



# Flurneuordnung für die Ortslage?

Christian Helfert  
Richard Frank

Gemeinsame Dienststelle Flurneuordnung

Altheim, 10.06.2020



# Agenda

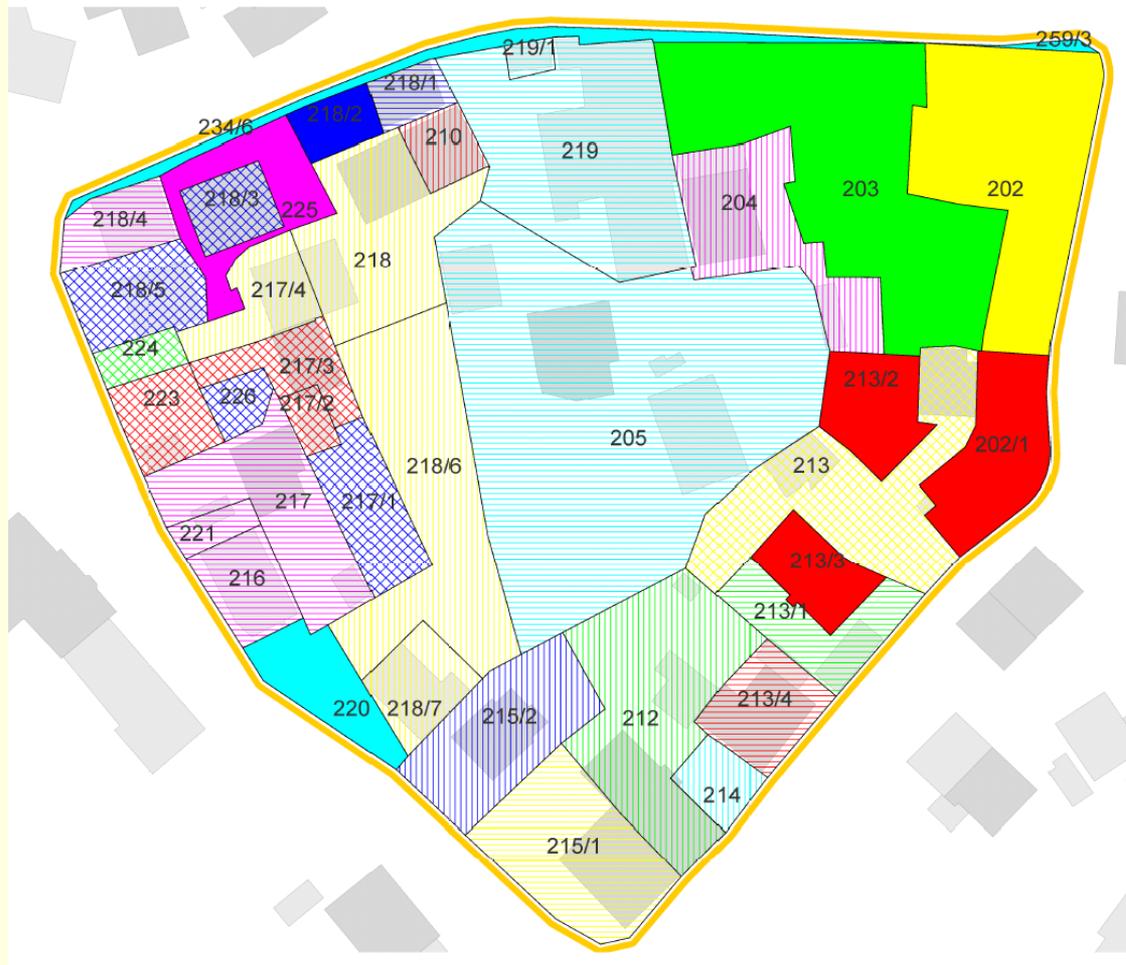
- Hemmnisse in der Ortsmitte
- Veränderungen?
- Praktische Beispiele
- Ablauf eines Vereinfachten Verfahrens nach § 86 FlurbG in der Ortslage
- Kosten und Finanzierung
- Bachgasse Altheim







