



Mögliche Flurbereinigung Dudinghausen

Aufklärungspräsentation

gem. § 5 Abs. 1 Flurbereinigungsgesetz



Aufklärungstermin gem. § 5.1 Flurbereinigungsgesetz

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



Ansprechpartner

Bezirksregierung Arnsberg

Ländliche Entwicklung, Bodenordnung (Dezernat 33)

Stiftstr. 53

59494 Soest

Tel. (02931) 82 – 0

www.bra.nrw.de

Ihre Ansprechpartner:

Karl-Friedrich Böhm
Planungsdezernent
02931/82-5108

karl-friedrich.boehm@bra.nrw.de

Benedikt Timmer
Projektleiter
02931/82-5153

benedikt.timmer@bra.nrw.de

Viktor Gilgenberg
Tiefbau
02931/82 – 5123

viktor.gilgenberg@bra.nrw.de

Iris Geier
Landschaftsentwicklung
02931/82-5114

iris.geier@bra.nrw.de

Ralf Helle
Hauptdezernent
02931/82 -5117

ralf.helle@bra.nrw.de



Was ist bisher geschehen?

- Kommunales Wegenetzkonzept in Medebach (2016)
 - Intensive Beteiligung vor Ort
 - Bedarf für Flurbereinigungsverfahren festgestellt
- Abstimmungsgespräche vor Ort mit Stadt, Forstverwaltung, Ortsvertretern und Bezirksregierung
- Exkursion in ein Waldflurbereinigungsverfahren; Teilnehmer aus Düdinghausen
- Informationsversammlung in Düdinghausen (März 2019)



Was ist ein Flurbereinigungsverfahren ?

Flurbereinigung ist ein behördlich geleitetes Verfahren
Allgemeiner Zweck: Neugestaltung des ländlichen Raums

Gesetzliche Grundlagen

- Flurbereinigungsgesetz (FlurbG)
- Ausführungsgesetz NRW und weitere zu beachtende Gesetze und Verordnungen

Verfahrensarten nach dem FlurbG

- Integralverfahren (nach § 1 FlurbG)
- Vereinfachte Flurbereinigung (§ 86 FlurbG)
- Unternehmensflurbereinigung (§ 87 FlurbG)
- Beschleunigte Zusammenlegung (§ 91 FlurbG)
- Freiwilliger Landtausch (§ 103a FlurbG)

Diese
Verfahrensart wird
für Düdinghausen
gewählt.





Vereinfachte Flurbereinigung nach § 86 FlurbG

§ 86 FlurbG Abs. 1 Nr. 1 besagt:

Ein vereinfachtes Flurbereinigungsverfahren kann eingeleitet werden, um Maßnahmen der Landentwicklung, insbesondere Maßnahmen (u. a.)

- der Agrarstrukturverbesserung
 - der naturnahen Entwicklung von Gewässern
 - des Naturschutzes und der Landschaftspflege
 - der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
- zu ermöglichen oder auszuführen.

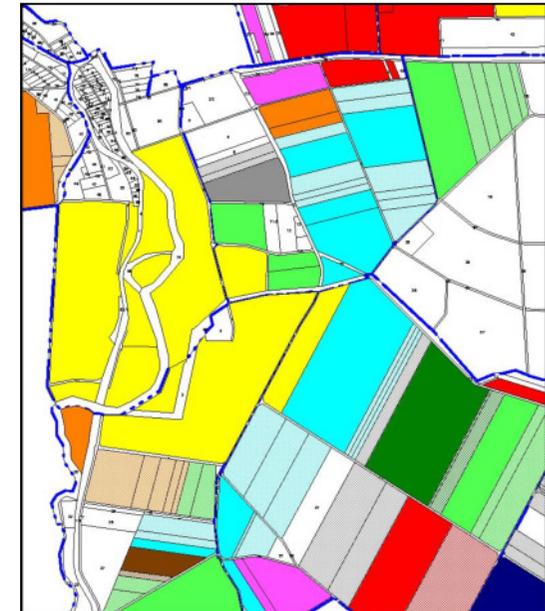
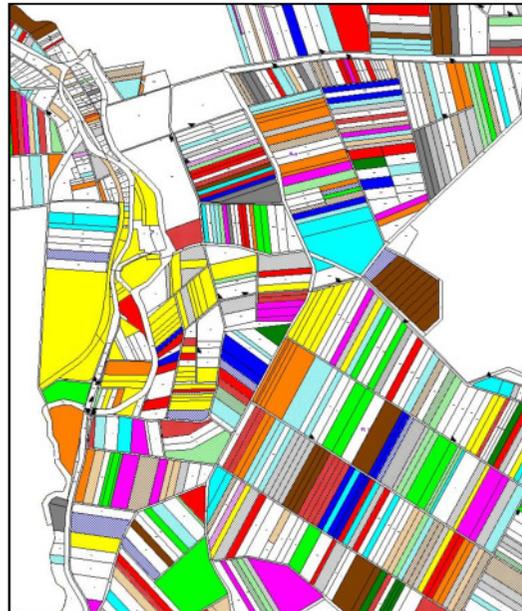
§ 86 FlurbG Abs. 1 Nr. 1 und 4 besagt:

Ein vereinfachtes Flurbereinigungsverfahren kann eingeleitet werden, um eine erforderliche gewordene Neuordnung des Grundbesitzes in Weilern, Gemeinden kleineren Umfangs, Gebieten mit Einzelhöfen sowie in bereits flurbereinigten Gemeinden durchzuführen.

