

# Flurbereinigung im Wald – Unterstützung der Waldbesitzer bei der Bewältigung von Sturm- und Käferschäden

Schadholz, ob Windbruch oder der aktuelle Stehendbefall durch den Borkenkäfer, muss umgehend aus dem Wald entfernt und die Flächen entsprechend den Vorgaben des Sächsischen Waldgesetzes wieder in einen ordnungsgemäßen Bestand gebracht werden. Doch für die meisten Waldbesitzer ist völlig unklar, wo sich die Grenzen ihrer Waldflurstücke befinden. Ehemals vorhandene Schneisen sind durch die flächenübergreifende Bewirtschaftung des Staatsforstbetriebes der DDR verschwunden und vorhandene Grenzsteine liegen zwar sicher, aber für die Eigentümer nicht auffindbar unter einer massiven Humusschicht. Etwa 55 % der ca. 85.000 privaten und körperschaftlichen Waldbesitzer bewirtschaften eine Fläche von unter 1 ha und 91 % eine Waldfläche von unter 5 ha, die sich meist auf mehrere Flurstücke in den Wäldern der näheren Umgebung ihres Wohnsitzes verteilt. Unter solchen Umständen ist es wohl kaum möglich, zielsicher seine eigene Fläche zu beräumen und zu pflegen, zumal die Erreichbarkeit der eigenen Flurstücke über das öffentliche Wegenetz durch die ehemals einheitliche Bewirtschaftung der Fluren und Wälder oftmals nicht mehr gegeben ist. Mit diesem Problem traten Waldeigentümer an den betreuenden Revierleiter heran. Unter Mitwirkung der Revierförster von Sachsenforst wurden bereits ca. 250 ha Waldfläche in verschiedenen Kleinprivatwäldern durch Teilnehmergemeinschaften der Flurbereinigungsverfahren im Landkreis Meißen neu geordnet.

Gesetzliche Aufgabe der Flurbereinigung ist die Verbesserung der Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Land- und Forstwirtschaft sowie die Förderung der allgemeinen Landeskultur und der Landentwicklung. Im Hauptsächlichen erfolgt dies durch die Erschließung land- und forstwirtschaftlicher Flächen, die Gestaltung des Flurbereinigungsgebietes, die Schaffung von Landschaftselementen und die Zusammenlegung des ländlichen Grundbesitzes. Aber auch Maßnahmen zur Hochwasservorsorge und Minderung der Bodenerosion sowie die Gestaltung von Biotopen und Gewässern können im Flurbereinigungsverfahren erfolgen. Die umfassende Neugestaltung des Verfahrensgebietes erfolgt in Sachsen durch die Teilnehmergemeinschaft. Diese setzt sich aus

den Eigentümern und Erbbauberechtigten der am Verfahren beteiligten Flurstücke zusammen und entsteht per Gesetz mit der Anordnung des Verfahrens. Die Teilnehmergemeinschaft handelt üblicherweise über ihren Vorstand. Der Vorstand wird aus dem Kreis der Eigentümer im Flurbereinigungsgebiet durch die Eigentümer selbst gewählt. Vorstandsvorsitzender ist in Sachsen immer ein Mitarbeiter der zuständigen oberen Flurbereinigungsbehörde.

Flurbereinigungsverfahren sind aufgrund ihrer Größe und Komplexität durch lange Verfahrenslaufzeiten gekennzeichnet. Als Beispiel für eine abgeschlossene Neuordnung von Waldflächen wird an dieser Stelle auf den Artikel vom Revierleiter Gunter Schwarz unter [https://www.sbs.sachsen.de/download/sbs/WaldPost2014\\_Einleger\\_Dresden\\_bf.pdf](https://www.sbs.sachsen.de/download/sbs/WaldPost2014_Einleger_Dresden_bf.pdf) verwiesen. In diesem nun abgeschlossenen Flurbereinigungsverfahren waren die klaren Eigentumsverhältnisse, die gut geformten Flurstücke und die örtlich ersichtlichen Grenzen für ein schnelles Handeln bei der Auf-

arbeitung von Sturm- und Käferholz für die Eigentümer sehr vorteilhaft.

