Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken

Ländliche Entwicklung in Bayern

Aufklärungsversammlung

Waldneuordnung in Steinbach

Andreas Kubenka, BOR

10.01.2018

Tagesordnung zur Anhörung nach §5 FlurbG

1.) Gesetzliche Grundlagen

2.) Rückblick

3.) Zusammenfassung der Ergebnisse

4.) Ausblick

5.) Fragen und Diskussion

Anhörung §5 FlurbG

§5 I FlurbG:
„Vor der Anordnung … sind die voraussichtlich beteiligten Grundstückseigentümer in geeigneter Weise … über das geplante Flurbereinigungsverfahren einschließlich der voraussichtlich entstehenden Kosten aufzuklären.“

§5 II FlurbG: Anhörung der Behörden und Verbände

§85 FlurbG: Sonderregelungen für den Wald
(Beteiligung der forstwirtschaftlichen Berufsvertretung, Zustimmung der Forstaufsichtsbehörde)

Anhörung §5 FlurbG

Ergebnis Anhörung der Behörden und Verbände (§5 II FlurbG):

- keine Einwände gegen die Anordnung
- keine Planungen Dritter im Verfahrensgebiet
- Zustimmung nach §85 FlurbG
- im Wesentlichen:
  - allgemeine Hinweise zur Beachtung einschlägiger Gesetze
  - Anfragen für Gebietsabgrenzungen

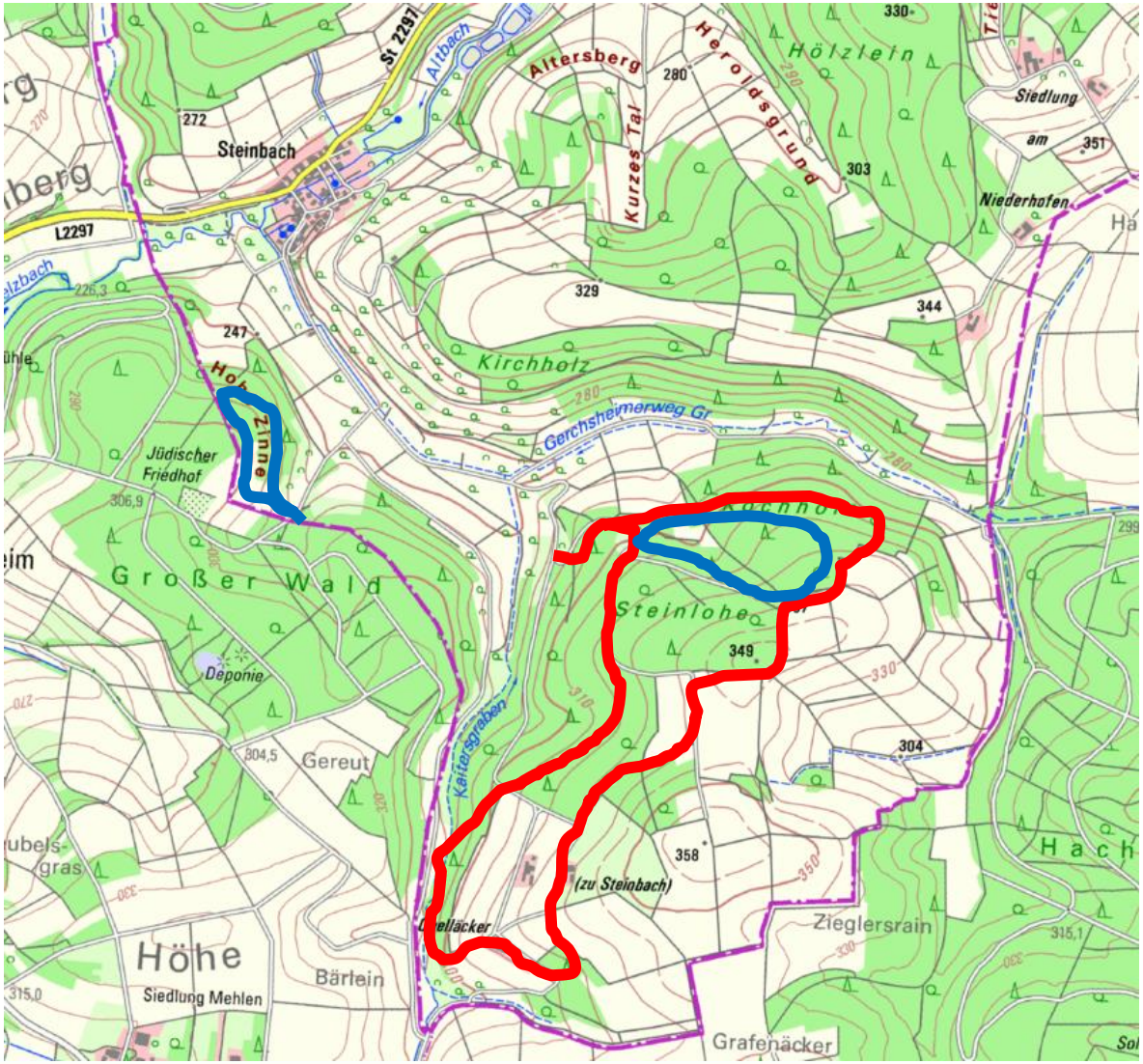
Rückblick 2010-2017

- Antrag 2010 bzw. 2013
  durch Gemeinde bzw. Interessensgemeinschaft
- Voranalysen, Vorabfragen 2013 – 2015
  => Waldflurbereinigung nur in Steinbach
- Informationsveranstaltung 27.10.2015 in Steinbach
- 8 Arbeitskreistreffen von 02.12.2015 – 17.05.2017,
  davon 2 Waldbegehnungen in Steinbach und
  1 Exkursion nach Greußenheim, Holzkirchhausen
- Vorstellung Waldflurbereinigung
  im Gemeinderat 19.04.2016

Mitwirkungsbereitschaft:

20 - 50 Interessierte bei Arbeitskreistreffen

Karte Ortsbegehungen



Ortsbegehungen

09.04.2016

08.10.2016

Besitzanalyse
Voruntersuchung

Besitzanalyse
Voruntersuchung

Besitzverzahnung Voruntersuchung

Erläuterung:
Schwerpunkt =
2/3 der Flurstücke
≥ in Gemarkung XXX

➡

Geringe Besitzverzahnungen
Steinbach - Unteraltertheim

Besitzverzahnung Voruntersuchung

3.

