

Amt für Ländliche Entwicklung



Ländliche Entwicklung in Bayern

Aufklärungsveranstaltung

**geplante Flurneuordnung Michelfeld 3
Anhörungstermin nach § 5 FlurbG**

Johannes Krüger, Adrian Meyer-Spelbrink



Anlass für die heutige Versammlung

§ 5 FlurbG

Vor der Anordnung der Flurbereinigung sind die voraussichtlich beteiligten Grundstückseigentümer in geeigneter Weise eingehend über das geplante Flurbereinigungsverfahren einschließlich der voraussichtlich entstehenden Kosten aufzuklären.



Tagesordnung

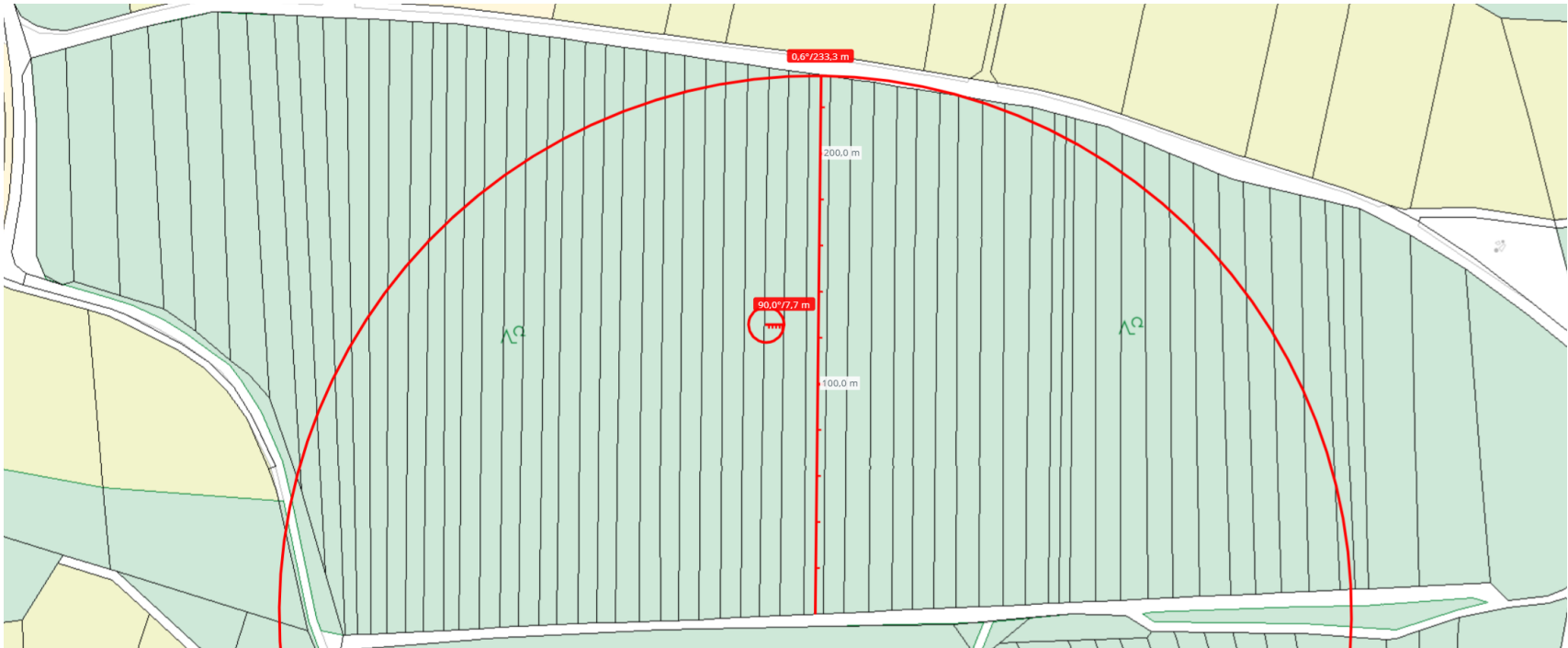
1. Gründe/Ziele der Waldneuordnung
2. Flurneuordnung – ein gesetzlich geregeltes Verfahren
3. Durchführung der Waldneuordnung
4. Verfahrensgebiet
5. Geplante Maßnahmen
6. Kosten, Finanzierung und Abzug
7. Ausblick
8. Hinweise
9. Diskussion



1. Gründe für die Waldneuordnung

- ◆ Kleine Grundstücke, tlw. ungünstig geformt
- ◆ Starke Besitzzersplitterung
- ◆ z.T. schwierige Eigentums- und Rechtsverhältnisse (Anteils-, Erbengemeinschaften u.a.)
- ◆ Fehlende rechtlich gesicherte Weganschlüsse
- ◆ z.T. unklare Grundstücksgrenzen → Rechtsunsicherheit
- ◆ Kostenintensive Waldbewirtschaftung
- ◆ z.T. unterlassene Waldpflege

1. Gründe für die Waldneuordnung



Flurstücke meist schmaler als 10 m; Länge oft über 200 m

1. Gründe für die Waldneuordnung

- Schwierige Eigentums- und Besitzverhältnisse - Beispiel

Rechtsverhältnisse

1.1,1.2,1.3,1.4,1.5,1.6,1.7,1.8 in Gütergemeinschaft, zu 1/2 Anteil; 2.1,2.3,2.5,2.6,2.7 in Erbengemeinschaft, zu 1/2 Anteil; 2.2.2 in Erbengemeinschaft; 2.4.1,2.4.2 in Erbengemeinschaft

