Flurbereinigung und Bauleitplanung sowie sonstige städtebauliche Maßnahmen

Gemeinsame Bekanntmachungder Bayerischen Staatsministerien des Innern und für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 1. Oktober 1984, Az. II B 5/8 - 4693.2 - 0.22 und Az.: N 3 - 7517- 20

LMBl S. 107

MABl. S. 586

Zitiervorschlag: Gemeinsame Bekanntmachung der Bayerischen Staatsministerien des Innern und für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten über die Flurbereinigung und Bauleitplanung sowie sonstige städtebauliche Maßnahmen vom 1. Oktober 1984 (LMBl S. 107, MABl. S. 586)

Inhaltsübersicht

		Nummer
I.	Rechtsgrundlagen	1
II.	Allgemeine Grundlagen für das Zusammenwirken	2-6
III.	Beteiligung der Flurbereinigungsdirektion bei städtebaulichen Maßnahmen	7-12
IV.	Beteiligung der Gemeinde bei der Flurbereinigung	13-19
V.	Dorferneuerung	20
VI.	Besondere Möglichkeiten für die Zusammenarbeit von Flurbereinigung und Gemeinde	21-23
VII	Flurbereinigung aus Anlass einer städtebaulichen Maßnahme	24-25
VIII.	Schlussbestimmungen	26

I.
Rechtsgrundlagen

1 – Flurbereinigung, Bauleitplanung und sonstige städtebauliche Maßnahmen stehen in vielfältiger und enger Beziehung zueinander. § 4 Abs. 5 des Raumordnungsgesetzes vom 8. April 1965 (BGBl I S. 306), zuletzt geändert durch Gesetz vom 1. Juni 1980 (BGBl I S. 649), verlangt von den öffentlichen Planungsträgern vor allem für Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur und für die Bauleitplanung eine Abstimmung der Planungen und Maßnahmen aufeinander und untereinander. Nach § 37 Abs. 2 des Flurbereinigungsgesetzes (FlurbG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. März 1976 (BGBl I S. 546), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 1982 (BGBl I S. 1777), hat die Flurbereinigungsbehörde bei der Durchführung der Maßnahmen zur Neugestaltung des Flurbereinigungsgebietes die öffentlichen Interessen zu wahren, vor allem auch den Erfordernissen der Raumordnung, der Landesplanung und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes Rechnung zu tragen. Gemäß § 1 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl I S. 2256), geändert durch Gesetz vom 6. Juli 1979 (BGBl I S. 949), sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne u. a. die Belange der Land- und Forstwirtschaft zu berücksichtigen. Land- oder forstwirtschaftlich genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang für andere Nutzungsarten in Anspruch genommen werden. Teil VIIa BBauG enthält besondere Vorschriften über städtebauliche Maßnahmen im Zusammenhang mit Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur; danach sollen eine enge Zusammenarbeit und ein abgestimmtes Vorgehen von Flurbereinigung und Bauleitplanung angestrebt werden.

Für das Zusammenwirken von Flurbereinigung und Bauleitplanung sowie sonstigen städtebaulichen Maßnahmen werden folgende Hinweise gegeben:

II.
Allgemeine Grundlagen für das Zusammenwirken

2 – Bei der Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen sind nach § 144a Abs. 1 BBauG Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur, insbesondere auch die Ergebnisse der agrarstrukturellen Vorplanung (Vorplanung im ländlichen Nahbereich) zu berücksichtigen. Diese Verpflichtung gilt nicht nur für die Bauleitplanung, sondern auch für sonstige städtebauliche Maßnahmen der Gemeinde; sie betrifft z.B. die Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen nach dem Städtebauförderungsgesetz (StBauFG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl I S. 2318), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 1983 (BGBl I S. 1532), die Entwicklungsplanung der Gemeinde (IMBek vom 15. Juni 1981, MABl S. 271), soweit sie städtebaulich von Bedeutung ist, ferner städtebauliche Durchführungsmaßnahmen der Gemeinde wie beispielsweise die Bodenordnung, die Erschließung, den Erlass von Geboten nach dem BBauG, die Enteignung und die Regelung von Miet- und Pachtverhältnissen. Die Aufführung der Belange der Land- und Forstwirtschaft in § 1 Abs. 6 BBauG und das Gebot des § 144a BBauG zur Abstimmung von Maßnahmen bedeuten, dass die agrarstrukturellen Belange in die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BBauG einzubeziehen sind und dass sie im Verhältnis zu den anderen berührten Belangen zu gewichten sind. Eine fehlerhafte Abwägung kann zur Ungültigkeit des Bauleitplanes führen (vgl. BVerwG, Urteil vom 5. Juli 1974 – IV C 50.72, BayVBl 1974, 705).

