Ländliche Neuordnung in Sachsen

Praxistag Langenbernsdorf, 01. Okt. 2026

Thomas Ebert-Hatzfeld, SMIL – Referat 22





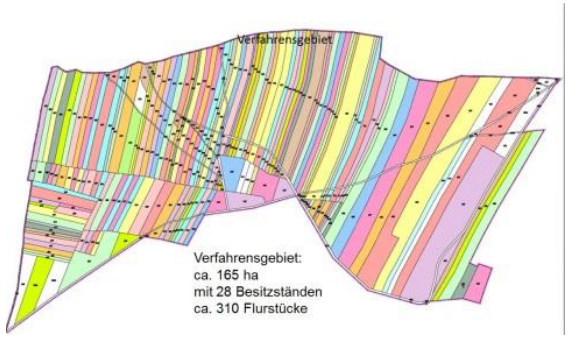








Fotos: SMR, Landkreise, Michael Lange

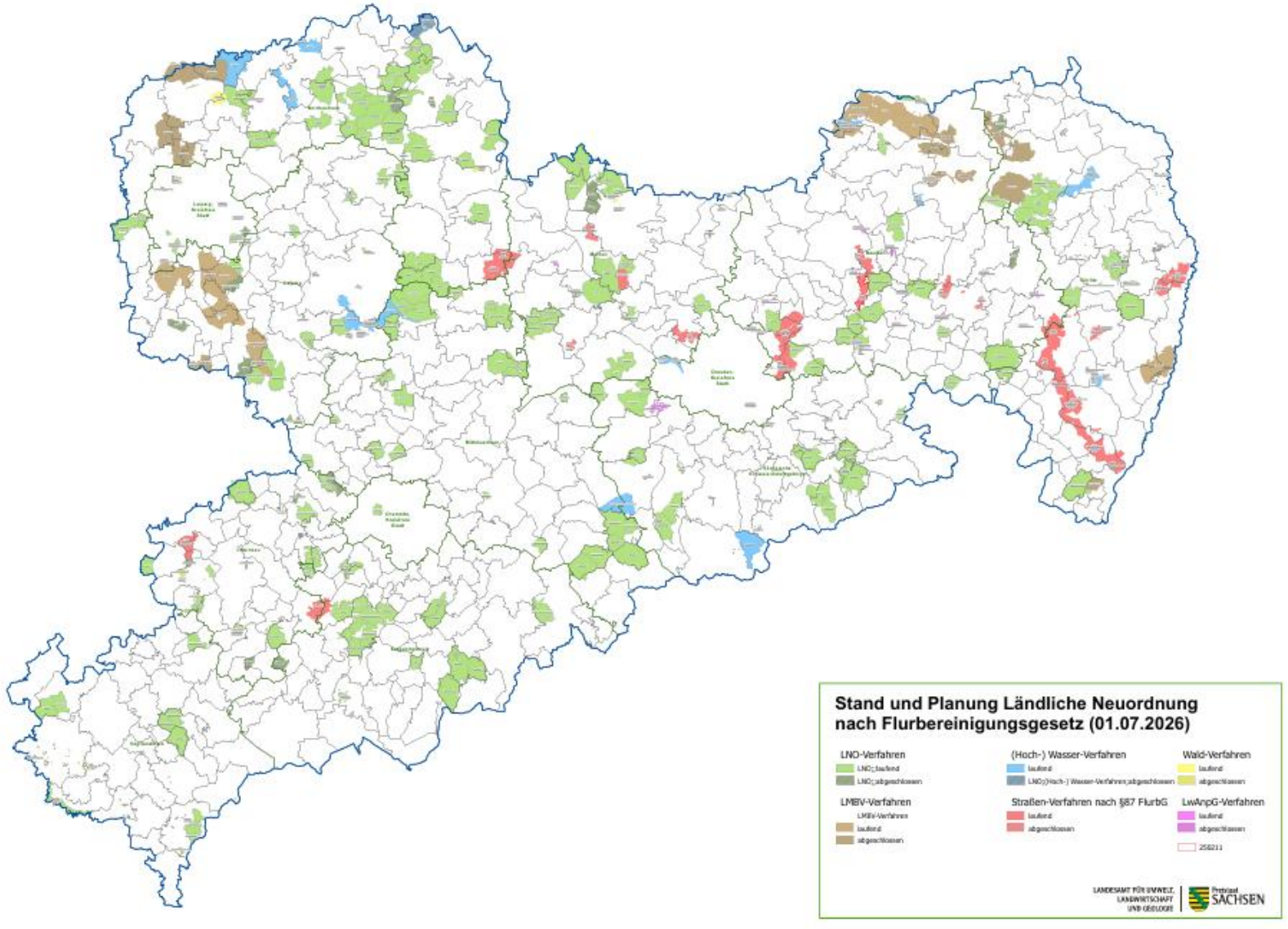








Flurbereinigung, ein Randphänomen?



Aktuell:

Ca. 250 Verfahren

Knapp 200.000 ha

Etwa 150-200.000 Teilnehmer

Quelle: GeoSN, LfULG

Die drei Ziele der Flurbereinigung

1

Verbesserung der Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Land- und Forstwirtschaft

Zusammenlegung von Flächen
