

Glossar wichtiger Begriffe rund um das Thema „Ländlicher Raum“

Die Erläuterungen beziehen sich auf die rechtlichen Gegebenheiten im Freistaat Sachsen

Inhalt

A	6
Abfindung in Geld	6
Abfindung in Land	6
Abfindungsanspruch	6
Abfindungsnachweis A	6
Abfindungsnachweis B	6
Absteckung der neuen Grundstücke	6
Abzug	6
AGFlurbG	6
Alter Bestand	6
Anhörungsstermin	6
Anordnung	7
ArgeLandentwicklung	7
Aufklärungsversammlung	7
Ausbau der gemeinschaftlichen Anlagen	7
Ausführungsanordnung	7
Ausführungsgesetz zum Flurbereinigungsgesetz (AGFlurbG)	7
Ausführungskosten	8
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	8
B	8
Bauleitplanung	8
Beiträge	8
Belastungsnachweis	8
Berichtigung der öffentlichen Bücher	9
Berufsvertretungen	9
Beschleunigtes Zusammenlegungsverfahren (BZV)	9
Besitzeinweisung	9
Beteiligte	9
Blautermin	9
Bodenordnung	9
Bodenordnungsplan	9
Bodenwert	10
D	10

Dorfentwicklung	10
E	10
Eigenleistung	10
Eigentumsübergang	10
Eingriffe in Natur und Landschaft	10
Einlage	10
Einleitung von Verfahren der Ländlichen Neuordnung	10
Einstellung von Verfahren der Ländlichen Neuordnung	11
Enteignung	11
Entschädigungen	11
Ermittlung der Beteiligten	11
Erschließung	11
F	11
Feststellung der Wertermittlungsergebnisse	11
Flurbereinigung	11
Flurbereinigungsbeschluss	12
Flurbereinigungsgebiet	12
Flurbereinigungsgericht	12
Flurbereinigungsgesetz (FlurbG)	12
Flurbereinigungsplan	12
Flurstück	12
Forderung	12
Freiwilliger Landtausch	13
Fremdnützigkeit	13
G	13
Gebietsänderung	13
Gebietskarte	13
Geldabfindung	13
Geldausgleich	13
Geldentschädigung	14
Gemeinschaftliche Anlagen	14
Gesetz zur Ausführung des Flurbereinigungsgesetzes (AGFlurbG)	14
Gesetzliche Grundlagen	14
Gewanne	14
Grundbuch	14
Grundstück	14
Grüntermin	14
H	15

Hand- und Spanndienste	15
I	15
Inhaber von Rechten	15
K	15
Kapitalisierungsfaktor	15
Klage	15
Körperschaft des öffentlichen Rechts	15
Kosten	15
L	15
Ladung	15
Landabfindung	16
Landabfindungsverzicht	16
Landabzug	16
Landentwicklung	16
Landerwerb	16
Landeskultur	16
Ländliche Entwicklung	16
Ländliche Neuordnung	16
Landschaftspflege	16
Landschaftspflegerischer Begleitplan	17
Landtausch	17
Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LwAnpG)	17
Liegenschaftskataster	17
M	17
Mehrausweisung	17
Messgehilfen	17
Minderausweisung	17
N	17
Naturschutz	17
Naturschutzverbände	17
Nebenbeteiligte	18
Neuer Bestand	18
Neumessungsdifferenz	18
Neuordnungsbehörden	18
Neuordnungsgebiet	18
Neuordnungsnachweise	18
Neuordnungsriss	18
O/Ö	19

Obere Flurbereinigungsbehörde	19
Oberste Flurbereinigungsbehörde	19
Objektives Interesse	19
Öffentliche Anlagen	19
Öffentliche Bekanntmachung	19
Öffentliche Bücher	19
P	20
Plan nach § 41 FlurbG	20
Planfeststellung	20
Planfeststellungsbeschluss	20
Plangenehmigung	20
Planwuschtermin	20
Privatnützigkeit	20
R	20
Rechtsbehelf	20
Rechtsmittel	21
Reichsbodenschätzung	21
S	21
Sachverständige	21
Schlag	21
Schlussfeststellung	21
Surrogation	21
T	21
Tauschplan	21
Tauschwert	22
Teilnehmer	22
Teilnehmergemeinschaft	22
Teilnehmerversammlung	22
Träger des Unternehmens	22
Träger öffentlicher Belange	23
U / Ü	23
Unanfechtbarkeit des Flurbereinigungsplanes	23
Unternehmen	23
Unternehmensverfahren (§§ 87 bis 90 FlurbG)	23
Überleitungsbestimmungen	23
V	23
Verband für Ländliche Neuordnung (VLN)	23
Vereinfachtes Flurbereinigungsverfahren (§ 86 FlurbG)	24

Verfahrenskosten	24
Verfügungsverbot	24
Verwaltungsakt	24
Verzichtserklärung	24
Vorausbau	24
Vorläufige Anordnung	24
Vorläufige Besitzeinweisung	25
Vorstand der Teilnehmergeinschaft	25
Vorzeitige Ausführungsanordnung	25
W	25
Wege- und Gewässerplan mit landschaftspflegerischem Begleitplan	25
Wert eines Grundstückes	25
Wertermittlung	25
Wertermittlungsrahmen	26
Wertgleiche Abfindung	26
Wertverhältniszahl	26
Wertzahl	26
Wesentliche Grundstücksbestandteile	26
Widerspruch	26
Widerspruchsausschuss	26
Wunschtermin	26
Z	27
Zusammenlegung	27
Zusammenlegungsplan	27
Zuteilung von Land	27
Zuziehung von Grundstücken	27

A

Abfindung in Geld

Auf Wunsch kann ein Teilnehmer in Verfahren der Ländlichen Neuordnung statt in Land ganz oder teilweise in Geld abgefunden werden. Der Landabfindungsverzicht ist gegenüber der Teilnehmergemeinschaft schriftlich zu erklären und von dieser zu bestätigen (vgl. § 52 FlurbG).

Abfindung in Land

Die Abfindung in Land bezeichnet die Grundstücke, die ein Teilnehmer im Verfahren der Ländlichen Neuordnung bei der Neueinteilung der Flächen erhält. Jeder Teilnehmer eines Verfahrens ist für seine eingebrachten Grundstücke nach der Neuordnung mit Land von gleichem Wert abzufinden (§ 44 FlurbG). Dabei sind ggf. die erforderlichen Landabzüge nach § 47 FlurbG zu berücksichtigen.

Bei der Abfindung in Land sind die betriebswirtschaftlichen Verhältnisse aller Teilnehmer gegeneinander abzuwägen und alle Umstände zu berücksichtigen, die auf den Ertrag, die Benutzung und die Verwertung der Grundstücke wesentlichen Einfluss haben.

Abfindungsanspruch

Anspruch jedes Teilnehmers, für seine in das Verfahren eingebrachten alten Grundstücke (→ Alter Bestand) neu geordnete Grundstücke (→ Abfindung in Land) von gleichem Wert zu erhalten. Zu berücksichtigen ist, dass alle Teilnehmer den zu den gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen erforderlichen Grund und Boden anteilig aufzubringen haben (→ Landabzug).

Abfindungsnachweis A

Enthält die Gegenüberstellung des alten und neuen Bestandes, die Mehr- und Minderausweisungen und die Geldabfindung sowie Geldausgleiche für einen Besitzstand.

Abfindungsnachweis B

Enthält die neuen Flurstücke mit Wert und Fläche, die Lagebezeichnung und den Gebäudebeschrieb der neuen Flurstücke sowie die Beitragspflicht für einen Besitzstand.

Absteckung der neuen Grundstücke

Hierbei werden die im Innendienst errechneten Koordinaten für die Grenzpunkte der neuen Grundstücke durch Vermessung in das Gelände übertragen. Im Anschluss an die Absteckung erfolgt die Abmarkung der neuen Flurstücksgrenzen mit Grenzsteinen.

Abzug

→ Landabzug

AGFlurbG

→ Ausführungsgesetz zum Flurbereinigungsgesetz (AGFlurbG)

Alter Bestand

Der alte Bestand umfasst alle Grundstücke, Erbbaurechte und alle sonstigen im Grundbuch nachgewiesenen Rechte, die in einem Neuordnungsgebiet vor der Neuverteilung der Grundstücke vorhanden sind. Der Alte Bestand gilt bis zu dem in der Ausführungsanordnung festgelegten Termin des Eigentumsübergangs (→ Neuer Bestand).

Anhörungstermin

Besprechungs- und Erörterungstermin, in dem die Beteiligten (Eigentümer etc.) oder die Träger öffentlicher Belange (Behörden etc.) von der oberen / Flurbereinigungsbehörde zu bestimmten Maßnahmen im Flurbereinigungsverfahren gehört werden. Hierbei können Einwendungen vorgebracht werden.

Gesetzlich vorgeschrieben ist der Anhörungstermin zur Erläuterung der Ergebnisse der Wertermittlung und bei Bekanntgabe des Flurbereinigungs-/Tausch-/Zusammenlegungs-/Bodenordnungsplanes.

Anordnung

Verwaltungsakt, mit dem ein Verfahren der Ländlichen Neuordnung eingeleitet und das Verfahrensgebiet festgelegt wird (→ Flurbereinigungsbeschluss).

ArgeLandentwicklung

Die Bund-Länder-Arbeitsgemeinschaft Nachhaltige Landentwicklung (ArgeLandentwicklung) ist ein Arbeitsgremium der Agrarministerkonferenz. Ihr gehören Vertreter des Bundesministeriums für Ernährung und Landwirtschaft und der obersten Landesbehörden, die für Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) und dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LwAnpG) zuständig sind, an.

Nähere Informationen zur Organisation und zu den Aufgaben der ArgeLandentwicklung finden sich auf deren Homepage (www.landentwicklung.de).

Aufklärungsversammlung

Die voraussichtlich beteiligten Grundstückseigentümer und Bürger der im und am voraussichtlichen Verfahrensgebiet liegenden Gemeinden werden in einer Informationsversammlung über

- die geplante Abgrenzung des Flurbereinigungsgebietes,
- die Ziele des Flurbereinigungsverfahrens,
- den Verfahrensablauf,
- die Rechte und Pflichten des Vorstands der Teilnehmergeinschaft und der Beteiligten sowie
- die zu erwartenden Kosten und deren Finanzierung informiert.

