

Flurneuordnung und
Dorferneuerung
Oberndorf 2

Landkreis
Neustadt a.d.Aisch-
Bad Windsheim

*Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Teilnehmerinnen und Teilnehmer,*

*gemäß § 5 FlurbG sind die voraussichtlich an einem Ver-
fahren nach dem Flurbereinigungsgesetz beteiligten
Grundstückseigentümer(innen) in geeigneter Weise eingehend
über das geplante Verfahren einschließlich der voraussichtlich
entstehenden Kosten aufzuklären. Dies erfolgt in der Regel im
Rahmen einer Versammlung.*

*Aktuell ist eine solche jedoch, wegen der coronabedingten
Auflagen für solche Veranstaltungen, leider nicht möglich. Wir
möchten Sie daher auf diesem Weg in schriftlicher Form ent-
sprechend informieren.*

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Stefan Schmidt

*Erster Bürgermeister
Markt Ipsheim*

gez.

Wolfgang Zilker

*Leitender Baudirektor
Amt für Ländliche Entwicklung
Mittelfranken*



Information der voraussichtlich beteiligten Grundstückseigentümer(innen) nach § 5 Flurbereinigungsgesetz (FlurbG)

1 Gründe für ein Verfahren nach dem FlurbG

Bereits 1991 hatte der Markt Ipsheim einen Antrag auf Durchführung einer Dorferneuerung gestellt. 2016 erneuerte und erweiterte der Markt Ipsheim diesen Antrag. Daraufhin wurde zwischen dem Amt für Ländliche Entwicklung (ALE) Mittelfranken und dem Markt Ipsheim ein Zeitplan vereinbart. Im Herbst 2018 startete dann die Vorbereitungsphase, in der sich Bürgerinnen und Bürger Gedanken über die weitere Entwicklung ihrer Ortschaft machten.

Ein Arbeitskreis hat sich dabei auch Gedanken über eine mögliche Flurneuordnung in der Gemarkung Oberndorf gemacht. Im Abschlussbericht der Arbeitskreise (vorgestellt in einer Bürgerversammlung im November 2019) wurden die Vorteile aufgezeigt, die eine Flurneuordnung bieten kann. Mit beteiligten Landwirten, dem Arbeitskreis Flurneuordnung, dem Bayerischen Bauernverband, dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten und dem Markt Ipsheim wurden Sondierungsgespräche geführt. Daneben hat das ALE Mittelfranken die Ausgangssituation vor Ort erhoben.



Im Ergebnis ist festzuhalten, dass mit einem kombinierten Verfahren nach dem FlurbG zur Flurneuordnung und Dorferneuerung die Arbeitsbedingungen in der Landwirtschaft (agrарstrukturelle, betriebswirtschaftliche und infrastrukturelle Gegebenheiten) sowie die Lebens-, Wohn- und Umweltverhältnisse der Bürgerinnen und Bürger (die Vorbereitungsphase lässt einen erfolgreichen Verlauf der Dorferneuerung

erwarten) nachhaltig verbessert werden können. Die gesetzlichen Voraussetzungen für die Anordnung eines solchen Verfahrens sind somit erfüllt.

2 Anhörung der Träger öffentlicher Belange

Träger öffentlicher Belange (TöB) sind die Behörden, Verbände und Organisationen, deren Interessen bzw. Aufgabenbereiche durch ein Verfahren voraussichtlich berührt werden (z.B. die Regierung von Mittelfranken und das Landratsamt Neustadt a.d. Aisch –Bad Windsheim mit ihren verschiedenen Fachbereichen, das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, die Kommune, der Bund Naturschutz usw.). Vor Anordnung eines Verfahrens sind sie deshalb anzuhören. Die TöB nehmen Stellung zu dem beabsichtigten Verfahren, und teilen das voraussichtliche Verfahrensgebiet berührende, beabsichtigte oder bereits feststehende Planungen mit. Diese Anhörung der TöB ist für das geplante Verfahren Oberndorf 2 erfolgt. Einwände gegen die Anordnung der Flurneuordnung und Dorferneuerung wurden dabei nicht erhoben.

