

## 26. Gewässernachbarschaftstag Werra in Schmalkalden

# Möglichkeiten der Flächensicherung bei Renaturierungsmaßnahmen an Fließgewässern II. Ordnung

Andreas Lutz

Dipl.-Ing. (FH) Verm.

GL Bodenordnung / Flurbereinigung Thüringer Landgesellschaft mbH Meiningen

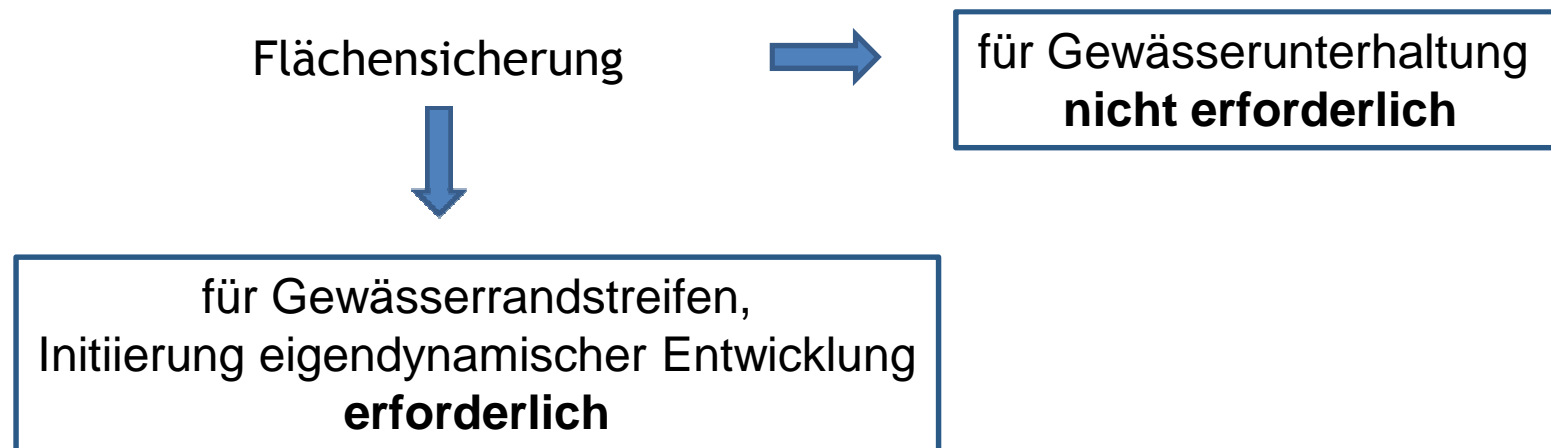


1. Einleitung
2. Ermittlung des Flächenbedarfes für die Renaturierungsmaßnahme
3. Flächensicherung ohne Grunderwerb
4. Flächensicherung mit Grunderwerb
5. Fördermöglichkeit der Flächensicherung
6. Leistungsspektrum ThLG
7. Zusammenfassung



