

**Richtlinie des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft  
über die Durchführung der Flurbereinigung unter Anwendung  
der §§ 87 ff. des Flurbereinigungsgesetzes  
(Unternehmensflurbereinigung)**

Vom 01. Januar 2012

Großbaumaßnahmen des Bundes, des Landes oder von Versorgungs- und Verkehrsunternehmen beanspruchen regelmäßig Grund und Boden in erheblichem Umfang und greifen in vielfältiger Hinsicht in das Wirkungsgefüge ländlicher Räume ein. Zur Minderung des damit verbundenen Eingriffs in die Rechte der einzelnen Grundeigentümer sowie zur Beseitigung oder Vermeidung von Schäden für die allgemeine Landeskultur bietet sich in der Regel eine Neuordnung des von der Baumaßnahme betroffenen Gebiets an. Dabei hat die Flurbereinigungsbehörde das Gebot der Verhältnismäßigkeit zu beachten.

Die Neuordnung ist insbesondere dann zu prüfen, wenn die in dem Gebiet vorhandenen Erschließungsanlagen eigentums- und planungsrechtlich einer Neuregelung bedürfen. Bei der Umsetzung von Großvorhaben sind deshalb die Instrumente der Landentwicklung einzusetzen, um eine eigentums-, sozial- und umweltverträgliche Einbindung dieser Infrastrukturmaßnahmen in das Wirkungsgefüge ländlicher Räume zu erreichen. Damit lassen sich negative Wirkungen auf die betroffenen Räume vermindern und positive Impulse optimal zur Entfaltung bringen. Mit Hilfe der Landentwicklungsinstrumente können konkurrierende Fachplanungen zu einem Planungsverbund zusammengeführt und die Maßnahmen kostengünstig realisiert werden.

Das Flurbereinigungsverfahren unter Anwendung der §§ 87 ff. des Flurbereinigungsgesetzes (FlurbG) i. d. F. vom 16.03.1976 (BGBl. I S. 546), zuletzt geändert durch Art. 17 des Gesetzes vom 19.12.2008 (BGBl. I S. 2794), ist auf die besonderen Gegebenheiten bei solchen Maßnahmen abgestellt. Entsprechendes gilt auch für Vorhaben nach § 190 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) und nach § 72 des Landbeschaffungsgesetzes vom 23.02.1957 (BGBl. I S. 134), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 11.08.2009 (BGBl. I S. 2723).

Das Unternehmensverfahren nach den §§ 87 ff. FlurbG verfolgt den Zweck, den entstehenden Landverlust auf einen größeren Kreis von Eigentümern zu verteilen, die Zerschneidung zusammenhängender Besitzstücke und die Unterbrechung des Straßen-, Wege- und Gewässernetzes durch Neuordnung zu regeln sowie die durch das Unternehmen entstehenden landeskulturellen Nachteile zu vermeiden oder auszugleichen. Gleichzeitig wird das von dem Unternehmen benötigte Land rechtzeitig und in richtiger Lage bereitgestellt; dies gilt auch für Ausgleichs- und Ersatzflächen bei Eingriffen in Natur und Landschaft. Weiterhin lassen sich im Verfahren auch die Ziele der §§ 1 und 37 FlurbG (Neugestaltungsauftrag) und des § 53 Abs. 1 und 2 Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LwAnpG) i. d. F. vom 03. 07. 1991 (BGBl. I S. 1418), zuletzt geändert durch Artikel 7 Abs. 45 des Gesetzes vom 19.06.2001 (BGBl. I S. 1149) (Neuordnungsauftrag) mit verwirklichen.

In der Unternehmensflurbereinigung ist der Unternehmensträger von dem Nachweis befreit, sich ernsthaft und vergeblich um den freihändigen Erwerb der von ihm benötigten Grundstücke zu angemessenen Bedingungen bemüht zu haben.

Eine ergänzende Anwendung der Vorschriften des Enteignungsgesetzes des Landes Brandenburg (EntG Bbg) vom 19.10.1992 (GVBl. I S. 430) zuletzt geändert durch Gesetz vom 07. Juli 1997 (GVBl.I/97, [Nr. 07], S.72, 73) oder anderer enteignungsrechtlicher Vorschriften kommt nur in Betracht, soweit das Flurbereinigungsgesetz ausdrücklich auf das für das Unternehmen geltende Gesetz verweist (§ 88 Nrn. 6, 7 FlurbG; § 89 FlurbG).

Die Notwendigkeit, für das Unternehmen an einer bestimmten Stelle Land in großem Umfang ausweisen zu müssen, verträgt sich grundsätzlich nicht mit dem in Verfahren nach §§ 1 und 37 FlurbG und § 53 LwAnpG zu erfüllenden Anspruch der Teilnehmer auf wertgleiche Landabfindung. In der Unternehmensflurbereinigung ist daher der Anspruch auf wertgleiche Landabfindung nach § 44 Abs. 1 FlurbG im Hinblick auf das Vorhaben des Unternehmens gem. § 88 FlurbG durch besondere Rechtsvorschriften eingeschränkt.

Der Unternehmensträger erhält eine wirkungsvolle Unterstützung zur Verwirklichung seines Vorhabens. Insbesondere kann der Unternehmensträger in den Besitz oder die Nutzung der von ihm benötigten Grundstücke durch vorläufige Anordnung nach § 88 Nr. 3 FlurbG frühzeitig eingewiesen werden. Der frühzeitige Erwerb von geeignetem Ersatzland durch den Unternehmensträger ist zur Vermeidung von vorübergehenden und nachhaltigen Nachteilen sowohl für die landwirtschaftlichen Betriebe als auch für den Naturhaushalt anzustreben.

Im Hinblick auf die Entscheidung, ob durch die Enteignungsbehörde ein Antrag auf Einleitung einer Unternehmensflurbereinigung bei der oberen Flurbereinigungsbehörde zu stellen ist, ist eine frühzeitige Abstimmung des Unternehmensträgers mit der Flurbereinigungsverwaltung erforderlich. Bei der Ermittlung der Eigentumsverhältnisse, bei der Klärung der Wertigkeit und Verwendbarkeit von Ersatzflächen sowie bei Überlegungen zur Neugestaltung des betroffenen Gebietes ist eine gegenseitige Unterstützung geboten.

Für die Durchführung von Unternehmensverfahren gelten die nachstehenden Richtlinien:

#### **Inhaltsübersicht:**

1. Stellungnahme zu Planungen des Unternehmens
2. Voraussetzungen der Unternehmensflurbereinigung
3. Vorbereitung der Unternehmensflurbereinigung
4. Einleitung der Unternehmensflurbereinigung
5. Feststellung der Beteiligten
6. Landbevorratung für das Unternehmen

7. Teilnehmergeinschaft
8. Wertermittlungsverfahren gemäß §§ 27 bis 33 FlurbG
9. Landabzüge nach § 88 Nr. 4 FlurbG und gegebenenfalls § 47 FlurbG
10. Befreiung von Landabzügen nach § 88 Nr. 4 FlurbG und gegebenenfalls § 47 FlurbG
11. Geldabfindung und Geldentschädigung für die Landaufbringung
12. Entschädigung für Nachteile (§ 88 Nr. 5 FlurbG)
13. Vorläufige Anordnung nach § 88 Nr. 3 FlurbG i. V. m. § 36 FlurbG
14. Abfindungsanspruch der Teilnehmer
15. Ausführungskostenanteil des Unternehmensträgers (§ 88 Nr. 8 FlurbG)
16. Verfahrenskostenanteil des Unternehmensträgers (§ 88 Nr. 9 FlurbG)
17. Mitwirkung mehrerer Unternehmensträger
18. In-Kraft-Treten

## **1. Stellungnahme zu Planungen des Unternehmens**

- 1.1 Das Landesamt für ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung (LELF) ist als obere Flurbereinigungsbehörde Träger öffentlicher Belange. Es vertritt durch schriftliche und mündliche Stellungnahmen die Belange der Flurbereinigung und Flurneuordnung bei Planungen anderer Träger.
- 1.2 Die Stellungnahme soll die landwirtschaftliche Grundsituation und die Eigentumsstrukturen in dem betroffenen Gebiet darlegen. Hierbei sind unter Beachtung des Ergebnisses der Umweltverträglichkeitsprüfung die zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens auf die allgemeine Landeskultur (Land- und Forstwirtschaft, ländliches Straßen-, Wege- und Gewässernetz, Landschaft, Kleinklima, Erholungswert der Landschaft, Dorfstruktur) aufzuzeigen. Gegebenenfalls sind Vorschläge für eine alternative Planung darzustellen und zu begründen. Gleichzeitig soll geprüft und in der Stellungnahme erläutert werden, ob und wo die Durchführung einer Unternehmensflurbereinigung zweckmäßig und hilfreich ist, um unternehmensbedingte nachteilige Auswirkungen auf die örtliche Agrarstruktur zu beheben oder zu mindern und warum die obere Flurbereinigungsbehörde die Voraussetzungen für eine Unternehmensflurbereinigung als gegeben ansieht.

