

In Mühlberg konnte im Rahmen eines vereinfachten Verfahrens nach dem FlurbG in nur 19 Monaten eine Bodenordnung einvernehmlich durchgeführt werden. Die Bereitschaft der Verwaltung, sich auf unkonventionelle Wege und vereinfachte Formen des Verwaltungshandelns einzulassen, verhalf den Grundeigentümern zu einer schnellen und kostengünstigen Lösung ihrer Anliegen. Das Prinzip der Freiwilligkeit und die gleichberechtigte Einbringung aller Beteiligten in die Entscheidungsprozesse stehen dabei nicht im Widerspruch zur Umsetzung gesamtgesellschaftlicher Ansprüche, wie beispielsweise dem des Naturschutzes.

Die Ortschaft Mühlberg liegt im bayerischen Regierungsbezirk Oberpfalz nahe der Grenze zur Tschechischen Republik an der Spitze eines Sporns hoch über dem Flüsschen Waldnaab und dem Rabenbach. Politisch gehört der Ort seit der Gebietsreform im Jahr 1972 zur Kreisstadt Neustadt an der Waldnaab. Das kleine Dorf besteht heute aus sieben Hofstellen und vier Wohnanwesen. Urkundlich wird Mühlberg erstmals im Jahre 1232 erwähnt. In der Urkunde, mit der Neustadt und seine Umgebung an die Grafen von Ortenburg verpfändet wurden, wird "Mulberch" bereits genannt. Aus dem dort aufgeführten Meierhof sind bis 1620 insgesamt acht eigenständige Höfe entstanden.



### Naturraum

Die Ortsflur von Mühlberg gliedert sich in drei Bereiche. Die ebene, relativ offene Hochfläche auf dem Sporn mit einer Höhenlage von rund 470 Metern über NN geht im Osten und Westen schnell in steile Talflanken über, die durch eine dichte Folge von bewachsenen Ranken in kleine Terrassen gegliedert sind. Die Wiesen in den Talräumen der Waldnaab

und des Rabenbaches werden bei Hochwasser regelmäßig überflutet. Sie sind zum Teil als geschützte Feuchtflächen eingestuft. Steile Wege überwinden den Höhenunterschied von rund 70 Metern zwischen Sporn und Talraum.

### Agrarstruktur und Aufgabenstellung

Die Bedingungen, unter denen in Mühlberg Landwirtschaft betrieben wird, sind dem Naturraum entsprechend stark differenziert. Der Agrarleitplan für die Oberpfalz weist für die Hochfläche günstige, für die Hangbereiche durchschnittliche und für die Tallagen ungünstige Erzeugungsbedingungen aus. Die tatsächliche Nutzung entspricht weitgehend den im Rahmenplan ausgewiesenen Standortbedingungen. Während auf der Hochfläche intensiv Ackerbau betrieben wird, sind die Terrassen in den Hangbereichen je nach Größe und Neigung als Äcker oder Grünland genutzt. In den Talräumen von Waldnaab und Rabenbach werden auch Feuchtflächen noch bewirtschaftet. Besonders in den Hangbereichen findet sich nur eine sehr schwache Humusaufgabe, aber vielfach starke Versteinung.

Vor der Neuordnung war der Grundbesitz stark zersplittert. So bewirtschaftete ein Landwirt beispielsweise 34 Einzelflächen auf insgesamt nur knapp 15 Hektar Fläche. Auf Grund der schwierigen Topographie hatten die Grundstücke durchwegs ungünstige Formen und waren teilweise schlecht erschlossen. Im Jahr 1996 wirtschaftete in Mühlberg nur noch ein Betrieb im Vollerwerb, vier weitere Betriebe im Neben- oder Zuerwerb. Alle anderen Grundeigentümer hatten ihre Flächen bereits verpachtet.