# Hemmnisse in der Ortsmitte

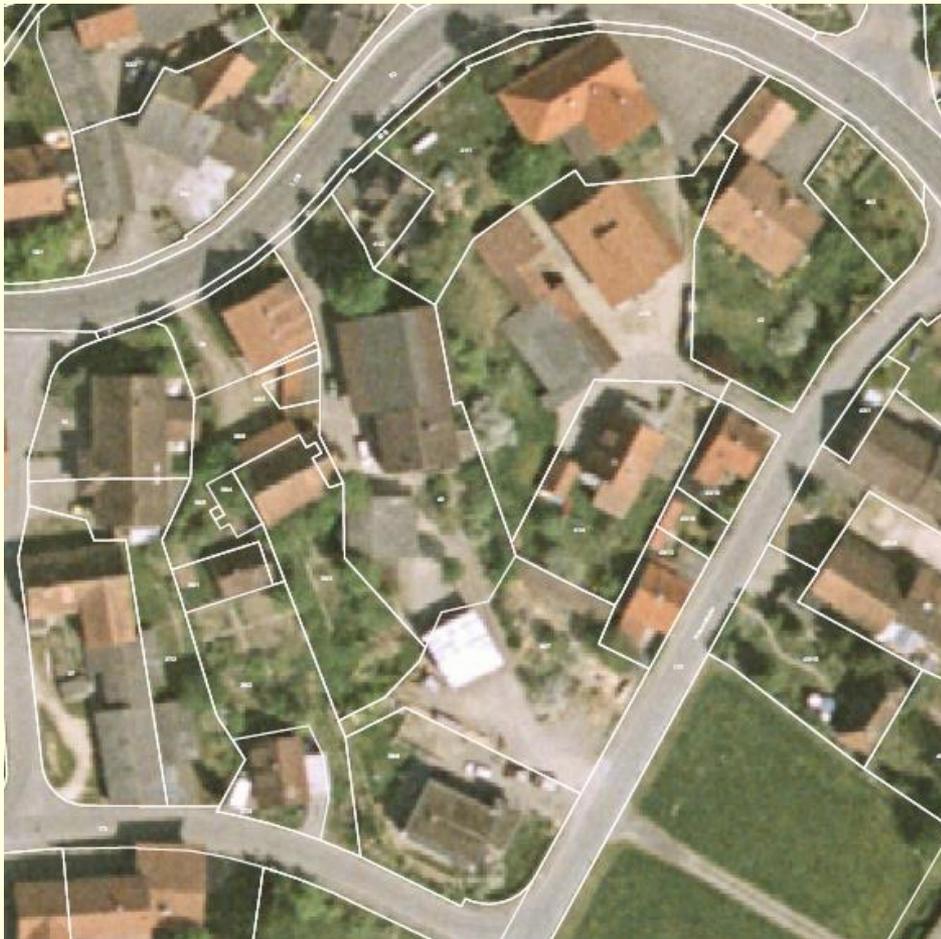


## Weitere Defizite:

- gemeinschaftliches Eigentum
- alte Nutzungsrechte
- Grenzüberbauung
- unklare Rechtsverhältnisse
- unklare Ver- und Entsorgungslage



# Hemmnisse in der Ortsmitte



ABER:

Charme und  
Charakter

lebens- und  
liebenswert...



# Veränderungen?

---

Verbesserungen der Grundstücksnutzung in der Ortsmitte sind / wären möglich durch:

- Einigung mit den Nachbarn, notarieller Vertrag, Vermessung, Grundbucheintragung
- (Freiwillige) Umlegung (BauGB)
- Flurneuordnungsverfahren (FlurbG)