Schaffung der Infrastruktur
Erschließung

2

Förderung der allgemeinen Landeskultur

Bodenschutz
Naturschutz
Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen

3

Förderung der Landentwicklung

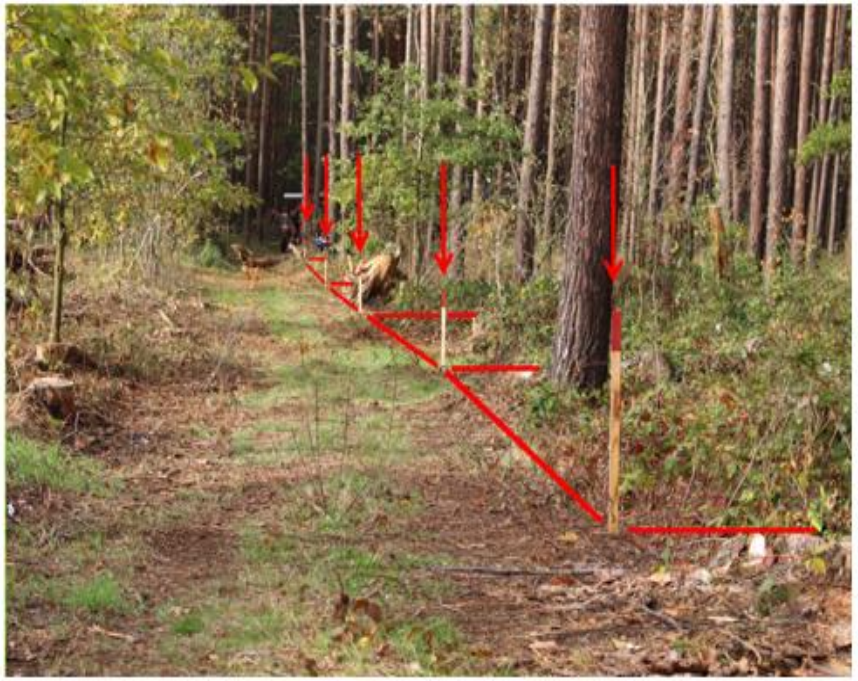
Verbesserung der Wohn-, Wirtschafts- und Erholungsfunktion des ländlichen Raumes

Jedes Ziel für sich kann Anlass für ein Flurbereinigungsverfahren sein

Verbesserung der Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Land- und Forstwirtschaft

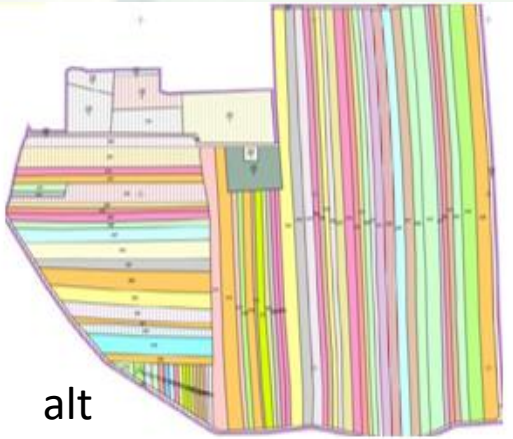
Beispiel:

