



## Bodenmanagement

### So werden Grundbesitz neu geordnet und öffentliche oder private Nutzungsinteressen koordiniert

Die ländlichen Räume spielen im Flächenstaat Bayern eine herausragende Rolle. Ihre Aufgaben reichen weit über die Produktion von Nahrungsmitteln und die Erzeugung von Rohstoffen und Energie hinaus: Die ländlichen Räume sollen auch ein attraktives Wohnumfeld, ein vielfältiges Arbeitsplatzangebot und abwechslungsreiche Erholungsmöglichkeiten bieten.

Gleichzeitig sollen sie die Basis für eine gesunde Umwelt bilden. Indes: Der Flächenverbrauch ist nach wie vor zu hoch, Grund und Boden sind aber nicht vermehrbar. Außerdem steht das Grundeigentum unter besonderem Schutz; der Umgang damit erfordert besondere Sorgfalt und hohes Verantwortungsbewusstsein. Hierbei kann das Bodenmanagement eine bedeutende vermittelnde und ausgleichende Rolle spielen.



◆ Links: So sah die Ausgangssituation für die Grundeigentümer und die Gemeinde vor dem Bodenmanagement aus: Im Dorf beengte Hofsituationen, ungünstige Grundstückszufahrten, geplante Betriebserweiterung – in der Flur zu viele Einzelgrundstücke, schlechtes Wegenetz. ◆ Rechts: Beengte Hofgrundstücke wurden zweckmäßig erweitert und erschlossen. Dies schafft Raum für betriebliche Investitionen, wie die Errichtung von neuen Wirtschaftsgebäuden. Durch neue Hofausfahrten ergeben sich arbeitswirtschaftliche Erleichterungen. Gleichzeitig wurden ungünstig geformte und zersplittert gelegene landwirtschaftliche Grundstücke zu großen Wirtschaftsflächen zusammengelegt. Der Flächenausgleich zwischen den Hofgrundstücken und der landwirtschaftlichen Nutzfläche wurde im Bodenmanagement unmittelbar gegenseitig verrechnet.

### Ländlichen Grundbesitz neu ordnen

Aufgabe des Bodenmanagements – zentrales Instrument eines Verfahrens nach dem Flurbereinigungsgesetz – ist die Neuordnung von ländlichem Grundbesitz im Rahmen der Ländlichen Entwicklung, von Dorferneuerung und Flurneuordnung. Dabei werden die unterschiedlichen Interessen, insbesondere von Landwirten, Grundeigentümern und der öffentlichen Hand, berücksichtigt.



### Vielfältige Nutzungsansprüche sind vorhanden

Grundstückseigentümer, Pächter, Gemeinden, Verbände und staatliche Stellen haben unterschiedliche Ansprüche an den Grundbesitz:

- ◆ Die Landwirtschaft strebt aus ökonomischen Gründen möglichst große, sinnvoll zugeschnittene und gut erschlossene Wirtschaftsflächen an.
- ◆ Die Gemeinden wollen ihre Infrastruktur verbessern, beispielweise durch den Bau von

◆ Die beengte Hofstelle mit einer sehr unübersichtlichen Ausfahrt auf eine viel befahrene Staatsstraße wurde erweitert und über einen neu gebauten Ortsrandweg zusätzlich erschlossen. Dies war Voraussetzung für den Bau eines neuen Stallgebäudes. Der Betrieb erhielt zudem seine landwirtschaftlichen Flächen so zugeteilt, dass sie unmittelbar über den neuen Weg erreichbar sind und die Erschließung über die Staatsstraße entbehrlich wurde.



◆ Zersplittert gelegener landwirtschaftlicher Grundbesitz wird durch das Bodenmanagement zu großen, günstig zu bewirtschaftenden Flächen zusammengelegt. Dies führt zu Einsparungen bei Arbeitszeit, Maschineneinsatz und Treibstoffkosten. Die Wettbewerbsfähigkeit der landwirtschaftlichen Betriebe wird so entscheidend verbessert.

Straßen und Wegen oder die Gestaltung der Dörfer. Sie wünschen sich attraktive Angebote für Freizeit und Erholung und brauchen moderne Anlagen zur Ver- und Entsorgung. Und sie wollen Bauland für Wohnen und Gewerbe ausweisen oder über Flächen für das „Ökokonto“ verfügen.

