

Flurneuordnungsverfahren „Bäbelitz“



**Aufklärung der Grundstückseigentümer,
Erbbauberechtigten und Gebäudeeigentümer**

Bäbelitz, 21. Juni 2018

- Kurzvorstellung StALU MM
- Flurneuordnung - Allgemeines, Verfahrensablauf
- öffentliche und private Dorferneuerung und -entwicklung
- Flurneuordnungsverfahren „Bäbelitz“
- Förderung, Kosten, Hebung

Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg (StALU MM)

- Vollzug bundes- und landesrechtlicher Vorschriften sowie Vorschriften der EU in den Bereichen Landwirtschaft und Umwelt
- u.a. Landwirtschaft/EU-Förderangelegenheiten, Integrierte ländliche Entwicklung, Naturschutz, Wasser und Boden ...
- Dienststellen Rostock und Bützow
- Amtsbereich Mittleres Mecklenburg: Landkreis Rostock und die Hansestadt Rostock



Rostock



Bützow

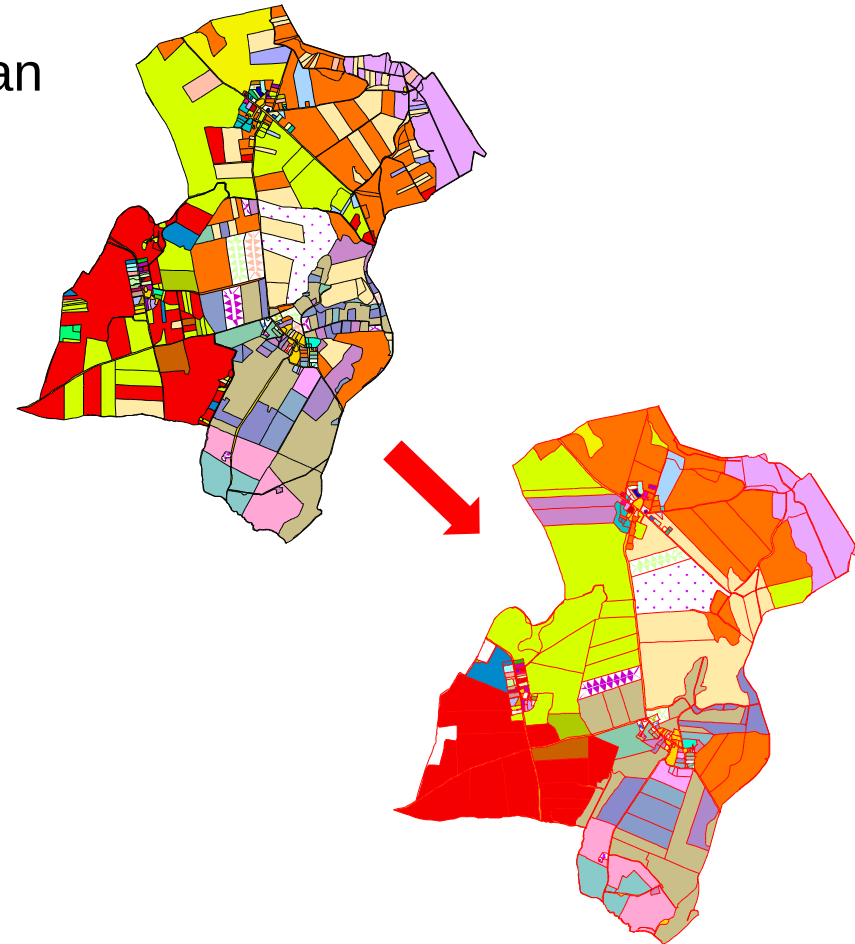
Bilder:

<http://www.stalu-mv.de>

Abteilung 3 – Integrierte ländliche Entwicklung

- Verbesserung der Agrarstruktur, Stärkung der Wirtschaftskraft und Zukunftsfähigkeit ländlicher Gemeinden unter Beachtung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung insbesondere der Belange des Natur- und Umweltschutzes
- Instrumente der Landentwicklung: Bodenordnung, Dorferneuerung und -entwicklung, investive Maßnahmen

- Neuordnung der Eigentumsverhältnisse an ländlichen Grundstücken
- unter Beteiligung der Grundstückseigentümer, Gemeinden, Landwirte und andere Betroffene
- Leitung des Verfahrens durch StALU MM als Flurneuordnungsbehörde



Bilder: StALU MM

- **Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LwAnpG)**
in Verbindung mit dem
- **Flurbereinigungsgesetz (FlurbG)**



- **§ 3 Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LwAnpG)**

„ ... Entwicklung einer vielfältig strukturierten Landwirtschaft und der Schaffung von Voraussetzungen für die Wiederherstellung leistungs- und wettbewerbsfähiger Landwirtschaftsbetriebe, ...“

- **§ 1 Flurbereinigungsgesetz (FlurbG)**

„... Zur Verbesserung der Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Land- und Forstwirtschaft sowie zur Förderung der allgemeinen Landeskultur und der Landentwicklung ...“

Flurneuordnung - Verfahrensziele

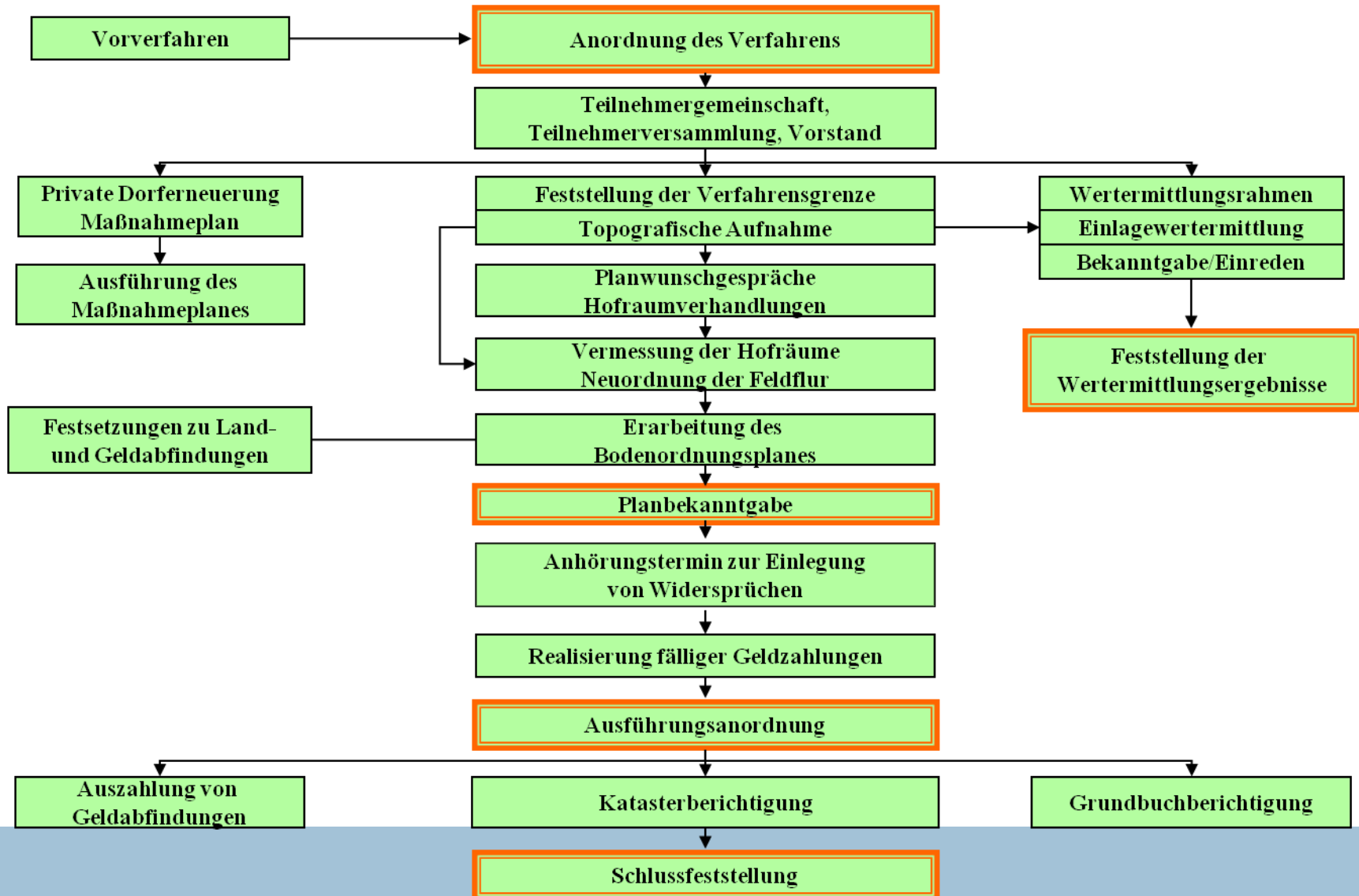
- **Neuordnung der Eigentumsverhältnisse**
 - Zusammenführung getrennten Eigentums an Gebäuden und Flächen
 - eigentumsrechtliche Regelung untergegangener bzw. auf Privateigentum neu angelegter Wege und Gewässer
 - Arrondierungen in Feld- und Ortslage
- **Maßnahmen zur Umsetzung der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)**
- **Schaffung gemeinschaftlicher Anlagen - Ländlicher Wegebau**
- **öffentliche und private Dorferneuerung**

Immer unter Berücksichtigung der Erfordernisse:

- der Raumordnung,
- der Landesplanung,
- des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- des Denkmalschutzes, der Erholung,
- der Wasserwirtschaft einschließlich Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung,
- der Fischerei, des Jagdwesens, der Energieversorgung, des öffentlichen Verkehrs, der landwirtschaftlichen Siedlung

Flurneuordnung - Verfahrensablauf

Staatliches Amt für
Landwirtschaft und Umwelt
Mittleres Mecklenburg



Flurneuordnung - Verfahrensablauf

1. **Antragstellung** durch landwirtschaftliche Betriebe, Kommune, Verbände, Investoren, Grundstückseigentümer und andere Behörden
2. **Abstimmung** mit Kommunen, landwirtschaftliche Betrieben, Verbänden, Behörden über das Verfahrensgebiet, Entwicklungsvorstellungen, gewachsene Nutzungsstrukturen, Beziehungen der Ortslagen ...

