

Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken



Ländliche Entwicklung in Bayern

Vortrag Dorfprozelten

Bodenordnung Mainvorland, Höhbergweg u.a.



Johannes Krüger
20.03.2025

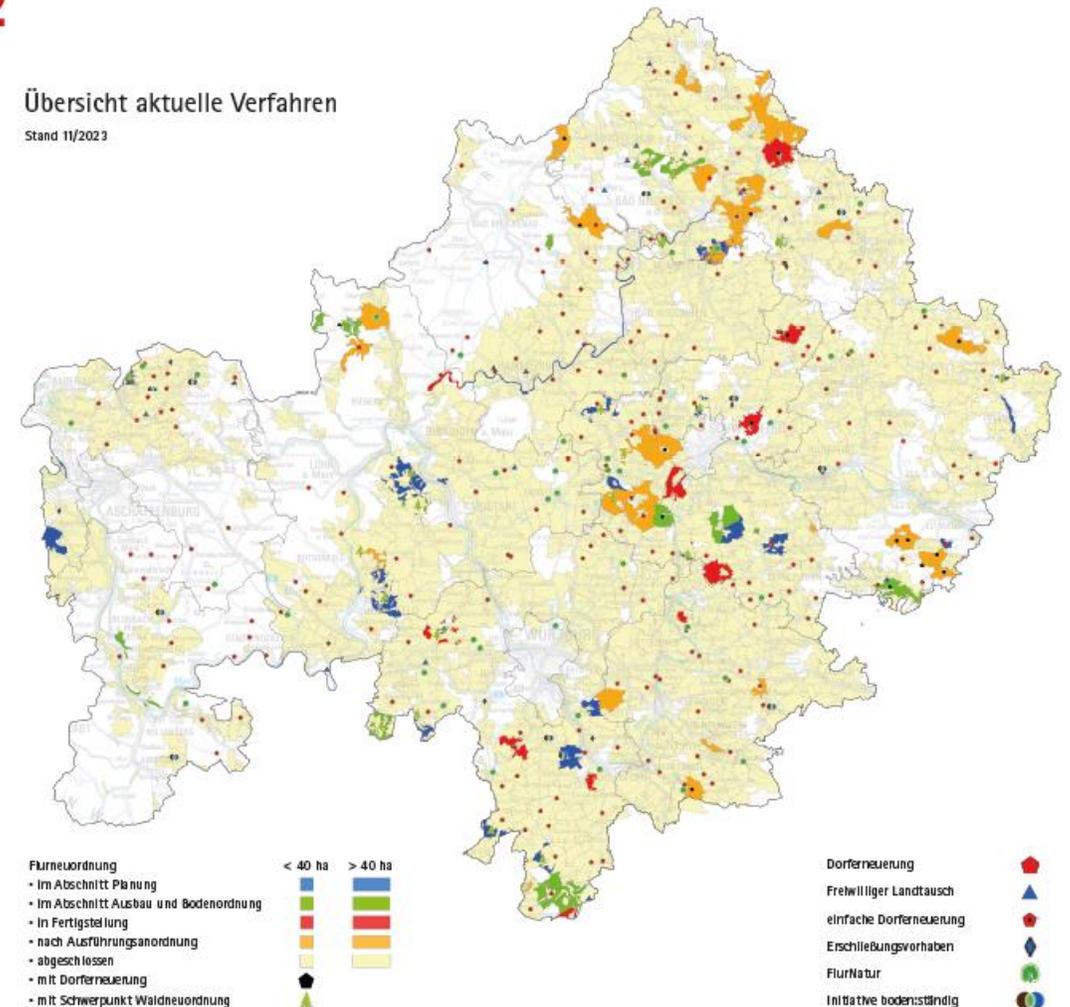
Vorstellung

- Johannes Krüger,
Abteilungsleiter
 - Helmut Hemrich
Projektleiter
- ALE=Behörde für den
ländlichen Raum mit
vielfältigen Aufgaben
 - Flur+Wald/Dorf/ILE
 - Über 400 Projekte in Ufr.

2

Übersicht aktuelle Verfahren

Stand 11/2023



Aufgaben und derzeitige Zusammenarbeit

Interkommunal/überörtlich

- ILE (Management und Konzepte)
- Gemeindeentwicklung
- Regionalbudget

Außerhalb von Ortschaften

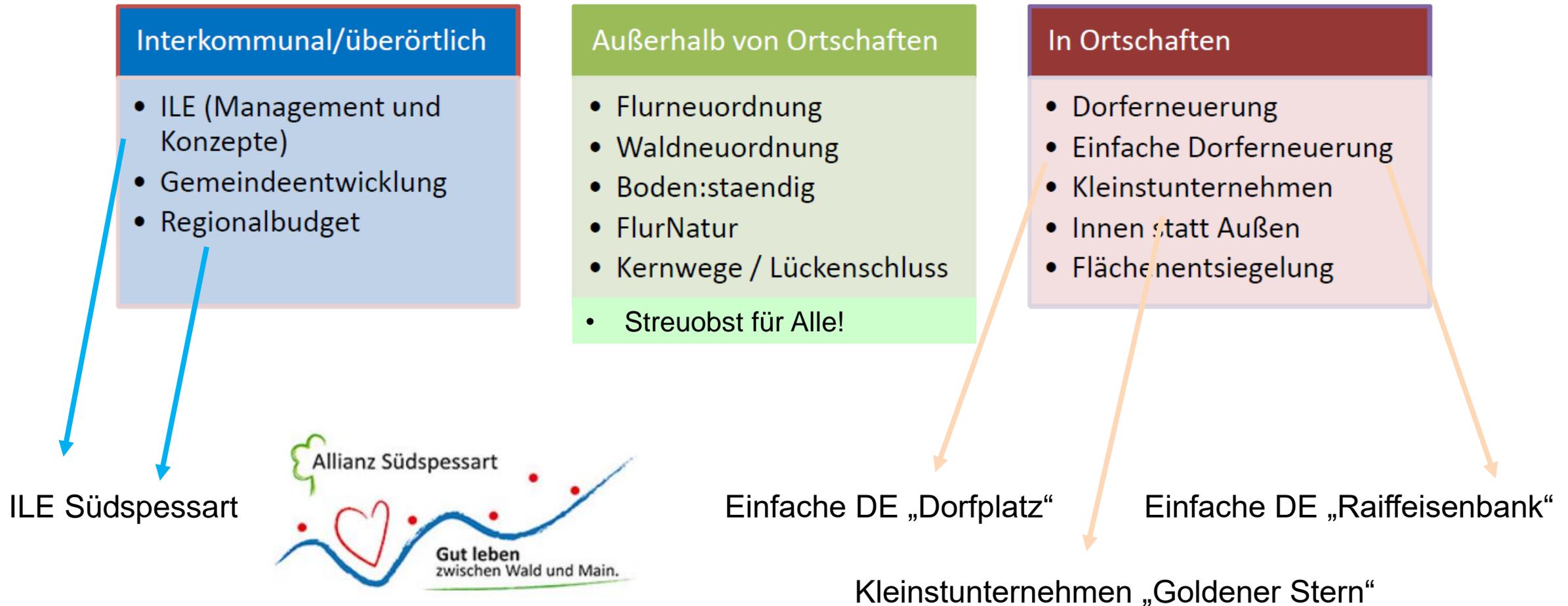
- Flurneuordnung
- Waldneuordnung
- Boden:staendig
- FlurNatur
- Kernwege / Lückenschluss
- Streuobst für Alle!

In Ortschaften

- Dorferneuerung
- Einfache Dorferneuerung
- Kleinstunternehmen
- Innen statt Außen
- Flächenentsiegelung



Aufgaben und derzeitige Zusammenarbeit



Derzeitige Zusammenarbeit Gemeinde-ALE

Einfache DE „Dorfplatz“
(Abschluss 2018)

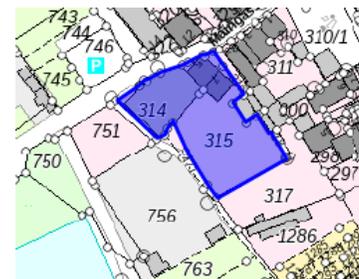


Einfache DE „Raiffeisenbank“
(Einleitung 2019 wg. Erwerb)



Offen:
Konzept,
Innen statt Außen?