- Zusammenlegung von Flurstücken
- Verbesserung der Form der Flächen
- Sicherung der Erschließung

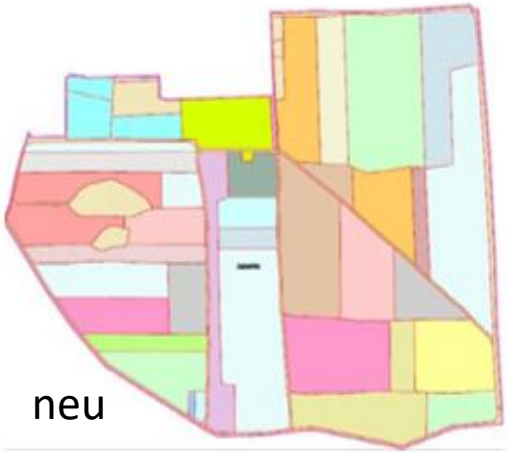


Grenzabstände im Privatwald vor der Neuordnung

Quelle: LRA Meißen



alt



neu

Verbesserung der Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Land- und Forstwirtschaft

Beispiel:

Schaffung zeitgemäßer Infrastruktur



Quelle: TG Gospersgrün, LK Zwickau



Förderung der allgemeinen Landeskultur

Beispiel:

<u>Anpassung an den Klimawandel</u>

z. B.: Schutz vor Erosionsgefahren





Wichtiges Zukunftsthema, das zunehmend an Brisanz gewinnt!

Quelle: Landkreis Mittelsachsen

Förderung der allgemeinen Landeskultur


Quelle: TG Grumbach, LK Sächsische Schweiz-Osterzgebirge



Beispiel:

<u>Maßnahmen des Naturschutzes</u>

- Renaturierung von Gewässern
- Verbesserung des Landschaftsbildes
- Biotopschutz/-vernetzung

Umsetzung:

- Eigene Maßnahmen der Teilnehmer
- Unterstützung fremder Maßnahmen durch Bodenordnung