- ◆ Zum Schutz von Natur und Landschaft ist es erforderlich, ökologisch bedeutsame Flächen langfristig zu sichern und über ein Biotopverbundsystem miteinander zu vernetzen.
- ◆ Die Wasserwirtschaft hat die Aufgabe, den Anliegen des Gewässerschutzes, der Gewässerpflege, des Hochwasserschutzes und der Trinkwasserversorgung Rechnung zu tragen.
- ◆ Regionale und überregionale Planungsträger wollen überörtliche Großbaumaßnahmen realisieren, beispielsweise neue Verkehrsverbindungen per Schiene und Straße.
- ◆ Der einzelne Grundeigentümer möchte den Wert seines Eigentums erhalten und möglichst steigern.

◆ Links: Weite Feucht- und Mäanderbereiche sowie beidseitige Uferstreifen sichern den ökologischen Wert eines Feuchtgebietes und den freien Lauf des Baches. Innerhalb des ökologisch wertvollen Bereichs gelegene und bislang landwirtschaftlich genutzte Grundstücke wurden in Lagen mit günstiger landwirtschaftlicher Nutzung verlegt. Das Bodenmanagement ist in jeder Flurneuordnung Mittler zwischen ökologischen und ökonomischen Interessen. ◆ Rechts: Das Bodenmanagement ermöglichte die rasche Flächenbereitstellung zum Bau einer neuen Umgehungsstraße. Vom Straßenbau betroffene landwirtschaftliche Grundstücke wurden dabei verlegt und mit weiteren Grundstücken des jeweiligen Eigentümers zusammengelegt.





◆ Links: Grundlage für das Bodenmanagement ist die Wertermittlung durch den Vorstand der Teilnehmergemeinschaft. Den Tauschwert aller Grundstücke ermitteln Sachverständige – erfahrene Landwirte – durch Bodenproben, die in bestimmten Abständen und flächendeckend genommen werden. Dabei werden örtliche Gegebenheiten wie z. B. Hang-, Überschwemmungs- und Waldrandlagen oder Staunässe berücksichtigt. Für Bauflächen und Bauland ist der Verkehrswert Grundlage des Tauscherts. ◆ Rechts: Unter Einsatz modernster Vermessungstechnik werden die Grenzen der neu geordneten Grundstücke in die Örtlichkeit übertragen und mit dauerhaften Grenzzeichen gesichert.

Diese unterschiedlichen, teilweise miteinander konkurrierenden Ansprüche führen nicht selten zu Interessenskonflikten, genauer gesagt zu Landnutzungskonflikten. Häufig sind Grundstücke für bestimmte Zwecke nicht an der benötigten Stelle verfügbar. Und oftmals entsprechen die Grundstücksstrukturen nicht den jeweiligen Erfordernissen.



### Bodenmanagement bündelt unterschiedliche Interessen

Mit dem Bodenmanagement kann die Ländliche Entwicklung den verschiedenen, z.T. divergierenden Interessen entsprechen und Landnutzungskonflikte entflechten. Sie trägt damit zu optimalen Lösungen bei, die eine breite Zustimmung der Beteiligten finden. Das Konzept für eine gelungene Bündelung der unterschiedlichen Vorstellungen lautet: Neuordnung des Grundbesitzes unter Wahrung der Rechte der Grundeigentümer. Insbesondere gelingt es mit dem Bodenmanagement, die verschiedenen Bau- und Gestaltungsvorhaben am jeweils günstigsten Standort auszuführen.

Unterschiedliche Auffassungen entstehen häufig, wenn es um den Wert von Grundstücken geht. Es gilt also, die Wertgleichheit von alten und neuen Grundstücken jedes Eigentümers zu gewährleisten. Deshalb wird beim Bodenmanagement zunächst der Wert der Grundstücke (Tauschwert) ermittelt. Bei der Neuordnung können dann vorhandene Grundstücke wertgleich verlegt und in zweckmäßiger Lage, Form und Größe neu zugeteilt werden.

◆ Die Vermessung der Grundstücke und Wege ist Grundlage für die Erstellung der neuen Katasterunterlagen. Die Grundstücksflächen werden neu berechnet und moderne digitale Flurkarten erstellt.

