

Ländliche Neuordnung in Sachsen

- 76 Flurstücke – 70 Hektar einvernehmlich getauscht!
Freiwilliger Landtausch Jänkendorf-Niesky
- Projekt des Landkreises Görlitz

76 Flurstücke – 70 Hektar einvernehmlich getauscht! Freiwilliger Landtausch Jänkendorf-Niesky nach § 103a FlurbG

Ausgangslage

Mit einem Freiwilligen Landtausch nach § 103a Flurbereinigungs-gesetz (FlurbG) lassen sich ländliche Grundstücke in einem schnellen und einfachen Verfahren neu ordnen – dies ist inzwischen hinlänglich bekannt. Meist betrifft dieser Tausch jedoch nur wenige Flurstücke, die zur Verbesserung der Agrarstruktur oder zur Unterstützung von Naturschutzprojekten getauscht werden. So beträgt die durchschnittliche Größe der Landtauschverfahren in Sachsen etwa 5 ha.

In den letzten Jahren wurden im Landkreis Görlitz auch umfangreichere Verfahren des Freiwilligen Landtausches durchgeführt. Ein Beispiel ist der Freiwillige Landtausch Jänkendorf-Niesky. Er umfasste 76 Flurstücke von 4 Tauschpartnern, hatte eine Verfahrensfläche von 70,2 Hektar und verteilte sich auf 6 Gemarkungen in 2 Gemeinden.

Beteiligt waren der Freistaat Sachsen, ein ortsansässiger Landwirtschaftsbetrieb und zwei Privateigentümer. Letztere mit zwei Flurstücken in Form einer Erbengemeinschaft in unterschiedlichen Eigentümerkonstellationen.

Der Freistaat Sachsen war Eigentümer von 49 Tauschflurstücken in den Gemeinden Jänkendorf und Niesky. Diese Flächen lagen sehr verstreut, was die Verwertung und vor allem die Verpachtung erheblich erschwerte.

Dem ortsansässigen Landwirtschaftsbetrieb als größtem Flächeneigentümer und Bewirtschafter in Jänkendorf und Umgebung war insbesondere daran gelegen, durch den Tausch seine Eigentumsflächen abzurunden.

Die Privateigentümer waren an einer für sie günstiger gelegenen Fläche interessiert.

Planung

Zunächst versuchten die Tauschpartner selbstständig, den Tausch miteinander zu vereinbaren. Erste Ideen der potentiellen Tauschpartner dazu gab es bereits im Jahr 2017. Die Vielzahl der grundsätzlich verfügbaren Flächen in unterschiedlicher Lage erschwerte es, eine Lösung zu finden, mit der alle Tauschpartner zufrieden waren und die »nebenbei« auch noch einen wertgleichen Tausch sicherstellte.

So konnte erst am 11. Oktober 2021, nachdem ein von allen getragenes Konzept zum Tausch gefunden wurde, der gemeinsame Antrag auf Durchführung des Verfahrens bei der oberen Flurbereinigungsbehörde des Landkreises eingereicht werden.

Durchführung

Ein unverzichtbares Merkmal des Freiwilligen Landtausches ist es, dass sich die Tauschpartner grundsätzlich über den Tausch einig sind. Erst mit der Einreichung des gemeinsamen Antrages durch die Tauschpartner konnte daher die Behörde tätig werden. Sie hatte zunächst zu prüfen, ob die Teilnehmer »glaubhaft dargelegt haben, dass sich der Tausch verwirklichen lässt« (§ 103c FlurbG). Diese Prüfung mündete in einer Tauschvereinbarung und letztendlich in der Anordnung des Freiwilligen Landtauschs durch den Flurbereinigungsbeschluss vom 13. April 2022.

Im Anschluss wurde der Tauschplan aufgestellt, den Tauschpartnern erörtert und durch diese am 7. Februar 2023 genehmigt.

Der neue Rechtszustand ist am 01. Juli 2023 eingetreten. Derzeit werden die öffentlichen Bücher (Kataster und Grundbuch) berichtigt.

