



Der Beitrag des Landmanagements zur Landentwicklung am Beispiel der Bodenordnung nach dem LwAnpG

Karl-Heinz Thiemann

Zusammenfassung

Der Beitrag verdeutlicht wichtige Aufgaben des Landmanagements am Beispiel der Feststellung und Neuordnung der Eigentumsverhältnisse nach dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz in Mecklenburg-Vorpommern. Er stellt die Ziele, Zweckbestimmungen und Wirkungen dieser Verfahrensarten dar und beschreibt wesentliche Aspekte der Durchführung einschließlich Kostenabschätzung.

1 Einleitung

Landentwicklung ist definiert als Verwirklichung der von der Raumordnung und Landesplanung für den ländlichen Raum vorgesehenen Ziele. Sie umfaßt sowohl ökonomische als auch ökologische, soziale und kulturelle Komponenten. Vornehmliche Aufgabe des Geodäten in der Landentwicklung ist das Landmanagement, d.h. die effiziente Regelung der raumbedeutsamen, flächenbezogenen Planungs- und Ordnungsprozesse.

Unter Landmanagement wird allgemein die Neuordnung ländlicher Grundstücke zur planvollen Gestaltung der Bodennutzung und des Bodeneigentums sowie die Bodenwirtschaft und Bodenordnung im städtisch geprägten Raum verstanden. Im Vergleich zur Landentwicklung ist Landmanagement somit räumlich umfassender (ländlicher und städtischer Raum), jedoch inhaltlich beschränkt (nur flächenbezogene

Aspekte der Planung, Ordnung und Umsetzung). Im ländlichen Raum ist das Landmanagement ein Teil der Landentwicklung.

Zur Zeit (Stichtag 31. Dez. 1999) laufen in der Bundesrepublik Deutschland über 7000 ländliche Bodenordnungsverfahren mit einer Gesamtfläche von 2,94 Mio. ha. Sie gliedern sich in rund 3800 Verfahren nach dem FlurbG und über 3200 Verfahren nach dem LwAnpG. Tabelle 1 stellt die Gliederung der Verfahrensarten im einzelnen dar. Von den rd. 300 Flächenverfahren nach § 56 LwAnpG entfallen etwa $\frac{2}{3}$ auf das Land Mecklenburg-Vorpommern.

Die Flurneuordnungstätigkeit in Mecklenburg-Vorpommern (vgl. THIEMANN 1996) stellt daher den Schwerpunkt dieser Verfahrensart dar und hat wesentlich zur konzeptionellen Entwicklung und verfahrenstechnischen Ausgestaltung beigetragen.

Der folgende Beitrag verdeutlicht wichtige Aufgaben des Landmanagements, nämlich sowohl den effektiven Einsatz der verschiedenen Instrumente sicherzustellen als auch ihre Weiterentwicklung unter den sich ändernden Rahmenbedingungen zu gewährleisten, am Beispiel der Flurneuordnung nach §§ 53 ff. LwAnpG in Mecklenburg-Vorpommern. Auf diese Art und Weise wird gleichzeitig auch eine Einführung in die Ziele, Zweckbestimmungen und Wirkungen dieses vergleichsweise neuen Instruments der Landentwicklung gegeben und seine Anwendung in den wesentlichen Aspekten der Verfahrensdurchführung näher erläutert.

2 Agrarstrukturwandel und heutige Strukturprobleme

Im ländlichen Raum der ehemaligen DDR hat sich im Bereich der Eigentums- und Nutzungsstruktur eine

Tab. 1: Gliederung der Verfahrensarten der ländlichen Neuordnung in Deutschland

Am 31. Dezember 1999 laufende Bodenordnungsverfahren (ohne freiwillige Landtauschverfahren):

• 7046 Verfahren mit		
• 2,94 Mio. ha Fläche		
• 3810 Flurbereinigungsverfahren nach FlurbG, davon		
– 1713	Regelflurbereinigungsverfahren	nach § 1
– 947	Vereinfachte Flurbereinigungsverfahren	nach § 86
– 742	Unternehmensflurbereinigungen	nach § 87
– 408	Beschleunigte Zusammenlegungsverfahren	nach § 91
• 3236 Flurneuordnungsverfahren nach LwAnpG, davon		
– 2945	Zusammenführungsverfahren mit 22 180 ha Fläche 15 143 Gebäude 21 657 Grundstücke	nach § 64
– 291	Flächenhafte Bodenordnungsverfahren	nach § 56

völlig andere Entwicklung vollzogen als in den alten Bundesländern. Sie läßt sich durch folgende Schlagworte beschreiben:

- Bodenreform (1945–1949)
- teilungsbedingte Enteignungen (1949–1989)
- Kollektivierung der Landwirtschaft (1952–1960)
- Industrialisierung der Landwirtschaft (ab 1968)

Durch die „Verordnung über die Bodenreform im Lande Mecklenburg-Vorpommern“ vom 5. Sept. 1945 wurden über 1 Mio. ha Grundfläche in den Bodenfonds überführt und damit 78 000 Neubauernstellen geschaffen. Den größten Anteil bildeten mit 62 % die 2200 Güter. So entstand insbesondere in den ehemaligen Gutsgegründungen ein völlig neues Flurbild. Die Mehrzahl der neuen Betriebe hatte eine Fläche von 5 bis 10 ha. Die Neubauern waren ehemalige Landarbeiter und zu einem beträchtlichen Teil auch Flüchtlinge aus den ehemaligen deutschen Ostgebieten.

Ab 1952 begann die Bildung der Landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften (LPGs). Diese Phase wurde 1961 mit der sogenannten Vollgenossenschaftlichkeit abgeschlossen. Die weitere Entwicklung soll hier nur kurz umrissen werden.

Es entwickelten sich verschiedene Typen von Genossenschaften, abhängig davon, ob der Ackerbau (Typ I), Ackerbau und Spannvieh (Typ II) oder alles (Typ III) gemeinsam betrieben wurde. Später kam es zu geforderten Zusammenschlüssen mehrerer LPGs, die zunächst meist auf Dorfebene entstanden waren. Die Bildung Kooperativer Abteilungen Pflanzenproduktion (KAP) führte zu Wirtschaftseinheiten von teilweise bis zu 10 000 ha Größe. Mit der Entwicklung einher ging die Trennung der Betriebe in Tier- und Pflanzenproduktion. Eine LPG P (P = Pflanzenproduktion) versorgte neben dem Marktfruchtanbau zwei bis drei LPG T (T = Tierproduktion) mit Futter. Schichtarbeit, Lohn- und Urlaubsanspruch führten dazu, daß die Bauern sich zunehmend als (Land-) Arbeiter fühlten. Dabei ging oftmals die Bindung zum

Boden, die ohnehin bei den Neubauern nicht über Generationen wachsen konnte, verloren.

Die Genossenschaften betrieben neben der eigentlichen Landwirtschaft aber auch Werkstätten, Handwerksbetriebe und Küchen und waren Träger kommunaler Einrichtungen. Im ländlichen Raum der ehemaligen DDR stellten die LPGs so den bestimmenden Faktor dar. Sie waren vor allem in den kleineren Gemeinden oft der alleinige Arbeitgeber und kümmerten sich auch um das soziale und kulturelle Leben. Ihre betrieblichen und öffentlichen Veranstaltungen bildeten vielfach die prägende Kraft in der Dorfkultur. Des weiteren waren sie verantwortlich für den kommunalen Wegebau und den Wohnungsbau in den Dörfern. Typische Bauernhäuser wurden jedoch nicht gebaut. Die Neubauten hatten vielmehr den Charakter städtischer Neubausiedlungen in Plattenbauweise oder vorstädtischer Gartensiedlungen mit Eigenheimen. Ferner wurde das Dorfbild ab Mitte der 60er Jahre zunehmend durch die Errichtung von Großanlagen der Tierproduktion geprägt.

