

Flurneuordnung Dornhan

Merkblatt zum Wunschtermin

Sehr geehrte Teilnehmer,

das Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) gibt allen Teilnehmern die Möglichkeit, auf ihre Landabfindung Einfluss zu nehmen. Nach § 57 FlurbG ist vorgesehen, dass die Teilnehmer zu ihren Wünschen gehört werden. Beim Wunschtermin sind Sie als Teilnehmer*in aufgerufen, sich über die zweckmäßige Neugestaltung ihrer Grundstücke selbst Gedanken zu machen. Stellen Sie bitte hierbei folgende Überlegungen an:

- Orientieren Sie sich über die vom neuen Wegenetz gebildeten Blöcke und deren Größe anhand der Besitzstandskarte. Jeder Block hat eine vierstellige Nummer (in blau).
- Lösen Sie sich von der bisherigen Feldeinteilung und machen Sie sich Gedanken über die künftige Bewirtschaftung Ihres Betriebes bzw. über die Pachtverhältnisse Ihrer Grundstücke.
- Eine gute Zusammenlegung der Grundstücke bringt die größte Arbeitersparnis. Geringfügige Entfernungsverluste und Veränderungen in der Bodengüte und Nutzungsart sind demgegenüber unbedeutend.

Um Sie bei der Vorbereitung zum Wunschtermin zu unterstützen, haben wir in diesem Merkblatt einige Hinweise für Sie zusammengestellt:

Wert der Grundstücke

Maßgebend für die Gestaltung Ihres neuen Besitzstandes ist der Wert Ihrer Einlagegrundstücke. Unter Wert versteht man dabei nicht nur den Wert, wie er bei der Bodenbewertung ermittelt wurde, sondern auch andere wertbestimmende Faktoren wie Bodenart, Nutzungsart, Hängigkeit und Entfernung. Dieser Wert (ohne Berücksichtigung der Entfernung) ist für alle Flurstücke im Verfahren mit der Feststellung der Wertermittlung (Feststellungsbeschluss vom 06.10.2021, der unanfechtbar ist) als Grundlage bindend.

Die Zuteilung erfolgt nach Wert und nicht nach Fläche. Jeder Wechsel bei der Bodenklasse (rd. eine halbe Bodenklasse wird als akzeptabel beurteilt) bedeutet weniger oder mehr an Fläche. Das heißt: Besserer Boden ergibt weniger Fläche, schlechterer Boden mehr Fläche. Am Einlagewert wird der Abzugssatz für die gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen (z.B. Wegenetz und Ausgleichsmaßnahmen), hier im Verfahren Dornhan in Höhe von 2,7 % angebracht, was dem sog. ‚Anspruch‘ eines Eigentumsverhältnisses in Werteinheiten entspricht. Diesem ‚Anspruch‘ im Alten Bestand steht die ‚Abfindung‘, also die Werteinheiten im Neuen Bestand, gegenüber.

Land von gleichem Wert

Die Abfindung muss dem Anspruch entsprechen. Niemand hat einen Anspruch auf Abfindung in einer bestimmten Lage, auch nicht in alter Lage. Niemand kann daher Besseres erwarten, als eingebracht wurde. Nach dem Gesetz hat jede*r Teilnehmer*in Anspruch auf Land von gleichem Wert, aber nicht auf Grundstücke in alter Lage. Ausnahmen gibt es in der Regel für Flächen, auf denen z.B. Gebäude stehen.

Unvermeidbare Mehr- und Minderausweisung

Wegen z.B. vorhandener sonstiger Elemente (z.B. Wege, Gehölze usw.) ist es nicht immer möglich, dass die Abfindung ganz exakt dem errechneten Anspruch entspricht. Diese Abweichungen werden als unvermeidbare Mehr- oder Minderausweisung bezeichnet und sind in Geld auszugleichen. Umfasst die Abfindung also einen geringeren Wert als der Anspruch, so erhält der*die Teilnehmer*in Geld; im umgekehrten Fall muss der*die Teilnehmer*in den Mehrwert bezahlen. Grundsätzlich bemüht sich die Flurbereinigungsbehörde, die Abweichungen möglichst gering zu halten. Derzeit ist der sog. Kapitalisierungsfaktor bei 240 €/Werteinheit. Sollte also z.B. eine unvermeidbare Minderweisung von 0,10 Werteinheiten entstehen, erhält der*die Teilnehmer*in 24,00 € ausgezahlt.