3 Verfahrensgebiet

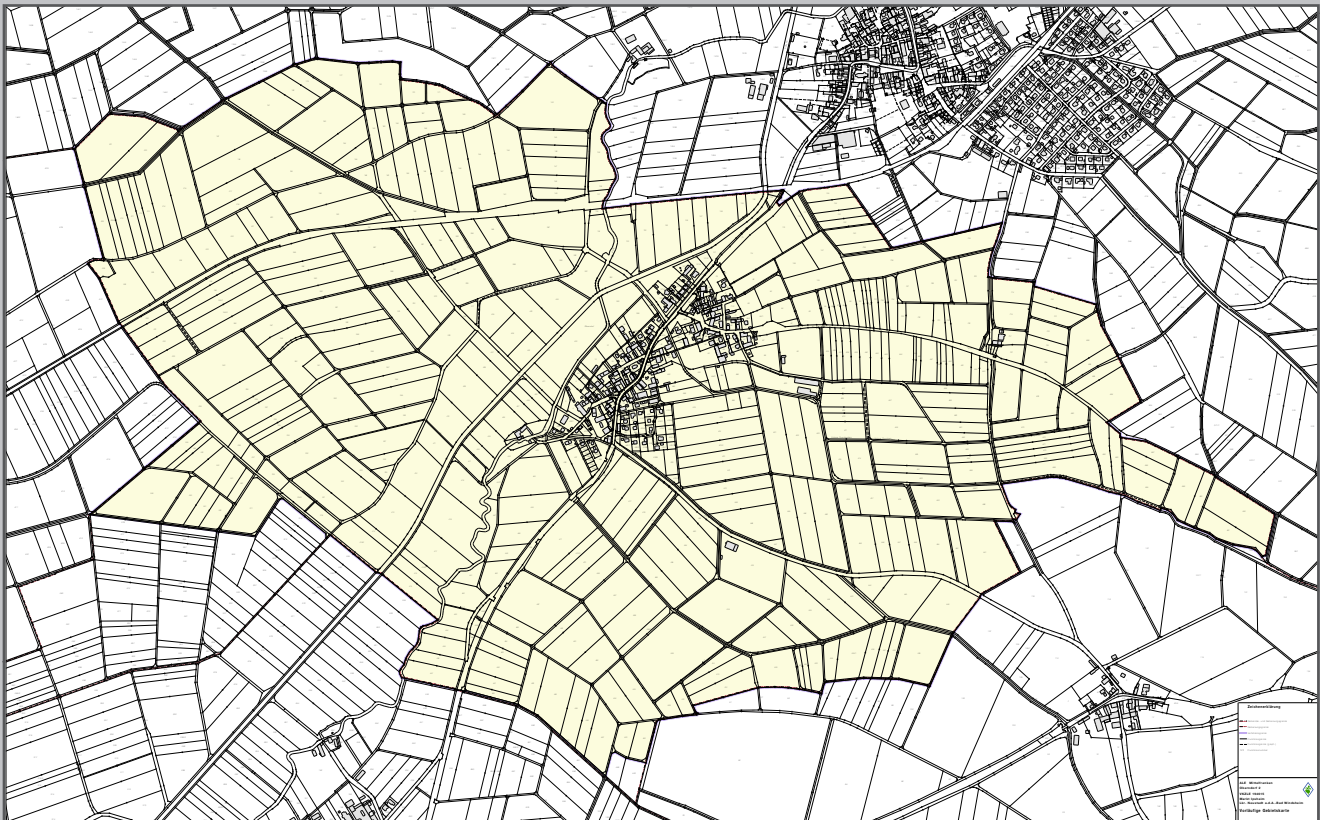
Aufgrund der vorbeschriebenen Ergebnisse werden in Absprache mit dem Markt Ipsheim die Gemarkung – mit Ausnahme der bereits im Verfahren Lenkersheim V beteiligten Flurstücke – und die Ortslage Oberndorf in das Verfahren einbezogen.