2.

Untersuchungsgebiete:

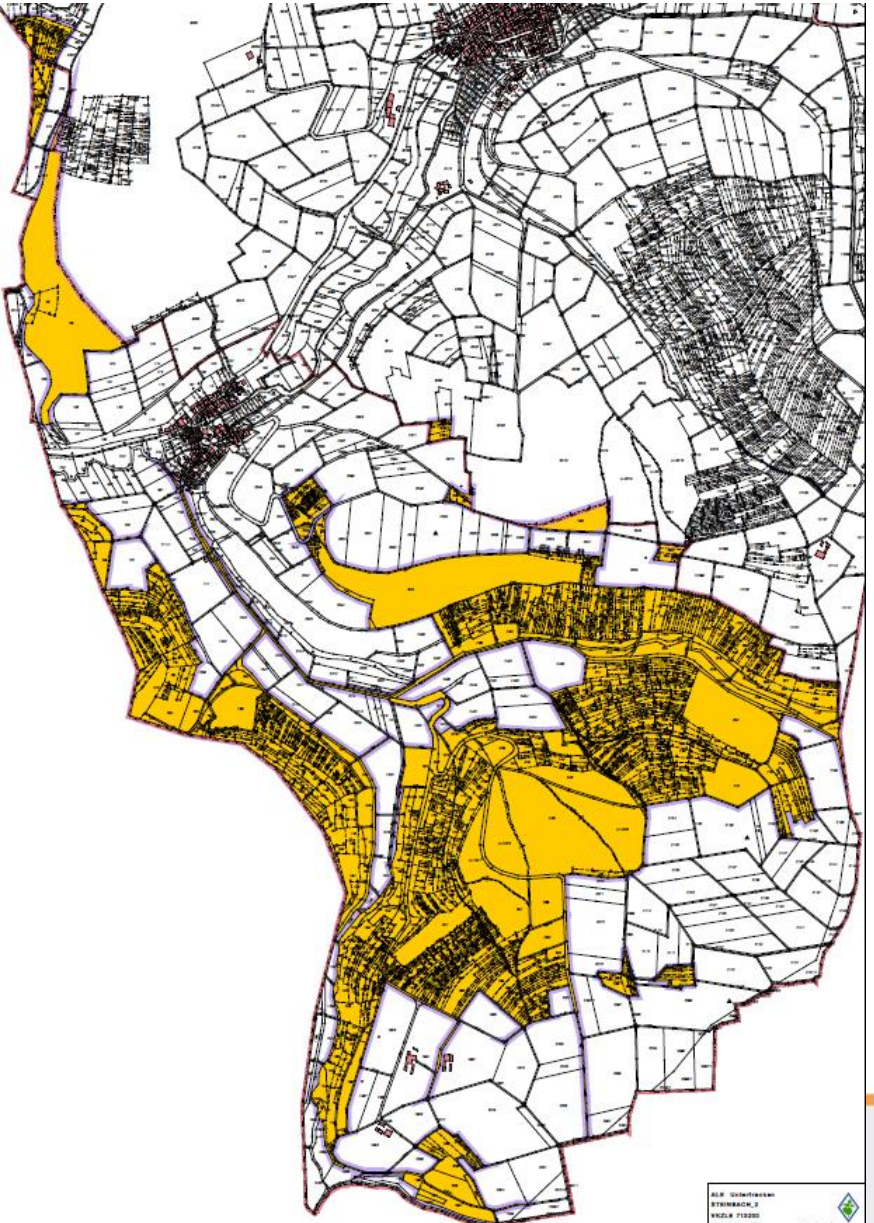
1. Föhrleinsbuch
2. Leite / Am Roth
3. Karlebachtal / Herzenrain

1.

Vorteile einer Waldbereinigung in Steinbach

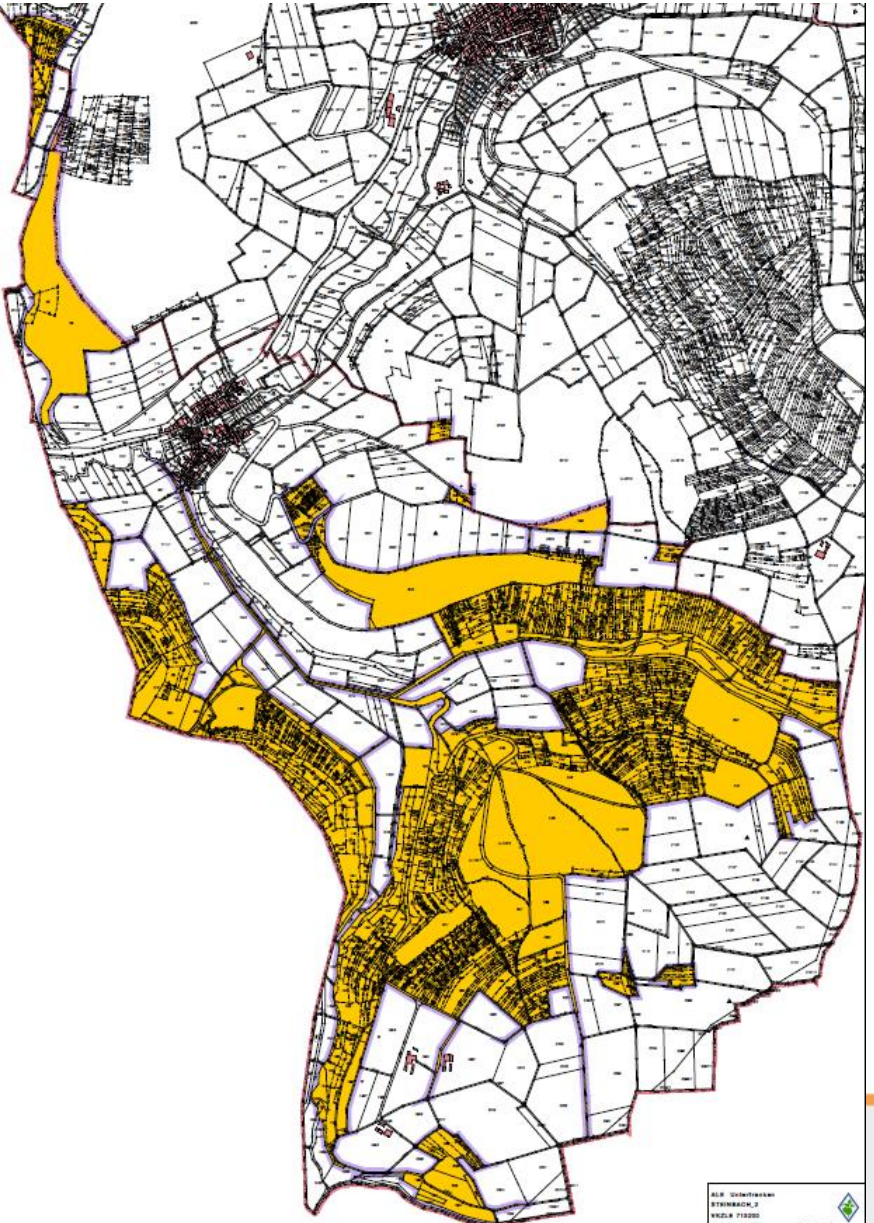
- jedes Grundstück wird vermessen
- jedes Grundstück wird erschlossen
- möglichst große Zusammenlegung
- nachhaltige Nutzung für nächste Generation
- wirtschaftliche Nutzung ermöglicht
- Hilfe bei der Auflösung von Anteilsgemeinschaften, Erbengemeinschaften
- sonstige Vorteile