1989 brachte die Wende im gesellschaftlichen System einen Umbruch in der Landwirtschaft mit sich. Innerhalb kürzester Zeit mußte sie sich von planwirtschaftlichen Strukturen mit dem Ziel maximaler Produktionsmenge auf marktwirtschaftliche Bedingungen mit dem Ziel möglichst effizienter Produktion umstellen. Durch die Wiedervereinigung und den plötzlichen Übergang von der sozialistischen Plan- zur sozialen Marktwirtschaft trat ein Strukturbruch ein, der mit dem organischen Strukturwandel in den alten Ländern nicht vergleichbar ist. In den Jahren 1990 und 1991 verschwanden daher alle LPGs durch Auflösung oder Umstrukturierung.

Etwa $\frac{1}{4}$ der rund 1000 Landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften in Mecklenburg-Vorpommern ging in Liquidation. Über 75 % der LPGs entschieden sich jedoch für eine Umstrukturierung. Aus ihnen entstanden die heute rd. 700 Betriebe in Form juristischer Personen, vornehmlich als Gesellschaft mit beschränkter Haftung

(GmbH) und eingetragene Genossenschaft (e. G.). Sie haben eine durchschnittliche Größe von 1200 ha und bewirtschaften über 60 % der landwirtschaftlichen Nutzfläche. Hinzu kamen die bäuerlichen Familienbetriebe, die als sogenannte Wieder- oder Neueinrichter einen landwirtschaftlichen Betrieb gründeten. Ihre Zahl stieg von 1500 Betrieben im Jahr 1992 auf rd. 2200 Betriebe im Jahr 1995 und ist seitdem konstant. Die Nebenerwerbslandwirtschaft ist in Mecklenburg-Vorpommern wirtschaftlich unbedeutend und wird überwiegend als Hobbylandwirtschaft betrieben. Die durchschnittliche Größe der bäuerlichen Familienbetriebe im Haupterwerb liegt heute bei den Einzelunternehmen bei 175 ha und bei den Personengesellschaften (GbR) bei 400 ha. Sie bewirtschaften 40 % der landwirtschaftlichen Nutzfläche. Seit Mitte der 90er Jahre ist die Betriebsstruktur in Mecklenburg-Vorpommern gefestigt und unterliegt, wie in der gewerblichen Wirtschaft, den normalen Schwankungen durch Betriebsaufgaben und Neugründungen. Die Landwirtschaft stellt eine tragende Funktion gerade in den strukturschwachen ländlichen Räumen dar (vgl. BRICK 1996).

Die Betriebe wirtschaften zu über 95 % auf Pachtbasis. Sie haben sich in den von den LPGs geschaffenen Strukturen eingerichtet und verfügen durchweg über gut erschlossene, arrondierte Flächen. Der Zustand läßt sich mit der Situation nach dem Vorausbau und der vorläufigen Besitzeinweisung in der Flurbereinigung vergleichen. Dieser Vergleich hinkt jedoch, da die exakte Größe der Schläge und die in den Schlägen liegenden Eigentumsflächen oft nicht bekannt sind.

Die heutigen Strukturprobleme im ländlichen Raum resultieren im wesentlichen aus der notwendigen Umstrukturierung der Landwirtschaft. Sie lassen sich mit vier Schlagworten zusammenfassend beschreiben (vgl. THIEMANN 2000):

1. Eigentums- und Nutzungsstruktur:

Vor der Wiedervereinigung wurden fast 90 % der Flächen im ländlichen

Raum kollektiv vor allem durch die Landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften (LPGs) genutzt. Die restlichen 10 % entfielen im wesentlichen auf die Ortskerne und die privaten Hauswirtschaften. Die Eigentumsverhältnisse blieben hiervon unberührt. Nur gut 25 % der Flächen im ländlichen Raum standen in Volkseigentum, während rund 75 % nach wie vor Privateigentum waren. In Mecklenburg-Vorpommern entstammte dieses Privateigentum zum überwiegenden Teil aus der Bodenreform in den Jahren 1945 bis 1949.

Ihren Boden, den die einzelnen Genossenschaftsbauern in die LPG einbrachten, blieb ihr privates Grundeigentum. Die Verfügungs- und Nutzungsbefugnis ging jedoch vollständig auf die LPG über. Damit führte die Kollektivierung der Landwirtschaft zu einer Trennung von Bodeneigentum und Bodennutzung. Das Bodeneigentum war quasi bedeutungslos, da alle Besitz-, Verfügungs- und Verwertungsrechte vom kollektiven Nutzungsrecht erfaßt wurden. Das letzte „Gesetz über die Landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften“ (LPG-Gesetz vom 2. 7. 1982, GBl. I S. 443) regelte dies in den Vorschriften über die genossenschaftliche Bodennutzung in §§ 17–21. § 18 Abs. 1 LPG-Gesetz gab der LPG das „umfassende und dauernde Nutzungsrecht“ und definierte die allumfassende Verfügungsbefugnis durch die beispielhafte Aufzählung der Verwertungsfälle in § 18 Abs. 2 LPG-Gesetz näher. So konnte die LPG, ohne daß die Eigentümer in irgendeiner Weise einbezogen waren, auf ihren Flächen Wirtschafts- und Wohngebäude errichten oder die Flächen an Dritte (Eigenheimbauer, sozialistische Betriebe und staatliche Organe) zur Bebauung weitergeben. Hierdurch entstand nach der Wiedervereinigung ein wesentliches Entwicklungsproblem, nämlich das vom Grundeigentum losgelöste, selbständige Gebäudeeigentum. Hinzu kommen die vielen anderen Eigentumsprobleme aus der Divergenz von Bodeneigentum und Bodennutzung. Sie stellen insbeson-

dere in den Ortslagen ein erhebliches Investitionshemmnis dar.

2. Technische Infrastruktur und private Bausubstanz:

Der ständige Mangel an Baumaterial führte zu DDR-Zeiten dazu, daß an den Häusern und Anlagen notwendige Reparaturen nicht oder nur notdürftig durchgeführt werden konnten. So entstand in der Sanierung und Erhaltung der privaten Bausubstanz ein enormer Nachholbedarf.

Gleiches gilt auch für die technische Infrastruktur. Die dörflichen Einrichtungen sind unter dem Zwang der Planwirtschaft sehr unterschiedlich gepflegt und insbesondere in den kleineren Ortschaften oft stark vernachlässigt worden.

Bis zur Wende wurden kaum kommunale Straßen gebaut. Im ländlichen Raum erfolgte der Straßen- und Wegebau fast ausschließlich durch die LPGs zur Erschließung der landwirtschaftlichen Nutzflächen (betrieblich-öffentliche Straßen). Das vorhandene Wegenetz befindet sich i.d.R. in einem schlechten Ausbauzustand und reicht für eine bedarfsgerechte Erschließung nach heutigen Verkehrserfordernissen keineswegs aus. Viele Ortschaften verfügen über keine ganzjährig befahrbare Anbindung an das klassifizierte Straßennetz (Schotter- und Sandwege). Eine adäquate Infrastrukturausstattung einschließlich Erschließung ist jedoch Grundvoraussetzung zur Erhaltung und Entwicklung der ländlichen Räume als eigenständige Lebens- und Wirtschaftsräume.