Die Gesamtfläche des Verfahrens beträgt circa 450 ha. Die Gebietskarte mit genauer Darstellung der Flurstücke des Verfahrensgebietes können Sie auf der Internetseite des ALE Mittelfranken (www.laentwicklung.bayern.de/mittelfranken)

sowie auf der Homepage des Marktes Ipsheim (www.ipsheim.de) einsehen.

Karte des Verfahrensgebietes



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

4 Fördergebiet für private Maßnahmen in der Dorferneuerung

Abweichend vom Verfahrensgebiet wird für die Ortschaft Oberndorf ein Fördergebiet für private Maßnahmen in der Dorferneuerung festgelegt. Die Grundstückseigentümer(innen) der Anwesen innerhalb des Fördergebietes haben die Möglichkeit, für deren Erhaltung, Sanierung, Umnutzung etc. eine Förderung nach den Dorferneuerungsrichtlinien zu beantragen.

Ein Antrag auf Förderung von privaten Maßnahmen in der Dorferneuerung ist frühestens ab dem Tag der Anordnung des Verfahrens möglich. Das Faltblatt mit den entsprechenden Informationen zur Förderung

finden Sie ebenfalls auf den oben genannten Webseiten oder Sie erhalten es in ausgedruckter Form im Rathaus in Ipsheim.

Ihre Ansprechpartner am Amt für Ländliche Entwicklung Mittelfranken
 für die Landreise Ansbach-Süd, Nürnberger Land, Roth, Weizsäckung-Güntherhausen
 Fabian Bogenweber - Tel. 0981 591-455
 für die Landreise Ansbach-Nord, Erlangen-Hochstadt, Forth, Neustadt a. d. Aisch-Süd-Weizsäckung
 Monika Rogowski - Tel. 0981 591-456
 für Vorberichts- und Hofräume
 Lothar Bauer - Tel. 0981 591-451
 für Ersatz- und Neubauten, Baugestaltung
 NH - Tel. 0981 591-453
 für Förderbescheide, Verwaltung
 Andrea Schlicht - Tel. 0981 591-452
 Sprechzeiten sind von Montag bis Donnerstag, 9:30 Uhr - 11:30 Uhr oder nach Terminvereinbarung
 Fax: 0981 591-600
Sprechstunde bei den Ämtern für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten in:
 Herbruck: nach Terminvereinbarung
 Neustadt a.d.A.: nach Terminvereinbarung
 Uffenheim: nach Terminvereinbarung
 Weizsäckung: nach Terminvereinbarung



So erreichen Sie uns
 Das Amt für Ländliche Entwicklung Mittelfranken liegt im südlichen Stadtgebiet von Ansbach unmittelbar an der Bundesstraße 913 in Richtung Güntherhausen bzw. zur Ansbachmehlschnecke-Ansbach.
 Mit dem Auto
 Das Amt ist mit dem Pkw aus allen Richtungen leicht erreichbar. Besucherparkplätze stehen vor dem Hauptgebäude in ausreichendem Umfang zur Verfügung.
 Mit öffentlichen Verkehrsmitteln
 Buslinien 736, 753 und 762, Haltestelle „Furberneuerung“ oder Linie 752, Haltestelle „Stettiner Straße“ vom Bahnhof Ansbach bis das Amt über den Südring zu Fuß in wenigen Minuten erreichbar.