Gebietskarte



- alle Waldgebiete in Steinbach
- einzelne landwirtschaftlich genutzte Flurstücke
- einzelne Wege in der Flur
  - Weg zum Judenfriedhof
  - Kernweg (Gerchsheimerweg)

Gebietskarte

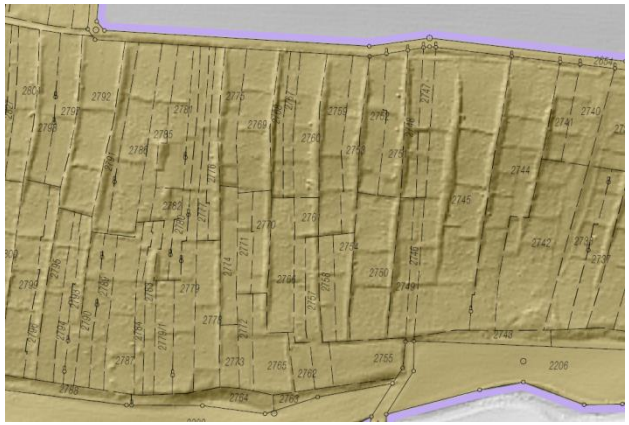


- mit Altem Weinberg
  - besondere Voraussetzungen, Anforderungen, Zielsetzungen
  - schriftliche Abfrage April 2017
  - Rücklaufquote ca. 70 %
  - Bereitschaft zum Flächentausch in diesem Bereich
  - Tauschvorgänge aus und in diese Fläche mittels Tauschvereinbarungen
  - voraussichtlich eigenständige Bodenordnung für diesen Teilbereich

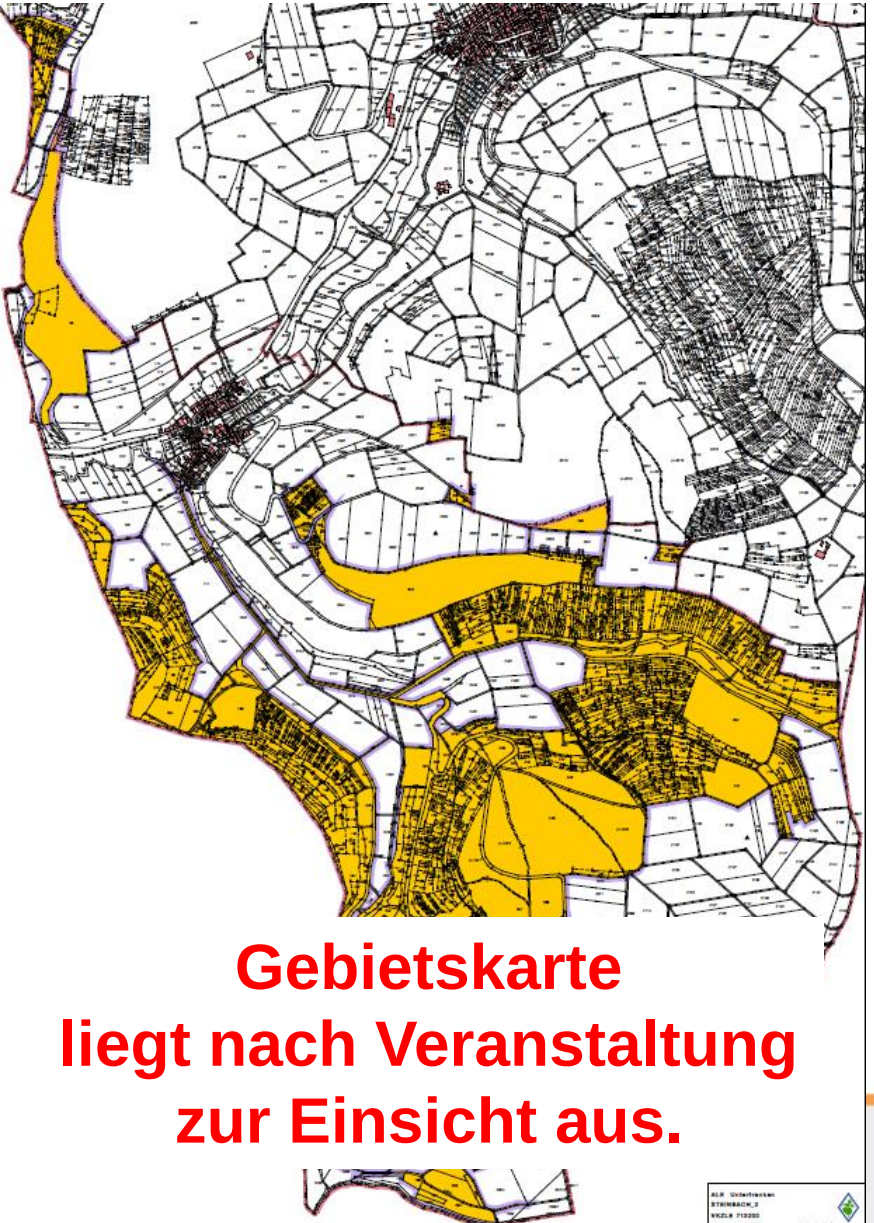
Exkurs: Alter Weinberg als Ausgleich für Windkraftanlage?