Flurneuordnung - Verfahrensablauf

3. **Aufklärungstermin nach § 5 FlurbG** zur Information der voraussichtlichen Beteiligten über den Verfahrensablauf sowie mögliche Kosten
4. **Anordnung des Flurneuordnungsverfahrens** durch öffentliche Bekanntmachung des Anordnungsbeschlusses (Verwaltungsakt)

5. **Wahl des Vorstandes** als Vertreter der Teilnehmergemeinschaft (TG)

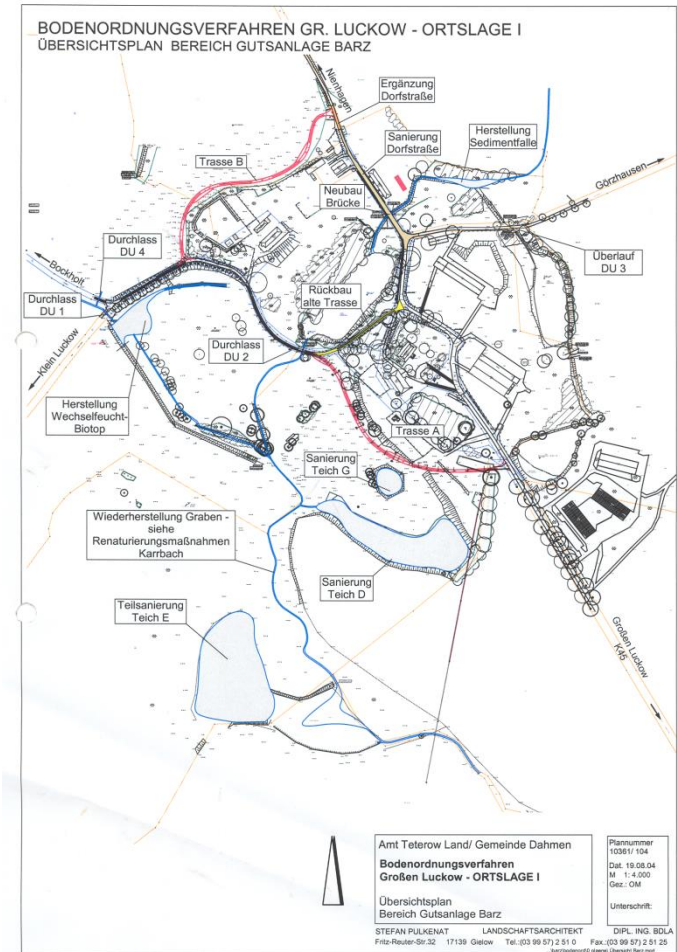
Aufgaben des Vorstandes:

- Führung der Geschäfte der TG; Verantwortung für die Herstellung und Unterhaltung gemeinschaftlicher Anlagen
- Einberufung von Versammlungen der TG, Berichte und Stellungnahmen
- Anhörung zu wichtigen gemeinschaftlichen Angelegenheiten
- aktive Mitarbeit innerhalb des Verfahrens (z.B. Wertermittlung, Plan nach § 41 FlurbG)

6. Erstellung der Neugestaltungsgrundsätze und des Planes nach § 41 FlurbG unter frühzeitiger Abstimmung mit den Trägern öffentlicher Belange, Verbänden und Bürgern

Vorteile:

- Moderation
- kurze Planungszeiten
- Erstellung der Planung losgelöst von Eigentumsverhältnissen



Flurneuordnung - Verfahrensablauf

Staatliches Amt für
Landwirtschaft und Umwelt
Mittleres Mecklenburg

7. Umsetzung der Planungen mit Hilfe der Fördermöglichkeiten der Flurneuordnung oder durch Einwerbung von Drittmitteln (z.B. WasserFöRL M-V, Koordinierung mit Abwasserverbänden, Stiftungen usw.)



Bilder: StALU MM

Flurneuordnung - Verfahrensablauf

8. Regelung der Eigentumsverhältnisse

Grundlage:

Aufmessung der Topografie (*Gebäude, Straßen, Bäume, Sölle, Böschungen ...*) im gesamten Verfahrensgebiet (*Feld- und Ortslage*)

