

Ländliche Neuordnung in Sachsen Projekt des Monats Mai 2023

Flurbereinigung Ebersbach – Vorbereitung und Antragsprüfung, Landkreis Zwickau



Abbildung 1: Situation rund um die Betriebsflächen des Antragstellers
© Sächsische Landsiedlung GmbH/ Geodaten Sachsen (GeoSN)

Das Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) kennt fünf verschiedene Verfahrensarten. Diese unterscheiden sich hinsichtlich der möglichen Anordnungsgründe und diverser rechtlicher Rahmenbedingungen. Das folgende Beispiel verdeutlicht, wie die obere Flurbereinigungsbehörde einen Antrag auf Durchführung eines Flurbereinigungsverfahrens prüft, gegebenenfalls weitere Vorarbeiten durchführt und sich schließlich für eine geeignete Verfahrensart entscheidet.

Ausgangssituation

Die Waldenburger Agrar GmbH beantragte bei der örtlich zuständigen oberen Flurbereinigungsbehörde des Landkreises Zwickau die Durchführung eines Freiwilligen Landtauschs nach §§ 103 a ff FlurbG. Zielstellung des Verfahrens ist die Änderung der Grenzen im Bereich der Betriebsfläche des antragstellenden Landwirts in Abgrenzung zur Betriebsfläche ei-

nes benachbarten Landwirts sowie die Grundstücksarrondierung an der Straße „Zum Schmiedeberg“. Insgesamt sind 18 Flurstücke mit ca. 14,6 ha Fläche und acht Grundeigentümer betroffen.

Der Landtausch ist nicht durch den Austausch ganzer Flurstücke realisierbar, vielmehr müssen 24 Teilflächen gebildet werden – vergleiche Abbildungen 2 und 3).



Abbildung 2: Situation rund um die Betriebsflächen des Antragstellers © Sächsische Landsiedlung GmbH/ Geodaten Sachsen (GeoSN)



Abbildung 3: Situation an der Straße „Zum Schmiedeberg“ © Sächsische Landsiedlung GmbH/ Geodaten Sachsen (GeoSN)

Verfahrensweise

Prüfung

Der Antrag auf Durchführung eines Freiwilligen Landtausches ist einer rechtlichen und sachlichen Prüfung zu unterziehen.

1. Prüfung zu § 103a FlurbG

Es dürfen nur ländliche Grundstücke neu geordnet werden. Das Verfahrensgebiet ist den Städten Glauchau und Waldenburg zugehörig, eine städtische Prägung liegt jedoch nicht vor. Die Flächen werden vorrangig landwirtschaftlich genutzt. Die Ortslage Ebersbach besteht aus einer dünn bebauten Streusiedlung und ist durchweg dörflich geprägt. Mehrere der Tauschflurstücke sind mit Wohngebäuden bebaut, es existiert aber kein baurechtliches Planungsgebiet.

Das Verfahren muss der Verbesserung der Agrarstruktur dienen oder aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege durchgeführt werden.

Gründe des Naturschutzes und der Landschaftspflege liegen nicht vor.

Ob eine Verbesserung der Agrarstruktur als Anordnungsgrund tatsächlich vorliegt, ist bei Nichtlandwirten als Verfahrensbeteiligte besonders kritisch zu prüfen. Bei den Verfahrensbeteiligten handelt es sich um 2 Landwirte und um 6 Nichtlandwirte. Ein Bezug zur Agrarstruktur ist bei der Neuordnung im Bereich der Landwirtschaftsbetriebe direkt ersichtlich. Gerade bei der Neuordnung entlang der Straße „Zum Schmiedeberg“ profitieren jedoch vorrangig die Nichtlandwirte vom Verfahren, da mit der Besei-

tigung der Nutzungsdifferenzen an der öffentlichen Straße eine rechtliche Sicherung der Zuwegung zu den Wohngrundstücken einhergeht.

