

Dorferneuerung
Oberwurbach 2

Landkreis Weißen-
burg-Gunzenhausen



Sehr geehrte Bürgerinnen und Bürger von Oberwurbach,

die Stadt Gunzenhausen hat für Ihren Ortsteil 2012 die Durchführung einer umfassenden Dorferneuerung beim Amt für Ländliche Entwicklung (ALE) Mittelfranken beantragt. Das ALE hat die Dorferneuerung Oberwurbach 2 inzwischen in sein Arbeitsprogramm aufgenommen. Nun steht die Vorbereitung des Projekts an, bei dem Sie eine wichtige Rolle spielen werden. Dazu ist es notwendig und gesetzlich vorgeschrieben (§5 des Flurbereinigsgesetzes [FlurbG]), dass Sie über das Verfahren, mögliche Maßnahmen und die voraussichtlich entstehenden Kosten informiert werden. Dies soll mit dieser Projektinfo und mit einer nichtöffentlichen Versammlung in der Stadthalle von Gunzenhausen am 25.11.2020 um 19:30 Uhr geschehen. Informationen zu der Durchführung dieser Veranstaltung vor dem Hintergrund der Corona-Pandemie finden Sie auf den folgenden Seiten.

Bevor die Dorferneuerung eingeleitet wird, soll in Bürgerarbeitskreisen ermittelt werden, wo Oberwurbach heute steht, welche Ziele für die zukünftige Entwicklung des Ortes maßgeblich sind und welche Maßnahmen notwendig und wünschenswert sind, um diese Ziele zu erreichen.

Um Ihnen den Einstieg in eine erfolgreiche Arbeitskreisarbeit zu erleichtern, beginnt die Startphase für Ihre Dorferneuerung mit einem Seminar an der Schule der Dorf- und Flurentwicklung in Klosterlangheim, Stadt Lichtenfels, am Freitag, den 29.01.2021 und Samstag, den 30.01.2021. Näheres zu dem Seminarbesuch finden Sie auf den folgenden Seiten.

Wir freuen uns, wenn wir Ihr Interesse an Ihrer Dorferneuerung Oberwurbach 2 wecken konnten, und hoffen, dass wir den einen oder anderen zur Mitarbeit motiviert haben.

Mit freundlichen Grüßen

*gez.
Karl-Heinz Fitz
Erster Bürgermeister
Stadt Gunzenhausen
Marktplatz 23
91710 Gunzenhausen
Telefon 09831 508 0
bauamt@gunzenhausen.de*

*gez.
Wolfgang Neukirchner
Leitender Baudirektor
Amt für Ländliche Entwicklung
Mittelfranken
Philipp-Zorn-Straße 37
91522 Ansbach
Telefon 0981 591 0
poststelle@ale-mfr.bayern.de*