3 – Zur Berücksichtigung der Belange der Flurbereinigung ist bei der Ausarbeitung und Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere anzustreben, dass

– für die darzustellenden oder festzusetzenden Bauflächen oder –gebiete möglichst nur solche Flächen in Anspruch genommen werden, die für die landwirtschaftliche Nutzung weniger geeignet sind (§ 2 Abs. 5 des Raumordnungsgesetzes, § 1 Abs. 6 Satz 3 BBauG),

– die vorgesehenen Bauflächen oder –gebiete so abgegrenzt und festgelegt werden, dass für die anschließenden landwirtschaftlichen Grundstücke möglichst wirtschaftliche Grundstücksformen mit einer arbeitswirtschaftlich annehmbaren Größe verbleiben und die Betriebe nicht von ihren Wirtschaftsflächen abgeschnitten werden,

– der voraussichtliche Bedarf an Bauland, vor allem für die ortsansässige Bevölkerung, für mehrere Jahre nach Abschluss der Flurbereinigung sichergestellt ist,

– soweit erforderlich, geeignete Flächen für die Aussiedlung vorgesehen werden,

– der notwendigen Erschließung der Feldmark Rechnung getragen wird,

– landwirtschaftliche Betriebe durch die vorgesehenen Bauflächen oder –gebiete in ihrer Entwicklungsmöglichkeit nicht beeinträchtigt werden,

– bei der standortmäßigen Zuordnung von landwirtschaftlichen Betrieben und von Wohngebieten der nichtlandwirtschaftlichen Bevölkerung auf störende Emissionen der Landwirtschaft Rücksicht genommen wird. Nach § 5 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl I S. 1763) dienen Dorfgebiete vorwiegend der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und dem dazugehörigen Wohnen und erst in zweiter Linie dem sonstigen Wohnen.

Weitere Hinweise zur Bauleitplanung und zur Abstimmung mit agrarstrukturellen Maßnahmen im Einzelnen enthalten die „Planungshilfen für die Bauleitplanung “ (IMBek vom 30. Juli 1982, MABl S. 517).

4 – § 37 Abs. 2 FlurbG gebietet, vergleichbar dem § 1 Abs. 6 und 7 BBauG, die öffentlichen und privaten Interessen untereinander und gegeneinander gerecht abzuwägen. Die verschiedenen Gesichtspunkte sind in einer Gesamtschau zu werten. Besondere Bedeutung haben im Rahmen dieser Abwägung auch die Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung, der geordneten städtebaulichen Entwicklung und der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.

5 – Bei der Planung und Durchführung der Maßnahmen der Flurbereinigung ist insbesondere anzustreben, dass

– die ortsbildprägende Bausubstanz in den Dorfkernen funktionsfähig erhalten bleibt;

– denkmalgeschützte Gebäude erhalten bleiben und für sie, falls notwendig, eine geeignete Nutzung gesucht wird;

– Aussiedlungen nur in unbedingt notwendigem Umfang vorgenommen werden;

– ortsbildprägende innerörtliche Straßenräume einschließlich des für sie charakteristischen Grüns in Vorgärten und am Straßenrand in ihrem Gesamteindruck bewahrt oder gestalterisch verbessert werden;

– die Bepflanzung an außerörtlichen Straßen erhalten und ergänzt bzw. neu angelegt wird;

– die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung der Gemeinde auf der Grundlage der Bauleitplanung berücksichtigt wird;

– die Festsetzungen verbindlicher Bauleitpläne beachtet werden;

– die Wertermittlung und Neuordnung der Grundstücke auch unter Berücksichtigung der jeweils gültigen Vorschriften über die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben (§§ 29 ff. BBauG) in Verbindung mit den Bebauungsplänen und ggf. den Satzungen zur Festlegung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 Abs. 2 BBauG erfolgen.

