

IV.

Unternehmensflurbereinigung (§§ 87 bis 89 FlurbG)

Für die Zusammenarbeit in der Unternehmensflurbereinigung ist ferner zu beachten:

Vorbereitung und Einleitung

29 – Der Unternehmensträger unterrichtet die Flurbereinigungsdirektion bereits beim Erstellen des Vorentwurfs für das Unternehmen, um deren Anregungen in die Planungsüberlegungen mit einbeziehen zu können. Er teilt der Flurbereinigungsdirektion frühzeitig den voraussichtlichen Durchführungszeitraum mit.

30 – Die Flurbereinigungsdirektion prüft im Benehmen mit dem Unternehmensträger, der Enteignungsbehörde und der Hauptgeschäftsstelle des Bayerischen Bauernverbandes, ob eine Unternehmensflurbereinigung zweckmäßig ist und die Voraussetzungen für die Anordnung erfüllt werden können.

Dabei sind bereits die Grundzüge der Landbeschaffung, der Abstimmung der Planungen und der Ausführung von Anlagen im voraussichtlichen Einwirkungsbereich des Unternehmens (vgl. Nummer 51 Abs. 1 Satz 2) zu erörtern.

Ergibt die Prüfung, dass eine Unternehmensflurbereinigung durchgeführt werden kann, ist sie in das gemeinsame Arbeitsprogramm aufzunehmen.

31 – Der Unternehmensträger beteiligt die Flurbereinigungsdirektion bei der Erarbeitung der Unterlagen für das Planfeststellungsverfahren oder das entsprechende Verfahren. Die Flurbereinigungsdirektion erarbeitet gleichzeitig einen Vorentwurf über notwendige Änderungen des Wege- und Gewässernetzes im Einwirkungsbereich des Unternehmens. Der Vorentwurf soll so rechtzeitig vorliegen, dass die Betroffenen im Verfahren für das Unternehmen hierüber ausreichend unterrichtet werden können.

32 – Die Flurbereinigungsdirektion bereitet die Einleitung des Flurbereinigungsverfahrens unter Beteiligung des Unternehmensträgers, der Enteignungsbehörde und der Hauptgeschäftsstelle des Bayerischen Bauernverbandes vor. Sie wirkt darauf hin, dass

- die im Zusammenhang mit der einvernehmlichen Regelung zum Ausmaß der Verteilung des Landverlustes stehenden Fragen möglichst vor der Anordnung der Flurbereinigung geklärt werden,
- ein den Verkehrswerten entsprechendes Preisgefüge gefunden und verstärkt in die Landbeschaffung für das Unternehmen eingetreten wird,
- Grundsätze für die Festsetzung von Leistungen, Geldentschädigungen und Anteilen des Unternehmensträgers an den Ausführungs- und Verfahrenskosten der Flurbereinigung entwickelt werden.

33 – Die Enteignungsbehörde prüft, ob nach dem für das Unternehmen geltenden Gesetz enteignet werden kann. Nicht maßgeblich ist, ob eine Enteignung der für das Unternehmen konkret benötigten Flächen im einzelnen Fall zulässig wäre. Die Enteignungsbehörde stellt den Antrag nach § 87 Abs. 1 FlurbG so rechtzeitig, dass Einleitung und Anordnung des Flurbereinigungsverfahrens nicht verzögert werden und der Vorstand der Teilnehmergeinschaft deren Belange in dem Planfeststellungsverfahren oder dem entsprechenden Verfahren vertreten kann.

Änderung des Unternehmens

34 – Die Berücksichtigung von Änderungen der Unternehmensplanung im Flurbereinigungsverfahren ist dann unbedenklich, wenn nach dem für das Unternehmen geltenden Gesetz ein erneutes oder ergänzendes Verfahren nicht erforderlich ist.

Sonst muss der Verfahrenszweck durch einen ergänzenden Flurbereinigungsbeschluss auf das geänderte Unternehmen erstreckt werden.