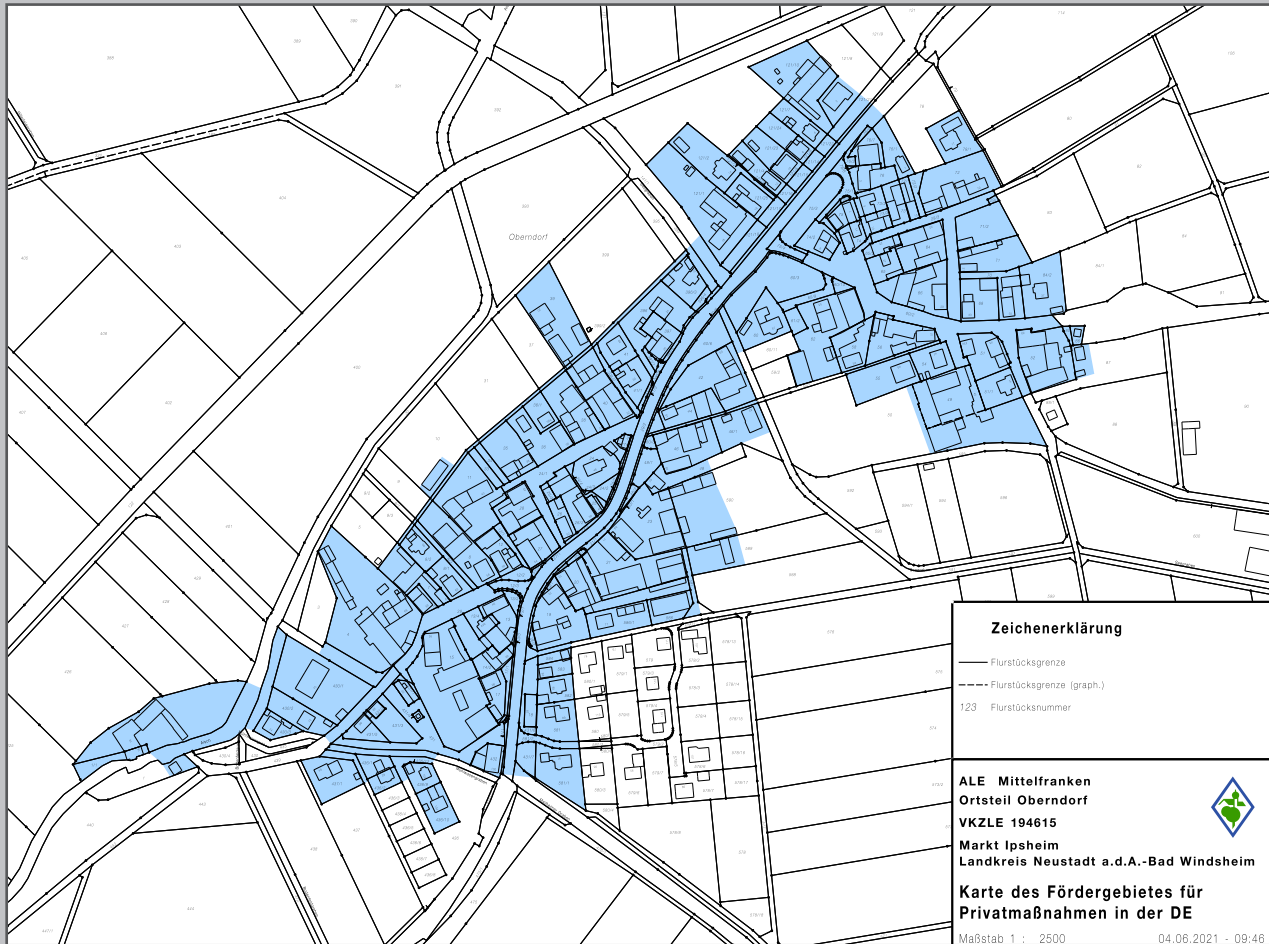
Information
Förderung von Privatmaßnahmen in der Dorferneuerung



Ländliche Entwicklung in Bayern
 Amt für Ländliche Entwicklung Mittelfranken
 Philipp-Zorn-Straße 27, 91522 Ansbach
 Telefon: 0981 591-451 Fax: 0981 591-600
 poststelle@ale-mf.bayern.de
 www.laentwicklung.bayern.de



Karte des Fördergebietes für Privatmaßnahmen in der Dorferneuerung



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

5 Teilnehmergeinschaft, Teilnehmersammlung und Vorstand

Mit der Anordnung des Verfahrens entsteht die Teilnehmergeinschaft (TG) als Körperschaft des öffentlichen Rechts. Sie wird von den Eigentümer(inne)n der zum Verfahrensgebiet gehörenden Grundstücke sowie den, diesen gleichstehenden, Erbbauberechtigten gebildet und trägt den Namen **Oberndorf 2**.

