

Amt für Ländliche Entwicklung Mittelfranken



Ländliche Entwicklung in Bayern

Erste Aufklärungsversammlung

**Geplante Dorferneuerung
in Neuses (Burgoberbach)**

Dipl.-Ing. Alexander Zwicker

20. April 2018





Herzlich Willkommen

zur ersten Aufklärungsversammlung

**„geplante Dorferneuerung
in Neuses“**

am 20. April 2018 in Neuses



- ◆ Baulandumlegung 1984 auf 2 ha
- ◆ Verfahren Neuses I: FNO auf 197 ha, BE 1938
- ◆ Verfahren Neuses II: FNO auf 151 ha, BE 1970
- ◆ Bisher noch keine Dorferneuerung in Neuses
> Antrag der Gemeinde Burgoberbach auf Durchführung einer Dorferneuerung in Neuses vom 28.05.2009



- ◆ Das geplante Dorferneuerungsverfahren trägt den Namen **Neuses 3** und umfasst zunächst die bebaute Ortslage des Burgoberbacher Gemeindeteils Neuses mit einem engen Umgriff
- ◆ In dem Projektgebiet wohnen ca. 277 Menschen (Stand: 1977) (Quelle: Wikipedia)
- ◆ Das Projektgebiet umfasst voraussichtlich rd. 25 ha
- ◆ In einer Vorbereitungsphase wird dann auf Grundlage der Ergebnisse der Bürgerarbeit ein Verfahrensgebiet entwickelt





Quelle: BayernAtlas Plus



- ◆ Aufgaben der Ländlichen Entwicklung
- ◆ Ziele der Dorferneuerung
- ◆ Handlungsfelder in der Dorferneuerung
- ◆ Maßnahmen in der Dorferneuerung
 - öffentlich, gemeinschaftlich, privatund deren Finanzierung
- ◆ Flurneuordnung
- ◆ Gesetzliche Vorgaben
- ◆ Bürgerbeteiligung



Unterstützung der bäuerlichen Landwirtschaft	Förderung der allgemeinen Landeskultur	Förderung der Landentwicklung	Entwicklung der Dörfer
<p>Schaffung großer Wirtschaftsflächen</p> <p>Ausbau von Wegen</p> <p>Verbesserung der Hofstellen</p> <p>Bereitstellung von Aussiedlungsstandorten</p>	<p>Sicherung von ökologisch bedeutsamen Flächen</p> <p>Aufbau von lokalen Biotopverbundsystemen</p> <p>Pflegekonzepte für Biotopflächen</p> <p>Auflösung von Nutzungskonflikten</p> <p>Vorbeugender Hochwasserschutz</p>	<p>Verbesserung der überörtlichen und gemeindlichen Infrastruktur</p> <p>Aufbau einer touristischen Infrastruktur</p> <p>Bereitstellung von Bauland für Wohnen und Gewerbe</p> <p>Auflösung von Nutzungskonflikten</p> <p>Technischer Hochwasserschutz</p>	<p>Gestaltung von Straßenräumen und Plätzen</p> <p>Verbesserung der Verkehrsverhältnisse</p> <p>Innenentwicklung</p> <p>Schaffung von Gemeinschaftseinrichtungen</p> <p>Förderung von Maßnahmen an Haus und Hof</p> <p>Dorfökologie und Grünordnung</p>



Dorferneuerung ...