Die Ergebnisse der Informationsversammlung sind eine wichtige Entscheidungsgrundlage für die Anordnung eines Verfahrens.

Eine Aufklärungsversammlung wird auch vor der Anordnung eines Bodenordnungsverfahrens nach § 56 LwAnpG durchgeführt.

Ausbau der gemeinschaftlichen Anlagen

Im Verfahrensgebiet sind u.a. Wege, Straßen, Gewässer (→ Gemeinschaftliche Anlagen) von der Teilnehmergeinschaft zu schaffen, soweit es der Zweck des Verfahrens erfordert. Vorhandene Anlagen können geändert, verlegt oder eingezogen werden. In der Regel erfolgt ein vorzeitiger Ausbau der gemeinschaftlichen Anlagen bereits im Anschluss an die Planfeststellung des Wege- und Gewässerplans nach § 41 FlurbG und nicht erst zeitlich nach dem Flurbereinigungsplan.

Ausführungsanordnung

Sobald der Flurbereinigungsplan (§ 58 FlurbG) unanfechtbar geworden ist, erlässt die Flurbereinigungsbehörde die Ausführungsanordnung (§ 61 FlurbG).

Mit diesem Verwaltungsakt erfolgt der Eigentumsübergang zu einem in der Ausführungsanordnung festzusetzenden Stichtag. An die Stelle der im Grundbuch eingetragenen alten Grundstücke treten die bei der Bodenordnung neu gebildeten Abfindungsgrundstücke. Die Ausführungsanordnung ist die rechtliche Voraussetzung zur Berichtigung der öffentlichen Bücher (→ Liegenschaftskataster und → Grundbuch).

Gilt analog für Verfahren nach §§ 91, 103a FlurbG und §§ 54, 56 LwAnpG.

Ausführungsgesetz zum Flurbereinigungsgesetz (AGFlurbG)

(Sächsisches) Gesetz zur Ausführung des Flurbereinigungsgesetzes und zur Bestimmung von Zuständigkeiten nach dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz (AGFlurbG) vom 15.07.1994 (SächsGVBl. S. 1429), zuletzt geändert durch Artikel 72 des Gesetzes vom 29.01.2008 (SächsGVBl. S. 138).

Das AGFlurbG enthält spezielle Regelungen für die Flurbereinigung im Freistaat Sachsen (Behördenorganisation, etc.) und füllt damit den durch das Flurbereinigungsgesetz vorgegebenen Rahmen aus.

Ausführungskosten

Kosten für alle Zweckausgaben in der Ländlichen Neuordnung (§ 105 FlurbG), wie z. B.:

- Herstellung der gemeinschaftlichen Anlagen (Wege, Gewässer, Pflanzungen, ...),
- Unterhaltung der gemeinschaftlichen Anlagen durch die Teilnehmergeinschaft,
- Nebenkosten der Vermessung und Wertermittlung im Verfahrensgebiet (Grenzsteine, Messhilfen, Verbrauchsmaterial),
- laufender Betrieb der Teilnehmergeinschaft,
- Zinsen, Beiträge zum Verband für Ländliche Neuordnung (VLN),
- Kosten für die im Verfahren der Ländlichen Neuordnung festgesetzten Entschädigungen oder Geldausgleiche, soweit diese nicht durch Dritte zu leisten sind.

Die Ausführungskosten sind von den Teilnehmern des Verfahrens zu tragen. Über eine entsprechende Förderrichtlinie werden für die meisten Ausgaben Zuschüsse gewährt. (→ Verfahrenskosten)

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Baumaßnahmen der Teilnehmergeinschaft verursachen i.d.R. Eingriffe in Natur und Landschaft. Damit der Naturhaushalt und das Landschaftsbild hierdurch nicht nachhaltig geschädigt werden, ist die Teilnehmergeinschaft gemäß § 15 Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit § 10 Sächsisches Naturschutzgesetz verpflichtet, geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchzuführen. Dies können z. B. Entsiegelungsmaßnahmen, Gewässerrenaturierungen, Pflanzungen oder die Anlage von Biotopen sein. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden mit der unteren Naturschutzbehörde und den Naturschutzverbänden abgestimmt.

B

Bauleitplanung

Wichtiges Steuerungsinstrument der Gemeinde zur baulichen und sonstigen Nutzung der Grundstücke im Gemeindegebiet. Die Bauleitplanung ist zweistufig aufgebaut und umfasst den Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan sowie den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan.

Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan erstreckt sich auf das gesamte Gemeindegebiet. Der aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnde Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan betrifft dagegen konkrete Teilgebiete, z. B. Wohn- und Gewerbegebiete, für die er detaillierte Festsetzungen enthält. Die Bauleitpläne werden von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufgestellt und als Satzung beschlossen.

Beiträge

Die Teilnehmergeinschaft kann die Teilnehmer zur Deckung der nicht durch Fördermittel oder anderweitig finanzierten Ausführungskosten zu Beiträgen (§ 19 FlurbG; Geld- oder Sachbeiträge) heranziehen.

Maßstab für die Beiträge ist der Wert der neuen Grundstücke (→ Abfindung in Land). Die genaue Höhe der Beiträge steht erst mit dem Flurbereinigungsplan fest. Bis zu diesem Verfahrensabschnitt kann die Teilnehmergeinschaft daher einen vorläufigen Beitragsmaßstab (z. B. die Fläche der alten Grundstücke) festlegen und Vorschüsse auf den endgültigen Beitrag erheben.

Belastungsnachweis

Für jeden Besitzstand (alt) des Liegenschaftsbuches (→ Liegenschaftskataster) wird ein Belastungsnachweis als Bestandteil des Flurbereinigungs-, Tausch-, Zusammenlegungs- oder Bodenordnungsplans angelegt. In diesem werden die Übertragung, Aufhebung und Neubegründung von Rechten wie dingliche Belastungen (z. B. Überfahrtsrechte) und Grundpfandrechte (Hypotheken, Grundschulden) geregelt, die im Grundbuch einzutragen sind.

Berichtigung der öffentlichen Bücher

Nach dem Eintritt des neuen Rechtszustandes (= Eigentumsübergang nach Erlass der Ausführungsanordnung) sind in Verfahren der Ländlichen Neuordnung auf Ersuchen der Flurbereinigungsbehörde die öffentlichen Bücher (→ Liegenschaftskataster und → Grundbuch) nach Maßgabe des Flurbereinigungs-, Tausch-, Zusammenlegungs- oder Bodenordnungsplans zu berichtigen.

Berufsvertretungen

Die land- und forstwirtschaftlichen Berufsvertretungen werden bei verschiedenen Verfahrensschritten, so z. B. bei

- der Aufstellung des Plans nach § 41 FlurbG
- der Einbeziehung von Wald (§ 85 FlurbG)
- der Aufstellung von Sachverständigenlisten für die Wertermittlung,
- der Aufstellung von Vorschlaglisten für die ehrenamtlichen Beisitzer der Widerspruchsausschüsse und der ehrenamtlichen Richter des Flurbereinigungsgerichts

durch die Flurbereinigungsbehörde beteiligt.

Land- und forstwirtschaftliche Berufsvertretungen in Sachsen sind:

- Sächsischer Landesbauernverband e.V.
- Verband der privaten Landwirte und Grundeigentümer Sachsen e.V.
- Sächsischer Waldbesitzerverband e.V.

Beschleunigtes Zusammenlegungsverfahren (BZV)

Das Beschleunigte Zusammenlegungsverfahren (§§ 91 ff. FlurbG) dient der möglichst raschen Verbesserung der Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Land- und Forstwirtschaft oder der Ermöglichung notwendiger Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Es eignet sich insbesondere dann, wenn die Neueinteilung der Flur ohne Anlage eines neuen Wegenetzes möglich ist. Die Neuordnung des Grundbesitzes soll nach Möglichkeit durch den Tausch ganzer Flurstücke und aufgrund von Vereinbarungen zwischen den Grundstückseigentümern erfolgen.

Besitzeinweisung

Verwaltungsakt, mit dem die Teilnehmer im Flurbereinigungsverfahren in den Besitz (also die Nutzung) der neuen Grundstücke eingewiesen werden. Mit der Ausführungsanordnung erfolgt der Eigentumsübergang als rechtlicher Vollzug dieser Besitzeinweisung. (→ Vorläufige Besitzeinweisung)

Beteiligte

Beteiligte sind die zum Verfahrensgebiet gehörenden → Teilnehmer und → Nebenbeteiligte (§ 10 FlurbG).

Blautermin

Termin(e) bei der Durchführung von Flurbereinigungsverfahren, in dem die Planungen und Maßnahmen der Teilnehmergeinschaft u. a. mit den für Wasserwirtschaft zuständigen Behörden und Verbänden besprochen und abgestimmt werden. Meist werden dazu örtliche Begehungen durchgeführt.

Bodenordnung

Neuordnung der Grundstücke im Rahmen von Verfahren der Ländlichen Neuordnung nach dem Flurbereinigungsgesetz (FlurbG), Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LwAnpG) oder dem Baugesetzbuch (BauGB). Damit können unter Wahrung der Interessen der Grundeigentümer Nutzungskonflikte an Grund und Boden gelöst oder beabsichtigte Entwicklungen unterstützt werden.

Bodenordnungsplan

In einem Bodenordnungsverfahren nach Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LwAnpG) aufgestellter Plan, der die Ergebnisse des Bodenordnungsverfahrens zusammenfasst. Er entfaltet die gleichen Rechtswirkungen wie der Flurbereinigungsplan.

Bodenwert

Ertragswert, den eine horizontale, ebene, landwirtschaftliche Nutzfläche lediglich aufgrund ihrer Bodeneigenschaften (Bodenart, Bodentyp, Humusanteil, Mischungsverhältnis der Bestandteile, Nährstoffgehalt, Verhalten zum Wasser, Grundwasserstand, Durchlüftung, Bearbeitbarkeit usw.) unter normalen örtlichen und klimatischen Bedingungen hat (→ Wertermittlung und → Wertverhältniszahl).