Eigentümer

1.1

2.2.2

2.7

1.2

2.2.3

1.3

2.2.4

1.4

2.2.5

1.5

2.3

1.6

2.4.1

1.7

2.5

1.8

2.6

2.1

Rechtsverhältnisse

1.1,1.2,1.3,1.4,1.5,1.6,1.7,1.8 in Gütergemeinschaft, zu 1/2 Anteil; 2.1,2.3,2.5,2.6,2.7 in Erbengemeinschaft, zu 1/2 Anteil; 2.2.2 in Erbengemeinschaft; 2.4.1,2.4.2 in Erbengemeinschaft

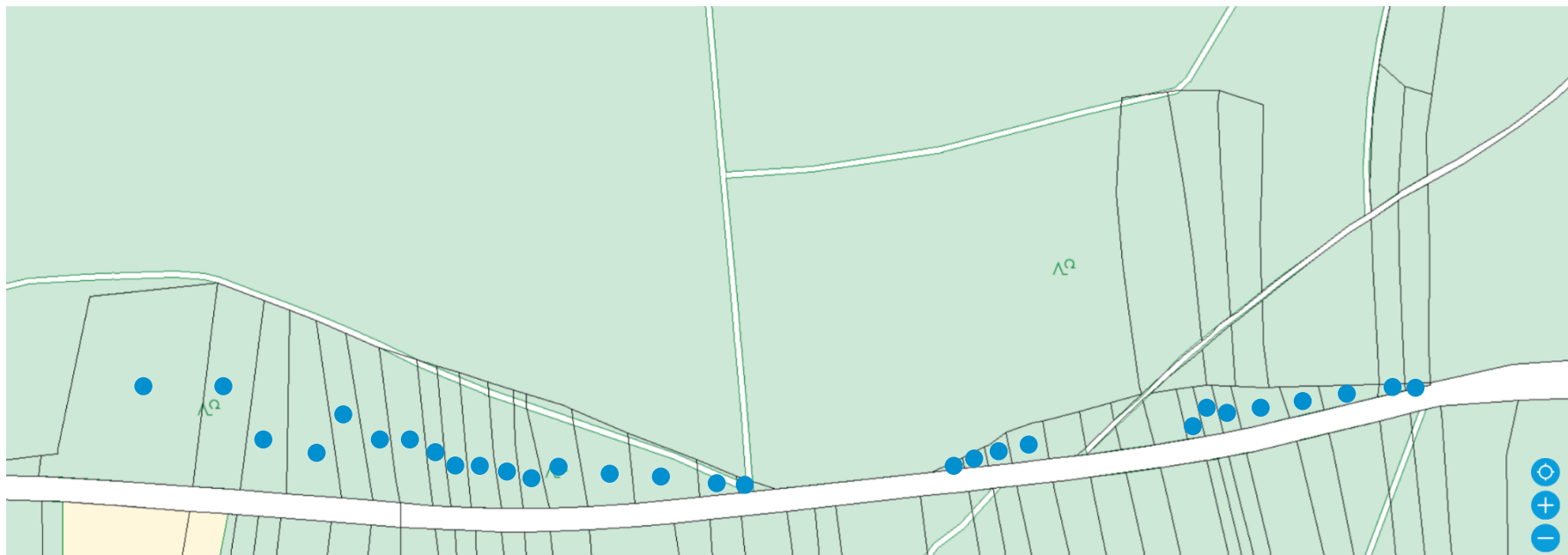
Buchungsart: Normaleigentum				Gemarkung: Gemeinde:	
Gmkg.	Flurstücksnummer	Fläche (m²)	Lage Gebäudebeschrieb, Hinweise	Nutzungsart	BV-Nr.
700	12979	1120	Peisel	H	
700	13034	160	Am Peisel	H	
700	13419	280	Peisel	H	
Summe Besitzstand				1.560 m²	

Erbengemeinschaft aus 19
Personen mit 3 Flurstücken

Wohnort: New York

geb. am 09.04.1899

1. Gründe für die Waldneuordnung



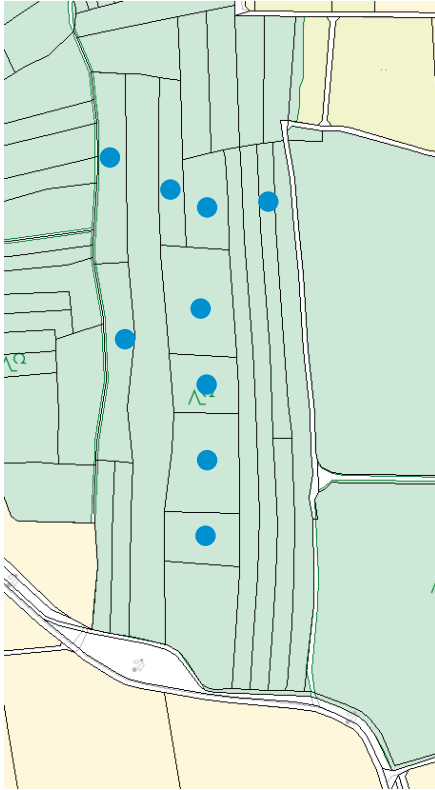
Grundstücke nördlich St2420 nicht offiziell erschlossen, Weg
geht teilweise über Privatgrund ●

1. Gründe für die Waldneuordnung



Grundstücke nördlich St2420 nicht offiziell erschlossen, Weg
geht teilweise über Privatgrund ●

1. Gründe für die Waldneuordnung



Grundstücke nicht offiziell erschlossen, Weg
an Gemarkungsgrenze nicht im Kataster