- ◆ ... ist eine Chance, kein Muss!
- ◆ ... hat einen ganzheitlichen Ansatz!
- ◆ ... wird mit den Bürgern gemacht!
- ◆ ... muss zukunftsorientiert sein!
- ◆ ... ist Hilfe zur Selbsthilfe!
- ◆ ... erfolgt (nur) in einem Verfahren nach dem FlurbG!
- ◆ ... Dorferneuerung außerhalb eines Verfahrens
(einfache Dorferneuerung)



- **Verbesserung der Lebens-, Wohn-, Arbeits- und Umweltverhältnisse auf dem Lande**
 - öffentlichen Bereich
 - gemeinschaftlichen Bereich
 - privaten Bereich (Haus und Hof)
- **Verbesserung der Rahmenbedingungen für die Landwirtschaft**
- **Vertiefung des Bewusstseins für die dörfliche Lebenskultur, den heimatlichen Lebensraum sowie die Bereitschaft zur Zusammenarbeit in der Region**
- **Stärkung der ökonomischen, ökologischen, sozialen und kulturellen Potenziale der ländlichen Räume**
- **Förderung der Innenentwicklung und sparsamer Umgang mit Grund und Boden**
- **Erhaltung des eigenständigen Charakters ländlicher Siedlungen und der Kulturlandschaft**
- **Beiträge zum Klimaschutz und zur Anpassung an den Klimawandel**



- ◆ Ortsgestaltung
- ◆ Infrastruktur
- ◆ Tourismus
- ◆ Landwirtschaft
- ◆ Handwerk und Gewerbe
- ◆ Dorfökologie
- ◆ Energiekonzepte
- ◆ Gemeinschaftsleben
- ◆ Kultur und Soziales
- ◆ Private Maßnahmen an Haus und Hof



Öffentliche Maßnahmen:

Verbesserung der Verkehrssituation in der Ortschaft

- Gestaltung von Straßenräumen und Plätzen
- Ausbau von Ortsstraßen und Gehwegen
- Errichtung von Parkplätzen

Gewässerrenaturierung

- naturnaher Ausbau von Bächen und Weihern
- Hochwasserfreilegung

Grünordnung im Dorf

- Erhaltung vorhandener Bäume und Sträucher
- Neupflanzungen zur Durchgrünung der Ortschaft
- Eingrünung des Ortsrandes



Öffentliche Maßnahmen:

Förderung von Freizeit und Erholung

- Anlage von Spiel-, Sport- und Erholungseinrichtungen

Bodenordnung für öffentliche und gemeinschaftliche Anlagen

- Flächenbereitstellung für den Gemeinbedarf
- Verwirklichung der Bauleitplanung

Erhaltung, Umnutzung und Gestaltung von

- Gebäuden für gemeindliche oder gemeinschaftliche Zwecke
- ortsplanerisch, kulturhistorisch oder denkmalpflegerisch besonders wertvollen öffentlichen Gebäuden



Öffentliche Maßnahmen:

Innenentwicklung:

- Erwerb, Umnutzung und Abbruch von Gebäuden im Zusammenhang mit Maßnahmen der Innenentwicklung oder Bodenordnungsmaßnahmen zur Verbesserung der Lebens-, Wohn- und Arbeitsbedingungen im Ort
- Erwerb und Verwertung von Grundstücken und Gebäuden im Zusammenhang mit Maßnahmen, die vorwiegend der Innenentwicklung oder ökologischer Zielsetzung dienen





Geilsheim, Lkr. Ansbach: Pfarrbuck, BWH



Straßenraumgestaltung





Laubendorf, Lkr. Fürth: Straßenraumgestaltung, Bushaltestelle



Markt Nordheim, Lkr. NEA-BW: vor / nach der DE



Gewässerrenaturierung

Hochwasserschutz



Kleinrückhaltung in der Fläche im Zusammenhang mit Wegebau

Großes Rückhaltebecken mit Stauraum in angrenzende Wiesen





Geilsheim, Lkr. Ansbach: Spielplatz, Fußweg



Hagenbüchach, Lkr. NEA-BW: Umbau ehem. Bahnhofsgebäude zu Bäckereiladen, Dorfgemeinschaftshaus