Allgemeines Ziel: Agrarstrukturverbesserung

Beispiele aus anderen verfahren

- Planung und Ausbau eines zukunftsfähigen Wegenetzes
- Ausweisung und Erschließung von betriebswirtschaftlichen Feldblöcken
- Zusammenlegung des Grundbesitzes und nach Möglichkeit auch der Pachtflächen
- Schaffung klarer Rechts- und Eigentumsverhältnisse durch ein neues Liegenschaftskataster



Waldflurbereinigung

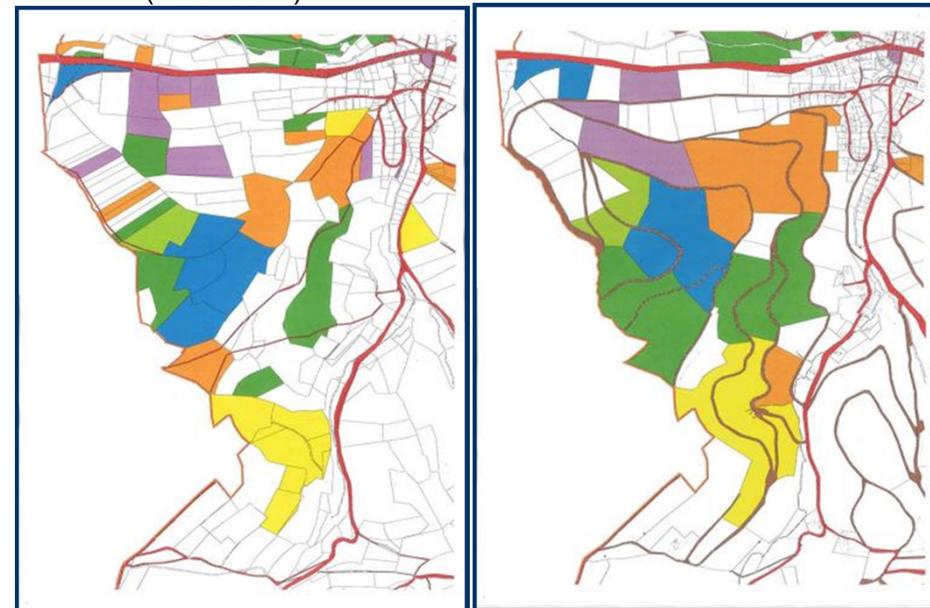
Beispiele aus anderen verfahren



- **Mobilisierung von bislang ungenutzten Holzvorräten durch die Waldflurbereinigung (Kleinprivatwald)**
- **zukunftsfähige Strukturen schaffen**
 - Erschließung
 - Grundstücksformen
 - Klare Rechtsverhältnisse
- **Umsetzung von Infrastrukturvorhaben im Wald**



Neubau Holzabfuhrweg in der Bauphase
(Attendorf)



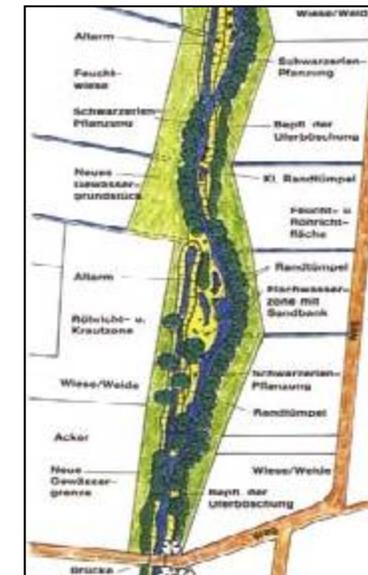
Bodenordnung im Wald (Lennestadt))



Allgemeine Information zur Flurbereinigung

Möglichkeiten einer Flurbereinigung

- Erhalt der Kulturlandschaft
- Auflösung von Nutzungskonflikten
- Förderung des Natur- und Artenschutzes
- Förderung des Tourismus
- Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie





Verfahrensablauf einer Flurbereinigung

Vorbereitung und Anordnung



Die Teilnehmergeinschaft wird durch einen Vorstand vertreten. Der Vorstand wird von den Teilnehmern gewählt.



Bestandserhebungen



Planungen



Bodenordnung



Abschluss des Verfahrens



Wesentliche Merkmale der Flurbereinigung

- Privatnützigkeit – dient ausschließlich den Interessen der Teilnehmer
- Verfahrensleitung durch Flurbereinigungsbehörde
- Mitwirkung des Vorstandes
- Beteiligung der Grundeigentümer

- Anspruch auf wertgleiche Landabfindung
- Anspruch auf Erschließung der Grundstücke
- Schaffung klarer Rechts- und Eigentumsverhältnisse

- Vermessung erforderlich
- Änderungen der Grundstücke / Tausche sind erforderlich



Ziele der Flurbereinigung in Düdinghausen

- **Schaffung klarer Rechtsverhältnisse**
 - an den Wegen und deren Grenzen
 - a) Eigentümer Stadt Medebach
 - oder b) Teilnehmergeinschaft,
verwaltet durch die Stadt Medebach
 - an den Grundstücksgrenzen der privaten Grundstücke
- **Dauerhafte rechtliche Sicherung im Grundbuch und Liegenschaftskataster**
- **Verbesserung der Grundstücksstruktur**
 - Beseitigung unwirtschaftlicher Restflächen
 - Zusammenlegung zu größeren Bewirtschaftungseinheiten