6 – Soweit Bauleitpläne noch nicht vorliegen, sind diese mit der Flurbereinigungsplanung möglichst zeitlich gleichlaufend zu entwickeln und fortlaufend sachlich aufeinander abzustimmen. Es ist insbesondere anzustreben, dass der Plan über die gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen und der Flächennutzungsplan bzw. dessen Änderung oder Ergänzung gleichzeitig und in enger Zusammenarbeit ausgearbeitet und zur Genehmigungs- bzw. Feststellungsreife gebracht werden.

Der Flächennutzungsplan bzw. seine Änderung oder Ergänzung sollte erst nach der Erörterung des Planes über die gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen mit den Trägern öffentlicher Belange (§ 41 Abs. 2 FlurbG) vom Gemeinderat durch Beschluss festgestellt und zur Genehmigung vorgelegt werden. Andererseits ist es in bestimmten Fällen zweckmäßig, dass die Planfeststellung oder Plangenehmigung nach § 41 Abs. 3 und 4 FlurbG erst erfolgt, wenn der zur Abstimmung der Maßnahmen erforderliche Flächennutzungsplan bzw. seine Änderung oder Ergänzung genehmigt ist.

Bebauungspläne sollen, insbesondere soweit sie zur Abstimmung mit den Maßnahmen der Flurbereinigung erforderlich sind, möglichst schon bei der Wertermittlung nach § 27 ff. FlurbG, spätestens aber bis zum Planwunschtermin nach § 57 FlurbG im Entwurf vorliegen und bis zur Bekanntmachung des Flurbereinigungsplanes Rechtsverbindlichkeit nach § 12 BBauG erlangt haben. Bei Maßnahmen in der Ortslage (vgl. Abschnitt V) ist die Abhängigkeit zwischen den städtebaulichen Planungen und Maßnahmen und den Maßnahmen der Flurbereinigung in der Regel so eng, dass erforderliche Bebauungspläne zum Zeitpunkt der Planfeststellung oder Plangenehmigung nach § 41 Abs. 3 und 4 FlurbG mindestens den nach § 33 BBauG erforderlichen Verfahrensstand erreicht haben sollen.

Änderungen der aufeinander abgestimmten Planungen sollen bis zum Abschluss des Flurbereinigungsverfahrens (§ 149 FlurbG) nur vorgenommen werden, wenn zwischen der Flurbereinigungsdirektion und der Gemeinde Übereinstimmung besteht und wenn zwingende Gründe die Änderung erfordern (§ 144c Abs. 2 Satz 2 BBauG). Für die Bauleitplanung können sich solche zwingenden Gründe insbesondere aus der Anpassung an die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BBauG) oder infolge einer Gemeindeneugliederung ergeben. Für die Flurbereinigung gilt in diesen Fällen neben der allgemeinen Verpflichtung nach § 144c Abs. 2 BBauG die besondere Pflicht zur Anpassung an den Flächennutzungsplan, soweit sie nach § 2 Abs. 5 BBauG beteiligt war und dem Plan nicht widersprochen hat. Macht eine Veränderung der Sachlage eine abweichende Planung erforderlich, so

hat sich die Flurbereinigungsdirektion bzw. die Teilnehmergemeinschaft unverzüglich mit der Gemeinde ins Benehmen zu setzen (§ 7 BBauG).

III.
Beteiligung der Flurbereinigungsdirektion bei städtebaulichen Maßnahmen

7 – Die Flurbereinigungsdirektion und die Gemeinde sind nach § 144c Abs. 2 BBauG verpflichtet, ihre das Gemeindegebiet betreffenden Absichten möglichst frühzeitig aufeinander abzustimmen. Die Verpflichtung besteht für die Gemeinde bei allen Bauleitplänen, durch die agrarstrukturelle Belange berührt werden können. Das ist grundsätzlich anzunehmen beim Flächennutzungsplan, in dem in der Regel auch Flächen für die Landwirtschaft dargestellt werden. Es gilt bei Bebauungsplänen insbesondere dann,

– wenn sie sich auf bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen und Flächen von landwirtschaftlichen Betrieben, auch in der Ortslage, erstrecken;

– wenn sie sich auf die Nutzung und Erschließung dieser Flächen und Betriebe auswirken oder

– wenn sie Belange der allgemeinen Landeskultur in sonstiger Weise berühren, wie z.B. durch die Auflassung von Wirtschaftswegen.