M. Absberg, Lkr. WUG: Umbau ehem. denkmalgeschütztes Schulhaus zu Dorfladen, Prunothek



Geilsheim, Lkr. Ansbach: Backofenfest

Hilfe für die Landwirtschaft: rückwärtige Hofzufahrt



Verfahrenskosten: Diese persönlichen und sächlichen Kosten der Behörde werden vollständig vom Freistaat Bayern getragen

Ausführungskosten: Für Maßnahmen im **öffentlichen** Interesse >>> Finanzierung durch staatliche Zuwendungen und öffentliche Hand



Finanzierung der Maßnahmen im öffentlichen Bereich

Höhe der Förderung richtet sich nach der Finanzkraft der Kommune (Zurückliegende 3 Jahre > jährliche Anpassung).

Im Gebiet der Gemeinde Burgoberbach gilt derzeit der Höchstfördersatz von 60 % für die Hauptmaßnahmen aus Mitteln von Bund und Land; Tendenz: die Finanzkraft ist relativ stabil!

Die Gemeinde ist Mitglied der Integrierten Ländlichen Entwicklung altmühl-land A6. Da die DE Neuses 3 der Umsetzung des ILEK dient kann der Höchstfördersatz um 5 % auf 65 % angehoben werden.

Zu beachten ist die Budgetierung des Verfahrens.



Finanzierung der Maßnahmen im öffentlichen Bereich

Straßenneubauten werden mit max. 50 % gefördert.

Restliche Beträge trägt die Kommune.

Bzgl. der tlw. Umlage des Gemeindeanteils auf die Anlieger bleiben die endgültigen Regelungen zur StrABS abzuwarten.



Maßnahmen im gemeinschaftlichen Bereich

zum Beispiel:

- ◆ Dorfgemeinschaftshaus
- ◆ Dorfladen
- ◆ Gemeinschaftsmaschinenhallen
bzw. -fahrhilfen





Dorfgemeinschaftshaus Förderung bis zu 60 %, max. 200 T€





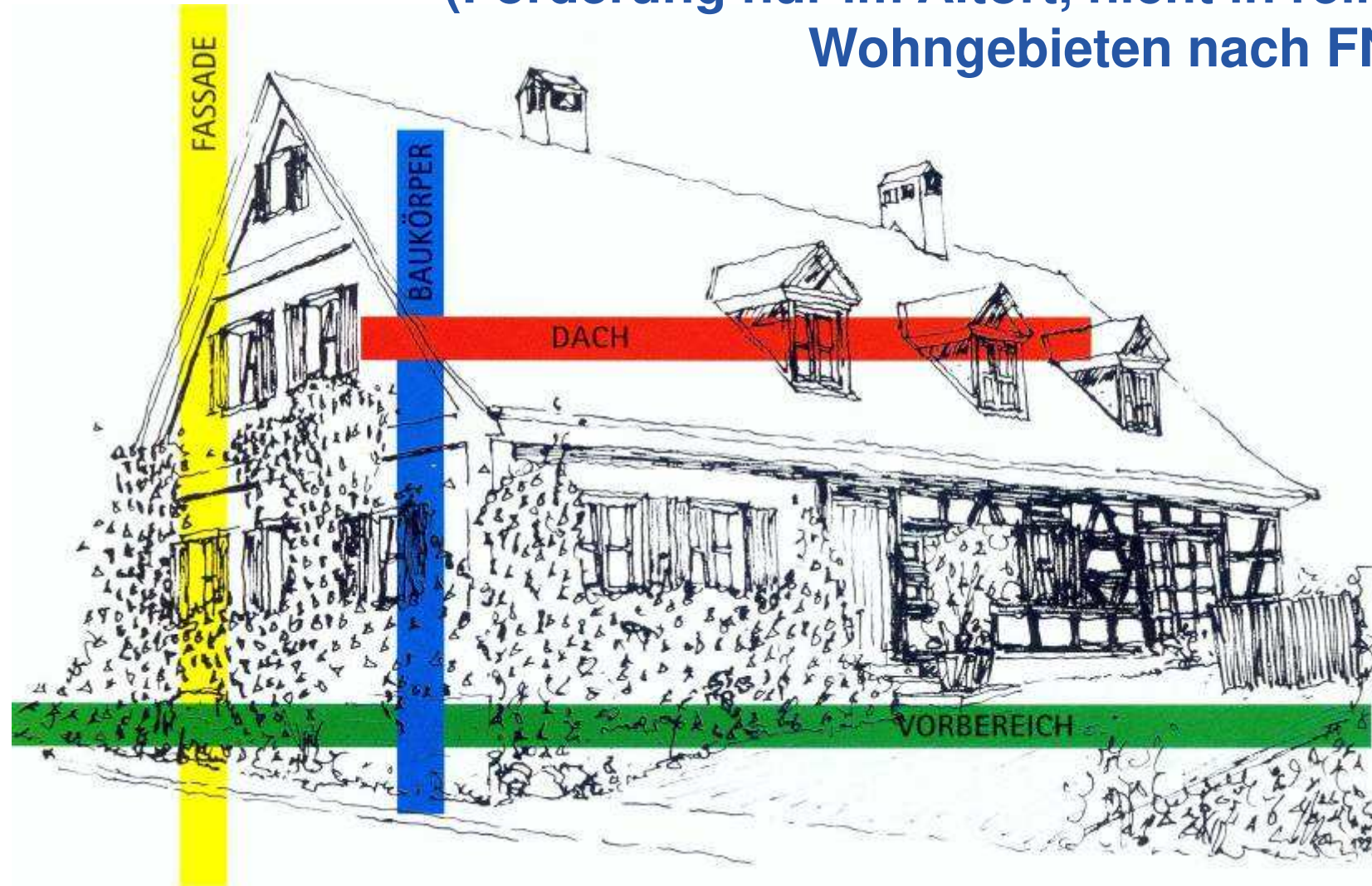
Krautostheim, Lkr. NEA-BW: Dorfladen Förderung bis zu 60 %, max. 150 T€