Quelle: TG Gospersgrün, LK Zwickau

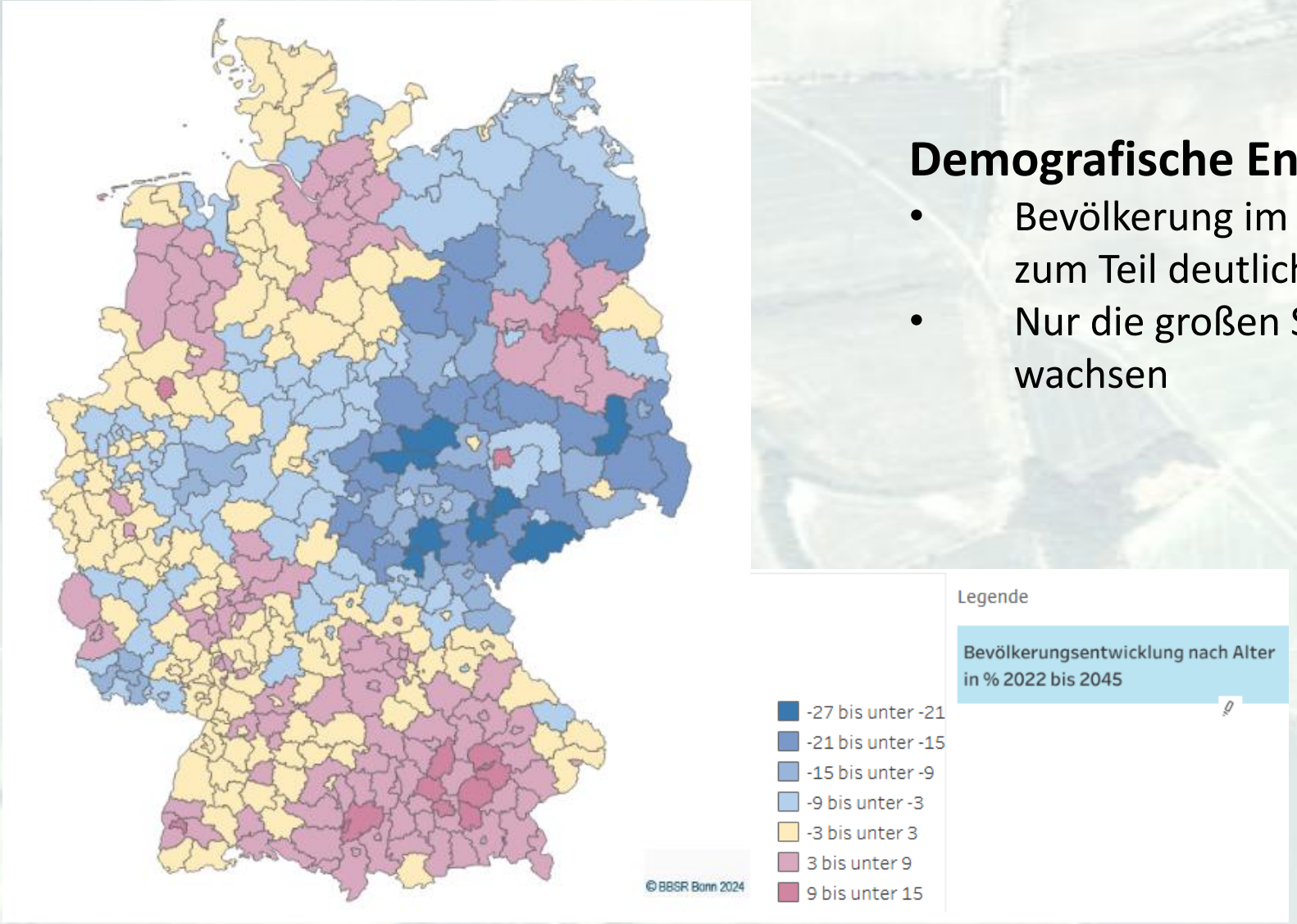
Förderung der Landentwicklung

In der Flurbereinigung oft als „Nebeneffekt“

- multifunktionale Nutzung neuer Wege
- Aufwertung des Landschaftsbildes
- Schutz vor Gefahren



Herausforderungen der Landentwicklung



Demografische Entwicklung

- Bevölkerung im Ländlichen Raum Sachsen geht zum Teil deutlich zurück
- Nur die großen Städte und das direkte Umland wachsen

Was bewirkt dieser demografische Wandel?

- Weniger Menschen = weniger Angebote (Post, Läden, ….)
- Geringere Ausnutzung wichtiger Infrastrukturen (Abwasser, Straßen, ÖPNV, …)
- Investitionen sind für Firmen wirtschaftlich oft uninteressant (Internet,…)
- Arbeitskräfte werden knapp

Aber:

- Weniger Menschen = Freiraum
- Immobilien sind auch für Familien noch erschwinglich
- Bildung von „Kreativen Milieus“
- HomeOffice auf dem Land als Chance?



Sächsischer Staatspreis Ländliches Bauen 2026 - Publikationen - sachsen.de

Landnutzungskonflikte nehmen zu!

