Hanns Seidel Stiftung

Institute for International Cooperation

Flurbereinigung im Wandel der Zeit – Verfahren und Zielsetzungen
不同阶段的土地整理——程序和目标

Dr. Michael Klaus
迈克尔•克劳斯 博士

13. Oktober 2022　2022年10月13日

Was versteht man aktuell unter Flurbereinigung in Deutschland
什么是土地整理

Hanns Seidel Stiftung
Institut für Internationale Zusammenarbeit

Unter Flurbereinigung versteht man heute die Neuordnung von ländlichem Grundbesitz zur Verbesserung der Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Land- und Forstwirtschaft sowie zur Förderung der allgemeinen Landeskultur und Landentwicklung (§ 1 FlurbG).
为了改善农林业生产和工作条件以及满足农村土地利用和发展要求对土地进行整理《土地整理法》第一条

Es gibt verschieden Verfahren zur Flurbereinigung die es ermöglichen eine integrierte Entwicklung zu erreichen. Bestandteile sind immer eine umfangreiche Landschaftsplanung, die die eine Sicherung und Weiterentwicklung der Umweltgüter garantiert und damit Biodiversität und Artenschutz ermöglicht.
土地整理有多种类型，旨在促进综合发展。核心组成部分：景观规划、环境、生物多样性

Die Entwicklung bis zum heutigen komplexen „Instrumentensatz“ soll aufgezeigt werden.
现在的土地整理是综合方案

Back – Work Overview

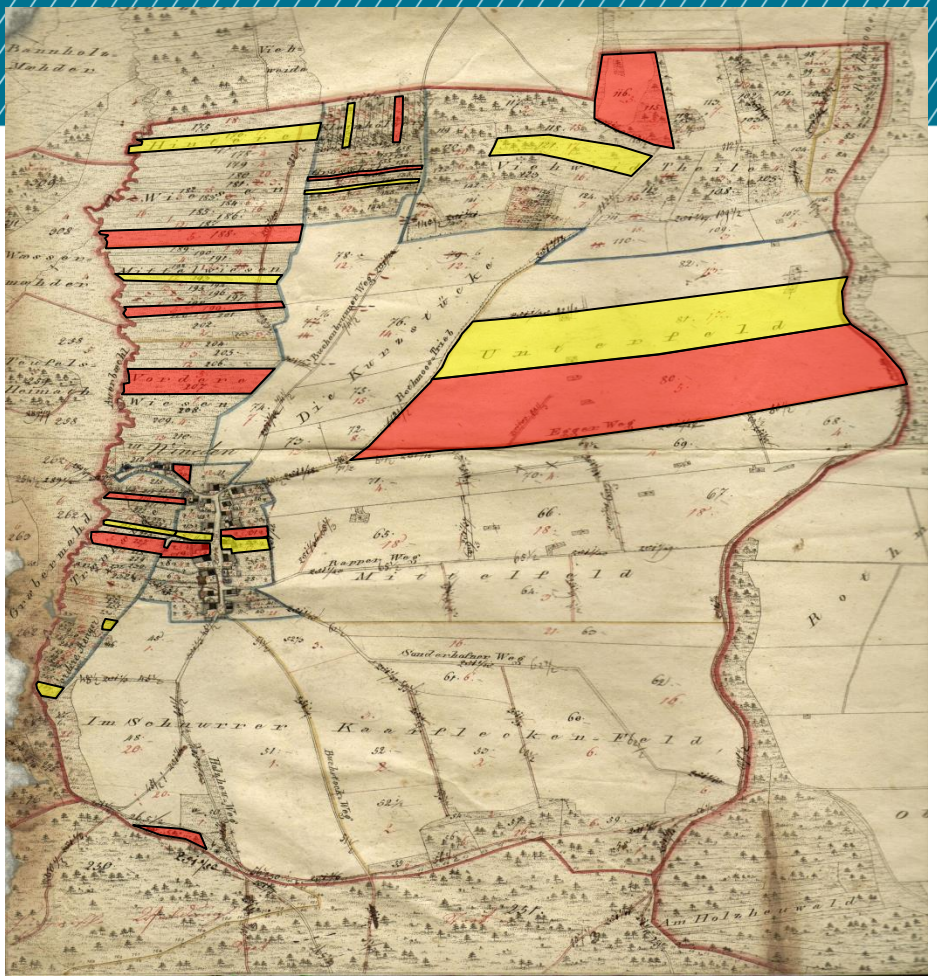
Epoche 0: Vor dem ersten Flurbereinigungsgesetz 1886
阶段0：1886年土地整理法颁布之前

Hanns Seidel Stiftung
Institut für Internationale Zusammenarbeit

Erste Ansätze zur Lösung der Zersplitterung in der Landwirtschaft und Dorferneuerung 解决农业土地细碎化和村庄重划

Kemptener Vereinödungen 1550-1791 (1850) 肯普滕“土地重划”

Hanns Seidel Stiftung
Institut für Internationale Zusammenarbeit



Berühmt geworden sind die sog. Kemptener Vereinödungen in den Jahren 1550-1850. Sie sind nicht nur hervorragend dokumentiert sondern weisen auch bereits mit frühen zusätzlichen Maßnahmen der Landschaftspflege und der Dorferneuerung in die Zukunft.

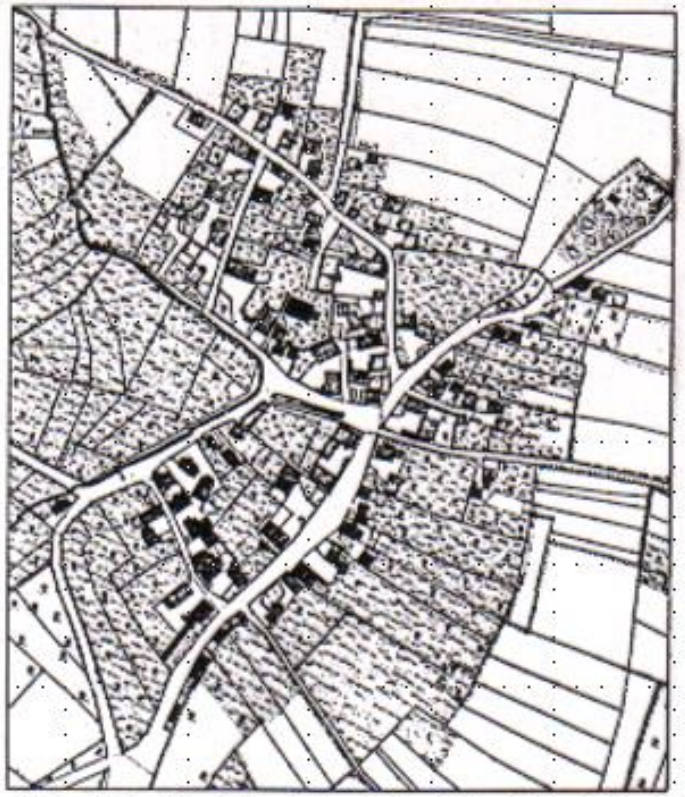
Mandate zur Förderung von Arrondierungen auf freiwilliger Basis erlassen. 自愿基础上促进土地整合的法令

zwei aktuelle Besitzstände farbig hinterlegt auf Karte von 1824 (also etwa 40 Jahre nach Abschluss der Vereinödung) – bis 2007 unverändert

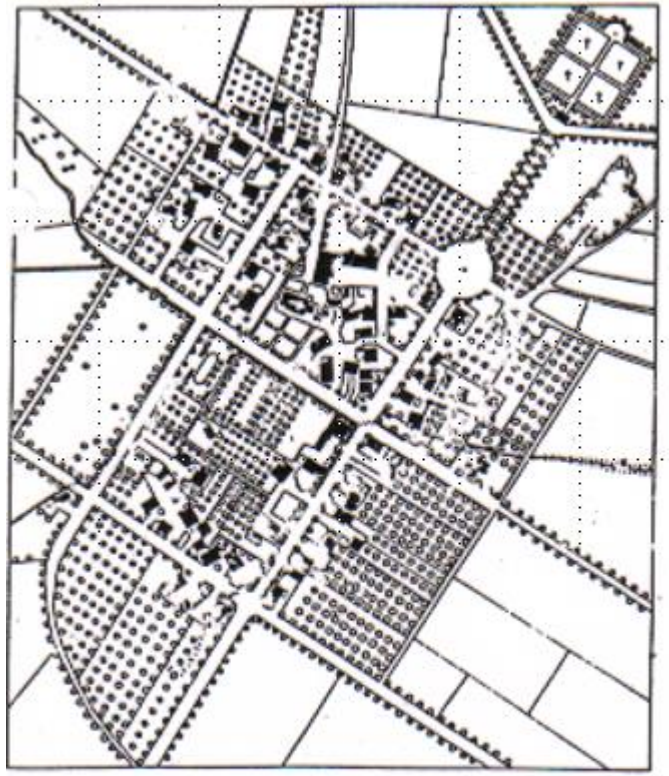
Quelle: Diplomarbeit Christoph Graf, 2008

Ansätze der Dorferneuerung im Zuge der Landesverschönerung
“乡村美化运动”

Hanns Seidel Stiftung
Institut für Internationale Zusammenarbeit

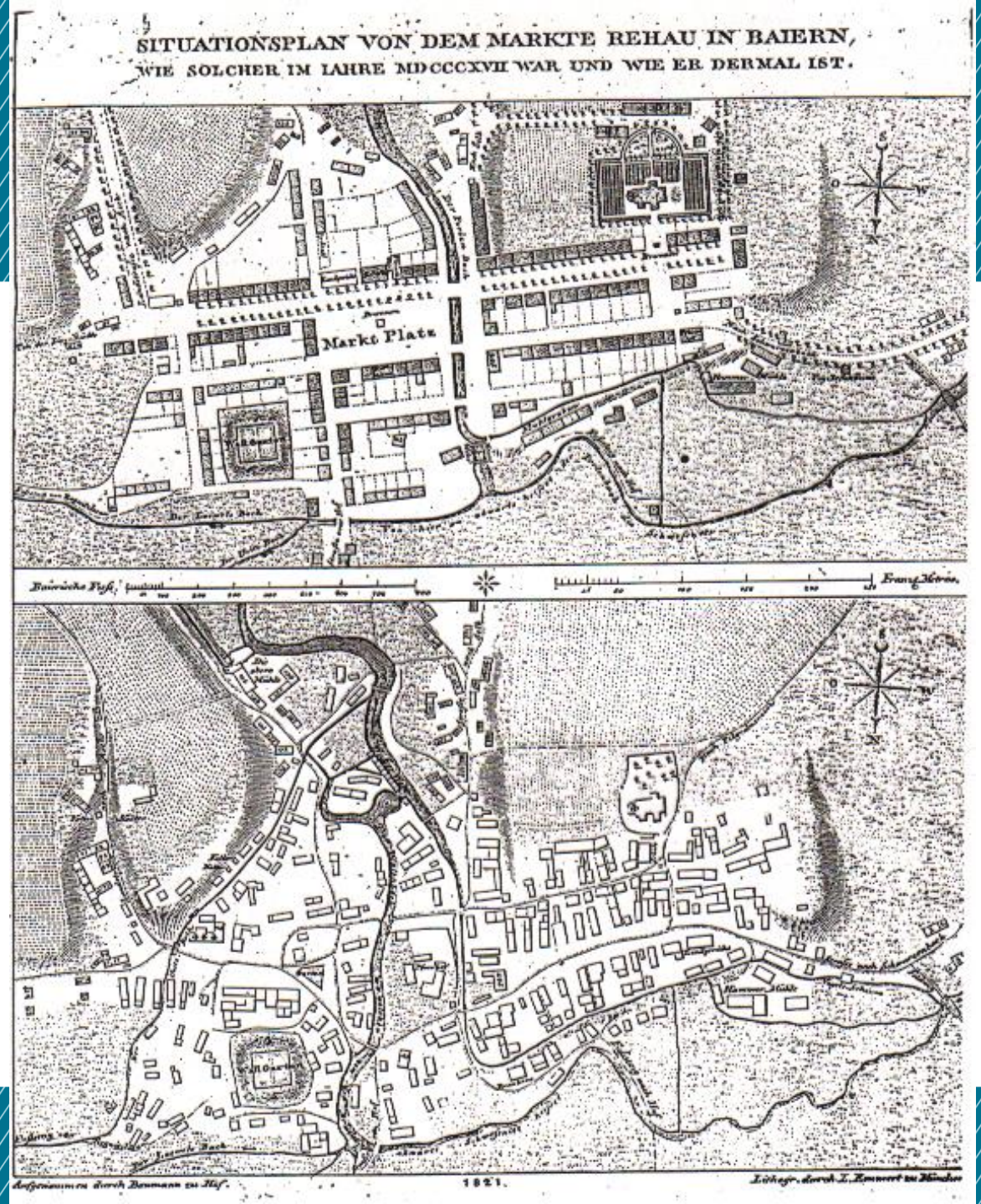


Freudenbach um 1830



Dorfverschönerungsvorschlag von Gustav Vorherr für Freudenbach

Freudenbach heute



Beispiel Rehau

Hanns Seidel Stiftung
Institut für Internationale Zusammenarbeit

Gesetz die Zusammenlegung der Flurstücke betreffend (Arrondierungsgesetz 1861)土地整合法

- Als Folge der Französischen Revolution 1789 und der nachfolgenden jakobinischen und napoleonischen Gesetzgebungen kam es zuerst in Preußen und nachfolgend in allen anderen deutschen Ländern zur "Bauernbefreiung" und zur Ablösung der grundherrlichen Rechte (Landreform)
- 土地改革、农民解放
- Als Ergebnis dieser tiefgreifenden gesellschaftspolitischen, insbesondere sozialen und wirtschaftlichen Aufbruchsstimmung stellte sich eine hohe Dringlichkeit nach Zusammenlegung der nun frei verfügbaren, aber durch die "Landreform" breit verteilten Grundstücke heraus.
- 迫切性：土地改革带来的田块分散
- Arrondierungsgesetz mit hoher Hürde für die erforderliche Zustimmung der Grundeigentümer (80 % Zustimmungsquoten bei Kopfzahl, Fläche und Steuer notwendig)土地整合面临困难

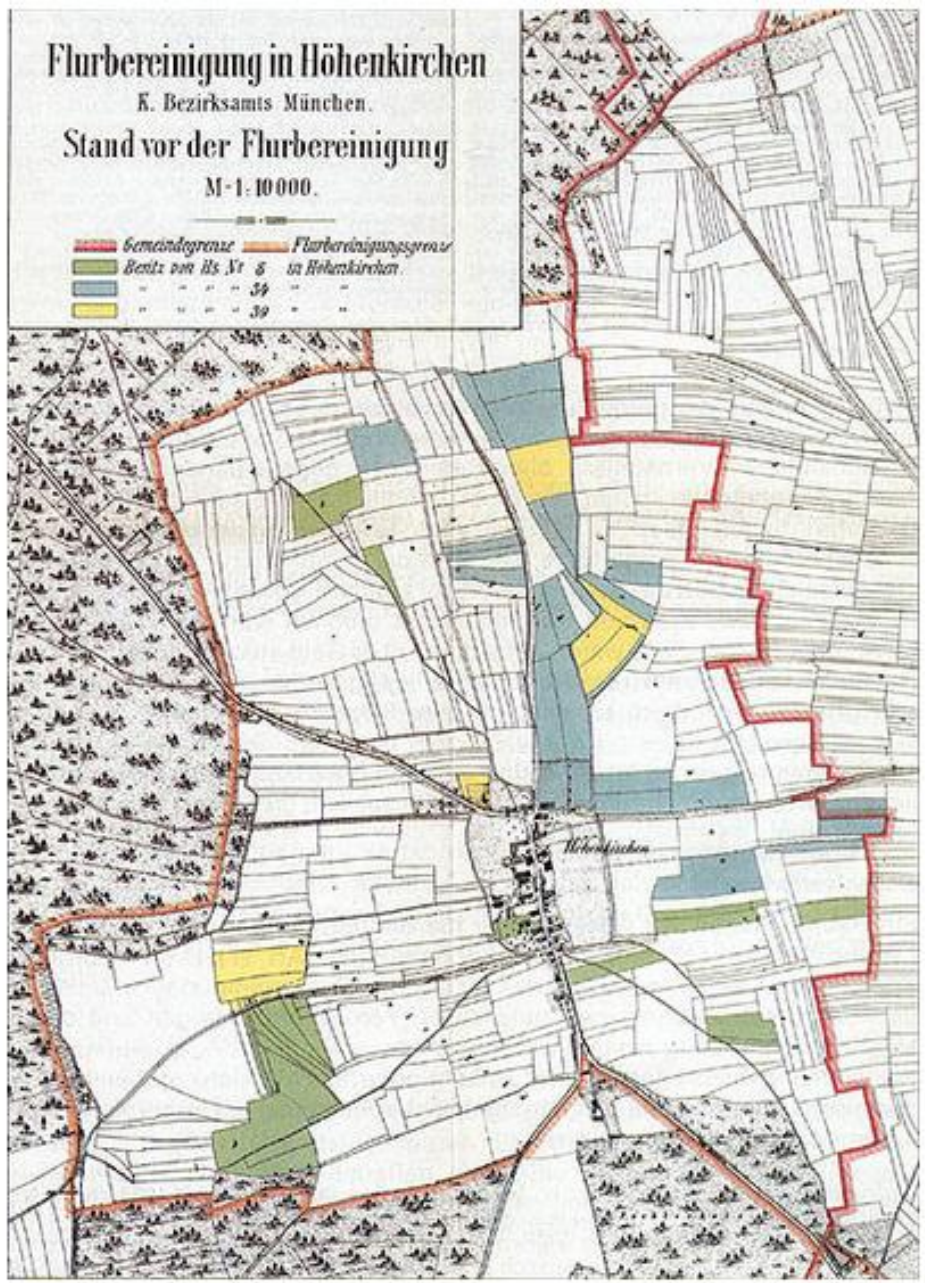
Epoche 1: 1886 - 1922

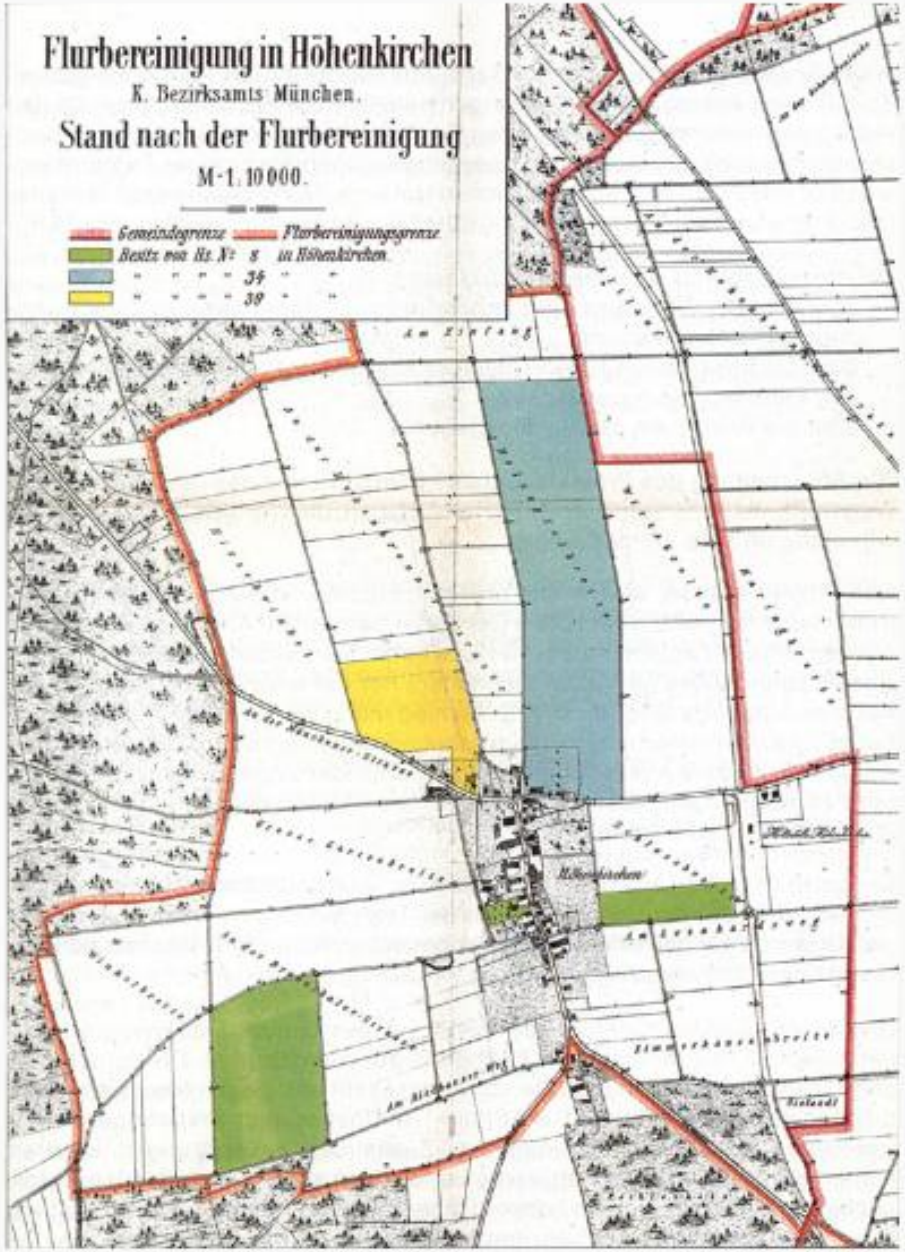
Im Fokus der Flurbereinigung stand die Landwirtschaft aber auch Heimatpflege und Vogelschutz