1. Gründe für die Waldneuordnung



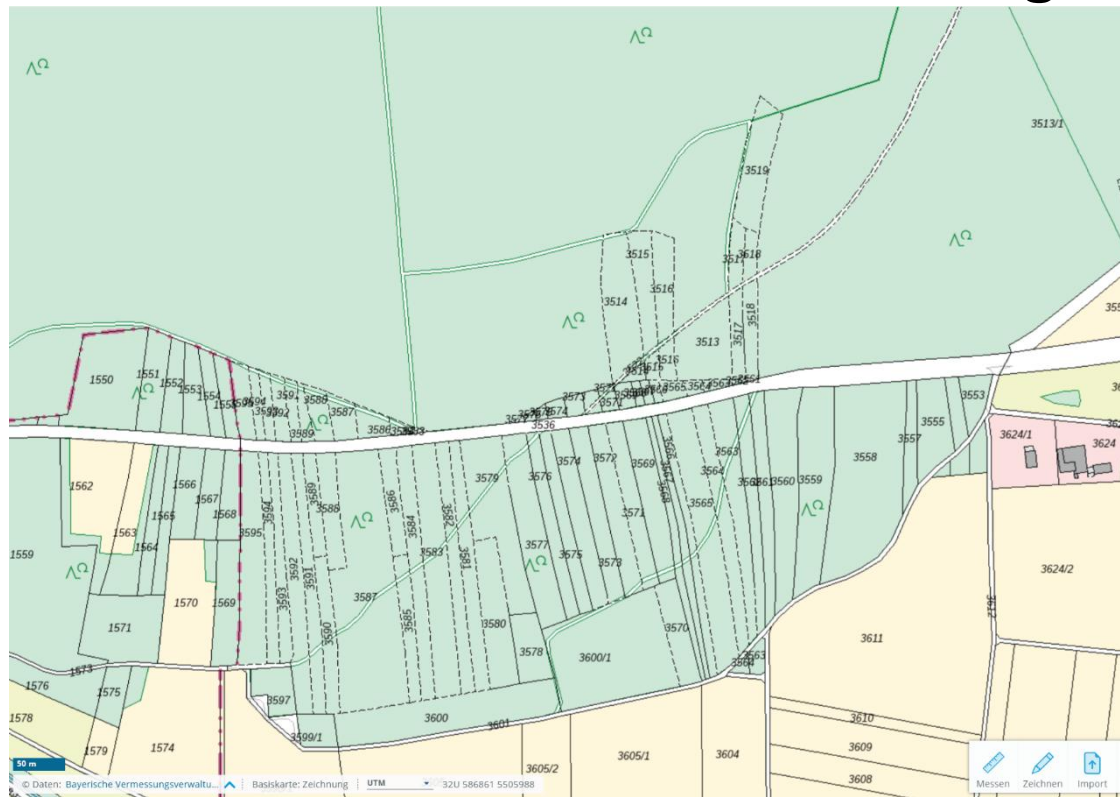
1. Gründe für die Waldneuordnung



1. Gründe für die Waldneuordnung



1. Gründe für die Waldneuordnung



1. Ziele der Waldneuordnung

- ◆ Verbesserung der Besitzstruktur durch Zusammenlegung
- ◆ Bedarfsgerechte, rechtlich gesicherte Erschließung aller Grundstücke
- ◆ Vermessung und Abmarkung aller Grenzen
- ◆ Regelung der rechtlichen Verhältnisse
- ◆ An- und Verkauf von Kleinstwaldbesitz (ohne Notar- und Grundbuchkosten)
- ◆ Auflösung gemeinschaftlicher Besitztitel (Erbengemeinschaften/Anteilsgemeinschaften)

1. Ziele der Waldneuordnung

***„Vererbe Deinen Wald so, wie
Du ihn gerne geerbt hättest.“***

Denken in größeren Zeitabständen / Generationen
notwendig!



2. Flurneuordnung – ein gesetzlich geregeltes Verfahren

Rechtliche Grundlagen:

- ◆ Flurbereinigungsgesetz (FlurbG)
- ◆ Bayerisches Ausführungsgesetz zum FlurbG (BayAGFlurbG)

§ 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 neu geordnet werden.“

2. Flurneuordnung – ein gesetzlich geregeltes Verfahren

§ 84 FlurbG :

„Ländlicher Grundbesitz im Sinne dieses Gesetzes sind auch Waldgrundstücke.“

3. Durchführung der Waldneuordnung

Teilnehmergemeinschaft

Teilnehmer

Grundeigentümer und Erbbauberechtigte

Nebenbeteiligte

Inhaber von Rechten
an Grundstücken

Teilnehmerversammlung

Vorstandsvorsitzende/r

Vorstand

3. Durchführung der Waldneuordnung

Aufgaben der Teilnehmergeinschaft

- ◆ Neugestaltung des Verfahrensgebietes
- ◆ Erstellung des Plans über die gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen
- ◆ Bauträger der Maßnahmen
- ◆ Führung von Verhandlungen
- ◆ Erstellung des Flurbereinigungsplans
- ◆ Leistung der Zahlungen der zur Ausführung der Flurbereinigung erforderlichen Aufwendungen

3. Durchführung der Waldneuordnung

Vorstand der Teilnehmergeinschaft

- ◆ Wahl in einer Teilnehmersversammlung zu der durch öffentliche Bekanntmachung geladen wird
- ◆ gewählt wird für die Dauer von sechs Jahren
- ◆ stimmberechtigt sind die Teilnehmer (Grundstückseigentümer und Erbbauberechtigte im Verfahrensgebiet).
- ◆ wählbar ist jede Person, die unbeschränkt geschäftsfähig ist
- ◆ muss nicht am Verfahren beteiligt sein

3. Durchführung der Waldneuordnung

Vorstand der Teilnehmergeinschaft

- ◆ benötigt wird eine ausgewogene **Vorschlagsliste** (Frauen, Männer, Junge, Ältere, große und kleine Waldbesitzer, ...)
- ◆ Termin voraussichtlich:

Herbst 2026

3. Durchführung der Waldneuordnung

Rolle der Gemeinde

- ◆ Kostenbeteiligung an Maßnahmen, die auch in öffentlichem Interesse sind
- ◆ Übernahme von Eigentum der Wegflächen, Gewässerflächen, der Flächen für Freizeit und Erholung sowie der Ausgleichsflächen
- ◆ Unterhaltung der neu ausgebauten Wege (nach BayStrWG)
- ◆ Unterhaltung der weiteren gemeinschaftlichen Anlagen
- ◆ Unterhaltung der Ausgleichsflächen

3. Durchführung der Waldneuordnung

Wertermittlung

- ◆ Getrennte Betrachtung von Boden- und Bestandwert
- ◆ Unterstützung durch land- und forstwirtschaftliche Sachverständige
- ◆ Gleichartige Bestände werden zusammengefasst betrachtet (Holzart, Alter, Ertragsklasse, Bestockungsgrad)
- ◆ Berücksichtigung von Besonderheiten wie
 - ◆ Hangneigung, Leitungen, Feuchtstellen, Wasserspeicherfähigkeit des Bodens
 - ◆ Wertbäume, Baumarten und –alter usw.

4. Verfahrensgebiet

Waldneuordnung Michelfeld 3

Verfahrensfläche Gemarkung Michelfeld:

Ca. 95 ha

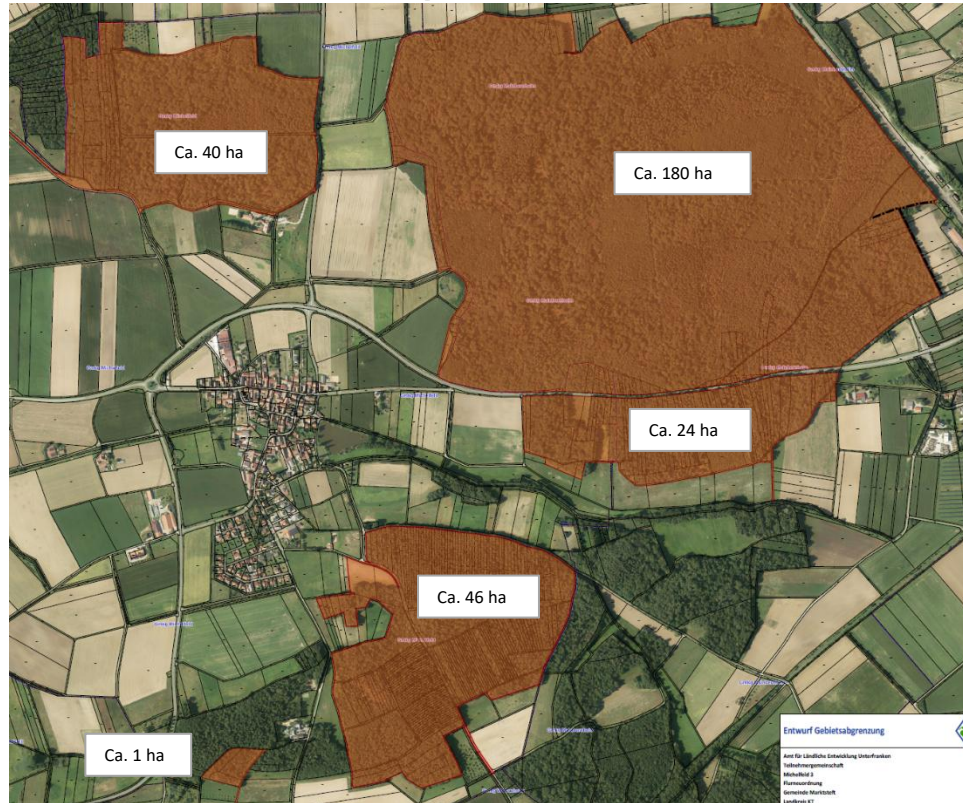
→ Davon Privatwald: ca. 39 ha

Verfahrensfläche Gemarkung Mainbernheim:

Ca. 195 ha

→ Davon Privatwald: ca. 19 ha

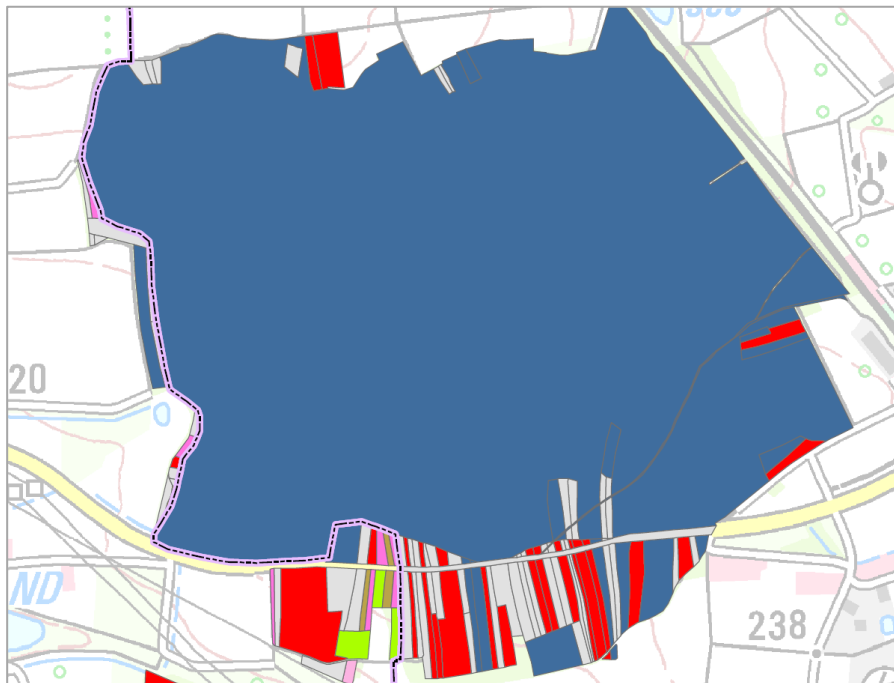
4. Verfahrensgebiet



- ◆ Welche Flurstücke sollen neu geordnet werden?
- ◆ Welche Flurstücke müssen in jedem Fall zum Verfahren gehören?
- ◆ Welche zusätzlichen Flurstücke werden von unseren Maßnahmen betroffen?
- ◆ Wie kann das Verfahren wirtschaftlich abgegrenzt werden?