Meist zwischen der Landwirtschaft und anderen Planungen, die Flächen benötigen

Die Flurbereinigung ist hier ein wichtiger Moderator mit eigenen Kompetenzen







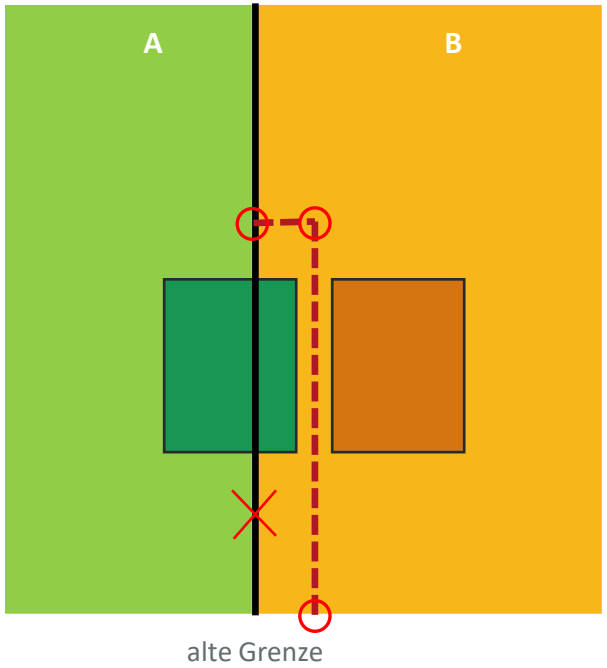


Quelle: pixabay- BUND

Unsere wichtigste Kompetenz: die Bodenordnung

Privatrechtliche Grundstücksneuordnung

Änderung innerhalb der bestehenden Flurstücksstruktur

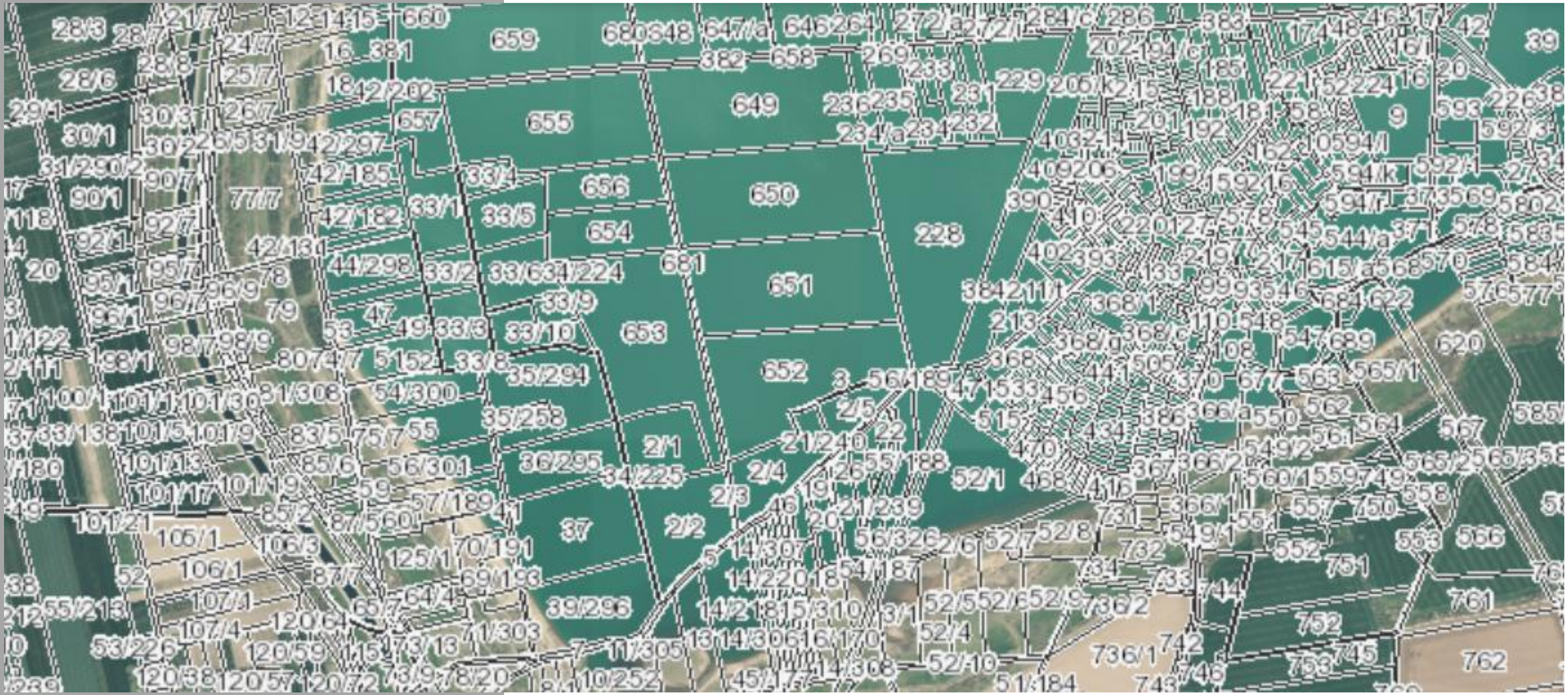


Ausgangslage

1. **Vermessung durch einen ÖbVI**
2. **Bildung bzw. Änderung einer Teilfläche**
3. **Notarieller Vertrag**
4. **Berichtigung von Kataster und Grundbuch**

Die bestehende Flurstücksstruktur bleibt der maßgebliche Rahmen.