## 1. EINLEITUNG

- Gewässerrahmenplan - Basis der Maßnahmenplanung

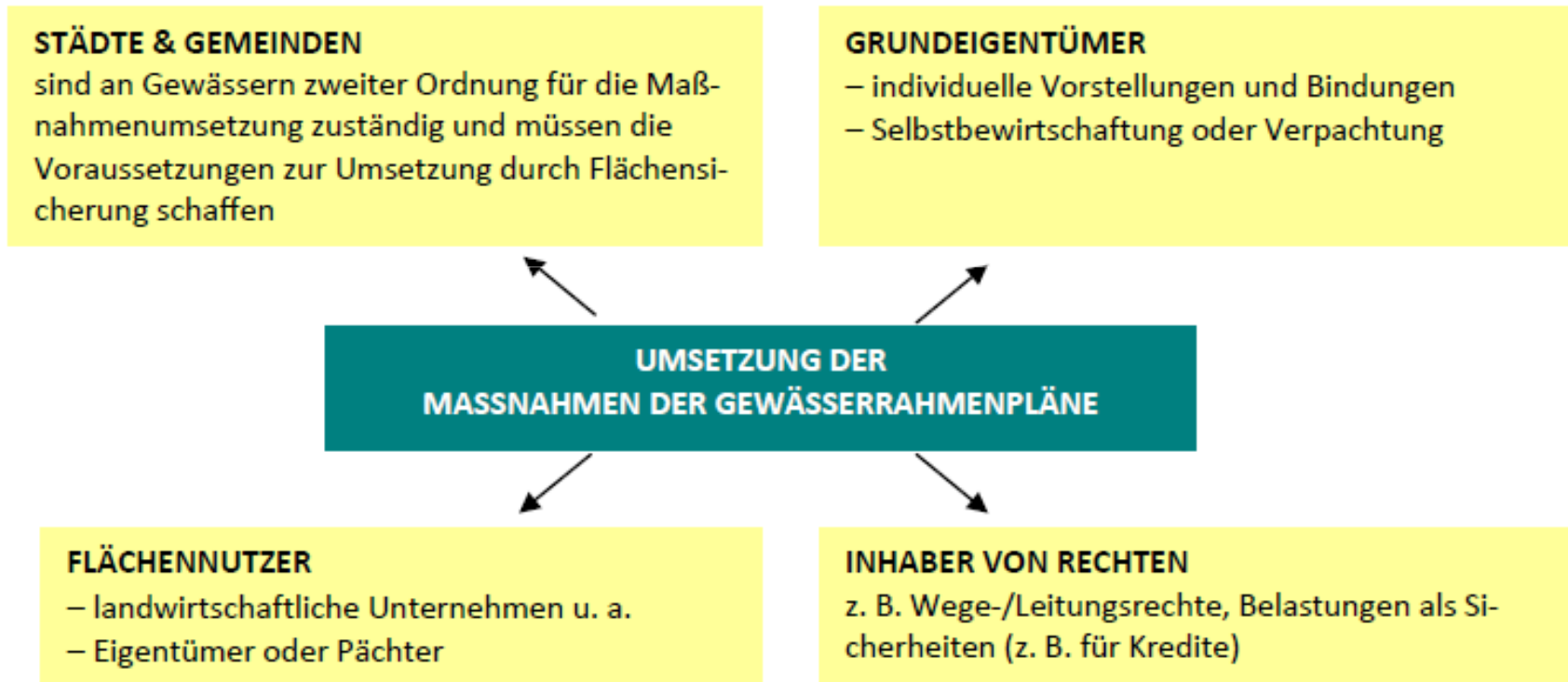


- Flächenverfügbarkeit oft entscheidender Faktor bei der Realisierung von Maßnahmen im Sinne der WRRL
- frühzeitiges und maßnahmespezifisches Flächenmanagement erforderlich  
Ziel: Flächen bezüglich Lage und Größe bedarfsgerecht verfügbar machen



# 1. EINLEITUNG

## Grundsätze der Flächensicherung - Ausgangssituation und Beteiligte



## 2. ERMITTLUNG DES FLÄCHENBEDARFES

### für die Renaturierungsmaßnahme

- Zeitpunkt -

- möglichst vor den Vorplanungen (LP 2 HOAI)
- frühzeitiges Einbinden der Grundstückseigentümer und Bewirtschafter
  - ➔ schafft Vertrauen und stärkt die Akzeptanz der Maßnahme
- wenn erst feste Planungen existieren, sind Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern/Bewirtschaftern schwieriger

- Umfang -

- Flächenverbrauch bereits bei Grobplanung minimieren  
bei Detailplanung optimieren
- landwirtschaftliche Nutzfläche - unvermehrbarer Produktionsfaktor



## 2. ERMITTLUNG DES FLÄCHENBEDARFES für die Renaturierungsmaßnahme

- Analyse -

- liegt die Maßnahme in einem Flurbereinigungsverfahren oder daran angrenzend?