5. Geplante Maßnahmen

Aktueller Stand



Legende

Flurstueck

AnzFlst, Fläche

30, Stadt Marktsteft

18, Stadt Mainbernheim

17, Stadt Kitzingen

14 Flst, 2,0 ha

11 Flst, 0,4 ha

10 Flst, 0,4 ha

8 Flst, 1,0 ha

8 Flst, 1,8 ha

8 Flst, 0,5 ha

7 Flst, 0,3 ha

7 Flst, 0,1 ha

7 Flst, 1,0 ha

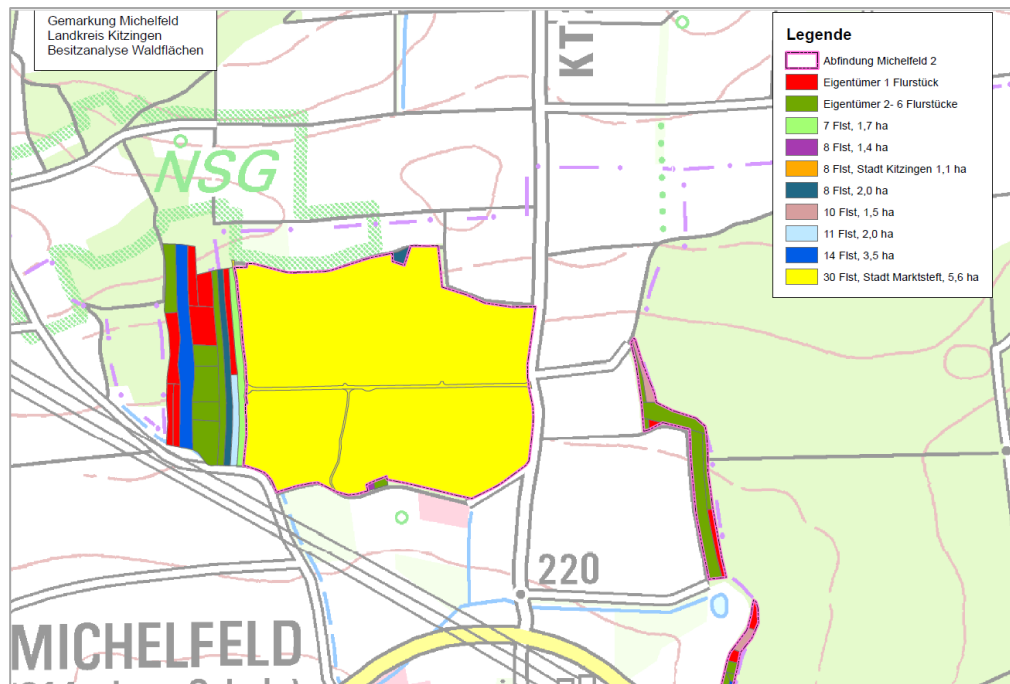
7 Flst, 0,5 ha

Eigentümer 2 - 6 Flst

Eigentümer 1 Flst

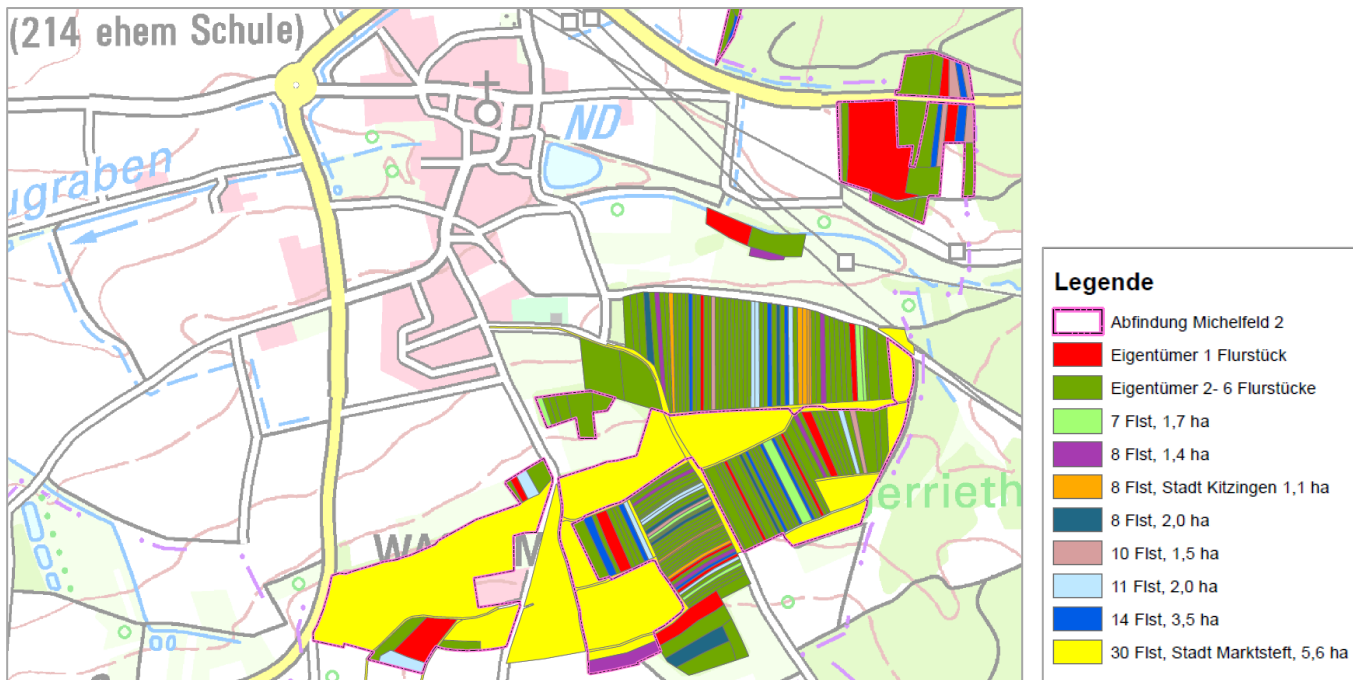
5. Geplante Maßnahmen

Aktueller Stand



5. Geplante Maßnahmen

Aktueller Stand



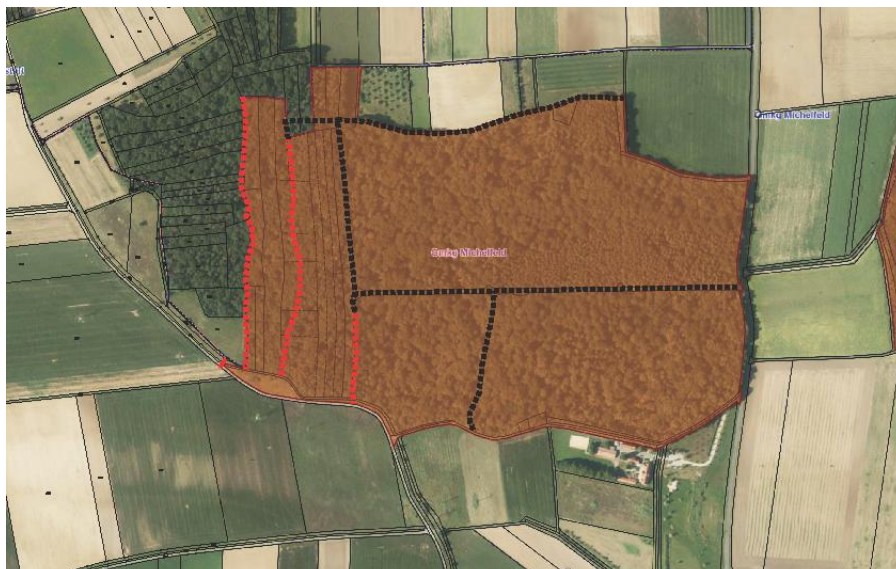
5. Geplante Maßnahmen

Aktueller Stand Michelfeld Nord



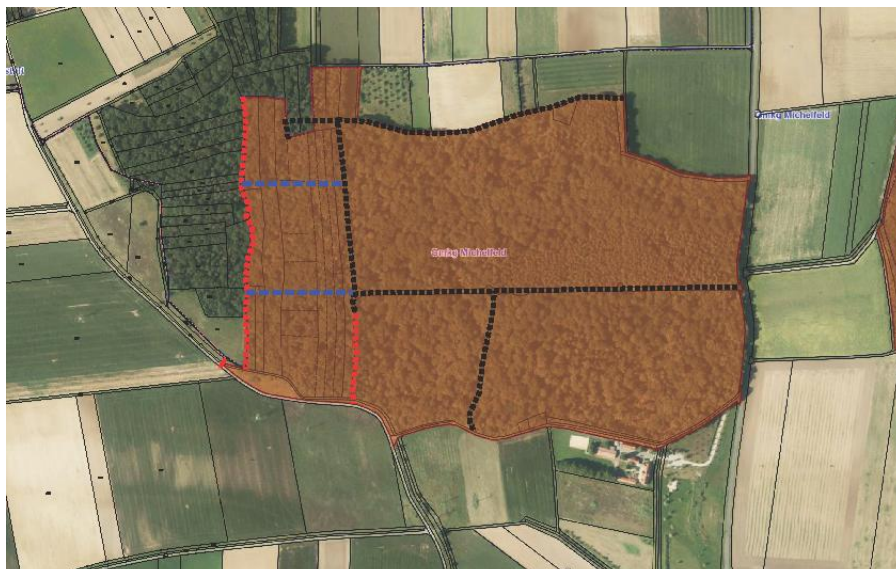
5. Geplante Maßnahmen

Option 1



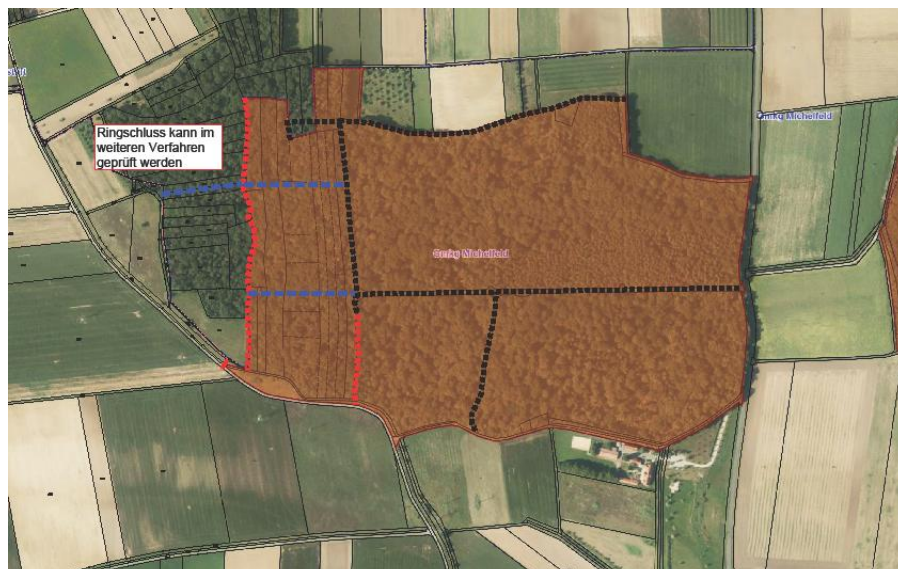
5. Geplante Maßnahmen

Option 2



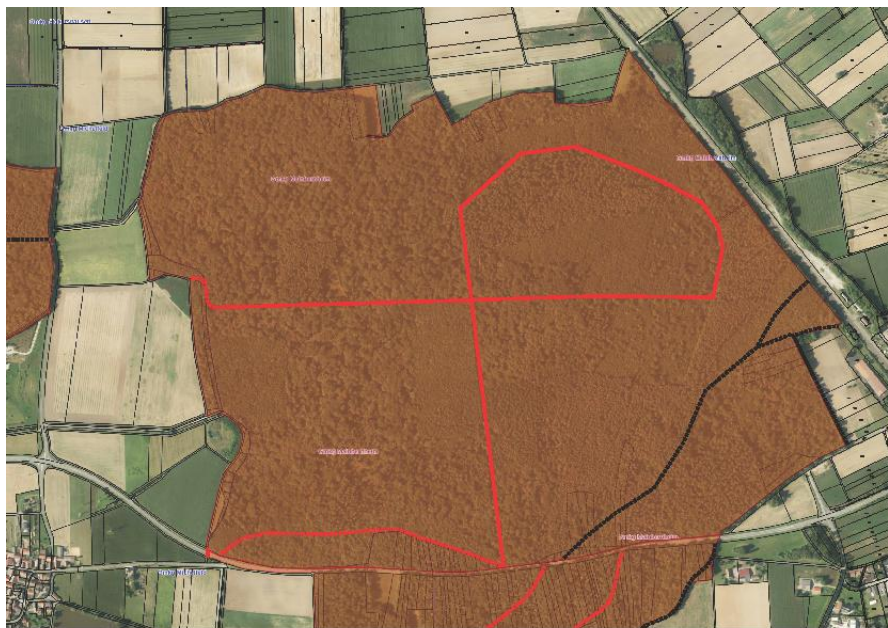
5. Geplante Maßnahmen

Option 2 mit Ringschluss



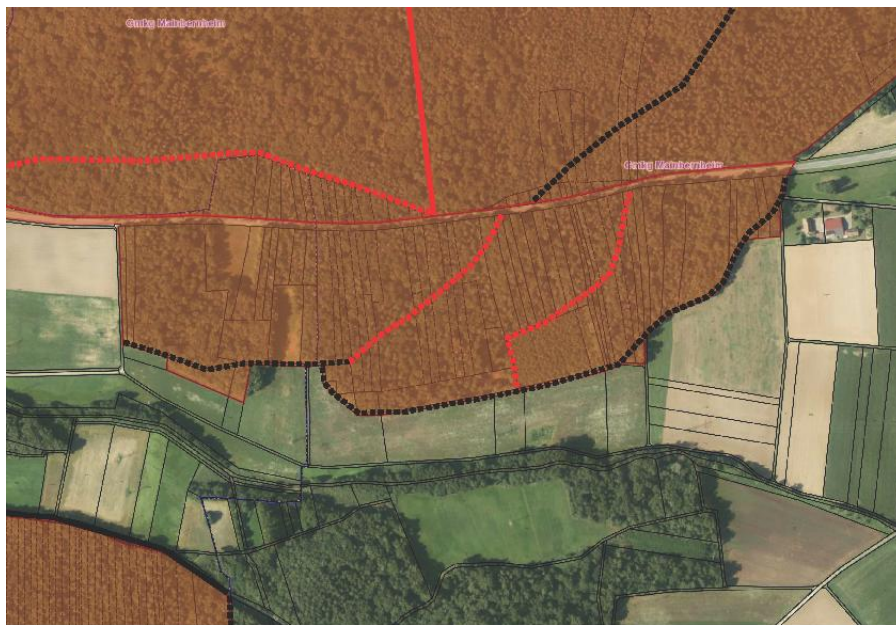
5. Geplante Maßnahmen

Aktueller Stand Mainbernheim Nord



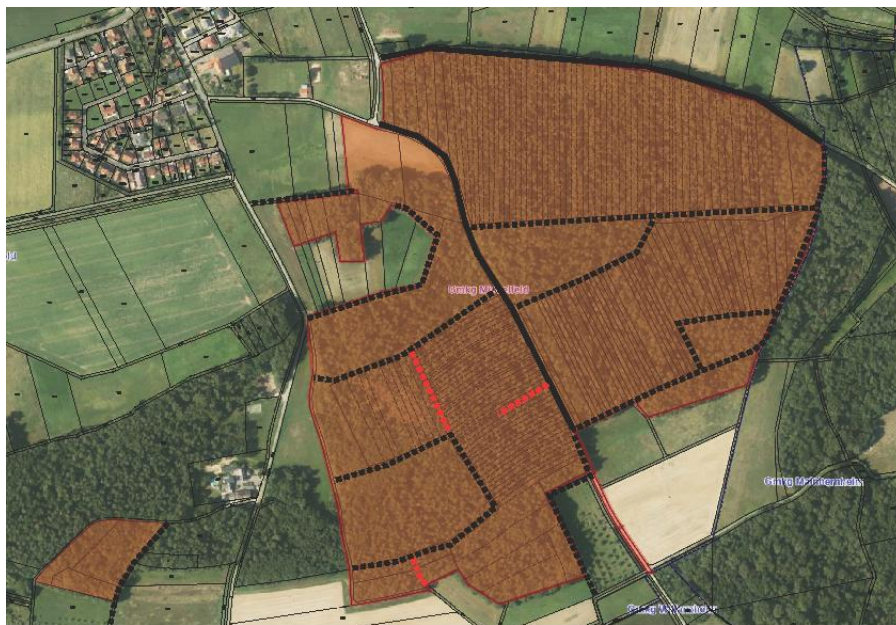
5. Geplante Maßnahmen

Aktueller Stand Mainbernheim Süd