# Veränderungen?



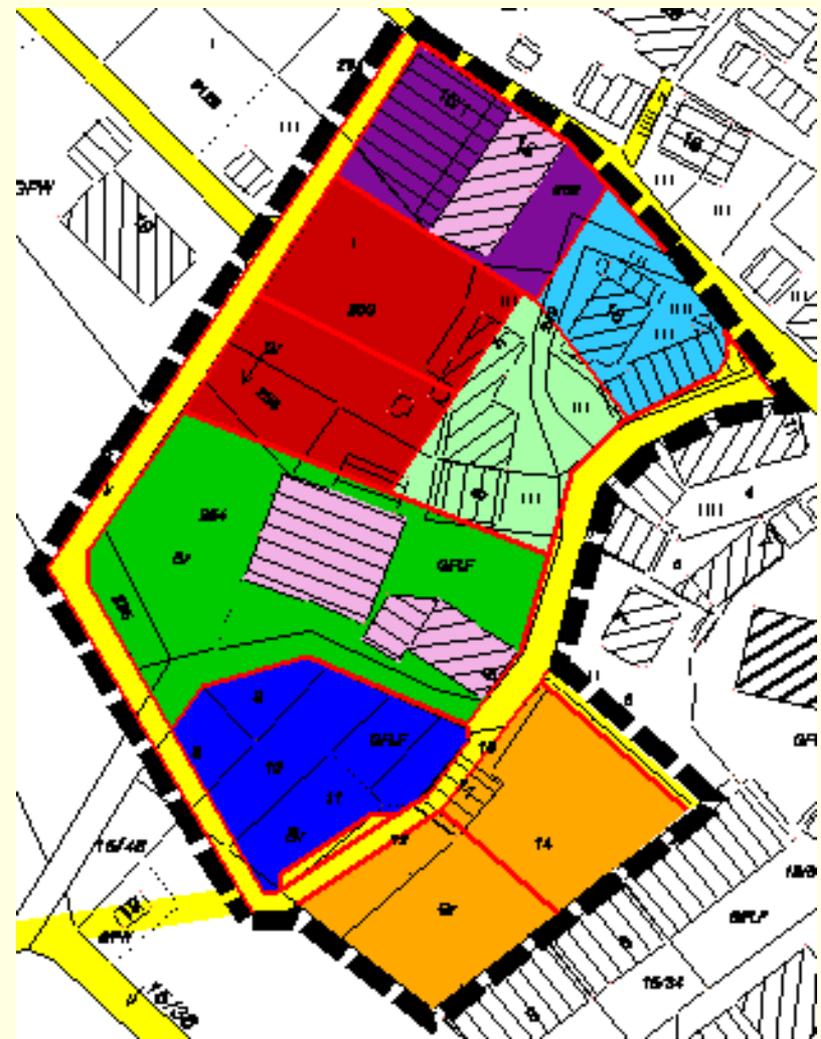
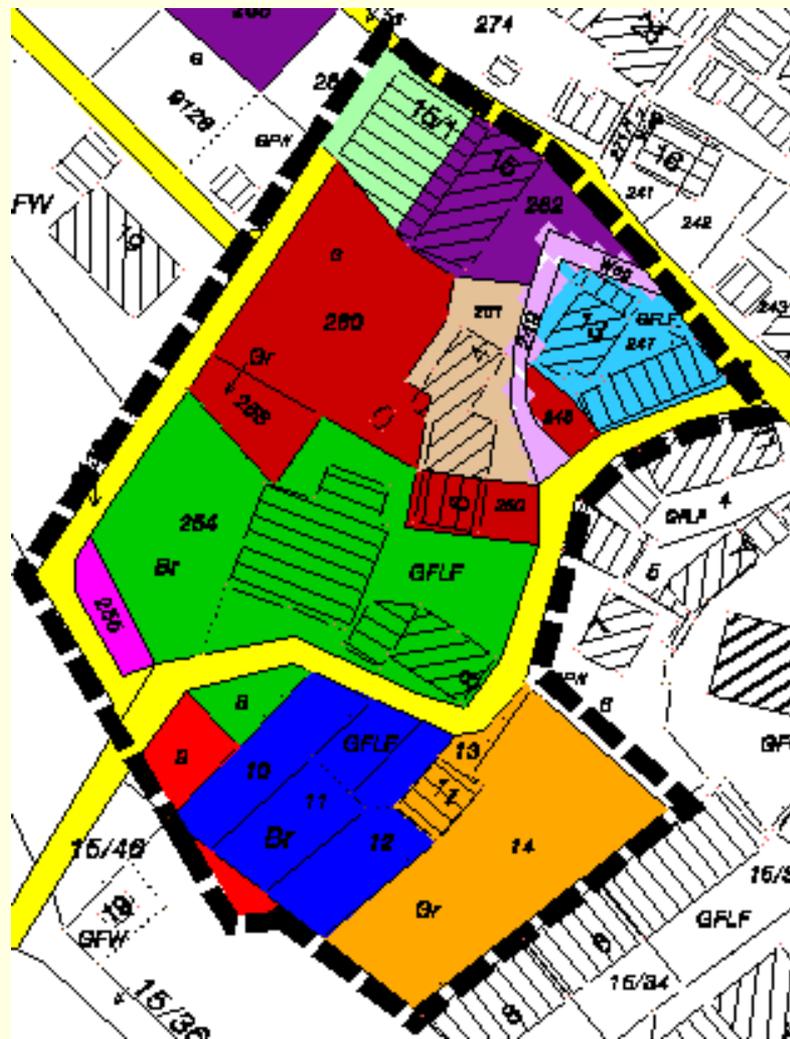
# Veränderungen?