Kleinstunternehmen „Goldener Stern“
Antrag 2020



Ortstermin 25.07.2023 Gemeinde-Regierung-ALE



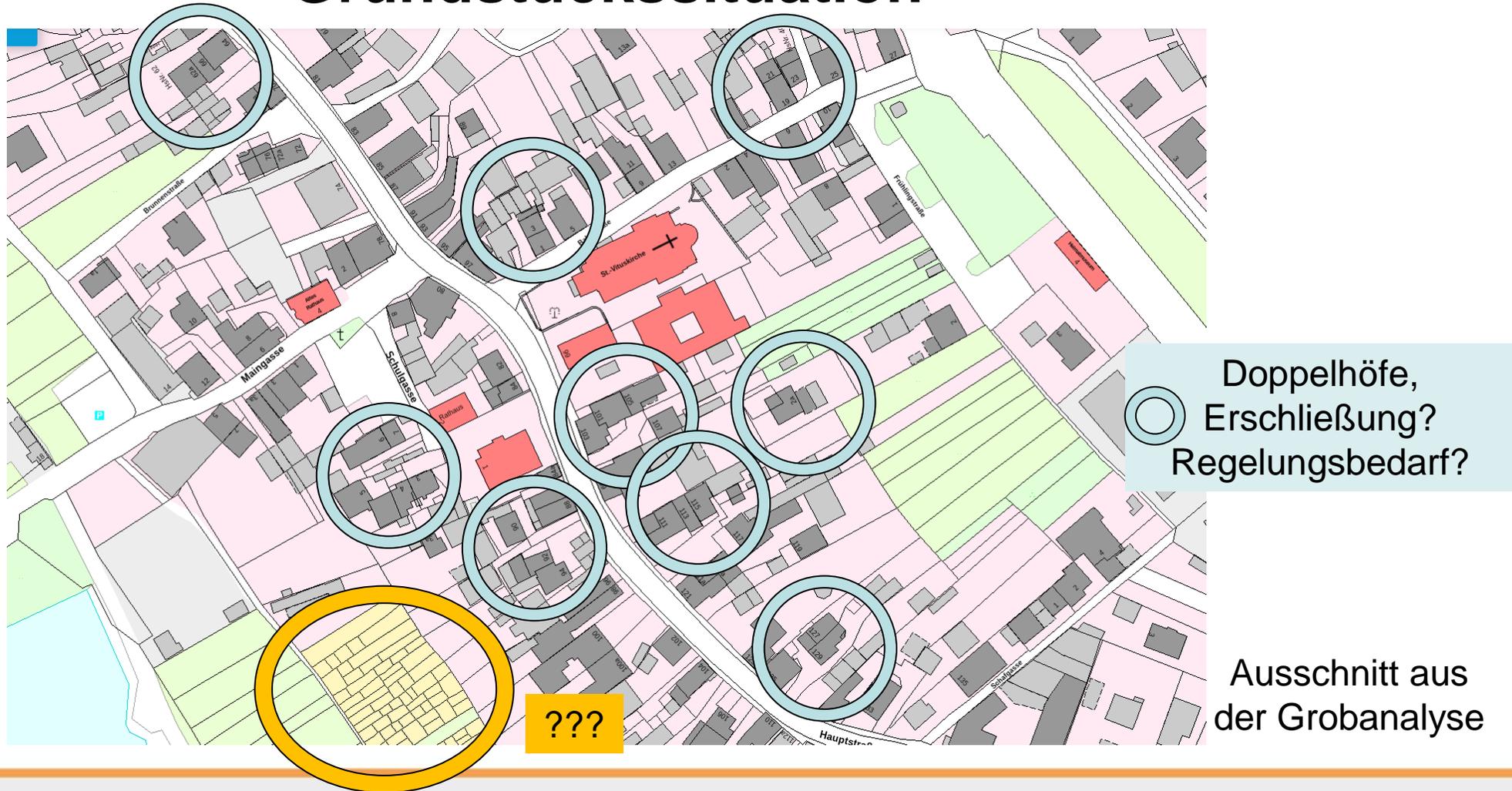
Fragestellung:
Konzept für die öffentlichen Gebäude in
Dorfprozelten?

Vorschlag: Seminar an der SDF Klosterlangheim

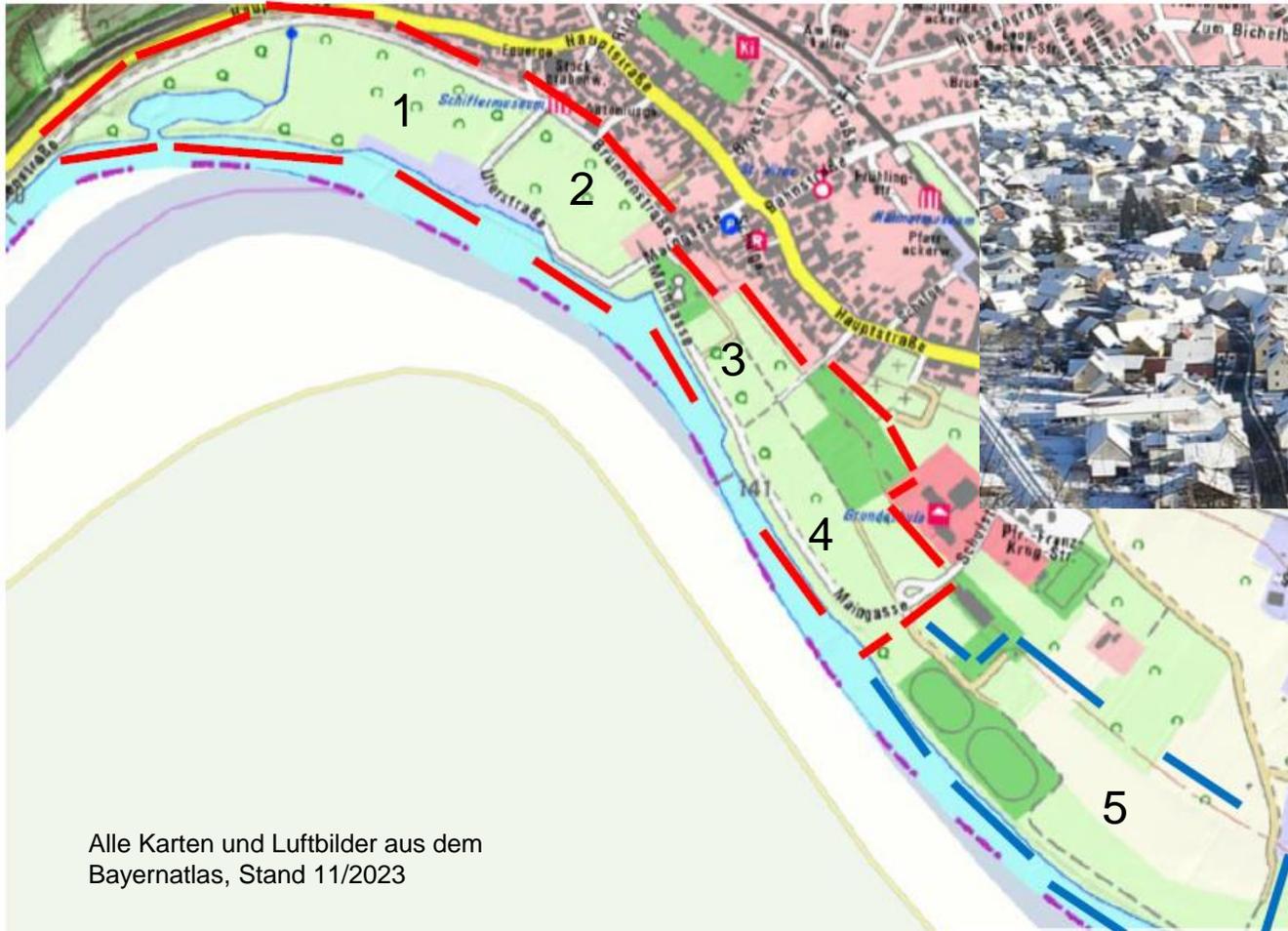
(durchgeführt 01./02.03.2024)



Ortstermin 25.07.2023 Vor-/Nachbereitung Grundstückssituation



Situation Mainvorland



Homepage Gemeinde

5 Untersuchungsbereiche

- Luftbild
- Grundstückssituation
- Analyse Erschließung
- Besitzanalyse

Alle Karten und Luftbilder aus dem Bayernatlas, Stand 11/2023



Situation Mainvorland (Bereich Ortseingang West bis Stockgrabenweg)



Alle Karten und Luftbilder aus dem
Bayernatlas, Stand 11/2023



Situation Mainvorland

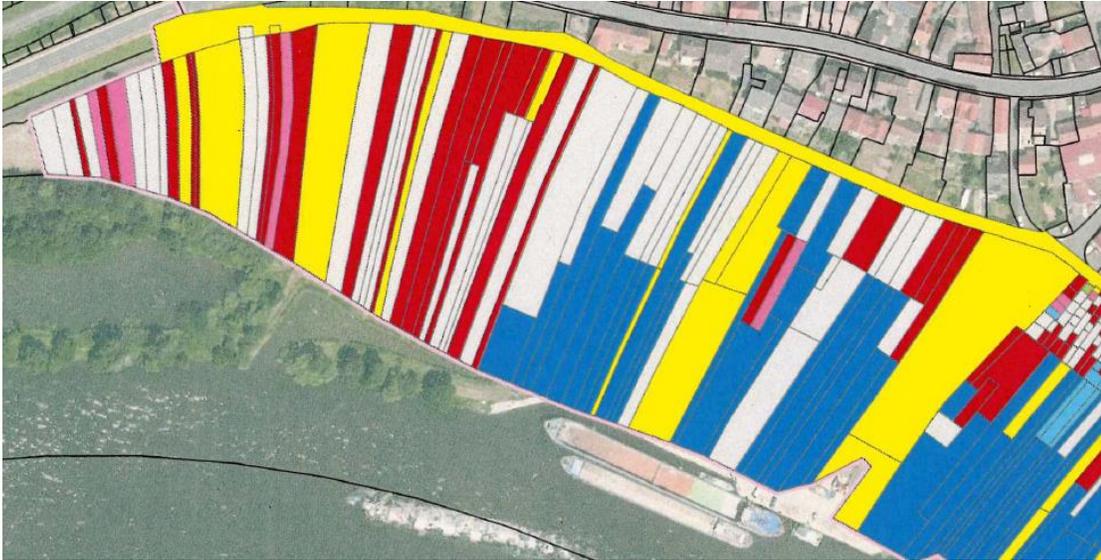
(Bereich Ortseingang West bis Stockgrabenweg)