8 – Die Gemeinde soll die Flurbereinigungsdirektion in diesen Fällen bereits von dem Beschluss, den Bauleitplan aufzustellen, zu ändern, zu ergänzen oder aufzuheben, umgehend unterrichten. Die Flurbereinigungsdirektion prüft daraufhin, ob eine Flurbereinigung oder andere Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur einzuleiten sind (§ 144a Abs. 2 BBauG). Hierzu rechnet insbesondere die Feststellung notwendiger Maßnahmen der Dorferneuerung sowie der baulichen Maßnahmen in Altgehöften. Das Ergebnis ihrer Prüfung teilt sie der Gemeinde mit. Sofern agrarstrukturelle Maßnahmen durchzuführen sind, hat die Flurbereinigungsdirektion das Erforderliche zu veranlassen. Wegen der Befugnis der Gemeinde, die Einleitung eines Flurbereinigungsverfahrens zu beantragen, wird auf § 144f BBauG sowie auf die Nummern 24 ff. dieser Bekanntmachung verwiesen.

9 – Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 2 Abs. 5 BBauG (IMBek vom 2. Februar 1976, MABl S. 66) ist die Flurbereinigungsdirektion als Träger öffentlicher Belange von Gemeinden des ländlichen Raumes und der ländlich strukturierten Teile der Verdichtungsräume immer, von sonstigen Gemeinden jedenfalls dann zu beteiligen, wenn agrarstrukturelle Belange berührt sein könnten. Der Flurbereinigungsdirektion sollen zunächst und möglichst frühzeitig der Geltungsbereich und die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung mitgeteilt werden, um eine rechtzeitige und wirksame Abstimmung zu ermöglichen. Soweit erforderlich, sind gemeinsame Besprechungen abzuhalten. Die förmliche Beteiligung nach § 2 Abs. 5 BBauG erfolgt dann auf der Grundlage des Bauleitplanentwurfes.

10 – In ihrer Stellungnahme zu den Bauleitplänen macht die Flurbereinigungsdirektion die aus ihrer Sicht erforderlich erscheinenden Bedenken und Anregungen geltend (vgl. Nummer 3) und gibt der Gemeinde Aufschluss über die beabsichtigten oder bereits eingeleiteten Planungen und Maßnahmen, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes bedeutsam sein können, sowie über deren zeitliche Abwicklung. Sie hat die nach § 2a Abs. 6 BBauG ausgelegten Entwürfe der Bauleitpläne einzusehen und zu prüfen, ob ihre mitgeteilten Planungen und Maßnahmen berücksichtigt worden sind. Soweit veranlasst, hat sie ihre Bedenken und Anregungen erneut vorzubringen.

11 – Bei der Stellungnahme der Flurbereinigungsdirektion wird zu unterscheiden sein, ob ein Flurbereinigungsverfahren zurzeit durchgeführt wird, unmittelbar bevorsteht oder erst später durchgeführt werden soll:

1. Wird das Flurbereinigungsverfahren zurzeit durchgeführt, ist darauf zu achten, dass der Bauleitplan und der Plan über die gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen aufeinander abgestimmt werden (vgl. Nummer 6).

2. Steht das Flurbereinigungsverfahren unmittelbar bevor, ist anzustreben, dass der Bauleitplan und die Planung der gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen aufeinander abgestimmt werden;

erforderlichenfalls ist hierzu ein Vorentwurf zum Plan über die gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen zu fertigen.

3. Soll das Flurbereinigungsverfahren erst später durchgeführt werden, achtet die Flurbereinigungsdirektion darauf, dass die Durchführung der Flurbereinigung durch die Bauleitplanung nicht erschwert wird. Sie soll, soweit erforderlich, einen Vorentwurf für das künftige Wege- und Gewässernetz im Planungsgebiet fertigen und ihr notwendig erscheinende Maßnahmen der Dorferneuerung der Gemeinde als Anregung mitteilen.

Ist anzunehmen, dass die Bauleitplanung Belange der Flurbereinigung nicht berührt, so kann die Flurbereinigungsdirektion die Wahrnehmung ihrer Interessen dem Amt für Landwirtschaft und ggf. dem Forstamt überlassen.