3. Mangelndes Arbeitsplatzangebot:

Die Agrarwirtschaft der DDR wies einen völlig überhöhten Arbeitskräftebesatz auf. Ihr Anteil der Berufstätigen an den Gesamtbeschäftigten betrug in den drei Nordbezirken Schwerin, Rostock und Neubrandenburg durchschnittlich 20 %. Davon waren jedoch nur etwa die Hälfte in der Primärproduktion tätig, also etwa 10 Arbeitskräfte auf 100 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche. In den heutigen Betrieben

bewirtschaftet eine Arbeitskraft zwischen 60 und 120 ha. Durch die Produktivitätssteigerung gingen innerhalb kürzester Zeit allein in Mecklenburg-Vorpommern rund 120 000 Arbeitsplätze verloren. Die derzeitige Beschäftigtenzahl in der Landwirtschaft liegt bei etwa 25 000 Personen. Der nach der Wende insgesamt erheblich geschrumpfte Arbeitsmarkt konnte die freigesetzten Arbeitskräfte nicht aufnehmen. Die Folge ist eine enorm hohe Arbeitslosenquote von offiziell über 20 %, die real aber das Doppelte betragen dürfte.

4. Dörfliches Gemeinschaftsleben:

Die LPGs bestimmten nicht nur das wirtschaftliche, sondern vielfach auch das soziale und kulturelle Leben im Dorf. Mit der Umstrukturierung der Landwirtschaft fielen zugleich viele tragende Strukturen im dörflichen Gemeinschaftsleben weg. Hinzu kam ein Rückzug vieler Dorfbewohner in das Private.

Die soziostrukturellen Probleme werden verschärft durch die veränderten Geburten-, Kinder- und damit Bevölkerungszahlen (Verschiebung in der Altersstruktur zugunsten der über 60jährigen) sowie die Abwanderung gerade jüngerer qualifizierter Menschen aus den ländlichen Räumen. Hinzu kommt die begrenzte Handlungsfähigkeit der Kommunen im Bereich der Kinder-, Jugend- und Sozialarbeit aufgrund der äußerst geringen finanziellen Möglichkeiten

3 Heutige Eigentumsprobleme im ländlichen Raum

Aus der Trennung von Bodeneigentum und Bodennutzung, die das LPG-Gesetz vollzog, entwickelte sich eine vom Grundeigentum losgelöste, eigenständige Nutzungsstruktur. Hierbei ist zwischen den Verhältnissen in der Orts- und Feldlage zu unterscheiden.

1. Eigentums- und Nutzungsstruktur in der Feldlage:

In der Feldwirtschaft galt eine Fläche von 30 ha als untere Schlag-

größe, teilweise wurden Acker-schläge von 300 ha und größer ge-schaffen. Im Durchschnitt lagen die Feldgrößen bei 100 bis 200 ha. Dies war nur durch umfangreiche Melio-rationen und die Beseitigung von Kleinstrukturen möglich. Im Zuge der kollektiven Bewirtschaftung wurde das örtliche Wegenetz stark ausgedünnt und insbesondere die unbefestigten Wege aus der Boden-reform wieder überpflügt. Im Rah-men der Flurmeliorenationen wurden aber auch neue Straßen, Wege, Ge-wässer und Windschutzhecken an-gelegt, ohne auf die Eigentumsver-hältnisse Rücksicht zu nehmen.

So befindet sich heute unter der großflächigen, einheitlich erschei-nenden Nutzungsstruktur der alte kleinflächige und oft zersplitterte Eigentumsbestand, wie er vor der Zwangskollektivierung bestand. Die Grundstücke sind nach ihrer Lage und in ihren Grenzen in der Örtlichkeit nicht mehr erkennbar. In der Regel fehlt eine Zuwegung und ein großer Teil der Grund-stücke ist durch die Meliorations-maßnahmen überbaut. Die Kata-sterkarte gibt den Zustand nach Ab-schluß der Bodenreform vor der Kollektivierung wieder; die Bau-maßnahmen sind allenfalls als Nut-zungsarten eingetragen.

2. Eigentums- und Nutzungsstruktur in der Ortslage:

In der Ortslage wurde vor der Wie-dervereinigung bei der Bebauung und Nutzung der Grundstücke kaum Rücksicht auf die Eigentums-verhältnisse genommen. So entstan-den die verschiedenen Formen ge-trennten Grund- und Gebäude-eigentums und eine vom Eigentum losgelöste Nutzungsstruktur.

Die Lösung der hieraus entstehen-den Struktur- und Entwicklungspro-bleme ist Aufgabe der Flurneuord-nung nach dem 8. Abschnitt (§§ 53 ff.) des LwAnpG. Die Zielstellung der Flurneuordnung muß dabei vor dem Hintergrund der Grundsatz-normen in §§ 1 und 3 LwAnpG verstanden werden, d. h. das Eigentum zu gewährleisten und die Vorausset-zungen zu schaffen, daß sich eine ge-sunde Agrarstruktur entwickeln

kann. § 53 Abs. 1 LwAnpG ist aus der Problemsituation der Wendezeit heraus formuliert. Die Vorschrift nennt beispielhaft die zur damaligen Zeit wichtigsten Strukturprobleme im Eigentumsbereich und begrün-det einen Rechtsanspruch für die Betroffenen auf Klärung im Wege der Flurneuordnung.

4 Zusammenführung getrennten Grund- und Gebäudeeigentums

Die Wirtschaftsgebäude der LPGs mußten zu DDR-Zeiten nicht im Grundbuch geführt werden. Sie stel-len heute selbständiges Gebäude-eigentum auf fremdem Grundeigen-tum ohne dingliche Sicherung dar. Wegen des fehlenden Grundbuchs können die Gebäude weder an Ge-werbe- und Handwerksbetriebe ver-äußert noch für eigene Investitionen mittels Kreditaufnahme genutzt werden. Die Anlegung eines Gebäu-degrundbuchblattes über einen Zu-ordnungsbescheid der Oberfinanz-direktion ist langwierig und infolge fehlender Unterlagen vielfach er-folglos. Zudem löst die ausschließ-lich dingliche Sicherung über ein Gebäudegrundbuchblatt das Pro-

blem der sicheren und eindeutigen Zuordnung der Funktionsfläche zum Gebäude nicht. Eine befriedi-gende und schnelle Lösung ist daher zumal bei komplexen Eigentums-verhältnissen nur über die Zusam-menführung nach § 64 LwAnpG im Rahmen der Flurneuordnung mög-lich. Sie schafft zweckmäßig gestal-tete Grundstücke und führt über die Grundbuchberichtigung automa-tisch zu einem Grundbuchblatt.

Die Wohngebäude im ländlichen Raum der neuen Bundesländer be-sitzen ebenfalls oft kein Gebäude-grundbuchblatt. Dies ist bei den ehemaligen LPG-Gebäuden sogar die Regel. Investitionen in die Bau-substanz sind so blockiert. Bei den Gebäuden mit dinglicher Sicherung erschweren die verworrenen Eigen-tumsverhältnisse vielfach geplante Baumaßnahmen und eine sinnvolle Verwendung.