D

Dorfentwicklung

Maßnahmen zur Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen im Dorf. Im Rahmen eines Flurbereinigungsverfahrens ergeben sich insbesondere im Bereich der Bodenordnung umfassende Möglichkeiten einer Strukturverbesserung (Verkehr, Erschließung, Gestaltung öffentlicher Flächen, Herstellung von Spiel- und Sportanlagen, Grenzregelungen usw.).

E

Eigenleistung

Teil der Ausführungskosten, der nicht durch Zuschüsse der öffentlichen Hand oder Leistungen Dritter gedeckt ist. Die Eigenleistung muss von der Teilnehmergeinschaft aufgebracht werden. Sie ist in Form von → Beiträgen durch die Teilnehmer am Verfahren zu erbringen (§ 19 FlurbG).

Eigentumsübergang

→ Ausführungsanordnung

Eingriffe in Natur und Landschaft

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Flächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, diesen Eingriff auszugleichen (→ Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen; § 15 Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit § 10 Sächsisches Naturschutzgesetz).

Dies gilt auch für Eingriffe durch ein Flurbereinigungsverfahren. Mit Hilfe einer eigenständigen Landschaftsplanung werden durch die Teilnehmergeinschaft neben notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auch weitere Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege geplant und umgesetzt.

Einlage

Der Tauschwert aller Grundstücke und wesentlichen Grundstücksbestandteile, die ein Teilnehmer in das Neuordnungsverfahren einbringt (→ Wertermittlung).

Einleitung von Verfahren der Ländlichen Neuordnung

Für die Einleitung/Anordnung von Verfahren der Ländlichen Neuordnung ist die obere Flurbereinigungsbehörde zuständig (vgl. §§ 4 - 6 FlurbG).

Ein Flurbereinigungsverfahren kann dann eingeleitet werden, wenn die obere Flurbereinigungsbehörde in einem räumlich abgegrenzten Bereich eine Flurbereinigung für erforderlich hält und das Interesse der Beteiligten gegeben ist. Grundsätzlich erfolgt die Einleitung nur dann, wenn eine ausreichende Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigentümer am Verfahren vorliegt.

Während der Einleitung eines Verfahrens sind insbesondere die voraussichtlich beteiligten Grundstückseigentümer über das Verfahren aufzuklären sowie die betroffenen Behörden und Stellen zu unterrichten und anzuhören.

Für Verfahren nach dem LwAnpG und einige Spezialverfahren nach dem FlurbG gelten Sonderregelungen.

Einstellung von Verfahren der Ländlichen Neuordnung

Ergeben sich in Flurbereinigungsverfahren nachträglich Gründe, die eine weitere Durchführung als nicht zweckmäßig erscheinen lassen, kann die obere Flurbereinigungsbehörde die Einstellung des Verfahrens anordnen. Vor der Einstellung sind die Beteiligten und die in § 5 Absatz 2 FlurbG genannten Stellen zu hören. Der Einstellungsbeschluss ist zu begründen (vgl. § 9 FlurbG). Die Flurbereinigungsbehörde muss für einen geordneten Zustand und den Ausgleich der entstandenen Kosten sorgen.

Enteignung

Als Enteignung bezeichnet man den Entzug des Eigentums (hier eines Grundstücks) durch den Staat. Enteignungen sind nur aufgrund eines Gesetzes für übergeordnete, dem Allgemeinwohl dienende Zwecke und gegen eine Entschädigung möglich. Beispiele sind Enteignungen für den Straßenbau oder zum Hochwasserschutz. Grundsätzlich wird versucht die Enteignung zu vermeiden. Als milderes Mittel kommt bei großflächigen Vorhaben insbesondere ein Flurbereinigungsverfahren in Betracht (→ Unternehmensverfahren, → Landabzug). In derartigen Verfahren wird der Landverlust auf einen größeren Kreis von Betroffenen verteilt, so dass die Auswirkungen für den Einzelnen vergleichsweise gering ausfallen.

Entschädigungen

Entschädigungen in Flurbereinigungsverfahren umfassen Geldbeträge zum Ausgleich von vorübergehenden Nachteilen, wie z. B.

- die überdurchschnittliche Beanspruchung von Flächen durch den Wegebau vor der Neuordnung der Grundstücke,
- die Zuteilung von schlecht gepflegten Grundstücken,
- Ausgleiche für den Verlust von Obstbäumen, Gebäuden, Nutzungsrechten etc.

Ein Anspruch auf Entschädigung für derartige Nachteile entsteht nur, wenn sie das Maß, wie es auch anderen Teilnehmern entsteht, erheblich übersteigen.

Ermittlung der Beteiligten

Für die Ermittlung der Beteiligten sind die Eintragungen in den öffentlichen Büchern (→ Grundbuch und → Liegenschaftskataster) maßgebend. Oftmals sind zur Ermittlung der Beteiligten zusätzlich Anfragen bei Einwohnermeldeämtern oder Nachlassgerichten notwendig.

Erschließung

Ein Flurstück ist erschlossen, wenn es entsprechend seinem Zweck nutzbar ist. In der Flurbereinigung wird dabei nur die Erreichbarkeit des Flurstückes geregelt. Sie wird normalerweise durch öffentliche Wege gewährleistet.

F

Feststellung der Wertermittlungsergebnisse

Verwaltungsakt, durch den die Ergebnisse der Wertermittlung verbindlich festgestellt werden (§ 32 FlurbG i.V.m. § 6 AGFlurbG). Vor der Feststellung wird die Wertermittlung mit den Beteiligten in einem Anhörungstermin erläutert. Begründete Einwendungen werden behoben. Gegen den Verwaltungsakt steht den Beteiligten das Recht des Widerspruchs und der Klage zu.

Flurbereinigung

Behördlich geleitetes Verfahren zur (meist) großflächigen Neuordnung von Grundstücken im ländlichen Raum. Neben der Neuordnung der Grundstücke werden oftmals weitere Maßnahmen (z. B. Wegebau, Maßnahmen an Gewässern, Pflanzungen, ...) unter Mitwirkung der beteiligten Grundstückseigentümer durchgeführt. Durch Flurbereinigung werden die Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Land- und Forstwirtschaft verbessert sowie die allgemeine Landeskultur und die Landentwicklung gefördert.

Das Flurbereinigungsgesetz unterscheidet verschiedene Verfahrensarten:

- Regelflurbereinigung nach §§ 1 und 37 FlurbG,

- Vereinfachtes Flurbereinigungsverfahren nach § 86 FlurbG,
- Unternehmensverfahren nach § 87 FlurbG,
- Beschleunigte Zusammenlegung nach § 91 FlurbG,
- Freiwilliger Landtausch nach § 103 a FlurbG.

Flurbereinigungsbeschluss

Verwaltungsakt der oberen Flurbereinigungsbehörde, durch den das Flurbereinigungsverfahren angeordnet, das Flurbereinigungsgebiet festgestellt sowie der Name und der Sitz der Teilnehmergeinschaft festgelegt werden.

Aus dem Flurbereinigungsbeschluss muss eindeutig ersichtlich sein, welche Flurstücke zum Verfahrensgebiet gehören. Der entscheidende Teil des Flurbereinigungsbeschlusses ist öffentlich bekannt zu machen.

Flurbereinigungsgebiet

Gebiet, das alle Flurstücke umfasst, für die eine Flurbereinigung angeordnet worden ist. Es ist so abzugrenzen, dass der Zweck des Flurbereinigungsverfahrens möglichst vollkommen erreicht werden kann. Das Flurbereinigungsgebiet wird in der Gebietskarte dargestellt. Diese ist Bestandteil des Flurbereinigungsbeschlusses (§ 7 FlurbG) bzw. des Anordnungsbeschlusses für ein Neuordnungsverfahren nach dem 8. Abschnitt des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes.

Flurbereinigungsgericht

Beim Oberverwaltungsgericht in Bautzen eingerichteter Senat für Flurbereinigung (vgl. §§ 138ff. FlurbG und §§ 12, 13 AGFlurbG).

Flurbereinigungs-gesetz (FlurbG)

Flurbereinigungs-gesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.03.1976 (BGBl. I S. 546) zuletzt geändert durch Art. 17 des Gesetzes vom 19. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2794).

Flurbereinigungsplan

Verwaltungsakt der Teilnehmergeinschaft. Er umfasst alle Regelungen, Abrechnungen und Festsetzungen, die im Rahmen der Flurbereinigung getroffen wurden. Er besteht aus einem Text- sowie einem Kartenteil und enthält u. a.

- den Nachweis über die alten und neuen Grundstücke,
- den Wege- und Gewässerplan mit landschaftspflegerischem Begleitplan,
- den Nachweis der gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen sowie
- die Regelung aller sonstigen Rechtsverhältnisse.

Jeder Teilnehmer erhält einen Auszug aus dem Flurbereinigungsplan mit den ihn betreffenden Regelungen. Der Flurbereinigungsplan wird den Beteiligten in einem Anhörungstermin erläutert.

Flurstück

Ein Flurstück ist ein amtlich vermessener und in der Regel örtlich durch Vermarkung (z. B. Grenzsteine) gekennzeichnete Teil der Erdoberfläche. Es ist in Flurkarten, Liegenschaftskarten und Katasterbüchern nachgewiesen.

Forderung

Der Wert/die Fläche, auf den/die ein Teilnehmer für seine in das Flurbereinigungsverfahren eingebrachten Grundstücke (→ Einlage) nach Berücksichtigung des → Landabzugs im Flurbereinigungsverfahren einen rechtlichen Anspruch hat.