核心：农业、家乡建设、鸟类保护

Gesetz, die Flurbereinigung betreffend (29. Mai 1886) 德国第一部土地整理法

- Da das sog. Arrondierungsgesetz zu hohe Hürden für die erforderliche Zustimmung der Grundeigentümer gelegt hatte (so waren unglaubliche 80 % Zustimmungsquoten bei Kopfzahl, Fläche und Steuer notwendig), blieb es ohne Wirkung. 1861年土地整合法无法落实
- Erarbeitung eines Gesetzentwurfes, der von König Ludwig II (Neuschwansteinerbauer) unterzeichnet und damit rechtskräftig wurde.由路德维希二世签署
- Unter Flurbereinigung im Sinne dieses Gesetzes werden Unternehmungen verstanden, welche eine bessere Benutzung von Grund und Boden durch Zusammenlegung von Grundstücken oder durch Regelung von Feldwegen bezwecken → **Zusammenlegung und Erschließung mit Wegen**
- **核心要素：整合土地，修路**
- Verankerung des Amtsprinzips 由国家部门负责指导
- Schaffung der entsprechenden Behörden 成立相应机构
- Obwohl in der Praxis nicht entsprechend umgesetzt, wurde sehr frühzeitig auf “nichtlandwirtschaftliche” Aspekte wie den Vogel-, Denkmal- und Heimatschutz Wert gelegt 目标还包括鸟类和乡村文化保护，但是实际并未执行





Hanns Seidel Stiftung

Institut für Internationale Zusammenarbeit

Beispiel einer Flurbereinigung der Epoche 1

Flurbereinigung Höhenkirchen

(dokumentiert 1909)

Epoche 2: 1922 - 1953

Flurbereinigung wächst über den rein landwirtschaftlichen Auftrag hinaus
土地整理不再局限于农业目的

Flurbereinigungsgesetz vom 05. August 1922

- Einführung des Genossenschaftsprinzips 合作社原则

Alle Grundeigentümer, die zum Flurbereinigungsgebiet gehörten, bildeten per Gesetz eine Flurbereinigungsgenossenschaft, die mit Hilfe eines in die Genossenschaft abgeordneten höheren Beamten (Geodät) vom Flurbereinigungsamt in Form einer Selbstverwaltung eigene und übertragene Aufgaben der Flurbereinigungsbehörde (darunter die Planung des Wegenetzes, Wertermittlung und vor allem die Neuverteilung der Grundstücke) ausführte. Dies war eine frühe Vorwegnahme des Subsidiaritätsgedankens.

涉及到土地整理范围的土地所有者组成合作社，由土地整理局的一人担任社长，体现自治，任务：路网规划、地价评估、土地重新分配。合作社原则是“辅助性原则”的雏形。

Zustand vor der Umlegung

Zustand nach der Umlegung

Abb. 2: Umlegung „Kreyenberg", 1922, Kreis Erkelenz (Ausschnitt)

Quelle: VEREIN DER HÖHEREN VERMESSUNGSBEAMTEN DER PREUSSISCHEN LANDWIRTSCHAFTLICHEN VERWALTUNG: Die Angliederung der preußischen Landeskulturbehörden an die allgemeine Verwaltung, Münster 1932.

Flurbereinigung in der NS Zeit纳粹德国时期的土地整理

- Gleichschaltung der Ländergesätze zur Flurbereinigung in einem zentralen Gesetz (Reichsumlegungsgesetz 1936 und Durchführungsverordnung: Reichsumlegungsverordnung 1937) 《帝国土地整理条例》
- Flurbereinigung wurde durch den Begriff Umlegung ersetzt
- Die Umlegung sollte noch besser als bereits in verschiedenen Ländergesetzen vorgezeichnet mithelfen, Autobahnen und andere Infrastrukturprojekte zu realisieren. Einführung eines Verfahrens zur Realisierung von Großbauvorhaben

目的：协助高速公路和基础设施建设，专门引入大型工程建设土地整理实施法案

- Diese Zielsetzung konnte nur mit Hilfe eines Top-down-Ansatzes, d. h. durch alleinige Entscheidung seitens der Staatsbehörden, erreicht werden. 目标通过自上而下独裁决断得到实施

- *Unternehmensverfahren*

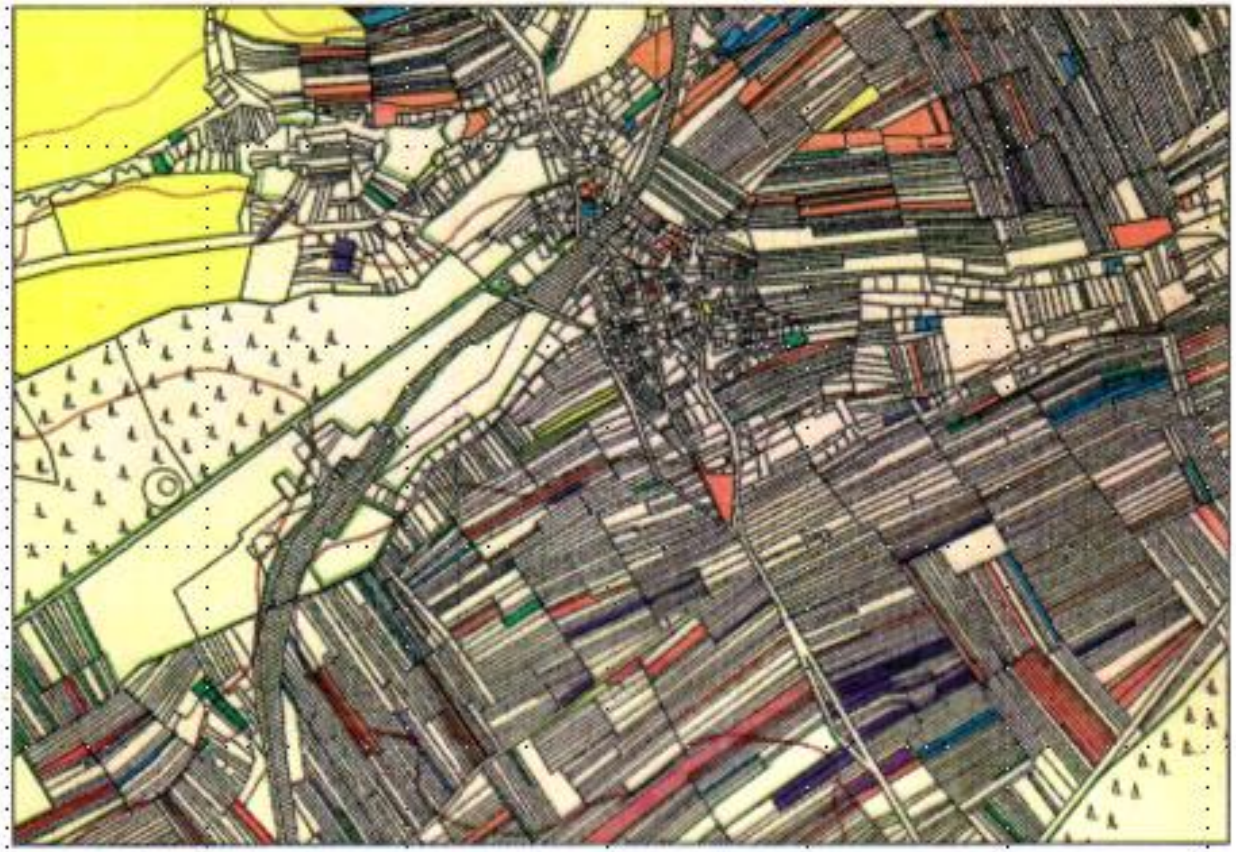
Epoche 3: 1953 - 1976

Hanns Seidel Stiftung
Institut für Internationale Zusammenarbeit

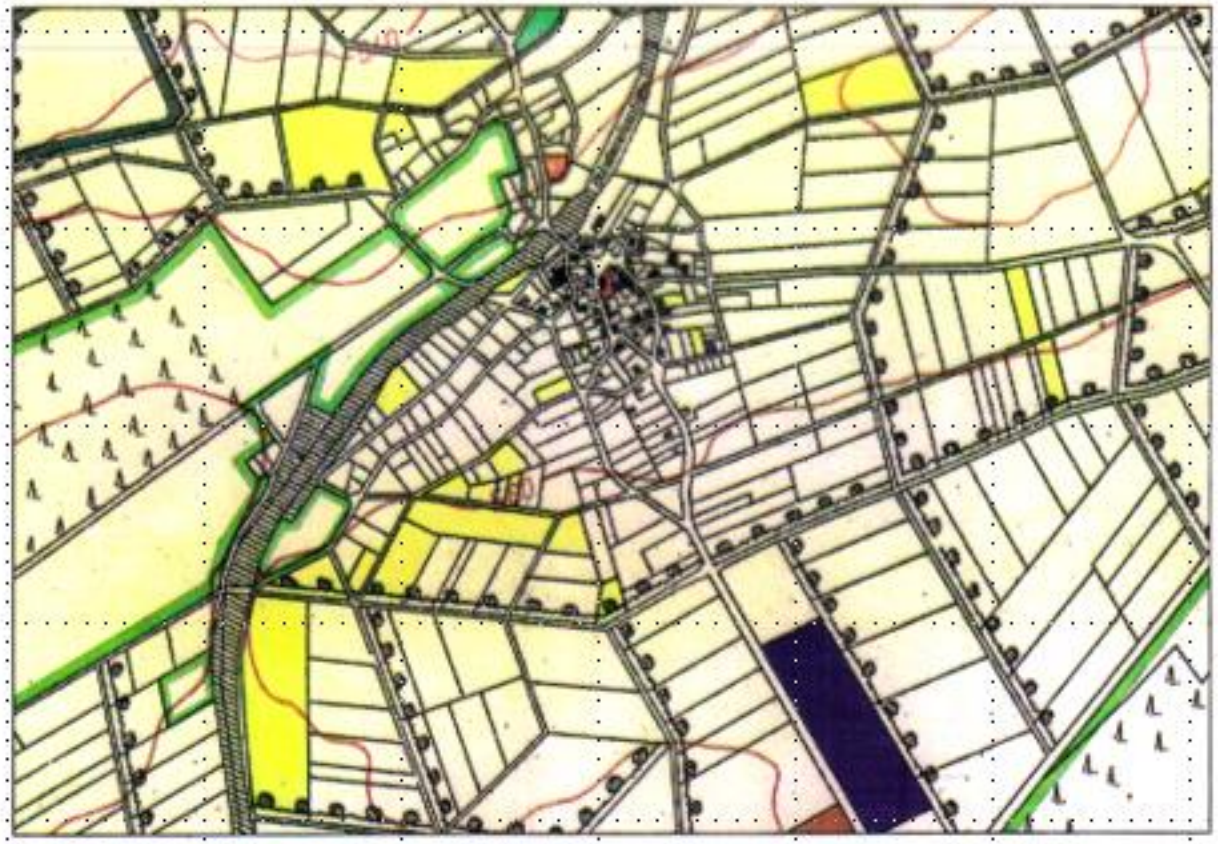
Landwirtschaft im Fokus, Imageproblem, Naturzerstörer
战后饥荒，农业为主，形象败坏，环境破坏

Flurbereinigungsgesetz vom 14. Juli 1953

- Nach dem Zweiten Weltkrieg wurde die Flurbereinigung angesichts von Hungersnöten in der Bevölkerung und des Rückstands der deutschen Landwirtschaft deutschlandweit zur dringenden nationalen Aufgabe erklärt. Das erste Nachkriegsgesetz: “Flurbereinigungsgesetz vom 14. Juli 1953”; es trat am 1. Januar 1954 in Kraft.
- 二战之后饥荒、农业落后。土地整理成为了国家层面的重要任务。1953年7月14出台战后第一部土地整理法
- Beibehaltung des Amtsprinzips bei (Anordnung und Durchführung von Verfahren durch die Behörde; die Beteilligten bilden die Teilnehmergmeinschaft und Träger des behördlich geleiteten Verfahrens) 有政府部门主导，参与者联合会实施
- war aber demokratischer gegenüber den Ländern. Diese konnten - wie es Bayern in seinem Ausführungsgesetz tat - ihre spezifischen Regelungen wieder einführen, z. B. die besonders weit gehende Selbstverwaltung der Teilnehmergemeinschaft, die nun nicht mehr Genossenschaft hieß.
- 推崇公众参与和民主自治



Zustand vor der Flurbereinigung 1951



Zustand nach der Flurbereinigung 1954

Flurbereinigung „Schmidtheim", Kreis Schleiden (Ausschnitt)

Quelle: Veröffentlichungen des Landeskulturamtes Nordrhein, Düsseldorf 1956.

Negatives Image der Flurbereinigung – Akzeptanzverlust bei der Bevölkerung土地整理形象恶化，引起大众反感

- Bestrebt, die Flurbereinigung möglichst schnell und möglichst umfangreich durchzuführen, gestaltete man die Landschaft mitunter zu stark um. 进程过快，景观受损
- Zu viele Hecken und Gehölzstrukturen mussten weichen, zu viele Feuchtflächen wurden trockengelegt und zu viele Gräben bzw. Bäche wurden verrohrt. 砍伐灌木，排干湿地，封闭溪流
- Flurbereinigung wurde zum Synonym für Umweltzerstörung, Artenschwund und die Ausräumung der Kulturlandschaft. 土地整理=破坏环境，物种消失，破坏人文景观
- Heftige Auseinandersetzungen mit Naturschützern, Heimatpflegern und folgten und belasteten auf Jahre hinaus das Verhältnis 与环保机构、家乡保护机构关系恶化
- Die Flurbereinigungsingenieure mussten mit dem negativen Etikett des “Flur-Bereinigers” und “Landschaftsausräumers” leben, die Naturschützer mit dem Vorwurf insbesondere des Bauernverbandes, bauernfeindlich zu sein und deren berechtigte Interessen nach besseren Arbeitsbedingungen zu vernachlässigen. 土地整理人员=生态破坏者；环保人士=反农民；

Epoche 4: ab 1976 - 1994

Imageverbesserung—
Flurbereinigung wird zum Mittler der Interessen im Dienste von Mensch und Natur und Entwicklung und Stärkung Ländlicher Räume

改善形象——土地整理成为了促进人与自然和谐发展、促进农村地区综合发展的手段

Novelliertes Flurbereinigungsgesetz vom 16. März 1976 修订土地整理法

Die Antwort des Gesetzgebers war das novellierte Flurbereinigungsgesetz vom 16. März 1976, das in mehrfacher Hinsicht revolutionär war:

- § 1 FlurbG: Zur Verbesserung der Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Land- und Forstwirtschaft sowie zur Förderung der allgemeinen Landeskultur und der Landentwicklung kann ländlicher Grundbesitz durch Maßnahmen nach diesem Gesetz neugeordnet werden (Flurbereinigung).“ 改善农林业生产和工作条件、促进乡村文化和农村发展

  Im Klartext war im neuen § 1 der Auftrag zur aktiven Sorge und Gestaltung um die Landschaft und um die Dörfer und Siedlungen enthalten, denn Landentwicklung heißt nichts anderes als die Wohn-, Wirtschafts- und Entwicklungsfunktion des ländlichen Raumes zu erhalten und zu verbessern. Das heißt die Umsetzung der Ziele der Raumordnung für den ländlichen Raum保护景观和村庄，促进居住、经济和其他发展需求，实现空间规划的手段
- § 37 FlurbG heißt es entsprechend: “Maßnahmen der Dorferneuerung können durchgeführt werden.”
- “实施村庄革新”

Visualisierung des Wandels

Flurbereinigung einst . . .