Förderung ggf. über Landwirtschaftsverwaltung



Maßnahmen im privaten Bereich (Förderung nur im Altort, nicht in reinen Wohngebieten nach FNP)



Maßnahmen im privaten Bereich

Dorfgerichte Um-, An- und Ausbaumaßnahmen sowie dorfgerichte Erhaltung, Umnutzung und Gestaltung an Wohn-, Wirtschafts- und Nebengebäuden:

- Sanierung zur Gebäudeerhaltung
z.B. Dach, Fassade, Fenster usw
- Um- und Ausbaumaßnahmen
z.B. Dachgeschossausbau und untergeordnete Anbauten
- Ersatzbauten bei annähernd gleichen Gebäudeabmessungen und Gestaltung im fränkischen Baustil

Förderung bis zu 30 %, max. 30 000 € je Anwesen



Maßnahmen im privaten Bereich

Derartige Maßnahmen an ortsplanerisch, kulturhistorisch oder denkmalpflegerisch besonders wertvollen Bauwerken

Förderung bis zu 60 %, max. 60 000 € je Anwesen

Dorfgerichte Vorbereichs- und Hofgestaltung:

- Neugestaltung von öffentlich wirksamen Flächen (nicht an Neubauten)

z.B. Entsiegelung, Pflasterung, Grünanlagen, Hofbäume, Lattenzäune usw.