- Ermittlung der betroffenen Grundstücke
- Ermittlung der betroffenen Eigentümer



erforderlich zur Bestimmung des  
geeigneten Instrumentes  
zur Sicherung der Flächen

- Ermittlung der Flächennutzer und Nutzungsverhältnisse



### 3. FLÄCHENSICHERUNG OHNE GRUNDERWERB

#### I. Eintragung einer Dienstbarkeit im Grundbuch

- Dienstbarkeiten – auf Duldung oder Unterlassung gerichtete Rechte
- Fläche verbleibt im Eigentum des Betroffenen
- Nutzung der Fläche für Maßnahmen nach WRRL wird gesichert
- Eintragung bedarf einer notariellen Beurkundung
- eignet sich für Anlage eines naturnahen Uferbereiches am Gewässer

#### II. Abschluss eines schuldrechtlichen Vertrages

- regelt gegenseitige Verpflichtungen aus der Inanspruchnahme der Fläche
- kein Wechsel des Grundeigentums
- keine dingliche Belastung des Grundstückes
- mit Eigentumswechsel entfällt Nutzungsberechtigung



## 4. FLÄCHENSICHERUNG MIT GRUNDERWERB

I. **Privatrechtlicher Grunderwerb**

II. **Privatrechtlicher Grundstückstausch**

III. **Freiwilliger Landtausch nach § 103 a-i FlurbG**

IV. **Beschleunigtes Zusammenlegungsverfahren nach § 91 FlurbG**

V. **Flurbereinigungsverfahren nach § 86 FlurbG**





## 4. FLÄCHENSICHERUNG MIT GRUNDERWERB

### I. Privatrechtlicher Grunderwerb

- notarieller Vertrag
- endet mit Umschreibung im Grundbuch

### II. Privatrechtlicher Grundstückstausch

- Eigentümer wünscht keinen Verkauf, sondern möchte Grundeigentümer, jedoch an anderer Stelle, bleiben
- Kommune einigt sich mit dem Grundstückseigentümer auf Flächentausch
- tauschwillige Eigentümer schließen notariellen Vertrag über Flächentausch
- endet mit Umschreibung im Grundbuch



## 4. FLÄCHENSICHERUNG MIT GRUNDERWERB

### III. Freiwilliger Landtausch nach § 103 a-i FlurbG (FLT)

- überschaubare Anzahl betroffener Grundstücke und Eigentümer
- Verkaufs- oder Tauschbereitschaft bestehen, aber Einzellösungen sind unwirtschaftlich
- schnelles und einfaches Verfahren der Bodenordnung
- Grundstücke/Teilflächen werden freiwillig zwischen Grundstückseigentümern ausgetauscht
- oder
- Geldabfindung vereinbart
  
- zuständige Behörde für Verfahren nach dem FlurbG:  
Amt für Landentwicklung und Flurneuordnung (ALF) u.a. in Meiningen