## Landwischenerwerb optimiert Neuordnung

Fehlt für neue Bau- und Gestaltungsvorhaben geeignetes Tauschland, können Grundstücke an nahezu beliebiger Stelle innerhalb eines Verfahrens der Ländlichen Entwicklung zur Bodenbevorratung erworben werden (Landwischenerwerb). Bei der Neuordnung erfolgt dann die Verlegung dieser Flächen zu den jeweiligen Vorhaben. Auf diese Weise kann Land vor allem für öffentliche Zwecke – beispielsweise neue Verkehrswege – oder für Zwecke des Naturschutzes und der Landschaftspflege bereitgestellt und damit der Eingriff in das private Eigentum so gering wie möglich gehalten werden.

## Großräumiger Landtransfer

Bei Bedarf ist auch ein großräumiger, gemarkungs- und gemeindeübergreifender Landtransfer möglich. Dadurch kann beispielsweise auswärts gelegener landwirtschaftlicher Grundbesitz näher an die Hofstelle verlegt werden. Bei öffentlichen Großbaumaßnahmen mit großem Flächenbedarf lässt sich der Landwischenerwerb bei Bedarf bis weit ins Umland ausdehnen. Das Verfahrensgebiet kann dazu entsprechend groß abgegrenzt oder erweitert werden.

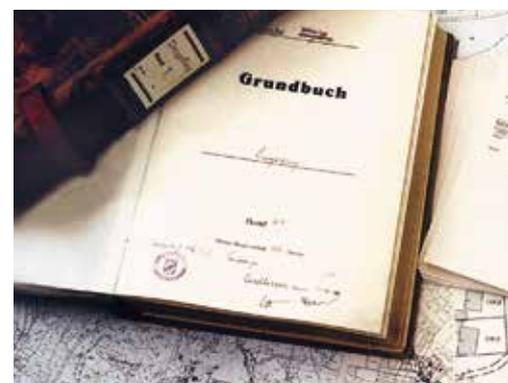
## Alles aus einer Hand

Die Aufgaben, die bei der Neuordnung des Grundbesitzes und bei der Bereitstellung von Flächen anfallen, werden im Rahmen des Bodenmanagements von den örtlichen Teilnehmergeinschaften unter Mithilfe von Mitarbeitern der Ländlichen Entwicklung zentral koordiniert und übernommen. Sie

- ◆ verhandeln mit den Grundeigentümern,
- ◆ ermitteln den Tauschwert der Grundstücke,
- ◆ führen die Abmarkung und Vermessung der neuen Grundstücke durch,
- ◆ regeln die Rechtsverhältnisse; soweit erforderlich, werden im Grundbuch gesicherte Rechte auf die neuen Grundstücke übertragen, entbehrliche Rechte aufgelöst oder neue Rechte begründet,
- ◆ bereiten die Umschreibung von Grundbuch und Kataster vor und
- ◆ erstellen digitale Flurkarten als moderne Planungsgrundlage für die Gemeinden und sonstigen Planungsträger.

Bei Bedarf werden externe Dritte zur Mithilfe herangezogen.

◆ Oben: Wo sollen meine neuen Grundstücke liegen? Dies wird mit jedem Grundeigentümer in der Wunschentgegennahme besprochen. Bei der Wunschentgegennahme bringt jeder Eigentümer seine Vorstellungen zur Neuordnung seiner Grundstücke ein. Die Ländliche Entwicklung sorgt für einen fairen Interessensausgleich zwischen den verschiedenen privaten Interessen sowie zwischen privaten Interessen und dem Interesse der öffentlichen Hand. ◆ Unten: Nach Abschluss des Bodenmanagements erfolgt die Umschreibung von Grundbuch und Kataster.





◆ Kommunen benötigen für die Umsetzung ihrer Planungen Flächen für die gemeindliche Infrastruktur, wie beispielsweise Dorf- und Festplätze, Parkplätze, Schule, Kindergarten, Friedhof, Bauhof oder Kläranlage und Gewerbegebiete. Durch Bodenmanagement können sie am optimalen Standort bereitgestellt werden. Dadurch wird die gemeindliche Entwicklung nachhaltig unterstützt.