Alle Karten und Luftbilder aus dem
Bayernatlas, Stand 11/2023



Situation Mainvorland (Bereich Ortseingang West bis Stockgrabenweg)



Derzeitiger Stand

Legende	
Bereich 1	
Anz Flst, Eigentümer	
	Eigentümer 1 Flst (139)
	Eigentümer 2-8 Flst
Planungszonen	
	51, Gemeinde Dorfprozelten
	56, MSG e.G.
	Grenze Untersuchungsereich

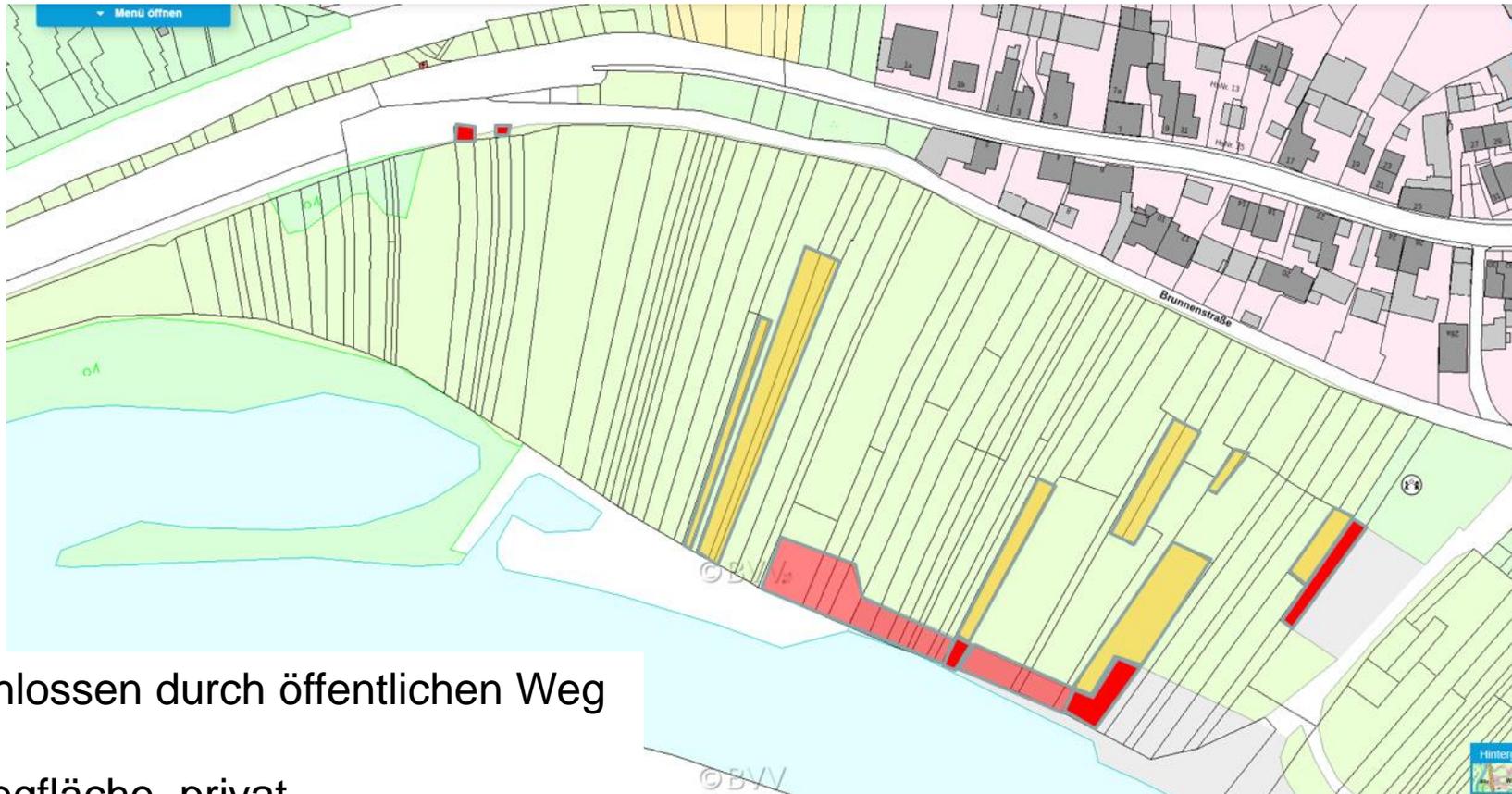


Nach Urkunde mit MSG
(Regelung Gemeinde/MSG)

Alle Karten und Luftbilder aus dem Bayernatlas, Stand 11/2023



Situation Mainvorland (Bereich Ortseingang West bis Stockgrabenweg)



Nicht erschlossen durch öffentlichen Weg



Jetzige Wegfläche, privat

Alle Karten und Luftbilder aus dem Bayernatlas, Stand 11/2023



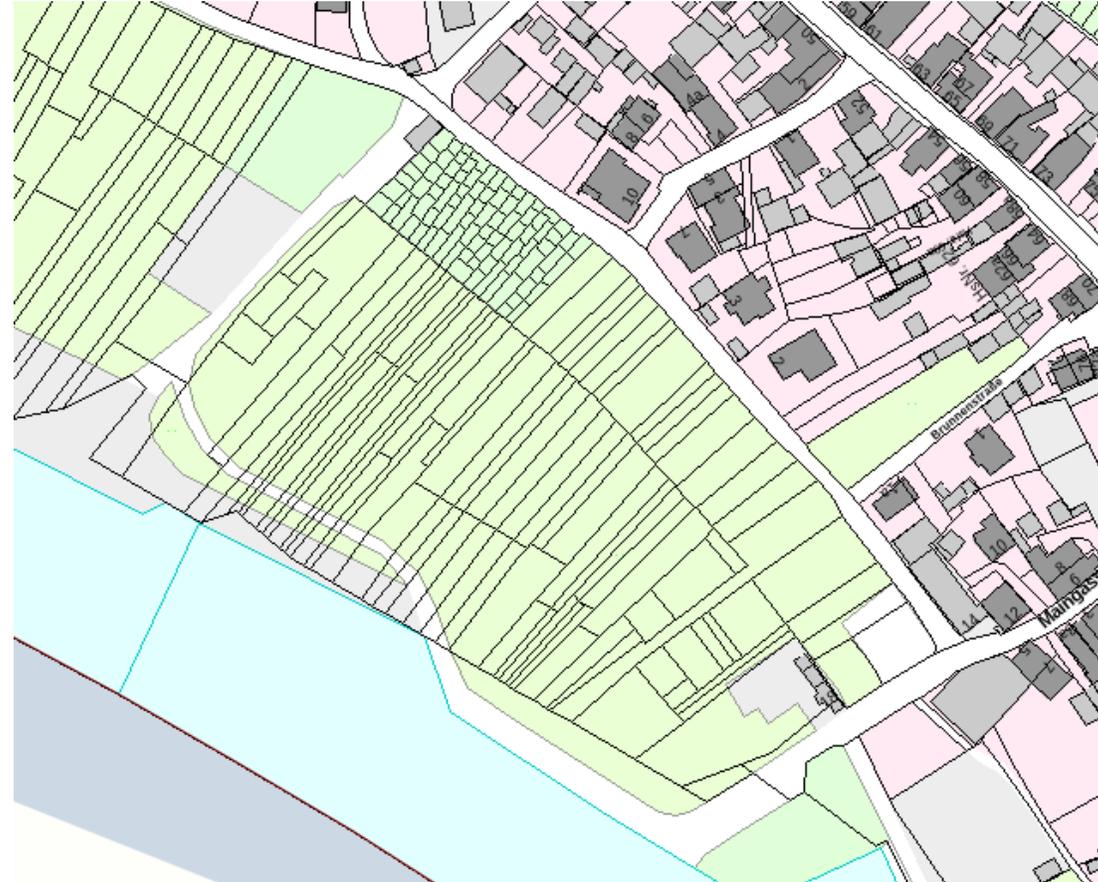
Situation Mainvorland (Bereich Stockgrabenweg bis Maingasse)