12 – Für die Beteiligung der Flurbereinigungsdirektion als Träger öffentlicher Belange im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen nach § 4 Abs. 4 StBauFG gelten die Ausführungen des Abschnitts entsprechend. Hierbei hat die Flurbereinigungsdirektion vor allem zu prüfen, ob im Zusammenhang mit den städtebaulichen Maßnahmen eine Flurbereinigung oder andere Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur durchzuführen sind. Auch vor dem Erlass einer Satzung nach § 34 Abs. 2 BBauG, mit der die Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile festgelegt werden, soll die Gemeinde die Flurbereinigungsdirektion beteiligen.

IV.
Beteiligung der Gemeinde bei der Flurbereinigung

Die Gemeinde und die Flurbereinigungsdirektion sind nach § 144c Abs. 2 BBauG verpflichtet, ihre das Gemeindegebiet betreffenden Absichten möglichst frühzeitig aufeinander abzustimmen.

Vor Anordnung der Flurbereinigung

13 – Im Rahmen der jährlichen Arbeitsprogrammbesprechung von Regierung und Flurbereinigungsdirektion gemäß GemBek vom 20. Juni 1977 (MABl S. 551, LMBl S. 132) ist auf eine frühzeitige Abstimmung und Koordinierung der Maßnahmen der Flurbereinigung und der Bauleitplanung sowie der städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen hinzuwirken.

Die Flurbereinigungsdirektion beteiligt nach § 5 Abs. 2 und 3 FlurbG die Gemeinden. Auf Grund der Unterrichtung nach § 5 Abs. 3 FlurbG über das geplante Flurbereinigungsverfahren weist die Aufsichtsbehörde in der Zeitstufe 2 die Gemeinden auf ihre Verpflichtung nach § 144c Abs. 1 BBauG hin.

Die Gemeinden überprüfen zu diesem Zeitpunkt ihre bauliche Entwicklung und entscheiden gemäß § 144b Abs. 1 BBauG, ob im Hinblick auf das beabsichtigte Flurbereinigungsverfahren die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen erforderlich ist oder sonstige städtebauliche Maßnahmen durchgeführt werden sollen.

14 – Aus Anlass der Flurbereinigung ist zu prüfen, ob der Flächennutzungsplan aufzustellen, ein vorhandener Flächennutzungsplan zu ergänzen oder zu ändern ist. Die Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen kann vor allem erforderlich werden, wenn die Ortslage oder neue Baugebiete in die Flurbereinigung einbezogen werden.

Die Erforderlichkeit von Bebauungsplänen kann sich auch erst im Laufe des Flurbereinigungsverfahrens ergeben.

15 – Die Gemeinde und die beteiligten Behörden haben möglichst frühzeitig Übereinstimmung darüber zu erzielen, ob und inwieweit auf die Aufstellung, Ergänzung oder Änderung von Bauleitplänen nach dem Stand der Planungen bei der Flurbereinigung voraussichtlich verzichtet werden kann. Für Bebauungspläne ist das im Allgemeinen der Fall, wenn

1. die Flurbereinigung sich auf die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets voraussichtlich nicht auswirkt oder sich nur auf Teile der Feldmark erstrecken soll (z.B. beschleunigte Zusammenlegungsverfahren ohne Einbeziehung der ortsnahen Teile der Feldmark, Zweckverfahren kleineren Umfangs);

2. die vorhandenen Bauleitpläne nach übereinstimmender Erklärung der zuständigen Genehmigungsbehörden und der Gemeinde auch nach durchgeführter Flurbereinigung noch auf längere Zeit für die Ordnung der städtebaulichen Entwicklung ausreichen;

3. die Bautätigkeit sich nach übereinstimmender Erklärung der Genehmigungsbehörden und der Gemeinde auf die im Zusammenhang bebauten Ortsteile beschränkt und Maßnahmen der Dorferneuerung nicht durchgeführt werden sollen.

Die Erklärungen nach Nummern 15-2 und 15-3 sollen spätestens zum Zeitpunkt der Aufstellung der Neugestaltungsgrundsätze vorliegen.

Die Feststellung entbindet nicht von der Pflicht, im weiteren Verfahrensablauf jeweils zu prüfen, inwieweit Bauleitpläne auf Grund von neuen Tatsachen bzw. von veränderten oder weiter konkretisierten Planungsabsichten dennoch erforderlich werden (vgl. Nummer 6).