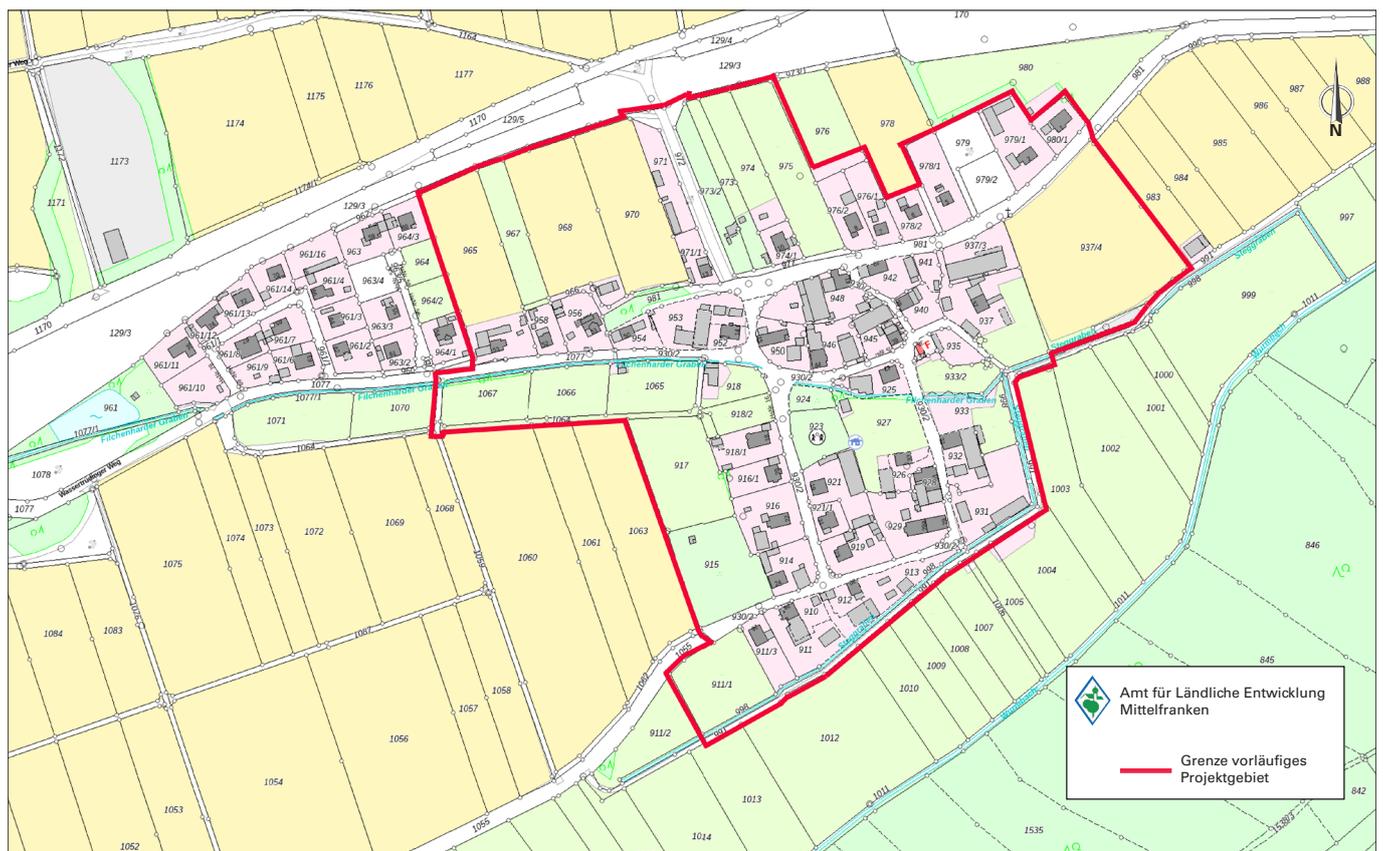
Information des Amtes für Ländliche Entwicklung Mittelfranken gemäß § 5 des Flurbereinigungsgesetzes (FlurbG) über die mögliche Dorferneuerung Oberwurbach 2, Stadt Gunzenhausen, Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen

1. Vorbemerkung

Mit Schreiben vom 13. August 2012 beantragte die Stadt Gunzenhausen die Durchführung einer Dorferneuerung für Oberwurbach. Dort war bisher lediglich eine Flurneueordnung von 1949 bis 1968 durchgeführt worden.

Üblicherweise findet die erste Information zum Einstieg in die Dorferneuerung im Rahmen einer öffentlichen Versammlung statt. Auf Grund der Corona-Pandemie ist dies jedoch nicht möglich. Deshalb haben sich die Stadt Gunzenhausen und das ALE Mittelfranken entschieden, Sie mit dieser Projektinfo zu informieren. Diese wird an die Grundeigentümer im vorläufigen Projektgebiet, in dem Maßnahmen nach den bayerischen Dorferneuerungsrichtlinien (DorfR) gefördert werden können, und die Bewohner von Oberwurbach, auch wenn Sie nicht im Projektgebiet wohnen oder kein Grundeigentum dort haben, versandt.

Vorläufiges Projektgebiet Oberwurbach 2



Rotfarbene Umrandung = Vorläufiges Projektgebiet Dorferneuerung

Wenn Sie zusätzlich zur Projektinfo und den Informationen im Internet weitere Fragen zur Dorferneuerung haben, senden Sie diese bitte bis zum 23. November 2020 per E-Mail oder schriftlich an das ALE Mittelfranken (Kontakt siehe erste Seite) oder an die Stadt Gunzenhausen (Kontakt siehe ebenfalls erste Seite).