## 4. FLÄCHENSICHERUNG MIT GRUNDERWERB

### III. Freiwilliger Landtausch nach § 103 a-i FlurbG (FLT) - Ablauf

Vorbereitende Arbeiten: Grundstücksrecherche

Eigentümergebietung

Bestimmung der von Maßnahme betroffenen (Teil)-Flächen

Tauschlandermittlung

Tauschverhandlungen mit Grundstückseigentümern

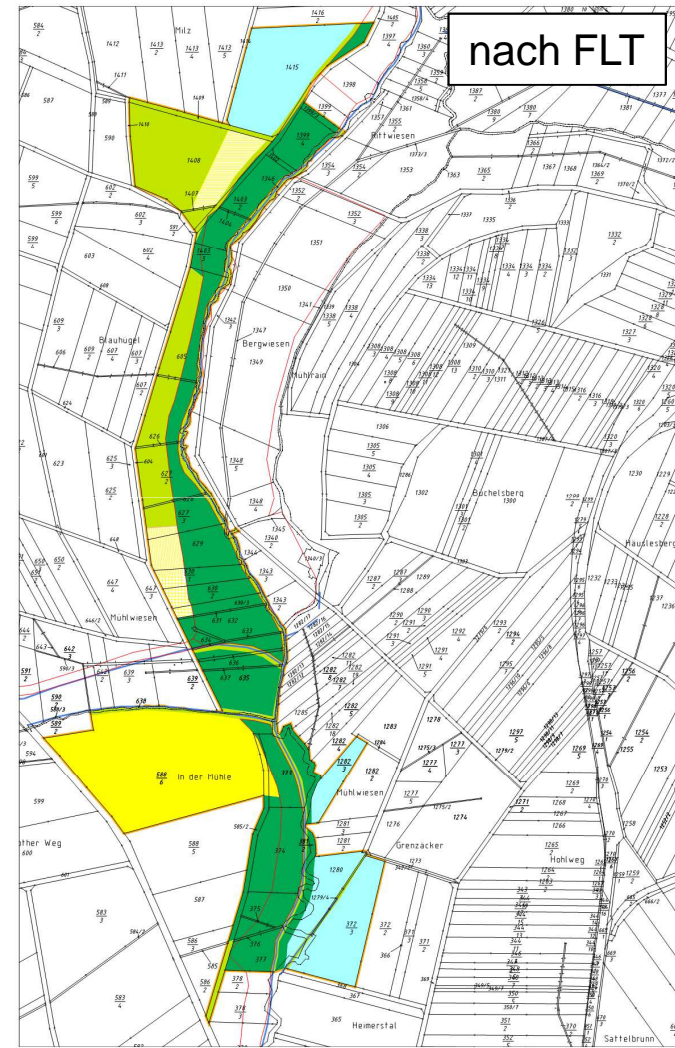
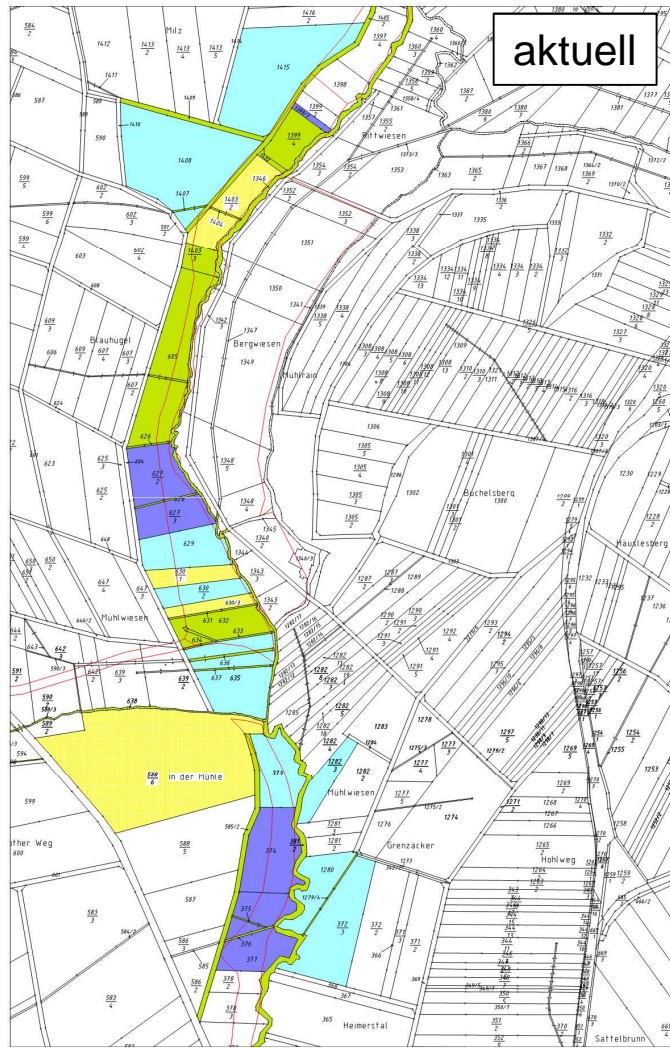
Ergebnis: Tauschvereinbarungen