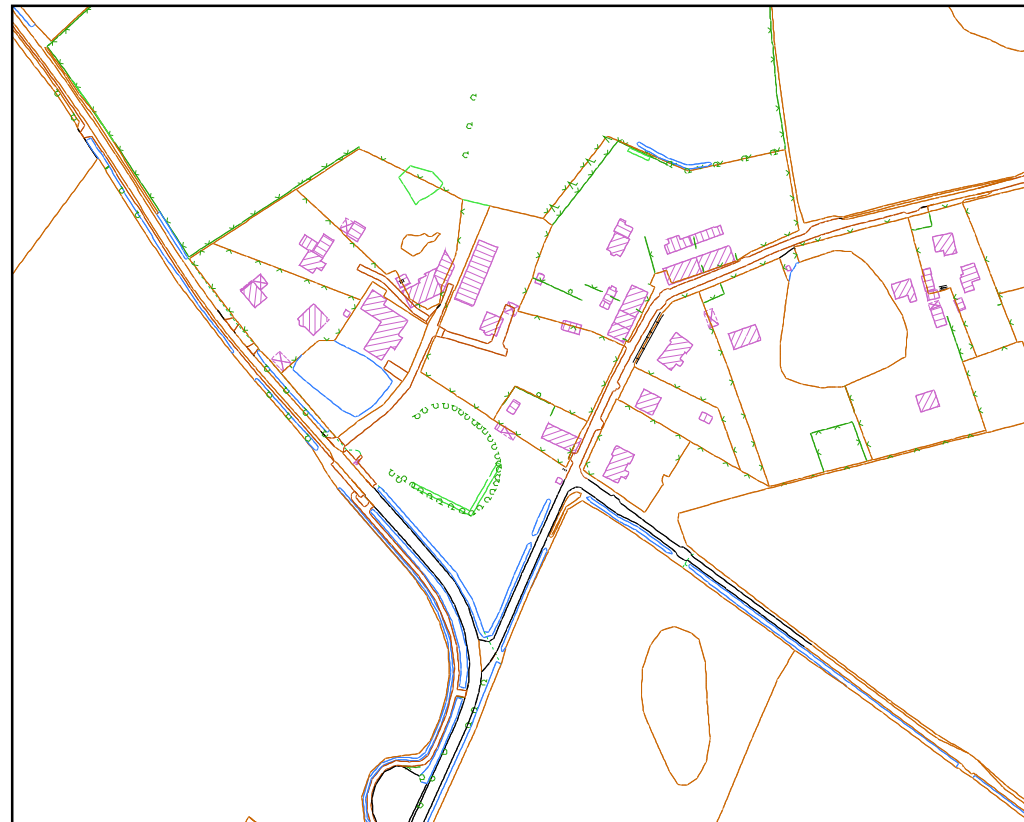


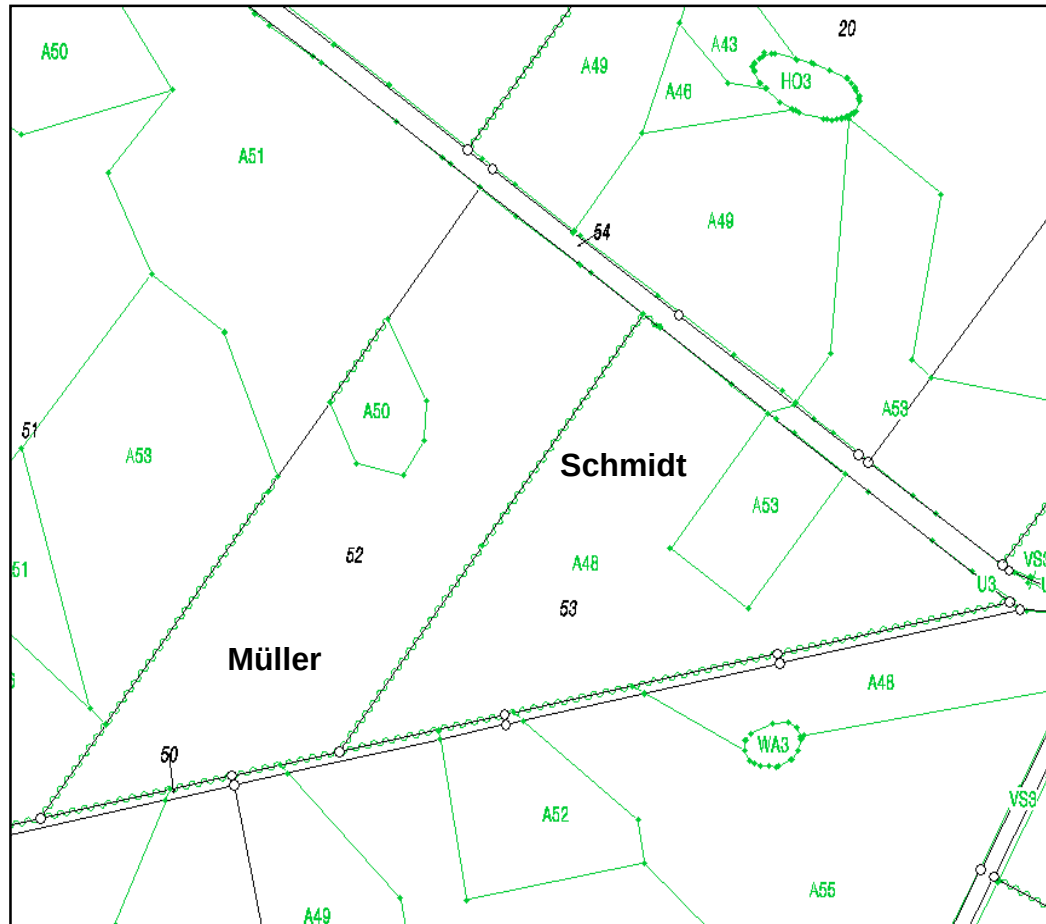
Bild: StALU MM

8. Regelung der Eigentumsverhältnis

Wertermittlung

- auf Basis d. Bodenschätzg. incl. Nachschätzung und Nutzung des Acker- und Grünlandschätzungsrahmes ermittelt sich die
- ist Grundlage für eine wertgleiche Abfindung
- unter Mitwirkung des Vorstandes der TG
- Erörterung und Feststellung (Verwaltungsakt) der Wertermittlungsergebnisse

8. Regelung der Eigentumsverhältnis



Prinzip der Wertermittlung

Eigentümer:

Müller	Flst. 52	2,40 ha
Schmidt	Flst. 53	3,30 ha
		Σ: 5,70 ha

Wertermittlungskarte:

Müller	Schmidt
A51 22000 m ²	A53 26000 m ²
A50 <u>2000 m²</u>	A48 <u>7000 m²</u>
Σ: 24000 m²	Σ: 33000 m²

Berechnung der Einlagewerte:

Eigentümer	Wertklasse (WZ)	Fläche [Ar]	WVZ	Einlagewert (Σ WVZ)
Müller	51	220	11220	
	50	20	1000	
				12220
Schmidt	53	260	13780	
	48	70	3360	
				17140

8. Regelung der Eigentumsverhältnisse

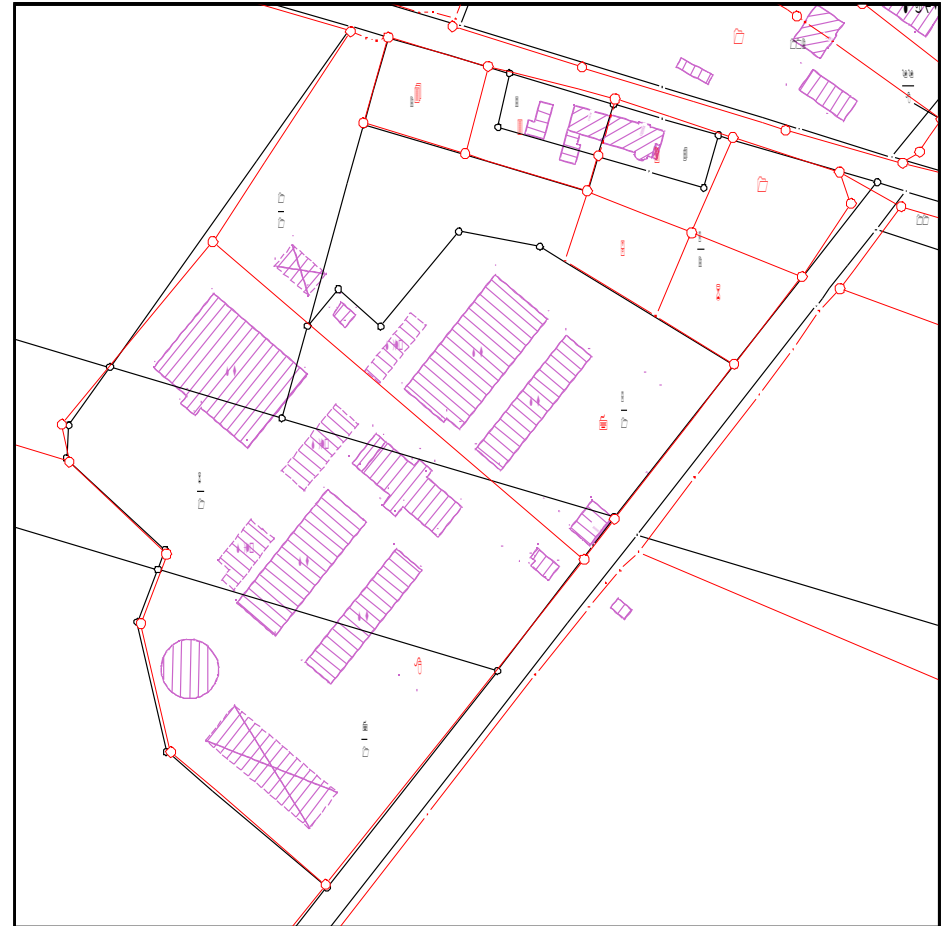
- Hofraumverhandlungen
- Planwunschgespräche



Bilder: StALU MM

8. Regelung der Eigentumsverhältnisse

- Zusammenführung von Boden- und Gebäude-eigentum gemäß § 64 LwAnpG
- Bereinigung von Abweichungen zw. Katastergrenzen und tatsächlichen/r Besitzstand/Nutzung



Bilder: StALU MM

Flurneuordnung - Verfahrensablauf

8. Regelung der Eigentumsverhältnisse

Neugestaltung des Verfahrensgebietes

- Aufstellen und Bekanntgabe des Bodenordnungsplanes (Verwaltungsakt)
- Abstecken der neuen Grenzen in der Feld- und Ortslage
- Anhörungstermin zur Entgegennahme von Widersprüchen (Ausschlussstermin)