Freigegeben durch Regierung von Oberbayern unter Nr. GS 300/8887/83

Hanns Seidel Stiftung

Institut für Internationale Zusammenarbeit

Visualisierung des Wandels

. . . Flurbereinigung heute

Freigegeben durch Regierung von Oberbayern unter Nr. GS 300/9985/84

Hanns Seidel Stiftung

Institut für Internationale Zusammenarbeit

Measures to Promote the Development of the Country (Implementation of Spatial Planning)

促进土地开发

Measures to Promote the Common Culture of the Country 促进乡村文化

Measures to Improve Production and Working Conditions in Agriculture and Forestry改善农业和林业生产条件

Inhaltlicher Aufbau des §1 des Flurbereinigungsgesetzes

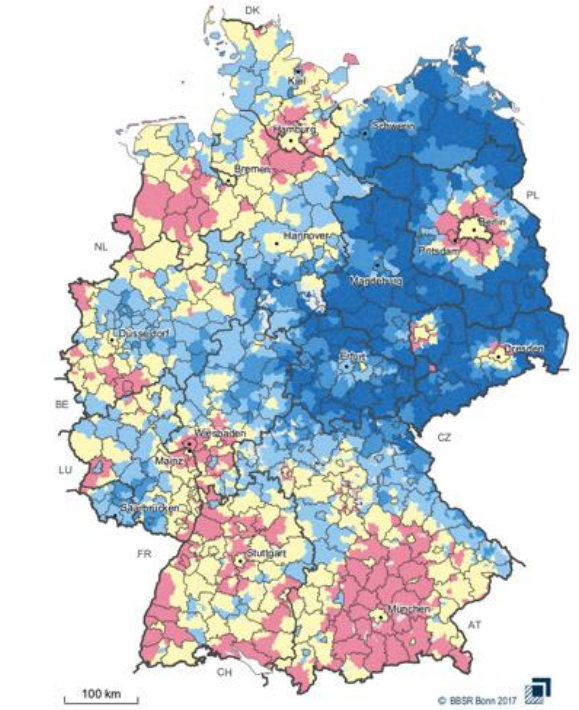
Structure of § 1 FlurbG as regards content

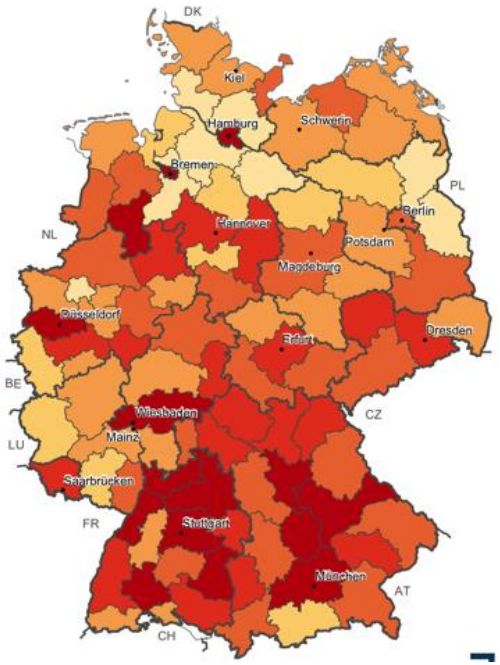
Spatial inequalities in Germany 德国空间发展的不平衡

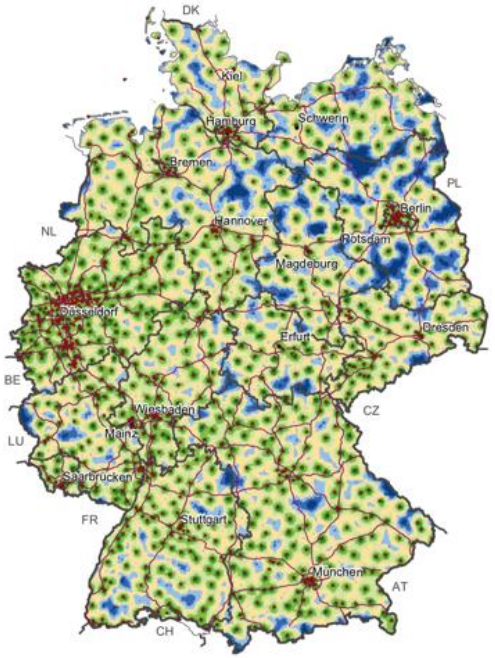
Hanns Seidel Stiftung

Institut für Internationale Zusammenarbeit

- Demographic change 人口变化
- Economic development 经济发展
- Accessibility of central places 中心区域是否便捷可到达

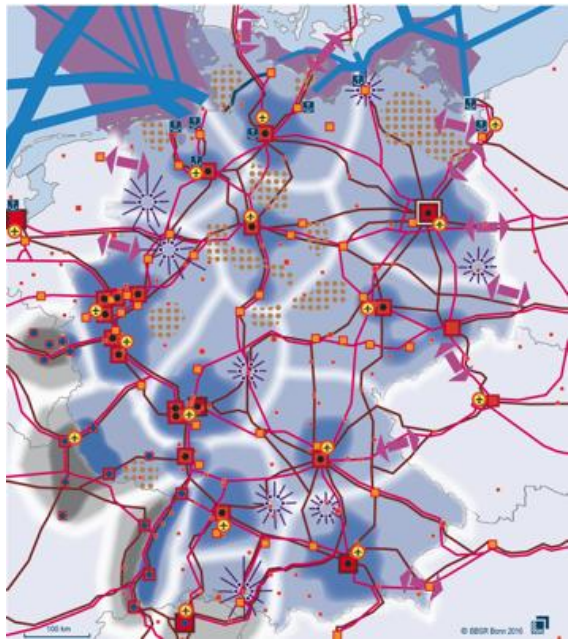




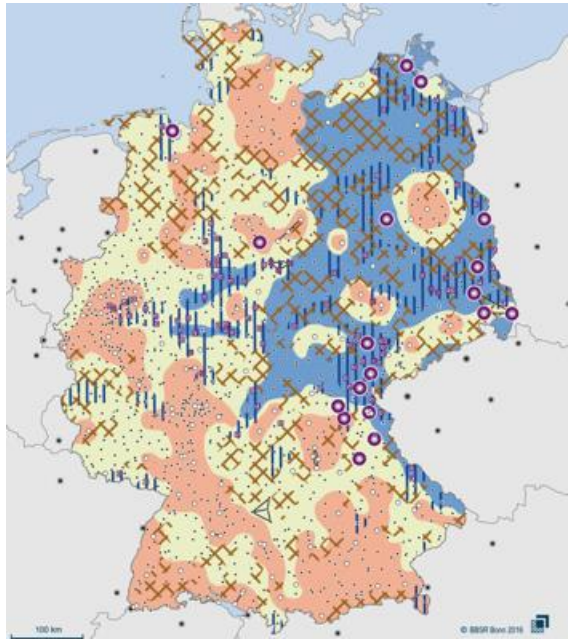


Guiding principles of spatial planning policy 空间规划指导方针

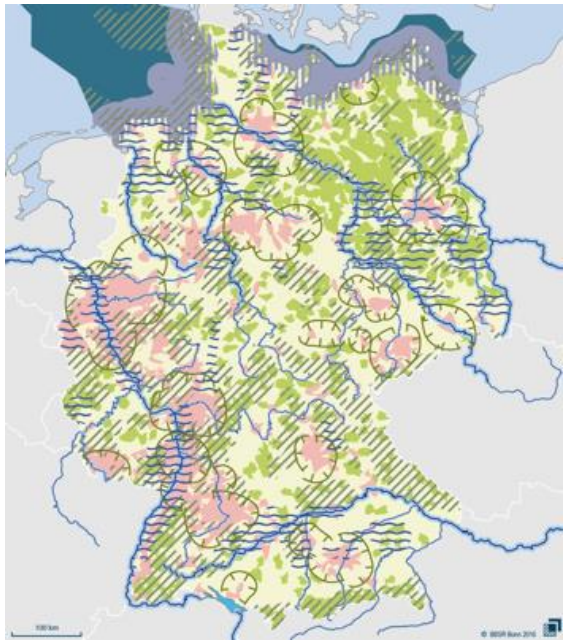
Hanns Seidel Stiftung
Institut für Internationale Zusammenarbeit



Enhancing competitiveness



Ensuring the provision of public services

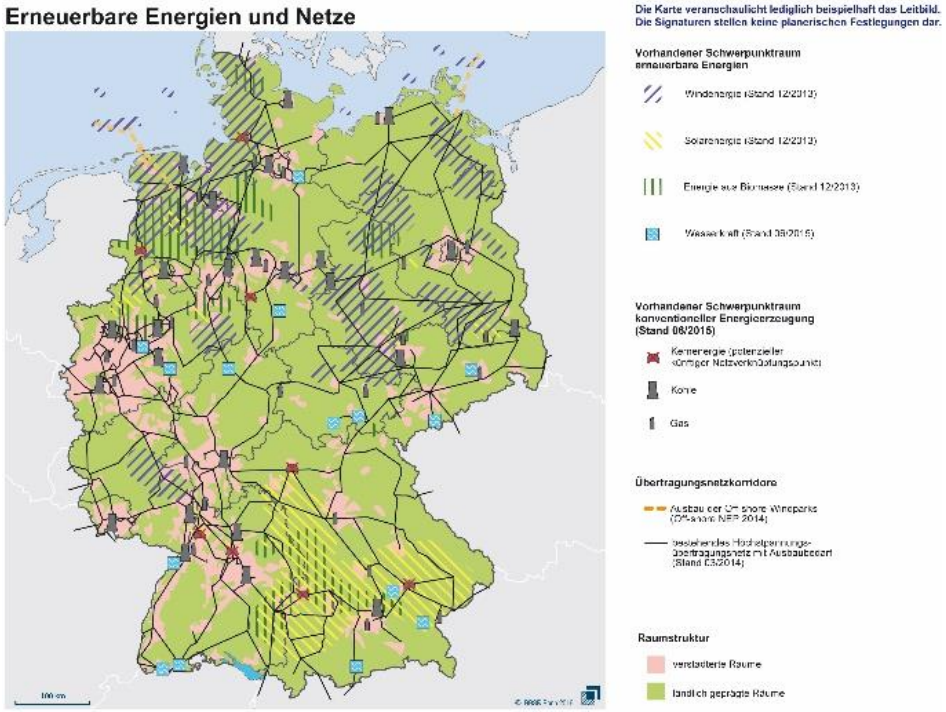


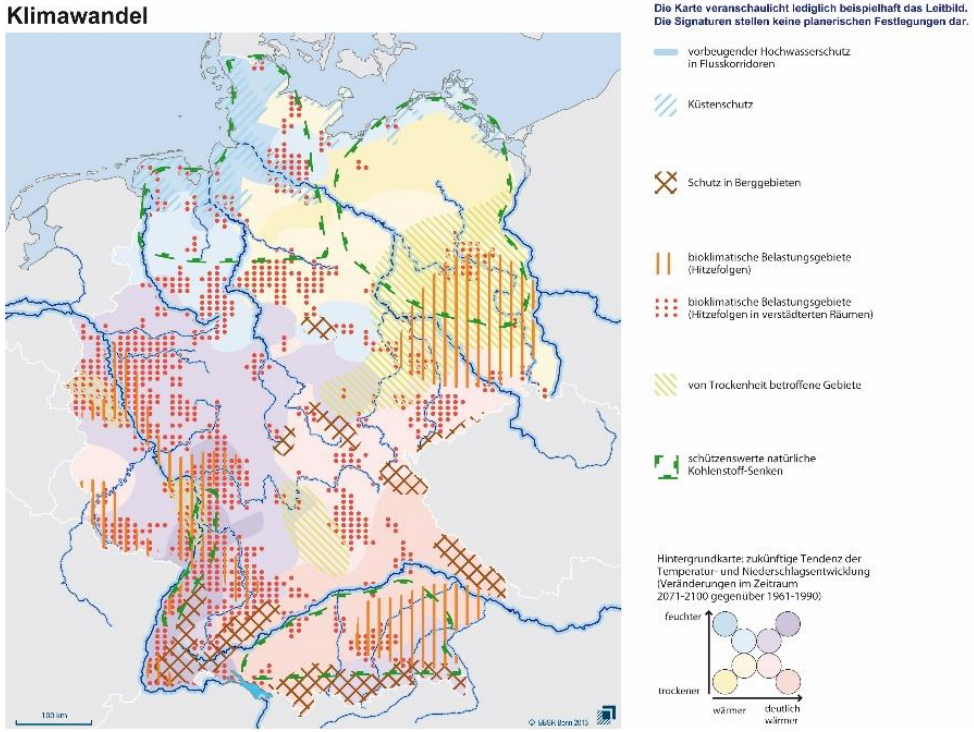
Controlling and sustainably developing land uses

Future Challenges 未来挑战

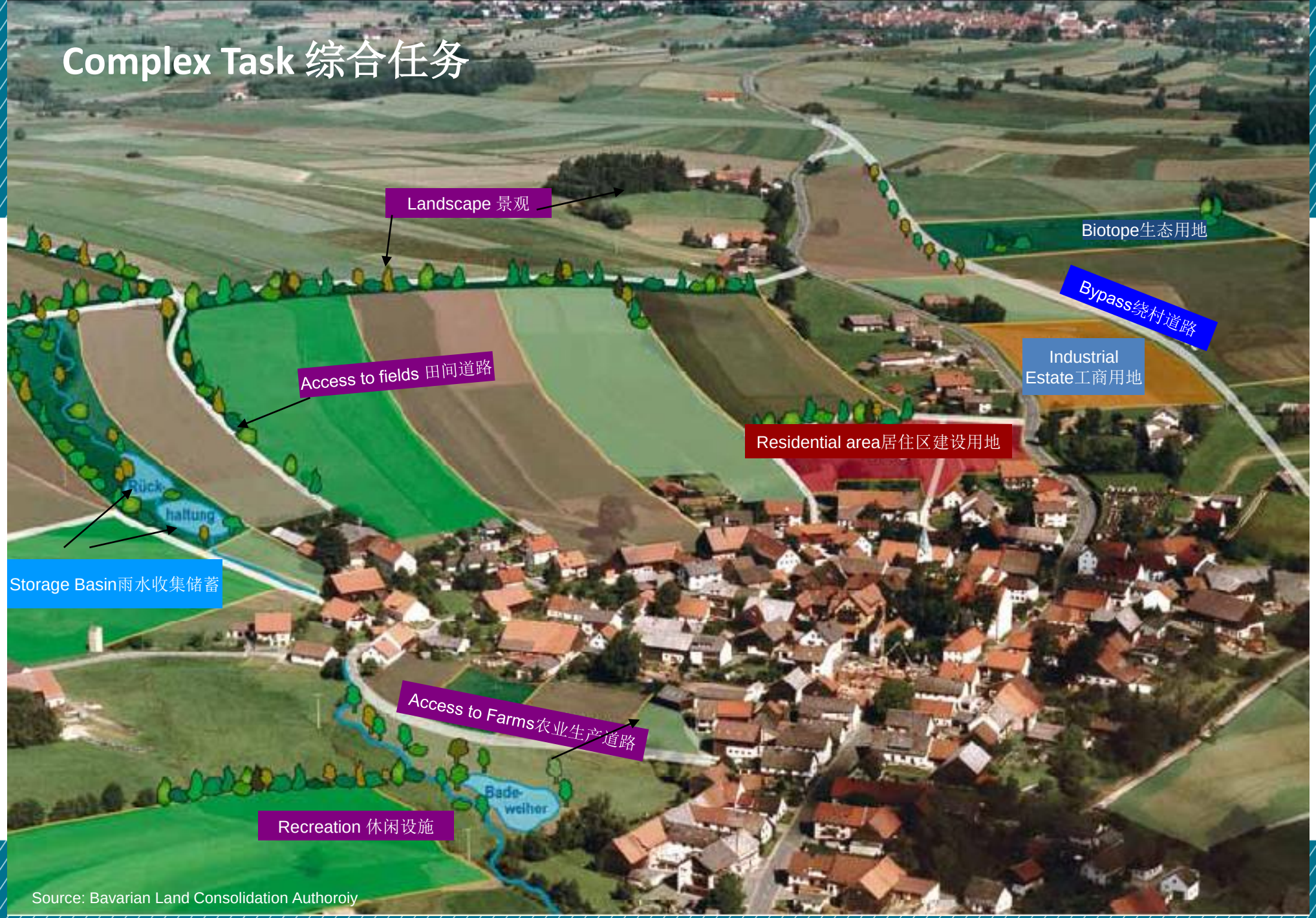
Hanns Seidel Stiftung
Institut für Internationale Zusammenarbeit

- Climate Change
- Renewable Energy





Complex Task 综合任务



Source: Bavarian Land Consolidation Authoroiy

Hanns Seidel Stiftung

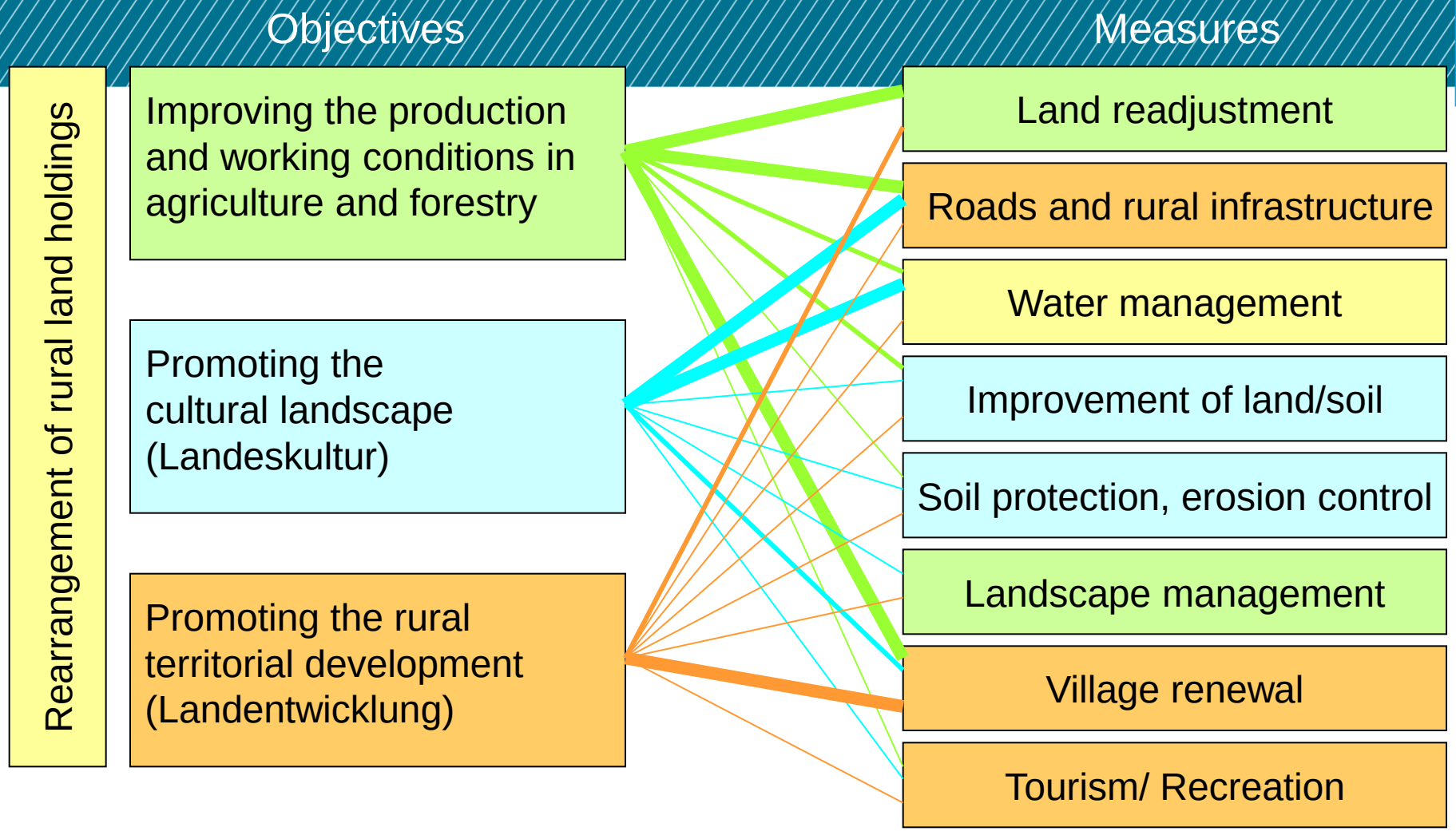
Institut für Internationale Zusammenarbeit