### Am Bedarf orientiert

Für die Anwendung des Bodenmanagements der Ländlichen Entwicklung stehen je nach Bedarf unterschiedliche Verfahrensarten nach dem Flurbereinigungsgesetz (zum Beispiel Flurneuordnung, Dorferneuerung, Unternehmensverfahren, Beschleunigte Zusammenlegung, Freiwilliger Landtausch) zur Verfügung. Ferner setzt die Ländliche Entwicklung das Bodenmanagement auch außerhalb des Flurbereinigungsgesetzes beim Freiwilligen Nutzungstausch ein.

### Grundeigentümer und Gemeinden profitieren

Durch das Bodenmanagement profitieren die Grundeigentümer ebenso wie die öffentliche Hand, insbesondere die Gemeinden:

- ◆ Für die Landwirtschaft wird zersplitterter, schlecht geformter Grundbesitz zu gut bewirtschaftbaren Flächen zusammengelegt und über neue Wege erschlossen. Die Einsparungen bei der Bewirtschaftung schlagen mit durchschnittlich 100 bis 150 Euro pro Hektar und Jahr zu Buche. Hinzu kommen Arbeitszeiteinsparungen von vier bis acht Stunden pro Hektar und Jahr.
- ◆ Neue Standorte zu Gunsten von Wohnen, Gewerbe und Landwirtschaft werden schneller verfügbar. Angestrebte Bauvorhaben können zügig ausgeführt werden.
- ◆ Für Anlagen der Infrastruktur, der Wasserwirtschaft, zur Energieerzeugung, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie für Freizeit und Erholung werden die benötigten Flächen bereitgestellt.
- ◆ Viele Bau- und Gestaltungsmaßnahmen können durch das Bodenmanagement erst verwirklicht werden. Zudem ergibt sich ein nicht zu unterschätzender Zeitvorteil für die Umsetzung der geplanten Maßnahmen.
- ◆ Alle neu geordneten Grundstücke werden vermessen und mit dauerhaften Grenzzeichen abgemarkt. Grundstücksgrenzen sind so zweifelsfrei im Gelände erkennbar.

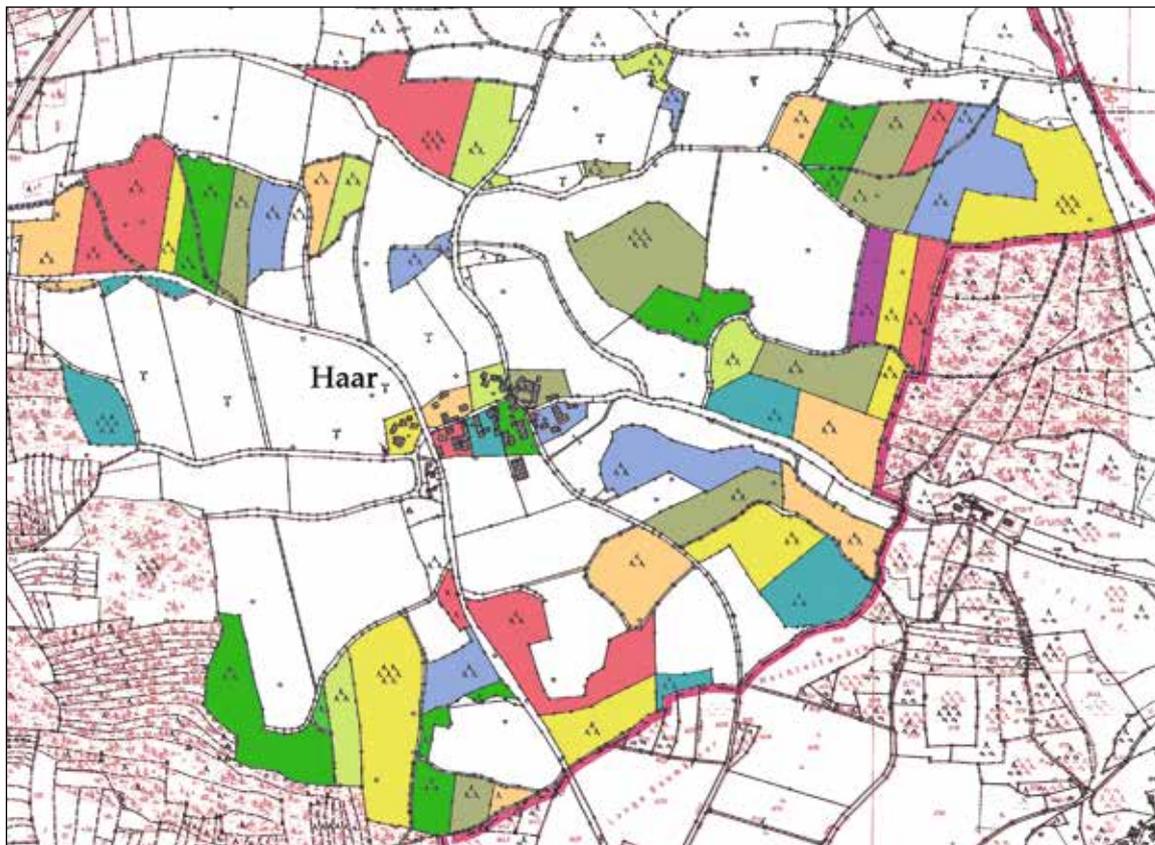
◆ Junge Familien brauchen günstiges Bauland und das Dorf braucht die Jugend für seine Zukunft. Bauplätze bedarfsgerecht und vorausschauend zu schaffen ist deshalb eine Daueraufgabe für Gemeinden und in jeder Flurneuordnung und Dorferneuerung eine Aufgabenstellung beim Bodenmanagement.