Alle Karten und Luftbilder aus dem
Bayernatlas, Stand 11/2023



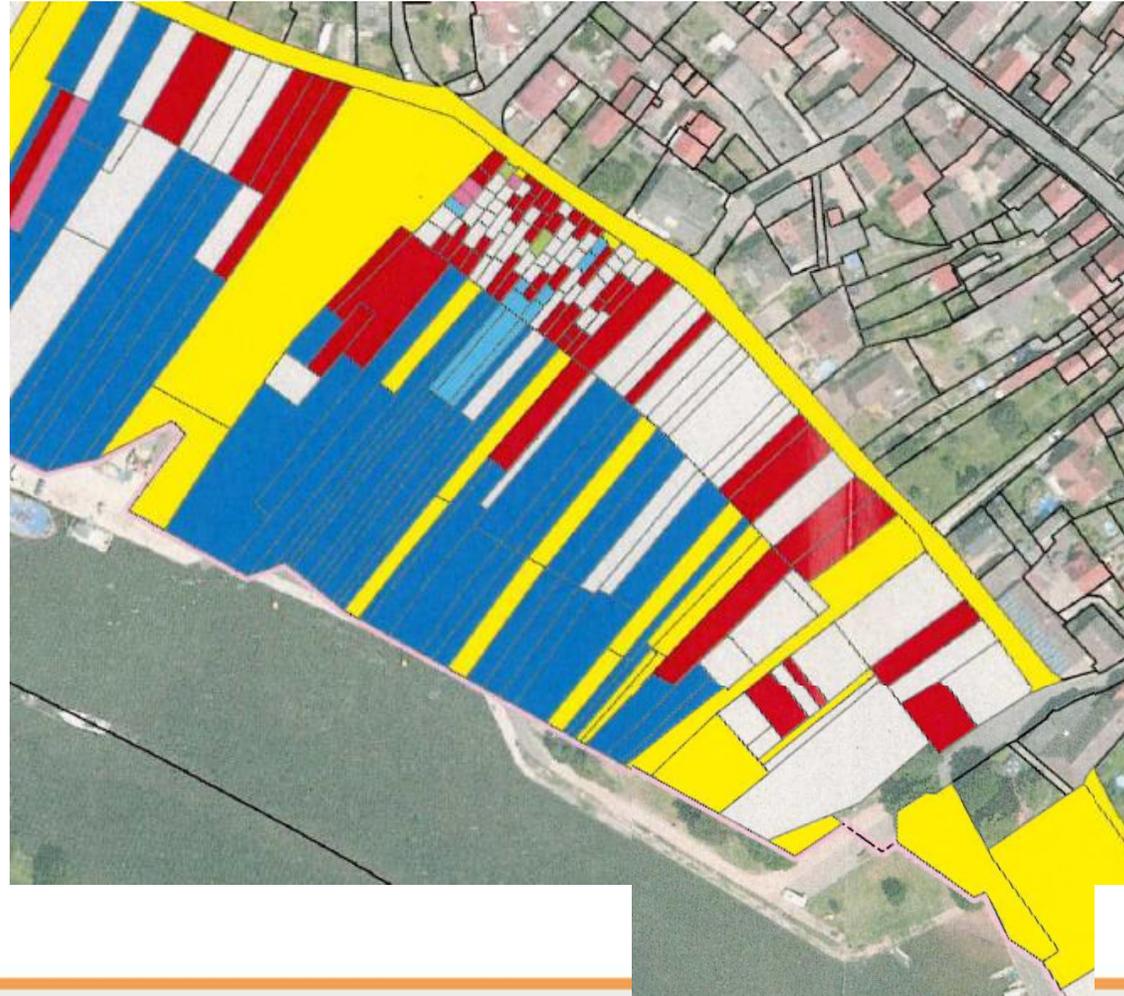
Situation Mainvorland (Bereich Stockgrabenweg bis Maingasse)



Alle Karten und Luftbilder aus dem
Bayernatlas, Stand 11/2023



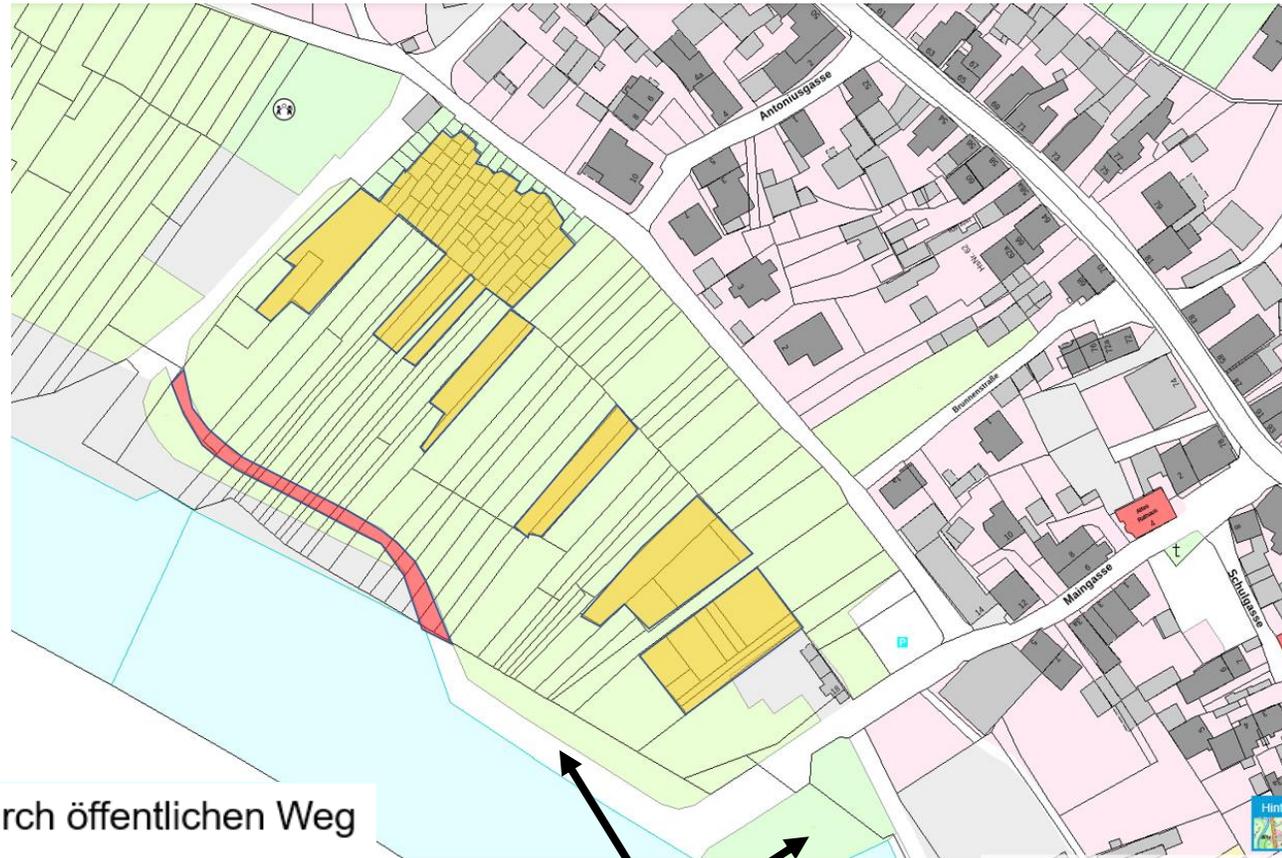
Situation Mainvorland (Bereich Stockgrabenweg bis Maingasse)



Alle Karten und Luftbilder aus dem
Bayernatlas, Stand 11/2023



Situation Mainvorland (Bereich Stockgrabenweg bis Maingasse)