Freiwilliger Landtausch

- 1) Behördlich geleitetes Flurbereinigungsverfahren zum Tausch von Grundstücken. Dabei müssen sich die beteiligten Teilnehmer freiwillig über das Tauschverhältnis und gegebenenfalls notwendige (Geld-) Ausgleich einigen. Ein Freiwilliger Landtausch kann zur Verbesserung der Agrarstruktur oder aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege angeordnet werden. (vgl. §§ 103a ff. FlurbG)
- 2) Behördlich geleitetes Tauschverfahren zur Feststellung und Regulierung der Eigentumsverhältnisse nach dem 8. Abschnitt des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes (LwAnpG). Diese Verfahrensart ist nur in den neuen Bundesländern möglich. Der Freiwillige Landtausch nach LwAnpG bedarf des schriftlichen Antrags eines Beteiligten bei der Flurbereinigungsbehörde. Ein Freiwilliger Landtausch kann durchgeführt werden:
 - auf Grund des Ausscheidens von Mitgliedern aus der LPG oder der eingetragenen Genossenschaft,
 - zur Bildung einzelbäuerlicher Wirtschaften oder
 - zur Wiederherstellung der Einheit von selbständigem Eigentum an Gebäuden, Anlagen sowie Anpflanzungen und Eigentum an Grund und Boden (= Regelfall).

Scheitert ein freiwilliger Landtausch nach LwAnpG, z. B. weil sich die Teilnehmer nicht freiwillig einigen können, so ist unter Beachtung der Interessen der Beteiligten und unter Leitung der Flurbereinigungsbehörde ein Bodenordnungsverfahren durchzuführen.

Fremdnützigkeit

Liegt vor, wenn Flächen im Unternehmensverfahren (§§ 87 bis 90 FlurbG) zu einem dem Wohl der Allgemeinheit dienenden öffentlichen Zweck neu geordnet werden. In Unternehmensverfahren ist es möglich, dass die Eigentümer eine nicht mehr wertgleiche Abfindung erhalten. Sie müssen daher Eingriffe in ihr Grundeigentum dulden, die nicht ihre privaten Interessen dienen (z. B. durch einen Flächenabzug nach § 88 Nr. 4 FlurbG oder die zwangsweise Verlegung ihrer Grundstücke).

Gegensatz: → Privatnützigkeit

G

Gebietsänderung

Änderungen des Verfahrensgebietes können nach dem Flurbereinigungsbeschluss erforderlich werden, wenn sich herausstellt, dass der Zweck des Verfahrens durch das Hinzuziehen oder Ausschließen von Flächen aus dem Flurbereinigungsgebiet besser erreicht werden kann (§ 8 FlurbG). Man unterscheidet in geringfügige und erhebliche Gebietsänderungen.

Gebietskarte

In der Gebietskarte (in der Regel im Maßstab 1: 5.000) wird das Neuordnungsgebiet flurstücksgenau abgegrenzt. Diese Karte ist Bestandteil des Flurbereinigungsbeschlusses.

Geldabfindung

→ Abfindung in Geld

Geldausgleich

Für unvermeidbare Mehr- oder Minderausweisungen im Sinne des § 44 Absatz 3 FlurbG sowie für die Zuteilung von Land über den Abfindungsanspruch hinaus ist ein angemessener Ausgleich in Geld zu zahlen.

Geldentschädigung

Entschädigung im Sinne des §§ 88, 89 FlurbG für die in einem Unternehmensverfahren von den Teilnehmern aufgebrachten Flächen sowie für Nachteile, die den Beteiligten durch das Unternehmen entstehen. Die Geldentschädigung im Unternehmensverfahren ist nicht mit der Abfindung in Geld nach § 52 FlurbG zu verwechseln.

Gemeinschaftliche Anlagen

Alle im Flurbereinigungsgebiet zu schaffende Anlagen, die der gemeinschaftlichen Benutzung oder dem gemeinschaftlichen Interesse der Teilnehmer dienen, z. B.

- ländliche Wege, Fußwege, Radwege,
- Erosionsschutzanlagen, Hochwasserschutzmaßnahmen,
- Brücken, Durchlässe, Stützmauern, wasserwirtschaftliche Maßnahmen,
- Pflanzungen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft usw.

Während des Flurbereinigungsverfahrens können gemeinschaftliche Anlagen hergestellt, ausgebaut oder rückgebaut werden.

Da die gemeinschaftlichen Anlagen dem Interesse und wirtschaftlichen Bedürfnis der Teilnehmer dienen, haben diese die erforderlichen Flächen aufzubringen (→ Landabzug).

Gegensatz: → Öffentliche Anlagen

Gesetz zur Ausführung des Flurbereinigungsgesetzes (AGFlurbG)

→ Ausführungsgesetz zum Flurbereinigungsgesetz (AGFlurbG)

Gesetzliche Grundlagen

Gesetzliche Grundlagen für die Durchführung von Neuordnungsmaßnahmen sind

1. → Flurbereinigungsgesetz (FlurbG),
2. → Ausführungsgesetz zum Flurbereinigungsgesetz (AGFlurbG),
3. → Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LwAnpG),
4. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Darüber hinaus sind eine Vielzahl von Gesetzen zu Einzelaspekten der Neuordnungsverfahren zu beachten (z. B. Naturschutz-, Wassergesetze, ...).

Gewanne

Eine durch die Topografie (Straßen, Wege, Gewässer, Hecken, Wälder, Raine, ...) abgegrenzte Fläche in der Feldlage.

Grundbuch

Beim Grundbuchamt geführtes amtliches Verzeichnis aller Beurkundungen über die Rechtsverhältnisse von Grundstücken. Das Grundbuch enthält neben der Größe und dem Eigentümer des Grundstücks auch Angaben über dingliche Belastungen (z. B. Überfahrtsrechte) und Grundpfandrechte (Hypotheken, Grundschulden).

Grundstück

Abgegrenzter Teil der Erdoberfläche, der im Bestandsverzeichnis des betreffenden Grundbuchblattes gesondert aufgeführt ist. Ein Grundstück kann aus mehreren → Flurstück bestehen.

Grüntermin

Termin(e) bei der Durchführung von Flurbereinigungsverfahren, in dem die Planungen und Maßnahmen der Teilnehmergeinschaft u. a. mit den für Naturschutz und der Landschaftspflege zuständigen Behörden und Verbänden besprochen und abgestimmt werden. Meist werden dazu örtliche Begehungen durchgeführt.

H

Hand- und Spanndienste

Mitarbeit einzelner Teilnehmer bei der Herstellung der gemeinschaftlichen Anlagen oder bei anderen anfallenden Arbeiten der Teilnehmergeinschaft. Mit Hand- und Spanndiensten können die Teilnehmer ihre →Beiträge zur Deckung der Ausführungskosten z. B. durch die Mitarbeit bei Pflanzmaßnahmen oder bei der Abmarkung der Grundstücke abarbeiten.

I

Inhaber von Rechten

Natürliche oder juristische Personen, zu deren Gunsten Rechte am Grundstück aufgrund öffentlicher oder privater Regelungen bestehen. Die Inhaber von Rechten sind Nebenbeteiligte im Flurbereinigungsverfahren.

K

Kapitalisierungsfaktor

Umrechnungsfaktor zwischen den Wertzahlen der Flurbereinigung und dem Wert in EURO einer Fläche. Der Wert eines Grundstücks wird in der Flurbereinigung nur als relativer Tauschwert in Wertzahlen (nicht in EURO) angegeben. Dies bietet den Vorteil, dass damit das Tauschverhältnis der Flächen untereinander unabhängig von steigenden oder sinkenden Kaufpreisen (i.d.R.) über die gesamte Verfahrenslaufzeit hinweg dargestellt wird. Die Umrechnung der Wertzahlen in EURO (z. B. bei Landabfindungsverzichten nach § 52 FlurbG) kann durch den Kapitalisierungsfaktor erfolgen. Dieser ist von Zeit zu Zeit an die konjunkturelle Wertentwicklung anzupassen.

Klage

Prozesshandlung, durch die der Kläger bei Gericht um Rechtsschutz nachsucht.

Wird ein Widerspruch gegen einen Verwaltungsakt der Teilnehmergeinschaft, des Verbandes für Ländliche Neuordnung oder der oberen Flurbereinigungsbehörde abgelehnt, kann diese Entscheidung mit einer Klage (i.d.R.) beim Flurbereinigungssenat des Sächsischen Oberverwaltungsgerichts angefochten werden.

Körperschaft des öffentlichen Rechts

Eine mit öffentlichen Aufgaben betraute juristische Person des öffentlichen Rechts, deren Aufgaben ihr gesetzlich oder satzungsmäßig zugewiesen worden sind. Körperschaften des öffentlichen Rechts unterscheiden sich von den Körperschaften des Privatrechts (Verein, Aktiengesellschaft, GmbH, Genossenschaft, ...) dadurch, dass sie öffentlich-rechtlich organisiert sind und öffentlich-rechtlich handeln. Körperschaften besitzen als juristische Person eine eigene Rechtsfähigkeit und werden durch ihre Organe (z. B. den Vorstand) vertreten.

Die Teilnehmergeinschaft und der Verband für Ländliche Neuordnung sind Körperschaften des öffentlichen Rechts. Sie bestehen aus allen Teilnehmern eines Flurbereinigungsverfahrens bzw. den Mitgliedsteilnehmergeinschaften im VLN.

Kosten

Die Kosten für die Flurbereinigungsverfahren setzen sich aus → Ausführungskosten und → Verfahrenskosten zusammen. (vgl. §§ 104ff. FlurbG)

L

Ladung

Mündliche oder schriftliche Aufforderung einer Behörde zur Wahrnehmung von Terminen.

Landabfindung

→ Abfindung in Land

Landabfindungsverzicht

Möglichkeit für Teilnehmer im Verfahren der Ländlichen Neuordnung, auf eine Abfindung in Land ganz oder teilweise zu Gunsten einer Abfindung in Geld zu verzichten. (→ Verzichtserklärung)

Landabzug

- 1) Abzug von Land, den alle Teilnehmer im Flurbereinigungsverfahren für gemeinschaftliche und öffentliche Anlagen aufbringen müssen (vgl. §§ 39, 40 FlurbG). Dieser Landabzug stellt keine Enteignung dar, da er die Gegenleistung für den allgemeinen Vorteil ist, den der einzelne Teilnehmer aus den Flurbereinigungsmaßnahmen hat. Der Abzug für öffentliche Anlagen (§ 40 FlurbG) ist der Teilnehmergeinschaft in Geld zu entschädigen.
- 2) Bereitstellung von Land in großem Umfang zu Gunsten eines öffentlichen Vorhabens („Unternehmen“) in einem → Unternehmensverfahren (§§ 87 bis 90 FlurbG). Für die von den Teilnehmern aufgebrauchte Fläche hat der Träger des Unternehmens eine Geldentschädigung zu leisten.