Back – Work Overvie

Comprehensive Land Consolidation

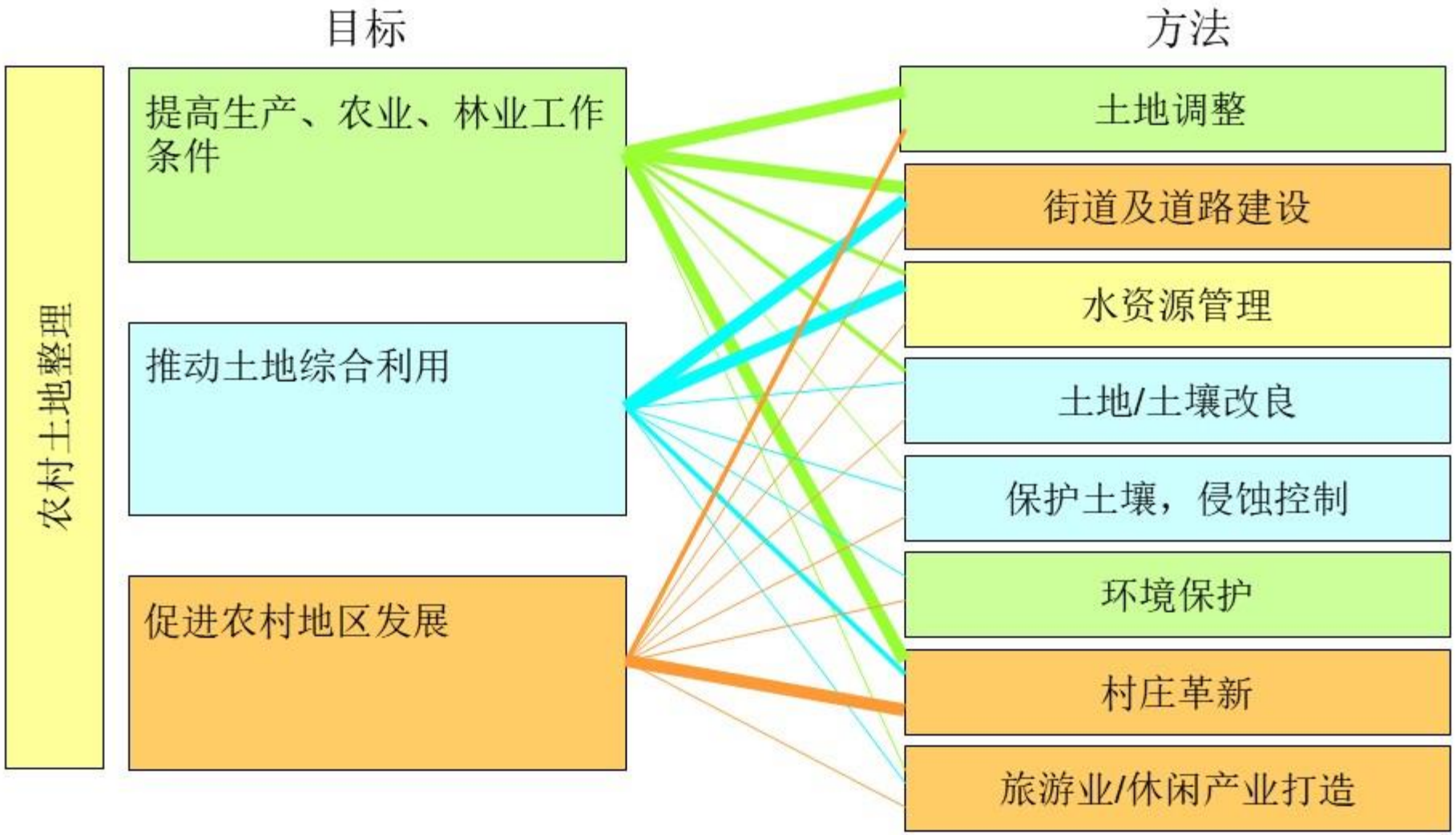
Hanns Seidel Stiftung

Institute for International Cooperation



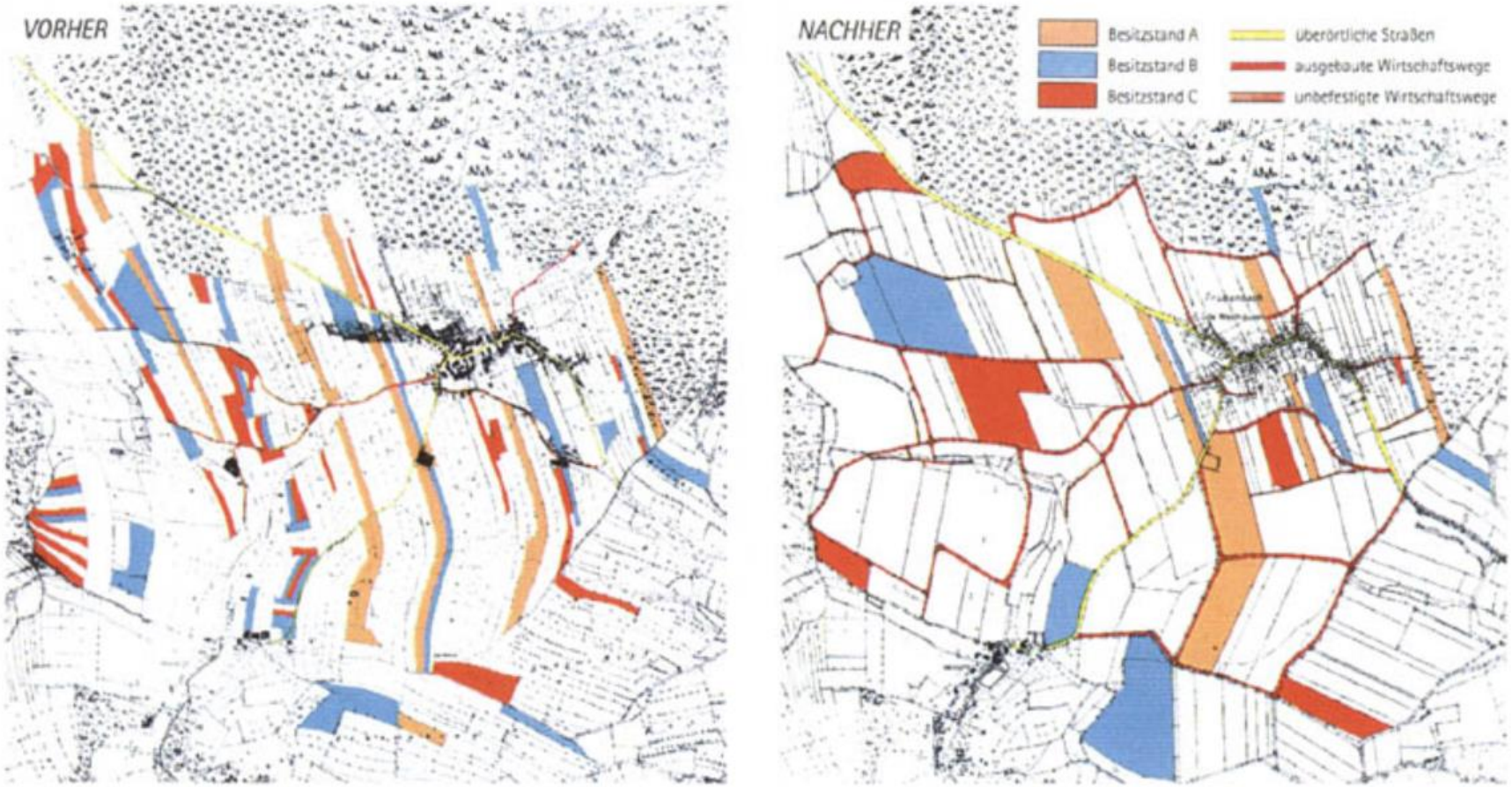
Magel 2016

土地整理


目标
方法
农村土地整理
提高生产、农业、林业工作条件
推动土地综合利用
促进农村地区发展
土地调整
街道及道路建设
水资源管理
土地/土壤改良
保护土壤，侵蚀控制
环境保护
村庄革新
旅游业/休闲产业打造

Beispiel Flurbereinigung für drei Vollerwerbsbetriebe
为全职农民进行土地整理

Hanns Seidel Stiftung
Institut für Internationale Zusammenarbeit

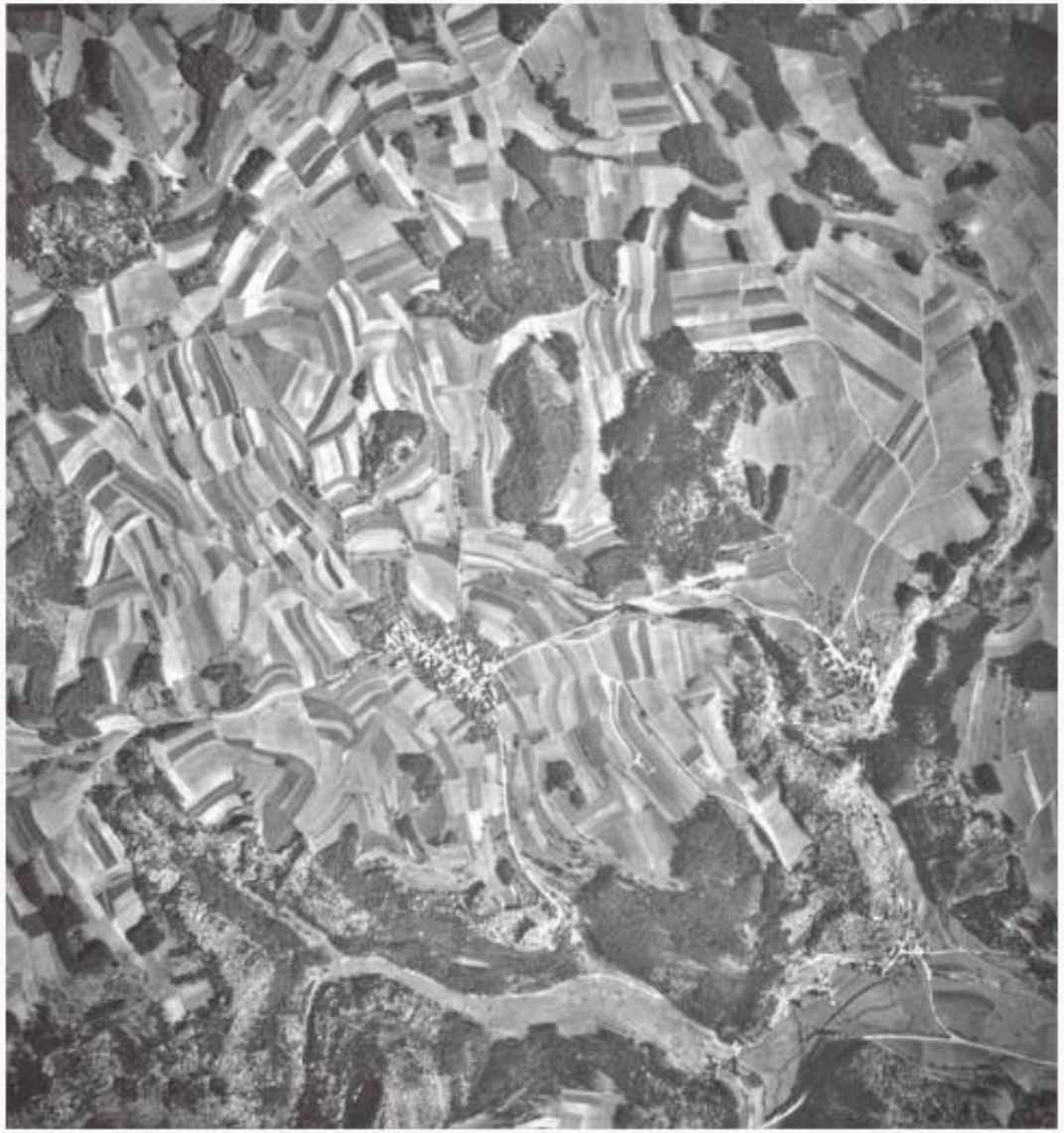


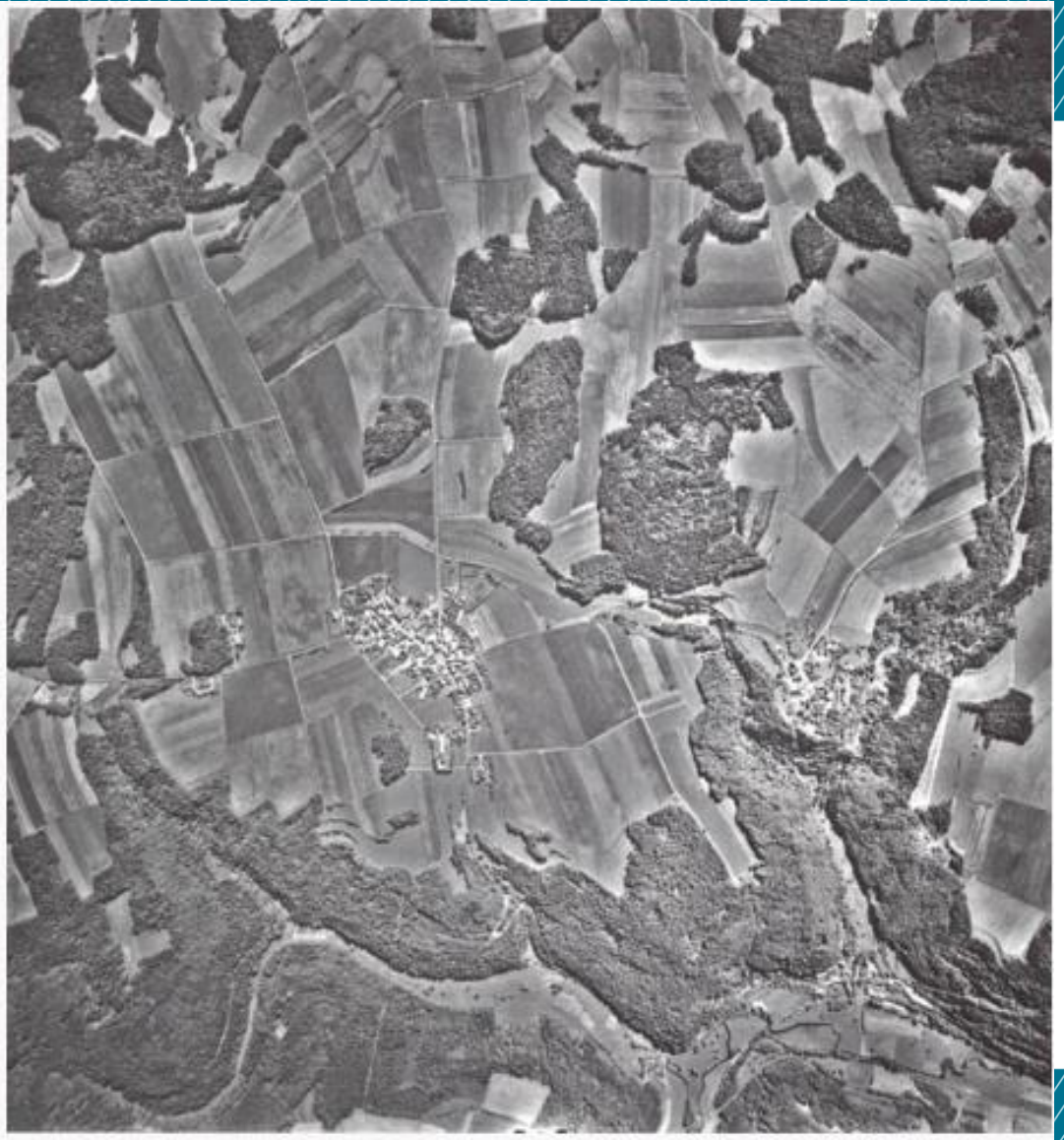
quelle: Bodenordnung am Beispiel von 3 Vollerwerbsbetrieben. (in: Philipp Hümmer/Hans-Joachim Schneider, 75 Jahre Direktion für Ländliche Entwicklung Bamberg. Flurbereinigung im Wandel der Zeit, Bamberg 1998, 43)

Beispiel Flurbereinigung: Verlust von Strukturen 地貌破坏严重

Hanns Seidel Stiftung

Institut für Internationale Zusammenarbeit





Luftbild der Gemarkung Siegritz in der Fränkischen Schweiz nach der Flurbereinigung, 1996. Im Unterschied zu 1963 sind die kleinteiligen Strukturen der landwirtschaftlichen Flächen fast gänzlich verschwunden.

: Philipp Hümmer/Hans-Joachim Schneider, 75 Jahre Direktion für Ländliche Entwicklung Bamberg. Flurbereinigung im Wandel der Zeit, Bamberg 1998, 43)

Epoche 5: ab 1994 Novellierung des Flurbereinigungsgesetzes

Hanns Seidel Stiftung
Institut für Internationale Zusammenarbeit

Dieses Flurbereinigungsgesetz von 1976 wurde in seinen Zielsetzungen bezüglich einer wirkungsvollen Unterstützung der Landentwicklung 1994 noch verstärkt: Es wurde das inzwischen sogenannte "Vereinfachte Flurbereinigungsverfahren zur Landentwicklung" eingeführt.