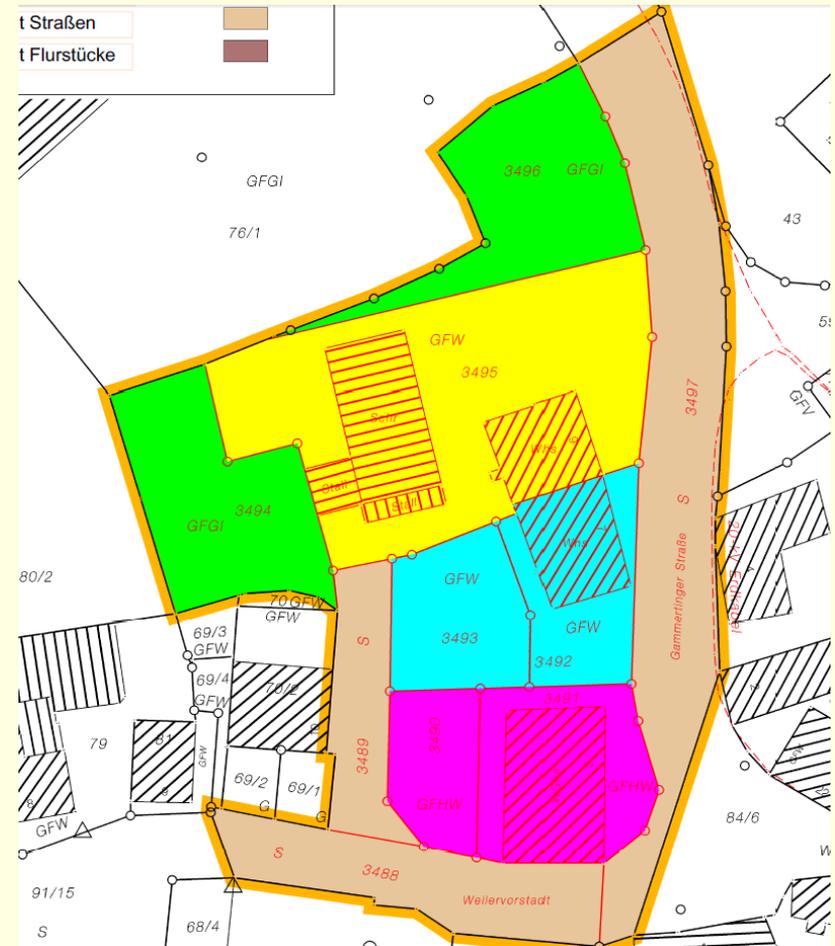
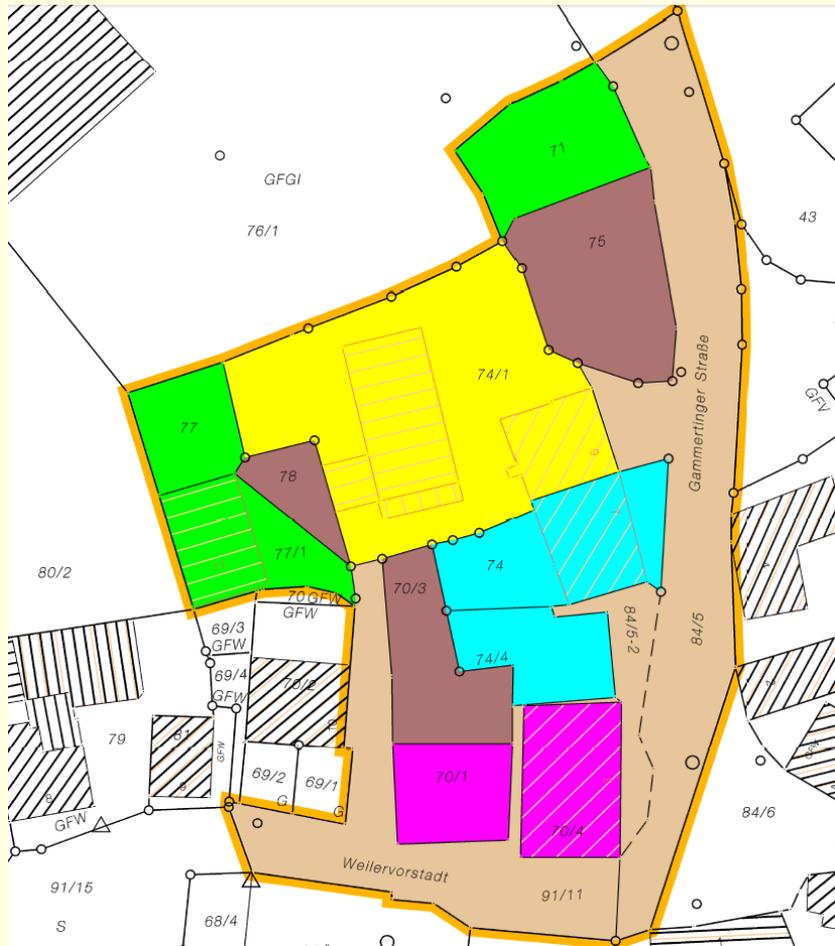
Wohnumfeld  
Wohnwert?  
Grundstückswert?