Die mögliche Dorferneuerung und Ihre Fragen wollen wir dann am Mittwoch, den 25. November 2020 um 19:30 Uhr bei einer nichtöffentlichen Veranstaltung in der Stadthalle von Gunzenhausen mit Bürgerinnen und Bürgern aus Oberwurm- bach diskutieren. Da auf Grund der Corona-Pandemie nicht alle Bürgerinnen und Bürger teilnehmen können, bitten wir Sie, sich in Oberwurm- bach hinsichtlich der Teilnahme abzusprechen und sich bis **Montag, den 16. November 2020 unter dem „Stichwort Dorferneuerung Oberwurm- bach 2 - Versammlung“** bei der Stadt Gunzenhausen mit Ihrem Namen, der Anschrift, ggf. der E-Mail Adresse und Ihrer Telefonnummer anzumelden. Die Teilnehmer sollten möglichst gut die Bevölkerungsstruktur in Oberwurm- bach abbilden. **Je nach Stand des Infektionsgeschehens und der so möglichen Teilnehmerzahl werden Sie von der Stadt Gunzenhausen in Absprache mit dem Ortssprecher, Herrn Dr. Werner Winter, informiert, ob die Veranstaltung stattfinden kann und ob Ihre Teilnahme gegebenenfalls möglich ist oder nicht.**

2. Seminar an der Schule der Dorf- und Flurentwicklung in Klosterlangheim

Wie einleitend schon ausgeführt, beginnt die sogenannte Vorbereitungs- oder Startphase einer Dorferneuerung mit dem Besuch eines Seminars an der Schule der Dorf- und Flurentwicklung (SDF) in Klosterlangheim.

Ziele des Seminars sind:

- ◆ Erste Analyse der Ist-Situation in Oberwurm- bach
- ◆ Erste Ziele und Maßnahmen überlegen
- ◆ Wir-Gefühl aufbauen
- ◆ Identifikation mit Oberwurm- bach stärken
- ◆ Arbeitsformen kennenlernen
- ◆ Weitergehende Informationen zur Dorferneuerung bekommen
- ◆ Nächste Projektschritte überlegen

Das Seminar beginnt am Freitag, den 29.01.2020, am Vormittag und endet am Samstag, den 30.01.2020, am Nachmittag. Es findet in Klosterlangheim, einem Ortsteil der Stadt Lichtenfels, statt. Übernachtet wird in einem der umliegenden Hotels. Die Seminarkosten, in denen die Seminaraufwendungen, die Übernachtung und der größte Teil der Verpflegung enthalten sind, werden durch Zuschüsse und eine Kostenbeteiligung der Stadt Gunzenhausen abgedeckt. Die Kosten für die Anreise, die selbst zu organisieren ist, und die Getränke sowie einen Teil der Verpflegung sind von den Seminarteilnehmern zu tragen.

Auf Grund der Corona-Pandemie ist die Gesamtteilnehmerzahl auf 20 Personen begrenzt. Abzüglich der zwei Moderatoren, dem Vertreter der Stadt, dem Vertreter des Planungsbüros und dem Betreuer vom ALE Mittelfranken können somit maximal 15 Personen aus Oberwurm- bach das Seminar besuchen. Wir bitten auch hier darauf zu achten, dass die Bevölkerung in Oberwurm- bach möglichst gut abgebildet wird. Vor allem sollen alle Altersgruppen, Männer und Frauen sowie Personen, die sich in Vereinen oder bei sonstigen Aktivitäten in Oberwurm- bach engagieren, im Seminar vertreten sein. Die Seminarteilnehmer sind die Motoren für die anschließende Arbeitskreisarbeit

in Oberwurm bach. Sie sollen das erworbene Wissen an ihre engagierten Mitbürgerinnen und Mitbürger weitergeben. Es wird um Seminaranmeldung mit Ihrem Namen, der Anschrift, ggf. der E-Mail-Adresse und der Telefonnummer bis **7. Dezember 2020 unter dem Stichwort „Dorferneuerung Oberwurm bach 2 - Seminar“** bei der Stadt Gunzenhausen oder in der Versammlung am 25. November gebeten. Sollten sich mehr als 15 Personen angemeldet haben, erfolgt die Auswahl der Seminarteilnehmer durch die Stadt Gunzenhausen wiederum in Absprache mit dem Ortssprecher, Herrn Dr. Werner Winter. Sie werden von der Stadt Gunzenhausen informiert, ob Ihre Teilnahme möglich ist oder nicht.