与1976年相比，新的法案增添了“简化版土地整理程序”

Vereinfachtes Flurbereinigungsverfahren zur Landentwicklung

Anordnungsgrund für ein Verfahren können nun sein:实施目的

- Agrarstrukturverbesserung 改善农业结构
- Dorferneuerung 村庄革新
- städtebauliche Maßnahmen 城建需求
- Umweltschutz 环保
- Gewässerschutz 水域保护
- Orts- und Landschaftspflege 景观维护

Diese sollen im Zuge der "Förderung der Landentwicklung" zur Stärkung der ländlichen Räume führen

Bodenordnungsverfahren

Hanns Seidel Stiftung
Institut für Internationale Zusammenarbeit

Voluntary 自愿

private law

- agreement of use 使用 §§ 145 et sqq. BGB
  - Rent 出租 §§ 585 et sqq. BGB
  - Purchase 购买 §§ 433 et sqq. BGB
  - Sale出售 §§ 433 et sqq. BGB
  - Exchange 置换 § 515 BGB
  - Inheritance 继承 §§ 1922 et sqq. BGB
  - Beneficence捐助 § 516 BGB
  - Voluntary自愿置换 exchange of use §§ 585 et sqq. BGB

public function 公共领域

public law

- voluntary exchange of land according to § 103a FlurbG and § 54 LwAnpG
- voluntary land regulation according to § 11 (1) Nr. 1 BauGB (urban agreement)
- reallocation of land 土地调整 according to § 45 BauGB
- simplified reallocation of land 简化 according to § 80 BauGB
- land consolidation 土地整理 according to § 1 FlurbG
- simplified land consolidation according to § 86 FlurbG
- accelerated consolidation according to § 91 FlurbG
- reorganization of ownerships according to § 56 LwAnpG重划
- land consolidation for a special operation according to § 87 FlurbG (look also at § 190 BauGB)
- Expropriation 征用

Flurbereinigungs-verfahren

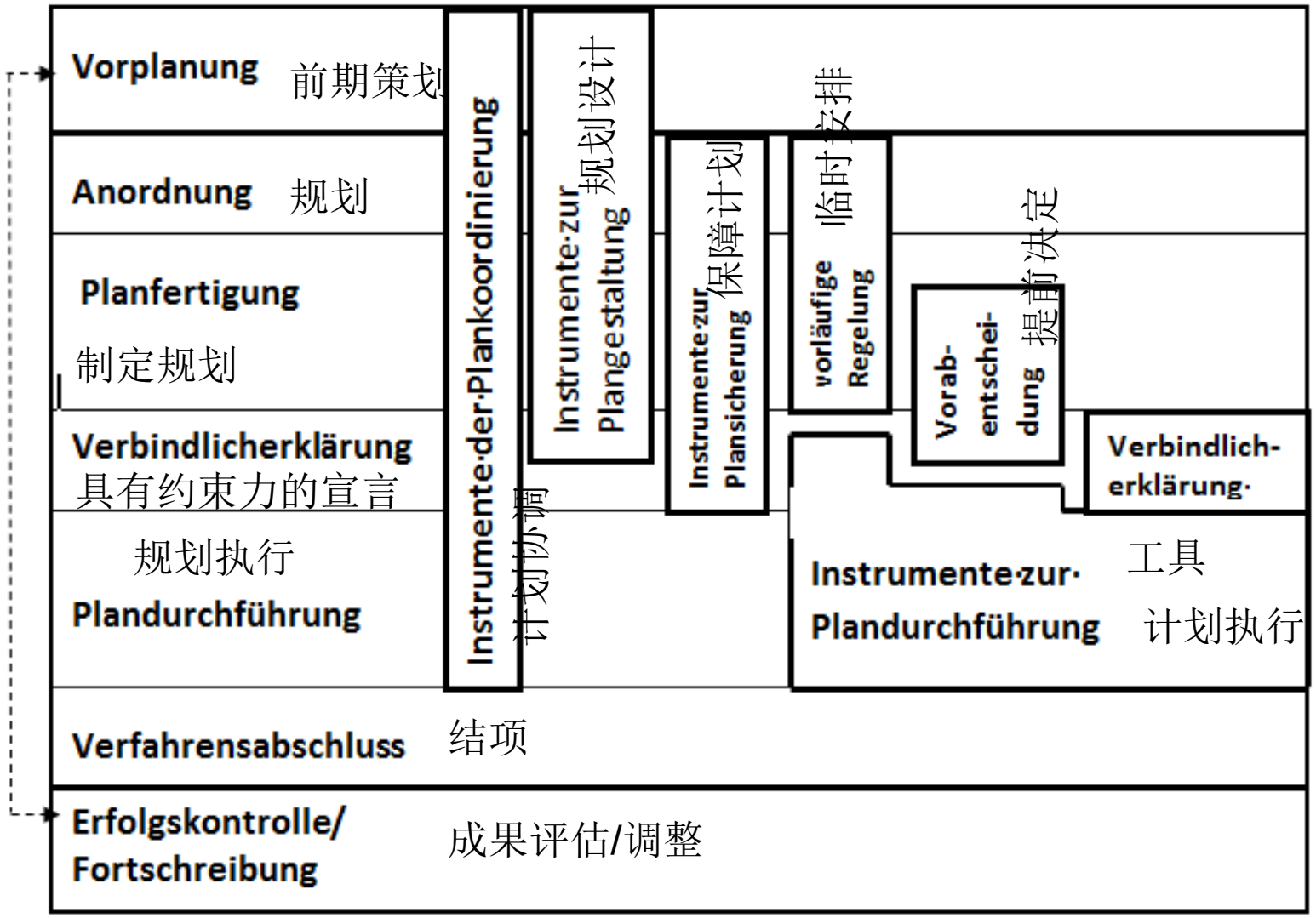
© Univ.-Prof. Dr.-Ing. Holger Magel, 2004 Chair of land readjustment and land development, TU München

Verfahrensarten 土地整理项目类型

Hanns Seidel Stiftung
Institut für Internationale Zusammenarbeit

- Regelverfahren 常规土地整理 §§ 1,4,37
- Vereinfachtes Flurneuordnungsverfahren
- 简化土地整理 § 86
- Unternehmensverfahren大型工程建设 § 87 ff
- Beschleunigtes Zusammenlegungsverfahren快速土整 § 91 ff
- Freiwilliger Landtausch自由土地置换 § 103a ff

Instrumente für die Aufgabenfelder im Flurbereinigungsverfahren 土地整理过程



Hanns Seidel Stiftung
Institut für Internationale Zusammenarbeit

Sequentielle Planungsabfolge am Beispiel Flurbereinigung

Planungsebene	Planungsinstrumente	Aktivitäten	Zeitdauer in Jahren	
Normative Planung	Landes-/ Regionalplanung			
Strategische Planung zur Klärung der speziellen Ziele im Planungsgebiet	- Integrierte Ländliche Entwicklungskonzepte (ILEK) - landschaftspflegerische Vorplanungen - dorfgestalterische Vorarbeiten - andere	Programmplanung Anhörung	3 - 5	
	Allgemeine Grundsätze zur Neugestaltung	Anordnung Planaufstellung	2-4	
Operationale Planung	Plan über die gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen	Planfeststellung/-genehmigung Herstellung der gemeinschaftlichen Anlagen	2-4	
		Ermittlung des alten Rechtszustandes Grundstückswertermittlung Vermessung		7-14
	Flurbereinigungsplan (fasst die Ergebnisse des Verfahrens zusammen)	- Neue Grundstückseinteilung - Besitzübergang - Regelung der Rechtsverhältnisse - Festsetzungen über gemeinschaftliche und öffentliche Belange u.a. Berichtigung der öffentlichen Bücher	2-3	
		Schlussfeststellung	1-3	

© Univ.-Prof. Dr.-Ing. Holger Magel, 2006, Lehrstuhl für Bodenordnung und Landentwicklung, TUM

Ablauf von Flurbereinigungsverfahren 流程

Antrag申请

Landwirte und/oder Gemeinde stellen Antrag beim

Amt für Ländliche Entwicklung农村发展局

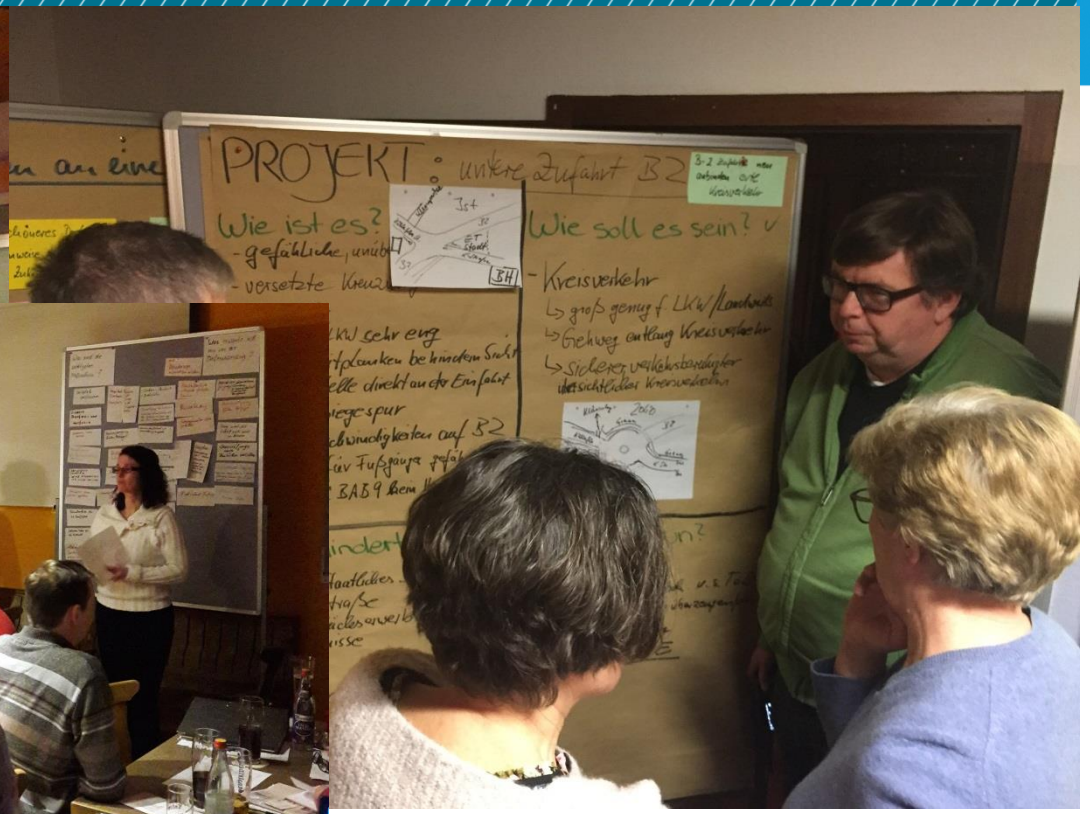
Information der Grundstückseigentümer信息收集宣传

1. Ablauf eines Flurneuordnungsverfahren 程序讲解
2. Rahmenbedingungen (Kosten, Abzug, Verfahrensgebiet…) 费用，扣减，区域
3. Mitwirkungsbereitschaft der Beteiligten 参与度

Arbeitskreise工作小组

Hanns Seidel Stiftung

Institut für Internationale Zusammenarbeit



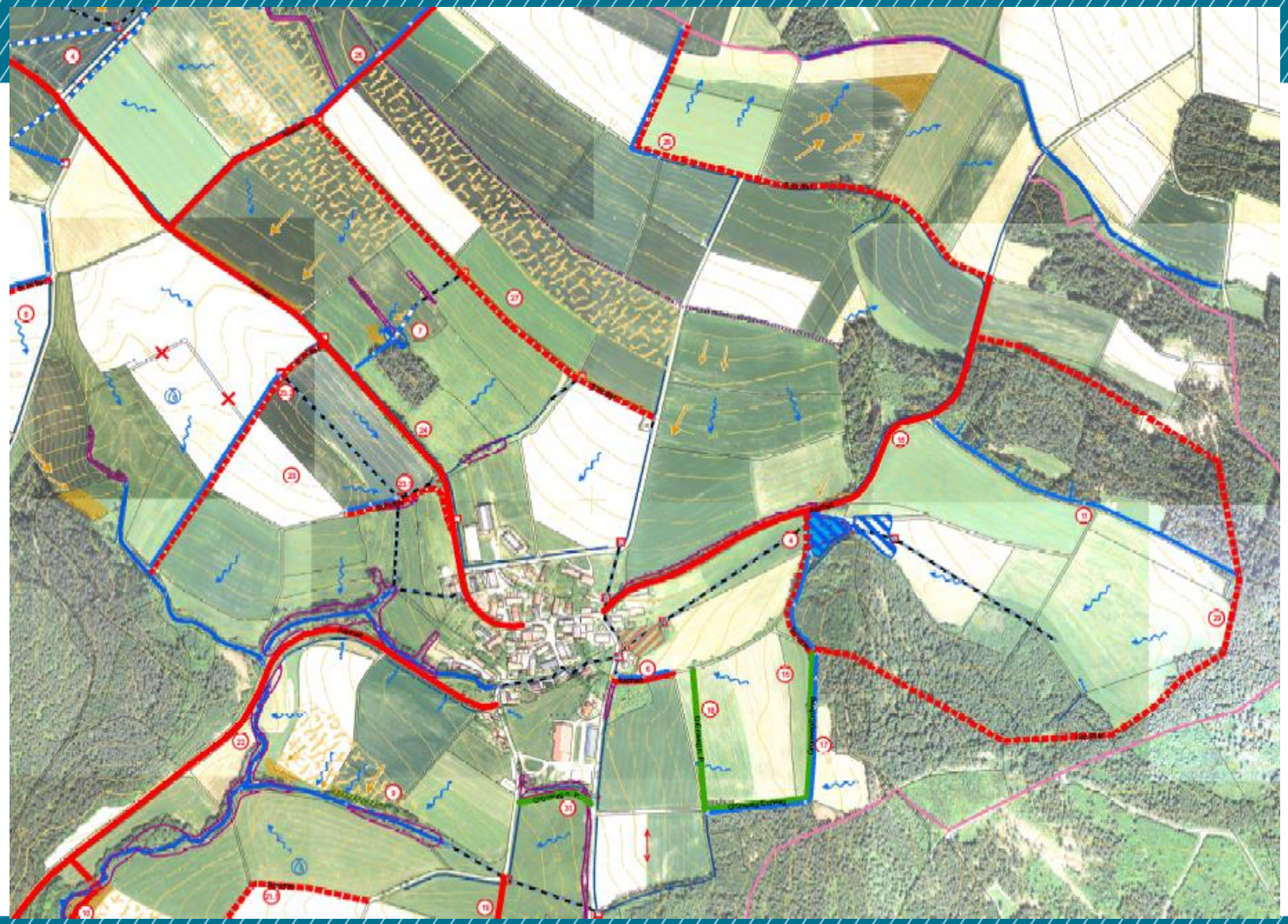
Maßnahmenkonzept 措施方案

- Maßnahmenkonzept wird durch die Arbeitskreise vorgestellt 工作小组介绍措施方案

- Maßnahmenkonzept wird durch das ALE überprüft und wenn nötig mit anderen Behörden abgestimmt 农村发展局审核/批准

- Voraussetzung für die Einleitung des Verfahrens 措施方案是项目实施的前提条件

Maßnahmenkonzept 措施方案



Hanns Seidel Stiftung

Institut für Internationale Zusammenarbeit

Mitwirkungsbereitschaft prüfen 积极参与

Hanns Seidel Stiftung
Institut für Internationale Zusammenarbeit

Die Verwaltung für Ländliche Entwicklung kann nur dann erfolgreich an der Zukunft des ländlichen Raumes arbeiten, wenn drei Voraussetzungen erfüllt sind: 前提条件

1. Die Bürgerinnen und Bürger wirken aktiv bei den Vorhaben mit und übernehmen selbst Verantwortung. 参与者积极，负责

2. Sie wollen sich – unterstützt von Experten – selbst helfen. 自助

3. Eine große Mehrheit der Bürgerinnen und Bürger akzeptiert und trägt die geplanten Maßnahmen. 多数人接受和认可

Planung der Maßnahmen规划方法

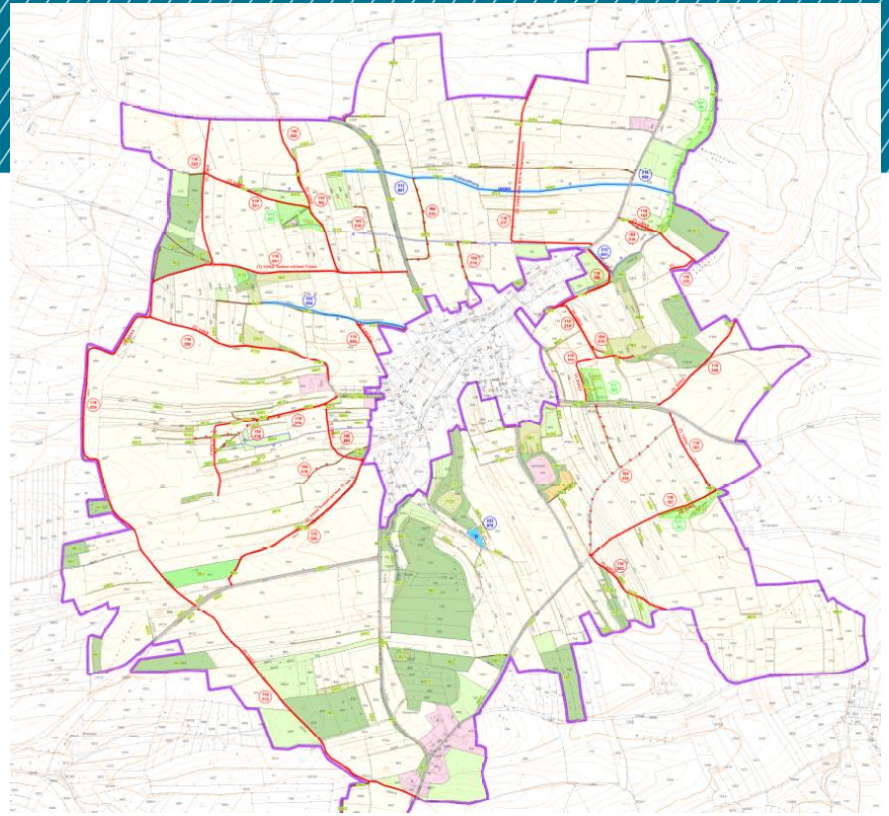
Hanns Seidel Stiftung

Institut für Internationale Zusammenarbeit

Ziel: Vom IST zum SOLL
目标

Hanns Seidel Stiftung
Institut für Internationale Zusammenarbeit

Das Wegenetz wird den heutigen Erfordernissen angepasst



Die Teilnehmergemeinschaft plant die Maßnahmen und legt diese dem ALE Oberfranken zur Genehmigung vor. Der Maßnahmenplan wird mit den Trägern öffentlicher Belange abgesprochen. 参与者联合会提交，农村发展局审批。

Wertermittlung评估

§ 27 FlurbG

Um die Teilnehmer mit Land vom gleichen Wert abfinden zu können, ist der Wert der alten Grundstücke zu ermitteln.

Art. 8 AGFlurbG

Wertermittlung obliegt dem Vorstand + Sachverständige

Art. 9 AGFlurbG

Die Ergebnisse der Wertermittlung sind den Beteiligten in einer Versammlung zu erläutern.
Einwendungen können vorgebracht werden.