## **2. Voraussetzungen der Unternehmensflurbereinigung**

- 2.1 Für das Unternehmen muss eine Enteignung, durch die ländliche Grundstücke in großem Umfang in Anspruch genommen werden, zulässig sein. Die Zu-

lässigkeit der Enteignung für das Unternehmen prüft die Enteignungsbehörde in eigener Zuständigkeit. Dabei überprüft sie auch, für wen die Enteignung zulässig ist. Grundlage der Überprüfung sind die enteignungsrechtlichen Vorschriften der entsprechenden Fachgesetze (z.B. Bundesfernstraßengesetz - FStrG, Allg. Eisenbahngesetz - AEG, Baugesetzbuch - BauGB, Landesbeschaffungsgesetz - LBG, Energiewirtschaftsgesetz - EnWG, Bundesberggesetz - BbergG, Brandenburgisches Wassergesetz - BbgWG, Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG). Die Zulässigkeit der Enteignung bedarf der Feststellung der Enteignungsbehörde. Es genügt, wenn die von der Planfeststellung für das Unternehmen erfassten Grundstücke nicht oder nicht vollständig zur Verfügung des Unternehmensträgers stehen. Dabei ist es unerheblich, ob der Unternehmensträger insgesamt über ausreichende Flächen an anderer Stelle verfügt. Das Interesse der Beteiligten an der Durchführung des Verfahrens (§ 4 FlurbG) ist für die Anordnung nicht erforderlich; auch die Voraussetzungen des § 1 FlurbG brauchen nicht vorzuliegen (§ 88 Nr. 1 Satz 2 FlurbG).

- 2.2 Der formelle Antrag der Enteignungsbehörde auf Einleitung eines Flurbereinigungsverfahrens muss vorliegen. Der Antrag auf Einleitung kann zurückgenommen werden mit der Folge, dass das Verfahren nicht einzuleiten bzw. wieder einzustellen ist. Der Unternehmensträger bzw. die von der Enteignung Betroffenen können bei der Enteignungsbehörde einen Antrag auf Einleitung eines Flurbereinigungsverfahrens anregen.
- 2.3 Das Planfeststellungsverfahren oder ein entsprechendes Verfahren für das Unternehmen, zu dessen Gunsten die Enteignung durchgeführt werden soll, muss zumindest eingeleitet sein.
  - 2.3.1 Das Planfeststellungsverfahren ist eingeleitet, wenn der Vorhabensträger/die planaufstellende Behörde alle relevanten Planunterlagen der Anhörungsbehörde zugeleitet und das Anhörungsverfahren beantragt hat.
  - 2.3.2 Als entsprechende Verfahren kommen in Betracht:
    - a) der Antrag des zuständigen Bundesministers auf Einleitung eines Flurbereinigungsverfahrens für Vorhaben nach § 72 des Landesbeschaffungsgesetzes;
    - b) der Antrag der Gemeinde auf Einleitung eines Flurbereinigungsverfahrens gem. § 190 BauGB, wenn durch einen Bebauungsplan land- oder forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke für städtebauliche Maßnahmen in Anspruch genommen werden sollen.
  - 2.3.3 Bei einem Verfahren auf der Grundlage des § 70 BbgNatSchG muss das entsprechende Gesetz oder die Rechtsverordnung für die Unterschutzstellung rechtskräftig sein bzw. ein entsprechender Bescheid mit Anordnung der sofortigen Vollziehbarkeit vorliegen.
- 2.4 Der den betroffenen Grundeigentümern entstehende Landverlust soll durch das Unternehmensverfahren auf einen größeren Kreis von Eigentümern verteilt und Schäden und Nachteile für die allgemeine Landeskultur, die durch das Unternehmen entstehen, durch Neuordnung vermieden werden.

- 2.5 Die voraussichtlich beteiligten Grundstückseigentümer müssen bei der Aufklärung nach § 5 FlurbG auf den besonderen Zweck des Verfahrens hingewiesen worden sein.
- 2.6 Die Entscheidung, ob eine Unternehmensflurbereinigung einzuleiten ist, ist auf überschlägige Nutzen-Kostenüberlegungen zu stützen.

### **3. Vorbereitung der Unternehmensflurbereinigung**

- 3.1 Bei flächenbeanspruchenden Großbaumaßnahmen, zu deren Durchführung die Anordnung einer Unternehmensflurbereinigung in Betracht kommt, hat der Unternehmensträger die obere Flurbereinigungsbehörde bereits im Stadium der vorbereitenden Planung als Träger öffentlicher Belange zu beteiligen (z. B. bei der Aufstellung des Linienentwurfs).
- 3.2 Die obere Flurbereinigungsbehörde ist von dem Unternehmensträger bei der weiterführenden Planung sowie bei der Aufstellung der Planfeststellungsunterlagen zu beteiligen, damit die Wechselwirkungen zwischen den Maßnahmen des Unternehmens und denen der Flurbereinigung rechtzeitig in beide Planungen einfließen können.
- 3.3 Sobald die Lage des Unternehmens hinreichend festliegt prüft die obere Flurbereinigungsbehörde gemeinsam mit dem Unternehmensträger, der Gemeinde, der landwirtschaftlichen Berufsvertretung und anderen geeigneten Stellen, ob Land in großem Umfang aufzubringen ist oder ob durch das Unternehmen Nachteile für die allgemeine Landeskultur zu erwarten sind, zu deren Beseitigung die Durchführung einer Unternehmensflurbereinigung zweckmäßig ist.

Sprechen diese Untersuchungen für die Durchführung einer Unternehmensflurbereinigung, so leitet der Unternehmensträger der oberen Flurbereinigungsbehörde unverzüglich die Ergebnisse der vorbereitenden Planung zu und teilt den Zeitplan der vorgesehenen Verwirklichung mit. Er unterrichtet gleichzeitig die zuständige Enteignungsbehörde über das Ergebnis.

Besteht Einvernehmen mit dem Unternehmensträger eine Unternehmensflurbereinigung einzuleiten, führt die obere Flurbereinigungsbehörde in Abstimmung mit dem Unternehmensträger für das geplante Flurbereinigungsgebiet Vorarbeiten durch.

- 3.4 Die obere Flurbereinigungsbehörde grenzt im Benehmen mit dem Unternehmensträger den Einwirkungsbereich des Unternehmens ab. Einwirkungsbereich ist der Teil des Flurbereinigungsgebietes, in dem Anlagen und Grundstücke von dem Unternehmen unmittelbar betroffen werden oder in dem von ihm verursachte Nachteile für die allgemeine Landeskultur (Durchschneidungsschäden, Missformen der Grundstücke, Unterbrechung des Straßen-, Wege- und Gewässernetzes, Eingriffe in den Naturhaushalt) zu beheben sind. Der Einwirkungsbereich ist so abzugrenzen, dass der entstehende Landverlust in angemessener Weise auf die Eigentümer zu verteilen ist. Das Flurbereinigungsgebiet soll durch örtlich und rechtlich vorhandene feste Linien begrenzt werden. Die Gebietsgrenze ist möglichst entlang von Flurstücksgrenzen zu legen. Für den Einwirkungsbereich ist eine auf volle Hektar aufgerundete Flächengröße festzulegen. Wird die Unternehmensflurbereinigung

durchgeführt, ohne dass zugleich eine Neuordnung im Sinne der §§ 1 und 37 FlurbG erforderlich ist, ist in der Regel das gesamte Flurbereinigungsgebiet Einwirkungsbereich.