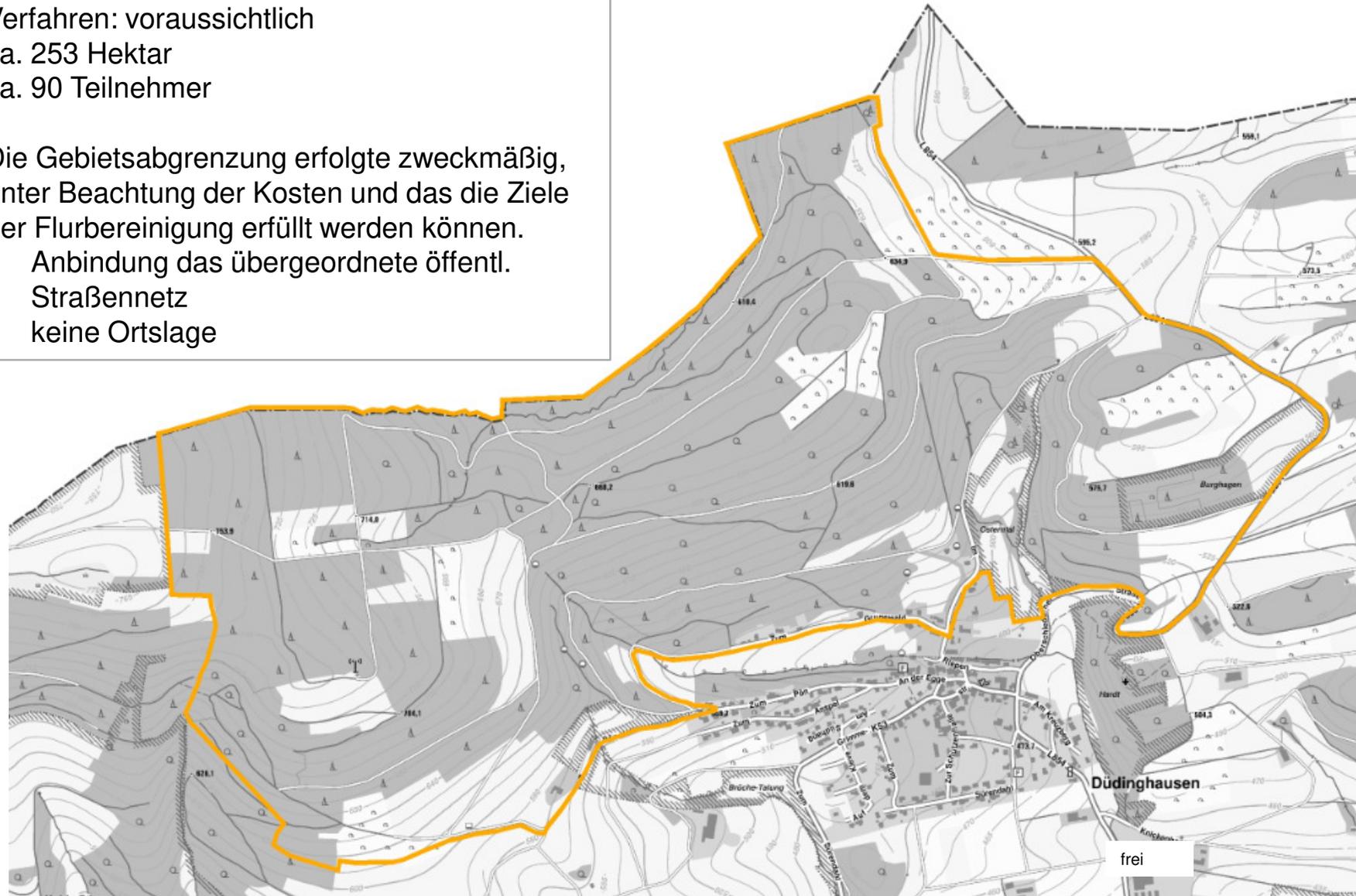
Geplante Flurbereinigung Düdinghausen



Verfahren: voraussichtlich
ca. 253 Hektar
ca. 90 Teilnehmer

Die Gebietsabgrenzung erfolgte zweckmäßig,
unter Beachtung der Kosten und das die Ziele
der Flurbereinigung erfüllt werden können.

- Anbindung das übergeordnete öffentl.
Straßennetz
- keine Ortslage





Handlungsbedarfe aus dem Wegenetzkonzept

Wegenetz im Wald verläuft im wesentlichen über Privatflächen





Handlungsbedarfe aus dem Wegenetzkonzept

Wegeflurstücke werden nicht als Weg genutzt

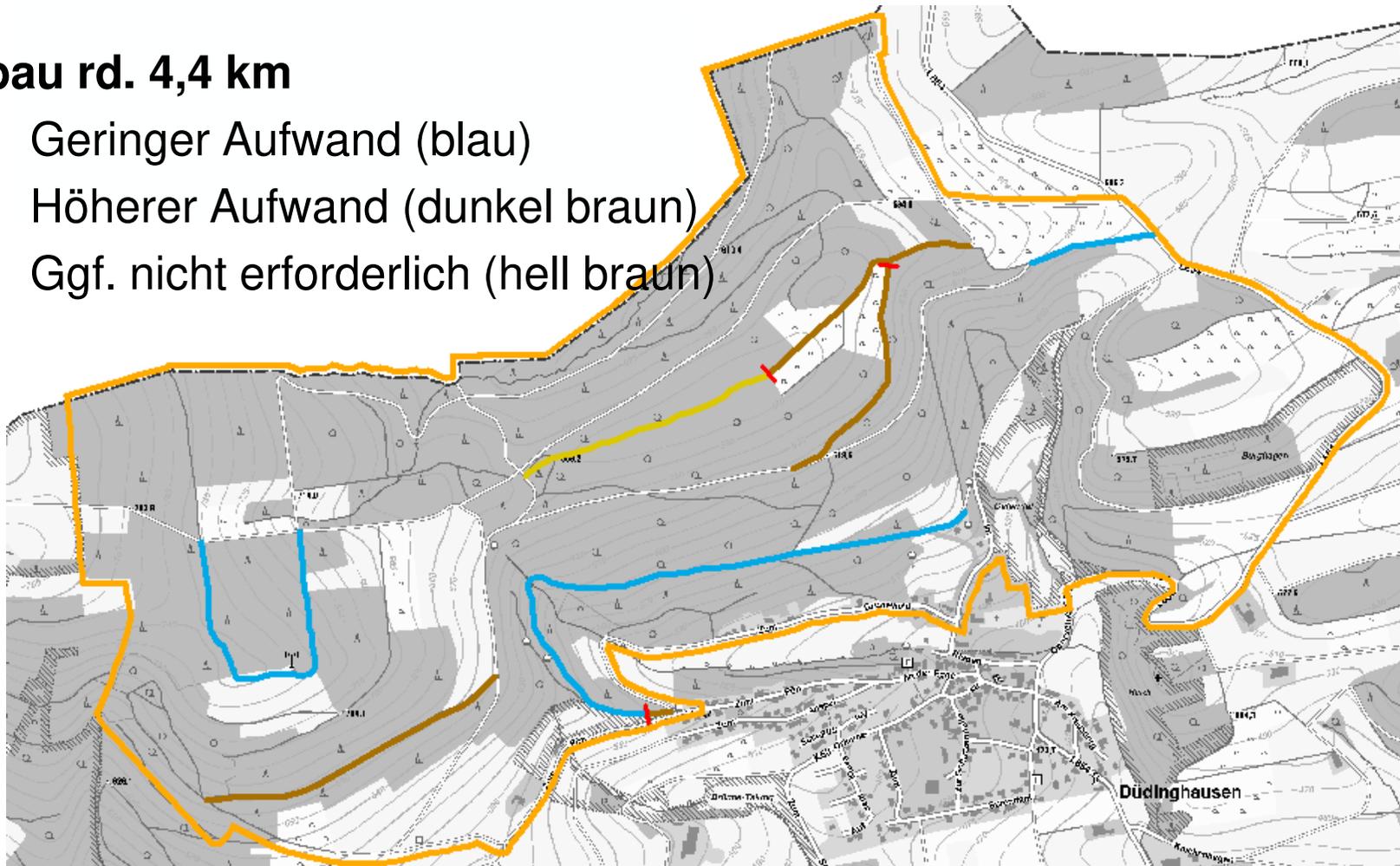




Mögliche Wegebaumaßnahmen Stand März 2019

Ausbau rd. 4,4 km

- Geringer Aufwand (blau)
- Höherer Aufwand (dunkel braun)
- Ggf. nicht erforderlich (hell braun)