估价

Hanns Seidel Stiftung
Institut für Internationale Zusammenarbeit

土地整理法 § 27

为确保参与者能够获得与土地等值的分配，需要对之前的土地进行评估。

土地整理法实施详规 第8款

理事会和专家负责进行估价(至少2人；最多4人)

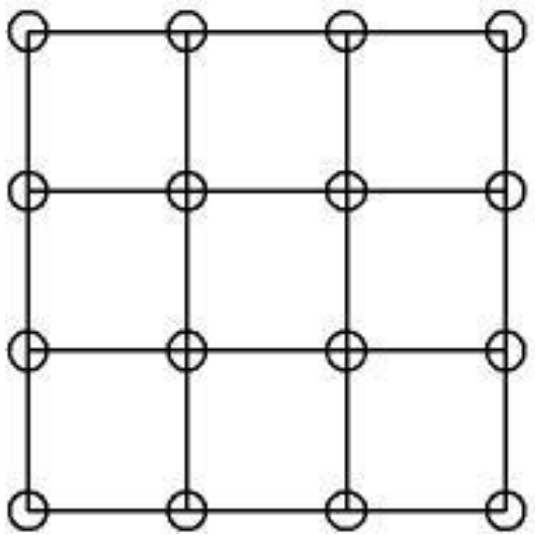
土地整理法实施详规 第9款

集中就估价结果对参与者进行公开解释。
允许提出异议。

Vorgehensweise bei der Schätzung估价方法:

Hanns Seidel Stiftung
Institut für Internationale Zusammenarbeit

- Mustergründe als Grundlage 定样坑
- Vergleichsstücke als Rahmen (wichtigste und besonders typische Böden in einem Verfahrensgebiet)选样本做参照
- Grablöcher in regelmäßigen Abständen 间隔打孔



Wertermittlung 评估

Hanns Seidel Stiftung

Institut für Internationale Zusammenarbeit

Wertermittlung 评估

Hanns Seidel Stiftung
Institut für Internationale Zusammenarbeit

Wertermittlung 评估

Hanns Seidel Stiftung

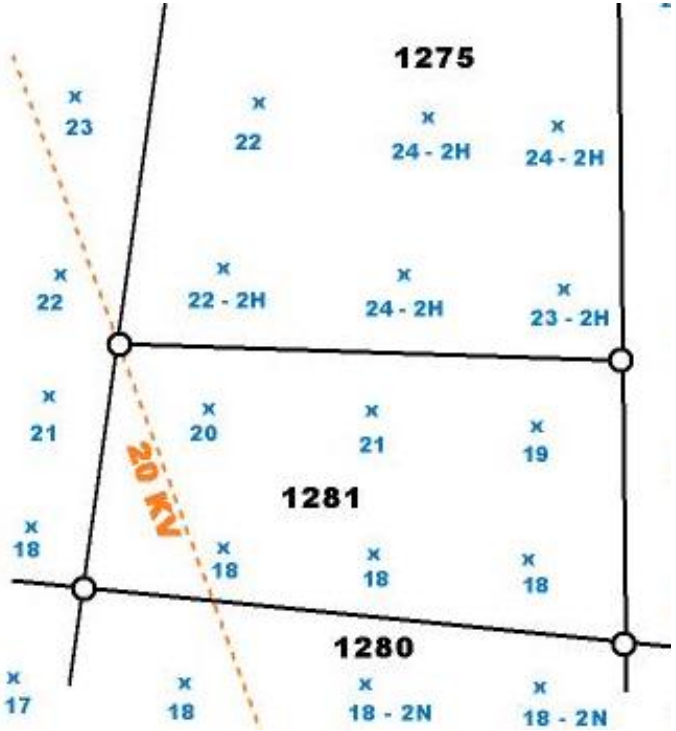
Institut für Internationale Zusammenarbeit

Darstellung der Ergebnisse der Wertermittlung 评估结果

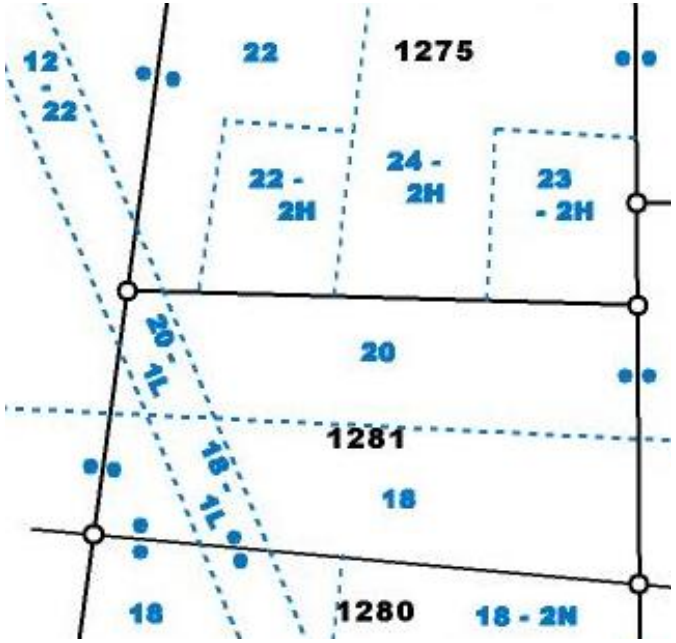
Hanns Seidel Stiftung

Institut für Internationale Zusammenarbeit

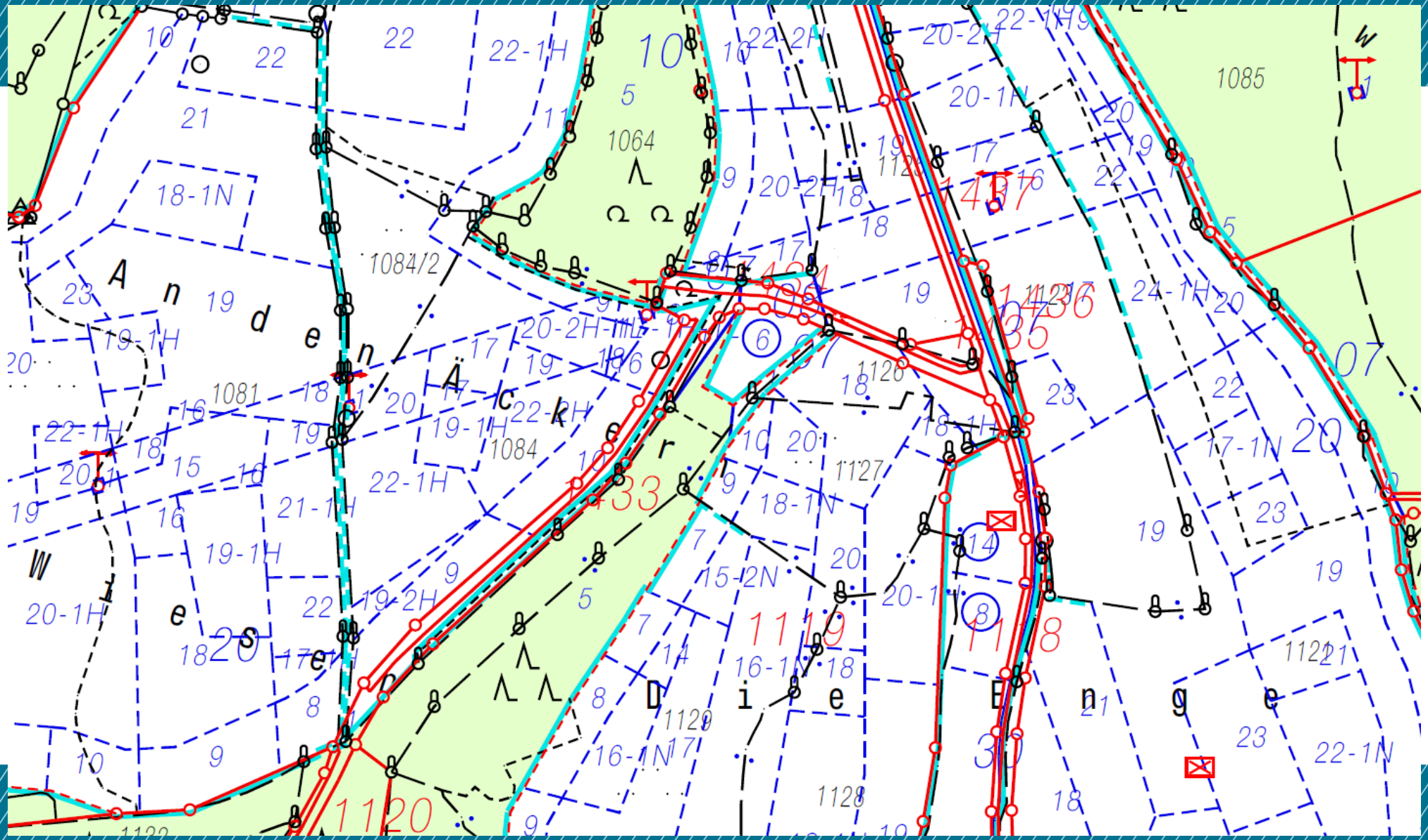
Einzelergebnisse



Zusammengefasste Ergebnisse



Wertermittlung评估



Hanns Seidel Stiftung
Institut für Internationale Zusammenarbeit

Wertermittlung评估

Wertbestimmende Faktoren 决定要素

- Nässe 湿度
- Hangneigung 坡度
- Rohrleitungen 管道埋设
- Überspannungen 电压
- Wald – Beschattung 树荫
- Etc.

Grundsätze legt der Vorstand fest ! 要素由理事会决定

Einlage/Forderung jedes Beteiligten

Hanns Seidel Stiftung
Institut für Internationale Zusammenarbeit

Grundlagen: - Gemessene Fläche 面积
- Ermittelter Wert der Grundstücke 价值

Fläche x Wert = Wertverhältniszahl (WVZ)
面积 x 价值 = 价值总数 (WVZ)

Wird für jeden Beteiligten und für jedes Grundstück ermittelt.

Grundsätze der Abfindung 分配原则

§ 44 FlurbG ff

Jeder Teilnehmer ist unter Berücksichtigung der nach § 47 vorgenommenen Abzüge mit Land von gleichen Wert abzufinden.

- möglichst große Grundstücke 面积尽量大
- durch Wege erschlossen 有道路连接
- Nutzungsart 使用类型
- Beschaffenheit 土壤特征
- Entfernung vom Wirtschaftshof 与农场的距离

Vorbereitung der Neuverteilung
重新分配

Hanns Seidel Stiftung
Institut für Internationale Zusammenarbeit

§57 FlurbG

Vor der Aufstellung des Flurbereinigungsplanes sind die Teilnehmer über die Wünsche für die Abfindung zu hören. 在分配前首先要收集个人愿望

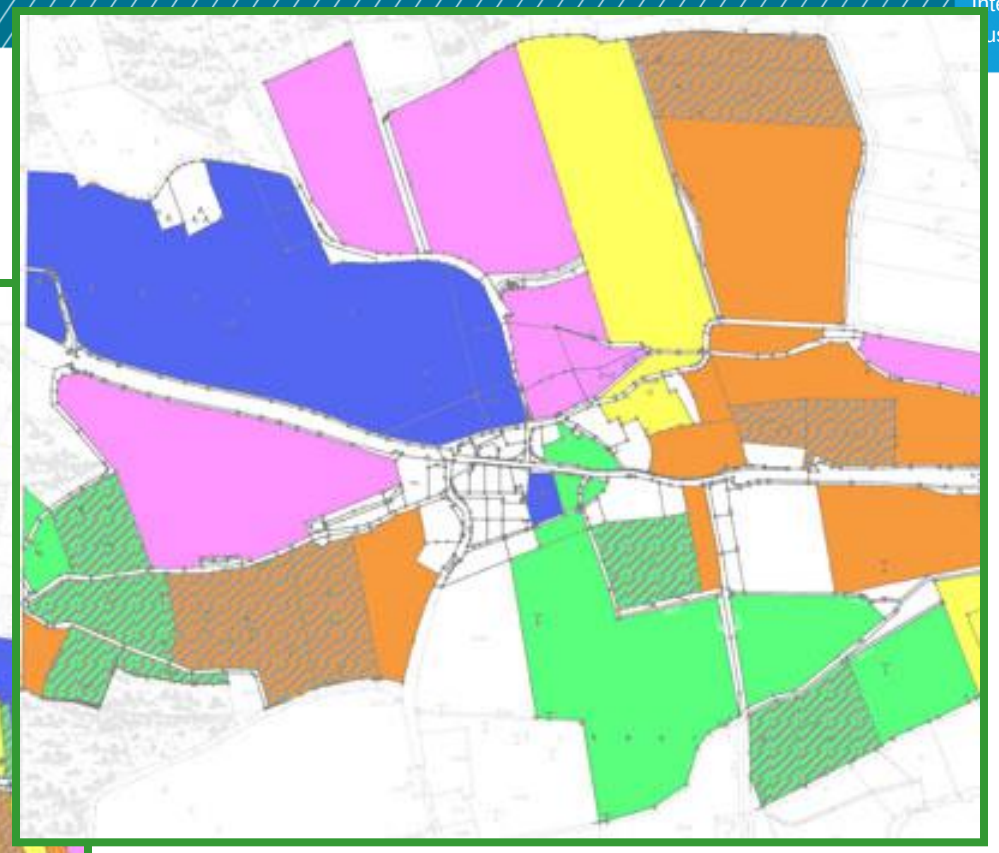
Vorbereitung der Bodenordnung

Hanns Seidel Stiftung

Institut für Internationale Zusammenarbeit

Titelmast klicken bearbeiten

Stand vor der Flurneuordnung



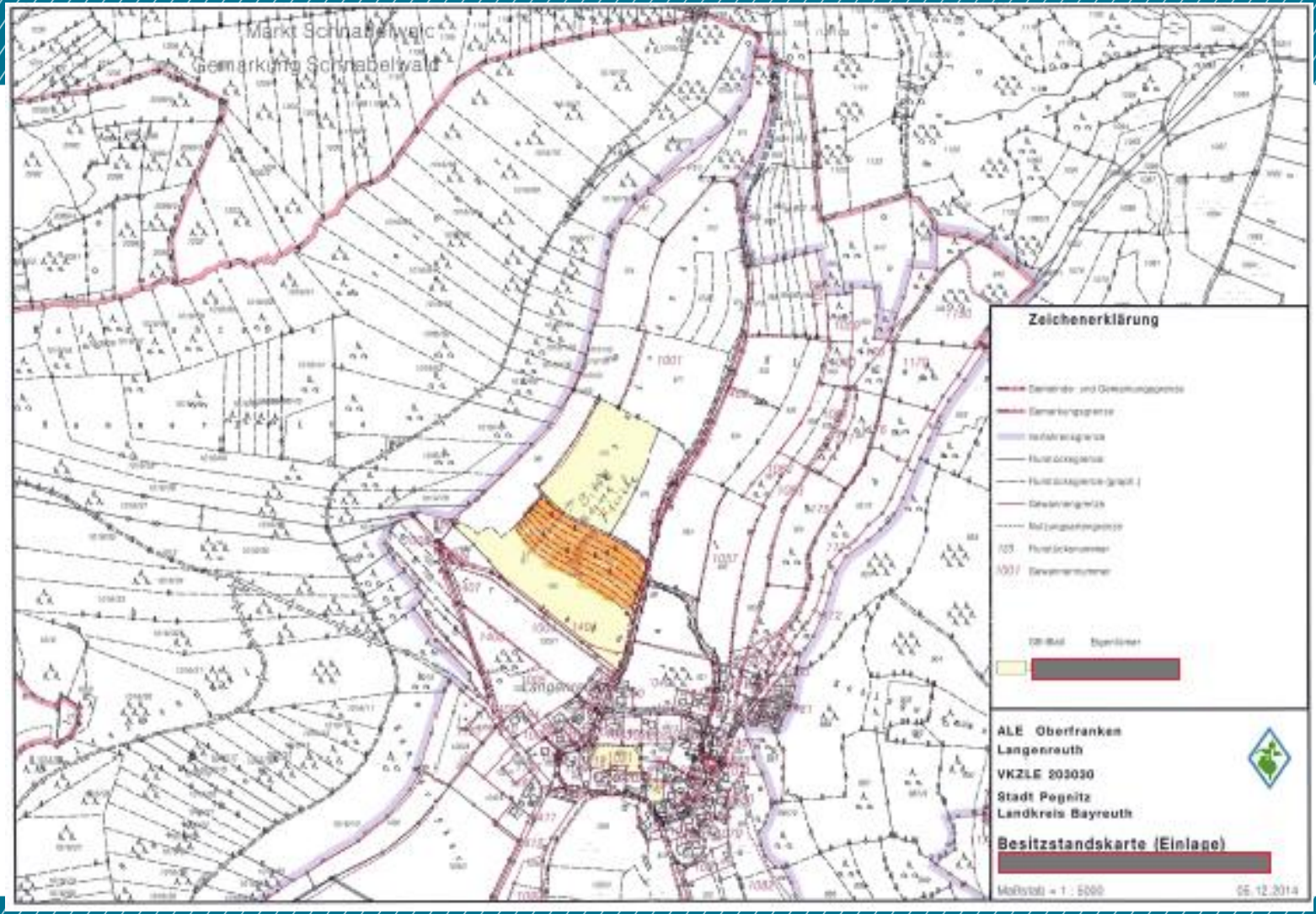
Stand nach der Flurneuordnung

Verhandlungen mit den Eigentümern nach §57 FlurbG
与参与者协商

Hanns Seidel Stiftung

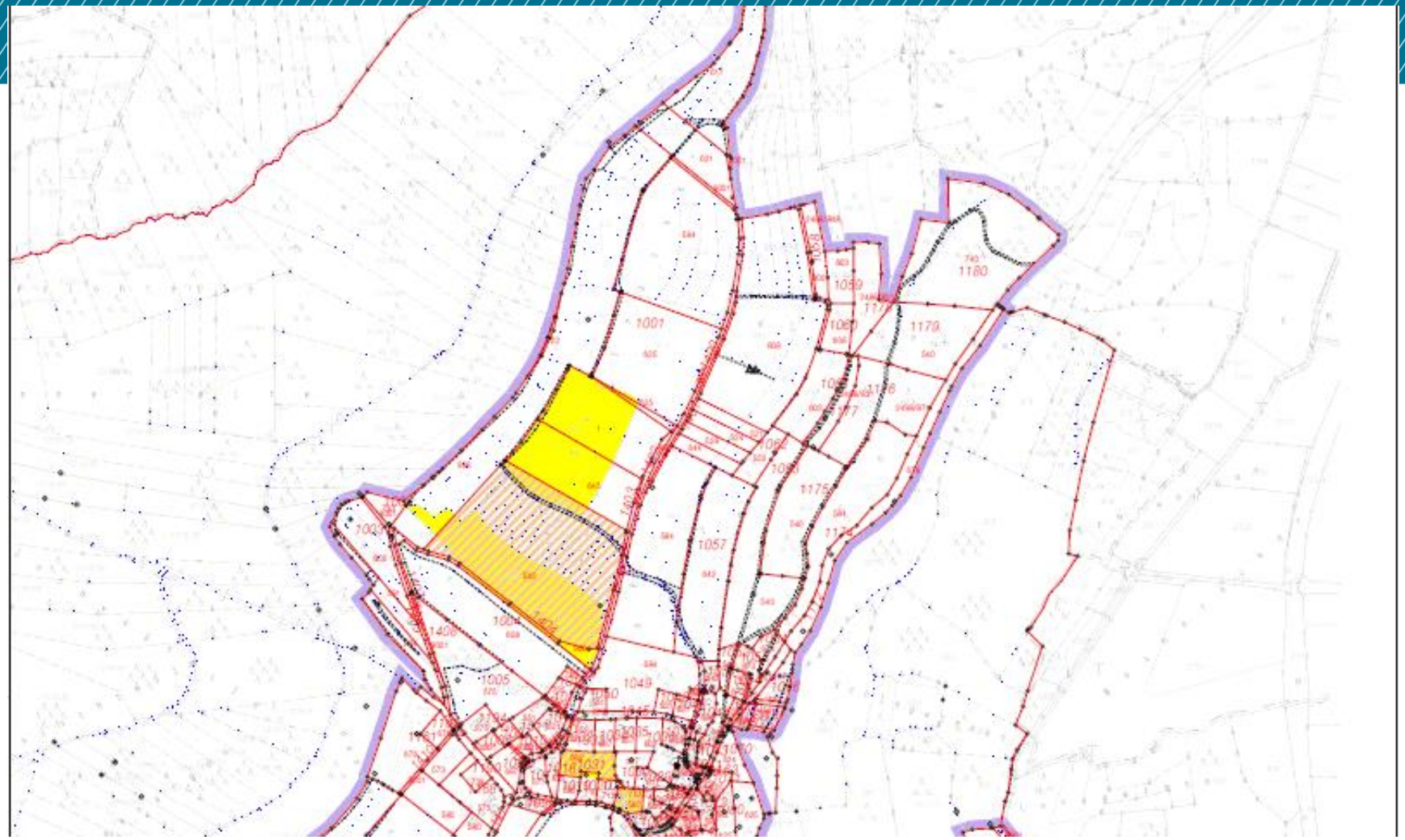
Institut für Internationale Zusammenarbeit