Förderung bis zu 30 %, max. 10 000 € je Anwesen





**Sanierung Fassade,
Dach, Fenster, Türen**



Rügland, Lkr. Ansbach: Sanierung Fassade, Dach, Fenster, -läden, Türen, Hofraum, Vorgarten



Vorbereichsflächen





Sanierung Scheune



Neu angelegter Vorgarten und Gebäudesanierung



Vorbereichsflächen





**Fenster prägen
entscheidend den
Baukörper**





Türen sind die Visitenkarten eines Hauses

- ◆ Sog. „einfache Dorferneuerung“
 - ▶ Voraussetzungen:
 - Begrenzte Aufgabenstellung
 - Keine Bodenordnung erforderlich
 - ▶ Vorteile:
 - Zeitgewinn
 - (Gemeinde ist Unternehmensträger)
 - ▶ Auch als Vorschaltverfahren vor umfassender Dorferneuerung zur Umsetzung einer einzelnen geeigneten und vordringlichen Maßnahme denkbar
- ◆ Oder Bewerbung für die Förderung geeigneter Einzelmaßnahmen über ELER bzw. Nachfolgeprogramm



- ◆ Das Wegenetz in der Flur stammt aus den 70iger Jahren und genügt nicht mehr den heutigen Anforderungen (Breite, Tragfähigkeit)
- ◆ Außerdem ist es nach fast 50 Jahren verbraucht
- ◆ Es sollte über ein kombiniertes Verfahren Dorferneuerung und Flurneuordnung nachgedacht werden
- ◆ Was kann Flurneuordnung leisten?



Schaffung großer Wirtschaftsflächen



vor der Flurneuordnung



nach der Flurneuordnung

Zusammenlegung von zersplittert gelegenen Grundstücken zu großen Wirtschaftsflächen unter Berücksichtigung von (schraffiert dargestellten) Pachtverhältnissen



Neu geordnete Flur

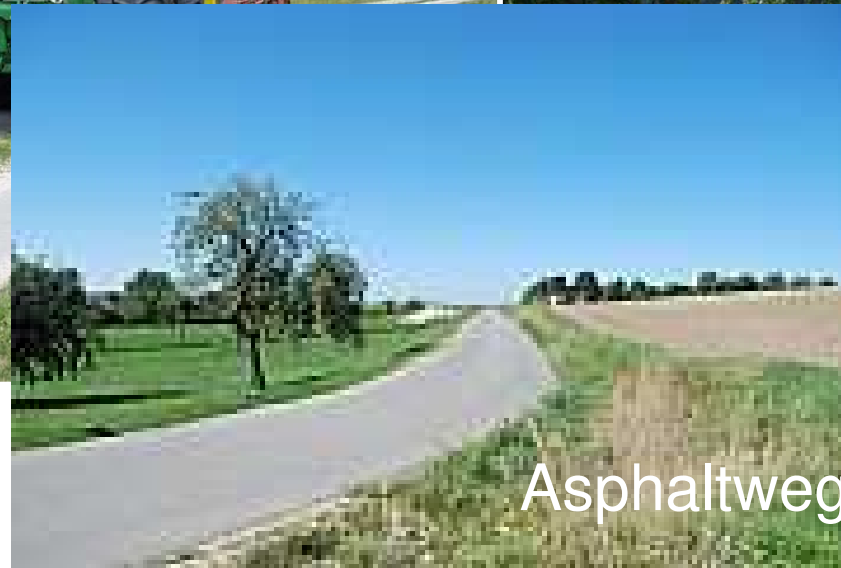


Große Wirtschaftsflächen befinden sich im Einklang mit Natur und Landschaft



Ziele der Ländlichen Entwicklung in der Flurneuordnung

Erschließung mit gut ausgebauten Wegen



Asphaltweg



Schotterweg



Ziele der Ländlichen Entwicklung in der Flurneuordnung

... auch für Erholung Suchende

Freizeitwegenetz



Freizeitwegenetz



Rastplatz



Ziele der Ländlichen Entwicklung in der Flurneuordnung

Regulierung des Wasserhaushalts



Ziele der Ländlichen Entwicklung in der Flurneuordnung

Naturschutz, Landschaftspflege



Ausführungskosten: Für Maßnahmen im gemeinschaftlichen

Interesse, z.B. für Wege, Gräben, Abmarkung, Vermessung,
Wertermittlung

▶ **Finanzierung über staatliche Zuwendungen und Beiträge der Grundeigentümer**

Die Höhe der Zuwendungen hängt

- von der LVZ ab (hier: 26,0) >>> 75 % Förderung
- Bei Umsetzung des ILEK >>> bis zu 10 % Bonus