Nicht erschlossen durch öffentlichen Weg



Jetzige Wegfläche, privat

Eigentum Bund

Alle Karten und Luftbilder aus dem Bayernatlas, Stand 11/2023



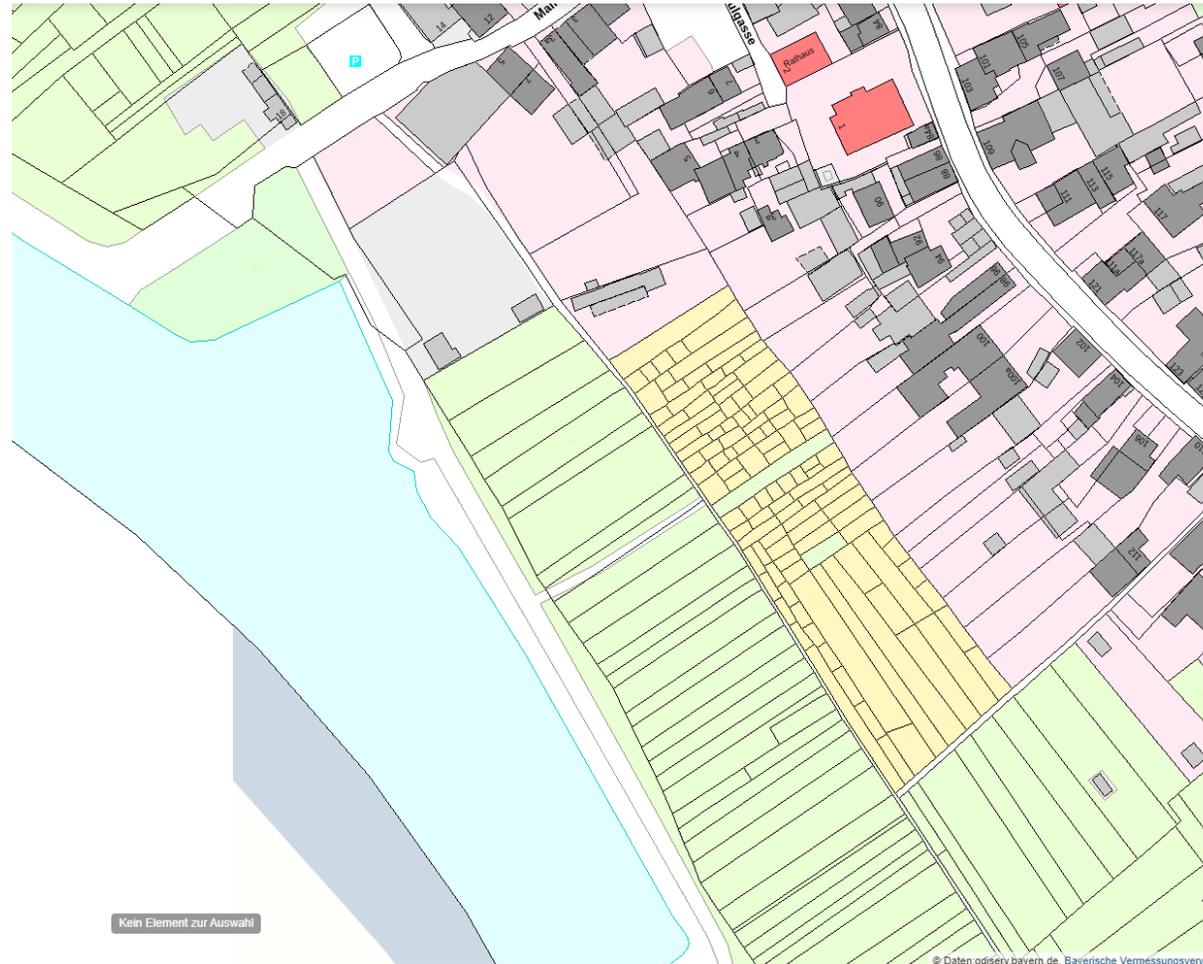
Situation Mainvorland (Bereich Maingasse bis Fußweg Hauptstraße)



Alle Karten und Luftbilder aus dem
Bayernatlas, Stand 11/2023



Situation Mainvorland (Bereich Maingasse bis Fußweg Hauptstraße)

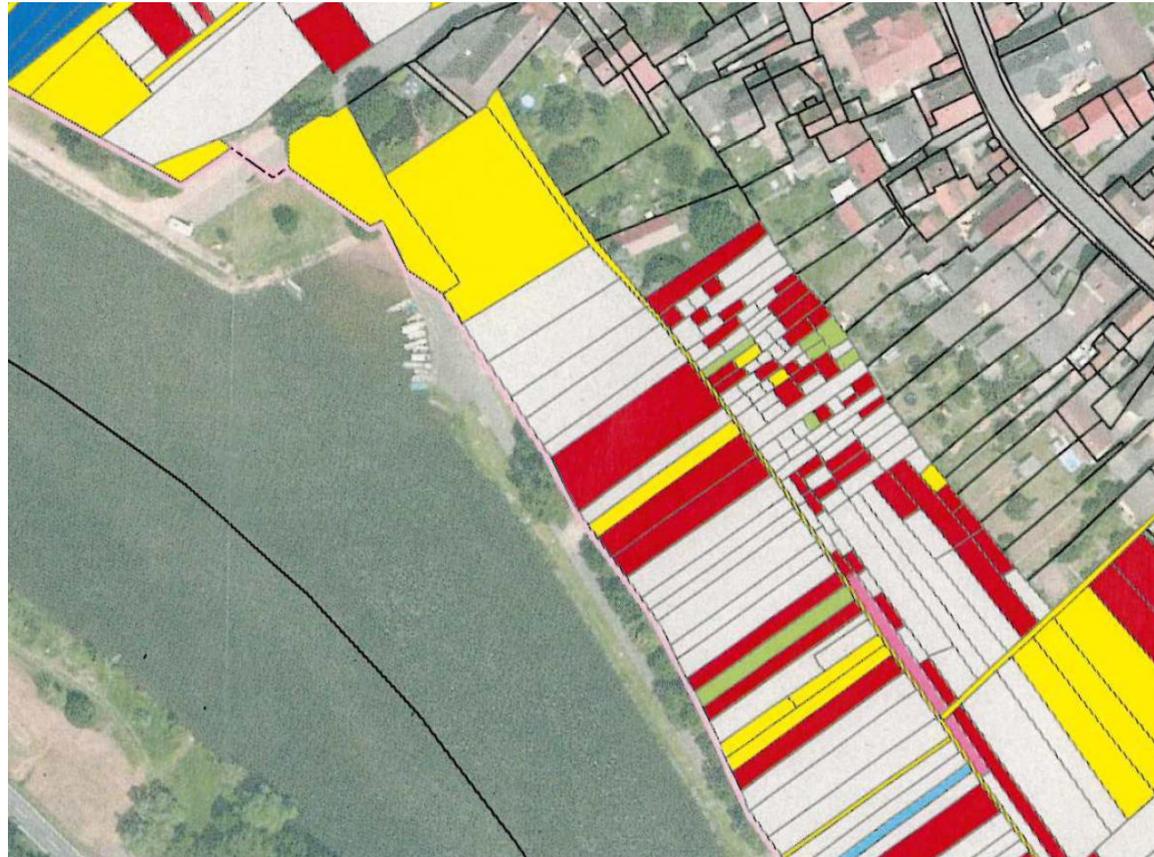


Alle Karten und Luftbilder aus dem
Bayernatlas, Stand 11/2023



Situation Mainvorland

(Bereich Maingasse bis Fußweg Hauptstraße)



Alle Karten und Luftbilder aus dem
Bayernatlas, Stand 11/2023



Situation Mainvorland (Bereich Maingasse bis Fußweg Hauptstraße)



Eigentum Bund



-  Nicht erschlossen durch öffentlichen Weg
-  Jetzige Wegfläche, privat



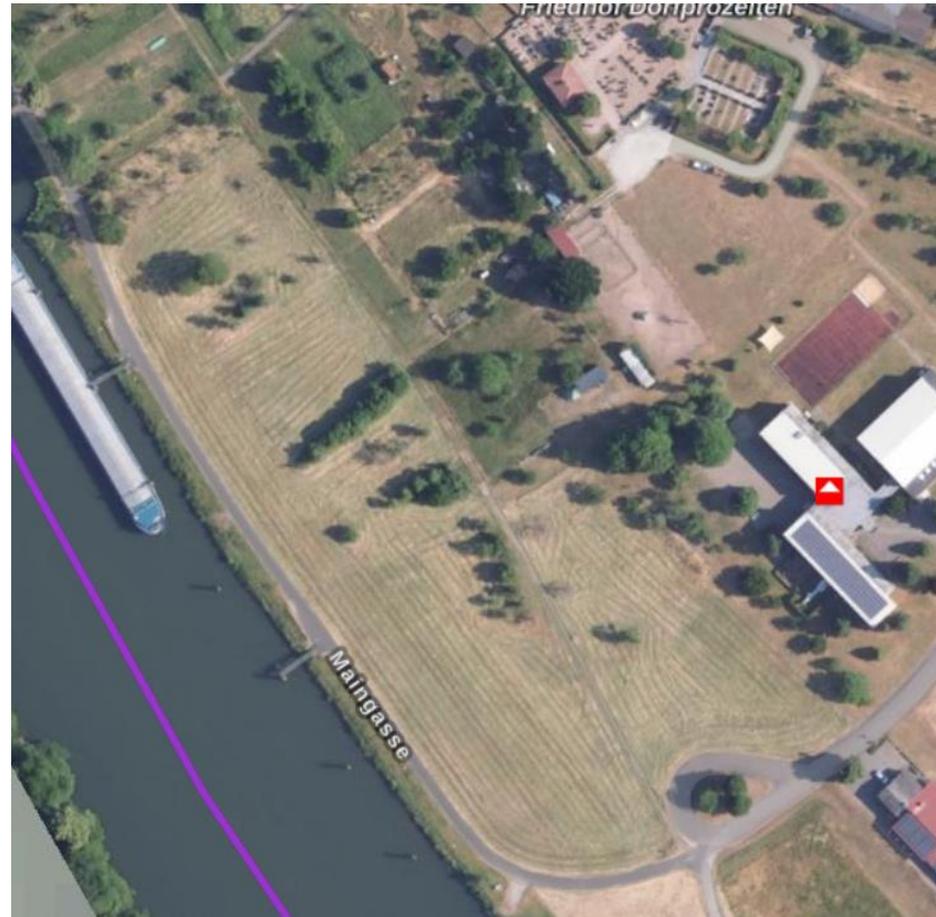
Wegbreite lt. Bayernatlas ca. 1 bis 1,50 m