Wunsch des Eigentümers土地所有者的愿望



Hanns Seidel Stiftung
Institut für Internationale Zusammenarbeit

Ergebnis der Neuverteilung新分配的成果



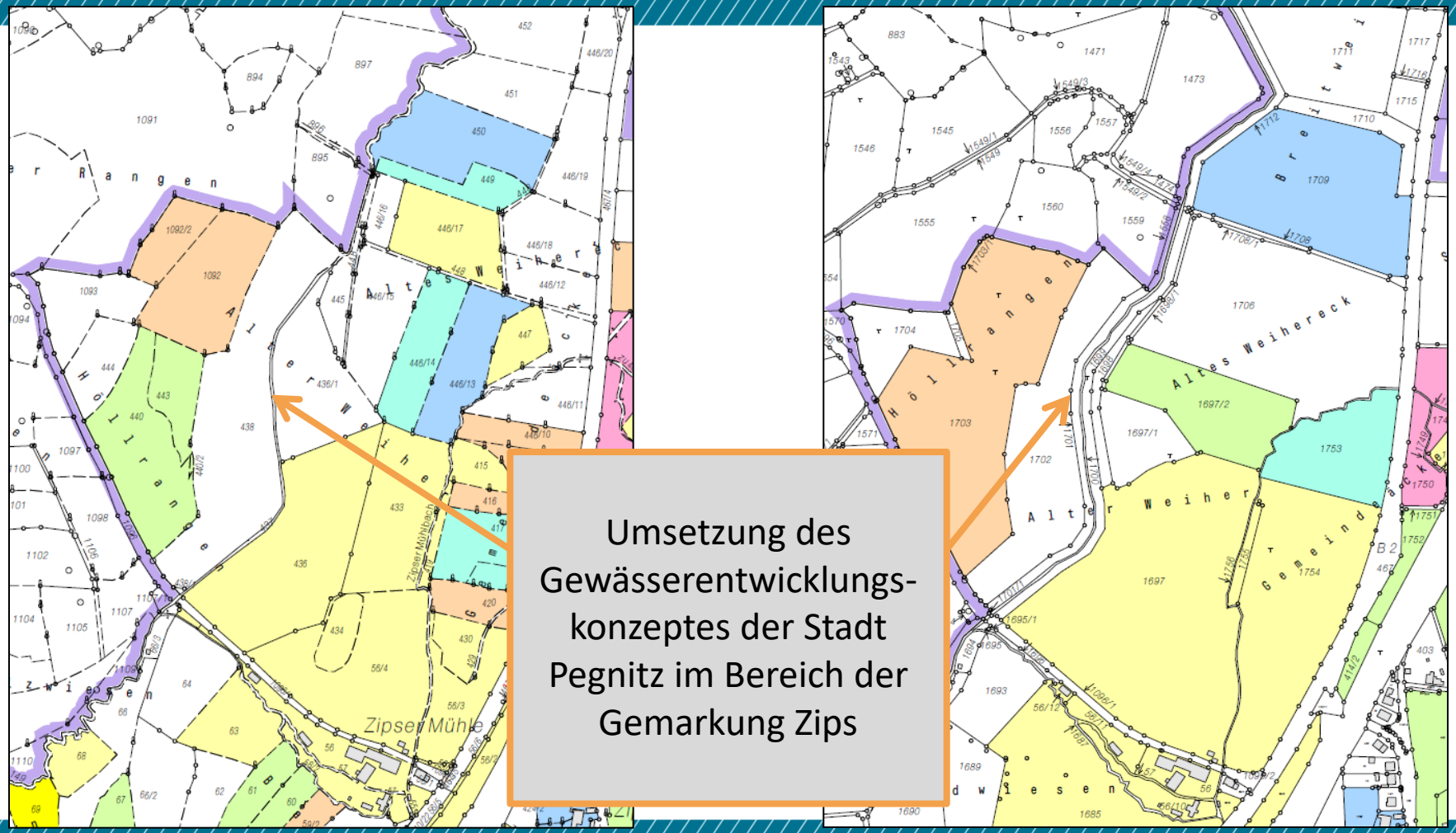
Hanns Seidel Stiftung

Institut für Internationale Zusammenarbeit

Bodenordnerische Verbesserungen für die Landwirtschaft in der Flur

Hanns Seidel Stiftung

Institut für Internationale Zusammenarbeit



Umsetzung des Gewässerentwicklungs-konzeptes der Stadt Pegnitz im Bereich der Gemarkung Zips

Naturschutz / Landespflege
环境保护

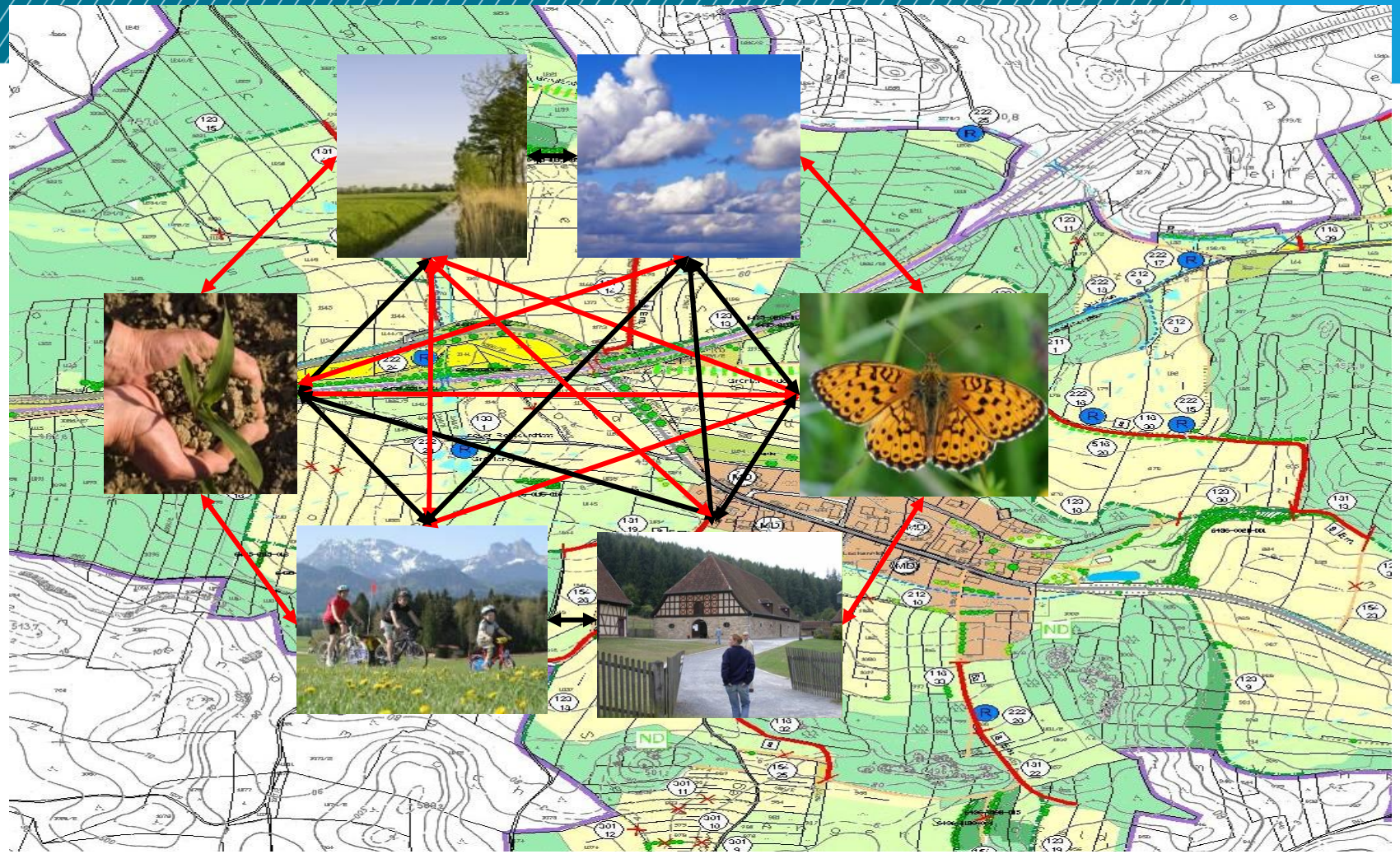
- Ausgleich und Ersatz für die Baumaßnahmen (Kompensation) 生态补偿
- Erhaltung der Kulturlandschaft 人文景观保护
- Beitrag zur Artenvielfalt 生物多样性

Connected Thinking – Network of Environmental Assets Urban and Rural Planning

Hanns Seidel Stiftung

Institute for

- Soil and Fertility
- Air and Climate
- Water
  (Surface Water,
  Ground
  Water Bodies)
- Species and Habitats
- Scenery and Identity
- Cultural Heritage



Evaluation of Landscape structures by Biotop - Value list“
Systematische Erfassung und Bewertung von Landschaftsbestandteilen

Hanns Seidel Stiftung

Institute for International Cooperation

1 – 5

1 - 5 Value points
low value

6 - 10

6 - 10 Value points
medium value

11 - 15

11 - 1 Value points
high value

Renaturierung von Bächen 溪流修复

Hanns Seidel Stiftung

Institut für Internationale Zusammenarbeit

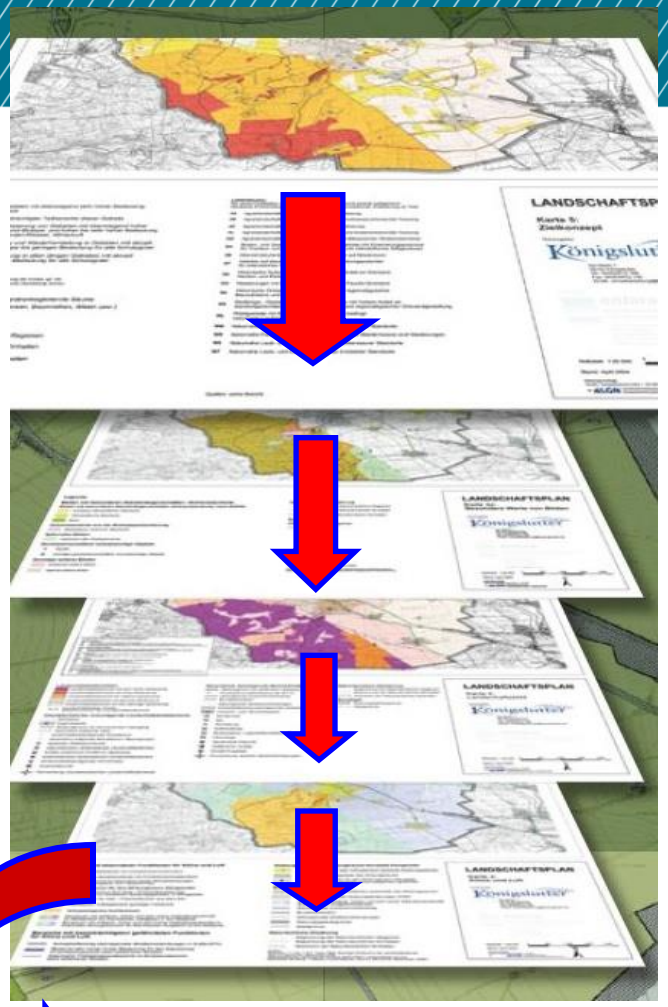
Baumpflanzungen 植树

Hanns Seidel Stiftung
Institute for International Cooperation

Planfestellungsverfahren/Plangenehmigungsverfahren – Beteiligung von Behörden: Konflikte erkennen und Beseitigen

Hanns Seidel Stiftung

Institute for International Cooperation



- Agricultural concept农业规划
- Road and traffic concept道路和交通规划
- Village / renewal concept村庄革新规划
- Social infrastructure社会福利基础设施
- Ecological infrastructure 景观和生态基础设施
- Non agricultural economy非农经济
- Landscape ecological concept生态景观规划
- Tourism concept旅游规划

Find out compatibility or conflicts!

readjust conflicts !!

Hanns Seidel Stiftung
Institut für Internationale Zusammenarbeit

Unternehmensverfahren

大型工程建设

土地整理项目

Besonderheiten des Unternehmensverfahrens nach §87 FlurbG特点

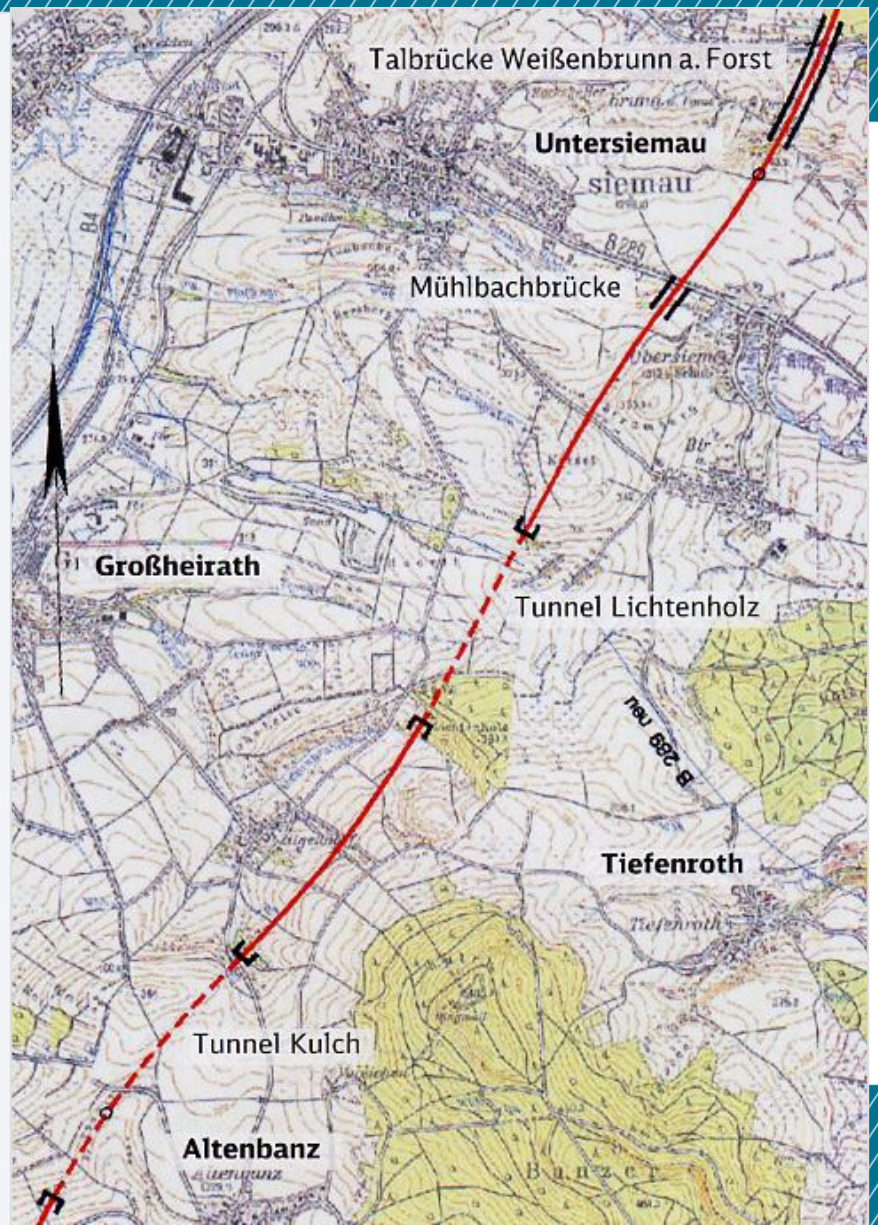
Voraussetzung für die Einleitung eines Unternehmensverfahrens sind: 前提

- Die Zulässigkeit einer Enteignung für umfangreiche (Großbau-)Unternehmen (z.B. Bau von Bundesfernstraßen, Eisenbahnen, Kanälen, Staubecken, Flugplätzen usw.). 允许进行大面积土地征用（联邦高速、铁路、运河、水库、机场）
- Die Inanspruchnahme von ländlichen Grundstücken in großem Umfange 需要占用大面积农用地
- Die Möglichkeit, den zu erwartenden Landverlust der Betroffenen auf einen größeren Kreis von Eigentümern zu verteilen **oder** die durch das Unternehmen entstehenden Nachteile für die allgemeine Landeskultur zu vermeiden. 可能性：将失地面积分摊到多人，降低对乡村文化景观的破坏
- Die Einleitung eines Planfeststellungsverfahrens (Baugenehmigung) oder eines entsprechenden Verfahrens für das Unternehmen, zu dessen Gunsten Land beschafft werden soll 建设许可
- Ein Antrag der Enteignungsbehörde (Die Enteingnugsbehörde entscheidet, dass Anstelle der Enteignung eine Flurbereinigung durchgeführt wird, mit dem Ziel das Unternehmen zu verwirklichen) 征地部门许可

Unternehmensverfahrens Untersiemau

Hanns Seidel Stiftung
Institut für Internationale Zusammenarbeit

Verkehrsprojekt Deutsche Einheit (VDE) Nr. 8
Aus-/Neubaustrecke Nürnberg-Erfurt-Leipzig/Halle-Berlin



Regelung des Grunderwerbs und flächenbereitstellung für öffentliche Maßnahmen

翁特尔西莫· 公共区域措施 - 高速列车新线

Hanns Seidel Stiftung

Institut für Internationale Zusammenarbeit

有关公共设施土地购买和土地准备的规定

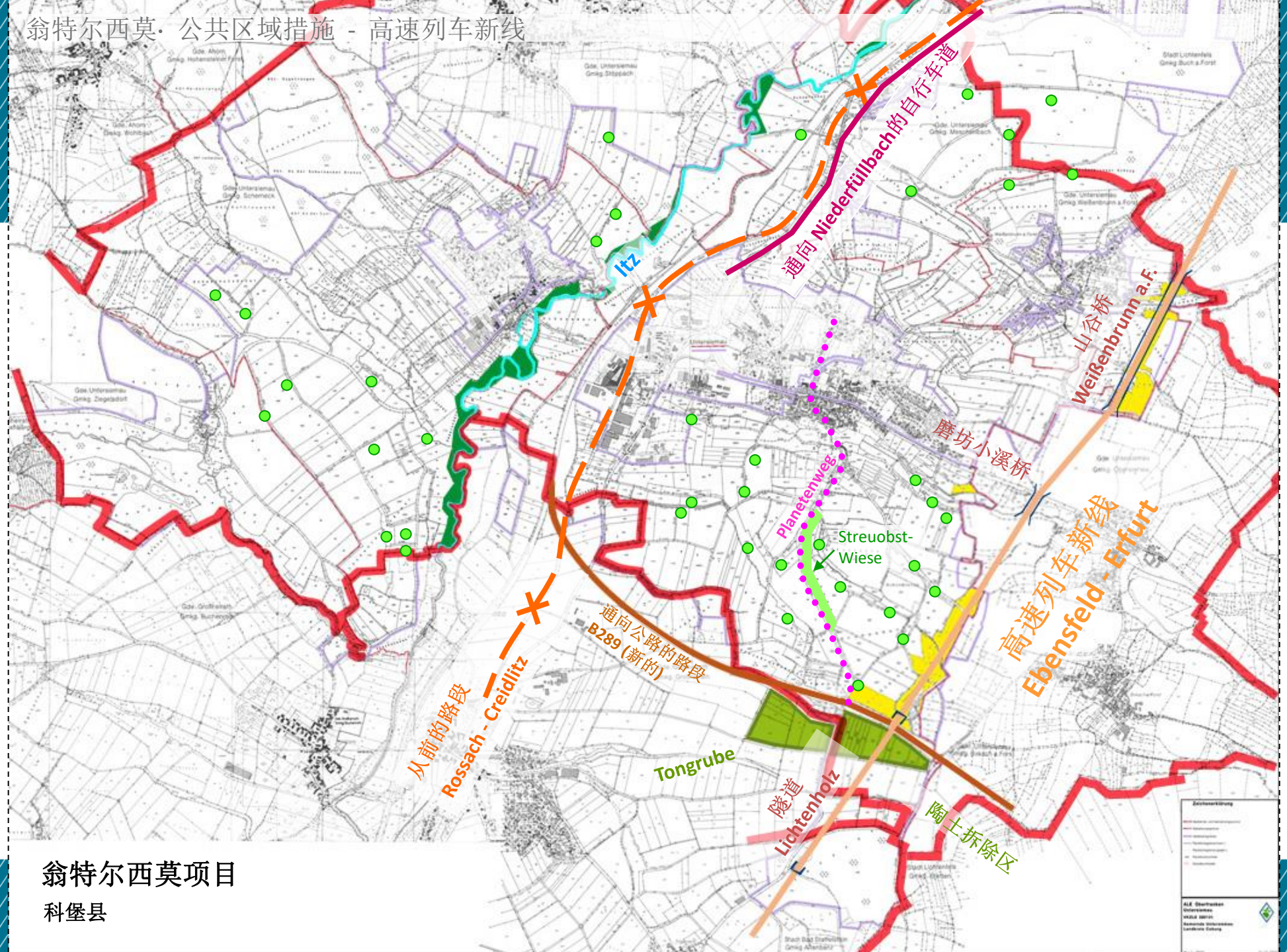
Verkehrsprojekt Deutsche Einheit Nr. 8.1 ICE Neubaustrecke Ebensfeld-Erfurt
Neubau des Autobahnzubringer B 289
交通项目
高速列车新线 埃本斯费尔德-埃尔福特
新建通向高速公路的 B 289路段

