses ordnungsgemäß festgestellt?

Nachfragen sollten Sie insbesondere, wenn Ihr Land nicht im Planfeststellungsbeschluss auftaucht, aber trotzdem im Flurbereinigungsgebiet liegt. Hier könnte es Sinn machen, zu versuchen, die Grundstücke wieder herauszulösen. Dazu müssen Sie allerdings den Flurbereinigungsbeschluss anfechten. Ansatzpunkte dabei können sein:

- Haben Planfeststellungs- und Flurbereinigungsbehörde gemäß der Leitlinien der Ländern korrekt zusammengearbeitet?
- Wurde das Flurbereinigungsgebiet nach Maßgabe des Planfeststellungsbeschlusses ordnungsgemäß festgelegt?

2. Wertermittlung: Nur wenn die Bewertung der Grundstücke im Verhältnis zueinander stimmt, kann die Flurbereinigung gerecht ablaufen. Denn jeder Landeigentümer bekommt eine Punktzahl für seine eingebrachten Flächen. Am Ende soll er in der neuen Ordnung dann wieder auf die gleiche Punktzahl kommen. Die Wertzahl pro 100 m² orientiert sich dabei an den Bodenpunkten mit Auf- und Abschlägen.

Prüfen Sie unbedingt sofort die Wertermittlung Ihrer und der Nachbarflächen: Haben aus Ihrer Sicht gute Flächen im Verhältnis zu anderen auch bessere Wertzahlen? Falls Sie hier Zwei-

Worauf Pächter achten müssen

Auch als Pächter bekommen Sie neue Flächen, denn der Pachtvertrag wandert in der Unternehmensflurbereinigung mit dem Landeigentümer mit. Wird dem Pächter das Pachtrecht entzogen, erhält er eine Pachtaufhebungsentschädigung. Ansprüche auf Entschädigung können aber auch entstehen, wenn sich die Bewirtschaftung der Pachtflächen wesentlich verschlechtert,

z.B. wenn nach der Flurbereinigung mehrere Flächen statt zuvor einer zu bewirtschaften sind, die Flächen weiter entfernt liegen, oder die Nutzungsart ungünstiger ist. Können sich Verpächter und Pächter nicht über einen Umgang mit den Folgen der Neuzuteilung einigen, kann auch die Flurbereinigungsbehörde auf Antrag eines oder beider Beteiligten den Pachtvertrag anpassen.



Foto: Landpixel

Die neuen Straßen zerschneiden die Landschaft, die folgende Unternehmensflurbereinigung führt zu Flächenverlust und -tausch. Oft erkennen Landwirte zu spät die große Bedeutung der Verfahren: Bleiben Sie deshalb von Anfang an dran!

fel haben, sprechen Sie bei der Flurbereinigungsbehörde vor.

Immer wieder zu Verwerfungen führt, dass die Wertzahlen nur den allgemeinen landwirtschaftlichen Nutzwert bemessen. Innerbetriebliche „Sonderwerte“ wie günstige Lage zum Hof, mögliche Windvorranggebiete, potenzielle Stallbaustandorte, Weideflächen in Stallnähe oder ortsrannnahe Flächen mit Baupotenzial bleiben außen vor. Versuchen Sie deshalb am besten, diese Standorte zu behalten. Gelingt das nicht, drängen Sie auf eine Bewertung und wertgleiche Abfindung. Übrigens: Wenn das Windgebiet schon ausgewiesen ist, kann es sinnvoll sein, Windpachtverträge mit Grundbuchsicherheit abzuschließen und so eine Rechtsposition zu schaffen. Gibt es kein ausgewiesenes Windgebiet, nützt ein Windpachtvertrag wenig, er könnte sogar eher den Wert der Fläche durch das belastete Grundbuch mindern.

Steht der Wertermittlungsbeschluss, können Sie gegen ihn innerhalb von vier Wochen Rechtsmittel einlegen.

3. Planwunschtermin: Bei diesem oftmals unterschätzten Termin teilen die

Landeigentümer ihre eigenen Vorstellungen mit. Zwar muss die Behörde Ihre Wünsche nicht umsetzen, aber bei der späteren Verhältnismäßigkeitsprüfung beachten. Bereiten Sie sich vor und gehen Sie mit klaren Vorstellungen zum Termin:

- Legen Sie konkret dar, warum Sie bestimmte Flächen wünschen bzw. andere nachteilig finden.
- Erläutern Sie geplante Projekte wie eine Aussiedlung oder neue Produktionszweige am besten schriftlich.
- Schlagen Sie der Behörde flächensparende Alternativen für den naturschutzfachlichen Ausgleich vor (s. top agrar 5/2015, S. 28 oder www.topagrar.com/heft+).
- Suchen Sie gemeinsam mit der Behörde nach Lösungen, wenn Sie z.B. zum Verkauf stehende Flächen kennen, die Sie als Ersatz für Ihre Flächen akzeptieren würden.
- Stellen Sie sicher, dass die Behörde ordnungsgemäß und für Sie nachweisbar alles dokumentiert.

Nutzen Sie den Planwunschtermin unbedingt – wer dies versäumt, kann später nur schwer argumentieren, dass

die Behörde Ihre Vorhaben nicht ausreichend berücksichtigt habe.