Sind in einem Flurbereinigungsgebiet mehrere Unternehmen unterschiedlicher Träger geplant, so sind die zugehörigen Einwirkungsbereiche in Abstimmung mit allen Unternehmensträgern festzusetzen.

- 3.5 Die Flurbereinigungsbehörde erarbeitet in ständiger Abstimmung mit dem Unternehmensträger einen Vorentwurf zum Plan nach § 41 FlurbG und ermittelt überschlägig die Ausführungskosten für die als Folge des Unternehmens erforderlichen Anlagen und Maßnahmen. Der Vorentwurf ist in einer Karte darzustellen. Er soll aufzeigen, wie das Straßen-, Wege- und Gewässernetz und die landschaftspflegerischen Anlagen gestaltet werden müssen, um zur wirtschaftlichen Durchführung des Unternehmens beizutragen und geordnete Verhältnisse wiederherzustellen.

Kreuzungsbauwerke und andere unmittelbar durch das Unternehmen verursachte Anlagen einschließlich der Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen müssen mit dem Unternehmen planfestgestellt werden.

- 3.6 Der Vorentwurf zum Plan nach § 41 FlurbG ist vor Erlass des Planfeststellungsbeschlusses für das geplante Unternehmen zu erörtern mit
- a) dem Unternehmensträger,
  - b) den betroffenen Behörden und öffentlich-rechtlichen Körperschaften, insbesondere der zuständigen Naturschutzbehörde und der Gemeinde,
  - c) der landwirtschaftlichen Berufsvertretung,
  - d) den wirtschaftenden Agrarbetrieben.

Diese Erörterung ersetzt nicht die spätere Beteiligung im flurbereinigungsrechtlichen Planfeststellungsverfahren.

- 3.7 Die obere Flurbereinigungsbehörde nimmt an dem Erörterungstermin der Planfeststellung für das Unternehmen teil und erläutert Ziele und Maßnahmen der Unternehmensflurbereinigung. Nach Abschluss der Anhörung prüfen Unternehmensträger und obere Flurbereinigungsbehörde gemeinsam, welche Einwendungen infolge der Durchführung der Unternehmensflurbereinigung sachlich gegenstandslos werden oder sich durch Maßnahmen in der Flurbereinigung erledigen lassen.
- 3.8 Vor der Durchführung des Termins nach § 5 FlurbG ermittelt und dokumentiert die obere Flurbereinigungsbehörde folgenden Sachverhalt:
- a) Art des Unternehmens, Unternehmensträger,
  - b) Zeitplan des Unternehmens,
  - c) Lage des geplanten Flurbereinigungsgebietes,

- d) Größe und Abgrenzung des geplanten Flurbereinigungsgebietes,
- e) Landbedarf für das Unternehmen und die Ersatzanlagen,
- f) angekaufte Flächen und noch aufzubringende Flächen,
- g) Auswirkungen des verteilten Landverlustes für die landwirtschaftlichen Betriebe und Festlegung des tragbaren Abzugsverhältnisses gem. §§ 87 Abs. 1 und 88 Nr. 4 FlurbG,
- h) Eigentums- und Bewirtschaftungsverhältnisse,
- i) Böden, Geländeform, Wasserverhältnisse, Flächennutzung, vorhandene Agrarstruktur,
- j) ökologisch wertvolle Bereiche, Biotope, Erholungswert,
- k) äußere und innere Verkehrslage, Zustand des Wegenetzes,
- l) Grundzüge der geplanten Neugestaltung,
- m) überschlägig ermittelte Kosten bezogen auf die einzelnen Kostenträger,
- n) überschlägige Nutzen-Kostenüberlegungen,
- o) umweltrelevante Auswirkungen.

Beizufügen sind:

- a) vorläufige Gebietskarte in geeigneten Maßstab,
- b) Eigentums- und Bewirtschaftungskarte (Nr. 3.5),
- c) Vorentwurf zum Plan nach § 41 FlurbG (Nr. 3.8),
- d) überschlägige Ermittlung der Kosten - aufgeschlüsselt auf die einzelnen Kostenträger (Nr. 3.4).

3.9 In einer Vereinbarung zwischen der oberen Flurbereinigungsbehörde und dem Unternehmensträger ist vor Anordnung der Unternehmensflurbereinigung festzulegen, dass der Unternehmensträger die Kosten für den bisher entstandenen Verwaltungsaufwand auch dann zu erstatten hat, wenn das Unternehmen aufgegeben wird.

#### **4. Einleitung der Unternehmensflurbereinigung**

4.1 Das Flurbereinigungsgebiet ist so abzugrenzen, dass der besondere Zweck des Verfahrens, die Verteilung des entstehenden Landverlustes auf einen größeren Kreis von Eigentümern und/oder die Abwendung von Nachteilen für die allgemeine Landeskultur, möglichst vollkommen erreicht wird (§ 7 Abs. 1 FlurbG). Darüber hinaus ist die Einbeziehung von weiteren Flächen zulässig,

wenn ausschließlich Aufgaben nach §§ 1, 37 und 44 FlurbG dies erfordern. Die Flurbereinigungsbehörde hat die Entscheidung entsprechend zu begründen.

- 4.2 Die Größe des Flurbereinigungsgebietes richtet sich u. a. danach, wie der Landbedarf bei dem einvernehmlich mit der landwirtschaftlichen Berufsvertretung festgelegten Ausmaß der Verteilung des Landverlustes gedeckt werden kann (vgl. § 87 Abs. 1 Satz 2 FlurbG). Das Einvernehmen soll möglichst vor dem Termin nach § 5 FlurbG herbeigeführt werden. Es kann auch durch eine gemeinsame Festlegung der Grenze des Flurbereinigungsgebietes erzielt werden. Einvernehmen über den Landabzug als solchen ist in diesem Fall nicht erforderlich.

Die Abgrenzung des Flurbereinigungsgebietes steht im Ermessen der oberen Flurbereinigungsbehörde.

- 4.3 Auf Grundlage der Ermittlungen nach Nr. 3.8 klärt die obere Flurbereinigungsbehörde unter Mitwirkung des Unternehmensträgers die voraussichtlich beteiligten Grundstückseigentümer und Pächter in einem Termin gemäß § 5 Abs. 1 FlurbG auf und erläutert Abgrenzung, Ziele, Ablauf, Kosten und Finanzierung des geplanten Verfahrens sowie die Aufbringung des Landbedarfs. Der Termin gemäß § 5 Abs. 2 und 3 FlurbG findet zweckmäßig gesondert statt.
- 4.4 Das Flurbereinigungsverfahren wird durch Beschluss der oberen Flurbereinigungsbehörde eingeleitet. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgt durch die obere Flurbereinigungsbehörde. Der Unternehmensträger, die Enteignungsbehörde und die nach § 5 Abs. 2 und 3 FlurbG beteiligten Träger öffentlicher Belange sowie das Katasteramt und das Grundbuchamt erhalten eine Ausfertigung ohne Rechtsbehelfsbelehrung.
- 4.5 Die obere Flurbereinigungsbehörde soll den Flurbereinigungsbeschluss erlassen, sobald abzusehen ist, dass der Plan des Unternehmens das Anhörungsverfahren im Rahmen der Planfeststellung ohne wesentliche Änderungen durchlaufen wird. Das Unternehmensverfahren muss angeordnet sein, wenn das Land für das Unternehmen benötigt wird und eine Anordnung zur Einweisung in den Besitz nach § 88 Nr. 3 FlurbG erfolgen soll (s. Nr. 13). Dieser Zeitpunkt ist der oberen Flurbereinigungsbehörde von dem Unternehmensträger rechtzeitig bekanntzugeben. Wesentlich für die rechtzeitige Anordnung der Unternehmensflurbereinigung und die Einweisung in die benötigten Flächen ist die ordnungsgemäße Beteiligung der oberen Flurbereinigungsbehörde entsprechend Nr. 3.