2. Prüfung zu §§ 103b und 103c FlurbG

Der Antrag auf Durchführung eines Freiwilligen Landtausches liegt in *Schriftform* vor, ebenso die *Erklärung der Tauschpartner und eine Kartendarstellung der beabsichtigten Änderungen*. Das Einvernehmen der Tauschpartner bzgl. Lage, Zuschnitt der Tauschflächen liegt somit vor, Rechte Dritter sind nicht berührt. Allerdings lässt der Umfang der Tauschflächen eine *schnelle und einfache Verfahrensdurchführung* nicht erwarten. Die Bildung von 24 Tauschflächen in einem weitgehend unvermessenen Katasterbestand macht eine komplexe Katastervermessung mit hohen Kosten notwendig, hinzu kommt die Betroffenheit von Gewässer- und Wohngrundstücken.

Prüfungsergebnis

Die Tauschflächen sind als ländliche Grundstücke einzuordnen. Ein Freiwilliger Landtausch kann hier aber nicht durchgeführt werden, da die Voraussetzungen gemäß §§ 103a ff. FlurbG nicht gegeben sind. Insbesondere ist auch eine zügige und weitgehend unkomplizierte Durchführbarkeit nicht glaubhaft nachgewiesen. Der Antrag war damit zurückzuweisen.

Unbeschadet dessen besteht dringender bodenordnerischer Regelungsbedarf an ländlichen Grundstücken, insbesondere an den landwirtschaftlichen Betriebsflächen. Daher wurde



in Abstimmung mit dem Antragsteller und weiteren örtlichen Akteuren die Durchführbarkeit anderer Verfahrensarten nach dem FlurbG geprüft. Aufgrund der Gegebenheiten kommen dafür insbesondere das Vereinfachte Flurbereinigungsverfahren nach § 86 FlurbG und das Beschleunigte Zusammenlegungsverfahren nach §§ 91 ff. FlurbG in Betracht.

Folgende Ziele werden verfolgt:

- Auflösung der vorhandenen Nutzungskonflikte
- Klärung der Eigentumsverhältnisse an der öffentlichen Straße (Zum Schmiedeberg)
- Anpassung der Grenzen im Bereich der Betriebsflächen der beiden landwirtschaftlichen Betriebe
- Herstellung der Übereinstimmung zwischen tatsächlicher Nutzung und Eigentums Grenzen lt. Kataster
- Zweckmäßiger Zuschnitt der Flurstücke (nach Lage, Form, Größe), ggf. Zusammenlegung
- Verbesserung der Bewirtschaftung und Nutzung der Betriebsflächen und der landwirtschaftlichen Flächen

Fazit

Es sind Vorerhebungen zur Prüfung der Durchführbarkeit eines Flurbereinigungsverfahrens, zur Festlegung der Verfahrensart und ggf. zur Abgrenzung eines Verfahrensgebietes durchzuführen. Die Flurbereinigungsbehörde definierte hierzu ein Untersuchungsgebiet – vgl. Abb. 3 – und beauftragte die Sächsische Landsiedlung GmbH (SLS) in Meißen, welche die Arbeiten als Verwaltungshelfer ausführte.

Ergebnis

Im Ergebnis der umfangreichen Vorerhebungen wird im Vorerhebungsbericht die Durchführung eines Vereinfachten Flurbereinigungsverfahrens gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 und 3 FlurbG empfohlen. Damit können die Verfahrensziele zur Verbesserung der Agrarstruktur in Verbindung mit der Förderung der allgemeinen Landeskultur und Landentwicklung, insbesondere durch die Beseitigung von Landnutzungskonflikten, nachhaltig erreicht werden.



Abbildung 4: Abgrenzung des Vorerhebungsgebietes © Sächsische Landsiedlung GmbH/ Geodaten Sachsen (GeoSN)

Die zuständige Obere Flurbereinigungsbehörde folgte dieser Empfehlung. Sie ordnete das Verfahren Ebersbach nahezu identisch mit dem Gebiet der Vorerhebungen per Flurbereinigungsbeschluss vom 28.02.2023 an.



Ansprechpartner für weitere Informationen

Landkreis Zwickau
Amt für Ländliche Entwicklung und Vermessung
Postanschrift: Postfach 10 01 76, 08067 Zwickau
Dienstszitz: Gerhart-Hauptmann-Weg 1-2, 08371 Glauchau
Telefon: 0375 4402-25602
E-Mail: ale@landkreis-zwickau.de