4. Vorläufige Besitzeinweisung: Hat die Behörde die Flächenverteilung geklärt, erhalten die Eigentümer oft schon ihre neuen Flächen, bevor der Flurbereinigungsplan rechtlich feststeht. Das macht bei Verkehrsprojekten Sinn, da

Schnell gelesen

- Große Verkehrsprojekte ziehen weiträumige Flurbereinigungen nach sich.
- Damit die neue Ordnung gerecht ist, orientieren sich die Behörden beim Flächentausch an Wertzahlen.
- Die Wertzahlen basieren hauptsächlich auf den Bodenpunkten, andere Werte bleiben außen vor.
- Gehen Sie aktiv auf die Behörden zu und zögern Sie nicht, rechtlich gegen Beschlüsse anzugehen!

die Baumaßnahmen meist schon die alte Feldeinteilung zersplittern, bevor der Flurbereinigungsplan greift. Sie müssen aber nicht befürchten, dass Sie durch eine Bewirtschaftung automatisch den Flurbereinigungsplan billigen.

Greift allerdings schon die Besitzeinweisung so stark in ihren Betrieb ein, dass hier erhebliche wirtschaftliche Verluste bis hin zur Existenzgefährdung drohen, sollten Sie Rechtsmittel gegen die vorläufige Besitzeinweisung einlegen. Die Erfolgsaussichten sind zwar meist nicht hoch. Allerdings kann man auf diesem Weg der Behörde die

Probleme aufzeigen und mit ihr ins Gespräch kommen.

5. Flurbereinigungsplan: Der ausführliche Flurbereinigungsplan legt die Neuzuteilung sowie die Höhe des Landverlustes endgültig fest. Stellt Sie die Lösung nicht zufrieden und erleiden Sie erhebliche Eingriffe und wirtschaftliche Verluste in Ihrem Betrieb, müssen Sie Widerspruch einlegen. Geht die Behörde darauf nicht ein, bleibt nur die gerichtliche Überprüfung.

Vor Gericht geht es meist um die Aussagekraft der Wertzahlen. Denn auch wenn die Wertzahlen der alten

Grundstücke mit denen der neuen übereinstimmen, ist die gleiche Fläche nicht für jeden Betrieb gleich viel wert.

Die Flurbereinigungsgerichte gehen deshalb bei einer späteren Beurteilung der ordnungsgemäßen Abfindung nicht zwingend allein von den Wertzahlen aus, sondern von den Gesamtauswirkungen der Neuzuteilung auf Ihren landwirtschaftlichen Betrieb.

Diese wirtschaftlichen Einschränkungen müssen Sie dem Gericht mithilfe eines Sachverständigen darlegen, um eine andere Neuzuteilung zu erreichen. *-ha-*

Wertzahl und Verkehrswert passen nicht immer!

Eine Fläche hat nicht zwingend für jeden Betrieb den gleichen Wert, so Bodengutachter Dr. Egon Janssen, Gillersheim.



Foto: Janssen

Bauarbeiten verdichteten den Boden so, dass er jetzt nicht mehr zu bewirtschaften ist. Weil es keine Ersatzfläche gab, reichte der Verkehrswert als Entschädigung nicht.

Auch wenn die auf den Bodenpunkten basierende Wertzahl für die Behörden ein gut greifbarer Maßstab ist, um die Flächen in einer Flurbereinigung möglichst gerecht neu zu verteilen: Für den einzelnen Betrieb bemisst sich der Wert einer Fläche auch an ganz anderen Eigenschaften. Anhand von zwei Praxisbeispielen zeigt Dr. Egon Janssen, Sachverständiger für Bodenschutz und Bodenkunde aus Gillersheim, wo Sie ansetzen können, wenn Sie sich ungerecht behandelt fühlen.

Gleiche Wertzahl – halber Ertrag

Einem Milchviehbetrieb wird eine 8 ha große Grünlandfläche entzogen. An anderer Stelle erhält er dafür eine gleich große Grünlandfläche mit gleicher Wertzahl zurück. Doch der Landwirt kann auf der Neufäche nicht einmal die Hälfte des auf der Altfläche erreichten Ertrags erzielen. Eine daraufhin veranlasste bodenkundliche Nachschätzung bestätigt jedoch die Wertzahlen, beide Standorte sind als lehmiger Sand einzustufen.

Die Ursachen für das unterschiedliche Ertragsniveau ermittelt erst ein im Zuge eines Klageverfahrens beauftragter Sachverständiger für Bodenkunde. Er stellt gravierende Unterschiede bei der Wasserversorgung fest. Während die Altfläche das ganze Jahr über aus dem Grundwasser heraus mit Wasser versorgt wird, ist das Wassernachlieferungsvermögen auf der Neufäche äußerst gering. Zudem sind die bodenphysikalischen Gegebenheiten für die Weidenutzung auf der Altfläche wesentlich günstiger als auf der Neufäche.

Das Beispiel zeigt, dass die Wertzahlen – auch wenn sie richtig ermittelt wurden – in manchen Fällen die Ertragskraft und damit den Nutzen für den landwirtschaftlichen Betrieb nicht angemessen wiedergeben. Die Parameter der Bodenschätzung sind teils nicht ausreichend, den pflanzenbaulichen Wert einer Fläche hinreichend genau anzugeben. Zwar geht auch die sogenannte Wasserstufe in die Berechnung der Wertzahl ein, sie verändert diese jedoch nur um wenige Punkte. Im geschilderten Fall kam es dadurch zu einer krassen Fehleinschätzung der tatsächlichen Ertragsfähigkeit.

Auch andere Parameter, die nicht mit der Wertzahl erfasst werden, können den Nutzwert einer landwirtschaftlichen Fläche beeinflussen. Als Beispiele seien Flächenform, Hangneigung, Erosionsanfälligkeit, Beregnungsmöglichkeit, Schadstoffbelastung und Nähr-