16 – Die Gemeinde prüft, ggf. unter Mitwirkung des Landratsamts und der Regierung, insbesondere auch, ob zur Behebung von städtebaulichen Missständen im Sinne von § 3 Abs. 2 und 3 StBauFG Sanierungsmaßnahmen durchzuführen sind und mit den agrarstrukturellen Maßnahmen abgestimmt werden müssen. Sind in ländlich strukturierten Gemeinden oder Ortsteilen Maßnahmen der Dorferneuerung vorgesehen (vgl. Abschnitt V), hat die Gemeinde zu prüfen, welche städtebaulichen Auswirkungen sich aus ihnen für die Gemeinde ergeben und ob die Maßnahmen der Dorferneuerung auch zur Behebung der städtebaulichen Missstände geeignet und ausreichend sind.

17 – Die Gemeinde teilt das Ergebnis der Prüfung der Regierung, der Flurbereinigungsdirektion und dem Landratsamt mit und leitet die notwendigen Maßnahmen ein. Soweit die Bauleitpläne noch nicht genehmigt sind, hat die Regierung oder die zur Genehmigung zuständige Behörde der Flurbereinigungsdirektion den Stand des Genehmigungsverfahrens mitzuteilen. Die Gemeinde teilt ferner mit, welche das voraussichtliche Flurbereinigungsgebiet betreffenden Bauleitpläne bestehen bleiben.

Nach Anordnung der Flurbereinigung

18 – Die Flurbereinigungsdirektion hat bei der Aufstellung der allgemeinen Grundsätze für die zweckmäßige Neugestaltung des Flurbereinigungsgebietes nach § 38 FlurbG (Neugestaltungsgrundsätze) neben der landwirtschaftlichen Berufsvertretung und den beteiligten Behörden und Organisationen auch die Gemeinde zu beteiligen. Soweit Bauleitpläne in Aufstellung sind, soll die Gemeinde die mit der Ausarbeitung beauftragte Person oder Stelle beiziehen. Die Entwürfe der Gemeinde zu den Bauleitplänen und die Planungen der Flurbereinigung sollen zu diesem Zeitpunkt bereits weitgehend aufeinander abgestimmt werden. Bei der Aufstellung der Neugestaltungsgrundsätze ist zwischen Flurbereinigungsdirektion und Gemeinde vor allem anzustreben, dass

– die Art der im Zusammenhang mit der Flurbereinigung erforderlichen städtebaulichen Maßnahmen und ihre zeitliche Abfolge festgelegt werden,

– endgültige Aussagen über Art und Umfang der Dorferneuerung oder erforderliche städtebauliche Sanierungsmaßnahmen nach dem StBauFG getroffen werden.

19 – Der vom Vorstand der Teilnehmergemeinschaft unter Beachtung der von der Flurbereinigungsdirektion festgelegten Neugestaltungsgrundsätze aufgestellte Plan über die gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen ist vor seiner Feststellung mit der Gemeinde und den Trägern öffentlicher Belange, insbesondere mit der Regierung und dem Landratsamt, einschließlich der landwirtschaftlichen Berufsvertretung in einem Anhörungstermin nach § 41 Abs. 2 FlurbG zu erörtern.

V.
Dorferneuerung

20 – Werden Maßnahmen der Dorferneuerung durchgeführt, so ist eine besonders enge sachliche und zeitliche Koordinierung mit den städtebaulichen Maßnahmen der Gemeinde erforderlich. Die vorstehenden,

allgemein geltenden Vorschriften und Hinweise sind auch bei der Vorbereitung, Planung und Durchführung von Dorferneuerungsvorhaben zu beachten.

Von Art, Zahl und Umfang der Dorferneuerungsmaßnahmen wird es im Allgemeinen abhängen, ob und inwieweit die Aufstellung von Bauleitplänen erforderlich ist. Die Regierung trifft im Benehmen mit der Flurbereinigungsdirektion im Rahmen der Arbeitsprogrammbesprechungen die Feststellung und weist die Gemeinde darauf hin, ob Bauleitpläne aufzustellen oder zu ändern sind. Im Übrigen wird auf die Dorferneuerungsrichtlinien vom 1. Oktober 1983 (LMBl S. 275) hingewiesen.