Alle Karten und Luftbilder aus dem Bayernatlas, Stand 11/2023
Alle Fotos: Johannes Krüger



Situation Mainvorland

(Bereich Fußweg Hauptstraße bis Schulstraße)



Alle Karten und Luftbilder aus dem Bayernatlas, Stand 11/2023



Situation Mainvorland

(Bereich Fußweg Hauptstraße bis Schulstraße)



Alle Karten und Luftbilder aus dem
Bayernatlas, Stand 11/2023



Situation Mainvorland

(Bereich Fußweg Hauptstraße bis Schulstraße)

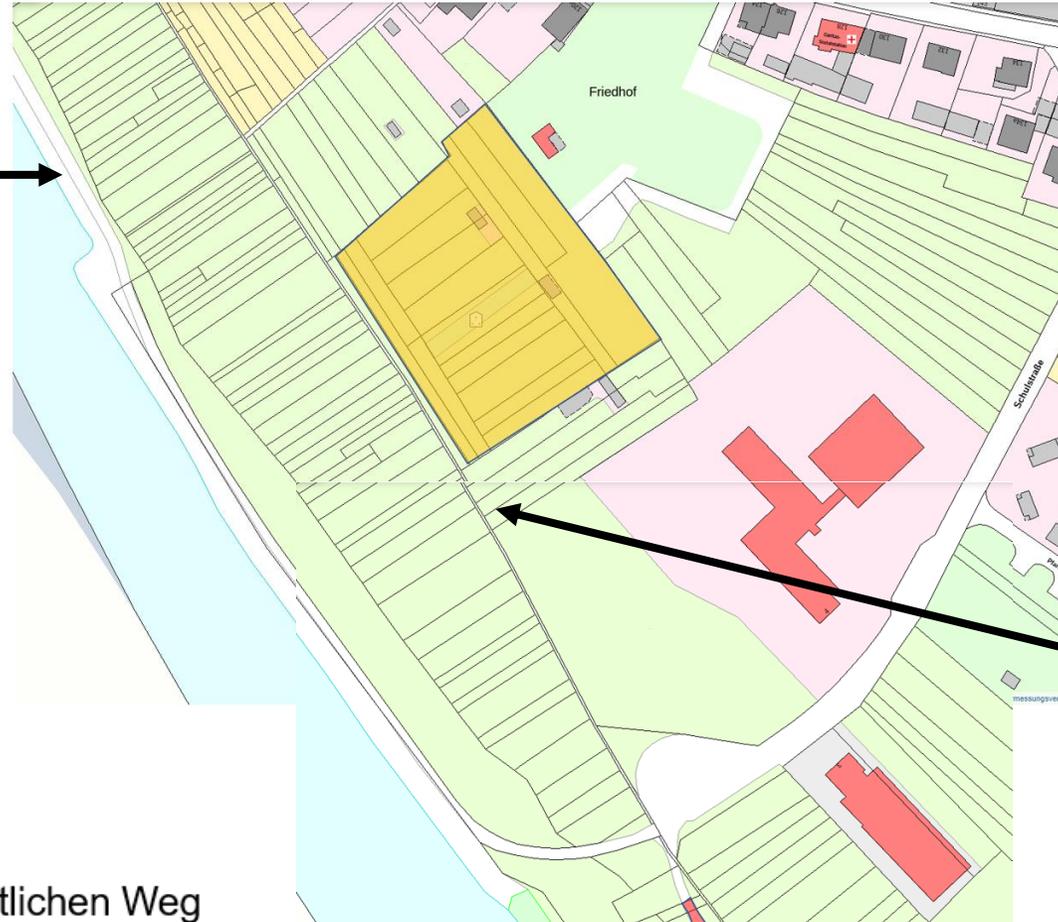


Alle Karten und Luftbilder aus dem
Bayernatlas, Stand 11/2023



Situation Mainvorland (Bereich Fußweg Hauptstraße bis Schulstraße)

Eigentum Bund



Wegbreite lt.
Bayernatlas ca. 1
bis 1,50 m



Nicht erschlossen durch öffentlichen Weg

Alle Karten und Luftbilder aus dem
Bayernatlas, Stand 11/2023
Foto: Johannes Krüger



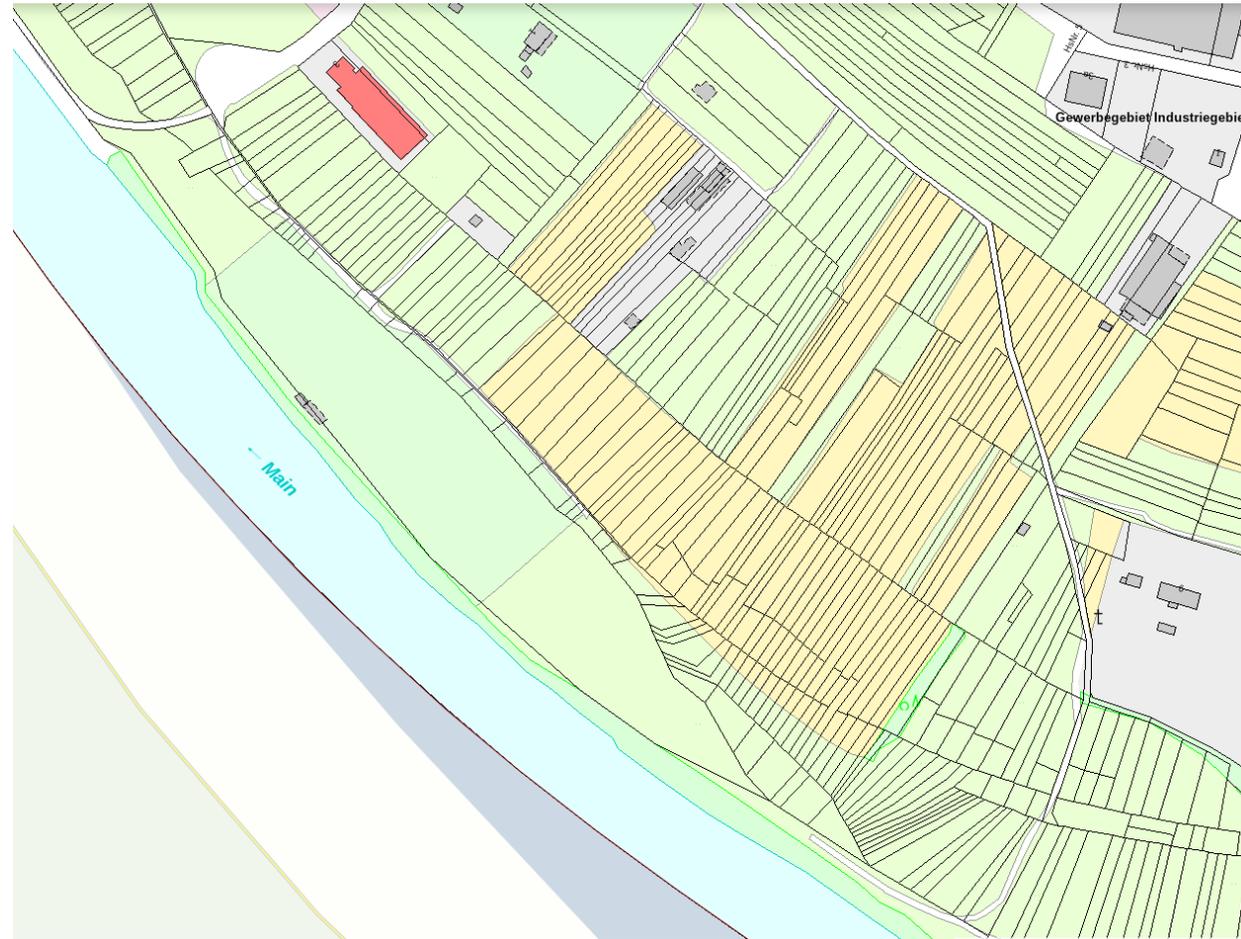
Situation Mainvorland (Bereich Schulstraße bis Kläranlage)