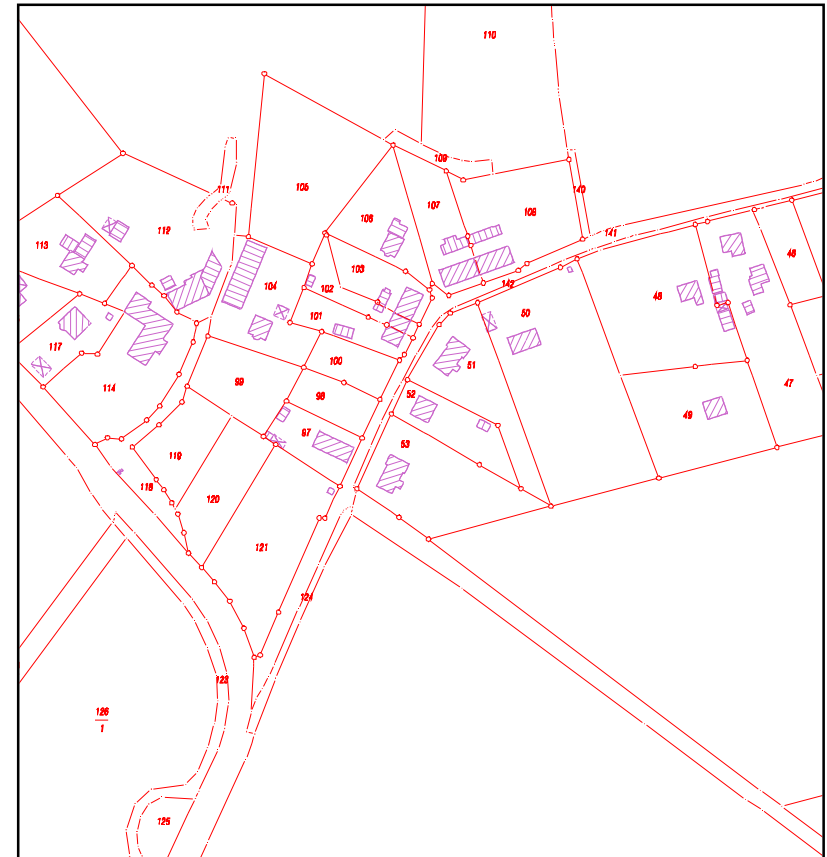
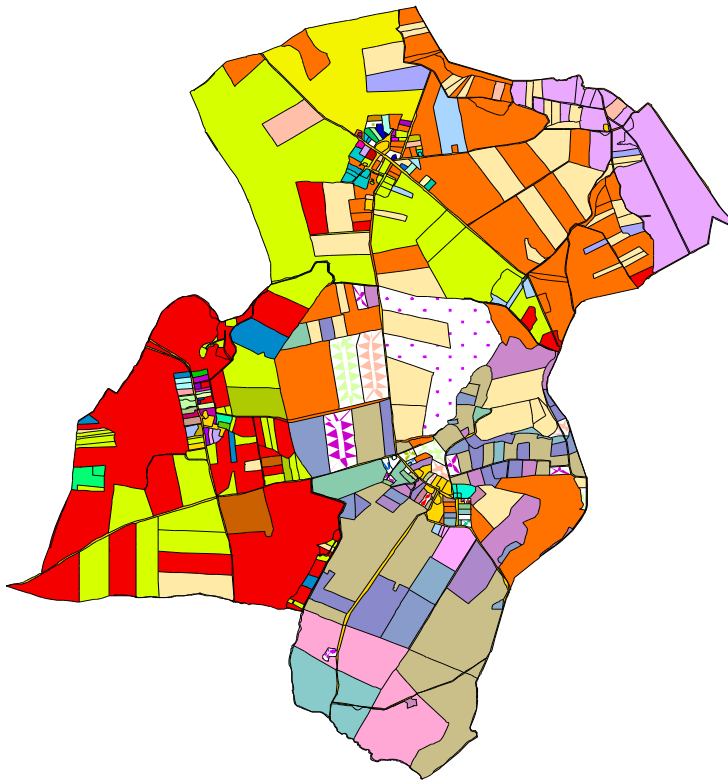


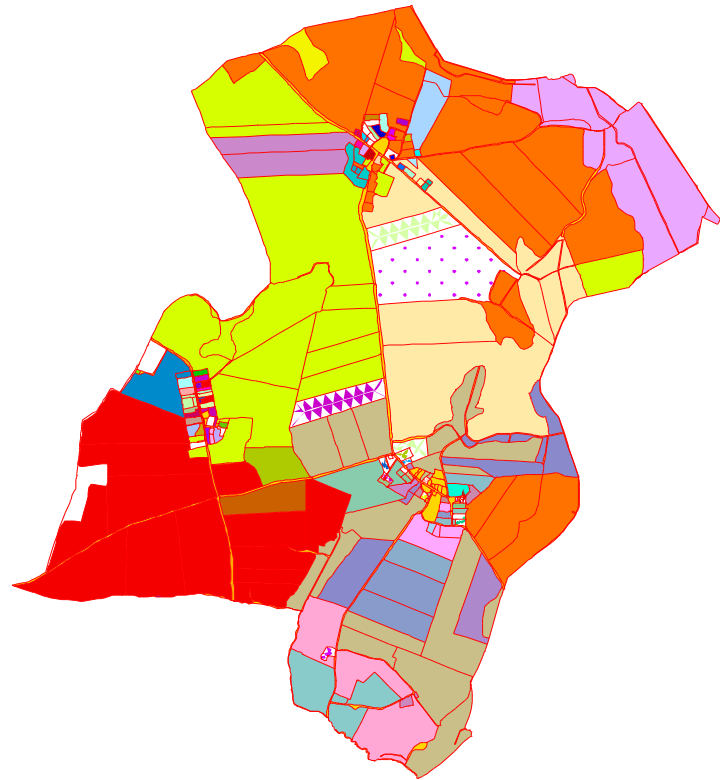
Bild: StALU MM



8. Regelung der Eigentumsverhältnisse



alter Bestand



neuer Bestand

Bilder: StALU MM

Flurneuordnung - Verfahrensablauf

9. Erlass der Ausführungsanordnung (VA)

Eigentumsübergang

10. Berichtigung der öffentlichen Bücher

Kataster, Grundbuch

11. Schlussfeststellung (VA)

(VA)...**V**erwaltungsakt = Möglichkeit des Rechtsbehelfs

Förderung öffentlicher Dorferneuerungsmaßnahmen

- Erneuerung oder Umgestaltung des öffentlichen Raums
=> Erhaltung und Gestaltung des dörflichen Charakters
- Sicherung und Weiterentwicklung dorfgemäßer Gemeinschaftseinrichtungen
=> Verbesserung Lebensverhältnisse der dörflichen Bevölkerung
- Erhaltung und Gestaltung der dörflichen Bausubstanz
- Zuwendungsempfänger: Gemeinden, Gemeindeverbände, TGs

Förderung: - 65% der Gesamtkosten,
- dient das Vorhaben einem **ILEK 75%**
- **Bruttoförderung**

Beispiele: - Gestaltung dörfliche Plätze, Wege, Freiflächen
- Abriss/Teilabriss Bausubstanz im Innenbereich, Entsiegelung
- Schaffung/Erhaltung/Ausbau Dorfgemeinschaftshäuser/Mehrfamilienhäuser/Vereins-
/Clubhäuser/Freizeittreffs



Hofstraße, Linstow - Bild: StALU MM

Förderung privater Dorferneuerungsmaßnahmen

- Zuwendungsempfänger: natürliche Personen, Personengesellschaften, jurist. Personen des priv. Rechts

Förderung:

- 65% bei gemeinnützigen eingetragenen Vereinen, GmbHs, dient das Vorhaben einen ILEK 75%
- 35% der Gesamtkosten für übrige Zuwendungsempfänger, dient das Vorhaben einem ILEK 45%
- **Nettoförderung**
- **Zuwendungen und Erhöhungen nur bei einer Fördermittelsumme ab 5000,00 € (Bagatellgrenze)**

Beispiele:

- Erhaltung/Gestaltung von Gebäuden ohne Innenausbau die ortsbildprägend sind oder umgenutzt werden
- Schaffung/Erhaltung/Ausbau dorfgemäßer Gemeinschaftseinrichtungen (Heimattuben)
- Freizeittreffs für Generationen

Ausführungskosten Flurneuordnung/ Flurbereinigung

Maßnahmen zur Schaffung, Änderung, Verlegung oder Einziehung von dem ländlichen Charakter angepasster Infrastruktur (ländl. Wegenetz)

- Zuwendungsempfänger: Teilnehmergeinschaften, Wasser- und Bodenverbände
- **Bruttoförderung:** 75 – 90%
- Verfahren nach **LwAnpG 90%**
- in Verfahren nach dem FlurbG 75%, dient das Vorhaben einem **ILEK 85%**
- in Verfahren nach dem FlurbG mit besonderen ökologischen Zielsetzungen 80%, dient das Vorhaben einem **ILEK 90%**

Beispiele: Ausgaben für

- Baumaßnahmen
- Ingenieurleistung für Vorbereitung Planung
- Schaffung landschaftgestaltender Anlagen
- Vermessung, Vermarkung
- Ausgleichsmaßnahmen



Bild: StALU MM

- **Stationäre Nahversorgungseinrichtungen**

Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs, Verkaufsfläche nicht mehr als 400 m², entsprechend der Initiative „Neue Dorfmitte M-V“

- **Mobile Angebote zur Nahversorgung**

Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs entsprechend der Initiative „Neue Dorfmitte M-V“

- **Baumaßnahmen zur Schaffung der räumlichen Voraussetzungen für Arztpraxen und andere medizinische Dienstleistungen**

- **Kindertageseinrichtungen und Schulen**

Sanierung, Um- und Ausbau sowie Neubau

- **Zuwendungsempfänger:**

Gemeinden, Gemeindeverbände, Teilnehmergeinschaften, natürliche Personen, Personengesellschaften, juristische Personen des Privatrechts

- **Zuwendungshöhe:**
 - 65% für Gemeinde, Gemeindeverbände, TGs, dient d. Vorhaben einem ILEK 75%
 - 90% für natürliche Personen, Personengesellschaften etc., dient das Vorhaben einen ILEK 100%, 100% auch bei Voruntersuchungen
 - Höchstbetrag 150.000 € stationieren + mobilen Nahversorgungseinrichtungen

Förderung von kleinen touristischen Infrastruktureinrichtungen

- **Schaffung und Erneuerung von kleinen touristischen Infrastruktureinrichtungen, nichtinvestive Vorhaben mit Bezug zum ländlichen Tourismus**