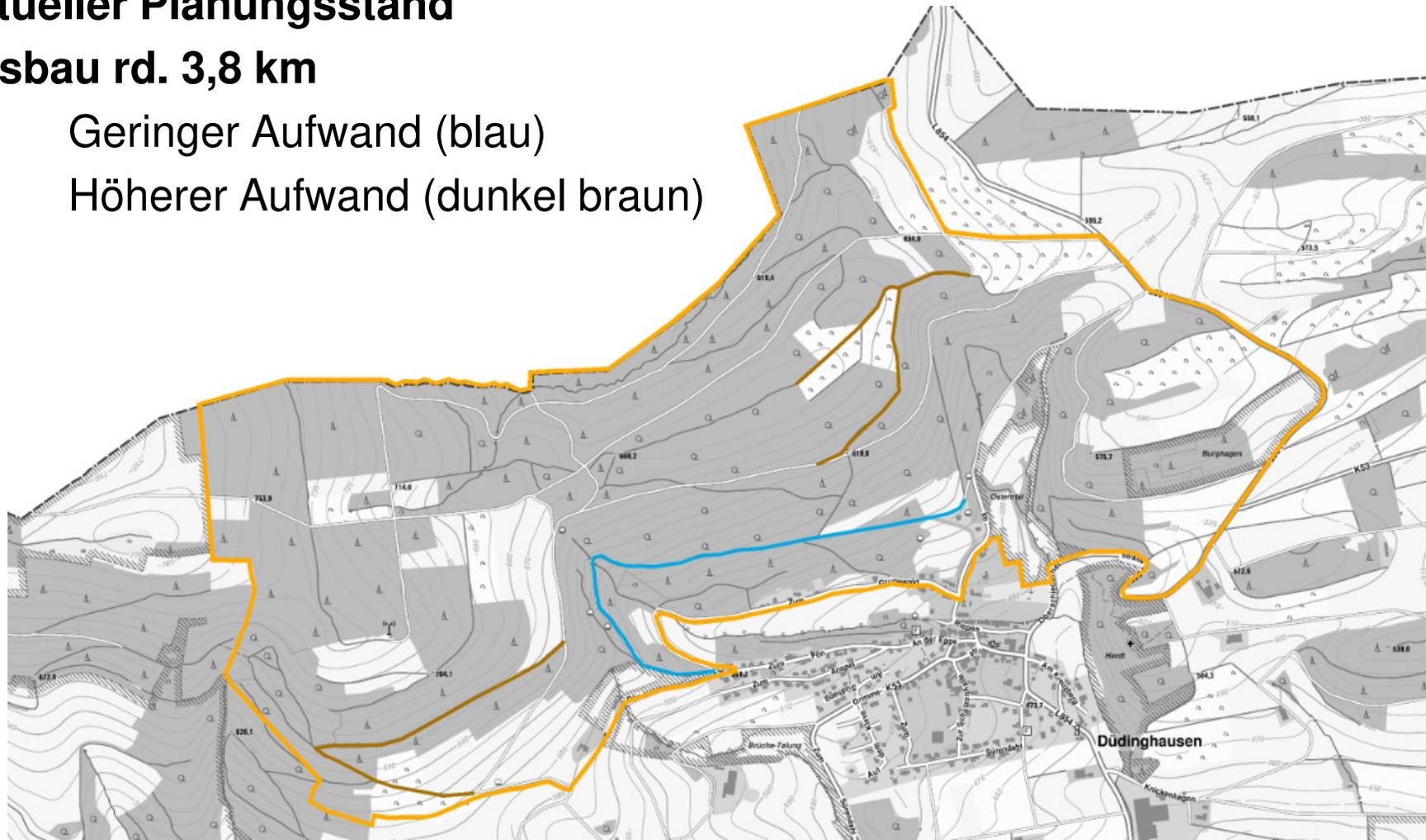


Mögliche Wegebaumaßnahmen

Aktueller Planungsstand

Ausbau rd. 3,8 km

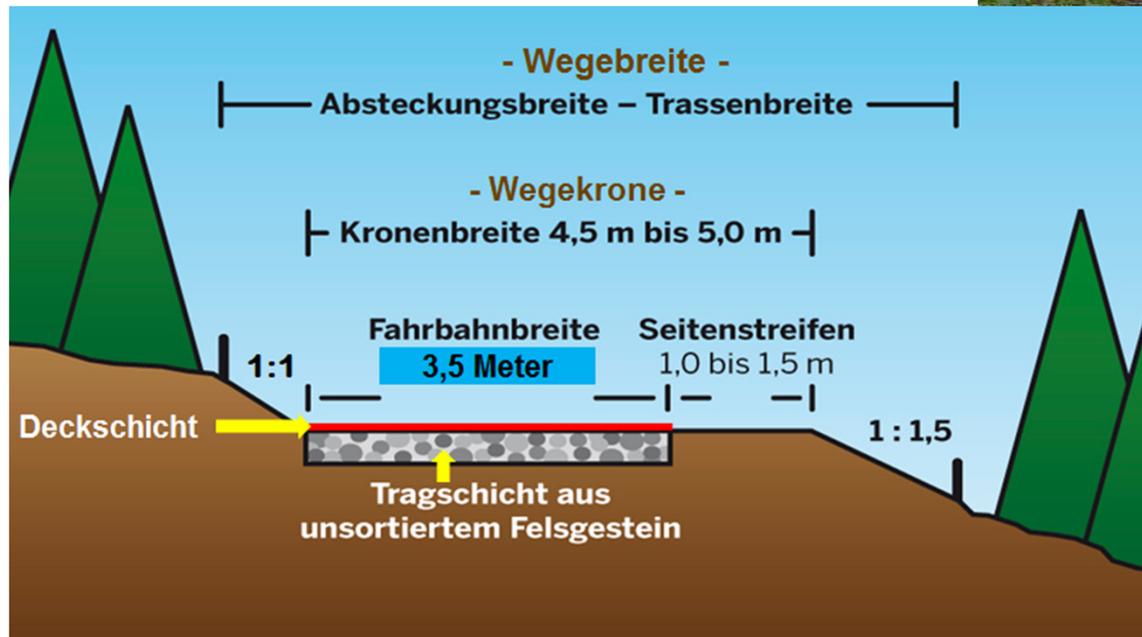
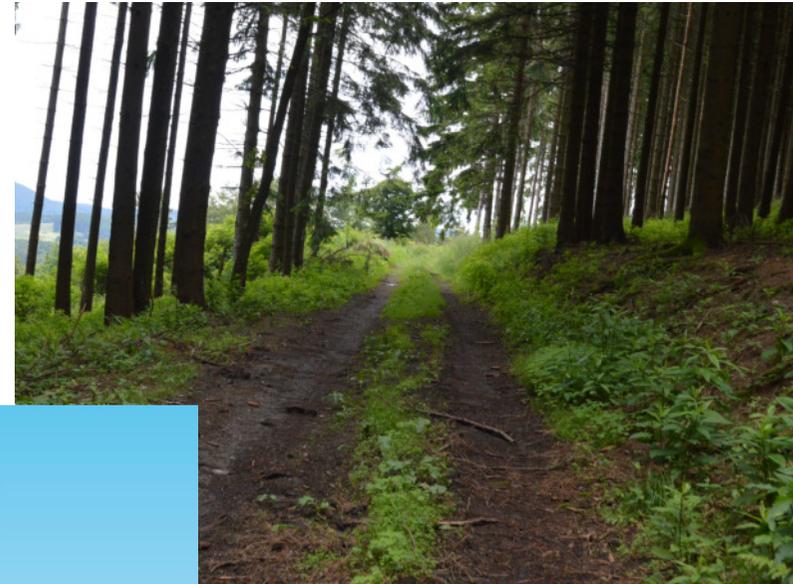
- Geringer Aufwand (blau)
- Höherer Aufwand (dunkel braun)