Die Zusammenführung getrennten Grund- und Gebäudeeigentums hatte daher in der Flurneuord-nungstätigkeit des Landes Mecklen-burg-Vorpommern bis Mitte der 90er Jahre höchste Priorität, um die drängendsten Investitionshemm-nisse abzubauen und den Aufbau

Tab. 2: Ablauf des Zusammenführungsverfahrens nach § 64 LwAnpG als gestuftes Verwaltungsverfahren unter sinngemäßer Anwendung des FlurbG

Verfahrensschritte:	• Arbeitsschritte der Behörde • Termine mit den Beteiligten • formelle Verwaltungsakte
1. Antrag eines Beteiligten (	Einleitung des Flurneuordnungsverfah-rens)
2. Aufklärung der Beteiligten über das geplante Verfahren (Ablauf, Rechte, Pflichten)	
3. Anordnung des Bodenordnungsverfahrens	
4. Legitimation der Grund- und Gebäudeeigentümer (	Feststellung der Eigentumsverhältnisse)
5. Vermessung und Funktionsflächenermittlung	
6. Wertermittlung und deren Bekanntgabe	
7. Planwunschgespräche mit den Teilnehmern	
8. Erstellung des Bodenordnungsplanes i. e. S. (	Neuordnung der Ei-gentumsverhältnisse)
9. Bekanntgabe des Bodenordnungsplanes	
10. Erörterung und Anhörungstermin mit Ausschlußwirkung	
11. Ausführungsanordnung (	neuer Rechtszustand)
12. Berichtigung der öffentlichen Bücher (	Abschluß des Verfahrens)

von Arbeitsplätzen zu ermöglichen (vgl. EVERT 1999).

Insgesamt lagen im ländlichen Raum der neuen Bundesländer nach groben Schätzungen 1990 rund 200 000 Fälle getrennten Grund- und Gebäudeeigentums vor. Hier- von entfielen wegen der geringeren Bevölkerungsdichte und dünneren Siedlungsstruktur nur circa 30 000 Fälle auf das Gebiet des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Nach den bisherigen Erfahrungen ist da- von auszugehen, daß sich etwa die Hälfte dieser Fälle durch einver- nehmliche Regelungen zwischen den Beteiligten löst und die andere Hälfte über eine entsprechende An- tragstellung im Wege der Flurneu- ordnung zu klären ist. Bis heute (Stichtag 31.12.2000) wurden in Mecklenburg-Vorpommern rd. 2000 Zusammenführungsverfahren mit über 10 000 Gebäuden und 30 000 Grundstücken bearbeitet. Das Massenproblem des getrennten Grund- und Gebäudeeigentums wird demnach in etwa fünf Jahren geregelt sein.

Zur effizienten Bearbeitung mußten zweckmäßige Verfahrensweisen entwickelt werden. Tabelle 2 stellt den Ablauf eines Zusammen- führungsverfahrens als gestuftes Verwaltungsverfahren unter sinn- gemäßer Anwendung des FlurbG dar. Dabei werden die drei Schritte Anordnung, Wertermittlung und Bodenordnungsplan i.d.R. zu ei- nem Verwaltungsakt zusammenge- faßt (Vertikal integrierter Verwal- tungsakt; kurz ViVa). Dies bringt eine erhebliche Beschleunigung und Verfahrensvereinfachung mit sich.

5 Flächenverfahren nach § 56 LwAnpG

Um die Eigentumsprobleme in einer Gemeinde umfassend zu regeln, die notwendigen Erschließungsmaß- nahmen durchzuführen und sonstige Infrastrukturvorhaben zu realisie- ren, umfassen die sog. Flächenver- fahren in der Regel eine gesamte Gemeinde mit ihren Orts- und Feld- lagen. Der vornehmlichste Rege- lungsbedarf besteht dabei in der Ortslage. Ihre Ordnung wird als Ortslagenregulierung bezeichnet.

Tab. 3: Ablauf eines flächenhaften Bodenordnungsverfahrens nach §§ 53 und 56 LwAnpG

I. Einleitungsphase:
1. Antrag auf Durchführung eines Flurneuordnungsverfahrens
2. Aufklärung der voraussichtlichen Teilnehmer (Grund- und Gebäude- eigentümer)
3. Anordnungsbeschuß (= Verfahrensbeginn)
II. investive Bearbeitungsphase:
4. Wahl des Vorstandes der Teilnehmergeinschaft
5. Erstellung des Maßnahmenplanes nach § 41 FlurbG
6. Ausführung der Baumaßnahmen in der Orts- und Feldlage
III. bodenordnerische Bearbeitungsphase:
7. Legitimation der Beteiligten
8. Wertermittlung der alten Grundstücke
9. Planwunschgespräche mit den Eigentümern
10. Erstellung des Flurneuordnungsplanes und (vorzeitige) Ausführungs- anordnung
IV. Abschluß des Verfahrens:
11. Berichtigung von Grundbuch und Kataster
12. Schlußfeststellung (= Verfahrensende)

Die Feldlage sollte jedoch stets mit einbezogen sein, da die Teilnehmer im allgemeinen Orts- und Feldla- gengrundstücke zu Eigentum haben und die Regelung der Feldlage quasi nebenbei mit erledigt werden kann. Zudem läßt sich nur unter Einbezie- hung der Feldlage eine bedarfsge- rechte Erschließung erreichen und die technische Infrastruktur erneu- ern.

Tabelle 3 stellt den zeitlichen Ab- lauf eines Flächenverfahrens in den wesentlichen Schritten dar. Im fol- genden soll die bodenordnerische Bearbeitung in der Orts- und Feld- lage näher betrachtet werden, da die Durchführung der Baumaßnahmen (Erstellung und Ausführung des Wege- und Gewässerplanes mit landschaftspflegerischem Begleit- plan nach § 41 FlurbG) im wesentli- chen wie in der Flurbereinigung er- folgt und hinreichend bekannt ist.

6 Bodenordnung in der Ortslage (Ortslagenregulierung)

In der Ortslage bilden die Klärung der Eigentumsverhältnisse, die Zu- sammenführung getrennten Grund- und Gebäudeeigentums und die

Schaffung zweckmäßig geformter Grundstücke den Schwerpunkt der Bodenordnung.

Die Zusammenführung von Grund- und Gebäudeeigentum hat dabei nach den materiell-rechtlichen Vor- gaben des SachenRBerG zu erfol- gen. Dies bedeutet, daß insbeson- dere die Wertermittlung für die im Eigentum wechselnden Funktions- und Restflächen nach den in § 19 Sa- chenRBerG geregelten Grundsät- zen auf der Grundlage des Boden- richtwertes nach § 196 BauGB vor- zunehmen ist.

Bei der Schaffung zweckmäßig ge- formter Grundstücke ist von den heute vorhandenen, örtlich einge- richteten Besitzständen auszuge- hen. Die Ortslagenregulierung bie- tet die Möglichkeit, die alten im Lie- genschaftskataster verzeichneten Grenzen weitgehend außer acht zu lassen und eine neue, den Gegeben- heiten angepaßte Grenzziehung vorzunehmen. Mehr- oder Minder- ausweisungen gegenüber der Buch- fläche sind dabei über die Kasse der Teilnehmergeinschaft in Geld auszugleichen.

6.1 Grundsätze der Ortslagenregulierung

Für die Ortslagenregulierung mußten allgemeine Grundsätze und eine effiziente Verfahrensweise erarbeitet werden. Die Grundsätze lassen sich wie folgt zusammenfassen:

1. Es findet keine Wiederherstellung alter Grundstücksgrenzen statt, da sich die Neuordnung der Eigentumsverhältnisse an den heute vorhandenen, örtlich eingerichteten Besitzständen orientiert. Hierbei ist von Bedeutung, daß die Besitzstandsgrenzen erfahrungsgemäß nur wenig von den Eigentumsgrenzen abweichen, so daß i. d. R. keine umfangreichen Flächentausche zu erwarten sind.
2. Für die Einlagewerte gilt nach § 30 FlurbG die Buchfläche des Liegenschaftskatasters als Bemessungsgrundlage.
3. Für den Ausgleich der Mehr- oder Minderausweisungen an Hofraumfläche gegenüber der eingebrachten Buchfläche wird eine Wertklasse festgelegt. Die Wertverhältniszahl dieser Wertklasse wird als generalisierender Mittelwert aus den Werten für Hofraum, Garten- und Hinterland abgeleitet.

