

Interkommunale Gewerbegebiete: Aspekte der Flurbereinigung

(Stand: 23. März 2004)

von Gerhard Fuß, Direktion für Ländliche Entwicklung

Ein Grund, weshalb die Direktion für Ländliche Entwicklung (DLE) vor nunmehr zwei ein halb Jahren den Anstoß für eine Interkommunale Zusammenarbeit im Oberen Werntal gegeben hat, waren die offenen Fragen, die sich im Vorfeld der Neuverteilung der Grundstücke im Verfahren Oberwerrn im Zusammenhang mit der Ausweisung von Gewerbeflächen gestellt haben. Mittlerweile diskutieren wir über interkommunale Gewerbegebiete, und die laufenden Bodenordnungsverfahren entlang der A 71 bieten Chancen und Möglichkeiten bei den Umsetzungen solcher Vorhaben.

Die Fragen, die von den Bürgermeistern dazu gestellt wurden, zielen im wesentlichen darauf ab, inwieweit im Rahmen der laufenden Flurbereinigungsverfahren den Gemeinden Unterstützung dabei zuteil werden kann, in den Besitz von Gewerbeflächen zu kommen.

Die DLE wird dieses Bestreben so umfassend wie möglich unterstützen, allerdings dient das Flurbereinigungsverfahren immer einem privatnützigen Zweck und dementsprechend gibt das Flurbereinigungs-gesetz einen darauf abgestimmten Rahmen vor, der zu beachten ist:

1. Der Vorstand der Teilnehmergeinschaft stellt den Flurbereinigungsplan auf, d.h. er legt die Abfindungen fest. Die diesbezüglichen Aufgaben und Befugnisse der Flurbereinigungsbehörde sind in Bayern auf die TG übertragen. Die DLE als obere Flurbereinigungsbehörde prüft und genehmigt den Flurbereinigungsplan lediglich.
2. Bei der Aufstellung des Flurbereinigungsplans ist der Vorstand der TG an den § 44 FlurbG gebunden, der die Grundsätze für die Abfindung bestimmt.
 - Jeder Teilnehmer ist für seine Grundstücke mit Land von gleichem Wert abzufinden.
 - Bei der Bemessung der Landabfindung sind die nach §§ 27 bis 33 ermittelten Werte zugrunde zu legen, und zwar zu dem Zeitpunkt, in dem der neue Rechtszustand an die Stelle des bisherigen tritt.

Bei der Bewertung der Grundstücke ist nach § 4 WertV 1988 zu unterscheiden nach

- reinem Agrarland
- begünstigtem Agrarland
- Bauerwartungsland
- Rohbauland und
- baureifem Land

Die Einwertung dieser Flächen geschieht auf der Grundlage des Verkehrswertes.

Es ist also dringend notwendig, Klarheit über die Lage und den Umfang der Gewerbeflächen zu bekommen, d.h. die entsprechenden Festlegungen zu treffen bzw. Beschlüsse durch den jeweiligen Gemeinderat zu fassen, damit eine zutreffende Bewertung erfolgen kann.

Außerdem ist bei der Abfindung für solche Flächen das Einvernehmen mit den betroffenen Grundstückseigentümern nötig, weil ein Austausch von begünstigtem Agrarland oder Bauerwartungsland oder baureifem Land gegen reines Agrarland immer auch die Zustimmung des Grundstückseigentümers erfordert, ansonsten liegt eine wertgleiche Abfindung nicht vor.

Unter dieser Voraussetzung ist auch die Verlegung von Flächen einer Gemeinde in ein Gewerbegebiet auf dem Gebiet einer Nachbargemeinde bzw. im Nachbarverfahren möglich. Landabfindungen können grundsätzlich im Wege des Austausches in einem anderen Flurbereinigungsgebiet ausgewiesen werden, soweit es für die Durchführung der Flurbereinigung zweckmäßig ist und in den betroffenen Flurbereinigungsgebieten der neue Rechtszustand gleichzeitig eintritt.

Dies trifft auch für einen Flächenüberhang zu, welcher der Straßenbauverwaltung nach der Zuteilung der Flächen für die A 71 sowie weiterer Ausgleichsmaßnahmen und der unternehmensbedingten Entschädigungen verbleibt. Die Straßenbauverwaltung hat in aller Regel kein Interesse an Flächen, die sie nicht für den Autobahnbau benötigt und überlässt diese gegen eine entsprechende Geldabfindung den TGen, die sie dann z.B. an interessierte Gemeinden weitergeben können.

Für die Überführung von Gewerbegebietsflächen ins Eigentum einer Gemeinde ist also folgende Vorgehensweise zweckmäßig und notwendig:

1. Lage- und flächenmäßige Festlegung der Gewerbeflächen im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung und damit gleichzeitig ein Unterbinden der Spekulationen für andere Flächen.
2. Festlegung eines angemessenen Wertmaßstabs für diese Flächen, d.h. eines Kaufpreises, Tauschwertes oder einer Kombination von beiden.

3. Kauf- und Tauschverhandlungen mit den Grundstückseigentümern. Die Ergebnisse können dann im Flurbereinigungsverfahren oder, wenn es aus irgendwelchen Gründen zweckmäßig erscheint, auch notariell vollzogen werden. Der Grundstücksverkehr ist durch ein Flurbereinigungsverfahren in keiner Weise eingeschränkt.

Ich denke, wenn diese Rahmenbedingungen beachtet und die Grundstückseigentümer an den Entscheidungsprozessen angemessen beteiligt werden, wird im Flurbereinigungsverfahren ein für alle Beteiligten gutes Ergebnis zu erzielen sein.