- Besprechung am 16.05.2017
  mit Kommune, Planerin, GreenCity Energy, ALE:
  - Möglichkeiten und Grenzen der Bodenordnung
  - Alter Weinberg als Realkompensation für Eingriff ins Landschaftsbild denkbar

- Besprechung am 30.05.2017 mit Planerin, UNB, GreenCity Energy, ALE:
  - unrealistisch, da nicht zeitnah, geringe Aufwertung, hoher (Pflege-) Aufwand
  - unklar: Umgang mit Kulturdenkmal



Gebietskarte



Gebietskarte liegt nach Veranstaltung zur Einsicht aus.

- Leite / Am Roth nicht
- Teilbereiche Karlebachtal / Herzenrain
- Föhrleinsbuch
  - Miteigentum nach Bruchteilen (§ 1008 BGB) => Einvernehmen
  - Schriftliche Abfrage durch Kommune
  - einzelne veräußerungswillige Anteilseigentümer (19/1000), keine Aussage über Bodenordnung
  - vorerst ohne Waldkörperschaft
  - kann ggf. später beigezogen werden

Zahlen, Statistik

Gesamtfläche Verfahrensgebiet	182 ha
(Steinbach 180 ha, Unteraltertheim 2 ha)	
Privatwald	106 ha
Gemeindewald	13 ha
Körperschaftswald	36 ha
landwirtschaftliche Grundstücke	16 ha
Bestehende Wege	11 ha

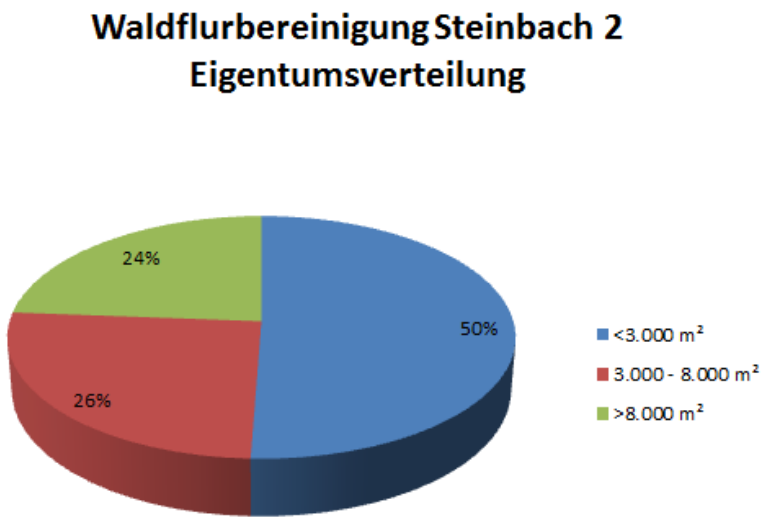
Bearbeitungsumfang noch zu klären

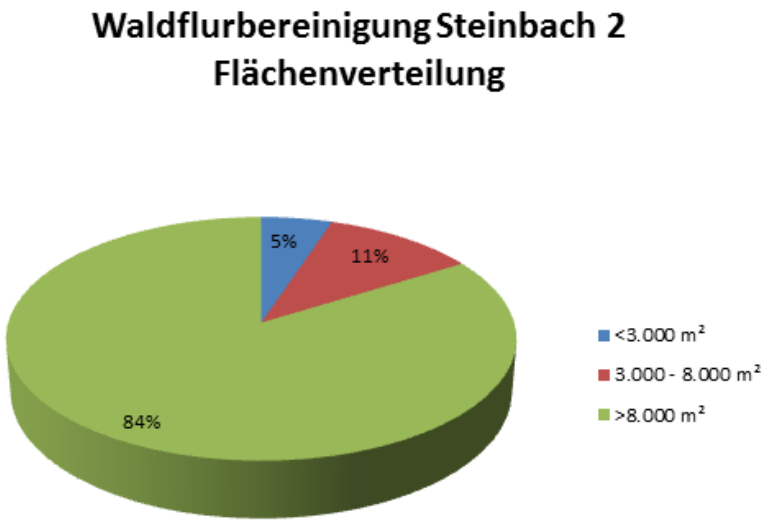
⇒ katastertechnische Gründe, zweckmäßige Erschließung, Ausdehnung von Waldflächen

Zahlen, Statistik

Verfahrensgebiet	182 ha
Flurstücke	1483 Stück
Durchschnittsgröße Waldflurstück (privat)	725 m²
Anzahl Besitzstände (zusammengeführt)	168
davon Anteilsgemeinschaften	16 Stück / 4 ha
davon Erbengemeinschaften	17 Stück / 9 ha
Waldkörperschaft Körperschaft Steinbach	1 Stück / 36 ha

Zahlen, Statistik





Besitzgröße	Anzahl (Besitzstände)	Anzahl (Flurstücke)	Fläche [ha]	Ø-Flurstückgröße [ha]
bis 3.000 m²	85	141	9,3	0,0660
3.000 – 8.000 m²	43	242	20,1	0,0831
über 8.000 m²	40	1100	152,5	0,1386
Summe:	168	1483	181,9	0,1227