>>> Eigenleistung unter dieser Voraussetzung min. 15 %

- ▶ bei langfristiger Verpachtung (10 Jahre ab Neuverteilung) reduziert sich dieser Beitrag um 50 %, d.h. auf **min. 7,5 %**



- ◆ Sondereigenleistung, z.B. für
 - ▶ Beseitigung von Geländehindernissen
 - ▶ Beseitigung alter Wege
 - ▶ Beträgt ca. 25 %, d.h. Förderhöhe hier: 75 %

- ◆ Dem steht jedoch der Aufbonitierungsgewinn gegenüber!



- ◆ Behördlich geleitetes Verwaltungsverfahren mit Anordnung und Schlussfeststellung
- ◆ Trägerschaft der Grundstückseigentümer

Teilnehmergemeinschaft

- Entsteht durch Flurbereinigungsbeschluss (§16 FlurbG)
- Körperschaft des öffentlichen Rechtes (§16 FlurbG)
- Teilnehmer sind die Grundstückseigentümer und die diesen gleichgestellten Erbbauberechtigten (§10 FlurbG)



Organe der Teilnehmergemeinschaft

- Teilnehmerversammlung
- Vorstand der Teilnehmergemeinschaft
 - gewählte Vorstandsmitglieder
 - 1 Vertreter der Kommune
 - 1 Beamter des ALE, zugleich
Vorstandsvorsitzender

Bürgerinnen und Bürger stehen im Mittelpunkt

Bürgermitwirkung von Anfang an

- ◆ **Freiwillig !**
- ◆ **Mitdenken**
- ◆ **Mitplanen**
- ◆ **Mitgestalten**



Sinn und Zweck der Vorbereitungsphase


1. Entscheidung pro oder contra soll aufgrund eingehender Überlegungen getroffen werden.
2. Das profunde Wissen über die örtlichen Verhältnisse soll genutzt werden.
3. Im Sinne einer neuen Bürgerkultur sollen alle in die Verantwortung genommen werden.
4. Vor der Einleitung soll ein klares Bild über das bevorstehende Verfahren vorliegen (Ziele, Maßnahmen, Kosten etc.)

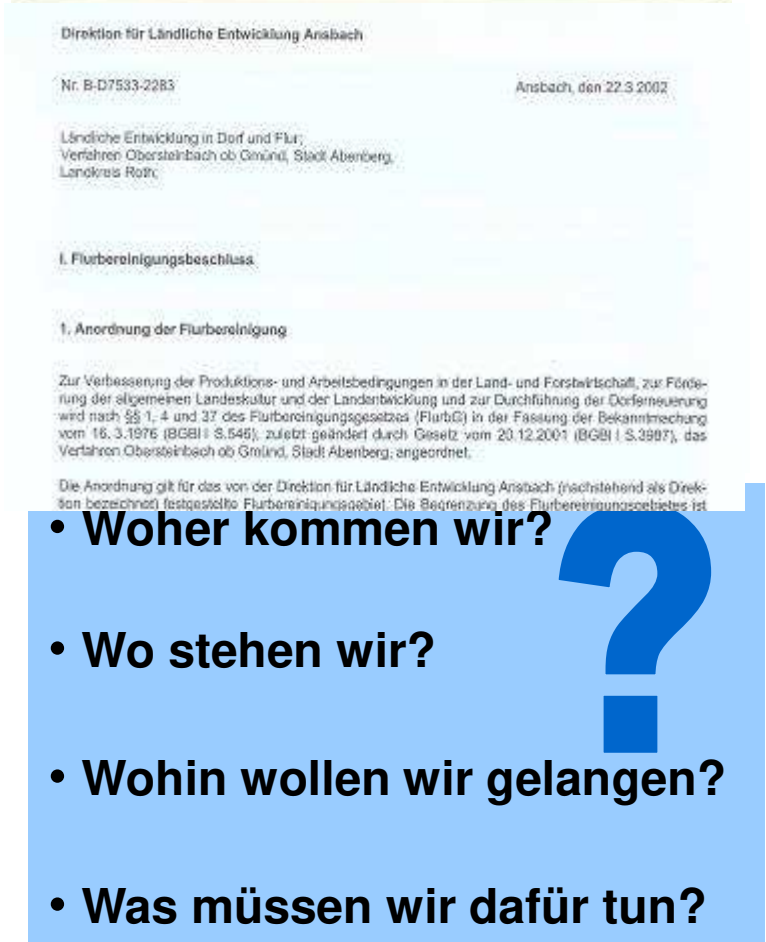
Was alle angeht, sollte von allen mitgetragen werden.