Maßnahmen in der Flurbereinigung

Ausbau der Wegeinfrastruktur



schematischer
Wegequerschnitt



Maßnahmen in der Flurbereinigung

**Ausbau der Wegeinfrastruktur
Beispiele aus anderen
Waldflurbereinigungsverfahren**





Ausbau des Wegenetzes

Gewässerbauwerke (Beispiele)

Furten und Sickerungen anstelle enger Verrohrungen

Waldwegebau unter
Beachtung ökonomischer und
ökologischer Aspekte



Foto (2005)



Foto (2007)



Foto (2005)



Ausbau des Wegenetzes



vorher

nachher



Wegebau erfordert
Kompensationsmaßnahmen
Beispiele aus anderen
Flurbereinigungsverfahren



Ausbau des Wegenetzes



vorher

nachher



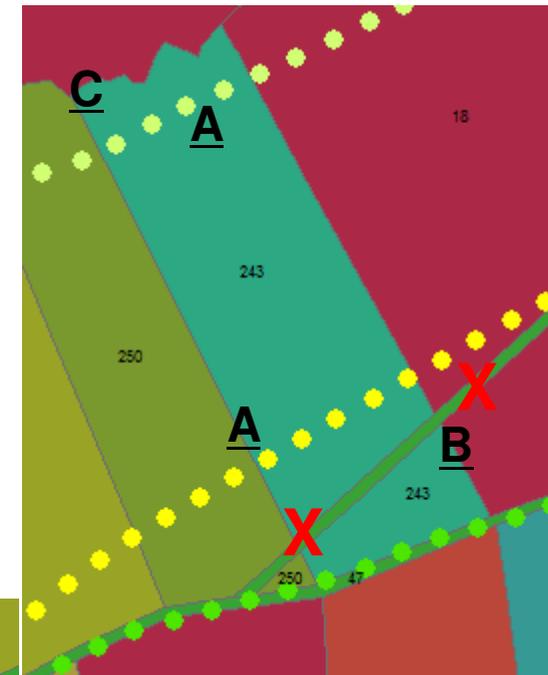
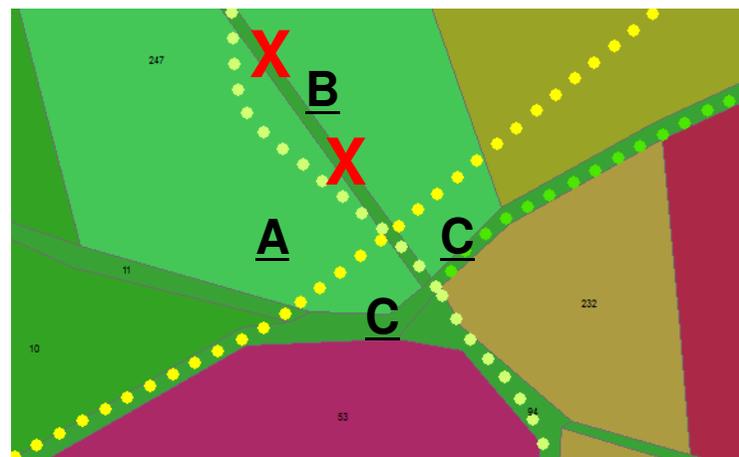
Wegebau erfordert
Kompensationsmaßnahmen
Beispiele aus anderen
Flurbereinigungsverfahren