Hinweise
für Anteilsgemeinschaften / Erbengemeinschaften

- Hilfe bei der Auflösung von Anteilsgemeinschaften, Erbengemeinschaften, usw…

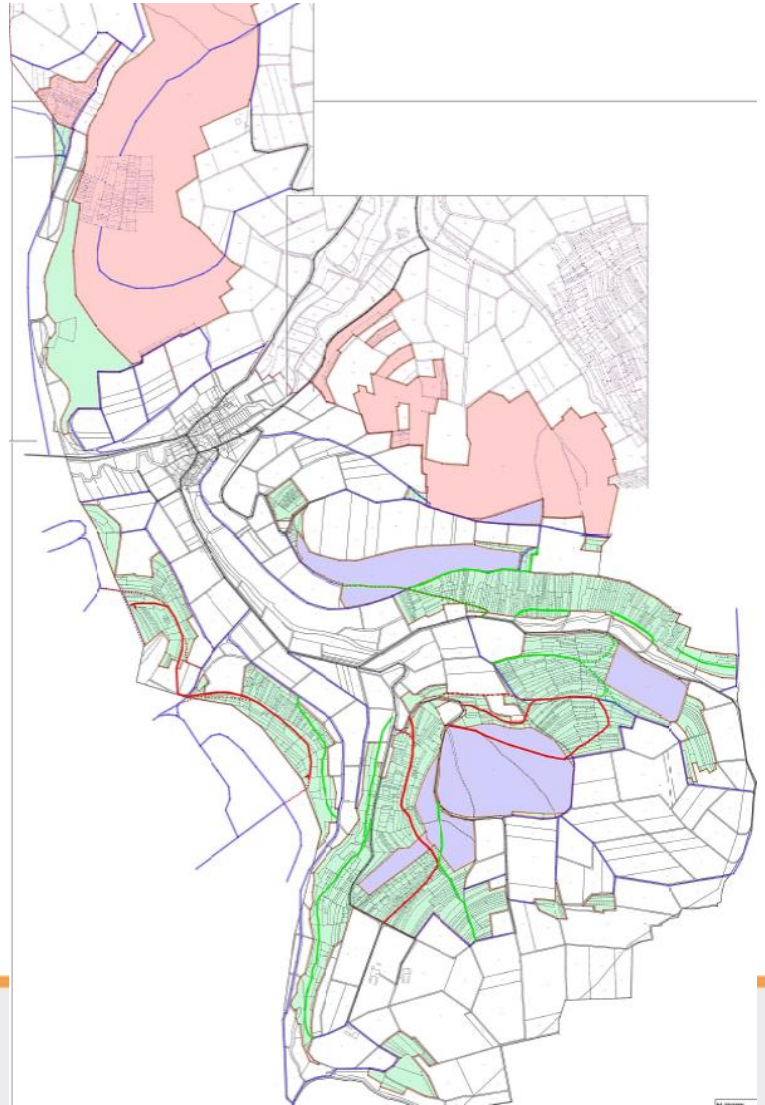
- Bitte klären:
  - Wer ist vertretungsberechtigt?
  - Was sagt die junge Generation dazu?
  - Wie soll der gemeinsame Besitz zukünftig genutzt werden?