Dennoch ist es auch in großen Flurbereinigungsverfahren mit kleineren Waldanteilen möglich, kurzfristig rechtssichere Lösungen zur Neuordnung des Grundbesitzes zu schaffen. Im Nachfolgenden soll an zwei aktuellen Beispielen erläutert werden, wie man diesen Konflikt unter dem zeitlichen Zwang der Schadensbeseitigung auflösen kann. Auf Grund der Aktualität sind die hier beschriebenen Arbeitsschritte noch nicht abgeschlossen.

## Beispiel 1: Bodenordnung von Waldflächen im Flurbereinigungsverfahren Ländliche Neuordnung Nauwalde

### Ausgangslage:

Die drei in der Abbildung 1 dargestellten Waldflächen im Flurbereinigungsverfahren Ländliche Neuordnung Nauwalde

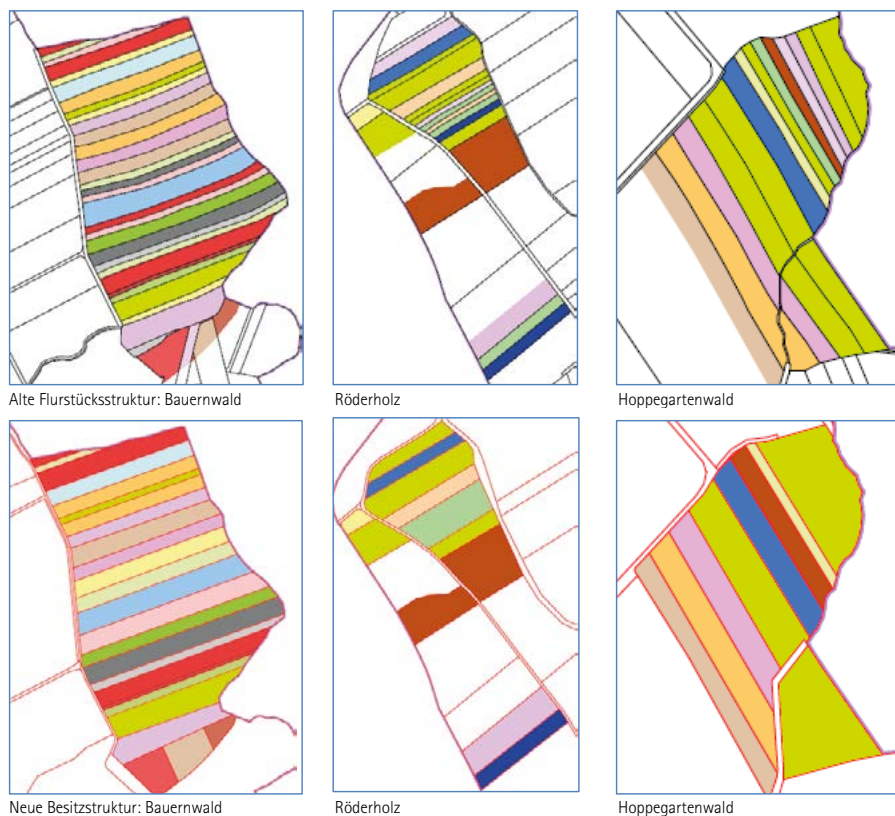


Abb. 1: Drei Beispiele der Besitzstruktur vor und nach der Flurneuordnung; Grafik: Landratsamt Meißen, Kreisvermessungsamt

umfassen in Summe eine Fläche von ca. 38 ha, die sich in 77 Flurstücke untergliedern. Die insgesamt 30 Eigentümer sind wälderübergreifend in den nachfolgenden Abbildungen in der gleichen Farbe dargestellt. Je nach Waldgebiet haben die Flurstücke eine Länge von 150 bis zu 250 m und eine Breite ab 6 m aufwärts. Die zergliederte Eigentumsstruktur ist durch die Farbgebung gut zu erkennen. Die Liegenschaftsgrenzen waren nur noch vereinzelt sichtbar. Die Bewirtschaftungsgrenzen wurden zwischen den Eigentümern oft ohne Kenntnis der Lage der eigentlichen Flurstücksgrenzen abgestimmt. Nach der Aufarbeitung des Schadholzes sollte auf Anregung des betreuenden Revierleiters Falk Hähnel die verpflichtende Wiederaufforstung in neu geordneten Eigentumsstrukturen erfolgen und die Waldbewirtschaftung in Folge wesentlich erleichtern. Die Mehrzahl der Waldbesitzer unterstützte den Vorschlag und somit wurde der Wunsch einer Neuordnung der Waldflächen an die Teilnehmergemeinschaft, die für die Neugestaltung des Verfahrensgebietes verantwortlich ist, im September 2019 herangetragen.