VI.
Besondere Möglichkeiten für die Zusammenarbeit von Flurbereinigung und Gemeinde

21 – Zur Baulandbereitstellung im ländlichen Raum in Verbindung mit der Flurbereinigung wird auf das Konzept der Bayerischen Staatsregierung zur „Erschließung und Sicherung von Bauland im ländlichen Raum “ (IMBek vom 16. März 1982, StAnz Nr. 12) verwiesen. Hierzu hat das Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten im August 1983 das in Abstimmung mit dem Staatsministerium des Innern, den kommunalen Spitzenverbänden und dem Bayerischen Bauernverband erarbeitete Merkblatt zur Flurbereinigung Nr. 2 herausgegeben, das von den Flurbereinigungsdirektionen bezogen werden kann.

22 – Die Übertragung der Befugnis der Gemeinde zur Durchführung der Umlegung auf die Flurbereinigungsdirektion gemäß § 46 Abs. 4 BBauG kommt infrage, wenn ein sachlicher Zusammenhang mit einer Flurbereinigung oder einer sonstigen Maßnahme zur Verbesserung der Agrarstruktur sie zweckmäßig erscheinen lässt (vgl. GemBek vom 3. Juni 1977, MABl S. 565, LMBl S. 261).

23 – Es besteht die Möglichkeit, dass mit Einverständnis der betroffenen Rechtsinhaber die Teilnehmergemeinschaft und die Gemeinde (Umlegungsstelle) in gegenseitigem Einvernehmen den Eigentümer eines im Flurbereinigungsgebiet gelegenen Grundstücks mit einem Grundstück in einem Gebiet abfinden, in dem eine Umlegung nach Maßgabe des Vierten Teils des Bundesbaugesetzes durchgeführt wird (§ 44 Abs. 7 Satz 1 FlurbG). Das Gleiche gilt, wenn der Eigentümer eines im Umlegungsgebiet gelegenen Grundstücks mit einem Grundstück in einem Flurbereinigungsgebiet abgefunden werden soll (§ 44 Abs. 7 Satz 2 FlurbG). Dieser Austausch kann vorgenommen werden, soweit es für die Durchführung der Flurbereinigung oder der Umlegung zweckmäßig ist und in den betroffenen Gebieten (Flurbereinigungsgebiet und Umlegungsgebiet) der neue Rechtszustand gleichzeitig eintritt. Die Abfindungen werden in diesen Fällen durch den Flurbereinigungsplan bzw. den Umlegungsplan des Gebietes festgestellt, in dem sie ausgewiesen werden (§ 44 Abs. 6 FlurbG).

VII.
Flurbereinigung aus Anlass einer städtebaulichen Maßnahme

24 – Werden für städtebauliche Maßnahmen land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke in Anspruch genommen, so kann gemäß § 144f Abs. 1 Satz 1 BBauG auf Antrag der Gemeinde mit Zustimmung der Regierung nach § 87 Abs. 1 FlurbG ein Flurbereinigungsverfahren eingeleitet werden, wenn der den Betroffenen entstehende Landverlust auf einen größeren Kreis von Eigentümern verteilt oder Nachteile für die allgemeine Landeskultur, die durch die städtebaulichen Maßnahmen entstehen, vermieden werden sollen.

25 – In einem Flurbereinigungsverfahren aus Anlass einer städtebaulichen Maßnahme im Sinne von § 144f BBauG finden die Bestimmungen der §§ 87 bis 89 FlurbG insoweit Anwendung, als in § 144f BBauG nichts anderes bestimmt ist. Im Einzelnen wird auf Folgendes hingewiesen:

1. Die Voraussetzungen in § 87 Abs. 1 Satz 1 FlurbG, dass ländliche Grundstücke in großem Umfange in Anspruch genommen werden, braucht nicht vorzuliegen. Die in Anspruch genommenen land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke können im ländlichen und städtischen Bereich liegen; es kann sich dabei auch um bebaute Grundstücke handeln.

2. Das Flurbereinigungsverfahren kann bereits angeordnet werden, wenn ein Bebauungsplan noch nicht rechtsverbindlich ist. In diesem Fall muss der Bebauungsplan vor Bekanntgabe des Flurbereinigungsplanes (§ 59 Abs. 1 FlurbG) in Kraft getreten sein (§ 144f Abs. 1 Sätze 2 und 3 BBauG).