Die Organe der TG sind die Teilnehmersammlung und der Vorstand. Der Vorstand besteht aus den gewählten (oder bestellten) Mitgliedern und dem vom ALE Mittelfranken bestimmten Vorsitzenden. Da Maßnahmen der Dorferneuerung durchgeführt werden, gehört auch eine den Markt Ipsheim vertretende Person (die dieser selbst bestimmt) dem Vorstand kraft Gesetzes an.

Die Teilnehmersammlung wählt die Mitglieder des Vorstandes und deren Stellvertreter(innen). Es sollen 6 Vorstandsmitglieder und 6 Stellvertreter(innen), also insgesamt 12 Personen in den Vorstand gewählt werden.

Zur Vorbereitung der Vorstandswahl wird der Markt Ipsheim mit Anordnung des Verfahrens darum gebeten, Wahlvorschläge mit Namen und Adressen möglicher Kandidat(inn)en zu benennen und diese dem ALE Mittelfranken rechtzeitig vor der Wahl zu übermitteln. Bitte überlegen Sie, ob Sie sich für das Ehrenamt als Vorstandsmitglied oder Stellvertreter(in) zur Verfügung stellen wollen. Die Wahl wird nach Anordnung des Verfahrens vom ALE Mittelfranken voraussichtlich im Frühjahr 2022 durchgeführt werden. Über den Ablauf erhalten Sie vor deren Durchführung rechtzeitig noch weitere Informationen.

6 Aufgaben der Teilnehmergeinschaft

Die TG nimmt nach dem FlurbG die gemeinschaftlichen Aufgaben der Teilnehmer(innen) wahr (eigener Aufgabenbereich). Darüber hinaus sind ihr auch staatliche Aufgaben und Befugnisse übertragen (übertragener Wirkungskreis/-bereich).

Im eigenen Aufgabenbereich handelt die TG im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften nach eigenem Ermessen. Zu den eigenen Aufgaben gehören z.B. die Herstellung der gemeinschaftlichen Anlagen im Dorf, wie Straßen, Wege, Gewässer, Plätze und Grünanlagen.

Im übertragenen Wirkungskreis ist die TG vor allem für die Neugestaltung des Verfahrensgebietes auf der Grundlage der mit der Anordnung vom ALE Mittelfranken erarbeiteten Projektbeschreibung und aufgestellten Neugestaltungsgrundsätze verantwortlich. Für diese staatlichen Aufgaben hat die TG die verfahrensrechtliche Stellung der Flurbereinigungsbehörde. Zu den übertragenen Aufgaben gehören u.a. die Aufstellung des Plans über die gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen sowie die Aufstellung und Ausführung des Flurbereinigungsplans.

7 Ablauf des Verfahrens

Nach der Anordnung des Verfahrens (etwa Oktober 2021) wählen die Teilnehmer(innen) in einem Wahltermin (etwa März 2022) die Mitglieder des Vorstandes und deren Stellvertreter(innen).



Der Vorstand stellt im Benehmen mit den Teilnehmer(inne)n, dem Markt und den Trägern öf-

fentlicher Belange den Plan über die gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen auf (etwa 2022 bis 2024). Dieser enthält die in Dorf und Flur vorgesehenen Maßnahmen. Er sorgt für deren Umsetzung (etwa ab 2024) und veranlasst alle für die Durchführung des Verfahrens notwendigen Ausführungen.

Für Eingriffe in den Naturhaushalt sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach den naturschutzrechtlichen Bestimmungen zu leisten. Dazu wird eine Landschaftsplanung erarbeitet, die Bestandteil des Plans über die gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen wird.

Um Maßnahmen der Bodenordnung (geplant 2029) durchführen zu können ermittelt der Vorstand den Wert der alten Grundstücke im Verfahrensgebiet (Wertermittlung – etwa 2025/2026) unter Beiziehung von Sachverständigen.

Der Vorstand ist auch für den Erlass des Flurbereinigungsplans, in dem die Ergebnisse des Verfahrens zusammengefasst werden, sowie für dessen Ausführung zuständig.

Wenn der Flurbereinigungsplan unanfechtbar geworden ist, erlässt das ALE Mittelfranken die Ausführungsanordnung (etwa 2032). Erst mit dieser erlangen die Regelungen und Festsetzungen des Flurbereinigungsplans endgültige Rechtskraft.