#### Vorgehensweise:

Anfang November 2019 erläuterte der stellvertretende Vorstandsvorsitzende Lutz Klinger mit Unterstützung des Revierleiters Falk Hähnel die Möglichkeiten der Zusammenlegung und Neuordnung der Waldflurstücke. Generell sieht das Flurbereinigungsgesetz die Wertgleichheit von Einlage und Abfindung vor. Bei Waldflächen beschränkt sich der Wert der Flächen nicht nur auf den Bodenwert, sondern auch auf den Holzwert. Hierbei sind die Grundsätze der Waldwertberechnung anzuwenden. Aber auch die Anerkennung der Wertgleichheit durch den künftigen Eigentümer ist möglich. Aufgrund der geringen Anzahl unterschiedlicher Bestände wurde mit Zustimmung der Waldbesitzer auf eine Wertermittlung (Bodenwert und aufstehendes Holz) verzichtet. Die Neuordnung der Flurstücke sollte flächengleich nach Möglichkeit innerhalb der gleichen Bestandsklasse erfolgen. Auf Wunsch war auch ein Tausch in andere Bestände unter finanziellem Ausgleich und/oder Anerkennung der Wertgleichheit durch die Tauschpartner möglich.

Direkt im Anschluss an die Versammlungen überprüfte Lutz Klinger mit jedem Waldeigentümer seine im Flurbereinigungsverfahren beteiligten Waldflächen und notierte deren Vorstellungen zur künftigen Lage sowie einer möglichen Zusammenlegung der Flächen. Auch Erwerbs- oder Verkaufsinteressen

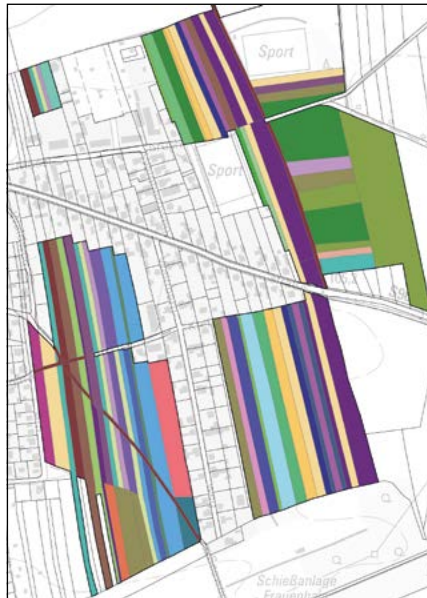


Abb. 2: Eigentumsstruktur der Waldflächen um die Ortslage; Grafik: Landratsamt Meißen, Kreisvermessungsamt

wurden notiert, schließlich sollten die durch die Teilnehmergemeinschaft von der BVG erworbenen Waldflächen den interessierten Teilnehmern angeboten werden.

Daran anschließend wurden in den Wäldern 150 fm Schadholz eigenständig durch die Waldbesitzer sowie weitere 345 fm durch einen von Sachsenforst begleiteten Harvesterinsatz aufgearbeitet.

Der 1. Entwurf zur Neueinteilung der Waldflächen wurde den Eigentümern Anfang Januar 2020 zugesendet. Die im Entwurf projektierten Waldflurstücke wurden durch Pfähle gekennzeichnet und den Eigentümern im Februar in der Örtlichkeit vorgewiesen. Nach Inaugenscheinnahme ihrer künftigen Flurstücke konnte nicht bei allen Waldeigentümern eine Zustimmung erzielt werden. Es wurde nachverhandelt und die darauf basierende Überarbeitung mündete im 2. Entwurf, der den betreffenden Eigentümern im April 2020 vorgestellt wurde. Diesem Entwurf stimmten bis Ende Juni 2020 alle Waldeigentümer zu.