### Zielsetzung eines Verfahrens

Die Initiative zur Einleitung eines Verfahrens nach dem Flurbereinigungsgesetz auf einer Fläche von 129 Hektar ging von den Grundeigentümern in Mühlberg aus. Sie hatten die Sorge, dass die Bewirtschaftung der topographisch schwierigen Ortsflur schon mittelfristig nicht mehr gesichert werden kann. Angesichts stagnierender Erlöse für landwirtschaftli-

che Produkte konnten die kleinen Parzellen auch bei der praktizierten überbetrieblichen Zusammenarbeit nicht mehr mit vertretbarem Aufwand bewirtschaftet werden. Auch die Verpachtung scheiterte häufig an den unwirtschaftlichen Grundstücksgrößen. Die Grundeigentümer strebten deshalb ein schnelles Neuordnungsverfahren mit dem Schwerpunkt Bodenordnung an. Wegebau und Landschaftsgestaltung waren für sie zunächst nachrangige Ziele. Angesichts der geringen Ertragskraft der Betriebe in Mühlberg sollte das Verfahren zudem möglichst kostengünstig durchgeführt werden.

Das Gebiet um Mühlberg ist landschaftlich äußerst reizvoll. In den vergangenen Jahrhunderten ist hier durch die Landbewirtschaftung eine Kulturlandschaft entstanden, die sich mit der bewegten Topographie, den vorhandenen Grenzrainen, Hecken, Feldgehölzen und Wiesen vielgestaltig präsentiert und ökologisch sehr hoch zu bewerten ist. Deshalb wurde schon vor Einleitung des Verfahrens im engen Kontakt mit den Naturschutzbehörden ein Rahmenkonzept erstellt, in dem der Umfang und die Bedingungen für einzelne Maßnahmen festgelegt wurden. Diese Rahmenbedingungen kannten alle Teilnehmer bei Einleitung des Verfahrens.

### Wahl des Bodenordnungsverfahrens

In den Vorgesprächen zur Einleitung eines Bodenordnungsverfahrens im Sommer 1993 war mit den 26 Grundstückseigentümern vereinbart worden, alle Entscheidungen im Verfahren nur auf der Basis einvernehmlicher Lösungen zu treffen. Dieser Grundsatz fand schon 1994 im Flurbereinigungsbeschluss seinen Niederschlag. Er enthält die übliche Anordnung des sofortigen Vollzuges nicht. Zur bedarfsgerechten Lösung der Mühlberger Probleme entschied sich die Direktion für Ländliche Entwicklung Regensburg für die Einleitung eines vereinfachten Verfahrens nach dem FlurbG.

Im Sinne von gelebter Subsidiarität und Übernahme größtmöglicher Selbstverantwortung sollten bei der Verfahrensdurchführung alle Beteiligten von Beginn an gleichberechtigt in die Entscheidungsprozesse eingebunden werden. Die Direktion legte daher fest, dass alle acht Hauptbesitzstände im Vorstand der Teilnehmergemeinschaft als Vorstandsmitglieder oder Stellvertreter vertreten sein sollten. In seiner konstituierenden Sitzung legte der Vorstand zudem fest, dass an Vorstandssitzungen grundsätzlich auch die Stellvertreter teilnehmen und Stimmrecht erhalten. Zudem bestand im Vorstand Einvernehmen darüber, nur dann zu einem Thema zu entscheiden, wenn eine für alle Parteien tragbare Lösung gefunden wurde (Prinzip der Freiwilligkeit). Das Prinzip der Konsensfindung sollte Mehrheitsentscheidungen vermeiden. Im Rückblick bleibt festzustellen, dass sich die Teilnehmer nach teils recht

schwierigen Verhandlungen immer einen Konsens erzielen konnten. Der Mehraufwand hierfür führt zu höherer Akzeptanz und in der Folge zur schnelleren Umsetzung des Projekts.