3. Die vorzeitige Ausführung des Flurbereinigungsplanes nach § 63 FlurbG kann bereits angeordnet werden, wenn der Flurbereinigungsplan gemäß § 59 Abs. 1 FlurbG bekannt gegeben ist (§ 144f Abs. 2 BBauG). Die Voraussetzungen des § 63 Abs. 1 FlurbG brauchen somit nicht vorzuliegen.

4. Im Flurbereinigungsbeschluss (§ 4 FlurbG) und bei der Aufklärung der Grundstückseigentümer (§ 5 Abs. 1 FlurbG) ist gemäß § 88 Nr. 1 Satz 1 FlurbG auf den besonderen Zweck des Verfahrens aus Anlass einer städtebaulichen Maßnahme hinzuweisen.

5. Die benötigte Fläche im Sinne des § 88 Nr. 4 Satz 1 FlurbG sind die für die Durchführung der städtebaulichen Maßnahmen erforderlichen Grundstücke, die enteignet werden könnten. Im städtebaulichen Entwicklungsbereich sind es die nach § 54 Abs. 3 StBauFG durch die Gemeinde zu erwerbenden Grundstücke.

6. Entscheidungen über die Höhe von Geldentschädigungen können nur durch Antrag auf gerichtliche Entscheidung nach dem Neunten Teil des BBauG angefochten werden (§ 157 Abs. 1 Satz 2 BBauG und § 86 Abs. 2 Satz 2 StBauFG).

7. Wird nach Einleitung des Flurbereinigungsverfahrens ausnahmsweise eine Enteignung notwendig (vgl. wegen der Zulässigkeit der Enteignung § 144f Abs. 3 BBauG), so soll in der Regel nach § 89 Abs. 1 FlurbG verfahren werden.

8. Wird der Antrag der Gemeinde nach § 144f Abs. 1 Satz 1 BBauG gestellt, nachdem schon ein Flurbereinigungsverfahren nach den §§ 1, 4 und 37 FlurbG eingeleitet worden ist, so kann dieses Verfahren unter ergänzender Anwendung der Bestimmungen des § 144f BBauG als ein Verfahren unter Anwendung der §§ 87 bis 89 FlurbG durchgeführt werden. Das Gleiche gilt, wenn bereits ein Verfahren unter Anwendung der §§ 87 bis 89 FlurbG wegen eines anderen Unternehmens angeordnet worden ist; ein ergänzender Beschluss und eine entsprechende Aufklärung sind erforderlich (§ 88 Nr. 1 Satz 1 FlurbG). Ist der Antrag der Gemeinde bereits bei Einleitung eines Flurbereinigungsverfahrens nach §§ 1, 4 und 37 FlurbG zu erwarten, so empfiehlt sich, die Aufklärung vorsorglich auf die mögliche Anwendung des § 144f BBauG und der §§ 87 bis 89 FlurbG zu erstrecken, damit eine spätere Aufklärung nach § 88 Nr. 1 Satz 1 FlurbG entbehrlich wird.

9. Bei Durchführung eines Flurbereinigungsverfahrens aus Anlass einer städtebaulichen Maßnahme im Sinne von § 144f BBauG kann es zweckmäßig sein, der Flurbereinigungsdirektion für die Unternehmensfläche die Befugnis zur Durchführung der Umlegung nach § 46 Abs. 4 BBauG zu übertragen.

10. Träger des Unternehmens im Sinne des § 88 FlurbG ist nach § 144f Abs. 1 Satz 1 BBauG die Gemeinde.

VIII.
Schlussbestimmungen

26 – Diese Bekanntmachung tritt am 1. Oktober 1984 in Kraft. Die Gemeinsame Bekanntmachung der Bayerischen Staatsministerien des Innern und für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 18. Mai 1965 (MABl S. 328, LMBl S. 70), geändert durch GemBek vom 7. November 1972 (MABl S. 880, LMBl S. 138, ber. 1973 S.7), wird aufgehoben.

Bayer. Staatsministerium des Innern

I.A. **Dr. Süß**, Ministerialdirektor

Bayerisches Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

I.A. **Schuh**, Ministerialdirektor