Landbeschaffung für das Unternehmen

35 – Ein frühzeitiger Landerwerb erleichtert wesentlich die Ausführung des Unternehmens und die Durchführung des Flurbereinigungsverfahrens. Sobald die Ausführung des Unternehmens absehbar ist und die Durchführbarkeit der Flurbereinigung feststeht, soll der Landerwerb in dem voraussichtlichen Flurbereinigungsgebiet beginnen. Nach Möglichkeit sind ganze Grundstücke zu erwerben.

36 – Den Landerwerb für das Unternehmen soll nur eine Stelle durchführen.

Vor Beginn des Landerwerbs ist daher zu vereinbaren, ob vor der Anordnung der Flurbereinigung der Unternehmensträger oder der Flurbereinigungsverband den Landerwerb übernimmt.

37 – Unternehmensträger und Flurbereinigungsdirektion legen gemeinsam fest

- die Abgrenzung des Gebietes, in dem Grundstücke erworben werden,
- das angemessene Preisgefüge auf der Grundlage des Verkehrswertes, nach Anordnung der Flurbereinigung unter Anhörung der Teilnehmergeinschaft,
- die erforderlichen Absprachen vor dem Erwerb von Objekten größeren Umfangs oder besonderer Art,
- die Grundsätze zur Feststellung der Verwertbarkeit der angebotenen Grundstücke,
- die Zusammenarbeit bei der Unterrichtung über Grundstücksangebote,
- die Mittelbereitstellung durch den Unternehmensträger und den Nachweis der Mittelverwendung,
- die Verwaltung der Grundstücke.

38 – Nach der Anordnung der Flurbereinigung soll das benötigte Land in der Regel nach § 52 FlurbG beschaffen werden.

Werden Teilnehmer mit ihrer Zustimmung teilweise in Geld statt in Land abgefunden, so sind die von der Erklärung nach § 52 FlurbG unberührten Flächen dadurch nicht vom Landabzug für das Unternehmen befreit. Hierauf sind die Teilnehmer hinzuweisen. Die Teilnehmer können in der Erklärung bestimmen, dass das abgegebene Land auf einen noch zu erbringenden Abzug nach § 88 Nr. 4 FlurbG anzurechnen ist.

Vorläufige Anordnung (§ 88 Nr. 3 in Verbindung mit § 36 FlurbG)

39 – Ist zur Ausführung des Unternehmens der Besitz von Grundstücken oder die Ausübung anderer Rechte vorzeitig erforderlich und ist die Zustimmung von Beteiligten nicht erreichbar, beantragt die für das Unternehmen zuständige Behörde bei der Flurbereinigungsdirektion den Erlass einer vorläufigen Anordnung. Die Flurbereinigungsdirektion hört die Betroffenen. Ihr muss ausreichend Zeit verbleiben, um den Zustand der benötigten Flächen einschließlich ihrer wesentlichen Bestandteile festzustellen, soweit dies für die Wertermittlung und die Bemessung der Entschädigung von Bedeutung ist. Die sofortige Vollziehung kann unter den Voraussetzungen des § 80 Abs. 2 Nr. 4 VwGO angeordnet werden.

40 – Entstehende Nachteile sind vorrangig durch die vorläufige Bereitstellung von geeigneten Ersatzflächen des Unternehmensträgers, des Flurbereinigungsverband oder der Teilnehmergeinschaft auszugleichen.

41 – Nach Anordnung einer Unternehmensflurbereinigung ist im Flurbereinigungsgebiet eine vorzeitige Besitzeinweisung nach dem für das Unternehmen geltenden Gesetz (z.B. Art. 39 BayEG, § 18 f. FStrG) nicht mehr möglich.

Wertermittlung für die Unternehmensfläche

42 – Bei der Ermittlung des Wertes der dem Unternehmensträger zuzuteilenden Fläche ist für die Grundstücksqualität die Rechtsprechung zur Vorwirkung der Enteignung zu beachten.