Sanierung, Um- und Ausbau von Ausstellungs- und Museumsgebäuden außerhalb von in den regionalen Raumentwicklungsprogrammen festgelegten Tourismusschwerpunkträumen

touristische Wegeführung, begleitende Infrastruktureinrichtungen

Entwicklung und Herstellung konventioneller Publikationen

- **Zuwendungsempfänger:**

Gemeinden, Gemeindeverbände, Teilnehmergeinschaften, natürliche Personen, Personengesellschaften, juristische Personen des Privatrechts

- **Zuwendungshöhe:**

80% für Gemeinden, TG etc., dient das Vorhaben einem ILEK 90%

80% für eingetragene Vereine (netto)

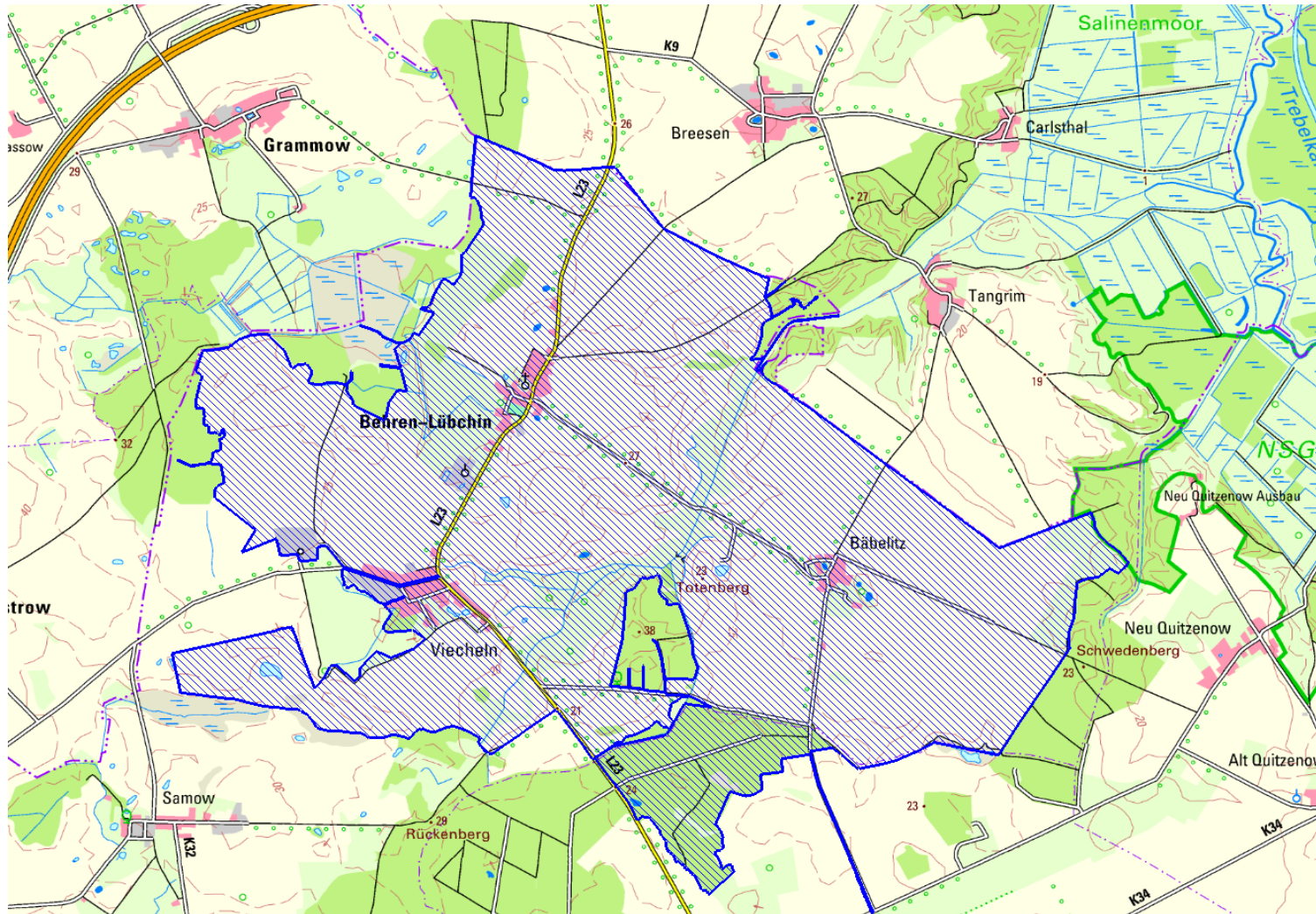
40% für alle übrigen Zuwendungsempfänger, dient Vorhaben einem ILEK 50%



Bilder: StALU MM



Entwurf Verfahrensgebiet

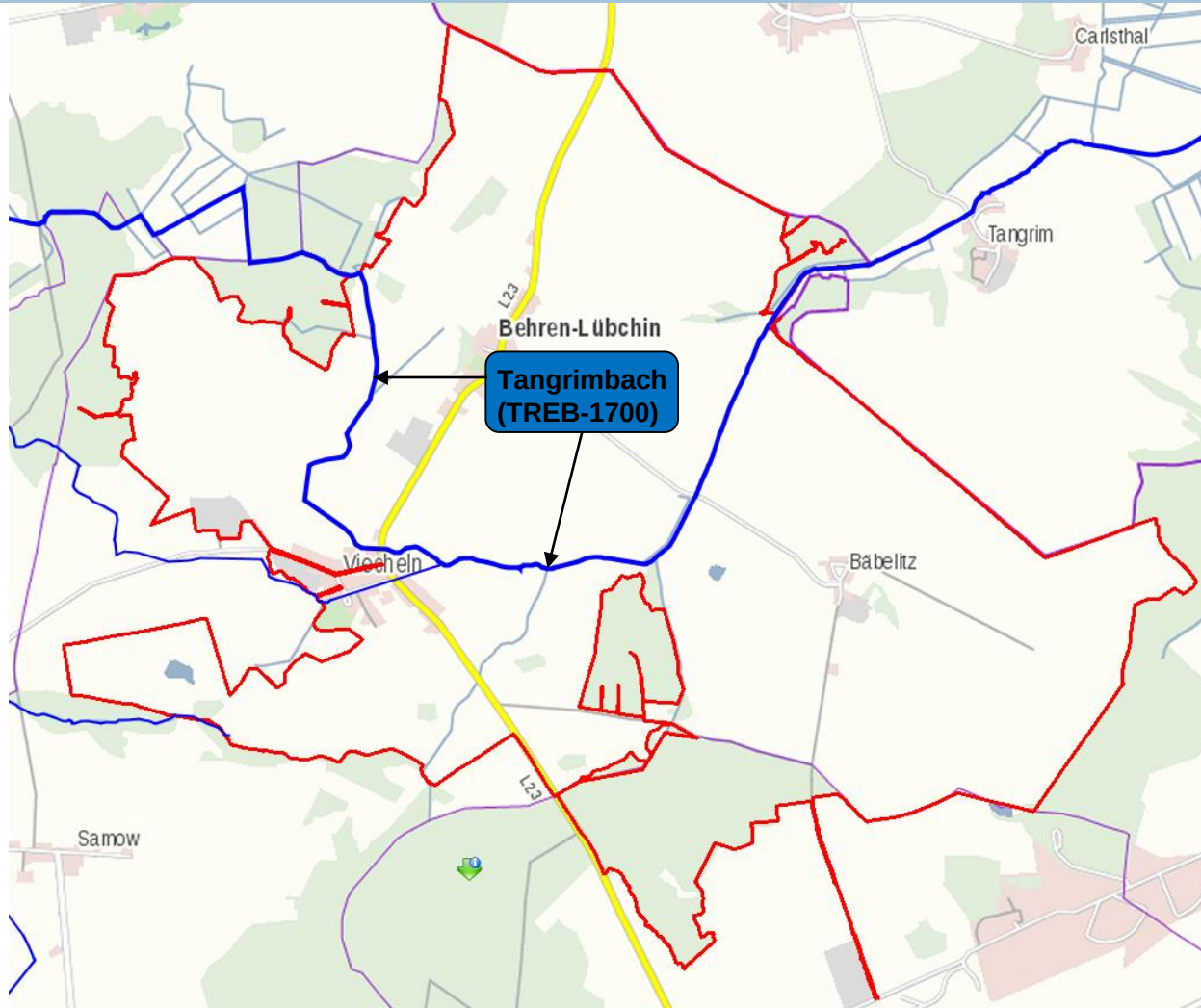


Fläche: ca. 1.737ha

Zielkriterien:

- Erreichung oder Beibehaltung einer hohen ökologischen Funktionalität durch Schutz- und/oder Sanierungsmaßnahmen zur Verbesserung der Lebensraumfunktion
- Schaffung der ökologischen Durchgängigkeit
- Vermeidung und Verminderung von Einträgen diffuser Stoffe
- Minimierung des Nähr- und Schadstoffeintrages
- Erhalt oder Verbesserung des Zustandes der vom Gewässer abhängigen Landökosysteme

Gewässer nach WRRL im Verfahrensgebiet



Zustand: Wasserkörper Tangrimbach TREB-1700, derzeit in einem schlechten ökologischen Zustand