Beispiel:

– Verkehrswert für Bauland	15,00 DM/m ²
– Verkehrswert für Gartenland	2,00 DM/m ²
– Verkehrswert für Hinterland	1,00 DM/m ²

In diesem Fall sollte als Ausgleich ein Wert von 6,00 DM/m² festgesetzt werden. Bei einem Kapitalisierungsfaktor von 1 beträgt die Wertverhältniszahl (= Werteinheiten je ar) dann 600 WE/ar.

4. Auch in der Ortslage werden die Straßen- und Verkehrsflächen sowie die anderen Gemeinbedarfsflächen den gemeinschaftlichen Anlagen nach § 39 FlurbG zugeordnet und entsprechend bewertet. Die Eigentümer, zumeist die Gemeinde, haben also keinen Anspruch, für ihre eingebrachten, heute eventuell anders genutzten Straßen- und Wegeflächen mit

entsprechenden Liegenschaften abgefunden zu werden, sondern erhalten dafür die neuen Verkehrsflächen zu Eigentum zugeteilt. Dies bedeutet, daß die Stellen der öffentlichen Hand für die untergegangenen und überbauten Gemeinbedarfsflächen in der Ortslage keinen Wertausgleich erhalten, andererseits aber auch die neuen Straßen- und Wegeflächen ohne Geldausgleich zu Eigentum zugeteilt bekommen.

5. Größere Flächentausche außerhalb von Zusammenführungen nach § 64 LwAnpG werden nur aufgrund von Einzelverhandlungen in „freier Vereinbarung“ zwischen den Teilnehmern festgelegt und in Planvereinbarungen oder Landverzichtserklärungen vorweg geregelt.

6.2 Verfahrensablauf der Ortslagenregulierung

Aus den oben genannten Grundsätzen ergibt sich im einzelnen folgender verfahrenstechnischer Ablauf:

1. Ortslagenabgrenzung: Unter Berücksichtigung der Bauleitplanung der Gemeinde sowie eventuell vorhandener Abrundungssatzungen und ggf. sinnvoller Ergänzung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile i. S. v. § 34 Abs. 1 BauGB ist die Ortslage gegenüber der Feldlage in der Wertermittlungskarte abzugrenzen. Es sei darauf hingewiesen, daß der so festgelegte Ortsumring lediglich eine Wertflächen- bzw. Wertklassengrenze darstellt. Diese Grenze kann selbstverständlich, wie jede Wertklassengrenze, die Flurstücke des alten Bestandes durchschneiden.

2. Wertermittlung: In der Ortslage werden die Flächen grundsätzlich nur mit den beiden Wertmerkmalen Gebäude- und Freifläche (GF) sowie Verkehrs- und Gemeinbedarfsfläche (VS) bewertet, d. h. beispielsweise in die Wertklassen GF (WVZ 600 WE/ar) und VS (WVZ 0 WE/ar) eingestuft.

Sofern die Ortslagenregulierung als Teilbodenordnungsverfahren vorweg geregelt werden soll, ist neben der Ortslagenabgrenzung

die Verfahrensgebietsgrenze festzulegen. Das Teilbodenordnungsverfahren kann nur ganze Flurstücke umfassen und ist auch nach vermessungstechnischen Gesichtspunkten abzugrenzen. Hierdurch kann es erforderlich werden, auch Flächen anderer Nutzungen und Wertmerkmale, wie Acker- oder Grünlandflächen, mit einzubeziehen.

3. Festlegung der neuen Grundstücksgrenzen: In Abstimmung mit der Gemeinde sind die zukünftigen Straßen- und Wegeflächen festzulegen. Dabei gilt der Grundsatz, daß die heute vorhandenen Grenzen angehalten werden. Unter Mitwirkung der jeweiligen Eigentümer werden die neuen Grenzen in der Örtlichkeit festgelegt. Dabei ist im einzelnen wie folgt vorzugehen:

- Anzeige aller noch bekannten Grenzpunkte und Grenzabmarkungen (Grenzsteine) durch die Grundeigentümer,
- Einigung über den zukünftigen Grenzverlauf auf der Grundlage der noch vorhandenen Grenzabmarkungen und des heute eingerichteten Besitzstandes,
- Klärung der Eigentumsverhältnisse hinsichtlich aller Zäune, Mauern, Hecken u. a. Grenzeinrichtungen,
- Abmarkung der neuen Grenzpunkte, soweit diese nicht bereits durch vorhandene Grenzeinrichtungen ausreichend gekennzeichnet sind,
- einfaches Aufmaß und Darstellung der Grenzsituation in Feldbuchskizzen (Vergrößerung der Flurkarte).

4. Vermessung der Ortslage: Nach der Festlegung der neuen Grundstücksgrenzen erfolgt die Durchführung der Ortslagenvermessung nach den Vorgaben der Feldbuchskizzen. Im Falle der Durchführung der Vermessung durch einen ÖbVI sollten regelmäßige Abstimmungen vor Ort erfolgen, da die Flurneuerungsbehörde insbesondere bei Unstimmigkeiten und divergierenden Angaben der Teilnehmer wegen der besseren Kenntnis der

Sachzusammenhänge eine schnellere Klärung herbeiführen kann.

5. Berechnung des Abfindungsanspruchs unter Berücksichtigung der Abzüge nach § 47 Abs. 1 FlurbG: Hierbei ist zu beachten, daß für die Ortslage ein Sonderabzugsgebiet nach § 47 Abs. 2 FlurbG festgelegt werden kann. Dies bietet sich insbesondere an, wenn in der Feldlage ein höherer flächenmäßiger Abzug anfällt als in der Ortslage und eine einheitliche Umlegung als ungerecht erscheint, da die Ortslagengrundstücke wegen der um ein Vielfaches höheren Bewertung dann zu stark in Anspruch genommen würden.
6. Ermittlung der Abfindungswerte, Berechnung der Mehr- und Minderausweisungen sowie der daraus resultierenden Geldausgleichsbeträge: Aus der Festlegung der neuen Grundstücksgrenzen und der Vermessung der Ortslage ergeben sich die Abfindungsgrundstücke einschließlich Fläche und Wert. Die Differenzen zum Abfindungsanspruch führen zu den Mehr- und Minderausweisungen an Fläche und Wert. Da Wertunterschiede möglicherweise allein durch die Neuberechnung der Flächen auftreten können, kann es sinnvoll sein, für die Festlegung der Geldausgleichsbeträge eine Kappungsgrenze (z. B. 5 % des Abfindungsanspruchs) festzulegen. D. h., alle Flächen- und Wertdifferenzen gegenüber dem Abfindungsanspruch werden nur soweit in Geld ausgeglichen, wie sie die Kappungsgrenze überschreiten. Die Kappungs- oder Bagatellgrenze bewirkt zudem, daß für viele Grundeigentümer Geldausgleichsbeträge ganz entfallen. Denn erfahrungsgemäß sind die Abweichungen zwischen den alten und neuen Grundstücksgrenzen nur gering, und die Teilnehmer werden überwiegend in alter Lage abgefunden.