Landentwicklung

Planung, Vorbereitung und Durchführung aller Maßnahmen zur Erhaltung und Verbesserung der Wohn-, Wirtschafts- und Erholungsfunktion des ländlichen Raumes.

Landerwerb

Die Teilnehmergeinschaft kann im Wege freiwilliger Vereinbarungen von Teilnehmern Land erwerben, um dieses z. B. zur Abdeckung des Flächenbedarfs für gemeinschaftliche oder öffentliche Anlagen zu verwenden. Landerwerb durch die TG wird teilweise auch durchgeführt, um die Flexibilität bei der Neuverteilung der Grundstücke zu erhöhen. In der Regel wird das am Ende des Verfahrens ggf. noch bei der Teilnehmergeinschaft vorhandene Land wieder veräußert.

Landeskultur

Alle ökonomischen und ökologischen Aspekte, die den Bemühungen um die land- und forstwirtschaftlich genutzte und betreute Landschaft zugrunde liegen. Dies sind einerseits die Fruchtbarkeit und Ertragsicherheit der landwirtschaftlichen Nutzfläche, andererseits aber auch die ökologische Ausgleichsfunktion des ländlichen Raums.

Ländliche Entwicklung

Ist die Gesamtheit aller Maßnahmen, die der Entwicklung des ländlichen Raumes dienen. Hauptziel der Ländlichen Entwicklung ist es, die Lebensbedingungen der Landbevölkerung zu verbessern.

Ländliche Neuordnung

Oberbegriff für die Flurbereinigung nach dem Flurbereinigungsgesetz und die Flurneuordnung nach dem 8. Abschnitt des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes.

Landschaftspflege

Umfasst alle Maßnahmen zur Sicherung der nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie zum Erhalt der Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft.

Im Rahmen der Flurbereinigung können Maßnahmen zur Gestaltung, Pflege und Sicherung ökologisch und ästhetisch bedeutsamer Landschaftsbestandteile vorbereitet, geplant und ausgeführt werden.

Landschaftspflegerischer Begleitplan

Inhaltlicher Bestandteil des Wege- und Gewässerplanes (→ Plan nach § 41 FlurbG), in dem die Bodenschützenden, Bodenverbessernden und landschaftsgestaltenden Maßnahmen, die in den Flurbereinigungsverfahren durchgeführt werden, dargestellt sind.

Landtausch

→ Freiwilliger Landtausch

Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LwAnpG)

Gesetz über die strukturelle Anpassung der Landwirtschaft an die soziale und ökologische Marktwirtschaft in der Deutschen Demokratischen Republik (Landwirtschaftsanpassungsgesetz - LwAnpG) vom 29. Juni 1990 (GBl. DDR 1990 I S. 642), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 23. Juli 2013 (BGBl. I S. 2586/2708).

Liegenschaftskataster

Amtliches Verzeichnis der Grundstücke im Sinne des § 2 Absatz 2 Grundbuchordnung. Das Liegenschaftskataster dient insbesondere der Sicherung des Eigentums, der Wahrung der Rechte an Grundstücken und Gebäuden sowie dem Grundstücksverkehr. Es besteht aus der Liegenschaftskarte, dem Liegenschaftsbuch, den vermessungstechnischen Unterlagen und den sonstigen Unterlagen, die für den Nachweis der Flurstücke von dauernder Bedeutung sind.

M

Mehrausweisung

Zuteilung von Land über den Landabfindungsanspruch (→ Forderung) hinaus. Mehrausweisungen von Land sind in Geld auszugleichen (§ 44 Absatz 3 FlurbG).

Messgehilfen

Helfer bei der Vermessung der Grundstücke. Die Tätigkeit als Messgehilfe kann teilweise auch durch die Teilnehmer als → „Hand- und Spanndienste“ wahrgenommen werden (z. B. Mitwirkung beim Setzen der Grenzsteine).

Minderausweisung

Liegt vor, wenn die Landabfindung kleiner ist als der Landabfindungsanspruch (→ Forderung). Unvermeidbare oder mit Zustimmung der Beteiligten vorgenommene Minderausweisungen von Land werden in Geld ausgeglichen.

N

Naturschutz

Der Naturschutz hat ordnende, sichernde, pflegende und entwickelnde Aufgaben im Bereich des Naturhaushaltes. Er zielt darauf ab, den natürlichen Lebensraum mit seinen Naturfaktoren vor schädlichen Eingriffen und übermäßiger wirtschaftlicher Ausbeutung zu bewahren und ihn in seiner Leistungsfähigkeit, Vielfalt und Schönheit als Lebensgrundlage von Mensch, Tier und Pflanze zu erhalten.

Naturschutzverbände

Anerkannte Verbände / Vereinigungen nach § 32 Sächsisches Naturschutzgesetz sind:

- Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND), Landesverband Sachsen e.V.,
- Naturschutzbund Deutschland (NABU), Landesverband Sachsen e.V.,
- Grüne Liga Sachsen e.V.,
- Landesverein Sächsischer Heimatschutz e.V.,

- Landesjagdverband Sachsen e.V.,
- Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband Sachsen e.V.,
- Landesverband Sächsischer Angler e.V..

Die Naturschutzverbände sind bei der Erörterung des Wege- und Gewässerplans zwingend zu beteiligen.

Nebenbeteiligte

Natürliche und juristische Personen, die nicht der Teilnehmergeinschaft als Eigentümer oder Erbbauberechtigte angehören, jedoch rechtliche Interessen im Neuordnungsverfahren zu wahren haben oder geltend machen können. Dazu gehören u.a. Gemeinden oder Gemeindeverbände, andere Körperschaften des öffentlichen Rechts, Wasser- und Bodenverbände sowie Inhaber von dinglichen oder persönlichen Rechten an Grundstücken im Neuordnungsgebiet. (vgl. § 10 FlurbG)

Neuer Bestand

Neue, den Teilnehmern in der Ländlichen Neuordnung zugeteilte Grundstücke und Rechte. (→ Alter Bestand)

Neumessungsdifferenz

In Flurbereinigungsverfahren wird die Grenze des Verfahrensgebietes exakt vermessen. Aus den ermittelten Koordinaten der Grenzpunkte lässt sich die tatsächliche Gesamtfläche des Verfahrensgebietes berechnen. Diese müsste mit der Summe der Flächen, die im Liegenschaftskataster für alle am Verfahren beteiligten Flurstücke verzeichnet sind, übereinstimmen. Dies ist aber in der Regel nicht der Fall. Der Unterschied zwischen der sich aus dem Liegenschaftskataster ergebenden Gesamtfläche und der tatsächlichen, durch die Vermessung der Verfahrensgebietsgrenze ermittelten Fläche des Verfahrensgebietes wird als Neumessungsdifferenz bezeichnet. Die (positive oder negative) Neumessungsdifferenz wird im → Landabzug berücksichtigt und somit auf alle beteiligten Flurstücke verteilt.

Neuordnungsbehörden

Im Freistaat Sachsen ergibt sich folgender Aufbau der Neuordnungsbehörden:

- Oberste Flurbereinigungsbehörde - Sächsisches Staatsministerium für Umwelt und Landwirtschaft,
- Obere Flurbereinigungsbehörde - Landkreise und kreisfreie Städte,
- Flurbereinigungsbehörde / Flurneuordnungsbehörde - Landkreise und kreisfreie Städte, sofern diese Aufgaben nicht nach § 2 AGFlurbG auf die Teilnehmergeinschaft übertragen wurden.

Neuordnungsgebiet

→ Flurbereinigungsgebiet

Neuordnungsnachweise

Zu den Neuordnungsnachweisen, dem eigentlichen "Kernstück" des Flurbereinigungsplans, gehören im Wesentlichen folgende Teile:

- Auszug aus dem Liegenschaftsbuch (alt) und Bestandskarte (alt),
- Abfindungsnachweise A und B,
- Belastungsnachweis.

Neuordnungsriss

Vermessungstechnischer Nachweis der Abmarkung der neuen Grenzen.

O/Ö

Obere Flurbereinigungsbehörde

Die von dem jeweiligen Bundesland bestimmte Fachbehörde, welche die Aufsicht über die Flurbereinigungsbehörden ausübt.

Die Aufgaben der Oberen Flurbereinigungsbehörde nehmen im Freistaat Sachsen die Landkreise und kreisfreien Städte wahr (vgl. § 1 AGFlurbG). Die Aufgaben der oberen Flurbereinigungsbehörde sind im Flurbereinigungsgesetz und Ausführungsgesetz zum Flurbereinigungsgesetz beschrieben.

Oberste Flurbereinigungsbehörde

Die für die ländliche Neuordnung zuständige oberste Landesbehörde im Sinne des § 2 Abs. 2 FlurbG ist das Sächsische Staatsministerium für Umwelt und Landwirtschaft. Ihm obliegt die Leitung der ländlichen Neuordnung und die Fachaufsicht über die ländliche Neuordnungsverwaltung im Freistaat Sachsen.

Objektives Interesse

Nach § 4 FlurbG kann eine Flurbereinigung angeordnet werden, wenn sie erforderlich ist und die Behörde das (objektive) Interesse der Beteiligten für gegeben hält. Das objektive Interesse der Beteiligten darf dann angenommen werden, wenn bei Berücksichtigung aller planungsrelevanter Umstände und objektiver Abwägung der sachlichen Gesichtspunkte der betriebswirtschaftliche Erfolg der Flurbereinigung nicht in Frage gestellt werden kann. Dabei ist nicht die subjektive Meinung einzelner, sondern das wohlverstandene Interesse der Beteiligten maßgeblich.