Ziel: guter ökologische Zustand

- Einrichtung eines Gewässerentwicklungskorridors
- Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie

Maßnahmen öffentliche Dorferneuerung (öDE)

M 44-11 Viecheln „Speicherstraße“

Staatliches Amt für
Landwirtschaft und Umwelt
Mittleres Mecklenburg



Maßnahmen öffentliche Dorferneuerung (öDE)

M 44-12 Viecheln „Bergstraße“

Staatliches Amt für
Landwirtschaft und Umwelt
Mittleres Mecklenburg





Maßnahmen öffentliche Dorferneuerung (öDE)

M 44-13 Behren-Lübchin „Straße am Gutshaus“

Staatliches Amt für
Landwirtschaft und Umwelt
Mittleres Mecklenburg



Maßnahmen öffentliche Dorferneuerung (öDE)

M 47-4 „Beleuchtung in den Ortslagen“

Viecheln: 36 Laternen

Behren-Lübchin: 23 Laternen

Bäbelitz: 10 Laternen



Maßnahmen öffentliche Dorferneuerung (öDE)

M 41-5 Viecheln „Gehweg an der L23“

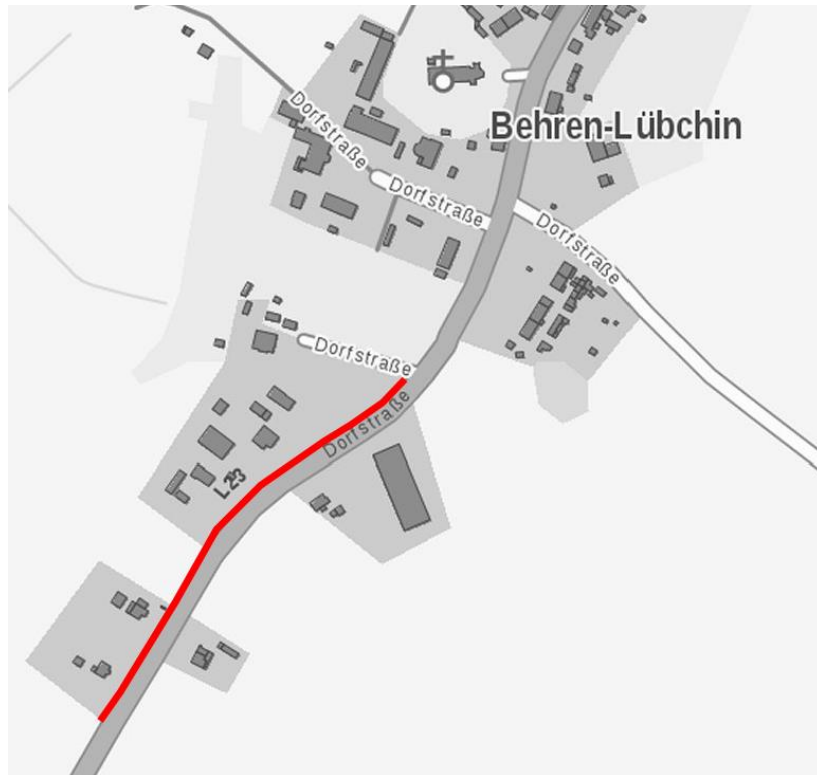
Staatliches Amt für
Landwirtschaft und Umwelt
Mittleres Mecklenburg



Maßnahmen öffentliche Dorferneuerung (öDE)

M 41-6 Behren-Lübchin „Gehweg an der L23“

Staatliches Amt für
Landwirtschaft und Umwelt
Mittleres Mecklenburg



Kostenschätzung Maßnahmen öffentliche Dorferneuerung (öDE)

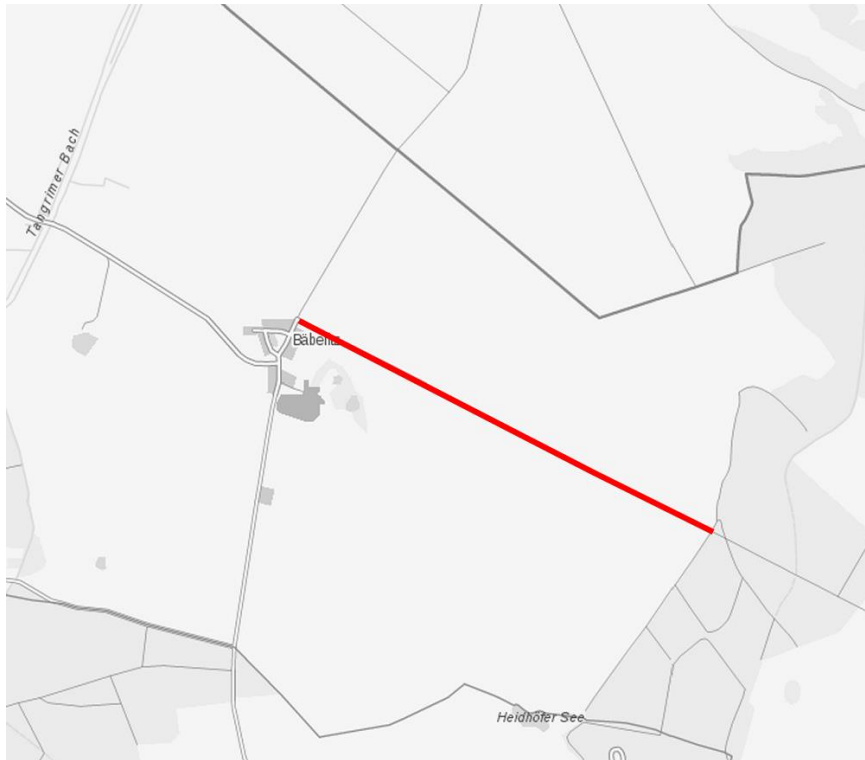
Staatliches Amt für
Landwirtschaft und Umwelt
Mittleres Mecklenburg

Maßnahme	Ortslage	Name	Kosten [€]
M 44-11	Viecheln	Speicherstraße	77.945,00
M 44-12	Viecheln	Bergstraße	114.002,00
M 44-13	Behren-Lübchin	Straße am Gutshaus	77.945,00
M 47-14	Viecheln	Beleuchtung	94.010,00
M 47-14	Behren-Lübchin	Beleuchtung	60.452,00
M 47-14	Bäbelitz	Beleuchtung	27.132,00
M 41-15	Viecheln	Gehweg an der L23	104.363,00
M 41-16	Behren-Lübchin	Gehweg an der L23	101.983,00
Gesamt:			493.374,00

Maßnahmen Ländlicher Wegebau (LW)

M 12-1 „Zimmermannsweg“

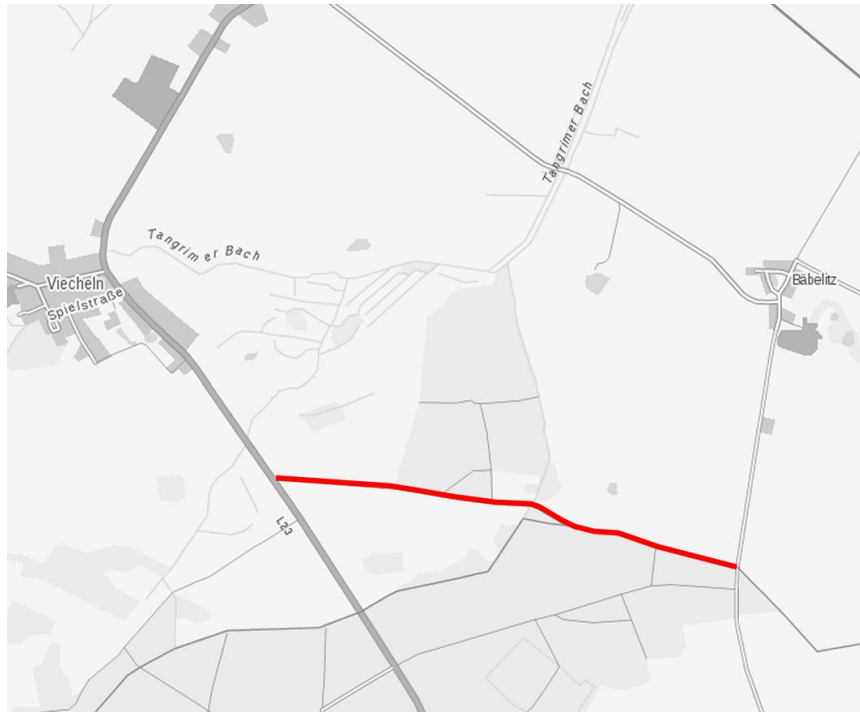
Staatliches Amt für
Landwirtschaft und Umwelt
Mittleres Mecklenburg



Maßnahmen Ländlicher Wegebau (LW)

M 12-2 „Birkenweg“

Staatliches Amt für
Landwirtschaft und Umwelt
Mittleres Mecklenburg



Maßnahmen Ländlicher Wegebau (LW)