7 Bodenordnung in der Feldlage

In der Feldlage erfolgt die Neuordnung der Eigentumsverhältnisse, in-

dem zunächst die vorhandene Topographie (topographische Begrenzungslinien, zuteilungsrelevante Nutzungsartengrenzen und Einzelobjekte) aufgemessen wird und in dieses Gerüst der Zuteilungsblöcke die Abfindungsflurstücke mit Hilfe eines GIS graphisch interaktiv eingerechnet werden. Hierdurch entsteht ein fehlerfreies, homogenes Koordinatenkataster, da die aufgemessenen und eingerechneten Punkte über den Bodenordnungsplan als Grenzpunkte festgesetzt werden. Dabei sind folgende Aspekte von besonderer Bedeutung.

7.1 Behandlung überpflügter Wege und Gewässer

Im Zuge der Schaffung großflächiger Bewirtschaftungseinheiten sind frühere Wege und Gewässer untergegangen und kultiviert worden. Sie werden heute wie die angrenzenden Flächen landwirtschaftlich genutzt. Die Wege- und Gewässerflurstücke stehen in der Regel im Eigentum der Gemeinden oder anderer Stellen der öffentlichen Hand.

Bei einer flächenhaften Neuordnung der Eigentumsverhältnisse wird man die inzwischen geschaffenen Strukturen weitgehend anhalten, d. h., man wird die gemeinschaftlichen Anlagen im Sinne von § 41 FlurbG zumeist dort ausweisen, wo sie heute vorhanden sind und sie erforderlichenfalls durch weitere Anlagen ergänzen. Der erforderliche Grund und Boden ist nach § 47 Abs. 1 Satz 1 FlurbG aufzubringen, „soweit er nicht durch vor der Flurbereinigung vorhandene Anlagen gleicher Art . . . gedeckt . . . wird“.

Die früheren Wege und Gewässer sind, obwohl seit vielen Jahren untergegangen und seither landwirtschaftlich genutzt, „Anlagen gleicher Art“ i. S. v. § 47 FlurbG. Der Beitrag nach § 47 Abs. 1 FlurbG muß also um den heutigen Wert der Flächen dieser Anlagen reduziert werden, d. h., die Flächen sind nicht nach der heute landwirtschaftlichen, sondern nach der früheren Nutzung zu bewerten. Die Eigentümer der Anlagen, zumeist die Gemeinde und die BVS (BVVG), haben die betroffenen Flächen mit dem entsprechenden Wert für gemeinschaftliche An-

lagen einzubringen, sie erhalten dafür die „neuen“ Anlagen in der Regel zu Eigentum zugeteilt. Sie haben also grundsätzlich keinen Anspruch darauf, für ihre eingebrachten, heute kultivierten Wege mit entsprechenden Liegenschaften abgefunden zu werden.

Die strikte Anwendung von § 47 Abs. 1 Satz 1 FlurbG führt jedoch bei den Wegeflächen, die aller Voraussicht nach auch in Zukunft nicht mehr in Anspruch genommen werden, zu offensichtlichen und unbilligen Härten i. S. v. § 47 Abs. 3 FlurbG. Denn die Wegeeigentümer, insb. die BVS und die Gemeinde, bringen oft mehr an Wegefläche ein, als im neuen Bestand zur Erschließung der Grundstücke benötigt wird. Ihnen geht also ehemalige, heute jedoch landwirtschaftlich genutzte Wegefläche verloren, obwohl sie weder im alten noch im neuen Bestand zur Erschließung und Nutzung benötigt wird. Die sinngemäße Anwendung der Vorschriften des FlurbG in Verfahren nach dem LwAnpG macht es also notwendig, in der Feldlage vom Grundsatz in § 47 Abs. 1 Satz 1 FlurbG abzuweichen und die betroffenen Teilnehmer ausnahmsweise gemäß § 47 Abs. 3 FlurbG von der Aufbringung ihres Anteils an den gemeinschaftlichen Anlagen teilweise zu befreien.

Dies geschieht am zweckmäßigsten, indem zunächst der prozentuale Anteil aller Wegeeigentümer (Gemeinde, BVS und andere Private) an der Wegefläche im Altbestand ermittelt wird, die neuen Straßen- und Wegeflächen dann den Unterhaltungspflichtigen zugeteilt werden und schließlich die noch verbleibende, überschüssige Wegefläche mit der mittleren Ackerklasse bewertet den Eigentümern entsprechend ihrem jeweiligen prozentualen Anteil als Einlagewert zugesprochen wird.

7.2 Behandlung wertgeminderter Flächen

Für den Zeitpunkt der Wertermittlung ist auf die Bekanntgabe der Ergebnisse nach § 32 FlurbG abzustellen. Die Wertgleichheit muß zum Zeitpunkt des neuen Rechtszustan-

des gegeben sein (§ 44 Abs. 1 Satz 3 FlurbG). Hiernach führen Wertzuwächse, die auf Veranlassung oder durch Maßnahmen früherer Nutzungsberechtigter auf den Grundstücken der Teilnehmer des Bodenordnungsverfahrens entstanden sind (z. B. Ödländereien sind kultiviert worden; aus minderwertigem Wiesenland wurde hochwertiges Ackerland), zu entsprechend höheren Abfindungsansprüchen der Grundstückseigentümer.

Frühere Nutzungsberechtigte haben andererseits aber auch Grundstücke für Maßnahmen in Anspruch genommen, die zu einer Wertminderung gegenüber dem vorherigen landwirtschaftlichen Wert geführt haben (Straßen, Wege, Gewässer und landschaftsgestaltende Anlagen wurden angelegt; Flächen wurden betoniert und auf ihnen heute nicht mehr nutzbare bauliche Anlagen errichtet etc.). Die Verursacher können nicht mehr zu Schadenersatz bzw. Ausgleich herangezogen werden.

Den betroffenen Teilnehmern am Bodenordnungsverfahren stehen jedoch Ansprüche auf wertgleiche Landabfindung zu, welche die Nachteile, die ihre Grundstücke ohne ihr Zutun erfahren haben, unberücksichtigt lassen. Für die Praxis in Bodenordnungsverfahren bedeutet dies, daß in den oben genannten Fällen nicht der heutige Wert der Einlagegrundstücke für die Landabfindung zu ermitteln und zugrunde zu legen ist, sondern der, der vor Einbringung der Flächen in die LPG bestand.

Zur Begründung dieser Vorgehensweise ist auf die sinnngemäße Anwendung der Flurbereinigungsvorschriften in Verfahren nach dem 8. Abschnitt des LwAnpG zu verweisen. Denn im 8. Abschnitt des LwAnpG bleibt offen, wie in einem Bodenordnungsverfahren die „alten“ Grundstücke – also die Einlagewerte – zu ermitteln sind, wenn Grundstücke nach dem Einbringen in die LPG im Wert gemindert wurden oder ihre Werte gar gegen null gehen. In einem Flurbereinigungsverfahren ist der Wert zugrunde zu legen, den ein Grundstück zum Zeitpunkt der Anordnung des Verfahrens hat. Festge-

stellt wird er entsprechend den Vorschriften des § 32 FlurbG. Nach dem SachenRBERG ist der Wert zum Antragszeitpunkt maßgebend (vgl. § 19 SachenRBERG).