Maßnahmen in der Flurbereinigung

Änderung der Grundstücksformen

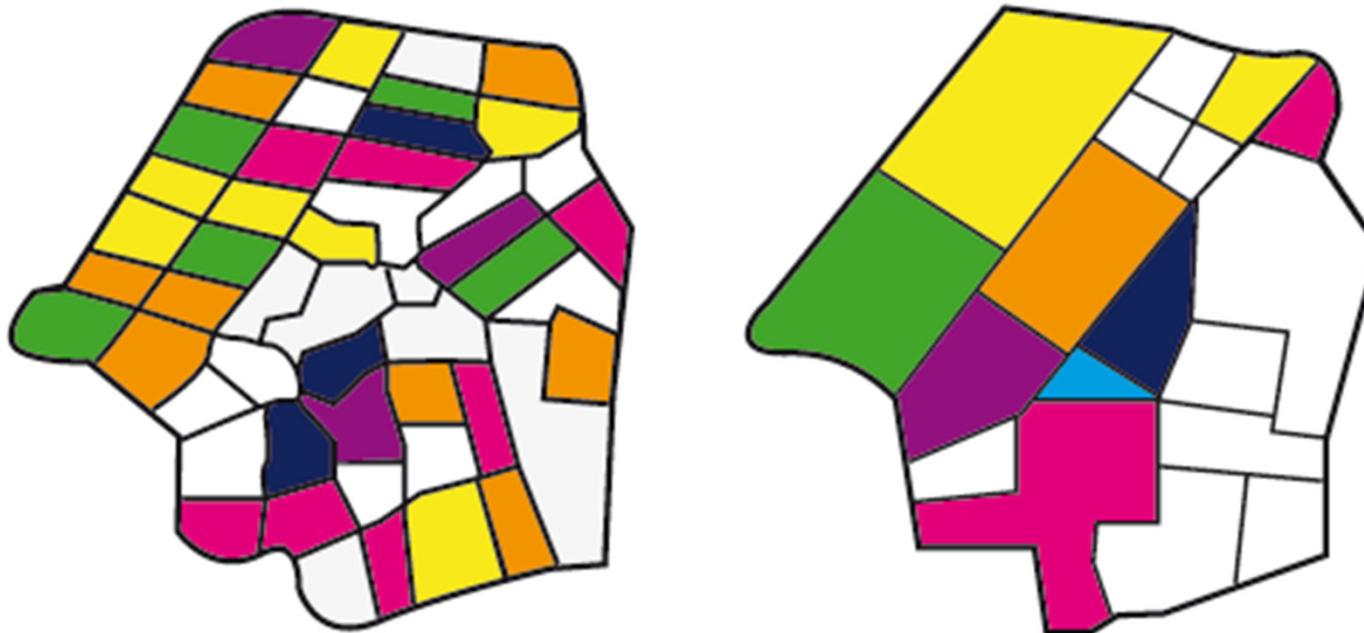
- Flächenbereitstellung für Wege (privat wird öffentlich) A
 - Einziehung nicht genutzter Wege (öffentlich wird privat) B
 - Beseitigung unwirtschaftlicher Restflächen C
- ## Bodenordnung





Maßnahmen in der Flurbereinigung

**Änderung der Grundstücksformen
zur Verbesserung der Bewirtschaftung**



Absteckung und Aufmessung der neuen Flurstücke
Neueste moderne Technik (Laserscanning)
Ziel: Kostenreduzierung (Ausführungskosten) für die Teilnehmer/innen





Absteckung und Aufmessung der neuen Wegeflurstücke nach dem Ausbau

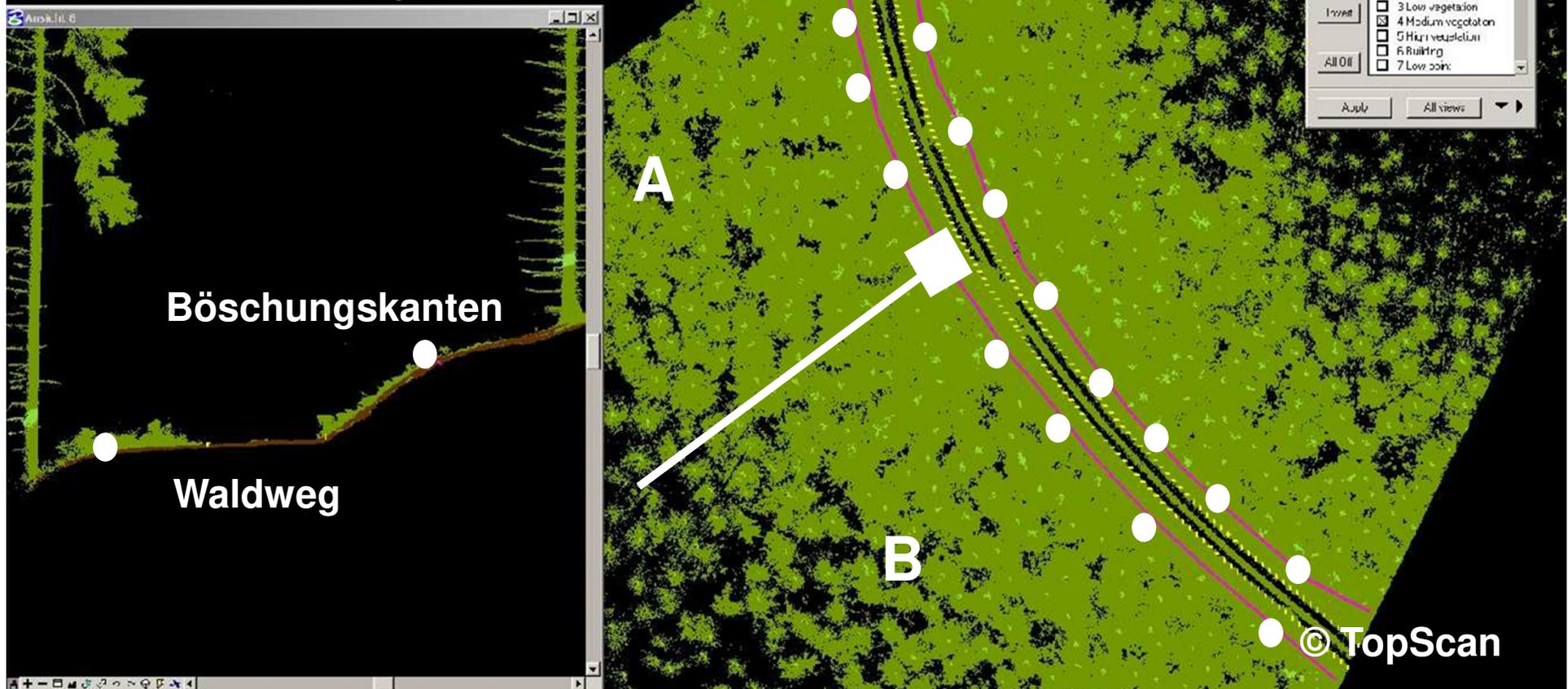
In diesen Beispiel fehlt noch die Deckschicht beim Weg.

Nachdem hier dargestellten Ausbau der Wege sind diese Aufzumessen. Aus den Daten werden die neuen Flurstückegrenzen gebildet.

reales Gelände

Absteckung und Aufmessung der neuen Flurstücke Festlegung der neuen Wegegrenzen, digital am PC

- ■ Fahrbahn
- Flurstücksgrenze
- hier werden keine Grenzsteine gesetzt
- neuer Grenzsteine zwischen den Grundstückseigentümer A und B



HR11

Möglichkeiten des Abmarkungsverzichtes müssten hier näher erläutert werden, sonst besteht die Gefahr, dass Leser meinen, es würd nichts rechtlich gesichert da nicht abgemarkt wird.