### Fazit

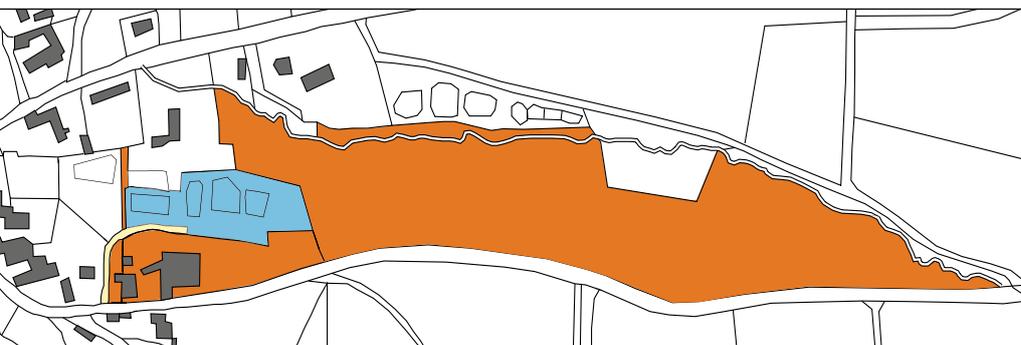
Das Bodenmanagement ist eine ganz entscheidende Voraussetzung für einen bürgernahen Vollzug eigentumsrechtlicher Regelungen. Es ist gleichzeitig auf einen flächensparenden und ressourcenschonenden Umgang mit dem nicht vermehrbaren Gut Grund und Boden ausgerichtet. Das Bodenmanagement leistet damit einen wichtigen Beitrag zur gemeindlichen und regionalen Entwicklung.

◆ Langgestreckte und kleine Grundstücke sowie unklare Grenzverläufe bei schwierigen Geländebedingungen brachten 8 Landwirte bei der Bewirtschaftung von 76,1 ha Wald mit insgesamt 250 Grundstücken an die Grenze der Rentabilität. Aus den 250 Grundstücken mit einer durchschnittlichen Größe von 0,3 ha wurden 50 mit klaren Grenzen und guten Zufahrten. Ein Waldsachverständiger ermittelte die Werte der unterschiedlich alten Nadelholzbestände. Zusammen mit den Bodenwerten wurden daraus die Tauschwerte gebildet.





◆ Ein Weißenberger Landwirt hat sich auf die Produktion von Biokäse spezialisiert, den er hauptsächlich in der Region, aber auch auf Bauernmärkten und in Bioläden in München, Regensburg und Nürnberg verkauft. Durch das Zusammenlegen seiner Flächen in Hofnähe kann er nun sein Milchvieh aus dem Laufstall auf die Weide treiben, ohne die öffentliche Straße oder benachbarte Grundstücke queren zu müssen. Den mit alten Bäumen bestandenen Streifen nördlich seines Hofes wollte der Eigentümer behalten, er konnte damit langfristig gesichert werden.