Die denkbaren Anwendungen dieser Vorschriften in Flurneuordnungsverfahren werden aber den Ansprüchen der betroffenen Teilnehmer des Bodenordnungsverfahrens nicht gerecht. In diesen Fällen erhielten die Teilnehmer nur Flächen zugeteilt, die nicht dem Wert der in die LPG eingebrachten Grundstücke entsprechen, sondern nur dem, der dem heutigen Wert ihrer (wertgeminderten) Grundstücke entspricht. Dies kann der Gesetzgeber nicht beabsichtigt haben. Zur Regelung des Problems bedarf es daher einer sinnngemäßen Auslegung des LwAnpG.

So ist einerseits auf die Zielsetzung des Gesetzes abzustellen (Wiederherstellung der Landwirtschaftsbetriebe), andererseits kann und muß die Vermögensauseinandersetzung in der LPG herangezogen werden. Es sind u. U. Inventarbeiträge (Geld- und Sachleistungen) zurückzugeben (§ 44 LwAnpG), und zwar unstrittig zu einem angemessenen Wert, der dem seinerzeit Eingebrachten entspricht. Insbesondere aber regelt § 46 LwAnpG, daß in den Fällen, in denen der LPG die Rückgabe der eingebrachten Flächen aus objektiven, wirtschaftlichen oder rechtlichen Gründen nicht möglich ist, ausscheidende Mitglieder verlangen können, daß ihnen statt der eingebrachten (heute wertgeminderten) Flächen solche übereignet werden, die den in die LPG eingebrachten Flächen entsprechen. Zum Verfahren für den Tausch verweist der Gesetzgeber ausdrücklich auf den 8. Abschnitt des LwAnpG.

Hieraus ergibt sich eindeutig, daß der „Einlagewert“ eines Teilnehmers sich danach richten muß, was er in die LPG eingebracht hat, und nicht danach, was an Werten von seinem Grundstückseigentum bei Anordnung des Bodenordnungsverfahrens noch übriggeblieben ist. Offen bliebe dann nur, ob zur Geltendmachung der „erhöhten“ Ansprüche in der Bodenordnung ein An-

tragsverfahren nach dem 6. Abschnitt des LwAnpG vorausgegangen sein muß. Dies ist nach herrschender Meinung nicht erforderlich.

7.3 Wertermittlung

Die Bodenschätzung der Finanzverwaltung (sog. Reichsbodenschätzung) genießt in der Bevölkerung ein hohes Ansehen. Dies zeigt sich zum Beispiel daran, daß die Preise für Pacht und Kauf landwirtschaftlicher Grundstücke in der Regel nach den dort ausgewiesenen Acker- und Grünlandzahlen festgelegt werden. Der Vorschlag, in der Flurneuordnung auf eine Neubewertung zu verzichten und statt dessen die Bodenschätzung anzuhalten, findet daher große Akzeptanz.

Damit vereinfacht sich die Wertermittlung auf eine Übernahme der Reichsbodenschätzung. Denn nach den oben genannten Grundsätzen der Behandlung überpflügter Straßen, Wege und Gewässer (s. 7.1) sowie wertgeminderter Grundstücke (s. 7.2) ist für die Ermittlung der Werte des alten Bestandes (Einlagewerte) der Zustand vor der Kollektivierung der Landwirtschaft maßgeblich. Er findet sich in der heutigen Flur- bzw. Schätzungskarte, welche die Eigentumsstruktur nach Abschluß der Bodenreform ausweist. Die Meliorationsmaßnahmen der LPGs sind in der Katasterkarte allenfalls als Nutzungsarten ausgewiesen. Die Wertermittlungskarte der Flurneuordnung kann damit durch Digitalisieren der Flur- und Schätzungskarte erstellt werden. Die Blockkarte zur Zuteilung entsteht durch Verschneiden der aufgemessenen Topographie mit der Schätzungskarte.

7.4 Abmarkung

Die neuen Grundstücksgrenzen werden nicht abgemarkt, da hierfür kein Bedürfnis besteht. Denn die großen, oft einheitlich genutzten Schläge sind durch die topographischen Elemente wie Straßen, Wege, Gewässer oder Flurgehölze umgeben, deren klar erkennbare Abgrenzungen (Bankette, Böschungsschulter, Heckenrain etc.) in der Flurneu-

ordnung als neue Eigentumsgrenzen angehalten werden, so daß eine weitere Abmarkung sinnlos ist. Vielmehr greift der Ausnahmetatbestand, daß eine Abmarkung entfällt, wenn sich die Grundstücksgrenze markant und eindeutig erkennbar in der Örtlichkeit darstellt. Der Abmarkungsverzicht wurde bisher fast ausschließlich auf dauerhafte und massive Grenzeinrichtungen, wie Wände, Mauern oder Zäune, bezogen. Er gilt aber allgemeiner für alle Grenzen, die sich in ihrer Lage und in ihrem Verlauf klar erkennbar in der Örtlichkeit darstellen.

In den Schlägen liegen i. a. etliche kleinere Grundstücke, die jedoch langfristig an die wirtschaftenden Betriebe verpachtet sind. Hier besteht für eine Abmarkung ebenfalls kein Bedarf; im Gegenteil, sie würde die Bewirtschaftung stören und erheblich erschweren. In diesem Fall muß sogar auf eine Abmarkung verzichtet werden. Die zum Beispiel von Wegen und Gewässern abgehenden Grundstücksgrenzen werden für die Bewirtschaftung in der Regel nicht gebraucht und sind nur in seltenen Fällen Pachtgrenzen. In diesen Fällen reicht es aber aus, wenn die Grenzen mit einfachen Maßen anhand der Topographie in die Örtlichkeit übertragbar sind. Genauigkeiten im Dezimeterbereich sind dabei ausreichend. Eine Zentimetergenauigkeit, wie sie zur

katasterrechtlichen Grenzbestimmung notwendig ist, wird für diese Gebrauchsfälle nicht benötigt. Da das Ergebnis der Bodenordnung ein Koordinatenkataster ist, können die Grenzpunkte bei Bedarf mit hoher Genauigkeit und geringem Aufwand jederzeit reproduziert werden

8 Fazit und Kosten-Nutzen-Betrachtung

Nach § 53 Abs. 4 LwAnpG kann die Durchführung von Flurneuerordnungsverfahren sogenannten geeigneten Stellen übertragen werden. Sie führen die Verfahren dann als mit hoheitlichen Befugnissen beliehene Unternehmer eigenständig durch. Die Arbeiten umfassen bis auf wenige Ausnahmen auch den Erlass aller notwendigen Verwaltungsakte. Zur Vermeidung von Wiederholungen sei auf den Bericht von DANCKERT 2000 verwiesen.

Die Vergabe der bodenordnerischen Arbeiten beinhaltet auch die Erarbeitung des Wege- und Gewässerplanes mit landschaftspflegerischem Begleitplan nach § 41 FlurbG. Hinzu kommen die vermessungstechnischen Arbeiten, die gleichzeitig mit den bodenordnerischen Arbeiten per Werkvertrag vergeben werden. Sofern die beauftragte Stelle nicht gleichzeitig auch Vermessungsstelle ist, muß sie sich zu dessen Durchführung eines Öffent-

lich bestellten Vermessungsingenieurs (ÖbVI) als Subunternehmer bedienen

Die Vergabesätze erlauben eine realistische Abschätzung der Verfahrenskosten (siehe Tabelle 4). Berücksichtigt man, daß Arbeiten in geringem Umfang auch bei der unteren und oberen Flurneuerordnungsbehörde anfallen, lassen sich die Gesamtverfahrenskosten mit 1200 DM pro ha abschätzen. Damit ist eine durchgreifende Kostenreduzierung erreicht und der Verwaltungs- und Planungsaufwand in eine vertretbare Relation zum Vermögenswert der Grundstücke, die neu geordnet werden, gebracht (< 5%).