Diese Vorgehensweise wurde auch bei der Bodenordnung beibehalten. Nach einem herkömmlichen Planwuschtermin und den Zwischenverhandlungen wurden die verbliebenen Änderungswünsche offen vom gesamten Vorstand diskutiert. Nach teilweise recht schwierigen Verhandlungen konnte schließlich ein tragfähiges Neuverteilungskonzept gefunden werden. Bei der Suche nach diesem Kompromiss war für die örtlichen Vorstandsmitglieder der Wille zu einer positiven Veränderung der entscheidende Antrieb.

### Lösungsansätze

Die Teilnehmer vollzogen auch den Besitzwechsel einvernehmlich. Die Direktion für Ländliche Entwicklung Regensburg verzichtete auf eine förmliche vorzeitige Einweisung in den Besitz der neuen Grundstücke. Stattdessen regelten die Beteiligten den Besitzwechsel in einer Vereinbarung selbst. Im Rahmen einer Feierstunde zum Besitzwechsel wurden den Teilnehmern vom Vorstandsvorsitzenden Urkunden mit einer kartenmäßigen Gegenüberstellung von altem und neuem Besitz überreicht. In der Folge stellte sich heraus, dass diese Urkunde für die Teilnehmer eine sehr hohe psychologische Bindungswirkung besitzt.







So konnte das vereinfachte Verfahren Mühberg auf die wesentlichen technischen und rechtlichen Arbeitsschritte beschränkt bleiben. Die Abmarkung des Verfahrensgebietes fand im Herbst 1994 statt. Im Frühjahr 1995 lief die Wertermittlung in herkömmlicher Form mit zwei landwirtschaftlichen Sachverständigen. Frühere Versuche, zugunsten einer verkürzten Laufzeit auf eine Wertermittlung zu verzichten und die Neuverteilung flächengleich oder auf Basis einer nur geringen Diversifizierung der Wertklassen vorzunehmen, erwiesen sich als unökonomisch. Der Aufwand für spätere Neubewertungen in Fällen, wo sich Teilnehmer bei der Neuverteilung nicht mehr mit einer vereinfachten Bewertung zufriedengaben, war größer als die bei der Wertermittlung gesparte Zeit.

Das Wegenetz im Verfahrensgebiet wurde baulich verbessert und ergänzt, soweit dies durch die Neueinteilung der Grundstücke erforderlich war. Dabei kamen nur auf den Neubaustrecken standardisierte Bauweisen zum Einsatz. Zur Verbesserung der bestehenden Wege wurden individuelle, auf den konkreten Bedarf zugeschnittene Lösungen gefunden, die mit geringem finanziellen Aufwand realisiert werden konnten. Obwohl bei der Verbesserung des Wegenetzes auf kostensparende und am Bedarf orientierte Lösungen gesetzt wurde, beliefen sich die Gesamtkosten auf ca. 560.000 DM, was knapp 4.400 DM/ha entspricht. Die schwierigen topographischen Verhältnisse, die eine gesonderte Wasserableitung erfordern, sind dafür mitverantwortlich. Die Teilnehmer mussten einen Eigenleistungsanteil von 11 % der Kosten erbringen. Die Kommune verpflichtete sich, zur Senkung der Eigenleistung 45.000 DM zu übernehmen. Die Teilnehmer wirkten sehr engagiert bei den anfallenden Arbeiten mit und konnten die Verfahrensbeiträge überwiegend durch ihre Leistungen erbringen.



19 Monate von der Anordnung bis zum Besitzwechsel – diese kurze Bearbeitungsdauer war nur möglich, weil sich alle beteiligten Partner bei der Teilnehmergemeinschaft, der Stadt Neustadt an der Waldnaab, den Trägern öffentlicher Belange und der Direktion für Ländliche Entwicklung Regensburg auf neue, unkonventionelle Wege eingelassen haben und vereinfachte Formen des Verwaltungshandelns mitgetragen haben.



Im Hinblick auf die künftige Unterhaltung wurde beim Ausbau besonderer Wert auf eine geordnete Wasserableitung gelegt. Die naturnahe Gestaltung der Wegeseitengräben und Erdbecken stellt sicher, dass der Abfluss aus dem Verfahrensgebiet verlangsamt wurde.