Zur optimalen Planung zeitlicher Abläufe sollte der Unternehmensträger unmittelbar nach Planfeststellungsbeschluss eine konkrete Abstimmung zum Grundstücksbedarf herbeiführen (vgl. a. Nr. 9.7 und 13.2).

- 4.6 Dem Flurbereinigungsbeschluss ist der Landbedarf zu Grunde zu legen, der für das Unternehmen und die Ersatzanlagen erforderlich ist. Die zur Minderung des Landverlustes bereits vom Unternehmensträger erworbenen Grundstücke sind zu berücksichtigen.



- 4.7 Der Einwirkungsbereich ist in der zum Flurbereinigungsbeschluss gehörenden Gebietskarte besonders kenntlich zu machen.
- 4.8 Im Flurbereinigungsbeschluss sind solche Teile des Flurbereinigungsgebietes besonders zu bezeichnen, die dem Landabzug nach § 88 Nr. 4 FlurbG nicht unterworfen werden sollen, weil hier ausschließlich Aufgaben nach den §§ 1 und 37 FlurbG wahrzunehmen sind und sich die Anordnung des Verfahrens insoweit nur auf die Voraussetzungen der §§ 1 und 4 FlurbG gründet. Bei nachträglichen Änderungen des Flurbereinigungsgebietes ist entsprechend zu verfahren.
- 4.9 Die sofortige Vollziehung des Flurbereinigungsbeschlusses darf nur angeordnet werden, wenn der Planfeststellungsbeschluss oder der entsprechende Verwaltungsakt für das Unternehmen unanfechtbar oder sofort vollziehbar ist.
- 4.10 Unbeschadet der Nr. 4.6 sollen in räumlichem und zeitlichem Zusammenhang mit dem Unternehmen stehende Maßnahmen weiterer Unternehmensträger, zu deren Gunsten Unternehmensverfahren in Betracht kommen, berücksichtigt werden, auch wenn die Planfeststellungen für diese Maßnahmen erst zu einem späteren Zeitpunkt durchgeführt werden können. Die Herstellung des Einvernehmens mit der landwirtschaftlichen Berufsvertretung, die Aufklärung der Teilnehmer und die Anhörung der Behörden und Organisationen sollen sich auf diese Möglichkeit erstrecken.
- 4.11 Die obere Flurbereinigungsbehörde lehnt die Anordnung der Unternehmensflurbereinigung ab, wenn sie feststellt, dass innerhalb eines zweckmäßig abgegrenzten Flurbereinigungsgebiets) weder die benötigten Flächen bei tragbarem Landabzug aufgebracht, noch landeskulturelle Nachteile spürbar gemindert werden können. Zuvor prüft die obere Flurbereinigungsbehörde, ob sich das Verfahren unter den Voraussetzungen des § 89 FlurbG durchführen lässt.
- 4.12 Soll ein Flurbereinigungsverfahren nach den §§ 1 und 37 FlurbG oder nach § 86 FlurbG unter den Voraussetzungen des § 87 Abs. 4 FlurbG als Unternehmensflurbereinigung fortgeführt werden, so muss sich die Aufklärung der Teilnehmer bereits auf diese Möglichkeit und auf den besonderen Zweck des Verfahrens erstreckt haben, anderenfalls ist sie nachzuholen.
- 4.13 Ist für das Gebiet einer einzuleitenden Unternehmensflurbereinigung bereits ganz oder teilweise ein Neuordnungsverfahren nach dem 8. Abschnitt des LwAnpG anhängig und ist ein rechtzeitiger Abschluss des Neuordnungsverfahrens nach dem LwAnpG nicht zu erreichen, so ist es ganz oder teilweise als Unternehmensflurbereinigung fortzuführen.

Der Umstellungsbeschluss wird durch die obere Flurbereinigungsbehörde erlassen. In dem Beschluss sind beizubehaltende Ergebnisse des Neuordnungsverfahrens nach dem LwAnpG aufzuführen. Im Übrigen richten sich Vorbereitung, Einleitung und Durchführung der Unternehmensflurbereinigung in vollem Umfang nach diesen Richtlinien. Jedes Flurstück darf nur einem Verfahren unterliegen.

- 4.14 Wird das Planfeststellungsverfahren oder das entsprechende Verfahren für das Unternehmen eingestellt, so entfällt die Grundlage für die Unternehmensflurbereinigung. Die Flurbereinigung kann dann nach Maßgabe der §§ 1 und 37 FlurbG oder des § 86 FlurbG durchgeführt werden, wenn hierfür die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen (§ 87 Abs. 3 FlurbG). Sofern Anträge von Beteiligten auf Feststellung und Neuordnung der Eigentumsverhältnisse vorliegen, kann auch ein Verfahren nach dem 8. Abschnitt des LwAnpG durchgeführt werden. Ist die Unternehmensflurbereinigung einzustellen, so sind dem Unternehmensträger durch die obere Flurbereinigungsbehörde auch diejenigen Kosten aufzuerlegen, die zur Herstellung eines geordneten Zustandes im Sinne von § 9 Abs. 2 FlurbG erforderlich sind.

## **5. Feststellung der Beteiligten**

- 5.1 Die Flurbereinigungsbehörde ermittelt unmittelbar nach Erlass des Flurbereinigungsbeschlusses die im Verfahren Beteiligten nach den §§ 10 bis 15 FlurbG und stellt den Nachweis der Beteiligten - alter Bestand - auf.
- 5.2 Bei Bedarf sind dem Unternehmensträger die festgestellten Eigentumsverhältnisse zugänglich zu machen.

## **6. Landbevorratung für Unternehmen**

- 6.1 Die Landbevorratung für das Unternehmen liegt im Interesse der Minderung des Landabzugs nach § 88 Nr. 4 FlurbG, der Vermeidung von Wirtschaftserschwernissen sowie der Einsparung von Nutzungsentschädigungen. Mit dem Landerwerb soll daher bereits vor Anordnung der Flurbereinigung begonnen werden. Er ist während des Verfahrens mit dem Ziel fortzusetzen, den Landabzug nach § 88 Nr. 4 FlurbG gänzlich zu vermeiden.
- 6.2 Durch rechtzeitige Abstimmung mit der oberen Flurbereinigungsbehörde über den Preisrahmen ist sicherzustellen, dass Landkäufe, die der Unternehmensträger oder ein von ihm Beauftragter durchführt, nur zu ortsüblichen und angemessenen Preisen (Verkehrswertüberschreitungen sind unzulässig) erfolgen. Die Flurbereinigungsbehörde beurteilt, ob die zu erwerbenden Flächen sich nach Lage, Nutzungsart und sonstiger Beschaffenheit im Verfahren verwerten lassen.

Bereits vor Anordnung des Flurbereinigungsverfahrens kann auch ein Verband nach § 26a FlurbG auf Antrag des Unternehmensträgers Grundstücke zu dessen Gunsten erwerben.

- 6.3 Hat der Unternehmensträger vor der Anordnung der Flurbereinigung geeignete Grundstücke durch notarielle Verträge gekauft, ohne schon als Eigentümer im Grundbuch eingetragen zu sein, so stellt er der Flurbereinigungsbehörde Abschriften der Kaufverträge zur Verfügung. Um die finanziellen und verwaltungsmäßigen Vorteile für den Unternehmensträger auszuschöpfen, kann die Flurbereinigungsbehörde nach Zustimmung der Vertragspartner solche Kaufverträge nach Anordnung der Unternehmensflurbereinigung als Erklärungen nach § 52 FlurbG abwickeln.