Dem Neuordnungsaufwand stehen folgende unmittelbare Vorteile gegenüber:

- bedarfsgerechte Erschließung der Orts- und Feldlage,
- klare und eindeutige Eigentums- und Pachtverhältnisse in der Feldlage,
- Flächenaufstockung der Agrarbetriebe über Landverzichtserklärungen,
- zweckmäßig gestaltete Grundstücke in der Ortslage und
- Ausweisung neuer Grundstücke am Ortsrand für die weitere Bauentwicklung.

Hierdurch entstehen folgende Wirkungen:

- eindeutige Flächenangaben für die landwirtschaftliche Nutzung und Agrarförderung,
- vereinfachte Flächenerwerbsmöglichkeiten für aufstockungswillige Betriebe,
- erhöhte Bodenmobilität in der Ortslage,
- verstärkter Neubau von Wohn- und Gewerbeobjekten und
- Investition des freien Kapitals der Grundstücksverkäufe in die vorhandene Bausubstanz.

Literatur

BRICK, M. 1996: Die Bedeutung der Landwirtschaft zur Erhaltung und Entwicklung der ländlichen Räume in Mecklenburg-Vorpommern. – Der Landkreis 66, Heft 8 + 9/1996, S. 387–389

Tab. 4: Vergütung der Planer, beauftragten Stellen und ÖbVI in Flächenverfahren nach §§ 53 und 56 LwAnpG am Beispiel des Landes Mecklenburg-Vorpommern

0.) Maßnahmenplanung (in Ziffer 1. enthalten!):	
ca. 10 % der Bausumme (von max. 1800 DM/ha):	180 DM/ha
1.) Vergütung der bodenordnerischen Arbeiten:	
0,865 · [Teilnehmeranzahl in Zahl der Ordnungsnummern + Fläche in ha] · 735 DM	
durchschnittliches Verfahren von 1000 ha Größe mit rund 250 Teilnehmern:	800 DM/ha
2.) Vergütung der vermessungstechnischen Arbeiten:	
• Aufbau des AP-Feldes:	—
• Festlegung der Verfahrensgebietsgrenze:	45 DM/ha
• Vermessung der Ortslage:	750 DM/Hof
• Topographische Aufnahme der Feldlage:	100 DM/ha
• Katasterberichtigungsunterlagen:	40 DM/ha
durchschnittliches Verfahren mit rund 200 Hofräumen:	335 DM/ha
Gesamtverfahrenskosten:	1135 DM/ha

DANCKERT, H. 2000: Die Neuordnung der Eigentumsverhältnisse an Grundstücken in Bodenordnungsverfahren nach dem LwAnpG. – VR 62, Heft 3 + 4/2000, S. 151–162

EVERT, R. 1999: Flurneuordnung in Mecklenburg-Vorpommern – Ein starkes Instrument zur Entwicklung ländlicher Räume. – FORUM 25, Heft 1, S. 15–20

THIEMANN, K.-H. 1996: Flurneuordnung in Mecklenburg-Vorpommern. – ZfV 121, Heft 12, S. 589–596

THIEMANN, K.-H. 2000: Ansatz, Ziele und Zwischenbilanz der Landentwicklung in Mecklenburg-Vorpommern. – VR 62, Heft 5/2000, S. 234–244

WEISS, W. (Hrsg.) 1996: Mecklenburg-Vorpommern: Brücke zum Norden und Tor zum Osten. – 1. Aufl., J. Perthes Verlag, Gotha, 240 S.

Anschrift des Verfassers:

Univ.-Prof. Dr.-Ing.

KARL-HEINZ THIEMANN

Fakultät für Bauingenieur- und Vermessungswesen

Landmanagement

Universität der Bundeswehr München

85577 Neubiberg

Summary

This paper presents important tasks of land management taking the finding and reorganisation of the relations of property under the Agriculture Adjustment Act in the state Mecklenburg-Vorpommern as an example. It shows the aims, applications, and effects of these procedures and describes the essential aspects of their realization including the estimation of costs.

75 Jahre Fachzeitschrift „Geodezija i Kartografija“ in Russland

Die russische Fachzeitschrift „Geodezija i Kartografija“ konnte im Jahre 2000 auf ihr 75-jähriges Bestehen zurückblicken. In ihr widerspiegelt sich die Entwicklung der sowjetischen bzw. russischen Geodäsie und Kartografie. – Im ersten Jahrzehnt von 1925 bis 1934 ging es um grundlegende Arbeiten, denn an vielen Stellen im Lande hatte man noch nie geodätische Instrumente gesehen, und tausende Orte waren nur durch Marschroutenaufnahmen „kartografisch“ erfasst. Auch im Krieg 1941/45 wurden die Arbeiten nicht unterbrochen. 1942/45 erfolgte die erste Ausgleichung der Triangulation und die Berechnung der Krassowskischen Erdparameter 1942.

Mitte der 50er-Jahre stand die Karte 1:100 000 im Mit-

telpunkt. In den 60er- und 70er-Jahren waren es die elektrooptischen und Mikrowellenstreckenmessgeräte sowie die Neuausgleichung des Astronomisch-Geodätischen Netzes, in den 70er- und 80er-Jahren dann die großmaßstäbige Kartografie und Ingenieurvermessungen.

Ständig erschienen Artikel von leitenden Persönlichkeiten des Vermessungs- und Kartenwesens und bedeutenden Wissenschaftlern. Die 90er-Jahre waren die Zeit der großen Veränderungen in der bisherigen Sowjetunion und auf den Fachgebieten. Frühere Sowjetrepubliken wurden unabhängige Staaten, Teile eines Ganzen selbstständige Geodätische Dienste mit unterschiedlichem produktivem und wissenschaftlichem Potenzial.

Im Mai 1992 fand in Taschkent die 1. Beratung der Leiter der Geodätischen Dienste der Länder der Gemeinschaft Unabhängiger Staaten (GUS) statt. Ihr Ziel war, die Einheitlichkeit in Geodäsie und Kartografie zu bewahren und die jahrzehntelangen Verbindungen zwischen den Geodäten und Kartografen der verschiedenen Regionen zu erhalten. Ähnliche Beratungen fanden seither regelmäßig statt, und es wurde ein Zwischenstaatlicher Rat für Geodäsie, Kartografie, Fernerkundung und Kataster der Länder der GUS gebildet. Offizielles Organ der nationalen Geodätischen Dienste blieb die Zeitschrift „Geodezija i Kartografija“.

In dem für den Geodätischen und Kartografischen Dienst schwierigsten Jahr

1998, als er faktisch schon liquidiert war und das Vermessungs- und Kartenwesen auf verschiedene Ministerien aufgeteilt werden sollte, schrieb die Zeitschrift (Heft 4/98, erneut im Herbst 1999), dass Geodäsie und Kartografie dem gesamten Land dienen und nicht nur einem Teil. Deshalb empfahl sie die Erhaltung des Geodätischen Dienstes der GUS.

Anmerkung: Die Zeitschrift hat jetzt eine Auflage von 1000 Exemplaren („Preis nach Vereinbarung“), vor einem Jahrzehnt betrug diese 10 000 Exemplare.

Aus: *fi urnal – gody i ljudi. Von Berk, V. I. – Geodez. i Kartogr., Moskva (2000) 8, S. 2–6*

DEUMLICH