#### Ergebnis:

Die Zahl der Waldflurstücke konnte von 77 (alt) auf 45 (neu) erheblich reduziert werden. Die daraus resultierende Vergrößerung der Abfindungsflurstücke, die Verringerung von Flurstücksgrenzen und die Optimierung der Flurstücksformen tragen zu einer einfacheren Bewirtschaftung der Waldflächen bei. Auf Knick- und Zwischenpunkte wurde bei der Festlegung der neuen Flurstücksgrenzen verzichtet. Diese werden an den Ecken durch Grenzsteine und entlang der Grenzlinie innerhalb der Bestände nach ca. 35 m durch

Eisenpfähle als Fluchtpunkte gekennzeichnet. Die Erhaltung der sichtbaren Grenzen erfolgt dann künftig durch die Waldbesitzer.

Der erste Blick auf die neue Besitzstruktur lässt durchaus weiteres Zusammenlegungspotenzial erkennen. Durch die Berücksichtigung von Eigentümerwünschen und aufgrund der unterschiedlichen Waldbestände stimmten einer weiteren Zusammenlegung nicht alle Waldeigentümer zu. Ein geringfügig höherer Zusammenlegungsgrad hätte eventuell durch die Bewertung der Bestände und einer zugewiesenen wertgleichen Abfindung ohne Zustimmung der Waldeigentümer erreicht werden können. Die zeitliche Verzögerung durch die Erstellung eines Waldwertgutachtens und mögliche Widersprüche gegen die Neueinteilung ständen aber der schnellen Verfügbarkeit der Neuordnung wesentlich entgegen, sodass die Teilnehmergemeinschaft den aufgezeigten Weg bevorzugte.

Die vorläufige Besitzeinweisung der Eigentümer in ihre neuen Waldflurstücke erfolgte im September 2020. Mit diesem Verwaltungsakt der Flurbereinigungsbehörde gehen dann der Besitz, die Verwaltung und die Nutzung der neuen Waldgrundstücke inklusive des aufstehenden Holzes zu dem festgelegten Zeitpunkt auf die künftigen Eigentümer über. Die vorläufige Besitzeinweisung soll den als endgültig geplanten Zustand bereits vor Eintritt der rechtlichen Wirkung des Flurbereinigungsplanes herbeiführen. Der Eigentumsübergang erfolgt erst später zu dem in der Ausführungsanordnung des Flurbereinigungsplanes zu bestimmenden Zeitpunkt. Durch den Besitzschutz mit der Einweisung in die neuen Flächen kann der künftige Eigentümer seine Flächen bewirtschaften und wieder ordnungsgemäß in Bestand bringen.

#### Beispiel 2:

##### Bodenordnung von Waldflächen im Flurbereinigungsverfahren Frauenhain

#### Ausgangslage:

Auch die Wälder um die Ortslage Frauenhain weisen die typischen Merkmale des Kleinprivatwaldes auf. Der Grundbesitz ist zergliedert. Übernutzung des Privateigentums durch öffentliche Wege bzw. die fehlende Erschließung sind neben dem unklaren Grenzverlauf auch hier anzutreffen. Die infolge der Trockenheit gestressten Bäume in diesen Waldgebieten wurden im Frühsommer 2019 verstärkt durch den Borkenkäfer befallen. Der Aufforderung der Forstbehörde, die geschädigten Bäume zeitnah aus dem Bestand zu nehmen, konnten die Eigentümer nur teilweise nachkom-

men. Die enorme Menge partiell anfallenden Schadholzes stellten die Waldbesitzer ebenso vor eine Herausforderung wie die örtlich nicht ersichtlichen Flurstücksgrenzen. Schnell wurde den Eigentümern klar, dass für viele die eigene Aufarbeitung des Schadholzes nicht möglich war. In Abstimmung mit dem Revierleiter wurde der Harvestereinsatz vorbereitet. Jetzt stellte sich die Frage, wie das geschlagene Holz unter den 34 Eigentümern der 132 Flurstücke aufgeteilt werden sollte. Auch bei der Lösung dieser Aufgabe arbeitete Sachsenforst mit der Flurbereinigungsbehörde und der Teilnehmergeinschaft eng zusammen.