Öffentliche Anlagen

Anlagen, die dem öffentlichen Interesse dienen. Sie sind von den → Gemeinschaftliche Anlagen der Teilnehmergeinschaft abzugrenzen. Das Interesse an der Schaffung und Unterhaltung der öffentlichen Anlagen geht über das private Interesse der Grundstückseigentümer hinaus. Beispiele für öffentliche Anlagen sind Ortsverbindungsstraßen, für die öffentliche Nutzung vorgesehene Straßen, Wege und Plätze im Ort oder Hochwasserschutzdeiche an Gewässern.

Für die öffentlichen Anlagen kann Land in verhältnismäßig geringen Umfang im Flurbereinigungsverfahren bereitgestellt werden. Soweit eine Anlage nicht zugleich dem wirtschaftlichen Interesse der Teilnehmer dient, hat der Eigentümer der Anlage für das notwendige Land und die ggf. entstehenden Schäden einen angemessenen Kapitalbetrag an die Teilnehmergeinschaft zu leisten.

Öffentliche Bekanntmachung

Verwaltungsakte können/müssen in bestimmten Fällen öffentlich bekannt gemacht werden. Dies ist immer dann sinnvoll, wenn eine sehr große Zahl von Adressaten angesprochen wird oder die genauen Adressaten nicht bekannt sind (z. B. bei der Einladung zur Aufklärungsveranstaltung).

Die Form der öffentlichen Bekanntmachung wird in der Bekanntmachungssatzung der Gemeinde bestimmt.

In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo der Verwaltungsakt und seine Begründung eingesehen werden können.

Öffentliche Bücher

Bezeichnung für die amtlichen Verzeichnisse des Grundbuchs und des Liegenschaftskatasters. Der Inhalt der öffentlichen Bücher steht jedermann zur Einsicht offen, sofern dieser ein berechtigtes Interesse geltend machen kann. Der Inhalt der öffentlichen Bücher unterliegt dem öffentlichen Glauben, d.h. die Eintragungen im Grundbuch und Liegenschaftskataster sind als richtig anzusehen, solange kein Widerspruch eingetragen ist (eine Ausnahme ist aber die Flächengröße von Flurstücken).

P

Plan nach § 41 FlurbG

Kurzbezeichnung für den Wege- und Gewässerplan mit landschaftspflegerischem Begleitplan. Er wird von der Teilnehmergeinschaft aufgestellt und mit den betroffenen Trägern öffentlicher Belange erörtert (§ 41 FlurbG, § 2 AGFlurbG). Der Plan nach § 41 FlurbG ist von der Oberen Flurbereinigungsbehörde zu genehmigen bzw. festzustellen.

Er besteht aus einem Karten- und einem Textteil (Erläuterungsbericht und Anlagenverzeichnis) und den dazugehörigen Anlagen, wie z. B. Ergebnisse der mit den Trägern öffentlicher Belange geführten Verhandlungen, Gemeinderatsbeschlüsse, Gutachten etc. Mit dem genehmigten bzw. planfestgestellten Plan nach § 41 FlurbG verfügt die Teilnehmergeinschaft über das Baurecht für die enthaltenen Maßnahmen.

Planfeststellung

Förmliches behördliches Verfahren, in dem die Zulässigkeit für bestimmte Vorhaben (z. B. Autobahnbau, Bundesstraßenbau, Maßnahmen der Teilnehmergeinschaft) in öffentlich-rechtlicher Hinsicht und die Art der Durchführung des Vorhabens mit allgemeinverbindlicher oder behördenverbindlicher Wirkung festgestellt wird. Sie ersetzt alle nach anderen Gesetzen erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen.

In der Flurbereinigung erfolgt eine Planfeststellung des Plans nach § 41 FlurbG nur dann, wenn eine → Plangenehmigung nicht möglich ist.

Planfeststellungsbeschluss

Verwaltungsakt der oberen Flurbereinigungsbehörde, durch den der Plan nach § 41 FlurbG festgestellt wird.

Der Planfeststellungsbeschluss ist dem Vorstand der Teilnehmergeinschaft und im Unternehmensverfahren (§§ 87 ff FlurbG) auch dem Träger des Unternehmens zuzustellen.

Plangenehmigung

Ohne Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens kann der Plan nach § 41 FlurbG von der oberen Flurbereinigungsbehörde genehmigt werden, wenn mit Einwendungen nicht zu rechnen ist oder Einwendungen nicht erhoben oder nachträglich ausgeräumt werden.

Planwuschtermin

→ Wunschtermin

Privatnützigkeit

Flurbereinigungsverfahren dienen (mit Ausnahme der Unternehmensflurbereinigung) dem Ausgleich privater Interessen. Die Neuordnung der Flächen erfolgt immer im wohlverstandenen Interesse der privaten Eigentümer und somit nicht, um sie für ein konkretes, dem Wohl der Allgemeinheit dienendes Vorhaben einzusetzen. Auch wenn die Neuordnung oftmals den Entzug der alten Flächen eines Eigentümers bedeutet, sind privatnützige Flurbereinigungsverfahren nicht als Enteignung anzusehen. Ausdruck findet die Privatnützigkeit in den Grundsätzen der Abfindung nach § 44 FlurbG (u. a. Wertgleichheit der Abfindung). Gegensatz: → Fremdnützigkeit

R

Rechtsbehelf

Jedes von der Rechtsordnung in einem Verfahren zugelassene Gesuch, mit dem eine behördliche, insbesondere gerichtliche Entscheidung angefochten werden kann.

Rechtsbehelfe können förmliche und formlose Gesuche sein, z. B. Einspruch, Widerspruch, Erinnerung, Gegenvorstellung.

Rechtsmittel

Rechtsbehelf, durch den erreicht werden kann, dass eine höhere Instanz die angefochtene Entscheidung nachprüft (i.d.R. durch → Klage).

Reichsbodenschätzung

Die Ergebnisse einer Bodenschätzung nach dem Gesetz zur Schätzung des landwirtschaftlichen Kulturbodens (Bodenschätzungsgesetz - BodSchätzG) vom 20. Dezember 2007 (BGBl. I S. 3150, 3176) sind bei der Wertermittlung in Flurbereinigungsverfahren i.d.R. zugrunde zu legen. Wie und ob die Ergebnisse der Reichsbodenschätzung geeignet sind, hängt von den Besonderheiten des einzelnen Flurbereinigungsgebietes ab. Maßgebend ist, dass "von den natürlichen Ertragsbedingungen des Bodens ausgegangen wird, die nach einem einheitlich geregelten Verfahren festgestellt werden" (→ Wertermittlung, § 28 FlurbG).

S

Sachverständige

Die Wertermittlung obliegt dem Vorstand der Teilnehmergeinschaft. Hierzu hat er mindestens zwei, höchstens vier Sachverständige beizuziehen. Die Sachverständigen werden von der oberen Flurbereinigungsbehörde nach Anhörung des Vorstandes aus den von der oberen Flurbereinigungsbehörde im Einvernehmen mit den land- und forstwirtschaftlichen Berufsvertretungen aufzustellenden Sachverständigenlisten ausgewählt und bestellt (§ 31 FlurbG i.V.m. § 5 AGFlurbG).

In allen Angelegenheiten der Wertermittlung haben die Sachverständigen die Rechtsstellung eines Vorstandsmitgliedes. Sind zu einer Wertermittlung besondere Kenntnisse erforderlich, so sind besondere anerkannte Sachverständige beizuziehen.

Schlag

Zusammenhängende landwirtschaftliche Fläche, die einheitlich mit einer Frucht bebaut wird.

Schlussfeststellung

Verwaltungsakt der (oberen) Flurbereinigungs- / Flurneuordnungsbehörde, in dem festgestellt wird, dass der Flurbereinigungsplan / Bodenordnungsplan in vollem Umfang ausgeführt ist und dass den Beteiligten keine Ansprüche mehr zustehen, die im Verfahren der Ländlichen Neuordnung hätten berücksichtigt werden müssen.

Die Schlussfeststellung wird öffentlich bekannt gemacht. Mit der Zustellung der Schlussfeststellung an die Teilnehmergeinschaft ist das Flurbereinigungsverfahren beendet. Die Teilnehmergeinschaft erlischt, wenn ihre Aufgaben in der Schlussfeststellung für abgeschlossen erklärt sind (§ 149 FlurbG).

Surrogation

Das in Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz geltende Prinzip der Surrogation beinhaltet eine ungebrochene Fortsetzung des Eigentums und der sonstigen Rechte an den in veränderter Gestalt im Flurbereinigungsplan ausgewiesenen Grundstücken. Die Eigentumsrechte bleiben somit durch die Flurbereinigung unberührt. Eine Änderung vollzieht sich nur insoweit, als der Gegenstand des Eigentums durch ein in seiner Form und Lage verändertes Grundstück ersetzt wird.

T

Tauschplan

In einem Verfahren des Freiwilligen Landtauschs nach dem FlurbG oder dem LwAnpG aufgestellter Plan, der die Ergebnisse des Verfahrens zusammenfasst (§ 103 f FlurbG). Er entfaltet die gleichen Rechtswirkungen wie der Flurbereinigungsplan.

Tauschwert

Relativer, auf die Bodenverhältnisse im jeweiligen Verfahren der Ländlichen Neuordnung bezogener Wert eines Grundstücks im Verfahrensgebiet. Anhand der jeweiligen Tauschwerte, die innerhalb des Verfahrensgebietes nach einheitlichen Grundsätzen ermittelt werden, lassen sich Flurstücke / Flächen untereinander tauschen. Es ist kein Geldwert (→ Wert eines Grundstückes; § 28 FlurbG).

Teilnehmer

Eigentümer der zum Neuordnungsgebiet gehörenden Grundstücke sowie die Erbbauberechtigten (vgl. § 10 FlurbG). Die Teilnehmer bilden die Teilnehmergemeinschaft (TG).

Teilnehmergemeinschaft

Die Teilnehmergemeinschaft (TG) entsteht mit der Anordnung des Neuordnungsverfahrens. Sie ist der Zusammenschluss aller Teilnehmer. Die TG übernimmt als Träger des Verfahrens die ihr nach dem FlurbG und AGFlurbG zugewiesenen Aufgaben. Sie ist eine Körperschaft des öffentlichen Rechts und untersteht der Aufsicht der oberen Flurbereinigungsbehörde.