Nach dem Seminar findet in geeigneter Weise die Gründung der Arbeitskreise statt. Damit erhalten alle Bürgerinnen und Bürger von Oberwurm bach die Möglichkeit, sich an der Vorbereitung der Dorferneuerung zu beteiligen.

3. Ablauf der Dorferneuerung

Schritt	Dauer
Startphase	ca. 1 Jahr
Einleitung und Vorstandswahl	ca. ½ Jahr
Planungsphase	ca. 2 Jahre
Umsetzungsphase	ca. 4 - 6 Jahre
Bodenmanagement: Grundstücksverhandlungen, Abmarkung und Vermessung, Erstellen der neuen Grundbuch- und Katasterunterlagen, Eigentumsübergang	ca. 2 Jahre
Abschließende Verfahrensarbeiten und Abschluss des Verfahrens	ca. 2 Jahre

Die Startphase und die Planungsphase werden von einem geeigneten Planungsbüro begleitet, das die Stadt Gunzenhausen und das ALE Mittelfranken rechtzeitig vor dem Seminar an der SDF auswählen werden. Die Kosten werden nach den DorfR gefördert.



4. Allgemeine Ziele der Dorferneuerung

Nach den vorangegangenen Ausführungen zu den organisatorischen Rahmenbedingungen soll nun auf die Dorferneuerung, einem Instrument der Verwaltung für Ländliche Entwicklung zur Unterstützung des ländlichen Raums, eingegangen werden. Die Dorferneuerung ist ein Beitrag der Ländlichen Entwicklung, um gleichwertige Lebensbedingungen im Freistaat Bayern herzustellen. Die Ämter für Ländliche Entwicklung sind für die Vorbereitung und die Durchführung von Dorferneuerungen zuständig.

Die allgemeinen Ziele der Dorferneuerung sind in den DorfR enthalten und werden im Laufe der Vorbereitungsphase und der Planung nach den örtlichen Gegebenheiten weiter verfeinert.

Allgemeine Ziele gemäß DorfR:

- ◆ Verbesserung der Lebens-, Wohn-, Arbeits- und Umweltverhältnisse auf dem Lande im
 - öffentlichen Bereich
 - gemeinschaftlichen Bereich
 - privaten Bereich (Haus und Hof, Kleinunternehmen)
- ◆ Verbesserung der Rahmenbedingungen für die Landwirtschaft
- ◆ Vertiefung des Bewusstseins für die dörfliche Lebenskultur, den heimatlichen Lebensraum, das soziale Miteinander sowie die Bereitschaft zur Zusammenarbeit in der Region

- ◆ Stärkung der ökonomischen, ökologischen, sozialen und kulturellen Potenziale der ländlichen Räume, insbesondere Beiträge zur Biodiversität und zum Klimaschutz sowie zur Anpassung an den Klimawandel, zur Energiewende, zur Grundversorgung, zur Mobilität, zur Digitalisierung und zur Barrierefreiheit
- ◆ Förderung der Innenentwicklung und sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- ◆ Erhaltung des eigenständigen Charakters ländlicher Siedlungen und der Kulturlandschaft

5. Maßnahmen, die in der Dorferneuerung unterstützt werden können

In den DorfR ist auch geregelt, was in der Dorferneuerung gefördert werden kann:

Öffentlicher Bereich

- ◆ Planungen
- ◆ Verbesserung der Verkehrssituation in der Ortschaft
- ◆ Gewässerrenaturierung
- ◆ Grünordnung im Dorf
- ◆ Freiflächen und Plätze
- ◆ Maßnahmen, die der Freizeit und Erholung dienen
- ◆ Bodenordnung für öffentliche und gemeinschaftliche Anlagen
- ◆ Erhaltung, Umnutzung und Gestaltung von Gebäuden
- ◆ Innenentwicklung



