




Baden-Württemberg

LANDESAMT FÜR GEOINFORMATION UND LANDENTWICKLUNG

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg Büchsenstraße 54· 70174 Stuttgart

Az.:44-8468.03/FI-3220

 Flurbereinigung Staufen (L123)
Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald

Flurbereinigungsbeschluss

vom 05.07.2016

1. Aufgrund von § 4 des Flurbereinigungsgesetzes (FlurbG) in der Fassung vom 16.03.1976 (BGBl. I S. 546) ordnet hiermit das Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung die Flurbereinigung Staufen (L123) nach § 87 FlurbG an.

Sie wird vom Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald- untere Flurbereinigungsbehörde - durchgeführt.

Das Flurbereinigungsgebiet umfasst

- von der Stadt Staufen, Gemarkung Staufen, Teile der Gewanne Gaisgraben, Maiermatten, Neumatten, Spitzäcker, Tebishaas, Stiegeler, Busper und Steiner,
- von der Stadt Staufen, Gemarkung Grunern, Teile der Gewanne Spitzäcker, Langacker, Unterer Steiner, Mittlerer Steiner, Oberer Steiner, Untere Matten, Egertenacker, Stockmatten, Kirchmatten, Eschmatten, In der Lehnen, Sahlenbach und Brühl,
- von der Stadt Staufen, Gemarkung Wettelbrunn, Teile der Gewanne Moos, Obermatten und Hühnerbein,
- von der Stadt Bad Krozingen, Gemarkung Krozingen, Teile der Gewanne Neumatten und Obermoos,
- Teile der Ortslage der Gemarkung Grunern (Flst.-Nrn. 47, 48, 49 und 1286) sowie die an der Straße „Im Steiner“ anliegenden Flurstücke.

Ausgeschlossen sind die Bereiche des Sportplatzes Grunern (Flst.-Nrn. 2099-2102 und 2104) und die Flst.-Nrn. 2091 und 2092 der Gemarkung Grunern.

Es wird mit einer Fläche von rd. 318ha in dem aus der Gebietskarte vom 02.05.2016 näher ersichtlichen Umfang festgestellt.

Die Begründung und die Gebietskarte sind Bestandteile dieses Beschlusses.

2. Am Flurbereinigungsverfahren sind beteiligt:

- Als Teilnehmer die Eigentümer und die Erbbauberechtigten der zum Flurbereinigungsgebiet gehörenden Grundstücke. Sie bilden die Teilnehmergeinschaft.
- Als Nebenbeteiligte die Inhaber von Rechten an den zum Flurbereinigungsgebiet gehörenden Grundstücken sowie die Eigentümer von nicht zum Flurbereinigungsgebiet gehörenden Grundstücken, die zur Errichtung fester Grenzzeichen an der Grenze des Gebiets mitzuwirken haben.

Die mit der Bekanntgabe dieses Beschlusses entstehende Teilnehmergeinschaft führt den Namen

„Teilnehmergeinschaft der
Flurbereinigung Staufen (L123)“.

Sie ist eine Körperschaft des öffentlichen Rechts und hat ihren Sitz in Staufen.

3. Dieser Beschluss mit Begründung und Gebietskarte bzw. einer Mehrfertigung der Gebietskarte liegt einen Monat - vom ersten Tag seiner öffentlichen Bekanntmachung an gerechnet - in den Rathäusern der Städte Staufen, Bad Krozingen, Sulzburg und Heitersheim sowie der Gemeinden Ehrenkirchen, Münstertal und Ballrechten-Dottingen während der ortsüblichen Öffnungszeiten zur Einsichtnahme aus.

Zusätzlich kann der Beschluss mit Begründung und Gebietskarte auf der Internetseite des Landesamts für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (www.lgl-bw.de) unter „Flurneuordnung“ / „Aktuelle Verfahren“ beim betreffenden Flurbereinigungsverfahren eingesehen werden.

Die Wirkungen dieses Beschlusses treten am Tag nach der Bekanntgabe in der betreffenden Gemeinde ein.

4. a) Inhaber von Rechten, die aus dem Grundbuch nicht ersichtlich sind, aber zur Beteiligung am Verfahren berechtigen, z.B. Pachtrechten, werden aufgefordert, diese Rechte innerhalb von 3 Monaten beim Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald- untere Flurbereinigungsbehörde - anzumelden.

Werden Rechte erst nach Ablauf der 3-Monatsfrist angemeldet oder nachgewiesen, so kann die Flurbereinigungsbehörde die bisherigen Verhandlungen und Festsetzungen gelten lassen. Der Inhaber eines solchen Rechts muss die Wirkung eines vor der Anmeldung eingetretenen Fristablaufs ebenso gegen sich gelten lassen wie der Beteiligte, demgegenüber die Frist durch Bekanntgabe des Verwaltungsaktes in Lauf gesetzt worden ist.

- b) In der Nutzungsart der Grundstücke dürfen ohne Zustimmung der Flurbereinigungsbehörde nur Änderungen vorgenommen werden, die zum ordnungsgemäßen Wirtschaftsbetrieb gehören.