#### **Vorgehensweise:**

Die gesetzliche Aufgabe der Teilnehmergeinschaft ist, wie bereits erwähnt, die Neugestaltung des Verfahrensgebietes. Alte örtliche Liegenschaftsgrenzen werden hierbei nicht wieder hergestellt. Dies ist in Sachsen einzig die Aufgabe der öffentlich bestellten Vermessungsingenieure. Allerdings muss, wenn zwischen den eingebrachten und den erhaltenen Flurstücken eine Wertgleichheit gefordert ist, auch der Wert und zwangsläufig die Lage des Altbestandes ermittelt werden. Dies erfolgt in aller Regel auf der Grundlage der Daten des Liegenschaftskatasters. Im konkreten Fall zeigten die Vermesser der Flurbereinigungsverwaltung Mitte August 2019 den Waldbesitzern die örtliche Abgrenzung ihrer Waldflächen. Diese wurden durch die Eigentümer anerkannt und örtlich durch Pfähle und Farbzeichnungen markiert. Die Aufarbeitung und Zuordnung des Schadholzes, ob durch Selbstberäumung oder den von Sachsenforst überwachten Harvestereinsatz im Dezember 2019, erfolgte innerhalb der vereinbarten Flächen.

Auch im Flurbereinigungsverfahren Frauenhain sollte die Wiederaufforstung nicht entsprechend der alten zergliederten und schlecht geformten Eigentumsstruktur erfolgen. Die Waldbestände um die Ortslage unterschieden sich in Baumartenzusammensetzung und Alter stark voneinander. Und insbesondere durch den lokalen Schädlingsbefall und die daraus resultierenden Kahlschläge ist die Erstellung eines Waldwertgutachtens zur Bewertung der vorhandenen Bestände sinnvoll.

Im Dezember 2019 informierte der Vorsitzende der Teilnehmergeinschaft in einer Waldeigentümerversammlung über die Möglichkeit einer Zusammenlegung und Neuordnung der Waldflurstücke im Vorfeld der Wiederaufforstung. Hierzu wurden Beispiele abgeschlossener Bodenordnungen im Wald und der angedachte Verfahrensweg erläutert. Die Teilnehmer bekundeten ihr Interesse an einer Neuordnung ihrer Waldflächen. Im Zuge der gestellten Fragen wurde auch die Möglichkeit eines vereinfachten Grunderwerbs innerhalb des Flurbereinigungsverfahrens angesprochen. Hier wird der Erwerber nach Zahlung des Kaufpreises Besitzer der neuen Flächen. Weil die öffentlichen Bücher erst mit Abschluss des Verfahrens berichtigt werden, wird zum Schutz des Erwerbers ein Verfügungsverbot im Grundbuch eingetragen. Damit kann dieses Flurstück nur mit dessen Zustimmung belastet oder veräußert werden.

Nach Einholung und Wertung der Angebote erfolgte im April die Beauftragung des Waldwertgutachtens. Anfang Mai 2020 fanden dazu die örtlichen Begehungen durch Sachverständige statt. Die vorgefundenen 18 Be-

standsflächen wurden entsprechend ihres Aufwuchses bewertet.

Mit der Bestimmung der Waldumringsgrenze durch die Vermesser der Flurbereinigungsverwaltung wurde die zu verteilende Waldfläche ermittelt. Nach Auswertung des Waldwertgutachtens und der Bestimmung der Waldwerte jedes Waldbesitzers wurden im September und Oktober 2020 die Einzelgespräche mit den Waldeigentümern zu ihrer Neueinteilung geführt. Daran anschließend erfolgt nun die Fertigung des Neueinteilungsentwurfes unter der Prämisse der wertgleichen Abfindung und der Auflösung sämtlicher im Waldbereich befindlicher Nutzungskonflikte. Dieser wird dann den Waldbesitzern in einer weiteren Waldeigentümerversammlung vorgelegt.

#### **Ergebnis:**

Mit Zustimmung des Neueinteilungsentwurfes durch die Waldeigentümer kann dann zeitnah die vorläufige Besitzeinweisung durch die Flurbereinigungsbehörde erlassen werden und der Besitz, die Verwaltung und die Nutzung der neuen Waldgrundstücke gehen auf die künftigen Eigentümer über. Diese können dann mit der Wiederaufforstung ihrer neuen Flächen beginnen.

Jens Hartung  
ist Vorstandsvorsitzender der  
Teilnehmergeinschaften  
LNO Nauwalde und  
Flurbereinigung Frauenhain  
sowie Gruppenleiter  
Flurbereinigung beim  
Landkreis Meißen