M 12-3 „Weg bei Clafen“

Staatliches Amt für
Landwirtschaft und Umwelt
Mittleres Mecklenburg



Maßnahmen Ländlicher Wegebau (LW)

M 51-4 „Brücke über dem Tangrimbach“

Staatliches Amt für
Landwirtschaft und Umwelt
Mittleres Mecklenburg





Maßnahmen Ländlicher Wegebau (LW)

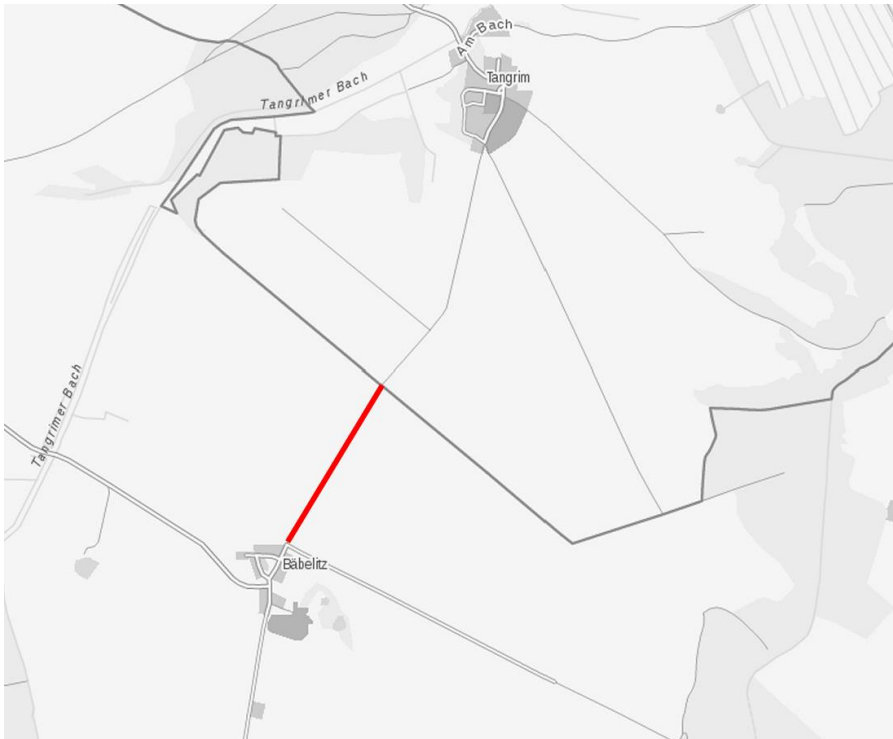
M 12-5 „Weg bei Schulz“



Maßnahmen Ländlicher Wegebau (LW)

M 12-6 „Tangrimweg“

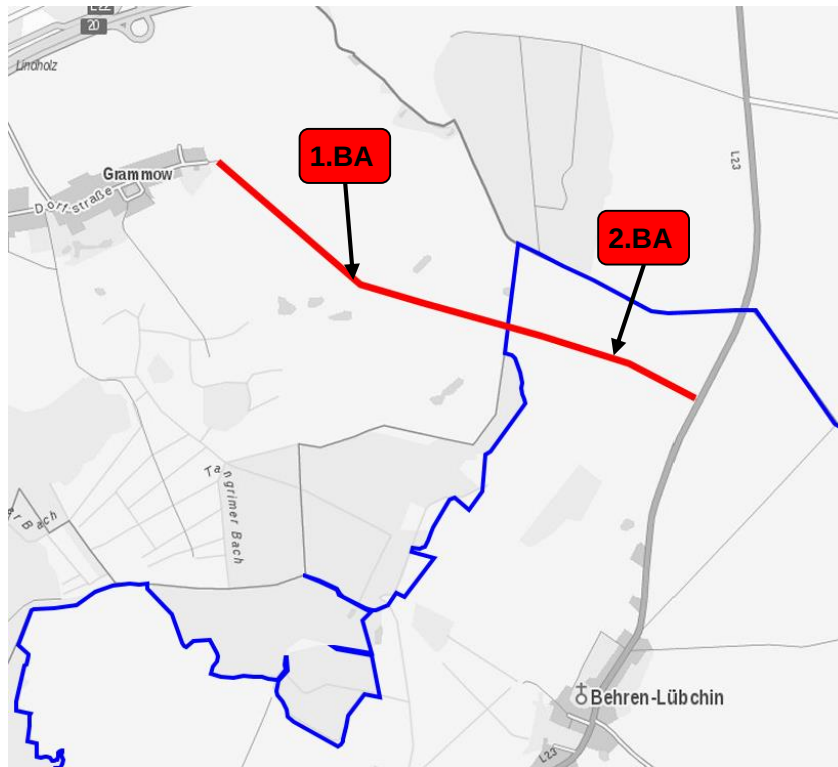
Staatliches Amt für
Landwirtschaft und Umwelt
Mittleres Mecklenburg



Maßnahmen Ländlicher Wegebau (LW)

M 12-7 „Grammower Weg 1. und 2. BA“

Staatliches Amt für
Landwirtschaft und Umwelt
Mittleres Mecklenburg



1. BA: 1440m im Flurneuordnungsverfahren Grambow
2. BA: 850m im Flurneuordnungsverfahren Bäbelitz

Maßnahmen Ländlicher Wegebau (LW)

M 12-8 „Koppelweg 1. und 2. BA“

Staatliches Amt für
Landwirtschaft und Umwelt
Mittleres Mecklenburg



1. BA. 830m

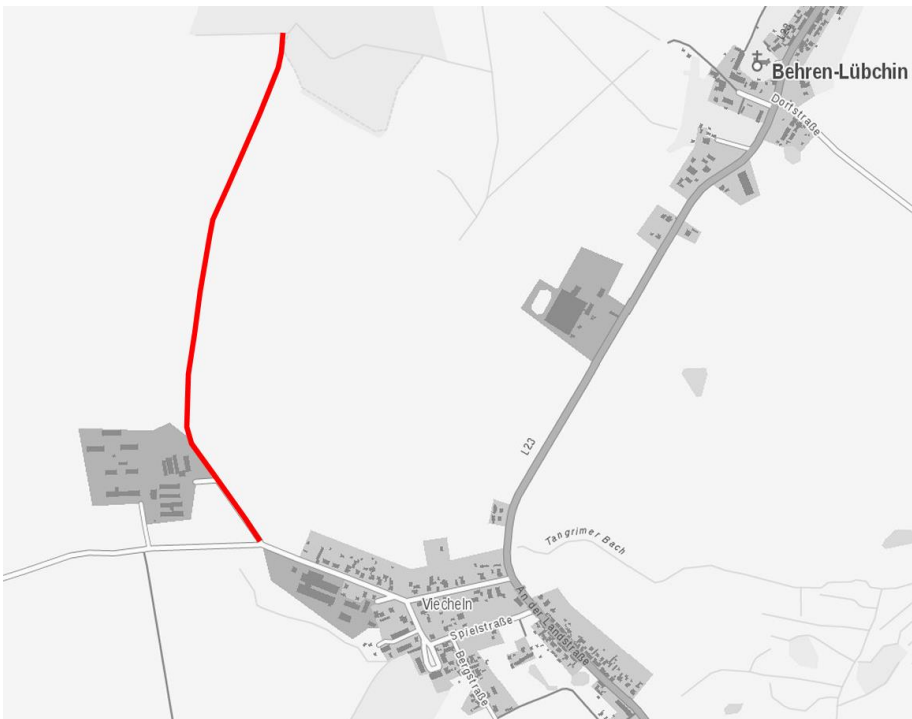
2. BA. 1040m



Maßnahmen Ländlicher Wegebau (LW)

M 12-9 „Weg zur Liebesinsel“

Staatliches Amt für
Landwirtschaft und Umwelt
Mittleres Mecklenburg



Maßnahmen Ländlicher Wegebau (LW)

M 12-10 „Kirchweg“

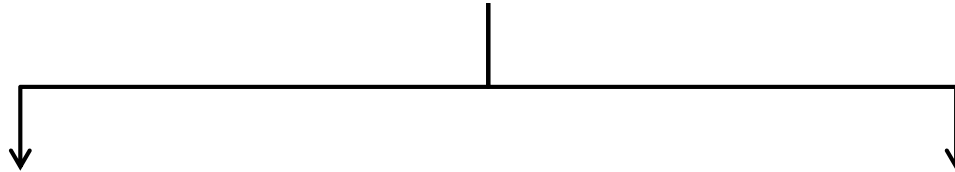


Kostenschätzung Maßnahmen Ländlicher Wegebau (LW)

Staatliches Amt für
Landwirtschaft und Umwelt
Mittleres Mecklenburg

Maßnahme	Name	Kosten [€]
M 12-1	Zimmermannsweg	420.070,00
M 12-2	Birkenweg	447.083,00
M 12-3	Weg bei Clafen	452.438,00
M 51-4	Brücke über dem Tangrimbach	217.294,00
M 12-5	Weg bei Schulz	387.226,00
M 12-6	Tangrimweg	175.168,00
M 12-7	Grammower Weg 2. BA	207.402,00
M 12-8	Koppelweg 1. und 2. BA	455.175,00
M 12-9	Weg zur Liebesinsel	363.188,00
M 12-10	Kirchweg	275.723,00
Gesamt:		3.400.767,00