### Flurneuordnung und Dorferneuerung Weißenberg

Weißenberg im Landkreis Amberg-Sulzbach liegt in einem Gebiet mit mittelgebirgsähnlichem Charakter und zahlreichen Kleinstrukturen. Der Ort hat eine weitgehend intakte Dorfgemeinschaft, die sich sehr stark mit dem Thema Ökologie befasst. So entstanden während der Dorferneuerung drei ökologisch ausgerichtete Betriebe, die für eine Erfolg versprechende Entwicklung die bodenordnerische Unterstützung der Verwaltung für Ländliche Entwicklung benötigten. So unterschiedlich die betrieblichen Schwerpunkte der Betriebe auch sind – ein Betrieb unterhält in der Region Amberg-Sulzbach einen Lieferservice für regionale, ökologisch produzierte Lebensmittel, die Baumschule züchtet heimische Obstsorten und Wildgehölze und die Hofkäserei betreibt einen Milchviehbetrieb mit eigener Käserei – der Zwang zur betrieblichen Optimierung der Wirtschaftsflächen nimmt zu. So konnte die Zahl der landwirtschaftlichen Grundstücke in der 824 ha großen Flur von 942 auf 660 gesenkt werden.

Die Teilnehmergeinschaft sicherte zudem die bestehenden Gehölzstreifen entlang des Weißenberger Baches – teilweise durch die Ausweisung gesonderter Flurstücke in privates Eigentum, überwiegend aber durch die Neuausweisung von Schutzstreifen am Unterlauf des Baches und die Überführung der Flächen in das Eigentum der Gemeinde.

Der Ankauf von Flächen während der Grundstücksverhandlungen ermöglichte darüber hinaus auch noch die Übereignung von 5 ha landwirtschaftlicher Flächen in das gemeindliche Ökokonto und die Bereitstellung der notwendigen Flächen für die Kläranlagen in Weißenberg und Eberhardsbühl.



◆ Kleine Felder und schlechte Wege – sehr ungünstige Bedingungen für den Einsatz moderner Landtechnik. So können Landwirte weder regional, noch national oder gar global konkurrieren. Rationelle Wirtschaftsbedingungen für die Land- und Forstwirtschaft durch Flurneuordnung zu schaffen ist deshalb ein unverzichtbarer Schwerpunkt der Bayerischen Agrarpolitik.

## DER WEG ZUM ERFOLG

### Landzwischenwerb

durch die Teilnehmergeinschaft  
(vor der Verfahrenseinleitung durch den Verband für Ländliche Entwicklung)



### Wertermittlung der Grundstücke

durch die Teilnehmergeinschaft



### Abmarkung und Vermessung

u. a. Ortslage, vorhandene und geplante Straßen und Wege,  
Gewässer, Biotope, Waldränder  
durch die Teilnehmergeinschaft



### Verhandlungen mit den Grundeigentümern

zur Neuordnung der Grundstücke  
durch die Teilnehmergeinschaft



### Ausarbeitung der Neuordnung

- Schaffung großer Wirtschaftsflächen
- Flächenbereitstellung u. a. für Infrastruktur, Wohnen, Gewerbe, Landwirtschaft, Landschaftspflege
- Regelung der Rechtsverhältnisse  
durch die Teilnehmergeinschaft



### Vermessung und Abmarkung der neuen Grundstücke

durch die Teilnehmergeinschaft



### Ausarbeitung der Unterlagen zur Umschreibung von Grundbuch und Kataster

durch die Teilnehmergeinschaft

Anmerkung:

Das Ablaufdiagramm bezieht sich auf Verfahren der Flurneuordnung und Dorferneuerung, in denen eine Teilnehmergeinschaft gebildet wird.