Alle Karten und Luftbilder aus dem
Bayernatlas, Stand 11/2023



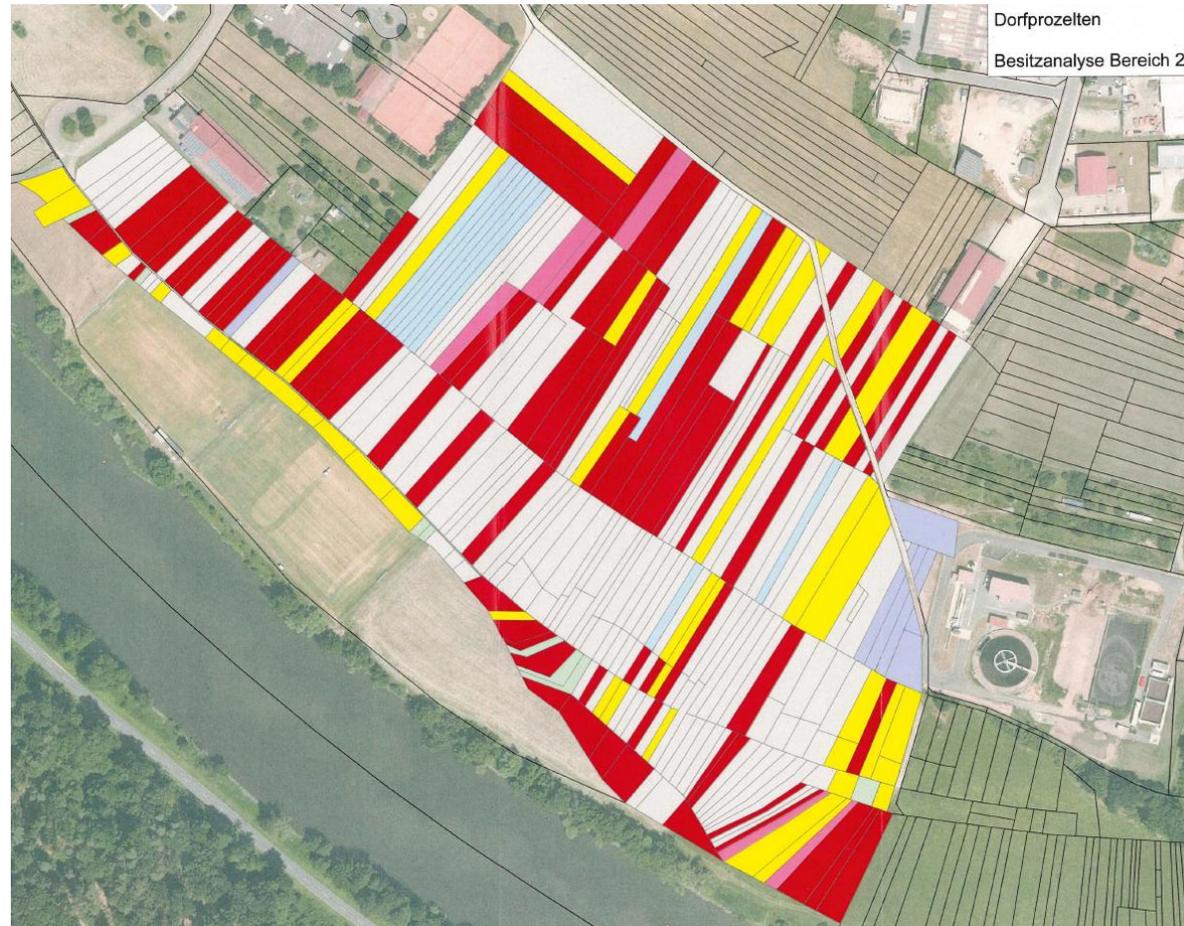
Situation Mainvorland (Bereich Schulstraße bis Kläranlage)



Alle Karten und Luftbilder aus dem
Bayernatlas, Stand 11/2023



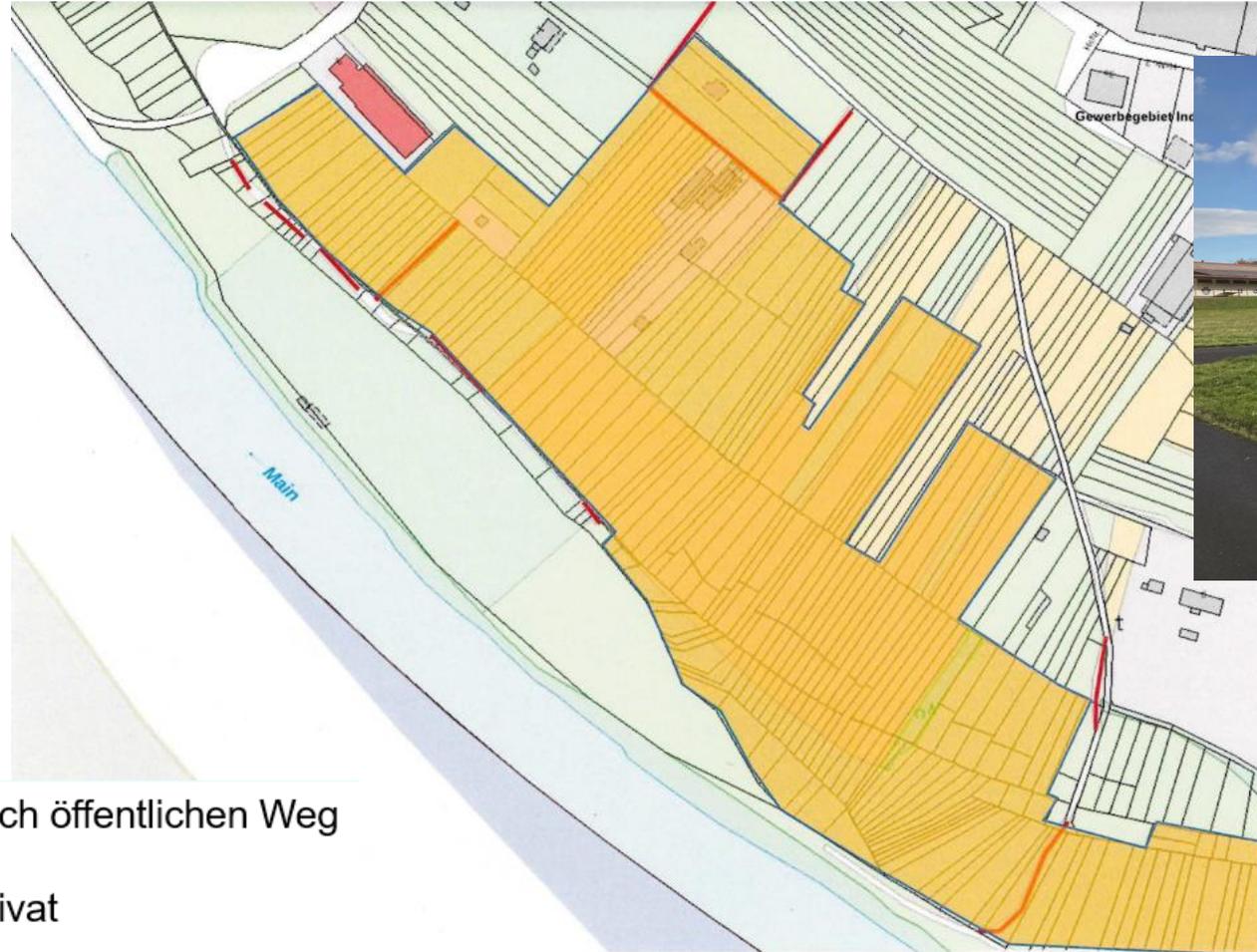
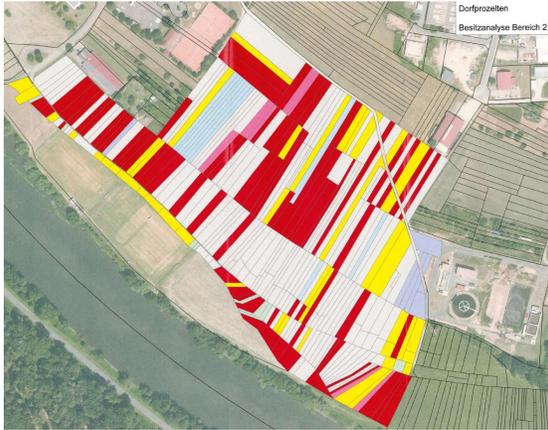
Situation Mainvorland (Bereich Schulstraße bis Kläranlage)



Alle Karten und Luftbilder aus dem Bayernatlas, Stand 11/2023



Situation Mainvorland (Bereich Schulstraße bis Kläranlage)



-  Nicht erschlossen durch öffentlichen Weg
-  Jetzige Wegfläche, privat

Alle Karten und Luftbilder aus dem Bayernatlas, Stand 11/2023
Foto: Johannes Krüger



Analyse der Situation

Mainvorland Dorfprozelten

Mängel

- Viele Grundstücke sind nicht erschlossen
- Etliche vorhandene Wege nicht im Kataster, laufen über Privatgrund
- Regelungsbedarf mit Bund („Beach“, tw. Uferstraße)
- Vorhandene Wegbreite teilweise nur ca. 1 bis 1,50 m laut Bayernatlas
- Zwei (z.T. ehemalige) Gartenbereiche mit Grundstücken ab 10 m²

Stärken:

- Abwechslungsreiche Landschaft, hoher Erholungs- und Freizeitwert
- Ökologisches Potential
- Einfache Topographie (relativ eben)