5. Geplante Maßnahmen

Aktueller Stand Michelfeld Süd



6. Kosten und Finanzierung

Verfahrenskosten (§ 104 FlurbG)

- ◆ 100% Freistaat Bayern
- ◆ z.B. Personalkosten ALE, Tätigkeit anderer Behörden (Grundbuch)

Ausführungskosten (§ 105 FlurbG)

- ◆ Eigenleistung der Teilnehmer
- ◆ Zuschüsse
- ◆ ggf. Kostenbeteiligung Dritter (Gemeinde, Landkreis...)
- ◆ z.B. Herstellung der gemeinschaftlichen Anlagen (Wege, Gräben, Durchlässe, ...)

6. Kosten und Finanzierung

Flurneuordnung Michelfeld 3 - Voraussichtlich entstehende Kosten

Maßnahmen	Geschätzte Kosten [brutto]	
Baumaßnahmen pauschal	50.000 €	
Landschaftspflege	5.000 €	
Vermessung/Wertermittlung/ lfd. Betrieb	650 € pro ha, ca. 90 ha Verfahrensgebiet	59.000 €
Kosten Gesamt	114.000 €	

6. Kosten und Finanzierung

Ausführungskosten – Ermittlung der Eigenleistung

Grundlage: durchschn. Ertragsmesszahl (EMZ) der Gemeinde

$$\text{EMZ} = 32,6 \rightarrow 25 \% \text{ Eigenleistung}$$

Umsetzung ILEK $\rightarrow$ Eigenleistung wird reduziert bis zu 10 %