Bauwerke, Brunnen, Gräben, Einfriedungen, Hangterrassen und ähnliche Anlagen dürfen nur mit Zustimmung der Flurbereinigungsbehörde errichtet, hergestellt, wesentlich verändert oder beseitigt werden.

Sind entgegen diesen Vorschriften Änderungen vorgenommen, Anlagen hergestellt oder beseitigt worden, so können sie im Flurbereinigungsverfahren unberücksichtigt bleiben. Die Flurbereinigungsbehörde kann den früheren Zustand, notfalls mit Zwang, wieder herstellen lassen, wenn dies der Flurbereinigung dienlich ist.

- c) Bäume, Beerensträucher, Rebstöcke, Hopfenstöcke, Hecken, Feld- und Ufergehölze dürfen nur mit Zustimmung der Flurbereinigungsbehörde beseitigt werden. Fehlt die Zustimmung, muss die Flurbereinigungsbehörde Ersatzpflanzungen anordnen.

- d) Auf den in das Flurbereinigungsverfahren einbezogenen Waldgrundstücken dürfen Holzeinschläge, die den Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung übersteigen, nur mit Zustimmung der Flurbereinigungsbehörde vorgenommen werden. Anderenfalls kann diese anordnen, dass die abgeholzte oder verlichtete Fläche wieder ordnungsgemäß zu bepflanzen ist.

- e) Wer den unter b) - d) genannten Bestimmungen zuwiderhandelt, kann wegen Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße belegt werden.

- f) Neben den unter 4. a) bis 4. d) genannten Einschränkungen gelten die Beschränkungen nach dem Landwirtschafts- und Landeskulturgesetz sowie dem Naturschutzrecht (Dauergrünlandumwandlungsverbot, Biotop- und Artenschutz) unverändert weiter.

5. Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Beschluss können die Beteiligten innerhalb eines Monats nach der Bekanntgabe - schriftlich oder zur Niederschrift - Widerspruch beim Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung, Büchsenstraße 54, 70174 Stuttgart, einlegen.

Auch wenn der Widerspruch schriftlich erhoben wird, muss er innerhalb dieser Frist beim Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung eingegangen sein.

Die Widerspruchsfrist beginnt mit dem ersten Tag der öffentlichen Bekanntmachung.

6. Sofortvollzug

Hiermit wird die sofortige Vollziehung des Flurbereinigungsbeschlusses im überwiegenden öffentlichen Interesse gemäß § 80 Abs.2 Nr. 4 Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) angeordnet. Der Sofortvollzug gilt mit der Einschränkung, dass damit lediglich die Wahl des Vorstands der Teilnehmergeinschaft, die Beweissicherung (Grundstückszustand) gemäß § 36 Abs. 2 Flurbereinigungsgesetz (FlurbG), die Wertermittlung der Grundstücke gemäß §§ 27 bis 33 FlurbG und ein Besitzentzug gem. § 88 Nr. 3 i.V. m. § 36 FlurbG für die vom Planfeststellungsbeschluss des Regierungspräsidiums Freiburg vom 14.01.2014 für den Neubau der L 123 – Ortsumfahrung Staufen im Zuge der L 123 - erfassten naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen und der Flächen des ersten Bauabschnitts (westlich der L 125) ermöglicht wird.

Begründung der sofortigen Vollziehung:

Die sofortige Vollziehung liegt wegen der unaufschiebbaren Baumaßnahmen im Interesse des Landes Baden-Württemberg als Unternehmensträgerin und im öffentlichen Interesse, insbesondere auch der betroffenen Gemeinden, die mit der Landesstraße entlastet werden.

Die o.g. Straßenbaumaßnahme wurde am 14.01.2014 planfestgestellt (Beschluss des Regierungspräsidiums Freiburg, Az. 24-0513.2/2.071). Der Planfeststellungsbeschluss ist seit dem 25.03.2015 unanfechtbar. Die zum Bau erforderlichen Mittel sind mittlerweile freigegeben. Der Baubeginn soll im Jahr 2018 erfolgen. Mit einem Vorlauf von zwei Jahren vor Baubeginn ist die CEF-Maßnahme (d.h. vorgezogene naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme) „Nunnenmacher Teiche“ (E1) umzusetzen. Die CEF-Maßnahme „Ackerbrache“ (E2) ist, in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde, ebenfalls rechtzeitig vor Baubeginn umzusetzen. Die CEF-Maßnahmen sollen demnach noch im Sommer 2016 begonnen werden. Hierfür ist teilweise die Flächenbereitstellung durch die untere Flurbereinigungsbehörde und die vorherige Wertermittlung erforderlich. Erst nach der vollständigen ökologischen Wirksamkeit dieser Maßnahmen kann mit dem eigentlichen Straßenbau begonnen werden.

Die zum Bau erforderlichen Mittel des Landes sind bereit gestellt.

Der Planfeststellungsbeschluss ist vollziehbar. Damit könnte der Unternehmensträger ohne Flurbereinigung nach § 40 StrG i.V.m. §§ 2 ff. LEntG sofort mit dem Bau der Straße beginnen.