# Beispiel 1



# Beispiel 2



# Beispiel 3







# Vereinfachtes Verfahren

- § 86 FlurbG: Ein vereinfachtes Flurbereinigungsverfahren kann eingeleitet werden, um Maßnahmen... der Dorferneuerung ... zu ermöglichen oder auszuführen.
- Grundsatz in der Ortslage:

→ **Freiwilligkeit**



# Verfahrensablauf

## Vorarbeiten:

- Vorgespräch mit dem Gemeinderat –  
Bereitschaft zur Projektfinanzierung,  
Landzwischenenerwerb (28.05.2020)
- Informationsversammlung für Grundstückseigentümer (heute)
- Festlegung der Projektziele
- Prüfung der Mitwirkungsbereitschaft  
(Freiwilligkeit)
- Gemeinderatsbeschluss
- Arbeitsprogramm MLR



# Verfahrensablauf

- Aufklärung der Teilnehmer
- Bewertung des Flurneuordnungsgebietes
- Gespräche mit den Eigentümern /  
Abmarkungsvorschläge / Vereinbarungen
- Vermessung und Abmarkung der  
Grundstücke





# Verfahrensablauf

- Formelle Bekanntgabe des Flurbereinigungsplans und der Wertermittlung
- Ausführungsanordnung
- Berichtigung der öffentlichen Bücher
- Schlussfeststellung





# Kosten und Finanzierung

## Kostenanteil Flurneuordnung

■ Moderation Flurneuordnung	-,-
■ Vermessung des Gebietes	1.500,-
■ Kaufverträge	-,-
■ Grundbuch- und Katastereintragung	-,-
■ Teilnehmergeinschaft	1.500,-
■ Eventuelle Bau-/Pflanzmaßnahmen	