Wenn alle Aufgaben im Verfahren erfüllt und alle erforderlichen Maßnahmen umgesetzt wurden, wird das Verfahren mit der Schlussfeststellung (etwa 2035) abgeschlossen werden.

Die wesentlichen Verfahrensschritte werden von der Teilnehmergeinschaft oder dem ALE Mittelfranken durch Verwaltungsakte verfügt. Diese werden häufig öffentlich bekannt gegeben und können von den Teilnehmer(inne)n durch Rechtsbehelfe (Widerspruch und ggf. Klage) angefochten werden

8 Flurneuordnung

Flurneuordnung ermöglicht Neugestaltung im gesamten Verfahrensgebiet. Das Maßnahmenpektrum umfasst den ländlichen Wegebau (einschließlich notwendiger Brücken), die naturnahe Gestaltung

von Gewässern, Gräben und Rückhaltungen, die Gestaltung und Entwicklung der Landschaft, die nachhaltige Verbesserung des Naturhaushalts, den Bodenschutz, den Bereich Freizeit und Erholung sowie die Bodenreueordnung.

Die Ergebnisse der Vorbereitungsphase lassen für das anstehende Verfahren Oberndorf 2 insbesondere folgende Schwerpunkte erkennen:



- Ertüchtigung und Neubau von Wirtschaftswegen,
- Neubau tragfähiger Brücken an Aisch und Flutkanal,
- Zusammenlegung von Flurstücken zur Arbeitszeiterparnis, Wertsteigerung und Sicherstellung der Verpachtungsmöglichkeiten,
- Anlage von Wasserrückhaltungen in der Fläche,
- Schaffung von geeigneten Landschaftselementen (Biotope),
- Maßnahmen für Freizeit und Erholung sowie
- Neuabmarkung des Verfahrensgebietes.

Das Land für die gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen haben die Teilnehmer(innen) durch Landabzug von ihrem Eigentum/ ihrem Land aufzubringen, soweit es nicht durch schon bestehende Anlagen gleicher Art bereits vorhanden ist. Der Landabzug wird für das geplante Verfahren Oberndorf 2, bei dem es sich um ein sogenanntes Zweitverfahren handelt, voraussichtlich (erfahrungsgemäß) ein bis zwei Prozent des Wertes der alten Grundstücke betragen.

8.1 Voraussichtlich anfallende Kosten

Die persönlichen und sächlichen Kosten der Behördenorganisation (Verfahrenskosten) trägt das Land. Das umfasst den Einsatz von Personal und Material seitens des ALE Mittelfranken.

Die ansonsten zur Ausführung des Verfahrens erforderlichen Aufwendungen fallen der TG zur Last (Ausführungskosten). Beabsichtigte Baumaßnahmen der TG und deren Finanzierung müssen durch das ALE Mittelfranken genehmigt werden.

Für die Flurneueordnung werden derzeit Gesamtausgaben in Höhe von circa 2,6 Mio. € veranschlagt (also etwa 5 800 €/ ha). Die staatliche Förderung für diese Ausgaben beträgt derzeit 85 Prozent. Die Eigenleistung, d.h. der von den Teilnehmer(inne)n zu tragende Teil der Kosten, beträgt gemäß den Finanzierungsrichtlinien derzeit 15 Prozent, also insgesamt 390 000 € der veranschlagten Gesamtausgaben.

Davon übernehmen der Markt Ipsheim 80 000 € und die Jagdgenossenschaft 30 000 €. Entsprechende Beschlüsse liegen bereits vor. Somit verbleibt für die Teilnehmer(innen) ein Betrag von derzeit circa 280 000 €, der von ihnen insgesamt zu tragen sein wird.

Die Gesamtfläche des Verfahrens beträgt ungefähr 450 ha. Als Flächen, für die die Teilnehmer(innen) zu Beiträgen herangezogen werden können, werden derzeit circa 400 ha angenommen. Daraus ergibt sich derzeit ein Kostenbeitrag von circa 700 €/ ha Beitragsfläche.