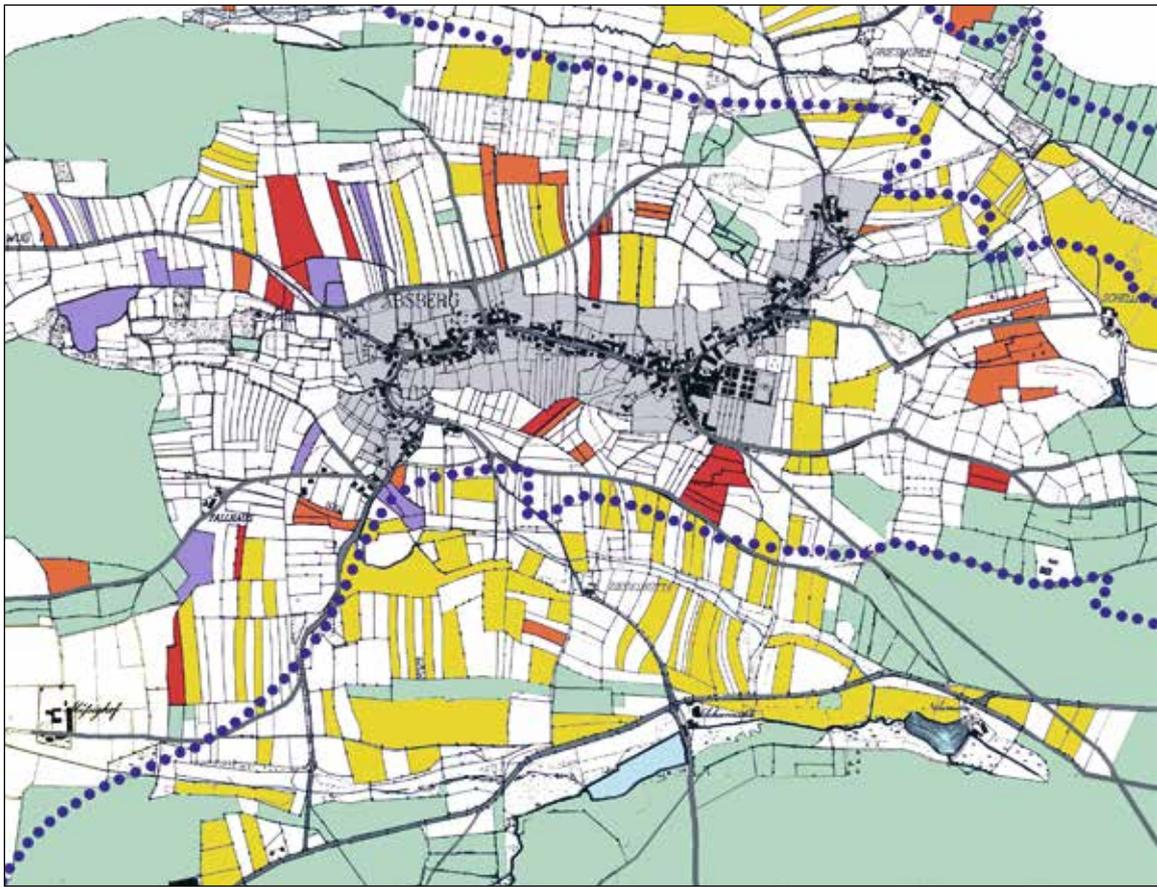


### Das Fränkische Seenland

Mit 10 000 Grundeigentümern und 98 Dörfern war das Bodenmanagement für das Fränkische Seenland eine der größten Herausforderungen in der 125-jährigen Geschichte der Ländlichen Entwicklung in Bayern. Das Großprojekt der Wasserwirtschaftsverwaltung geht auf einen Landtagsbeschluss des Jahres 1970 zurück. Über die neu gebauten Wasserspeicher Altmühl-, Brombach- und Rothsee gelangt Wasser aus den niederschlagsreicheren Regionen der Donau und Altmühl in das wasserarme Regnitz-Main-Gebiet. Das Wasserüberleitsystem verursachte einen Bedarf von rund 2 700 ha vorwiegend land- und forstwirtschaftlich genutzter Fläche. Davon entfielen rund 2 000 ha auf die eigentlichen Seenflächen sowie rund 700 ha auf die begleitende Infrastruktur, wie neue oder anzupassende Verkehrswege (108 km), vielfältige Freizeitanlagen und ökologische Ausgleichsmaßnahmen. Den gelungenen Wandel von einem ehemals rein agrarischen und äußerst strukturschwachen Gebiet zum blühenden Urlaubs- und Naherholungsgebiet Fränkisches Seenland unterstützte die Ländliche Entwicklung durch die Möglichkeiten der Flurneuordnung und Dorferneuerung maßgeblich.