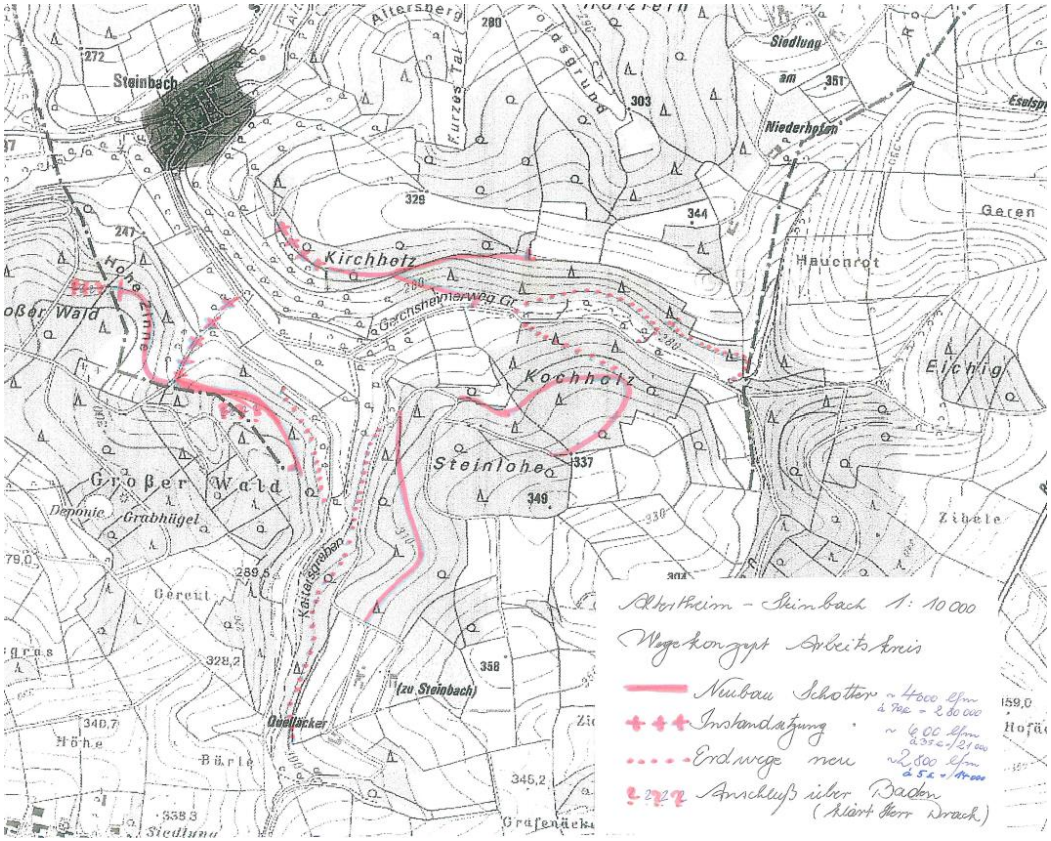
    => Ggf. Grundbuch berichtigen

- Aufkauf durch Teilnehmergemeinschaft

Vorläufiges Wegekonzept

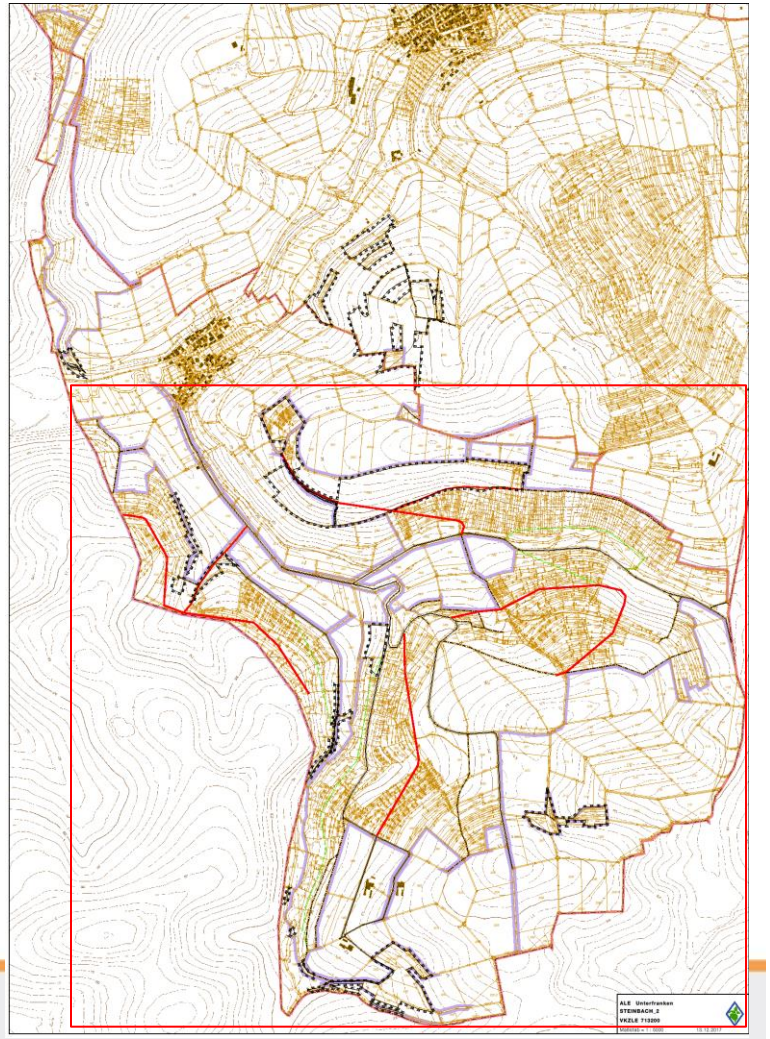
Karte mit Vorschlag Wegenetz (i.d.R. Erdwege oder geschotterte Wege)

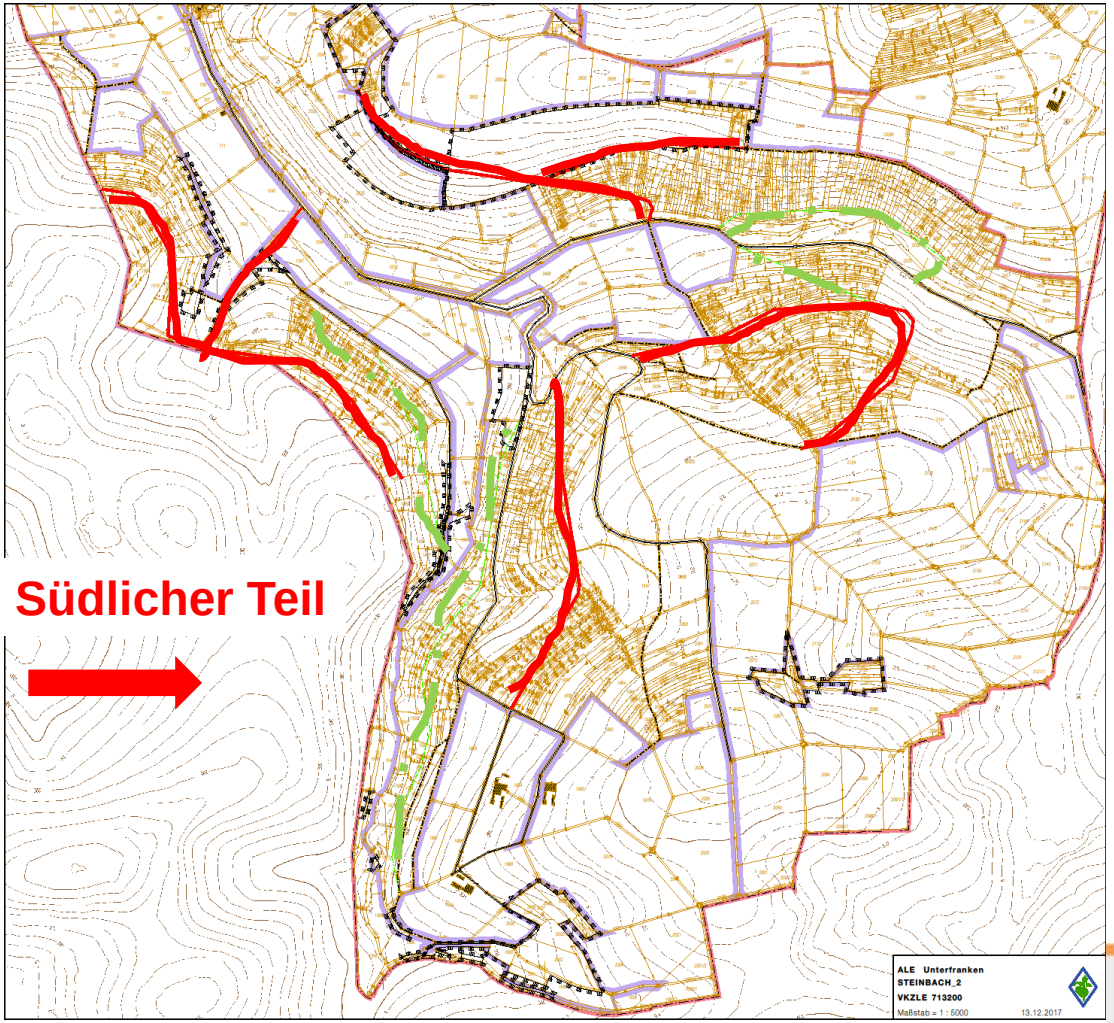




Vorläufiges Wegekonzept

Karte mit Vorschlag Wegenetz (i.d.R. Erdwege oder geschotterte Wege)