Aufbringung der für das Unternehmen benötigten Flächen

43 – Flächen des Unternehmensträgers, des Flurbereinigungsverbandes und der Teilnehmergeinschaft sowie durch Verzicht auf Landabfindung nach § 52 FlurbG aufgebrachte Flächen werden zur Landaufbringung (§ 88 Nr. 4 Satz 1, § 47 FlurbG) nicht herangezogen, soweit sie für den Unternehmenszweck (einschließlich notwendiger Folgemaßnahmen) verwertet werden.

Die Kostenbeteiligung des Unternehmensträgers für gemeinschaftliche Anlagen, die durch das Unternehmen nötig geworden sind, richtet sich nach § 88 Nr. 8 FlurbG.

44 – Zur Prüfung, ob für landwirtschaftliche und gärtnerische Betriebe Ausnahmen vom Abzug für das Unternehmen zulässig sind, hört die Teilnehmergeinschaft bei landwirtschaftlichen Betrieben das Amt für Landwirtschaft und bei gärtnerischen Betrieben die Regierung.

Entschädigung von Nachteilen

45 – Werden Nachteile, die Beteiligten durch das Unternehmen entstehen, nicht behoben, sind sie nach dem für das Unternehmen geltenden Gesetz in Geld zu entschädigen (§ 88 Nr. 5 FlurbG). Soweit der Teilnehmergeinschaft Land zur Verfügung steht, kann sie mit Genehmigung der Flurbereinigungsdirektion einen Ausgleich in Land vereinbaren.

Vor der Entscheidung, ob Nachteile zweckmäßig behoben werden können oder ob die Beteiligten in Geld zu entschädigen sind, hört die Flurbereinigungsdirektion die Teilnehmergeinschaft und den Unternehmensträger.

Entschädigung in Geld statt in Land (§ 89 Abs. 1 FlurbG)

46 – Hat ein Teilnehmer nach dem für das Unternehmen geltenden Gesetz keinen Anspruch auf Entschädigung in Land, können Unternehmensträger oder Flurbereinigungsdirektion bei der Enteignungsbehörde eine Entscheidung anregen, dass der Teilnehmer in Geld statt in Land zu entschädigen ist.

Geldentschädigungen durch den Unternehmensträger

47 – Bei der Festsetzung der vom Unternehmensträger zu leistenden Geldentschädigungen sind die Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft (LandR 78, Beilage 21/78 zum BAnz Nr. 181 und Beilage 14/80 zum BAnz Nr. 79a), die Waldwertermittlungsrichtlinien (WaldR 77, Beilage 14/77 zum BAnz Nr. 107) und die Wertermittlungsrichtlinien (WertR 76, Beilage 22/76 zum BAnz Nr. 146) zu beachten.

48 – Die Entschädigung für die aufgebrauchten Flächen (§ 88 Nr. 4 Satz 1 FlurbG) soll auf der Grundlage des Verkehrswertes der Unternehmensfläche durch einen Umrechnungsfaktor aus deren Wertverhältniszahlen ermittelt werden. In Gruppenflurbereinigungen können die Umrechnungsfaktoren der einzelnen Flurbereinigungsverfahren voneinander abweichen.

49 – Die Geldentschädigungen nach § 88 Nrn. 4 und 5 sowie § 89 FlurbG sind von dem Zeitpunkt der (vorzeitigen) Ausführungsanordnung (§ 61 oder § 63 FlurbG) oder der vorläufigen Besitzeinweisung (§ 65 FlurbG) bis zur Auszahlung jährlich zu verzinsen, soweit der Unternehmensträger nicht Vorschüsse nach § 88 Nr. 6 FlurbG geleistet hat.