8.2 Förderung der Beitragsübernahme bei langfristiger Verpachtung

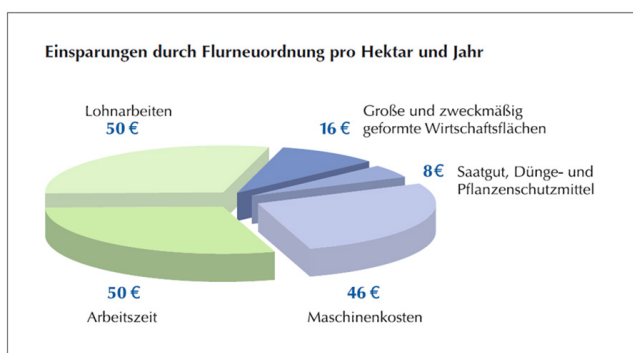
Teilnehmer(innen), die ihre Flächen ab dem Zeitpunkt der Neuverteilung auf die Dauer von 10 Jahren langfristig an eine(n) Landwirt(in) verpachten, können nach den Finanzierungsrichtlinien eine Ermäßigung von 50 Prozent ihrer finanziellen Beitragspflicht erhalten. Über die insoweit bestehende Fördermöglichkeit wird im Laufe des Verfahrens noch genauer informiert werden. Bei Erhalt der Förderung verringert sich der Kostenbeitrag für diese Teilnehmer(innen) dann auf circa 350 €/ha Beitragsfläche. Diese Beitragsermäßigung wird mit staatlichen Fördermitteln finanziert und geht nicht zu Lasten der übrigen Teilnehmer(innen).

8.3 Flurneuordnung in Oberndorf aus landwirtschaftlicher Sicht

Eine Flurneuordnung (Bodenordnung) trägt in vielfältiger Weise zur Verbesserung der Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Land- und Forstwirtschaft bei.

Wirtschaftliche, gesellschaftliche und klimarelevante Vorteile entstehen nicht nur bei den Flächenbewirtschafter(inne)n, sondern auch bei den Eigentümer(inne)n der Flächen, dem Markt und nicht zuletzt für die Umwelt.

Für aktive Flächenbewirtschafter(innen) errechnet sich, nach Auswertung abgeschlossener Flurneuordnungen durch die Technische Universität München, aufgrund von besser abgeformten und zusammengelegten Grundstücken und einem zukunftsfähigen, neuen Wegenetz ein Einsparpotential in Höhe von bis zu 170 €/ha/Jahr.



♦ Für die Landwirte in Bayern entstehen durch die Flurneuordnung beachtliche wirtschaftliche Vorteile. Insgesamt ergeben sich Einsparungen in Höhe von durchschnittlich 170 Euro pro Hektar und Jahr.

Für die Eigentümer(innen) der Grundstücke, die ihre Flächen nicht selbst bewirtschaften, ergibt sich mit der Flurneuordnung eine Entflechtung von Nutzungskonflikten, die Herstellung von Rechtssicherheit sowie eine bessere Verwertungsmöglichkeit von Grund und Boden bei Verpachtung oder Verkauf.

Für den Markt spart ein erneuertes, auf gut 30 Jahre ausgelegtes, Wegenetz in den ersten zehn Jahren laufende Unterhaltungskosten ein.

Durch Infrastrukturmaßnahmen ergeben sich vielerlei regionalwirtschaftliche Effekte z. B. im Bereich des Fremdenverkehrs oder der Stärkung der Identität des Dorfes.

Nicht zuletzt profitiert die Umwelt durch CO₂-Reduktion bei Dieseleinsparung infolge Verkürzung der Wege- und Rüstzeiten, Steigerung der Biodiversität und des Artenschutzes durch Verbesserung der Biotopvernetzung (z.B. durch Abpufferung der Wasserläufe und somit besserer Gewässerqualität).