- 6.4 Nach der Anordnung der Unternehmensflurbereinigung soll das benötigte Land in der Regel von der Flurbereinigungsbehörde durch Verzicht auf Landabfindung nach § 52 FlurbG (Landverzichtserklärung) beschafft werden. Verzichte auf Landabfindung sind nicht auf die für das Unternehmen unmittelbar benötigten Flächen beschränkt. Wegen der Verwertbarkeit solcher Grundstücke gilt Nr. 6.2 Satz 2. Sollen Flächen außerhalb des Flurbereinigungsgebietes erworben werden, so sind sie gemäß § 8 FlurbG zum Verfahren zuzuziehen.
- 6.5 Die Flurbereinigungsbehörde klärt frühzeitig, ob gegebenenfalls aus den von der Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (BVVG) verwalteten Grundstücken Flächen bereitgestellt werden können, die für das Unternehmen oder als Ersatzland für die durch das Unternehmen betroffenen Eigentümer verwendet werden können.
- 6.6 Der Unternehmensträger stellt zur Finanzierung der Aufnahme von Landverzichtserklärungen im Rahmen der ihm zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel auf Abruf der oberen Flurbereinigungsbehörde Abschlüsse bereit. Die obere Flurbereinigungsbehörde belegt die Notwendigkeit der Bereitstellung und die Verwendung der Geldmittel.

## **7. Teilnehmergeinschaft**

- 7.1 Mit dem Flurbereinigungsbeschluss entsteht nach § 16 FlurbG die Teilnehmergeinschaft als Körperschaft des öffentlichen Rechts. Aufsicht, Aufgaben, Organisation und Befugnisse richten sich nach den §§ 16 bis 26 FlurbG und §§ 3 und 7 BbgLEG.
- 7.2 Der Unternehmensträger ist in geeigneter Weise in die Arbeit des Vorstandes einzubeziehen.

## **8. Wertermittlungsverfahren gemäß §§ 27 bis 33 FlurbG**

- 8.1 Rechtzeitig vor Herstellung der Unternehmensanlagen ist die Wertermittlung der alten Grundstücke durchzuführen. In dringenden Fällen genügt es vorläufig, die Wertermittlung zur Beweissicherung auf die Trasse einschließlich Nebenanlagen und Arbeitsstreifen zu beschränken.
- 8.2 Maßgebend für das Wertermittlungsverfahren sind die §§ 27 bis 33 FlurbG, die §§ 7 und 8 des Brandenburgischen Landentwicklungsgesetzes (BbgLEG) und die Richtlinien über die Wertermittlung in Flurbereinigungs-/Flurneuordnungsverfahren im Land Brandenburg (WertRFlurb).
- 8.3 Die anzuwendenden Grundsätze der Wertermittlung sind im Vorstand der Teilnehmergeinschaft zu erörtern. Eine Erläuterung in einer Teilnehmersammlung kann zweckdienlich sein. Ziel der Erörterungen ist es, eine möglichst einfache Methode zu finden, die als Grundlage für die wertgleiche Abfindung ausreicht.

## 9. Landabzüge nach § 88 Nr. 4 FlurbG und gegebenenfalls § 47 FlurbG

- 9.1 Der Anspruch der Teilnehmer auf Landabfindung wird durch § 88 Nr. 4 FlurbG eingeschränkt. Der Landabzug erstreckt sich sowohl auf die von der Planfeststellung für das Unternehmen erfassten Flächen als auch auf Grundstücke, die infolge der Errichtung der Unternehmensanlagen nicht zur Abfindung der Teilnehmer verwendet werden können (z. B. Missformen).
- 9.2 Bei der Berechnung des Landabzuges nach § 88 Nr. 4 FlurbG sind abzusetzen:
- a) Grundstücke des Unternehmensträgers,
  - b) nach § 52 FlurbG aufgebrachte und für den Unternehmenszweck vorgesehene Grundstücke,
  - c) anderweitig für das Unternehmen zur Verfügung gestellte Flächen Dritter,
  - d) Werteinheiten aus Bodenverbesserungen (z. B. Aufbonitierung für Re-kultivierungsmaßnahmen des Unternehmensträgers).
- 9.3 Der Landabzug nach § 88 Nr. 4 FlurbG trifft die Teilnehmer grundsätzlich in prozentual gleicher Höhe; er ist nicht auf land- und forstwirtschaftliche Grundstücke beschränkt. Die Bildung von Zonen mit unterschiedlichem Landabzug nach § 88 Nr. 4 FlurbG ist unzulässig. Maßgebend ist das Verhältnis des nach § 32 FlurbG festzustellenden Wertes der alten Grundstücke zu dem Wert aller Grundstücke im Flurbereinigungsgebiet (§ 88 Nr. 4 Satz 1 FlurbG). § 45 FlurbG findet insoweit keine Anwendung.
- 9.4 Über die zulässige Höhe des Landabzugs nach § 88 Nr. 4 FlurbG enthält das FlurbG keine Vorschriften. Grundsätzlich ist die Vermeidung eines Landabzugs anzustreben. Bei der Festsetzung ist hinsichtlich der landwirtschaftlichen und gärtnerischen Betriebe auf die vorherrschende Betriebsstruktur und die Existenzgefährdung infolge des Landabzugs Rücksicht zu nehmen.
- 9.5 Neben dem Landabzug nach § 88 Nr. 4 FlurbG ist ein Landabzug nach § 47 FlurbG zulässig, wenn auch nichtunternehmensbedingte gemeinschaftliche oder öffentliche Anlagen im Sinne der §§ 39 und 40 FlurbG errichtet werden. Die Teilnehmergeinschaft soll durch eigene Landbevorratung einen Abzug nach § 47 FlurbG vermeiden.
- 9.6 Der Abzug nach § 88 Nr. 4 FlurbG und der Abzug nach § 47 FlurbG sind im Hinblick auf die verschiedenartige Zweckbestimmung und die unterschiedlichen Rechtsfolgen getrennt zu ermitteln. Der Landabzug nach § 47 FlurbG ist bei der Herstellung des Einvernehmens mit der landwirtschaftlichen Berufsvertretung über das Ausmaß der Verteilung des Landverlustes nach § 88 Nr. 4 FlurbG zu berücksichtigen.
- 9.7 Über die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für unternehmensbedingte Eingriffe in Natur und Landschaft oder für Waldflächenentzug ist im Planfeststellungsverfahren für das Unternehmen zu entscheiden. Soweit hierfür Land be-

reitzustellen ist, muss der Planfeststellungsbeschluss für das Unternehmen den Bedarf näher festlegen, weil sonst die Aufbringung im Rahmen des § 88 Nr. 4 FlurbG nicht zulässig wäre. Im Übrigen ist über Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, deren örtliche Verwirklichung dem Flurbereinigungsverfahren vorbehalten bleibt, eine Entscheidung im Rahmen der Planfeststellung für das Unternehmen zumindest dem Grunde nach (Art, Umfang, Kostentragung, Eigentum, Unterhaltung u. ä.) herbeizuführen.

## **10. Befreiung von Landabzügen nach § 88 Nr. 4 FlurbG und gegebenenfalls § 47 FlurbG**

- 10.1 Über den Verzicht auf die Heranziehung zum Landabzug nach § 88 Nr. 4 FlurbG entscheidet die Flurbereinigungsbehörde. Er kommt nur für landwirtschaftliche oder gärtnerische Betriebe in Betracht, wenn deren wirtschaftliche Fortführung durch den Landabzug gefährdet werden würde. Die Voraussetzungen hierfür sind im Einzelfall zu prüfen und aktenkundig zu machen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass solche Befreiungen sich zu Lasten der übrigen Teilnehmer auswirken. Eine entsprechende Anwendung der Befreiungskriterien des § 47 Abs. 3 FlurbG scheidet aus.
- 10.2 Die von dem Unternehmensträger eingebrachten oder nach § 52 FlurbG oder auf andere Weise aufgebrachten und für das Unternehmen benötigten Flächen unterliegen weder dem Landabzug nach § 88 Nr. 4 FlurbG noch gegebenenfalls dem nach § 47 FlurbG. Dies gilt nicht für seine übrigen Flächen im Verfahrensgebiet, die nur dann vom Landabzug nach § 47 FlurbG freigestellt werden können, wenn die Voraussetzungen des § 47 Abs. 3 FlurbG vorliegen.
- 10.3 Nach § 52 FlurbG aufgebrachte und für das Unternehmen benötigte Flächen können auf den Landabzug nach § 88 Nr. 4 FlurbG für die übrigen Flächen des Verzichtenden angerechnet werden, wenn er es ausdrücklich verlangt. Darauf ist der Verzichtende vor Abgabe der Erklärung nach § 52 FlurbG besonders hinzuweisen.