➤ **Zu gegebener Zeit folgt eine Zweite Aufklärungsversammlung**



Vorbereitungsphase mit den Bürgerinnen und Bürgern

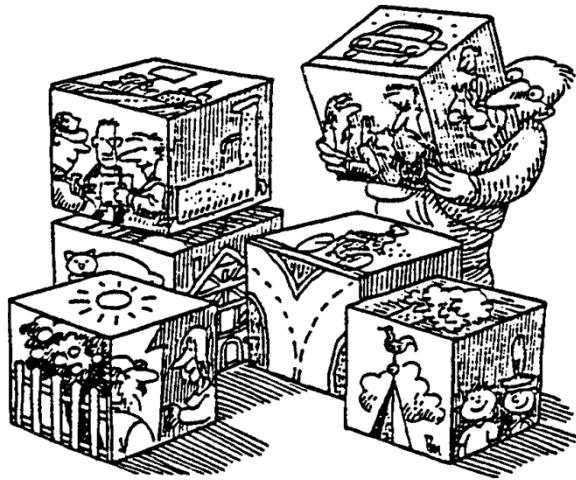
- 
1. Informationsphase
 2. Motivationsphase
 3. Schule der Dorf und Flurentwicklung
 4. Arbeitskreisarbeit
 5. Zusammenfassung und Präsentation der Ergebnisse
Verfahren ja/nein?
 6. Projektbeschreibung und Budgetfestlegung
 7. Anordnungsbeschluss



- **Woher kommen wir?**
- **Wo stehen wir?**
- **Wohin wollen wir gelangen?**
- **Was müssen wir dafür tun?**



Schule für Dorf- und Flurentwicklung in Klosterlangheim



Mitdenken
Mitreden
Mitgestalten

setzen voraus →

Mitwirken lassen!

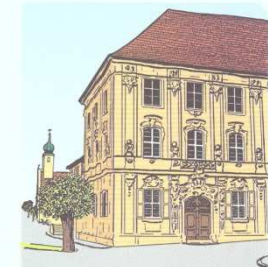
Mitwirken können!

Mitwirken wollen!

Grundseminar Dorferneuerung (und Flurneuordnung) an der SDF Klosterlangheim

**am Freitag und Samstag,
dem 08. und 09. Juni 2018**

Schule der
Dorf- und
Flurentwicklung
in Klosterlangheim



Bürgerbeteiligung in der Dorferneuerung
Informationen zum Grundseminar

Anmeldung:

**bis spätestens Freitag, den 11. Mai 2018
bei der Verwaltung der Gemeinde Burgoberbach**

max. 20 Teilnehmer



**Ich weiß nicht, ob es besser wird,
wenn es anders wird.**

**Aber es muss anders werden,
wenn es besser werden soll.**

Lichtenberg, Georg Christoph





***Vielen Dank
für Ihre
Aufmerksamkeit***