Soweit die jeweiligen öffentlichen Vorhabensträger nicht bereits über die erforderlichen Grundstücke verfügten, erfolgte im Bodenmanagement die Flächenbereitstellung. In insgesamt 34 Verfahren zur Dorferneuerung und Flurneuordnung mit einer Gesamtfläche von 34 000 ha konnten mehr als 8 000 Grundstücke bis weit im Hinterland der Seen erworben und über großräumigen Landtransfer zu den jeweiligen Bauvorhaben verlegt werden. Landwirten, die ihre Betriebe weiterführen wollten, konnte im Gegenzug Ersatzland angeboten werden. Auf diese Weise ließen sich Grundstücksstreitigkeiten weitgehend vermeiden und eine hohe Akzeptanz bei den Grundeigentümern erreichen. Für den zeitgerechten Baufortschritt der vielfältigen Vorhaben erwies sich dies als großer Vorteil.

◆ Rechte Seite oben: Für den Bau des Kleinen und Großen Brombachsees, des Igelsbachsees und für die zugehörigen Infrastruktureinrichtungen waren 40% der land- und forstwirtschaftlichen Flächen der Gemeinde Absberg erforderlich. Die gelb gekennzeichneten Acker- und Wiesenflächen konnten dafür im Rahmen der gleichzeitig laufenden Flurneuordnung gekauft werden. ◆ Rechte Seite unten: Nach dem Bodenmanagement liegen nun die gekauften Flächen „im Wasser“ und sind Eigentum des Zweckverbandes Brombachsee. Gleichzeitig wurden die landwirtschaftlichen Flächen neu geordnet, beispielhaft für vier Grundeigentümer in den Farben rot, ocker, violett und braun dargestellt.





### Bodenmanagement zur Verwirklichung kommunaler Entwicklungsplanungen

Die Entwicklung einer ländlichen Gemeinde vom Bauerndorf zum gefragten Standort für Wohnen und Arbeiten kann durch Flurneuordnung und Dorferneuerung unterstützt werden. Die Gemeinde Wörnitz im Landkreis Ansbach ist ein Beispiel für die Bedeutung eines umfassenden Bodenmanagements in Dorf und Flur zur Unterstützung der Umsetzung einer kommunalen Entwicklungsplanung.

Mit der Planung des Neubaus der Bundesautobahn A 7 (Würzburg – Ulm) trat zum ursprünglichen Ziel der Flurneuordnung, die Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit der Landwirtschaft, als weitere Aufgabe die Bodenordnung für diese öffentliche Großbaumaßnahme hinzu. Der Anschluss an das europäische Fernstraßennetz löste eine erhebliche Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeflächen aus. Die bodenordnerische Unterstützung dieser Entwicklung in der Gemeinde wurde daher ein weiteres Ziel. Durch den aufgabenorientierten Einsatz der Instrumente zur Bodenordnung wurden bereitgestellt: 71 ha für die Autobahn A 7 und die Bundesstraße B 25, 13 ha für die gemeindliche Infrastruktur wie Ortsstraßen, Dorfplätze, Gehsteige, Erweiterung von Kindergärten und Kläranlage, 33 ha Gewerbebauland, 20 ha Wohnbauland und 26 ha zum Aufbau eines Biotopverbundsystems.

Die Gemeinde Wörnitz konnte so innerhalb kurzer Zeit eine enorme Aufwärtsentwicklung vollziehen. Aus einem reinen Bauerndorf ist eine Industriegemeinde mit gefestigter Landwirtschaft, hoher Wohnqualität und besten Voraussetzungen für eine gesunde wirtschaftliche Weiterentwicklung geworden. Ablesen lässt sich dies z. B. an der Bevölkerungsentwicklung mit einer Steigerung von 1 015 Einwohnern im Jahr 1980 auf 1 569 Einwohner im Jahr 1999. Die Zahl der Arbeitsplätze stieg seit 1980 von 120 auf 800.