## **11. Geldabfindung und Geldentschädigung für die Landaufbringung**

- 11.1 Die Geldabfindung nach § 52 FlurbG und die Geldentschädigung für die Landaufbringung nach § 88 Nr. 4 FlurbG oder § 89 FlurbG wird von der oberen Flurbereinigungsbehörde nach Anhörung des Unternehmensträgers und der Teilnehmergeinschaft für alle Teilnehmer nach einheitlichen Grundsätzen festgesetzt. Diese Grundsätze sind unverzüglich nach Anordnung der Flurbereinigung entsprechend den nachstehenden Maßstäben festzulegen, soweit sich auf Grund des für das Unternehmen geltenden Gesetzes für Geldentschädigungen nicht etwas anderes ergibt (§ 88 Nr. 6 FlurbG).
- 11.2 Grundlage für die Bemessung der Geldabfindung oder der Geldentschädigung ist der Verkehrswert. Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 29 Abs. 2 FlurbG).

- 11.2.1 Die Geldabfindung oder Geldentschädigungen sind für land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke möglichst durch Anwendung eines Kapitalisierungsfaktors auf den für das Flurbereinigungsverfahren aufgestellten Wertermittlungsrahmen zu ermitteln (s. Richtlinie über die Wertermittlung in Flurbereinigungs-/Flurneuordnungsverfahren im Land Brandenburg - WertRFlurb). Solange dieser nicht feststeht, sollten die Geldabfindungen oder Geldentschädigungen unter Beachtung der Ergebnisse der Bodenschätzung ermittelt werden. Ist die Wertermittlung mit nur einem Kapitalisierungsfaktor nicht möglich, so sind für Grenzbereiche eindeutige Zu- oder Abschläge zu den durch Anwendung eines Kapitalisierungsfaktors gefundenen vorläufigen Werten festzusetzen.
- 11.2.2 Den Kapitalisierungsfaktor und etwaige Zu- oder Abschläge bestimmt die Flurbereinigungsbehörde nach Auswertung von Kaufpreisen und Bodenrichtwerten sowie nach Anhörung des Unternehmensträgers und der Gemeinde. Die örtlich zuständige Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte ist gegebenenfalls rechtzeitig darauf hinzuweisen, dass ein Bedürfnis für die Ermittlung von Bodenrichtwerten für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke besteht.
- 11.2.3 Der Unternehmensträger hat auch für wesentliche Bestandteile der ihm zugeordneten Grundstücke eine Geldentschädigung zu leisten. Die Höhe dieser Entschädigung ist durch besondere Wertermittlung zu bestimmen. Für die Wertermittlung baulicher Anlagen gilt § 29 FlurbG.
- 11.3 Für die Bemessung der Geldabfindung oder Geldentschädigung sind unterschiedliche Zeitpunkte maßgebend:
- a) die in § 44 Abs. 1 Sätze 3 und 4 FlurbG genannten Zeitpunkte (Eigentumswechsel/vorz. Besitzeinweisung) bei der Geldentschädigung für den Landabzug nach § 88 Nr. 4 FlurbG (Abzug für das Unternehmen),
  - b) der Zeitpunkt der Auszahlung der Geldentschädigung nach § 89 Abs. 2 Satz 3 FlurbG, soweit sie unstreitig ist; anderenfalls die in § 44 Abs. 1 Satz 3 und 4 FlurbG genannten Zeitpunkte,
  - c) der Zeitpunkt der Abgabe der Verzichtserklärung für die Geldabfindung nach § 52 FlurbG.
- Für die Qualitätsbestimmung der dem Landabzug nach § 88 Nr. 4 FlurbG oder § 89 FlurbG unterliegenden Flächen ist die Rechtsprechung zur Vorwirkung der Enteignung zu beachten.
- 11.4 Die Geldentschädigungen und -abfindungen sind unter Berücksichtigung des § 76 FlurbG wie folgt auszuzahlen:
- a) Geldentschädigungen für den Landabzug nach § 88 Nr. 4 FlurbG unmittelbar nach Unanfechtbarkeit der (vorzeitigen) Ausführungsanordnung bzw. der vorläufigen Besitzeinweisung zu Händen der Teilnehmergeinschaft,

- b) Geldentschädigungen nach § 89 FlurbG unverzüglich nach Unanfechtbarkeit der Entscheidung nach § 89 Abs. 2 Satz 1 FlurbG und Eintragung des Verfügungsverbot nach § 135 BGB in das Grundbuch an den jeweiligen Teilnehmer,
- c) Geldabfindungen nach § 52 FlurbG unverzüglich nach Eintragung des Veräußerungsverbot nach § 135 BGB in das Grundbuch an den jeweiligen Teilnehmer.

## **12. Entschädigung für Nachteile (§ 88 Nr. 5 FlurbG)**

- 12.1 Der Unternehmensträger hat Nachteile, die den Beteiligten außerhalb der Flächenaufbringung durch das Unternehmen entstehen, in erster Linie zu beheben. Eine Geldentschädigung ist nur festzusetzen, wenn die Behebung der Nachteile nicht möglich ist oder nach dem Ermessen der oberen Flurbereinigungsbehörde nicht zweckmäßig erscheint. Für vorübergehende Nachteile gelten die Regelungen entsprechend.

Da Durchschneidungen, Missformen, Umwege, Resthofschäden und ähnliche Beeinträchtigungen durch die Neuordnung des Flurbereinigungsgebietes weitgehend behoben werden, sind solche Nachteile in der Regel nicht zu erwarten.

- 12.2 Geldentschädigungen nach § 88 Nr. 5 FlurbG sind vom Unternehmensträger zu leisten. Die Entschädigung in Land zu Lasten des Unternehmensträgers ist im Einvernehmen mit diesem zulässig. Die entsprechende Mehrzuteilung ist nach Maßgabe der Nr. 11.2 mit dem Unternehmensträger abzurechnen.
- 12.3 Die vom Unternehmensträger zu zahlenden Geldentschädigungen richten sich, ebenso wie die von ihm zu erbringenden Leistungen, nach dem für das Unternehmen geltenden Gesetz. In der Regel besteht kein Anspruch auf Landentschädigung.

Die Geldentschädigungen, gegebenenfalls auch Vorschüsse darauf, sind in der von der oberen Flurbereinigungsbehörde nach Anhörung des Unternehmensträgers festgesetzten Höhe zu Händen der Teilnehmergeinschaft zu zahlen. Wegen der Ermittlung der Höhe der Geldentschädigung wird für die in Betracht kommenden Fälle auf die „Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft“ vom 28.07.1978 zuletzt geändert durch Erlass des BMF vom 04.02.1997 bzw. die Waldwertermittlungsrichtlinien 2000 vom 12.07.2000 verwiesen. Inzwischen eingetretene Kostenentwicklungen sind dabei zu berücksichtigen.

- 12.4 Für die Verrechnung von Geldentschädigungen nach § 88 Nr. 5 FlurbG gegen Beiträge nach § 19 FlurbG ist § 88 Nr. 6 Satz 4 FlurbG zu beachten.

## **13. Vorläufige Anordnung nach § 88 Nr. 3 FlurbG**

- 13.1 Eine vorläufige Anordnung nach § 88 Nr. 3 FlurbG zugunsten des Unternehmens dient der Regelung eines vorübergehenden Zustandes.
- 13.2 Die vorläufige Anordnung kann erlassen werden, sobald die Planfeststellung oder der entsprechende Verwaltungsakt für das Unternehmen und der Flurbere-

reinigungsbeschluss unanfechtbar oder sofort vollziehbar sind. Für den Unternehmensträger geltende Rechtsvorschriften über eine vorzeitige Besitzeinweisung in anderen Gesetzen sind nach Anordnung der Unternehmensflurbereinigung nicht mehr anzuwenden.