Privater Bereich

Gefördert werden können (Stand: DorfR 2019):

- ◆ Dorfgerechte Um-, An- und Ausbaumaßnahmen sowie dorfgerechte Erhaltung, Umnutzung und Gestaltung von Gebäuden und Bauwerken
 - bis zu 35 % der Ausgaben, höchstens jedoch 50 000 € pro Gebäude
 - bei ortsplanerisch, kulturhistorisch oder denkmalpflegerisch besonders wertvollen Gebäuden bis zu 60 % der Ausgaben, jedoch höchstens 80 000 € je Gebäude
- ◆ Dorfgerechte Gestaltung von Vorbereichs- und Hofräumen
 - bis zu 30 % der Ausgaben, jedoch höchstens 15 000 € je Anwesen
- ◆ Kleinstunternehmen der Grundversorgung
 - bis zu 45 % der Ausgaben, höchstens jedoch 200 000 €, die Vorgaben für De-minimis-Beihilfen müssen erfüllt sein

Die Mehrwertsteuer ist nicht förderfähig.

Die oben genannten Höchstfördersätze werden nur für Maßnahmen ausgeschöpft, die der Erreichung der allgemeinen und der örtlichen Ziele der Dorferneuerung in besonderem Maße dienen. Sie werden selten erreicht. Der „normale Fördersatz“ im privaten Bereich wird zwischen 15 % und 25 % liegen.

Reine Wohngebiete, die als solche im Flächennutzungsplan ausgewiesen sind, werden grundsätzlich nicht in das Fördergebiet aufgenommen.

Die Förderung der privaten Dorferneuerungsmaßnahmen erfolgt außerhalb der unten genannten Fördersumme. Sie werden von einer Förderstelle am ALE Mittelfranken bearbeitet.



6. Finanzierung der öffentlichen Dorferneuerungsmaßnahmen

Neben anderen Verwaltungsvorschriften sind für die Finanzierung der Dorferneuerungsmaßnahmen in erster Linie das FlurbG und die DorfR maßgebend.

Das FlurbG definiert Folgendes:

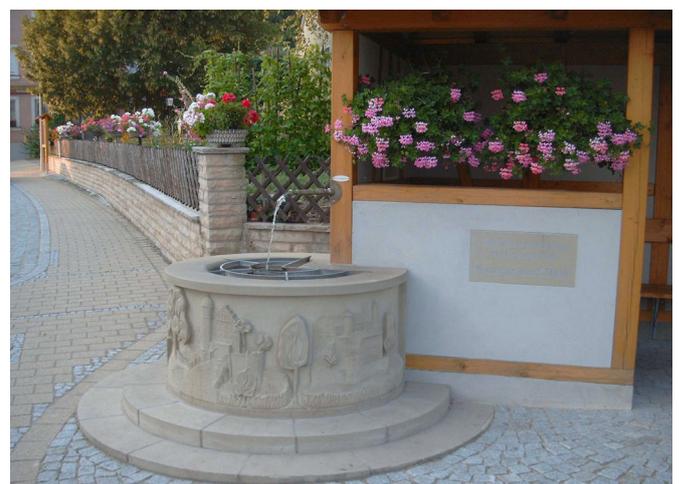
- ◆ **Verfahrenskosten:** Das sind die persönlichen und sächlichen Kosten des ALE Mittelfranken (z. B. Personalkosten oder Reisekosten der Bediensteten des ALE Mittelfranken). Diese werden vollständig vom Freistaat Bayern getragen.
- ◆ **Ausführungskosten:** Das sind die Kosten für die gemeinschaftlichen und öffentlichen Maßnahmen, die Bodenordnung und den laufenden Betrieb. Diese werden durch staatliche Zuwendungen und Kostenbeteiligungen von Dritten, in der Regel der Gemeinde, finanziert.

Die Höhe der Förderung richtet sich nach der Finanzkraft der Gemeinde. Dabei werden jeweils die zurückliegenden drei Jahre betrachtet. Es erfolgt eine jährliche Fortschreibung. Für 2020 beträgt der Höchstfördersatz der Stadt Gunzenhausen für die gemeinschaftlichen und öffentlichen Maßnahmen demnach 55 %.