Kosten Flurneuordnungsverfahren



Verfahrenskosten (§ 104 FlurbG)

persönlichen und sächlichen Kosten
der Behördenorganisation

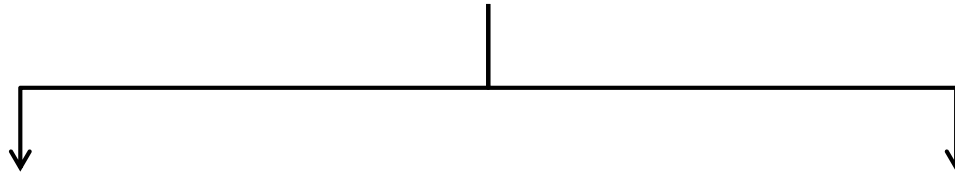
→ trägt das Land

Ausführungskosten (§ 105 FlurbG)

alle Zweckausgaben zur Ausführung
der Flurbereinigung (auf Grundlage von
Vorschriften, VA, Verträgen)

→ trägt die Teilnehmergeinschaft

Kosten Flurneuordnungsverfahren



Verfahrenskosten (§ 104 FlurbG)

- Personalkosten
- Vorbereitung der Flurneuordnung
- Aufstellung des Planes nach § 41
- Wertermittlung (Sachverständigenkosten)
- Aufstellung des Flurbereinigungsplanes
- Vermessung (ohne Nebenkosten)
- Kosten für Berichtigung der öffentlichen Bücher
- Aufsicht über TG

Ausführungskosten (§ 105 FlurbG)

- Herstellung und Unterhaltung der gemeinschaftlichen Anlagen
- Planinstandsetzung/Bodenverbesserungen
- Wasserwirtschaftliche Maßnahmen
- Betriebskosten von Vermessung, Vermarkung und Wertermittlung (z.B. Gehilfenlohn, Materialkosten)
- Zinsen für Darlehen
- In besonderen Fällen Entschädigungen, Geldabfindungen

Kostenschätzung

ca. **200 Teilnehmer** auf ca. **1.737 ha**

Verfahrenskosten:

Bearbeitung des FNV: ca. 779.100 €

Vermessungskosten: ca. 97.673 €

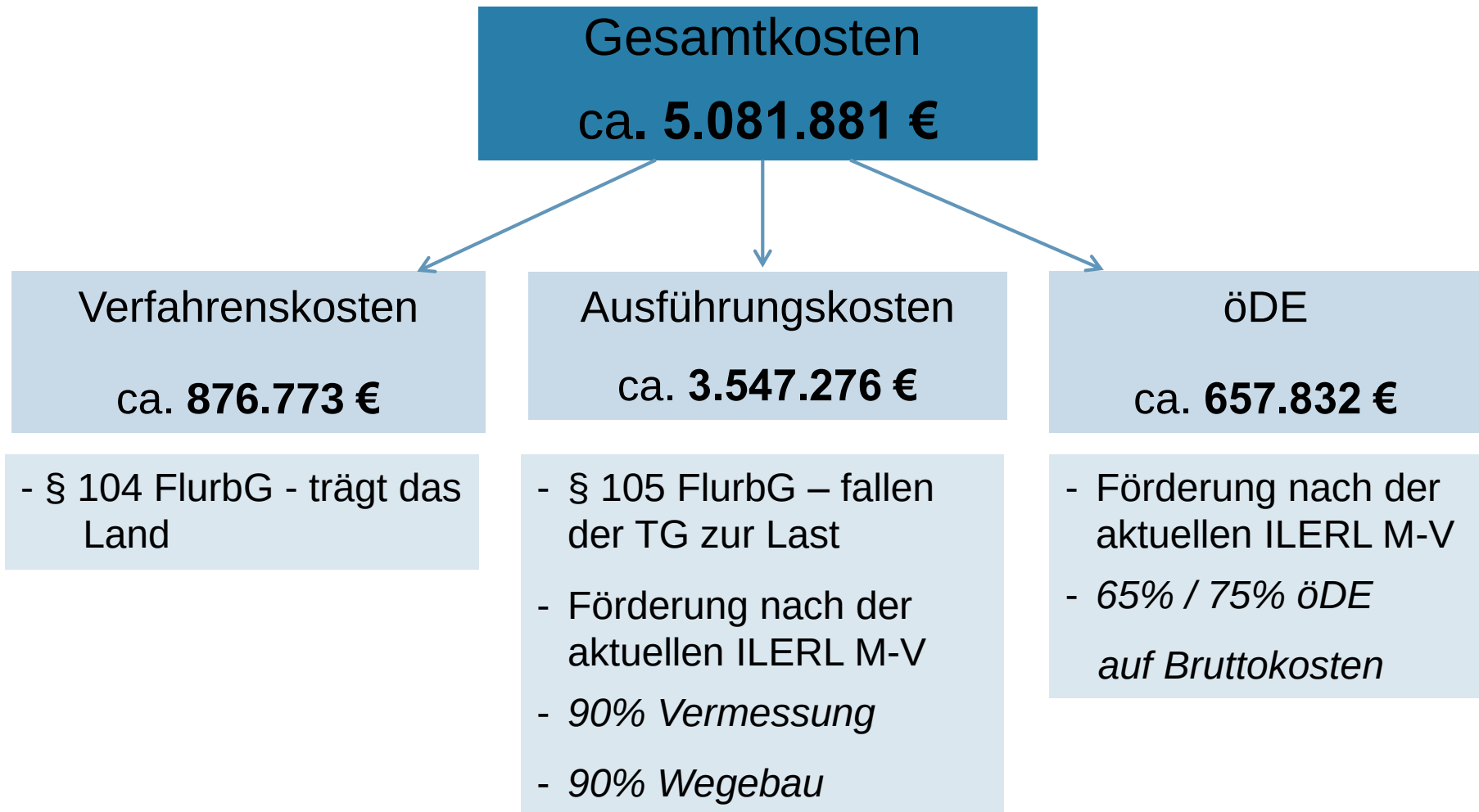
Ausführungskosten:

Vermessungskosten: ca. 146.509 €

gemeinschaftlichen Anlagen: ca. 3.400.767 €

Öffentliche Dorferneuerung ca. 657.832 €

Gesamtkosten: ca. **5.081.881 €**



Finanzierung der Ausführungskosten

- **Unterstützung von Bund, Land und EU durch erhebliche finanzielle Zuschüsse, da**
 - wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der TG i.d.R. nicht ausreichend
 - Flurneuordnung neben privatnützigen Zielen, mittelbar auch volkswirtschaftliche Ziele verfolgt
- **Finanzierungsarten**
 - nicht rückzahlbare Anteilsfinanzierung durch EU / Bund / Land
- **Differenz zw. Gesamtkosten und Förderzuschuss (Fördermittel)
= Eigenanteil der Teilnehmergeinschaft**

Eigenanteil der Teilnehmer

Gesamtkosten:	5.081.881 €
---------------	-------------

Verfahrenskosten:	- 876.773 €
-------------------	-------------

Fördermittel:

Vermessung:	- 131.858 €
-------------	-------------

gemeinschaftliche Anlagen:	- 3.060.690 €
----------------------------	---------------

öDE (Aufgabe der Gemeinde)	- 657.832 €
----------------------------	-------------

Eigenanteil:	<u>354.728€</u>
--------------	-----------------

Finanzierung des Eigenanteils der Ausführungskosten

- Finanzierung richtet sich nach § 19 FlurbG

§ 19 Abs. 1: *„Die Teilnehmergeinschaft kann die Teilnehmer nur zu Beiträgen in Geld ...heranziehen, soweit die Aufwendungen dem Interesse der Teilnehmer dienen. ...“*

Finanzierung des Eigenanteils der Ausführungskosten

- **Für die Heranziehung der Teilnehmer gilt:**
 - in der Regel: Geldbeiträge
 - Freiwillige Beiträge von Gemeinden, Landwirten und anderen Teilnehmern möglich
 - Beitragshöhe richtet sich nach dem **Wert der neuen Grundstücke**, nicht nach der Flächengröße
 - Vorschüsse auf Basis eines vorläufigen Beitragsmaßstabes möglich (Entscheidung obliegt dem Vorstand)
- **Beitrags- und Vorschusspflicht ruht als öffentliche Last auf den Grundstücken**

Kontakt

Hausanschrift (einheitlich für beide Dienststellen)

Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres
Mecklenburg
Erich-Schlesinger-Straße 35
18059 Rostock

Telefon/E-Mail

Frau Adjinski: 0381/33167300

a.adjinski@stalumm.mv-regierung.de

Frau Quandt: 0381/33167331

Herr Luppa: 0381/33167315

d.luppa@stalumm.mv-regierung.de

Fax: 0381-331-67799

Webseite: www.stalu-mittleres-mecklenburg.de

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