Die Vollziehbarkeit des Planfeststellungsbeschlusses bliebe ohne Wirkung, wenn wegen fehlender Vollziehbarkeit des Flurbereinigungsbeschlusses ein Baubeginn durch den Unternehmensträger nicht möglich wäre. Denn die Möglichkeit einer Besitzeinweisung nach Enteignungsrecht wird in einem Flurbereinigungsverfahren durch die speziellere Vorschrift des § 88 Nr.3 in Verbindung mit § 36 FlurbG verdrängt.

Der Unternehmensträger würde durch die fehlende sofortige Vollziehbarkeit des Flurbereinigungsbeschlusses schlechter gestellt als ohne Flurbereinigung, obwohl das Flurbereinigungsverfahren auch als Erleichterung für die Umsetzung der Planfeststellung gedacht ist.

Der Planfeststellungsbeschluss sieht eine bis zu dreijährige Vorziehung einzelner umweltfachlicher Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen vor. Die zur Umsetzung erforderlichen Besitz- und Nutzungsregelungen durch die Flurbereinigungsbehörde

bedürfen eines zeitlichen Vorlaufs, so dass der Flurbereinigungsbeschluss als Rechtsgrundlage insoweit vollziehbar sein muss.

Die sofortige Vollziehung liegt auch im Interesse der Stadt Staufen. Die Umfahrung vermindert wesentlich die Verkehrsbelastung auf der innerstädtischen Neumagenstraße. Gefahren für Fußgänger und Radfahrer werden verringert. Dem entsprechend ergibt sich auch ein Rückgang verkehrsbedingter Lärmimmission im Bereich der Innenstadt sowie ein Rückgang verkehrsbedingter Emissionen, insbesondere von Feinstaub und Stickstoffoxiden.

Die sofortige Vollziehung des Flurbereinigungsbeschlusses im angeordneten Umfang liegt weiter auch im Interesse der von der Straßenbaumaßnahme betroffenen Teilnehmer.

Ohne Flurbereinigungsverfahren wären diese Teilnehmer gezwungen, zur Vermeidung der Enteignung „freiwillig“ zu verkaufen bzw. auf eine Geldentschädigung in einem Enteignungsverfahren angewiesen. Die Nachteile einer Einzelenteignung können durch eine Flurbereinigung abgemildert werden. In diesem Verfahren müssen auch nur jene verkaufen, die wirklich verkaufswillig sind. Zudem werden die landwirtschaftlichen Pachtbetriebe, bei denen zufällig vermehrt Flächen ihrer Verpächter in die Unternehmensmaßnahme fallen, vor einer Existenzgefährdung geschützt. Auch hier werden die Lasten verteilt.

Es liegt weiter im Interesse der Teilnehmer, schnellstmöglich einen handlungsfähigen Vorstand als Interessenvertretung zu haben. Die Wahl des Vorstands, der die gemeinsamen Belange der Teilnehmer auch gegenüber dem Unternehmensträger wahrnehmen kann, ist nur bei Vollziehbarkeit des Flurbereinigungsbeschlusses möglich. Vor allem eine frühzeitige Mitwirkung bei der Festlegung der Entschädigungsgrundsätze (z.B. für Nutzungsausfall) liegt im Interesse der Teilnehmer. Gleiches gilt für eine sorgfältige Beweissicherung der Grundstückswerte und die Bodenbewertung.

Diese Interessen überwiegen gegenüber einem Interesse evtl. Widerspruch führender Grundstückseigentümer am Nichtvollzug des Flurbereinigungsbeschlusses und ungeschmälerter Erhalt des bisherigen Eigentums.

Dies, soweit der Vollzug die Wahl des Vorstands und Durchführung der Beweissicherung bzw. Wertermittlung betrifft. Denn damit werden noch keine unabänderli-

chen Tatsachen geschaffen und auch nicht in die Grundstücke eingegriffen. Sollten Widersprüche erfolgreich sein, könnten die insoweit mit diesem Sofortvollzug zulässigen Maßnahmen ohne Nachteile zurückgenommen werden.

Aber auch der mit dem Sofortvollzug mögliche Besitzentzug ändert die Interessenabwägung nicht zu Gunsten der Widerspruchsführer. Denn ohne Flurbereinigungsverfahren könnte den vom Straßenbauunternehmen Betroffenen wegen der Vollziehbarkeit des Planfeststellungsbeschlusses ebenfalls der Besitz entzogen werden. Diese sind also mit Besitzentzug in der Flurbereinigung nicht mehr belastet. Für den vorübergehenden Flächenverlust durch einen Besitzentzug erhalten die Betroffenen Nutzungsentschädigung, so dass für die Dauer der Besitzregelung kein wirtschaftlicher Nachteil entsteht. Ein evtl. endgültiger Flächenverlust wird erst mit dem Flurbereinigungsplan geregelt und ist dort zu prüfen. Nicht vom Straßenbau unmittelbar erfasste Grundstücke sind von einem durch den Sofortvollzug möglichen Besitzentzug noch nicht betroffen.

Insgesamt überwiegen die öffentlichen Interessen am Sofortvollzug gegenüber den Interessen möglicher Widerspruchsführer.

gez. Reinhard Wagner
Abteilungsleiter