Auflösung der alten Bahnlinie Rossach-Creidlitz
撤销旧的从Rossach到Creidlitz的铁路线

Neue Radwegverbindung Meschenbach-Niederfüllbach
新建Meschenbach到Niederfüllbach
自行车道

Sonderregelungen im Tonabbaugebiet有关陶土开采区的特殊规定

翁特尔西莫· 公共区域措施 - 高速列车新线



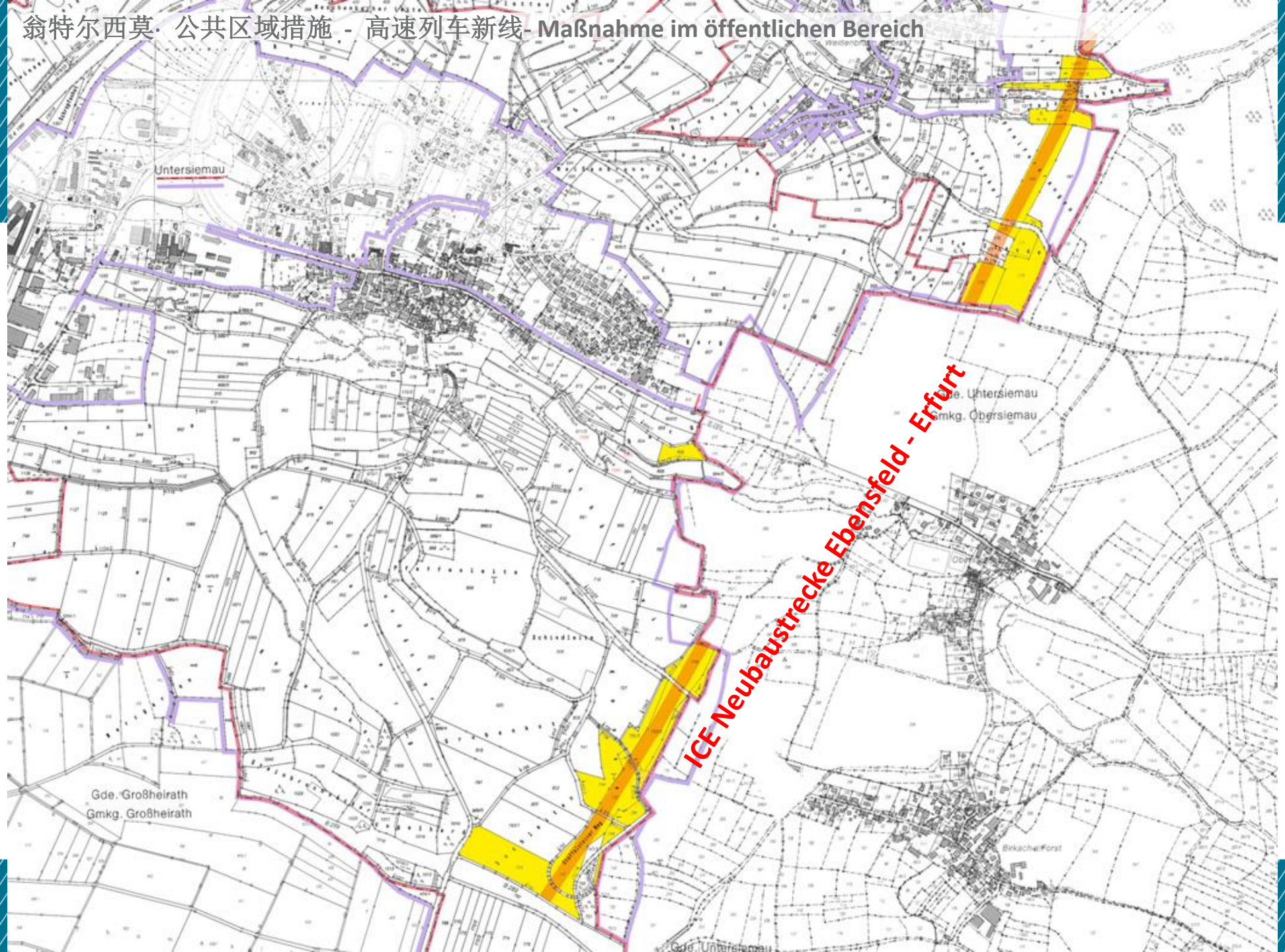
Hanns Seidel Stiftung

Institut für Internationale Zusammenarbeit

翁特尔西莫项目

科堡县

翁特尔西莫· 公共区域措施 - 高速列车新线- Maßnahme im öffentlichen Bereich



Hanns Seidel Stiftung

Institut für Internationale Zusammenarbeit

翁特尔西莫· 公共区域措施 - 高速列车新线 und Autobahnzubringer

翁特尔西莫

科堡县

Hanns Seidel Stiftung
Institut für Internationale Zusammenarbeit

Hanns Seidel Stiftung
Institut für Internationale Zusammenarbeit

Einleitung: Oktober 1980 开始: 1980年10月

Fläche: 1300 ha 面积: 1300 公顷

Anzahl Besitzstände: 515 涉及地块数目: 515

1. Planungsfeststellung der Regierung von Oberfranken für B 289 (neu): Februar 1989

1. 上弗兰肯政府确定规划：1989年2月

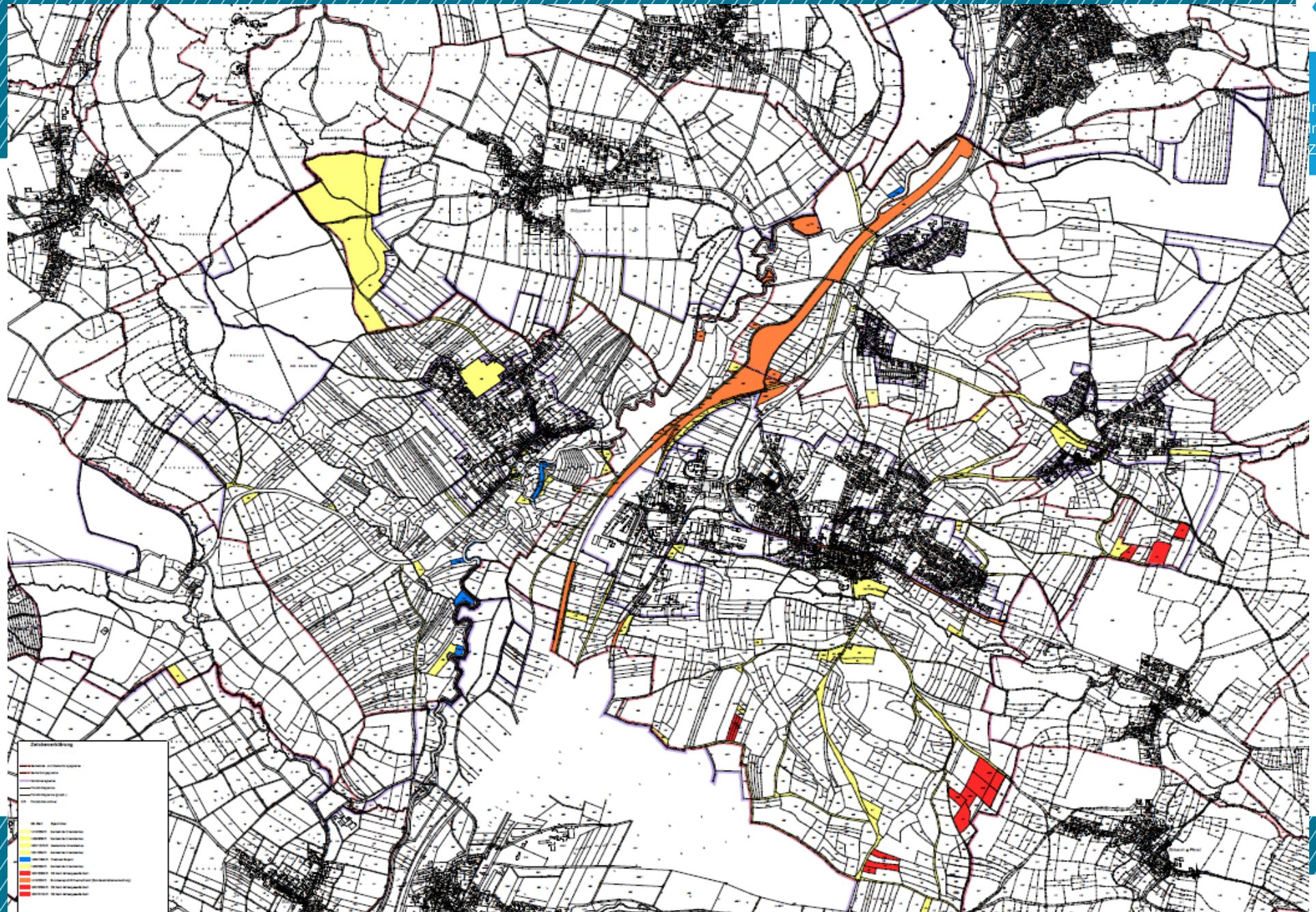
Ab 1989: Planung, Ausführung und Bau von gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen 自1989年: 规划，实施并开始建设集体公共设施

Planfeststellung der ICE-Neubaustrecke: Dezember 1995 确定高速列车新线规划：1995年12月

2. (geänderte) Planfeststellung der Regierung von Oberfranken für B 289 (neu): Februar 20042. 上弗兰肯政府确定（修改后的）规划：2004年2月

Vorläufige Besitzeinweisung: August 2004 前期地产调整

翁特尔西莫 · 地图 - 之前 UNTERSIEMAU · Karte – alter Stand



Hanns Seidel Stiftung

Institut für Internationale Zusammenarbeit

有关土地购买和土地准备的规定

Hanns Seidel Stiftung

Institut für Internationale Zusammenarbeit

Epoche 6: ab 2004

Hanns Seidel Stiftung
Institut für Internationale Zusammenarbeit

Weiterentwicklung zur Integrierten Ländlichen Entwicklung

Ziel Aufbau eines gemeindeübergreifenden integrierten Konzeptes zur Ländlichen Entwicklung unter **Verwendung und Kombination von Instrumenten des Flurbereinigungsgesetzes** und anderen Infrastrukturmaßnahmen

Keywords: Klimawandel, SDG, NBS, ILE

气候变化、可持续发展、NBS, 农村地区综合发展

Ländliche Entwicklung in Bayern

Quelle: STMLF: Informationskompendium, 2006

Toolbox-Werkzeugkasten

Herausforderungen des Klimawandels

Hanns Seidel Stiftung

Institut für Internationale Zusammenarbeit

What could be done?

Nature Based Solutions

Hanns Seidel Stiftung

Institut für Internationale Zusammenarbeit

Source: Land Consolidation Authority Upper Palatinate (Germany)

Nachhaltige Entwicklung - SDGs sind Handlungsleitend

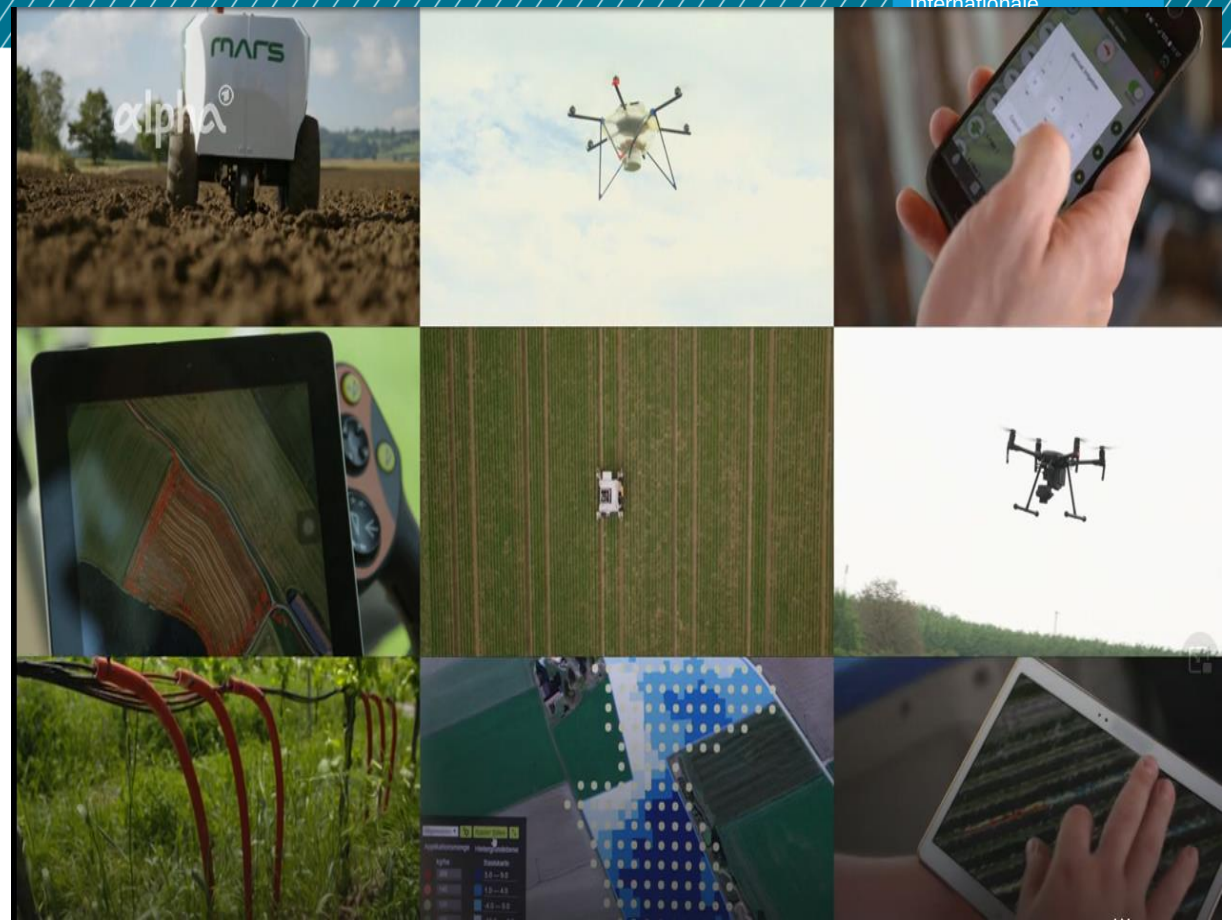
Hanns Seidel Stiftung

Institut für Internationale Zusammenarbeit

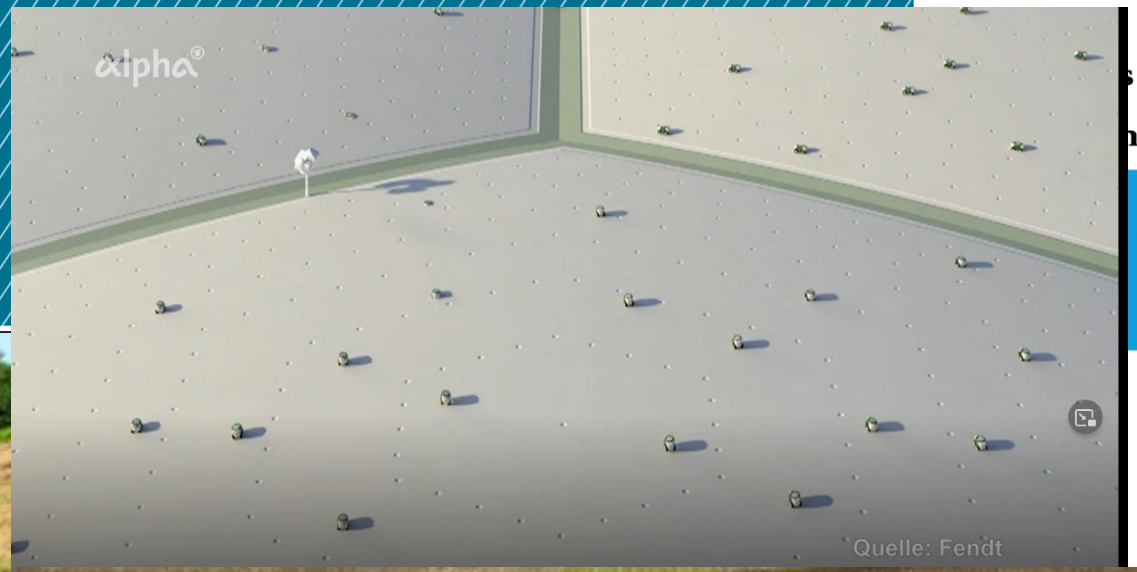
Back – Work Overview

Zukunftstrend未来农业发展趋势

- Digitalisierung, AI, Roboter und Drohne， präzis, individuell, Softwares und Apps, Daten, umweltfreundlich, die Felder deutlich kleinteiliger und stärker nach ökologischen Gesichtspunkten bewirtschaften. auf die Beschaffenheit des Bodens oder des Geländes eingehen.
- 数字化，智能化，机器人，无人机，精准，软件，数据，环境友好，生物技术
- https://www.br.de/mediathek/video/campus-doku-die-zukunft-der-landwirtschaft-chancen-der-digitalisierung-av:5d11cedbd9a41500190c2dac (农业的未来——数字化机遇)



Bodenverdichtung vermeiden
防止土壤板结和硬化



Schädliche Bekämpfung 病虫害防治

Hanns Seidel Stiftung
Institut für Internationale Zusammenarbeit

Kapseln mit Nützlingen verteilen

Zukunft Flurbereinigung 土地整理的未来

Zusammenfassung 总结

Hanns Seidel Stiftung

Institute for International Cooperation

- Überblick über die Entwicklung der Flurbereinigung (Epochen: 0 bis 6) Gesellschaftlicher Wandel und gesellschaftspolitische Anforderungen bestimmen den Rahmen für das Handeln und die Akzeptanz
- 社会变革和任务决定土地整理的方式和框架结构
- Verfahrensarten und Ablauf wurden aufgezeigt. 不同类型服务不同目标
- Das Unternehmensverfahren als eine Möglichkeit eine mögliche Enteignung auf mehrere Betroffene zu verteilen und damit Nachteile zu vermeiden wurde vorgestellt. 大型工程建设土地整理方案是避免农民失地的一种重要方式
- Integriertes Denken ist notwendig um mit wenig Mitteleinsatz mehrere Ziele zu erreichen.
- 综合思考的方式可以事半功倍
- Schritt mit der Zeit halten – die Zentrale Erfahrung aus der deutschen Flurbereinigung
- 与时俱进是德国土地整理的核心要素!

Thank You for Your Attention and Feed Back!

Hanns Seidel Stiftung

Institute for International Cooperation