- 13.3 Die vorläufige Anordnung ist von der für das Unternehmen zuständigen Behörde so rechtzeitig zu beantragen, dass die Flurbereinigungsbehörde notwendige Wertermittlungen und Erhebungen durchführen und gegebenenfalls Ersatzflächen bereitstellen kann.
- 13.4 Eine vorläufige Anordnung zugunsten des Unternehmensträgers darf sich nur auf Flächen erstrecken, die nach den Planunterlagen des Planfeststellungsverfahrens oder eines entsprechenden Verfahrens für die Durchführung des Unternehmens benötigt werden. Sie kann sowohl einzelne als auch mehrere Grundstücksteile erfassen. Die betreffenden Flächen sind in der Anordnung genau zu bezeichnen und in einer Karte darzustellen.
- 13.5 Wird eine Anordnung nach § 88 Nr. 3 FlurbG i. V. m. § 36 FlurbG zur Erlangung der Verfügungsgewalt über die Unternehmensflächen erforderlich, so ist sie auf die gesamte von dem Unternehmen jeweils benötigte Fläche auch dann zu erstrecken, wenn einzelne Grundeigentümer mit der Inanspruchnahme ihrer Flächen einverstanden sind. Die vorherige Aufklärung über die beabsichtigten Maßnahmen in einer Versammlung der betroffenen Teilnehmer ist zweckmäßig. Den Betroffenen ist bei Bedarf Gelegenheit zur Äußerung in Einzelverhandlungen zu geben. Dabei sind sie auf die Möglichkeit des Verzichts auf Landabfindung hinzuweisen.
- 13.6 Auf Antrag der für das Unternehmen zuständigen Behörde ist die sofortige Vollziehung der vorläufigen Anordnung auszusprechen, wenn der dem Unternehmen zugrunde liegende Planfeststellungsbeschluss im öffentlichen Interesse für sofort vollziehbar erklärt worden ist. Der Unternehmensträger soll der oberen Flurbereinigungsbehörde die Gründe für das öffentliche Interesse an der sofortigen Vollziehung schriftlich benennen.
- 13.7 Die vorläufige Anordnung soll gleichzeitig eine Aussage zur Höhe der Entschädigung treffen. Es wird nach dem Entschädigungsrahmen entschädigt bzw. die Entschädigung wird von der Flurbereinigungsbehörde nach Unanfechtbarkeit der Anordnung festgesetzt. Sie richtet sich nicht nach § 36 FlurbG, sondern nach § 88 Nr. 3 und 6 FlurbG. Maßgebend für Art und Umfang der Entschädigung ist das für das Unternehmen geltende Gesetz. Bei Streitigkeiten über die Höhe der Geldentschädigung gilt § 88 Nr. 7 Satz 1 FlurbG.

Die endgültige Festsetzung der Entschädigung als Teil der Enteignungsentuschädigung erfolgt mit dem Flurbereinigungsplan.

- 13.8 Geldentschädigungen sind unter anderem zu leisten für:
- a) den bestehenden Aufwuchs, einschließlich Bewirtschaftungsaufwand im Jahr der Inanspruchnahme der Fläche,
  - b) den Ertragsausfall, jährlich vom zweiten Jahr der Inanspruchnahme an.



Die Zahlung von Geldentschädigungen für den Ertragsausfall ist soweit wie möglich durch die vorläufige Bereitstellung von Ersatzflächen zu vermindern. Zu diesem Zweck sind insbesondere die nach § 52 FlurbG aufgebrauchten sowie sonstige zur Verfügung des Unternehmensträgers, der Flurbereinigungsbehörde oder der Teilnehmergeinschaft stehende Grundstücke heranzuziehen. Die durch die Inanspruchnahme der Fläche entstandenen Nachteile gelten, unbeschadet etwaiger Ansprüche für Aufwendungen an dem entzogenen Grundstück, als ausgeglichen, wenn die Ersatzfläche ihr nach Lage, Bodenwert und Zuschnitt entspricht.

- 13.9 Der Zeitpunkt des Besitzentzugs ist möglichst kostenmindernd zu wählen. Unnötige Entschädigungsleistungen sind zu vermeiden. Im Kosteninteresse sind nur vorübergehend benötigte Flächen (Arbeitsstreifen usw.) dem früheren Nutzungsberechtigten sobald wie möglich durch entsprechende Anordnung wieder zuzuweisen. In der vorläufigen Anordnung, mit der der Besitz entzogen wird, ist auch festzusetzen, welche Maßnahmen zur Instandsetzung solcher Flächen durchzuführen sind.
- 13.10 Die obere Flurbereinigungsbehörde sorgt für die Ermittlung des Wertes der benötigten Grundstücke nach den §§ 27 ff. FlurbG, wenn und soweit er für die Bemessung der Entschädigung von Bedeutung ist. Ist die Wertermittlung durch den Vorstand der Teilnehmergeinschaft noch nicht durchgeführt, genügt es in der Regel, wenn der Wert mit Hilfe der Ergebnisse der Bodenschätzung nach dem Bodenschätzungsgesetz später aus dem Wertermittlungsrahmen errechnet werden kann.

Über wesentliche Bestandteile und sonstige Einrichtungen auf den Grundstücken ist zur Vermeidung von Beweisschwierigkeiten ein Wertnachweis zu fertigen; im Bedarfsfall sind der Gutachterausschuss für die Grundstückswerte oder Sachverständige hinzuzuziehen.

- 13.11 Die Wirkungen der vorläufigen Anordnung nach § 88 Nr. 1 FlurbG i. V. m. § 36 FlurbG enden in der Regel mit der vorläufigen Besitzeinweisung oder mit dem Eintritt des neuen Rechtszustandes. Zu diesem Zeitpunkt sind auch die mit der Besitz- und Nutzungsregelung verbundenen Zahlungen von Geldentschädigungen einzustellen.

#### **14. Abfindungsanspruch der Teilnehmer**

- 14.1 Der Berechnung des Abfindungsanspruchs der einzelnen Teilnehmer sind die Ergebnisse der Wertermittlung der Einlagegrundstücke gem. Nr. 8 zugrunde zu legen.
- 14.2 Bei der Festsetzung des Landabzugs nach § 88 Nr. 4 FlurbG ist Nr. 9 dieser Richtlinie zu beachten. Ist darüber hinaus ein Abzug nach § 47 FlurbG durchzuführen, so sind die verschiedenartigen Abzüge getrennt in Ansatz zu bringen (Nr. 9.6).

#### **15. Ausführungskostenanteil des Unternehmensträgers (§ 88 Nr. 8 FlurbG)**

- 15.1 Die Ausführungskosten sind anteilig dem Unternehmensträger aufzuerlegen. Er hat den Anteil zu tragen, der durch Bereitstellung der zugewiesenen Flächen

und durch Ausführung unternehmensbedingter Veränderungen an den gemeinschaftlichen Anlagen im Einwirkungsbereich verursacht wird.

15.2 Ausführungskosten können insbesondere entstehen

- a) bei Herstellung und Ausbau von ländlichen Straßen und Wegen sowie Zufahrten,
- b) bei Herstellung von Gewässern einschließlich Überfahrten,
- c) bei Durchführung von bodenverbessernden Maßnahmen,
- d) bei Durchführung von Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen,
- e) zur Herstellung der wertgleichen Abfindung,
- f) bei sonstigen Maßnahmen zur Beseitigung landeskultureller Schäden (Spülfächen, Bodenverdichtungen usw.),
- g) für Planung, Ausschreibung und Bauleitung von Maßnahmen,
- h) als Vermessungsnebenkosten und sonstige Nebenkosten.