Helle, Ralf; 26.03.2020



Absteckung und Aufmessung der neuen Flurstücke

- **Grenzen zwischen privaten Grundstücken werden versteint (abgemarkt)**
- **Hof- und Gebäudegrundstücke werden versteint (abgemarkt)**

Möglichkeiten des Abmarkungszichts (siehe vorangegangene Folie)

- **I. d. R. werden Wege- und Straßenknickpunkte nicht abgemarkt, da sich die Flurstücksgrenzen, durch die natürlichen Wegeböschungen definieren. Dies ist gängige Praxis bei Flurbereinigungsverfahren in NRW,**
- **Die Grenzpunkte (Sollkoordinaten) werden am PC ermittelt und festgelegt**
- **Vorteil: Kostenersparnis für die Teilnehmer**



Wertermittlung

Zweck der Wertermittlung

Im Flurbereinigungsverfahren ist der **Landtausch nicht nach dem Flächeninhalt, sondern nach Wertegesichtspunkten** vorzunehmen. Der **Grundsatz der wertgleichen Abfindung nach § 44 FlurbG** setzt voraus, dass der Wert der von den Teilnehmern in das Verfahren eingebrachte Grundstücke und Grundstücksbestandteile ermittelt wird. Es wird für das jeweilige Flurbereinigungsverfahren ein relativer Tauschwert bestimmt.

(Grundstückswert ist die Wertverhältniszahl:

Fläche (ar) x Wertzahl (WZ/ar) = Wertverhältniszahl WVZ)

Zum Vergleich die Berechnung der Ertragsmesszahl im Kataster

Fläche (ar) x Ackerzahl (AZ/ar) = Ertragsmesszahl

- Sie dient der Vorbereitung und der Sicherung der wertgleichen Abfindung! Hierzu werden alle Umstände berücksichtigt, die wesentlichen Einfluss, auf den Ertrag, die Benutzung und Verwertung der Grundstücke haben.
- Um die Teilnehmer mit Land von gleichem Wert abfinden zu können, ist der Wert der alten Grundstücke zu ermitteln.
- Jeder Teilnehmer istmit Land von gleichem Wert abzufinden § 44 Abs. 1 FlurbG



Wertermittlung

Was wird bewertet?

Jede Fläche im Flurbereinigungsgebiet wird bewertet

- Hof- und Gebäudeflächen
- Acker / Grünland
- Bedingtes bzw. Dauergrünland / Wiese
- Wald
- Wege
- Straßen
- Gewässer
- Freileitungen, Kabel, Schächte

.....

Die Leitung der Wertermittlung obliegt der Flurbereinigungsbehörde. Sie ist auch für die Einstufung jeder Fläche in die richtige Wertklasse rechtlich verantwortlich. Durchführung in der Regel durch Sachverständige. Unter Beteiligung des TG-Vorstandes.



Wertermittlung Waldbodenbewertung mit GIS-Unterstützung

→ die Bodenschätzung liefert für Waldboden keine Ergebnisse

Standortmerkmale

aus digitalen Modellen

des Geologischen Dienstes,

des Deutschen Wetterdienstes

und der Landesvermessung

Klassifizierung des Waldbodens
setzt sich nach folgenden
Parametern zusammen:

Gesamtwasserhaushaltsstufe
Länge der Vegetationszeit
Nährstoffversorgung
Hangrichtung
Hangneigung