somit $\rightarrow$ 15 % Eigenleistung

$\rightarrow$ 85 % Förderung

6. Kosten und Finanzierung

Flurneuordnung Michelfeld 3 - Voraussichtlich entstehende Kosten

Gesamtkosten	114.000 €
Förderung 85 %	97.000 €
Eigenleistung 15 %	17.000 €
Kosten pro ha (bei 90 ha)	ca. 190 €/ha

Kosten pro ha
(plus 20 bis 30% Unvorhergesehenes/Preissteigerungen)
ca. 245 €/ha

6. Grobe Abschätzung des Abzugs

Flächenbedarf für Wege:	ca. 6.500 m ²
Flächenbedarf für Landschaftspflege:	ca. 4.500 m ²
Summe Flächenbedarf:	ca. 11.000 m²
 Waldfläche in ha:	 ca. 290 ha
Zum Abzug beitragende Waldfläche:	ca. 90 ha
 Abzug in Prozent:	 1,2 %
+ 20 % Unvorhergesehenes:	1,44 %

6. Grobe Abschätzung des Abzugs

Flächenbedarf für Wege:	ca. 6.500 m ²
Flächenbedarf für Landschaftspflege:	ca. 4.500 m ²
Summe Flächenbedarf:	11.000 m ²
Waldfläche:	290 ha
Zum Abzug:	90 ha
Abzug in Prozent:	1,2 %
+ 20 % Unvorhergesehenes:	1,44 %

Die Festlegungen zum Abzug trifft der Vorstand der TG/Genehmigung durch ALE

7. Ausblick

◆ Anordnung der Waldneuordnung	2026
◆ Wahl des Vorstands der Teilnehmergeinschaft	2026