- Arbeiten können durch Maßnahmeträger an Dienstleister vergeben werden
- Tauschpartner beantragen Durchführung des FLT bei der Flurbereinigungsbehörde
- geht Einigung im Laufe des Verfahrens verloren, ist FLT gescheitert



# Möglichkeiten der Flächensicherung

## Beispiel Freiwilliger Landtausch nach § 103 FlurbG (FLT)



## 4. FLÄCHENSICHERUNG MIT GRUNDERWERB

I. **Privatrechtlicher Grunderwerb**

II. **Privatrechtlicher Grundstückstausch**

III. **Freiwilliger Landtausch nach § 103 a-i FlurbG**

IV. **Beschleunigtes Zusammenlegungsverfahren nach § 91 FlurbG**

V. **Flurbereinigungsverfahren nach § 86 FlurbG**



## 5. FÖRDERMÖGLICHKEITEN DER FLÄCHENSICHERUNG

- Grunderwerbskosten zuwendungsfähig (Kaufpreis, Notargebühren, Vermessung)
- Anteilsfinanzierung durch TAB bis zu 70 % möglich
- 30 % Eigenanteil beim Antragsteller (Kommune)
- gleicher Fördersatz bei FLT nach FlurbG (Förderung hier durch ALF)
  
- Anerkennung der WRRL-Maßnahme als Kompensation für Eingriffe durch UNB  
    ➡ Refinanzierung des Eigenanteils möglich
- Verwendung der Kompensationsmaßnahme
  - für eigene Eingriffe (z. B. kommunale Entwicklungen/Erschließungen)
  - als aktives Angebot an künftige Eingreifer in der Region

schont Flächen an anderer Stelle – keine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen



## 6. LEISTUNGSSPEKTRUM ThLG

GESELLSCHAFTER:



Freistaat Thüringen  
100 %

Dienstleistungen

„rund ums Grundstück“

- Flurstücks- und Eigentumsrecherche  
incl. Erbenermittlung
- Grunderwerbsverhandlungen
- Beschaffung von Tauschland
- Vorbereitung Kauf- und / oder  
Dienstbarkeitsverträge



## 6. LEISTUNGSSPEKTRUM ThLG

- Umfangreiche Erfahrungen im Flächenmanagement
  - Bodenordnungsverfahren und FLT nach Landwirtschaftsanpassungsgesetz
  - Flurbereinigungsverfahren und FLT nach Flurbereinigungsgesetz
  - Landerwerb für Dritte (DEGES, TMLFUN, TLUG, Deutsche Bahn AG u.v.m.)
  
- Einbringen aller für Flächensicherung notwendigen fachlichen Kompetenzen – Lösungen aus einer Hand
  
- Vermittlung von Kompensationsmaßnahmen an Ausgleichspflichtige (Eingreifer)
  
- Führen einer Kompensations-Datenbank





## 7. ZUSAMMENFASSUNG

- Flächenverfügbarkeit oft der entscheidende Faktor bei der Realisierung von Maßnahmen im Sinne der WRRL
- Flächensicherung auf freiwilliger Basis ist grundsätzlich vorzuziehen (Handlungsempfehlung TMLFUN)
- frühzeitiges Einbinden der Grundstückseigentümer und Bewirtschafter nötig
- Flächensicherung mit und ohne Grunderwerb möglich
- Wahl des Flächensicherungsinstruments abhängig von Umfang der Grundstücksbetroffenheiten, Grundstücksstruktur und von Entwicklungszielen
- Freiwilliger Landtausch nach FlurbG effektives und schnelles Instrument
- Grunderwerbskosten / Kosten Freiwilliger Landtausch zuwendungsfähig



## PUBLIKATIONEN ZUM THEMA



... unter Mitwirkung der ThLG



**Danke für Ihre Aufmerksamkeit**

**Andreas Lutz**

Dipl.-Ing. (FH) Verm.

GL Bodenordnung / Flurbereinigung Thüringer Landgesellschaft mbH Meiningen