Bodenwerte und Blöcke

Informationen über die Bodenwerte können Sie aus den Bodenwertkarten entnehmen. Sie liegen während des Wunschtermins im Besprechungszimmer aus. Die Bodenwertkarten können auch im Internet unter der Adresse www.landkreis-rottweil.de abgerufen werden; hier unter *Landratsamt, Dienstleistungen, Flurbereinigung Dornhan*.

Die neuen Gewanne sind in nummerierte Blöcke eingeteilt, die Sie aus der beiliegenden Besitzstandskarte ersehen können.

Erläuterungen zum Erhebungsbogen ‚Wünsche für die Zuteilung‘:

Eigene Wünsche und Vollmachten

Jede*r Teilnehmer*in kann nur Wünsche für die Gestaltung der eigenen neuen Grundstücke vorbringen. Bei einer Wunschabgabe für andere Beteiligte müssen Sie eine Vollmacht vorlegen. Auch vom Ehepartner, von Verwandten, Verpächtern, bei Erbengemeinschaften usw. ist eine Bevollmächtigung notwendig. Die Unterschrift auf der Vollmacht muss amtlich beglaubigt werden (z.B. durch die untere Flurbereinigungsbehörde oder das Bürgermeisteramt). Die Beglaubigung ist i.d.R. kosten- und gebührenfrei. siehe Anlage

Zu 1. Wichtige Kontrolle

Bitte überprüfen Sie im „Flurbereinigungsnachweis - Alter Bestand“ die aufgeführten Flurstücke auf Vollständigkeit. Sollten Sie fehlende Flurstücke feststellen, teilen Sie dies bitte umgehend der Flurbereinigungsbehörde mit.

Zu 2. und 3. Betriebseinheit

Teilen Sie der Flurbereinigungsbehörde hier mit, ob Sie Ihre Flächen verpachtet haben oder selber bewirtschaften und mit wem Sie ggf. eine Betriebseinheit bilden. Zu einer Betriebseinheit gehören Grundstücke, die von einem Betrieb bewirtschaftet werden und die im Grundbuch unter verschiedenen Eigentümern eingetragen sind (Ehefrau, Ehemann, Eltern, Kinder, Verwandte).

Zu 4. Pachtverhältnisse

Grundsätzlich wird durch die Zuteilung in bestehende Pachtverhältnisse nicht eingegriffen. Oft wird jedoch die Zuteilung zum Anlass genommen, die Pachtverhältnisse im gegenseitigen Einvernehmen zwischen Verpächter und Pächter neu zu regeln.

- Bei mündlich geschlossenen Pachtverhältnissen gilt die gesetzliche Regelung. Bei Fragen hierzu wenden Sie sich bitte an das Landwirtschaftsamt.
- Auch Pachtflächen können zu der Abfindung des Pächters gelegt werden, wenn es der Verpächter wünscht und die Grundstücke in Qualität und Lage zu der Abfindung des Pächters passen. **Dazu sollen sich Pächter und Verpächter absprechen und ggf. gleichlautende Wünsche abgeben.**

Pachtflächenmanagement:

Um die Bewirtschafter zum Zeitpunkt der Besitzeinweisung oder später dabei zu unterstützen, ihre Flächen zusammen mit den Pachtflächen großflächig bewirtschaften zu können, bietet die Flurbereinigungsbehörde an, unabhängig vom Zuteilungsentwurf und den bestehenden Pachtverträgen, eine unverbindliche Planung hierfür zu erarbeiten. Die Planung wird nur aufgestellt und kann nur Erfolg haben, wenn die Eigentümer und Bewirtschafter hier alle zustimmen. Das Ergebnis der Abfrage teilen wir nach Auswertung der Wunschtermine öffentlich mit.

Zu 5. Die Angabe der Wünsche in Varianten

Sollten Sie künftig nicht mehr an Ihren Flächen oder Teilen davon interessiert sein, können Sie sich mit Geld anstatt in Land abfinden lassen.

Sind Sie der Meinung, dass Ihre Flächen oder Teile davon, nicht verlegbar sind, bitten wir Sie, uns den Grund zu nennen, damit wir Ihr Anliegen beurteilen können.

Bei der Vielzahl der Teilnehmer ist zu erwarten, dass sich Wünsche überschneiden werden. Deshalb sollten Sie sich auf alle Fälle Varianten zu Ihren Wünschen überlegen und angeben. Maßgebend für eine gelungene Zuteilung und der Berücksichtigung von Wünschen ist, dass die Wünsche realistisch sind, mit den Zielen der Flurbereinigung vereinbar sind und den gegeneinander abzuwägenden Interessen der anderen Teilnehmer nicht entgegenstehen.