◆ Abmarkung / Vermessung	2028
◆ Wertermittlung	2028ff
◆ Bodenordnung	2029ff
◆ Planung und Ausführung der Maßnahmen	2027-30ff
◆ Aufstellung Flurbereinigungsplan	2031ff
◆ Berichtigung von Liegenschaftskataster und Grundbuch	2032ff
◆ Beendigung des Verfahrens	2034f

8. Hinweise

- ◆ Flurneuordnung ist ein Verwaltungsverfahren
- ◆ Teilnehmer*innen können Rechtsbehelfe gegen Verwaltungsakte (VA) einlegen.
- ◆ zu beachten sind somit die Rechtsbehelfsbelehrungen und -fristen bei den VA
- ◆ Zuständig für die Abhilfe bzw. Entscheidungen zu Widersprüchen und Klage sind



TG: Spruchausschuss → VGH → BVG



ALE: VGH → BVG

9. Diskussion





© Nico Manger

Amt für Ländliche Entwicklung
Unterfranken

Zeller Straße 40
97082 Würzburg

Tel. 0931/4101-0,
poststelle@ale-ufr.bayern.de
www.ale-unterfranken.bayern.de



© Nico Manger

Amt für Ländliche Entwicklung
Unterfranken

Zeller Straße 40
97082 Würzburg

Adrian Meyer-Spelbrink
Tel. 0931/4101-621,
[adrian.meyer-spelbrink@ale-
ufr.bayern.de](mailto:adrian.meyer-spelbrink@ale-ufr.bayern.de)