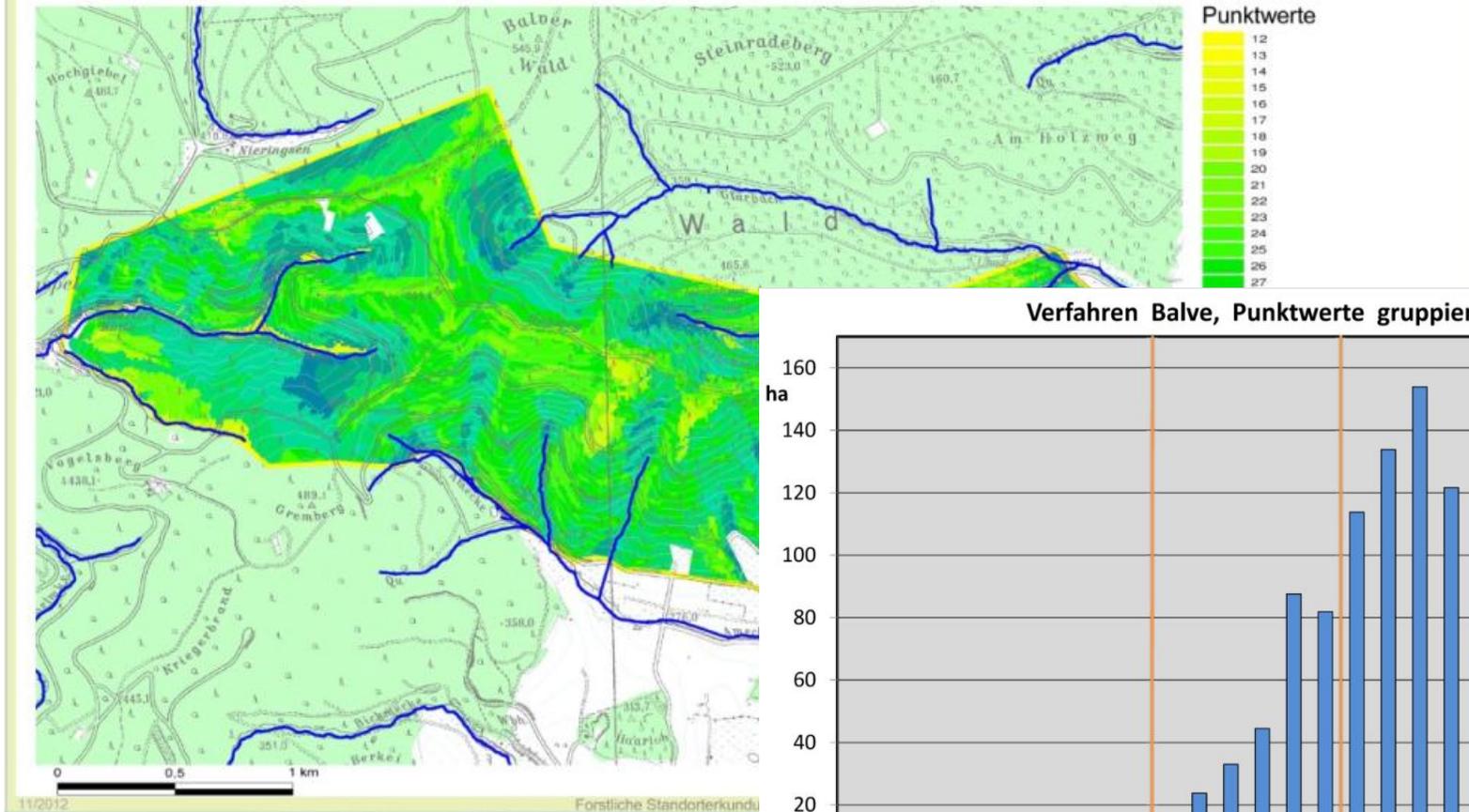
Vorstand wird beteiligt



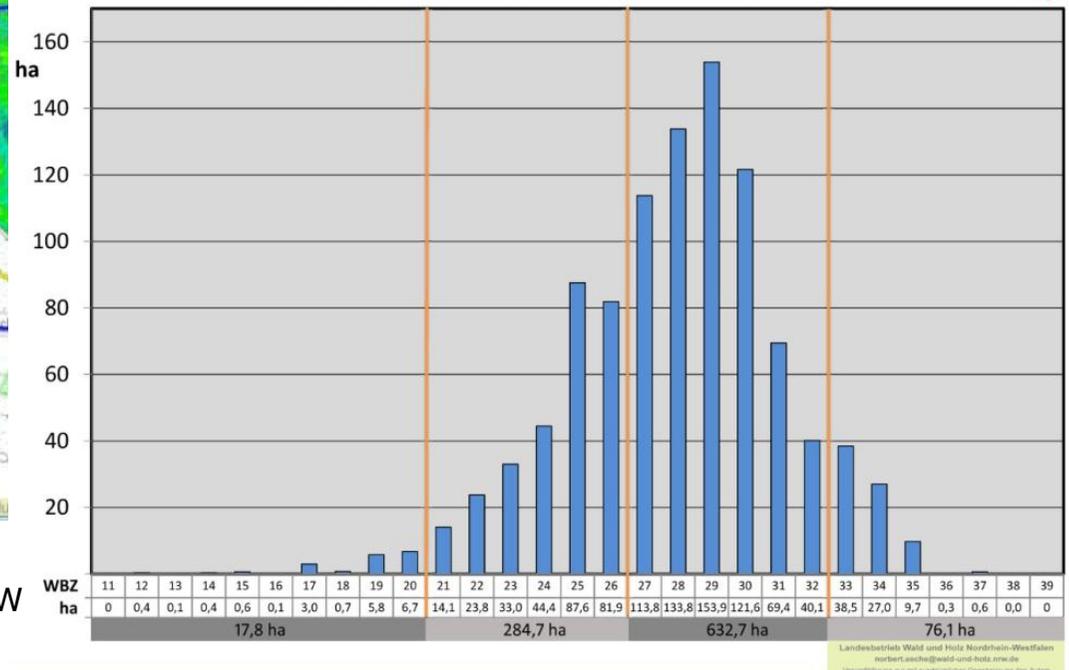
Wertermittlung Waldbodenbewertung mit GIS-Unterstützung

Bewertung der Waldböden

Verfahren Balve



Verfahren Balve, Punktwerte gruppiert





Wertermittlung

Landwirtschaftliche Böden: Acker- Grünland

- Bodenschätzungsergebnisse liegen vor
- Einbeziehen eines amtlichen landwirtschaftlichen Sachverständigen von der oberen Finanzdirektion → Prüfung der vorliegenden Bodenschätzung
- Eventuell neue Bewertung
- **Vorstand wird beteiligt**

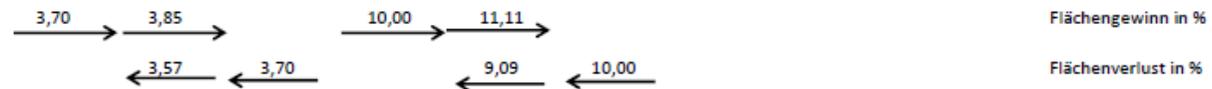


Wertermittlung

Wertermittlungsrahmen

Beispiel aus einer andern Waldflurbereinigung

Ackerzahl/Grünlandzahl	Waldbodenzahl	Klassen									
		1 ≥ 30	2 29 - 22	3 ≤ 21	4 ≥ 32	5 31 - 24	6 ≤ 23	7 Stäunässe	8 katastrierte Wege und katastrierte Gewässer	Wege (nicht katastriert) anliegende Klasse	
Wertmerkmal (Nutzungsart)	Schlüsselzahl	Wertverhältniszahlen (Wertzahlen je Ar)									
Ackerland/Grünland	3/4	140	135	130							anliegende Klasse
Wald	5				55	50	45	45			anliegende Klasse
Wege/ Gewässer	3/4/5								10		





Kosten- und Beitragsabschätzung

Gesamtsumme rd.	325.000 Euro
• Wegebaukosten	175.000 Euro
• Ausgleich	25.000 Euro
• Vermessung	125.000 Euro

Förderung von 80 % durch EU, Bund, Land NRW

Eigenanteil: rd. 65.000 Euro, entspr. ca. 260 Euro/ha

Landbeitrag:

ein möglicher Landbedarf nach der Aufmessung des Wegenetzes ist von den Teilnehmern aufzubringen



Wertschöpfung durch Waldflurbereinigung

Kalkuliert auf Grund wissenschaftlicher Untersuchungen
für das mögliche Verfahren in Düdinghausen:

**Verbesserungen der wirtschaftlichen Nutzung des Waldes
rd. 50 Euro pro ha Wald und Jahr**

**Verbesserungen für das Grundeigentum
rd. 50 Euro pro ha und Jahr**

Summe: 100 Euro pro ha

Amortisation der Kosten nach knapp drei Jahren!

Zusätzlicher Nutzen besteht für die Allgemeinheit



Zeitplanungen

- **Verfahrensdauer: ca. 10 Jahre**
- **2018 und 2019 Verfahrensvorbereitungen**
- **Ende 2019 Antrag beim MULNV
(Zustimmung und Fördermittel)**
- **2020 Verfahrensanordnung**