Kostenabschätzung – Maßnahmen der TG

	Länge [lfm]	Einheitskosten [€/lfm]	Kosten gerundet [€]
TBE 1 - Wegebau			
Befestigte Schotterwege	4.300	80	344.000
Befahrbarmachung	700	40	28.000
Unbefestigte Wege	3.500	5	17.500
Summe gerundet (TBE 1)	8.500	-	**400.000**
TBE 5 Landschaftspflege / Biotope		pauschal	**50.000**

Kostenabschätzung – Maßnahmen der TG

	Fläche [ha]	Einheitskosten [€/ha]	Kosten gerundet [€]
TBE 7 - Bodenordnung			
Vermessung u. Abmarkung	182	300	54.600
Wertermittlung	182	200	36.400
Laufender Betrieb	182	100	18.200
Summe gerundet (TBE 7)	-	-	**110.000**
Summe TBE 1 + TBE 5 + TBE 7			**560.000**
VLE-Beitrag pauschal 15%			84.000
Gesamtsumme gerundet			**650.000**

Berechnung der Eigenleistung

Verfahrenskosten:

für Verwaltungsaufwand, Planung, etc…
trägt zu 100% der Freistaat Bayern

Ausführungskosten:

Baukosten, Grenzsteine, Feldgeschworene, Sachverständige für Wertermittlung, fachliche Gutachten, Aufwandsentschädigung für Vorstandsmitglieder usw.

Zuschüsse + **Eigenleistung der Eigentümer**

- Umlageschlüssel ist der Bodenwert der Grundstücke
- Einhebung in mehreren Raten nach Kostenanfall

Berechnung des Zuschusses

Nach Finanzierungsrichtlinien FinR-LE

Höhe des Zuschusses abhängig von der Landwirtschaftlichen Vergleichszahl (LVZ)

LVZ (Altertheim) = 40,1 => Zuschuss (max.) 70 %

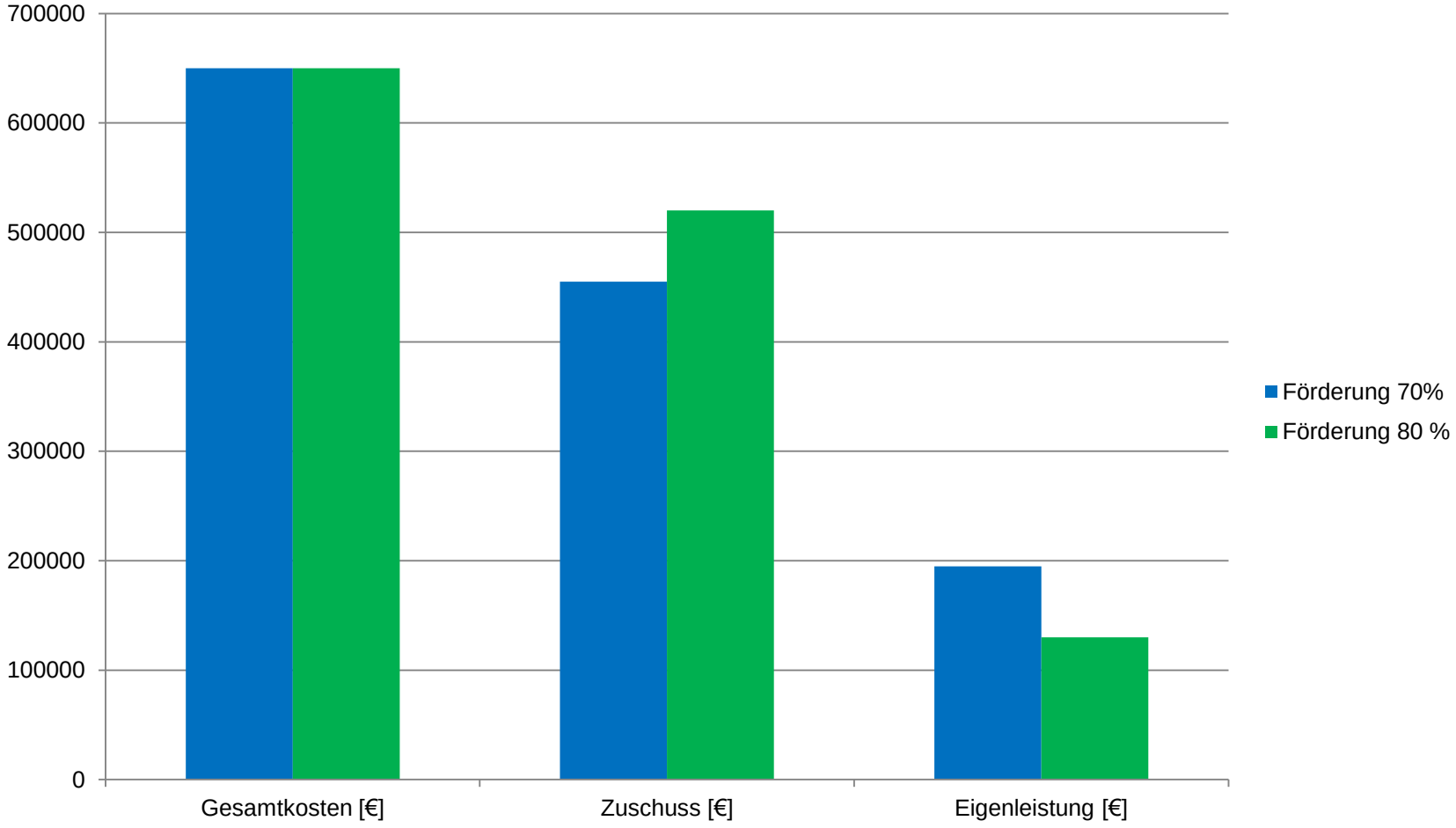
dient der Umsetzung des
ILEK „Waldsassengau im Würzburger Westen“