Die TG wird durch einen von den Teilnehmern gewählten Vorstand vertreten. Vorsitzender ist ein Beamter oder Angestellter des höheren Dienstes der ländlichen Neuordnungsverwaltung. Er wird von der oberen Flurbereinigungsbehörde bestimmt. Die TG kann ihre Angelegenheiten durch Satzung regeln und Beschlüsse fassen. Bestimmte wichtige Entscheidungen müssen in einer Teilnehmerversammlung behandelt werden.

Im Freiwilligen Landtausch nach § 103a FlurbG und nach § 54 LwAnpG gelten die Vorschriften über die TG nicht.

Aufgaben der Teilnehmergemeinschaft:

Die Teilnehmergemeinschaft hat die gemeinschaftlichen Angelegenheiten der Teilnehmer wahrzunehmen, insbesondere die gemeinschaftlichen Anlagen wie Wege, Gewässer usw. herzustellen und zu unterhalten sowie die erforderlichen bodenschützenden sowie -verbessernden und landschaftsgestaltenden Maßnahmen auszuführen.

Im AGFlurbG wurden der TG umfangreiche Aufgaben der Flurbereinigungsbehörde übertragen, z.B.

- die Durchführung der Wertermittlung,
- die Aufstellung des Plan nach § 41 FlurbG und
- die Aufstellung des Flurbereinigungsplanes.

Die TG hat die Ausführungskosten des Flurbereinigungsverfahrens aufzubringen und kann hierzu die Teilnehmer zu Geld- oder Sachleistungen heranziehen, soweit die Kosten nicht durch Zuschüsse gedeckt werden.

Die TG erlischt, wenn ihre Aufgaben in der Schlussfeststellung für abgeschlossen erklärt sind.

Mehrere Teilnehmergemeinschaften können sich zu einem Verband der Teilnehmergemeinschaften zusammenschließen, soweit die gemeinsame Durchführung der ihnen nach § 18 FlurbG obliegenden Aufgaben zweckmäßig ist (→ Verband für Ländliche Neuordnung (VLN)).

Teilnehmerversammlung

Der Vorstand der Teilnehmergemeinschaft kann die Teilnehmer zu Versammlungen einberufen. In der Regel sollte dies etwa einmal pro Jahr geschehen. Er muss dies tun, wenn ein Drittel der Teilnehmer es verlangen (vgl. §§ 22 - 23 FlurbG).

Die Teilnehmerversammlung kann zu Fragen im Flurbereinigungsverfahren, zu denen der Vorstand zu hören ist, Stellung nehmen. Teilnehmerversammlungen werden u.a. durchgeführt zur Wahl des Vorstandes sowie zur Vorstellung des Plans nach § 41 FlurbG und des Flurbereinigungsplans.

Träger des Unternehmens

Körperschaft, die ein Vorhaben („Unternehmen“) umsetzen will, für das eine Enteignung möglich ist (z. B. Autobahn, Bundesstraßen, Deiche etc.). Wird zur Umsetzung oder Begleitung dieses Vorhabens

ein Unternehmensverfahren nach § 87 FlurbG durchgeführt, ist der Träger des Unternehmens Nebenbeteiligter an diesem Verfahren. Bringt er eigene Flächen in das Unternehmensverfahren mit ein, so ist er darüber hinaus auch Teilnehmer (vgl. §§ 87, 88 FlurbG).

Träger öffentlicher Belange

Behörden und andere - auch privatrechtlich organisierte - Institutionen, denen die Wahrnehmung öffentlicher Aufgaben / Interessen durch Gesetz übertragen ist und deren (hoheitlicher) Aufgabenbereich von einer Flurbereinigung berührt wird (vgl. §§ 2, 37, 41 FlurbG).

Flurbereinigungsverfahren werden unter Mitwirkung der Träger öffentlicher Belange (TöB) durchgeführt. Die anerkannten Naturschutzverbände werden im Freistaat Sachsen wie Träger öffentlicher Belange beteiligt.

U / Ü

Unanfechtbarkeit des Flurbereinigungsplanes

Rechtszustand des Flurbereinigungsplanes, der eintritt, wenn über alle Widersprüche / Klagen rechtskräftig entschieden worden ist oder wenn keine Widersprüche / Klagen mehr vorliegen.

Unternehmen

Als Unternehmen werden Vorhaben, in der Regel große Baumaßnahmen, wie Straßen oder Anlagen zum Hochwasserschutz oder flächenhafte Maßnahmen zur Gestaltung der Landschaft bezeichnet. Es geht dabei nicht um die Firma, die diese Maßnahmen durchführt.

Unternehmensverfahren (§§ 87 bis 90 FlurbG)

Spezielles Flurbereinigungsverfahren, durch das Großbaumaßnahmen der öffentlichen Hand, wie Straßen, Bahntrassen, Wasserrückhaltungen, etc. („Unternehmen“) unterstützt bzw. begleitet werden. Voraussetzung ist u.a. die Zulässigkeit einer Enteignung und der Antrag der Enteignungsbehörde auf Durchführung des Verfahrens. Das Unternehmensverfahren wird durch die obere Flurbereinigungsbehörde angeordnet. Es ist das einzige fremdnützige Flurbereinigungsverfahren → Fremdnützigkeit.

Mit dem Unternehmensverfahren sollen der entstehende Landverlust auf einen größeren Teil von Eigentümern verteilt oder Nachteile für die allgemeine Landeskultur vermieden werden.

Der Träger des Unternehmens hat für die benötigten Flächen eine Geldentschädigung zu leisten. Die Nachteile, die Beteiligten durch die Maßnahme entstehen, hat das Unternehmen zu beheben bzw. Entschädigung zu leisten. Der Unternehmensträger hat den von ihm verursachten Anteil an den Verfahrens- und den Ausführungskosten zu zahlen.

Überleitungsbestimmungen

Bestimmungen, die durch die Flurbereinigungsbehörde zur Ausführung des Flurbereinigungsplans nach Anhörung des Vorstandes der Teilnehmergeinschaft erlassen werden. Sie regeln den tatsächlichen Übergang des Besitzes, der Verwaltung und der Nutzung an den neuen Grundstücken (vgl. §§ 62 Absatz 2, 66 FlurbG).

V

Verband für Ländliche Neuordnung (VLN)

Zur Wahrnehmung gemeinsamer Aufgaben haben sich die Teilnehmergeinschaften im Freistaat Sachsen zu einem Verband für Ländliche Neuordnung Sachsen (VLN) als Körperschaft des öffentlichen Rechts zusammengeschlossen. Die Mitgliedschaft ist i.d.R. freiwillig. Der Verband übernimmt für seine Mitglieder u. a. die Aufgaben des Kassen- und Rechnungswesens, die Vorbereitung der Erhebung von Geldforderungen sowie die Planung, Herstellung und Unterhaltung der gemeinschaftlichen Anlagen. Nähere Informationen siehe www.vlnsachsen.de

Vereinfachtes Flurbereinigungsverfahren (§ 86 FlurbG)

Sondervorhaben, dessen Ziele und Sondervorschriften im § 86 FlurbG beschrieben sind. Diese Sondervorschriften erlauben eine vereinfachte und beschleunigte Durchführung des Verfahrens. so kann z. B. auf die Aufstellung eines Wege- und Gewässerplans verzichtet werden.

Verfahrenskosten

Persönliche und sächliche Kosten der Behördenorganisation in einem Verfahren der Ländlichen Neuordnung (§ 104 FlurbG).

Hierzu gehören im Wesentlichen die Verwaltungskosten (Mitarbeiter, Raummieten, ...) sowie die Kosten für vorbereitende und planende Tätigkeit, für rechnerische, vermessungs-, kataster- und grundbuchtechnische Arbeiten.

Die Verfahrenskosten trägt der Landkreis / die kreisfreie Stadt. Diese erhalten eine pauschalierte Kostenerstattung durch den Freistaat Sachsen. (→ Ausführungskosten)

Verfügungsverbot

Auf Ersuchen der Flurbereinigungsbehörde in das Grundbuch einzutragendes Verbot der Veräußerung und Belastung für Grundstücke. Das Verfügungsverbot wird nach Abschluss einer Landverzichtserklärung nach § 52 FlurbG für die in der Erklärung bezeichneten Grundstücksflächen eingetragen (→ Verzichtserklärung).

Sobald das Verfügungsverbot im Grundbuch eingetragen ist, kann die Geldabfindung an den auf die Landabfindung verzichtenden Teilnehmer ausgezahlt werden (vgl. § 52, 53 FlurbG).

Verwaltungsakt

Jede Verfügung, Entscheidung oder andere hoheitliche Maßnahme, die eine Behörde zur Regelung eines Einzelfalles auf dem Gebiet des öffentlichen Rechts trifft und die auf unmittelbare Rechtswirkung nach außen gerichtet ist (§ 35 Verwaltungsverfahrensgesetz - VwVfG).

Verzichtserklärung

Ein Teilnehmer kann mit seiner Zustimmung im Vorgriff auf den Flurbereinigungsplan statt in Land ganz oder teilweise in Geld abgefunden werden. Die Zustimmung muss schriftlich gegenüber der Teilnehmergeinschaft erklärt und von dieser angenommen werden. Sobald die Zustimmung der Flurbereinigungsbehörde zugegangen ist oder in eine Verhandlungsniederschrift aufgenommen wurde, ist sie unwiderruflich. Der Teilnehmer darf dann das Grundstück, für das er in Geld abgefunden wird, nicht mehr veräußern oder belasten (vgl. §§ 52, 53 FlurbG).

Vorausbau

Ausbau von gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen schon vor der Neuordnung der Grundstücke (d.h. vor der Ausführung des Flurbereinigungsplanes). Voraussetzung für den Vorausbau ist u.a. ein genehmigter oder festgestellter Plan nach § 41 FlurbG für diese Anlagen. Der Vorausbau beschleunigt das Verfahren. Durch den Vorausbau können die Teilnehmer ihre Abfindungswünsche im Wunschtermin schon auf die neuen Gegebenheiten abstellen.