15.3 Ausführungskosten, die sich nicht maßnahmenbezogen bzw. räumlich zuordnen lassen (insbes. Vermessungsnebenkosten und sonstige Nebenkosten) sind nach einem geeigneten Schlüssel dem Unternehmensträger anteilmäßig aufzuerlegen. Als Schlüssel für die Aufteilung dieser Kosten eignet sich in der Regel das Verhältnis der Fläche des Einwirkungsbereiches zur Verfahrensfläche. Die Zahlung dieses Kostenanteils wird mit seiner Entstehung fällig.

15.4 Das Flurbereinigungsverfahren wird zwar für außeragrarisches Zwecke durchgeführt; in der Regel werden dabei aber nicht nur der Landverlust auf einen größeren Kreis von Eigentümern verteilt und/oder landeskulturelle Nachteile ausgeglichen, sondern gleichzeitig auch alle Möglichkeiten genutzt, bestehende agrarstrukturelle Mängel zu beheben und Maßnahmen durchzuführen, die nach § 37 FlurbG erforderlich sind.

Hierdurch entstehen Kosten, die nicht durch das Unternehmen verursacht werden. Sie können daher dem Unternehmensträger nicht zur Last gelegt werden und sind von der Teilnehmergeinschaft zu tragen. Werden Maßnahmen durchgeführt, die sowohl durch das Unternehmen verursacht sind als auch der Verbesserung bestehender Verhältnisse dienen, so sind die Kosten nach dem Verhältnis der Verursachung oder dem Interesse zu teilen.

15.5 Spätestens mit der Vorlage des Plans nach § 41 FlurbG zur Planfeststellung oder -genehmigung legt die Flurbereinigungsbehörde der oberen Flurbereinigungsbehörde einen Vorschlag über den vom Unternehmensträger zu zahlenden Ausführungskostenanteil vor. Der Vorschlag soll mit dem Unternehmensträger abgestimmt sein. Dabei ist nach Möglichkeit festzulegen, zu welchem Zeitpunkt und durch wen die Anlagen herzustellen sind.

- 15.6 Der Ausführungskostenanteil ist von der oberen Flurbereinigungsbehörde nach Anhörung des Unternehmensträgers in der Regel betragsmäßig festzusetzen. Dabei ist eine Gleitklausel zu vereinbaren, die eine angemessene Berücksichtigung unvermeidbarer Kostensteigerungen gewährleistet.
- 15.7 Der Unternehmensträger zahlt den Ausführungskostenanteil entsprechend dem Baufortschritt an die Teilnehmergeinschaft. Die obere Flurbereinigungsbehörde setzt die Höhe der Teilbeträge nach Anhörung des Unternehmensträgers fest und bestimmt den Zeitpunkt der Auszahlung. Verzögert sich die Auszahlung der Teilbeträge und muss die Teilnehmergeinschaft sie vorfinanzieren, sind ihr auch die dadurch entstehenden Kosten zu erstatten.
- 15.8 Zahlungen des Unternehmensträgers zu den Ausführungskosten sind als Zuschüsse Dritter zu behandeln.
- 15.9 Nach abschließender Verhandlung der Widersprüche gegen den Flurbereinigungsplan ist die Endabrechnung sämtlicher Leistungen des Unternehmensträgers und gegebenenfalls der Teilnehmergeinschaft aufzustellen. Die Endabrechnung ist mit dem Unternehmensträger zu erörtern und auf Vollständigkeit und Richtigkeit zu überprüfen.
- 15.10 Aus der Endabrechnung ergeben sich die noch zu leistenden Restbeträge als Schlusszahlung. Die Endabrechnung dient der Rechnungslegung; sie ist durch die obere Flurbereinigungsbehörde sachlich und rechnerisch festzustellen. In die Endabrechnung ist der Hinweis aufzunehmen, dass auf Grund berechtigter Entschädigungsansprüche, die zu diesem Zeitpunkt noch nicht bekannt sind, weitere Zahlungen durch den Unternehmensträger zu leisten sind (z. B. noch nicht abgeschlossene Rechtsbehelfsverfahren über Abfindungen oder Entschädigungen).

## **16. Verfahrenskostenanteil des Unternehmensträgers (Nr. 88 Nr. 9 FlurbG)**

- 16.1 Die Verfahrenskosten (§ 104 FlurbG) sind nach § 88 Nr. 9 FlurbG anteilig dem Unternehmensträger aufzuerlegen. Dabei hat der Unternehmensträger nur für die Verfahrenskosten anteilig aufzukommen, die durch die Bereitstellung der zugewiesenen Flächen und Behebung von Nachteilen verursacht werden.
- 16.2 Zu den anteilig aufzuerlegenden Verfahrenskosten rechnen die persönlichen und sächlichen Aufwendungen der Behördenorganisation, insbesondere bei der
- a) Vorbereitung der Flurbereinigung,
  - b) Ermittlung der Beteiligten,
  - c) Erstellung des Wege- und Gewässerplanes mit landschaftspflegerischem Begleitplan,
  - d) Wertermittlung,
  - e) Aufnahme von Erklärungen nach § 52 FlurbG

- f) Aufstellung des Flurbereinigungsplans,
- g) Vermessung (ohne Vermessungsnebenkosten)
- h) Erstellung der Unterlagen zur Berichtigung der öffentlichen Bücher,
- i) Wahrnehmung der behördlichen Aufsicht über die Teilnehmergemeinschaft.

16.3 Die obere Flurbereinigungsbehörde setzt nach Anhörung des Unternehmensträgers den von ihm zu zahlenden Anteil an den Verfahrenskosten fest.

Der Anteil ist auf der Grundlage des zwischen dem Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung und dem Bundesministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vereinbarten Satzes in Höhe von 550 € je Hektar Einwirkungsbereich festzusetzen.

16.4 Der Verfahrenskostenanteil ist vorschussweise bei dem Unternehmensträger einzuziehen:

- 50 % der Gesamtsumme nach Anordnung der Unternehmensflurbereinigung, frühestens aber mit dem Planfeststellungsbeschluss
- 20 % der Gesamtsumme nach Erlass der ersten vorläufigen Anordnung (§ 88 Nr. 3 FlurbG, § 36 FlurbG),
- 20 % der Gesamtsumme nach Feststellung/Genehmigung des Planes nach § 41 FlurbG,
- 10 % der Gesamtsumme nach Erlass der Ausführungsanordnung (§§ 61 und 63 FlurbG) oder nach Anordnung der vorläufigen Besitzweisung (§ 65 FlurbG).

Im Einvernehmen mit dem Unternehmensträger können hiervon abweichende Regelungen bezüglich Zeitpunkt und Höhe der Zahlung vereinbart werden.

## 17. Mitwirkung mehrerer Unternehmensträger

17.1 Erfordern mehrere Unternehmen die Durchführung einer Unternehmensflurbereinigung, wirkt die obere Flurbereinigungsbehörde möglichst frühzeitig darauf hin, dass alle Maßnahmen, die ein bestimmtes Flurbereinigungsgebiet betreffen, möglichst gleichzeitig durchgeführt werden (vgl. Nr. 3.4). Diese Richtlinien gelten sinngemäß.

17.2 Bei der Mitwirkung mehrerer Unternehmensträger sind die Ausführungs- und Verfahrenskostenanteile sowie die Geldentschädigungen den Unternehmen nach dem Verursacherprinzip zuzuordnen. Ist das nicht möglich, so ist ein anderer Verteilungsschlüssel nach Anhörung aller Unternehmensträger festzusetzen.

17.3 Erweist sich die Durchführung aller Unternehmen in einer Unternehmensflurbereinigung in angemessener Zeit als nicht möglich, so ist das Verfahren ab-

zuschließen und für die verzögerten Unternehmen bei Bedarf neu anzuordnen.

### **18. In-Kraft-Treten**

Diese Richtlinie tritt mit sofortiger Wirkung in Kraft.

Potsdam, den 01. Januar 2012

Minister für Infrastruktur  
und Landwirtschaft

A handwritten signature in black ink, reading "Jörg Vogelsänger". The signature is written in a cursive style with a long horizontal stroke at the end.

Jörg Vogelsänger