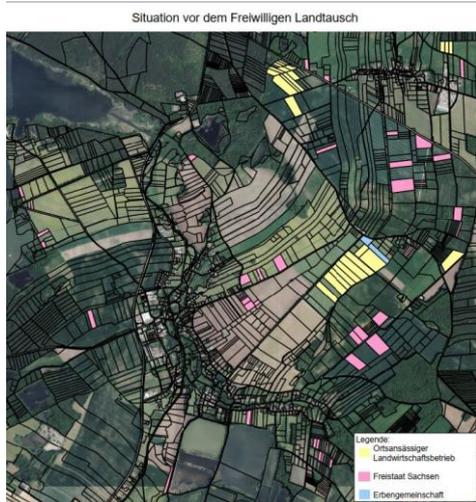


Abbildung 1: Situation vor dem Landtausch © GeoSN/Landkreis Görlitz

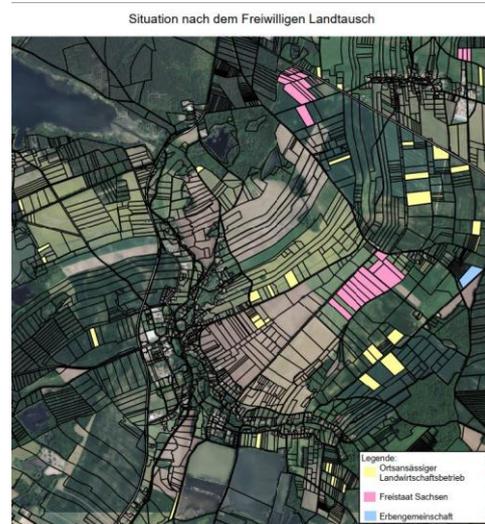


Abbildung 2: Situation nach dem Landtausch © GeoSN/Landkreis Görlitz

Auf den Karten Situation »vor« und »nach« dem Freiwilligen Landtausch sind die Veränderungen sichtbar. Der Freistaat Sachsen verfügt nunmehr über 2 große zusammenhängende Areale in Jänkendorf und Niesky. Für den Landwirt konnten durch den Tausch weitere Flächen an sein bereits vorhandenes landwirtschaftliches Eigentum gelegt werden. Dies führt zu einer Verbesserung der Bewirtschaftung. Auch die Privateigentümer haben eine ihren Vorstellungen entsprechende neue Fläche erhalten.

Finanzierung

Den Tauschpartnern sind keine Kosten entstanden. Katastervermessungen waren nicht erforderlich, da ausschließlich ganze Flurstücke getauscht wurden. Aufgrund der Befreiung von Kosten, Gebühren etc. nach § 108 FlurbG sind auch die Arbeiten zur Berichtigung der öffentlichen Bücher kostenfrei.

Der Tausch erfolgte für alle Tauschpartner wertgleich, so dass auch untereinander keine Geldausgleiche für Mehr- oder Minderausweisungen zu leisten waren.

Fazit

Der Freiwillige Landtausch Jänkendorf-Niesky zeigt, dass mit dieser Verfahrensart Flächenzusammenlegungen in Größenordnungen gelingen können, die so manches Vereinfachte Flurbereinigungsverfahren übersteigen. Gerade wenn in einem Gebiet keine Wegebaumaßnahmen erforderlich sind, bietet sich auch ein größer angelegter Freiwilliger Landtausch an, um die Agrarstruktur vergleichsweise schnell und kostengünstig zu verbessern. Im konkreten Fall war das möglich, da die Anzahl der Tauschpartner gering war. Mit steigender Zahl an Tauschpartnern steigt der Abstimmungsbedarf enorm, die Übersichtlichkeit des Verfahrens leidet und Terminabstimmungen werden erschwert.

Dies führt dann zu Verfahrensverzögerungen oder – wenn eine Einigung nicht erzielt werden kann – ggf. zur Einstellung des Verfahrens.

Derart umfangreiche Landtauschverfahren bedürfen in jedem Fall einer längeren Vorbereitungszeit. Idealerweise sollte dabei die Flurbereinigungsbehörde oder eines der zugelassenen Helferbüros eine moderierende Rolle wahrnehmen, um den potenziellen Teilnehmern Lösungsansätze aufzuzeigen.

Als positiver Nebeneffekt sei genannt, dass der Freistaat Sachsen in Jänkendorf nunmehr über den – idealen – Standort für einen Mobilfunkmasten verfügt, für welchen die Planungen bereits laufen.

Ansprechpartner für weitere Informationen

Landratsamt Görlitz
Außenstelle Löbau
Amt für Vermessungswesen und Flurneuordnung
Abt. Flurneuordnung und Landwirtschaft
Georgewitzer Straße 42
02708 Löbau

flurbereinigungsbehoerde@kreis-gr.de