Vorläufige Anordnung

Verwaltungsakt der Flurbereinigungsbehörde, durch den zwischenzeitliche Regelungen für den Besitz und die Nutzung von Grundstücken oder für die Ausübung anderer Rechte bis zur endgültigen Ausführung des Flurbereinigungsplans getroffen werden (vgl. § 36 FlurbG). Zum Ausgleich von unangemessenen Härten kann eine Entschädigung festgesetzt werden, die der Teilnehmergeinschaft zur Last fällt. Wichtige Anwendungsgebiete sind die Einweisung des Trägers des Unternehmens in den Besitz der für das Unternehmen benötigten Flächen (→ Unternehmensverfahren (§§ 87 bis 90 FlurbG)) und der Vorausbau von Maßnahmen des Plans nach § 41 FlurbG.

Vorläufige Besitzeinweisung

Verwaltungsakt der Flurbereinigungsbehörde, durch den die Beteiligten am Flurbereinigungsverfahren bereits vor der Aufstellung und Bekanntgabe des Flurbereinigungsplanes in den Besitz (d.h. die Nutzung) der neuen Grundstücke vorläufig eingewiesen werden (§§ 65 - 67 FlurbG).

Damit können die z. B. durch den Vorausbau von Wegen und Gewässern entstandenen Nachteile rasch beseitigt werden und die Beteiligten die Vorteile der Neuzuteilung nutzen.

Voraussetzung ist, dass die später im Flurbereinigungsplan festgelegten neuen Grenzen in die Örtlichkeit übertragen sind, endgültige Nachweise für Fläche und Wert der neuen Grundstücke vorliegen sowie das Verhältnis der Abfindung zu dem von jedem Beteiligten Eingebrauchten feststeht.

Vorstand der Teilnehmergeinschaft

Von den Teilnehmern gewähltes Organ zur Vertretung der Teilnehmergeinschaft.

Die Anzahl der Vorstandsmitglieder bestimmt die obere Flurbereinigungsbehörde. Die Mitglieder des Vorstandes der Teilnehmergeinschaft und deren Stellvertreter werden in einer Teilnehmersammlung gewählt. Die obere Flurbereinigungsbehörde bestellt die/den Vorsitzende/n des Vorstandes und die/den Stellvertreter/in. Diese Bestellung bedarf der Zustimmung der Mehrheit der Mitglieder des Vorstandes. (§§ 21 ff. FlurbG, § 3 AGFlurbG).

Vorzeitige Ausführungsanordnung

Die vorzeitige Ausführungsanordnung kann erlassen werden, wenn bis auf die Erledigung weniger Rechtsbehelfsverfahren die Bedingungen für die Ausführungsanordnung erfüllt sind und aus einem längeren Aufschub der Ausführung voraussichtlich erhebliche Nachteile für die Teilnehmer erwachsen würden (→ Ausführungsanordnung; vgl. § 63 FlurbG).

W

Wege- und Gewässerplan mit landschaftspflegerischem Begleitplan

→ Plan nach § 41 FlurbG.

Wert eines Grundstückes

Der Wert eines Grundstückes wird durch seine Größe sowie seine natürliche Beschaffenheit und seine tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse bestimmt, die für den Ertrag, die Benutzung und Verwertung wesentlich sind. Maßgebend ist der objektive Wert, also der Wert, den ein Grundstück für jedermann hat, der es im Neuordnungsgebiet ortsüblich nutzt. Der Wert eines Grundstückes wird durch die Wertermittlung als Verhältniswert zum Wert aller Grundstücke des Neuordnungsgebietes bestimmt (→ Tauschwert).

Wertermittlung

Die Wertermittlung der Grundstücke einschließlich der wesentlichen Bestandteile ist im Freistaat Sachsen Aufgabe des Vorstandes der Teilnehmergeinschaft (§§ 27 - 33 FlurbG i.V.m. §§ 5-7 AGFlurbG). Er hat dazu mindestens zwei, höchstens vier → Sachverständige beizuziehen.

Für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke wird der Wert in der Regel nach dem Nutzen ermittelt, den sie bei gemeinüblicher ordnungsgemäßer Bewirtschaftung jedem Besitzer ohne Rücksicht auf die Entfernung vom Wirtschaftshof oder von der Ortslage nachhaltig gewähren können. Die Wertermittlung für Bauerwartungsland und Bauland sowie für bauliche Anlagen erfolgt auf der Grundlage des Verkehrswertes.

Die Ergebnisse der Wertermittlung werden in einer Karte (Wertermittlungskarte) dargestellt, den Beteiligten in einem Anhörungstermin erläutert und anschließend mit allen Unterlagen vier Wochen lang zur Einsichtnahme ausgelegt. Im Auslegungszeitraum können gegen die Ergebnisse Einwendungen vorgebracht werden.

Die Ergebnisse der Wertermittlung sind nach Behebung begründeter Einwendungen durch den Vorstand der TG festzustellen und öffentlich bekannt zu machen. Gegen diesen Feststellungsbeschluss ist Widerspruch möglich.

Im Bodenordnungsverfahren nach dem LwAnpG wird die Wertermittlung durch die Flurneuordnungsbehörde durchgeführt.

Wertermittlungsrahmen

Der Wertermittlungsrahmen ist der Wertmaßstab für die Wertermittlung der Flurstücke im Verfahrensgebiet. Er umfasst alle im Verfahrensgebiet vorkommenden Bodenarten, getrennt nach Acker, Grünland und Verkehrswertflächen und legt deren Tauschwert untereinander fest. Der Wertermittlungsrahmen wird durch den um Sachverständige erweiterten Vorstand der Teilnehmergemeinschaft i.d.R. nach einer Ortsbegehung festgelegt und beschlossen.

Wertgleiche Abfindung

Jeder Teilnehmer ist für seine Grundstücke unter Berücksichtigung der nach § 47 FlurbG vorgenommenen Abzüge (→ Landabzug) mit Land von gleichem Wert abzufinden. Dabei sind immer der gesamte Besitzstand und nicht einzelne Flurstücke zu betrachten.

Geldabfindungen statt einer Zuteilung von Land sind nur mit Zustimmung des Teilnehmers (§ 52 FlurbG) oder bei unvermeidlichen Minderzuteilungen (§ 44 Absatz 3 FlurbG) zulässig. Die Grundstücke müssen durch Wege erschlossen sein und sollen in der Nutzungsart, Beschaffenheit, Bodengüte und Entfernung zum Ort den alten Grundstücken des Teilnehmers entsprechen, soweit es mit einer großzügigen Zusammenlegung des Grundbesitzes nach neuzeitlichen betriebswirtschaftlichen Erkenntnissen vereinbar ist (vgl. § 44 FlurbG). Im → Unternehmensverfahren (§§ 87 bis 90 FlurbG) gilt der Grundsatz der Wertgleichheit nicht.

Wertverhältniszahl

Sie ergibt sich aus der Wertzahl multipliziert mit der Flächengröße (meist in ar angegeben) eines Flurstücks. Sie legt den Gesamtwert des Grundstücks im Verhältnis zu dem anderer Grundstücke beliebiger Größe und Beschaffenheit im Verfahrensgebiet fest. Die Wertverhältniszahlen aller Grundstücke eines Teilnehmers im Verfahrensgebiet ergeben unter Berücksichtigung des → Landabzugs die → Forderung des Teilnehmers.

Wertzahl

Gibt das Wertverhältnis an, in dem gleichgroße Flächen zueinanderstehen. Die Wertzahl ist das Ergebnis der Wertermittlung.

Wesentliche Grundstücksbestandteile

Zu den wesentlichen Bestandteilen eines Grundstücks zählen die mit dem Grund und Boden fest verbundenen Sachen und Erzeugnisse des Grundstücks (z. B. Gebäude, Bäume etc.); (§§ 94, 95 BGB).

Widerspruch

Rechtsbehelf gegen einen Verwaltungsakt. Der Widerspruch ist schriftlich oder zur Niederschrift innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Verwaltungsaktes bei der Behörde, die den Verwaltungsakt erlassen hat, oder bei der zuständigen Widerspruchsbehörde einzulegen (§§ 68 ff. VwGO).

Für Widersprüche gegen den Flurbereinigungsplan oder seine Teile gelten im Freistaat Sachsen verkürzte Widerspruchsfristen (zwei Wochen nach dem Anhörungstermin); (§ 10 AGFlurbG).

Widerspruchsausschuss

Im Freistaat Sachsen ist bei jeder oberen Flurbereinigungsbehörde ein Widerspruchsausschuss eingerichtet, der über Widersprüche gegen die Ergebnisse der Wertermittlung und gegen den Flurbereinigungsplan entscheidet (§§ 14, 15 AGFlurbG).

Wunschtermin

Vor der Aufstellung des Flurbereinigungsplanes sind alle Teilnehmer über ihre Wünsche für die Abfindung zu hören. Die Ergebnisse werden schriftlich festgehalten. (§ 57 FlurbG)

Z

Zusammenlegung

Die Landabfindungen müssen in möglichst großen Grundstücken ausgewiesen werden (§ 44 Abs. 3 FlurbG). Hierzu ist es in der Regel erforderlich/sinnvoll, mehrere Flurstücke eines Eigentümers unter Beachtung der Wertgleichheit der Abfindung zu einem oder wenigen Flurstücken zusammenzulegen.

Zusammenlegungsplan

In einem → Beschleunigtes Zusammenlegungsverfahren (BZV) nach § 91 FlurbG aufgestellter Plan, der die Ergebnisse des Verfahrens zusammenfasst. Er entfaltet die gleichen Rechtswirkungen wie der Flurbereinigungsplan (§ 100 FlurbG).

Zuteilung von Land

Vorgang, durch den für die in das Flurbereinigungsverfahren eingebrachten alten Grundstücke neue ausgewiesen werden. Die Zuteilung der neuen Grundstücke erfolgt im Flurbereinigungsplan entsprechend des Abfindungsanspruches eines Teilnehmers. Sie muss wertgleich zur Einlage sein (→ Abfindung in Land, → Wertgleiche Abfindung, § 44 FlurbG).

Zuziehung von Grundstücken

→ Gebietsänderung