50 – Zur Vereinfachung des Entschädigungsverfahrens kann es zweckmäßig sein zu vereinbaren, dass der Unternehmensträger ab dem Zeitpunkt der Inbesitznahme der Unternehmensflächen auf der Grundlage vorläufig ermittelter Verkehrswerte einen Vorschuss in Höhe der zu erwartenden Geldentschädigungen nach § 88 Nr. 4 FlurbG an die Teilnehmergeinschaft leistet. Soweit der Vorschuss nicht für fällige Geldabfindungen oder Entschädigungen benötigt wird, ist er verzinslich anzulegen. Vorschuss und Zinserträge sind mit dem Unternehmensträger jährlich abzurechnen.

Kostenbeteiligungen des Unternehmensträgers am Flurbereinigungsverfahren (§ 88 Nrn. 8 und 9 FlurbG)

51 – Anteilige Verfahrenskosten für das Unternehmen sollen in der Regel pauschal nach dem Einwirkungsbereich des Unternehmens berechnet werden. Der Einwirkungsbereich ist der Teil des Flurbereinigungsgebietes, in dem Anlagen und Grundstücke von dem Unternehmen betroffen werden oder in dem das Unternehmen landeskulturelle Nachteile verursacht. Er wird nach Anhörung des Unternehmensträgers von der Flurbereinigungsdirektion bestimmt. Bei einem Verfahren, das ausschließlich wegen des Unternehmens durchgeführt wird, kann davon ausgegangen werden, dass der Einwirkungsbereich dem Flurbereinigungsgebiet entspricht.

Ist der Freistaat Bayern Träger des Unternehmens, werden Verfahrenskosten nicht erhoben. Ist der Bund Träger des Unternehmens, richtet sich die Verfahrenskostenpauschale nach den jeweiligen Vereinbarungen.

Der Verfahrenskostenanteil des Unternehmensträgers soll in einer Summe nach Erlass der (vorzeitigen) Ausführungsanordnung (§§ 61, 63 FlurbG) oder im Falle der vorläufigen Besitzeinweisung (§ 65 FlurbG) nach deren Anordnung eingezogen werden.

52 – Soweit sich Ausführungskosten nicht maßnahmebezogen zuordnen lassen, sind sie dem Unternehmensträger anteilig aufzuerlegen. Als Schlüssel für die Anteilsermittlung eignet sich in der Regel das Verhältnis der Fläche des Einwirkungsbereichs des Unternehmens zur gesamten Fläche des Flurbereinigungsgebietes.

Sonderprobleme bei mehreren Unternehmen

53 – Sind in einem Gebiet mehrere Unternehmen zu erwarten, soll frühzeitig, vor allem bei den jährlichen Arbeitsprogrammgesprächen, darauf hingewirkt werden, dass alle Unternehmen im künftigen Flurbereinigungsgebiet im zeitlichen Zusammenhang mit der Flurbereinigung durchgeführt werden.

54 – Die Flurbereinigungsdirektion soll bei der Einleitung und Anordnung der Flurbereinigung nach Möglichkeit alle vorgesehenen Unternehmen berücksichtigen. Soweit für Unternehmen weitere Planfeststellungsverfahren oder entsprechende Verfahren eingeleitet werden, sind auf Antrag der Enteignungsbehörde ergänzende Flurbereinigungsbeschlüsse zu erlassen, die den Zweck des Verfahrens entsprechend erweitern.

55 – Gelingt es nicht, alle Unternehmen in angemessenem zeitlichem Zusammenhang mit der Flurbereinigung zu verwirklichen, entscheidet die Flurbereinigungsdirektion, ob das Flurbereinigungsverfahren ohne Berücksichtigung der nachfolgenden Unternehmen durchgeführt wird. Ist deren Verwirklichung absehbar, soll unbeschadet der Möglichkeiten in einem weiteren Flurbereinigungsverfahren geprüft werden, ob im laufenden Verfahren diese Maßnahmen ohne Nachteile für die Beteiligten berücksichtigt werden können.