UND BEI DER FLURBEREINIGUNG?



Quelle: GeoSN

WIR BILDEN NEUE FLURSTÜCKE UNABHÄNGIG VON ALTEN GRENZEN

Denken Sie grenzenlos!



Quelle: GeoSN, SMIL

„Grenzenlos“ bedeutet nicht rechtsfrei

Der Begriff beschreibt die planerische Freiheit bei der Bildung neuer Grenzen – nicht den Wegfall rechtlicher Bindungen.

„Grenzenlos“ bedeutet

- funktionale Neuplanung der Flurstücksstruktur
- Orientierung an heutiger und künftiger Nutzung
- keine bloße Verschiebung alter Grenzen

„Grenzenlos“ bedeutet nicht

- Eigentumsrechte entfallen
- Flächen werden ohne Ausgleich entzogen
- Beteiligungs- und Rechtsschutz entfallen

Dabei werden die Flächen neu geordnet – unabhängig vom alten Kataster

Es wird ein vollkommen neues Kataster („ohne Vergangenheit“) geschaffen

Vom alten Bestand zur neuen Grundstücksordnung

Die Flurbereinigung verbindet Bestandsermittlung, Bewertung, Planung und Rechtsüberleitung.

1

Alter Bestand

Flurstücke, Eigentum, Nutzungen und Rechte

2

Ermittlung und Bewertung

Ausgangslage und wertmäßige Grundlagen

3

Planung der neuen Ordnung

Wege, Gewässer, Nutzung und Grenzen

4

Abfindung

Wertgleiche Neuordnung unter gesetzlichen Vorgaben

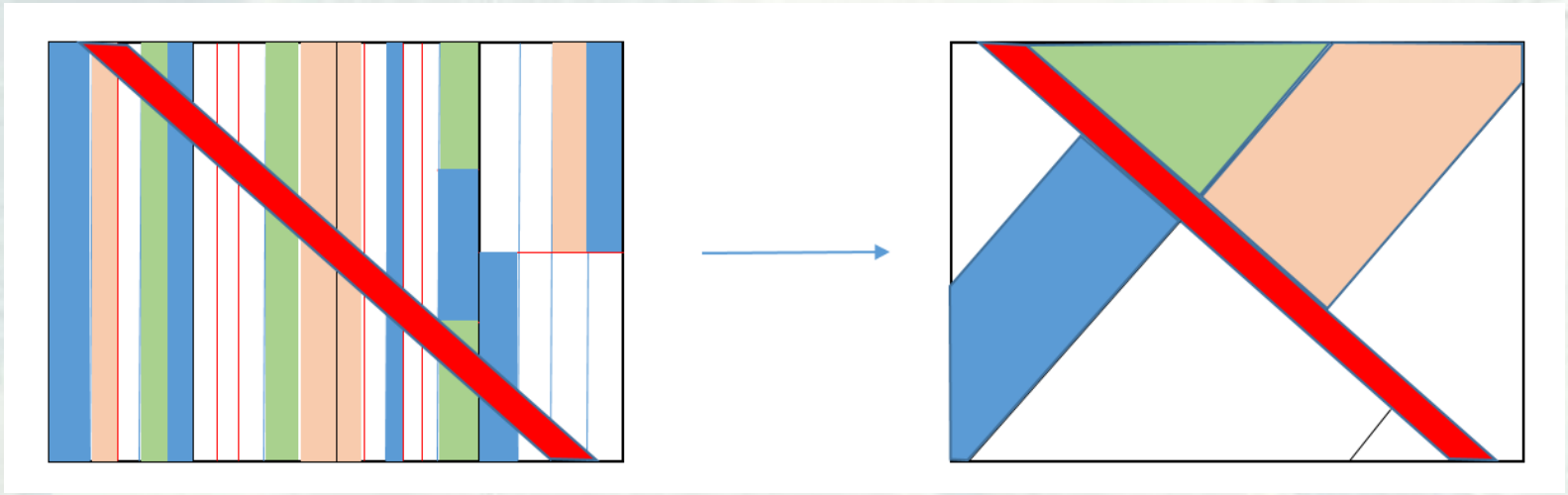
5

Neuer Bestand

Überführung in Kataster und Grundbuch

Leitplanke: wertgleiche Abfindung, Privatnützigkeit und gesetzlich geregeltes Verfahren