## Finanzierung

■ Zuschüsse (ca. 2/3 der Kosten)	2.000,-
■ Eigenanteil	1.000,-

Messdifferenz / Grunderwerbskosten und -steuer

# Projektaufgaben der Gemeinde



- Mitgestalter, Begleiter des Projektes
- Übernahme der Flurneuordnungskosten
- Landzwischenenerwerb
- Abbruch von Gebäuden
- Übernahme Messdifferenz

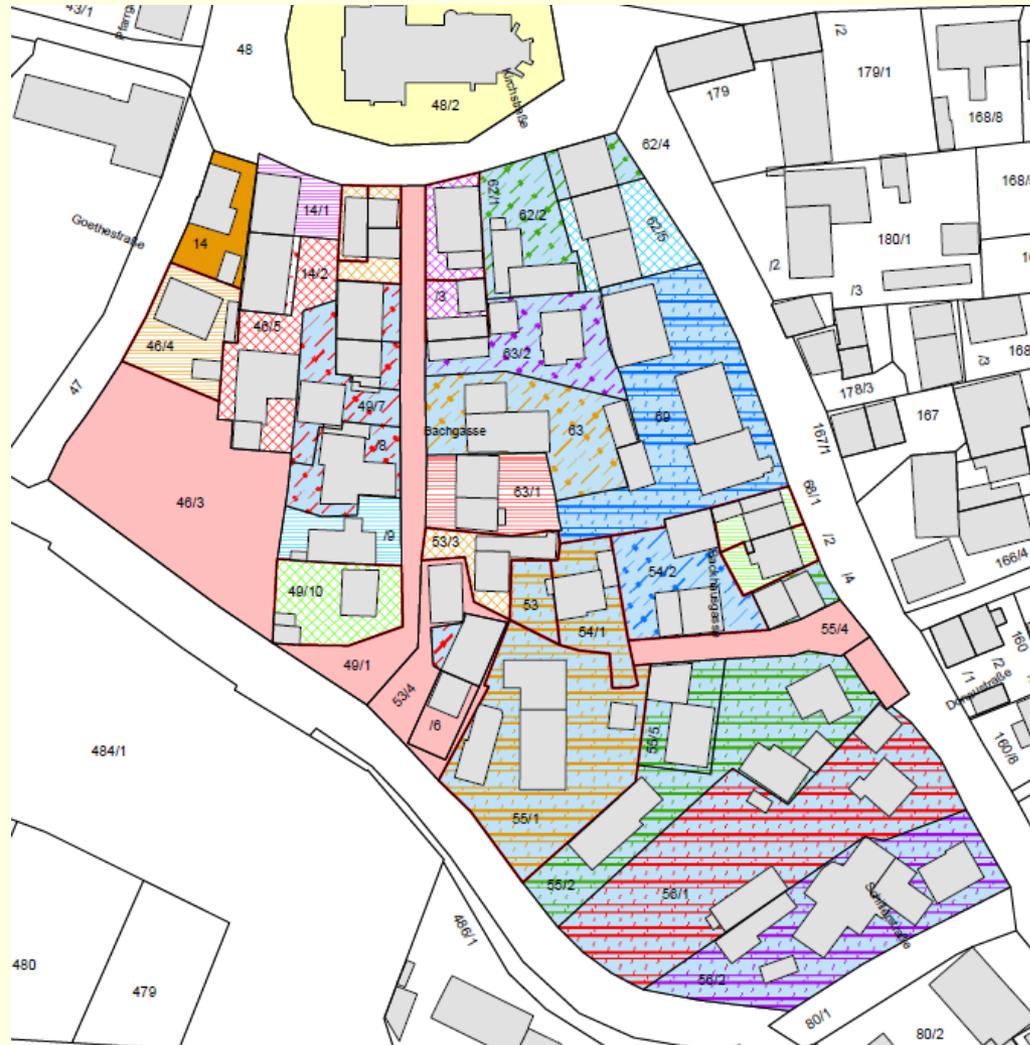




# Bachgasse Altheim



# Analyse Eigentumsverhältnisse



# Neuordnungsbedarf in Altheim?



- Fehlende Erschließung
- Ungünstige Grundstücksformen
- Historische Wegeflurstücke
- Grenzüberbauungen
- Fehlender Grenzabstand
- Evtl. gemeinschaftliches Eigentum