Im Hinblick auf die zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel ist eine Förderung aller geplanten Maßnahmen mit den Höchstfördersätzen nach der Finanzkraft der Gemeinde nicht möglich. Seitens des Amtes für Ländliche Entwicklung Mittelfranken ist ein Grundfördersatz von 50 % vorgesehen.

Die Stadt Gunzenhausen arbeitet mit dem Markt Absberg, der Gemeinde Auhausen, dem Markt Gnotzheim, der Gemeinde Haundorf, dem Markt Heidenheim, der Gemeinde Muhr am See, der Gemeinde Pfofeld, der Gemeinde Polsingen, der Gemeinde Theilenhofen und der Gemeinde Westheim im Rahmen der Integrierten Ländlichen Entwicklung „Fränkisches Seenland - Hahnenkamm“ (ILE) interkommunal zusammen. Die Förderung kann deshalb für besondere Maßnahmen, die der Umsetzung des Ländlichen Entwicklungskonzepts der ILE dienen, um 10 % erhöht werden.

Zu beachten ist die vom ALE Mittelfranken, nach dem Vorliegen der Ergebnisse der Startphase, noch festzulegende Fördersumme für die öffentlichen Maßnahmen. Da erfahrungsgemäß nicht alle wünschenswerten Maßnahmen mit Dorferneuerungsmitteln finanziert werden können, müssen bereits in der Startphase Prioritäten erarbeitet werden.



7. Verfahrensregelungen und Ablauf

Für die Durchführung einer umfassenden Dorferneuerung, wie sie für Oberwurbach angedacht ist, ist ein Verfahren nach dem FlurbG anzuordnen. Zur Förderung von Dorferneuerungsmaßnahmen im Privatbereich soll ein Fördergebiet festgesetzt werden, das vom Verfahrensgebiet abweichen kann. Ein erster Vorschlag für das Verfahrensgebiet ist das Projektgebiet (siehe Seite 2).

Mit dem Anordnungsbeschluss entsteht die Teilnehmergeinschaft als Körperschaft des öffentlichen Rechts. Die Teilnehmer sind die Grundeigentümer und die Erbbauberechtigten im Verfahrensgebiet.

Aufgaben der Teilnehmergeinschaft sind:

- ◆ Erstellung des Plans über die gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen
- ◆ Herstellung der gemeinschaftlichen Anlagen
- ◆ Einhebung von Eigenleistungsbeiträgen (so weit erforderlich, s. u.)
- ◆ Abmarkung und Vermessung
- ◆ Wertermittlung
- ◆ Aufstellung des Flurbereinigungsplans