## Landschaftspflege

Im vereinfachten Verfahren Mühlberg berücksichtigte die Neuverteilung die natürlichen Gegebenheiten des Naturraumes in sehr hohem Maße. Mit Blick auf die Topographie und den Erosionsschutz wurde die alte Bewirtschaftungsrichtung weitgehend beibehalten. Soweit möglich, verlaufen neue Grenzen entlang bestehender Kleinstrukturen. Damit waren nach dem Besitzwechsel nur sehr wenige Bewirtschaftungshindernisse in den Abfindungsgrundstücken zu beseitigen. In den erosionsgefährdeten Hanglagen wurden die vorhandenen Ranken vollständig erhalten. Trotzdem konnten auch hier größere Abfindungsflächen ausgewiesen werden, indem mehrere durch Ranken untergliederte Flächen einem Eigentümer zugeteilt wurden. Um die gemeinsame Bewirtschaftung der Teilflächen zu erleichtern, mussten lediglich die Vorbeete angepasst werden. So konnte trotz der schwierigen Topographie ein Zusammenlegungsverhältnis von etwa 2,5 : 1 bei den landwirtschaftlich genutzten Grundstücken erzielt werden.



Der vorab mit den Naturschutzbehörden vereinbarte Rahmen für Veränderungen mussten bei der Neuverteilung nicht ausgeschöpft werden. Dank der hohen Akzeptanz für Naturschutzbelange bei den

Beteiligten gelang es sogar, im Laufe des Verfahrens weit mehr landschaftspflegerische Maßnahmen zu realisieren. So konnte entlang der Waldnaab auf ca. 600 Meter Länge ein Uferschutzstreifen mit gut 20 Meter Breite geschaffen sowie artenreiche vierreihige Feldhecken und Vernetzungsstreifen mit Lesesteinen ausgewiesen werden. Der Abzug nach § 47 Abs. 1 FlurbG betrug trotz dieser Flächenbereitstellungen nur 2,3 %.

Die Kommune übernahm Eigentum und Unterhalt der für die Landschaftspflege ausgewiesenen Flächen. Die Untere Naturschutzbehörde war sehr eng in die Maßnahmen- und Neuordnungsplanung eingebunden. So wurden in der Bodenordnungsphase noch vor Beginn der Zwischenverhandlungen die voraussichtlich erforderlichen Veränderungen im Verfahrensgebiet abgestimmt und einige Anregungen mit ins Projekt übernommen. Auch bei der Umsetzung der Maßnahmen gab die Untere Naturschutzbehörde immer wieder wertvolle Anregungen.

## Resümee

Die Verwaltung für Ländliche Entwicklung in Bayern hat sich im Rahmen einer Reform als einen von vier Aufgabenschwerpunkten „einfache, schnell wirkende Verfahren der ländlichen Bodenordnung nach dem Flurbereinigungsgesetz zur Effizienzsteigerung der unternehmerisch orientierten Landwirtschaft“ gesetzt. Der Schwerpunkt bei der Einleitung neuer Verfahren liegt mittlerweile bei den vereinfachten Verfahren nach dem FlurbG, die durchschnittliche Laufzeit von der Anordnung bis zur Besitzeinweisung bei 2 1/2 bis 3 Jahren. Die Erfahrung zeigt, dass der bäuerlichen Landwirtschaft bei begrenzter Problemstellung schnell und kostengünstig geholfen werden kann. Große Zeit- und Kosteneinsparungen sind zu erreichen, wenn die Verwaltung die Bedürfnisse der betroffenen Grundeigentümer offen aufnimmt und sie den Umfang ihrer Ländlichen Entwicklung letztlich selbst bestimmen können.

**Ansprechpartner:** BOR Knut Nadolski, Direktion für Ländliche Entwicklung Regensburg, Lechstrasse 50,  
93047 Regensburg, Tel.: 0941/4022-510, Fax: 0941/4022-222