Zu 6. Sonstige Wünsche

Bitte berücksichtigen Sie bei Ihren Wünschen, wie Sie mit Ihren Grundstücken umgehen wollen, wenn Ihre alten Flurstücke z.B. in Schutz- oder Sondergebieten wie Windkonzentrationsflächen liegen.

Zu 7. Hinweis

Die Flurbereinigungsbehörde kann im Wunschtermin weder Zusagen machen noch etwas in Aussicht stellen. Ihre Wünsche werden besprochen, es wird nichts versprochen.

Zu 8. Datenschutzhinweis

Die erhobenen Daten werden unter datenschutzrechtlichen Vorgaben ausschließlich für die Bearbeitung des Flurneuordnungsverfahrens Dornhan erhoben.

Was ist der nächste Arbeitsschritt?

Erst wenn alle Wunschtermine abgeschlossen sind und unter Heranziehung der bisher erstellten Unterlagen, wie bspw. dem Wege- und Gewässerplan, den Vorgaben aus den Schutzgebietsgrenzen, Lebensraumtypen und Windkonzentrationsflächen sowie unter Berücksichtigung weiterer, z.B. örtlicher Gegebenheiten wie Bachläufe, Raumkanten oder sonstigen möglichen Nutzungen, erarbeitet die Flurbereinigungsbehörde den so genannten Zuteilungsentwurf. In diesem werden die neuen Flurstücke dargestellt. Nach dem FlurbG ist die Abfindung so zu bestimmen, wie es den gegeneinander abzuwägenden betriebswirtschaftlichen Verhältnissen und Interessen aller Teilnehmer*innen am besten entspricht.

Wunschtermin und Zuteilung der neuen Grundstücke werden ausschließlich von der Flurbereinigungsbehörde durchgeführt. Der Vorstand der Teilnehmergeinschaft wirkt hierbei nicht mit. Bitte wenden Sie sich daher mit Fragen, die Ihre Landabfindung betreffen, ausschließlich an die Flurbereinigungsbehörde.

Häufig gestellte Fragen mit Antworten

Was geschieht mit den bisherigen Eintragungen im Grundbuch?

Bitte prüfen Sie in Ihrem bestehenden Grundbuch, ob eingetragene Lasten wie Hypotheken, Grundschulden, Nießbrauch- und Leibgedingsrechte veraltet oder hinfällig geworden sind. Lassen Sie bitte baldmöglichst löschen, was nicht mehr erforderlich ist, da sonst die neuen Grundstücke auch wieder damit belastet werden müssen. Alle Rechte, die im Grundbuch bei den bisherigen Grundstücken stehen, werden auf den neuen Grundstücken wieder begründet, es sei denn, dass Sie durch das Flurneuordnungsverfahren entbehrlich geworden sind.

Kann ich weiter Kauf-, Tausch und sonstige Verträge notariell abwickeln?

Kauf-, Tausch- und sonstige Verträge sind jederzeit möglich. Nach dem Wunschtermin sollten sie aber möglichst vermieden werden und nur in Ausnahmefällen, nach vorheriger Rücksprache mit der Flurbereinigungsbehörde, abgeschlossen werden. Für bereits abgeschlossene Verträge, die im Grundbuch noch nicht erledigt sind, sollte schnellstmöglich beim Notariat die Eintragung veranlasst werden. Veränderungen im Grundbuch, die nach dem 01.Juli 2022 eingetragen werden, können im Zuteilungsentwurf in der Regel nicht mehr berücksichtigt werden.

Wann entstehen die neuen Flurstücke und wann und wie werden sie in Besitz genommen?

Die so genannte vorläufige Besitzeinweisung ist für einen Stichtag voraussichtlich im Herbst 2024 geplant. Hierzu erhalten Sie zu gegebener Zeit vorab einen Auszug mit den neuen Flurstücken sowie eine Karte mit der Darstellung der neuen Grenzen. Der Stichtag wird im Übergangszeitraum der Ernte gelegen sein und kann erst nach Prüfung des Zuteilungsentwurfs endgültig festgelegt werden. Auf diesen Zeitpunkt hin werden auch, wo erforderlich, entbehrlich gewordene Wege rekultiviert und die neuen Grenzen mit Pflöcken und Flurstücksnummern in der Örtlichkeit kenntlich gemacht.

Rottweil, im Januar 2022

gez. Helmstädter