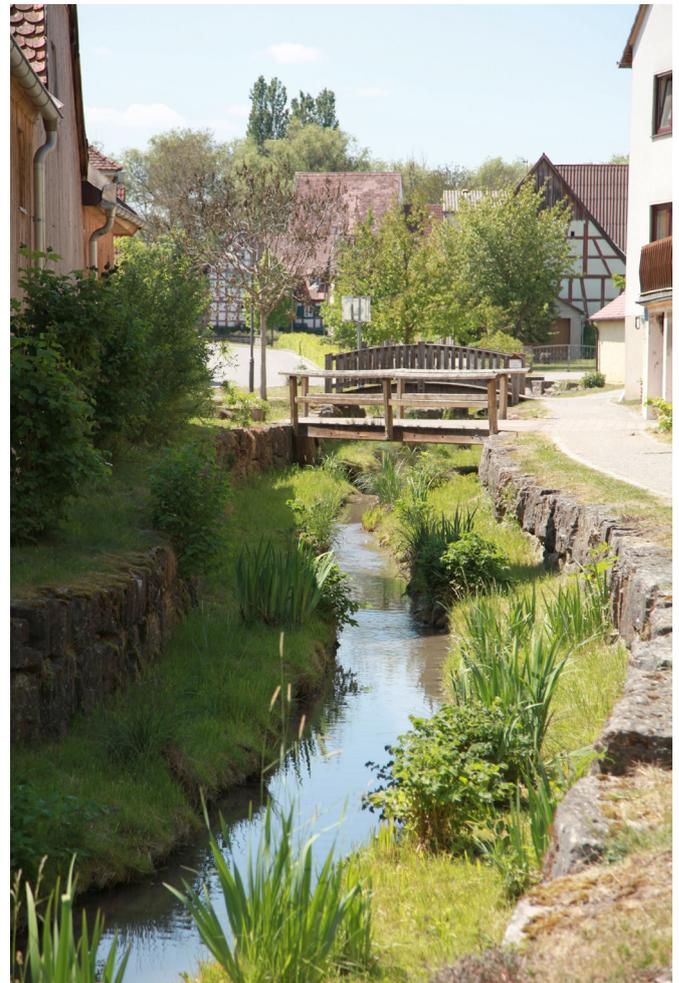
Der Plan über die gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen umfasst in der Dorferneuerung nur innerörtliche Maßnahmen (gemeinschaftliche und öffentliche Dorferneuerungsmaßnahmen wie Straßen, Gehwege, Plätze, Grünflächen, etc.). Bauherr für die gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen im Verfahren ist in der Regel die Teilnehmergeinschaft. An den Kosten der gemeinschaftlichen und öffentlichen Dorferneuerungsmaßnahmen werden die Teilnehmer nicht beteiligt, Eigenleistungsbeiträge von den Teilnehmern werden dafür von der Teilnehmergeinschaft nicht erhoben. Später werden die Ergebnisse des Verfahrens (ausgeführte Maßnahmen, Widmung / Einziehung von Straßen und Wegen, Neueinteilung der Grundstücke, Regelung der Rechte, etc.) im Flurbereinigungsplan zusammengefasst.

Organe der Teilnehmergeinschaft sind die Teilnehmerversammlung und der Vorstand, der die Geschäfte der Teilnehmergeinschaft führt.

Der Vorstand wird gebildet aus

- ◆ zu wählenden Vorstandsmitgliedern,
- ◆ dem Vertreter der Stadt, da Maßnahmen der Dorferneuerung durchgeführt werden, nominiert durch den Stadtrat,
- ◆ dem Vorsitzenden des Vorstandes, einem technisch vorgebildeten Beamten, den das zuständige Amt für Ländliche Entwicklung bestimmt,
- ◆ und den jeweiligen Stellvertretern.

Die zu wählenden Mitglieder des Vorstands und ihre Stellvertreter werden in einem Wahltermin gewählt. Die Wahl leitet ein Vertreter des ALE Mittelfranken.



Weitere Informationen erhalten Sie beim Amt für Ländliche Entwicklung Mittelfranken oder im Internet:

Postanschrift:

Amt für Ländliche Entwicklung Mittelfranken

Philipp-Zorn-Str. 37

91522 Ansbach

E-Mail: poststelle@ale-mfr.bayern.de

Internet:

www.landentwicklung.bayern.de/mittelfranken

Insbesondere finden Sie dort:

- ◆ Diese Projektinfo
www.landentwicklung.bayern.de/mittelfranken,
unter „Projekte in Mittelfranken“, „Verwaltungsakte zu öffentlich-rechtlichen Schritten in Flurneuordnungen und Dorferneuerungen“, „Sonstige öffentliche Bekanntmachungen“
- ◆ Allgemeine Informationen zur Dorferneuerung
www.landentwicklung.bayern.de/mittelfranken,
unter „Projektbearbeitung“, „Instrumente“, „Dorferneuerung und Gemeindeentwicklung“
- ◆ Informationen zur Förderung privater Dorferneuerungsmaßnahmen
www.landentwicklung.bayern.de/mittelfranken,
unter „Projektbearbeitung“, „Instrumente“, „Maßnahmen privater Bauherren für das Ortsbild“ bzw.
unter „Projektbearbeitung“, „Förderung“, „Dorferneuerung“
- ◆ Weitere Informationen zur Teilnehmergeinschaft, zum Vorstand und zur Wahl
www.landentwicklung.bayern.de/mittelfranken,
unter „Planen mit System“, „Teilnehmergeinschaft“