⇒ Erhöhung des Zuschusses um bis zu 10 %

⇒ **Zuschuss für Waldneuordnung Steinbach 80 %**

(statt 455.000 € nun 520.000 € Zuschuss)

Berechnung des Zuschusses



Berechnung der Eigenleistung

bei ca. 130 ha beitragspflichtiger Waldfläche

ca. 1000 € Kosten pro ha Eigentumsfläche

oder 10 Cent Kosten pro m²

Ø-Besitzstandsgröße von 5800 m² => Eigenleistung von 580 €

Ø-Grundstücksgröße von 725 m² => Eigenleistung von 72,5 €

=> Ausnahmen kann der Vorstand beschließen,
z.B. für landwirtschaftliche Flächen

Abschätzung des Flächenabzugs

Wozu?
für gemeinschaftliche und öffentlichen Anlagen:
z.B. Wege, Straßen, Gewässer

Grundlage?
„Den zu den gemeinschaftlichen Anlagen und zu öffentlichen Anlagen … erforderlichen Grund und Boden haben alle Teilnehmer … aufzubringen, ...“ (§ 47 I FlurbG)

überschlägige Abschätzung: 5 – 10 %

=> Abhängig von Umfang, Gelände und Kompensationsbedarf

Abschätzung des Flächenabzugs

bei 10 % ø – Grundstücksgröße von 725 m² => Abzug von 73 m²

ø – Besitzstandsgröße von 5800 m² => Abzug von 580 m²

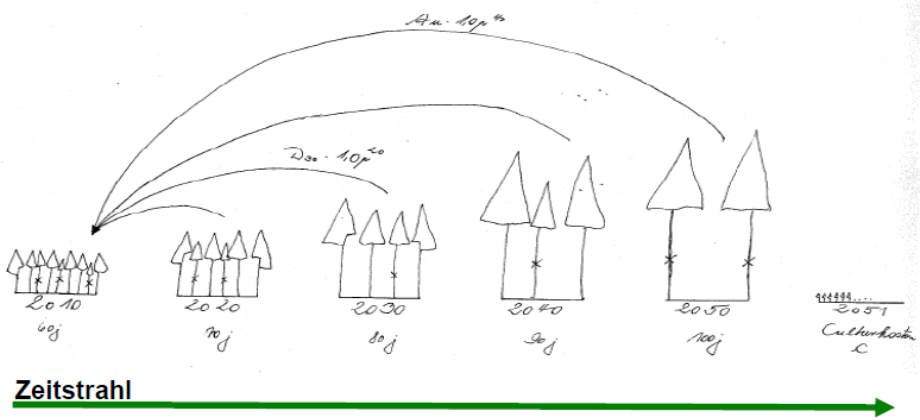
bei 5 % ø – Grundstücksgröße von 725 m² => Abzug von 36 m²

ø – Besitzstandsgröße von 5800 m² => Abzug von 290 m²

=> Ausnahmen kann der Vorstand beschließen,
z.B. für landwirtschaftliche Flächen

Wertermittlung

- durch Vorstand
- unter Hinzuziehung eines Sachverständigen
- Bodenbewertung: anhand forstliche Standortskartierung
- Holzbestand nach Grundsätzen der Waldwertrechnung
- ggf. Abschläge (z.B. Hang)



Nächste Schritte

- Erstellung Projektbeschreibung mit Finanzierung (ALE)
- Erstellung Anordnung (ALE)
- Prüfung mit Gebietskarte (ALE)
- Einarbeitung evtl. Änderungen (ALE)
- Aufklärungsversammlung (ALE + Steinbacher)
- Formelle Anordnung (ALE)
- Vorstandswahl in Teilnehmerversammlung (ALE + Steinbacher)
- 1. Vorstandssitzung (gewählter Vorstand + Vorstandsvorsitzender)

Exkurs: Vorstandswahl

- Teilnehmergemeinschaft = untere Flurbereinigungsbehörde
- Eigene Aufgaben (Herstellung der gemeinschaftlichen Anlagen, …)
- Übertragene Aufgaben (Aufstellung des Wege- und Gewässerplanes, Bodenordnung, …)
- Gewählter Vorstand führt Aufgaben der Teilnehmergemeinschaft aus
- Ehrenamt
- Alle Personen mit uneingeschränkter Geschäftsfähigkeit wählbar
- Teilnehmer können wählen

Verfahren Steinbach 2 - Flurneuordnung
Gemeinde Altertheim, Landkreis Würzburg

Wahl des Vorstandes der Teilnehmergemeinschaft Steinbach 2

Erklärung

Sollte ich in den Vorstand der Teilnehmergemeinschaft Steinbach 2 gewählt werden, nehme ich die Wahl an.

	Name	Datum	Unterschrift
(1)			
(2)			
(3)			
(4)			
(5)			
(6)			
(7)			
(8)			
(9)			
(10)			
(11)			

min. 8 Kandidaten
Liste bei Kommune

Nächste Schritte

- Antrag
- Vorbereitungsphase
- Einleitung des Verfahrens
- Planung der Maßnahmen, planrechtliche Behandlung, Ausführung der Maßnahmen
- Wertermittlung der Grundstücke
- Neuordnungsprojekt, Abmarkung
- Flurbereinigungsplan, Besitzübergang
- Ausführungsanordnung, Eigentumsübergang
- Schlussfeststellung

Zusammenfassung

- Anordnung als Regelflurbereinigung nach §1, 4 und 37 FlurbG
- Verfahrensgebiet ca. 182 ha, bearbeitetes Gebiet ca. 155 ha
- mit Altem Weinberg
- Förderung von 80 %
- Kosten etwa 10 ct/m²
- Abzug unter 10 %
- Waldbewertung nach WaldR mit vereidigten Forstsachverständigen
- Wegebau
- Bodenordnung
- Abmarkung

Vielen Dank für die Aufmerksamkeit!

Durch Bodenordnung zu geordneten Verhältnissen !!