Einzige Ausnahme von der Privatnützigkeit: Unternehmensflurbereinigung

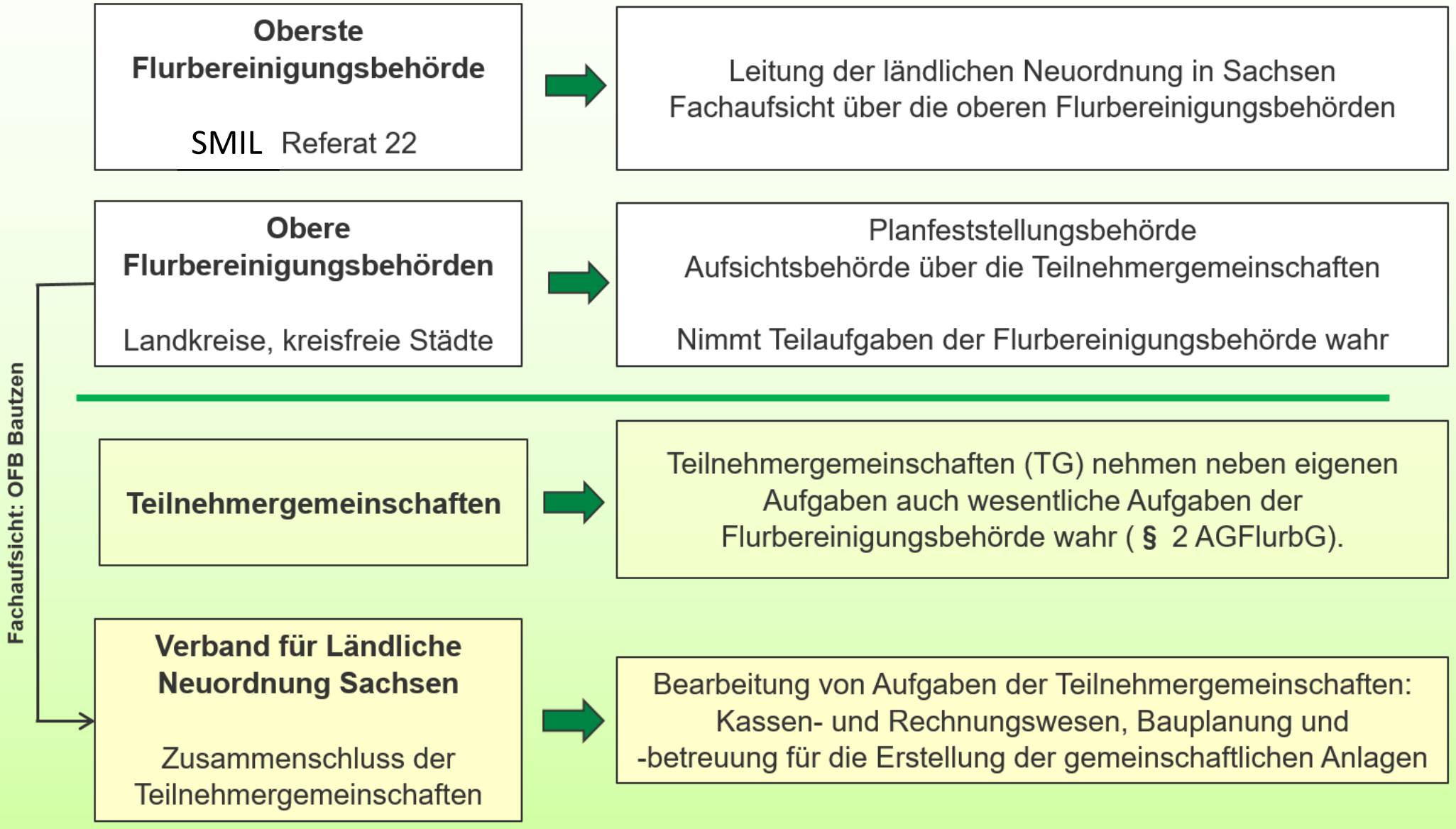


Begleitung von öffentlichen Infrastrukturprojekten

- Flächenbereitstellung
- Beseitigung von Zerschneidungsschäden
- Milderes Mittel als die (Einzel-)Enteignung



Organisation der Flurbereinigung in Sachsen



Die Teilnehmergemeinschaft (TG)

Was ist die Teilnehmergemeinschaft?

Wird **gebildet aus den Eigentümern** der im Flurbereinigungsgebiet liegenden Grundstücke. Ihnen gleichgestellt sind Erbbauberechtigte.

Ist eine **Körperschaft des öffentlichen Rechts**.

Entsteht mit dem Flurbereinigungsbeschluss kraft Gesetzes.

Handelt durch den gewählten Vorstand und die Teilnehmerversammlung



Quelle: pixabay

Aufgaben der Teilnehmergemeinschaft

Eigene Aufgaben

Nach § 18 Abs. 1 FlurbG:

„Die Teilnehmergemeinschaft nimmt die **gemeinschaftlichen Angelegenheiten der Teilnehmer** wahr. Sie hat insbesondere die gemeinschaftlichen **Anlagen herzustellen** und zu unterhalten (§ 42) und die erforderlichen Bodenverbesserungen auszuführen, …“



Quelle: pixabay

Aufgaben der Teilnehmergemeinschaft

Übertragene Aufgaben

nach § 18 Abs. 2 FlurbG:
„Die Länder können **weitere Aufgaben** und Befugnisse, die nach diesem Gesetz **der Flurbereinigungsbehörde** zustehen, der Teilnehmergemeinschaft übertragen.“



Quelle: pixabay

Übertragene Aufgaben der Teilnehmergemeinschaft