9 Dorferneuerung

Durch die Dorferneuerung können örtliche Rahmenbedingungen für die Landwirtschaft verbessert, das Bewusstsein für die dörfliche Lebenskultur und das soziale Miteinander vertieft, Potentiale der ländlichen Räume gestärkt, die Innenentwicklung der Dörfer und der sparsame Umgang mit Grund und Boden gefördert, der eigenständige Charakter ländlicher Siedlungen erhalten sowie z.B. Beiträge zum Klimaschutz, zur Energiewende, Grundversorgung, Mobilität und Barrierefreiheit geleistet werden.

Das umfasst etwa die Schaffung sozialer Treffpunkte

(z.B. Dorfgemeinschaftshaus), die Umnutzung von leerstehenden Gebäuden, die Gestaltung von Plätzen und Straßenräumen, aber auch Maßnahmen für die Dorfökologie (z.B. Dorfweiher) und die Förderung von Privatmaßnahmen.

Grundlage für den Dorferneuerungsplan (er enthält die Maßnahmen, die umgesetzt werden sollen und ist Teil des Plans über die gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen) sind die Ergebnisse der Arbeitskreise aus der Vorbereitungsphase.

9.1 Förderung der Dorferneuerung

Die Maßnahmen der Dorferneuerung, die durch die TG oder den Markt ausgeführt werden, werden mit staatlichen Zuschüssen gefördert. Der mögliche Förderhöchstsatz richtet sich dabei nach der Finanzkraft der Kommune bezogen auf deren Einwohnerzahl. Dieser Wert wird auf der Grundlage von Daten des Bayerischen Landesamts für Statistik jährlich neu bestimmt. Die Summe der Fördermittel (Zuschüsse) für Maßnahmen der Dorferneuerung im Verfahren Oberndorf 2 wird im Zeitpunkt der Anordnung auf 0,8 Mio. € festgesetzt.

Nicht durch Fördermittel abgedeckte Kostenanteile sind grundsätzlich durch den Markt Ipsheim aufzubringen.

In der Dorferneuerung haben die Grundstückseigentümer(innen) die Möglichkeit, für Erhalt, Sanierung, Umnutzung etc. ihrer privaten Anwesen eine Förderung nach den Dorferneuerungsrichtlinien zu beantragen (sogenannte Privatmaßnahmen). Hierzu wird es im Laufe des Verfahrens noch weitere, aus-

fürliche Informationen geben. Die Fördermittel für die privaten Maßnahmen werden zusätzlich zu der oben genannten Summe von 0,8 Mio. € bereitgestellt.

10 Weitere Informationen

Informationen zur Ländlichen Entwicklung finden Sie auch auf der Internetseite der Bayerischen Verwaltung für Ländliche Entwicklung (www.landentwicklung.bayern.de) bzw. des ALE Mittelfranken (www.landentwicklung.bayern.de/mittelfranken).

Haben Sie spezielle Fragen zum Verfahren Oberndorf 2? Dann können Sie sich an den Ersten Bürgermeister des Marktes Ipsheim, Herrn Stefan Schmidt (Tel.: 09846 9797 0; E-Mail: info@ipsheim.de), oder am ALE Mittelfranken an den zuständigen Projektleiter, Herrn Wolfgang Koschny (Tel.: 0981 591 345; E-Mail: wolfgang.koschny@ale-mfr.bayern.de), bzw. den zuständigen Abteilungsleiter, Herrn Wolfgang Zilker (Tel.: 0981 591 300; E-Mail: wolfgang.zilker@ale-mfr.bayern.de), wenden.

Antworten auf Fragen von allgemeinem Interesse, die wir bis Ende August 2021 erhalten, werden wir Ihnen in einer Zusammenfassung in geeigneter Form zukommen lassen.

11 Bekanntmachung der Anordnung des Verfahrens

Die Anordnung des Verfahrens Flurneuordnung und Dorferneuerung Oberndorf 2 wird im Markt Ipsheim und allen angrenzenden Kommunen öffentlich bekanntgemacht werden. Dort können dann der Flurbereinigungsbeschluss, die Karte des Verfahrensgebiets und die Karte des Fördergebiets für Privatmaßnahmen in der Dorferneuerung eingesehen werden.

Ebenso finden Sie diese Unterlagen auf der Internetseite des ALE Mittelfranken.