Was ist das konkret?

Wege- und Gewässerplan mit landschaftspflegerischem Begleitplan
=> Alle Maßnahmen, die im Verfahren umgesetzt werden sollen

Wertermittlung der Flächen
⇒ Sichert die Wertgleichheit (alt-neu)

Flurbereinigungsplan
=> Ergebnis der Neuordnung der Flächen



Quelle: pixabay

Wer trägt die Kosten des Verfahrens?

Das FlurbG unterscheidet zwei Kostenarten:

Verfahrenskosten: vereinfacht sind das die Behördenkosten
Diese Kosten trägt das Land

Ausführungskosten: das sind die Kosten zur Umsetzung der Maßnahmen
Diese Kosten trägt die Teilnehmergemeinschaft



Sie erhält dabei aber erhebliche Fördermittel (65 – 90 %)



Quelle: LK Zwickau

Und wer trägt die nicht durch Fördermittel gedeckten Anteile?

Die Teilnehmer, denn diese haben den größten Vorteil von der Neuordnung der Flächen

Jeder Teilnehmer hat einen Anteil nach dem Wert seiner (neuen) Flächen zu leisten.

Oftmals tragen auch Dritte einen Teil der Kosten (z. B. die Gemeinde oder die Bewirtschafter)

Die voraussichtliche Höhe der Eigenanteile wird vor der Anordnung des Verfahrens bekannt gegeben.
Eigenleistungen können auch durch Arbeitsleistungen abgearbeitet werden.

Ein kurzes Fazit:

1. Die „Kernkompetenz Bodenordnung“ ermöglicht viele Vorhaben überhaupt erst
2. Denken Sie „grenzenlos“!
3. Die Teilnehmer entscheiden selbst, was gemacht wird
4. Gesetzlich geregeltes Verfahren garantiert das Eigentum