Analyse der Situation Mainvorland Dorfprozelten

Vorstellung der Grobanalyse am 24.11.2023 in der Gemeinde

Idee/Vorschlag:

Regelung der rechtlichen Situation durch ein Bodenordnungsverfahren („vereinfachte Flurneuordnung“) mit den Zielen:

- Jedes Flurstück bekommt einen offiziellen Weg (Übernahme durch Gemeinde notwendig)
- Jedes Flurstück wird neu vermessen
- Regelung „Beach“/“Uferstraße“ mit Bund

Nachrangig, aber möglich, sind Zusammenlegungen von Flurstücken



Analyse der Situation

Mainvorland Dorfprozelten

Bodenordnungsverfahren („vereinfachte Flurneuordnung“) fachlich sinnvoll

Bildung einer Teilnehmergeinschaft mit Vorstand, mit Vorsitzenden (ALE)

- Vermessung durch ALE, Kosten nur Abmarkungsmaterial und Siebener (Förderung 75%+10% ILE-Bonus)
- Grundbucheintrag durch ALE, keine Kosten
- Verkauf von privat an öffentlich (TG, Gemeinde) über das ALE möglich, ohne Kosten
- Verkauf privat/privat ohne Einschränkung
- Aktion „Mehr Grün“ möglich (Förderung 90%)
- Übernahme der Wege durch Gemeinde erforderlich
- Verhandlungen durch Projektleitung ALE (Bereich bis Schulstraße ca. 228 Eigentümer, 509 Flurstücke)



Situation Hanglage Dorfprozelten Höhbergstraße



Alle Karten und Luftbilder aus dem Bayernatlas, Stand 11/2023

Höhbergstraße liegt in Teilen auf Privatgrund, öffentlicher „Weg“ liegt weiter südlich parallel

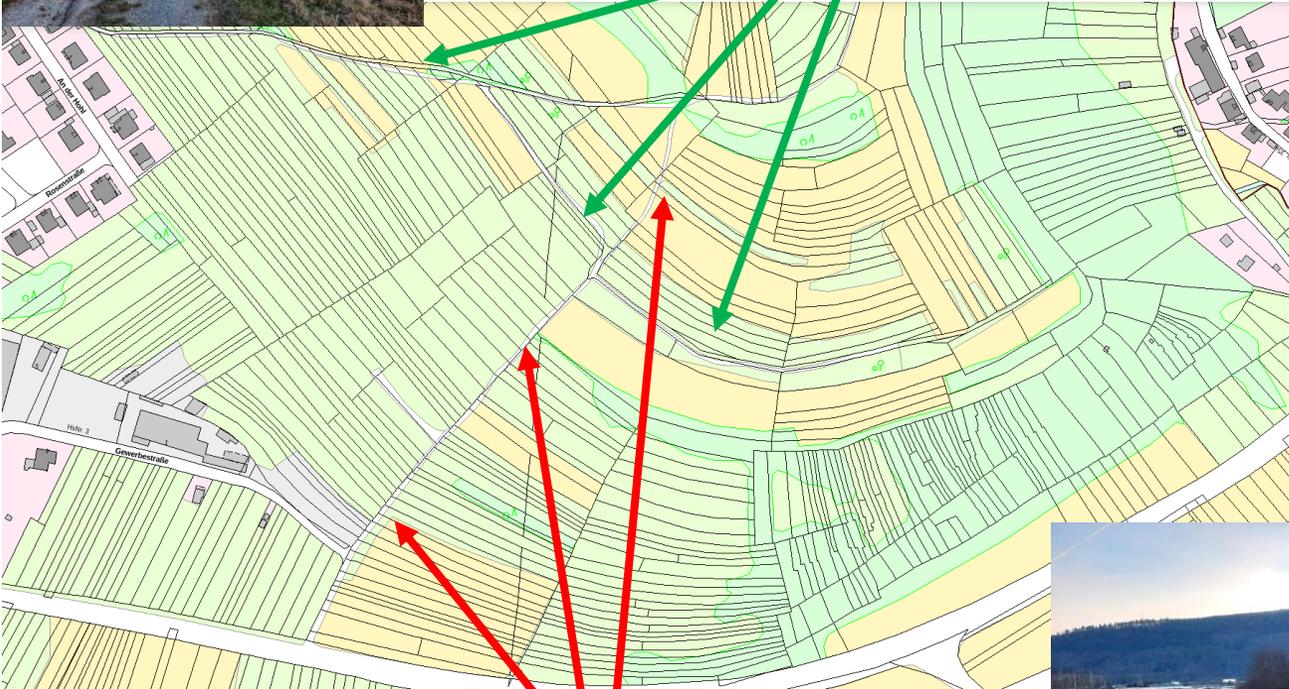
Fotos: Johannes Krüger



Situation Hanglage östlich Dorfprozelten

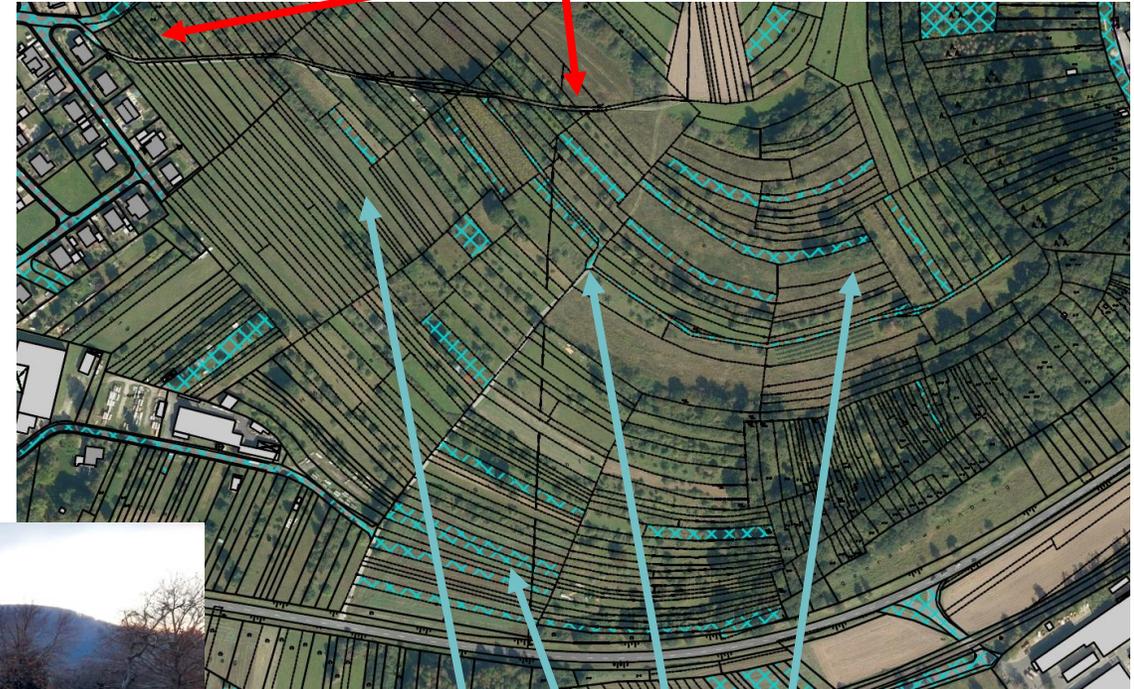


Wege teilweise verlagert



Wege nicht im Kataster

Weg nicht im Eigentum der Gemeinde?



Streubesitz der Gemeinde



Alle Karten und Luftbilder aus dem Bayernatlas, Stand 11/2023



Situation Hanglage nördlich Dorfprozelten

Bewirtschaftung
schwierig aufgrund
Form/Größe/Breite

Keine geregelte
Erschließung

Weg nicht im Eigentum der Gemeinde?

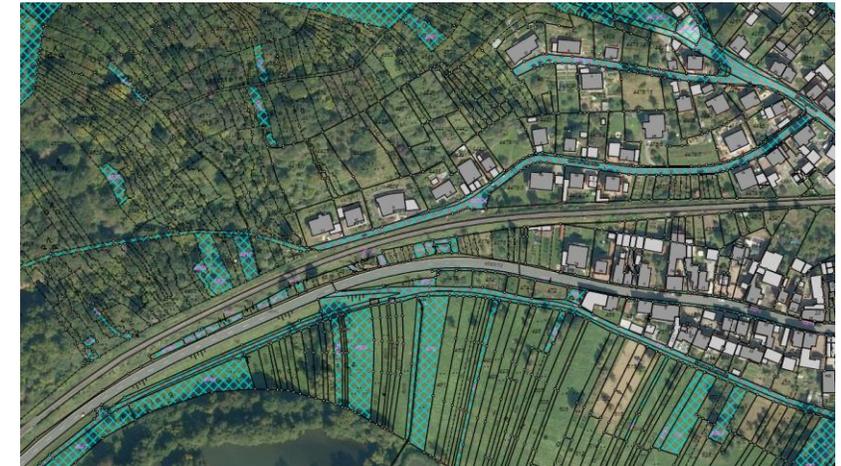
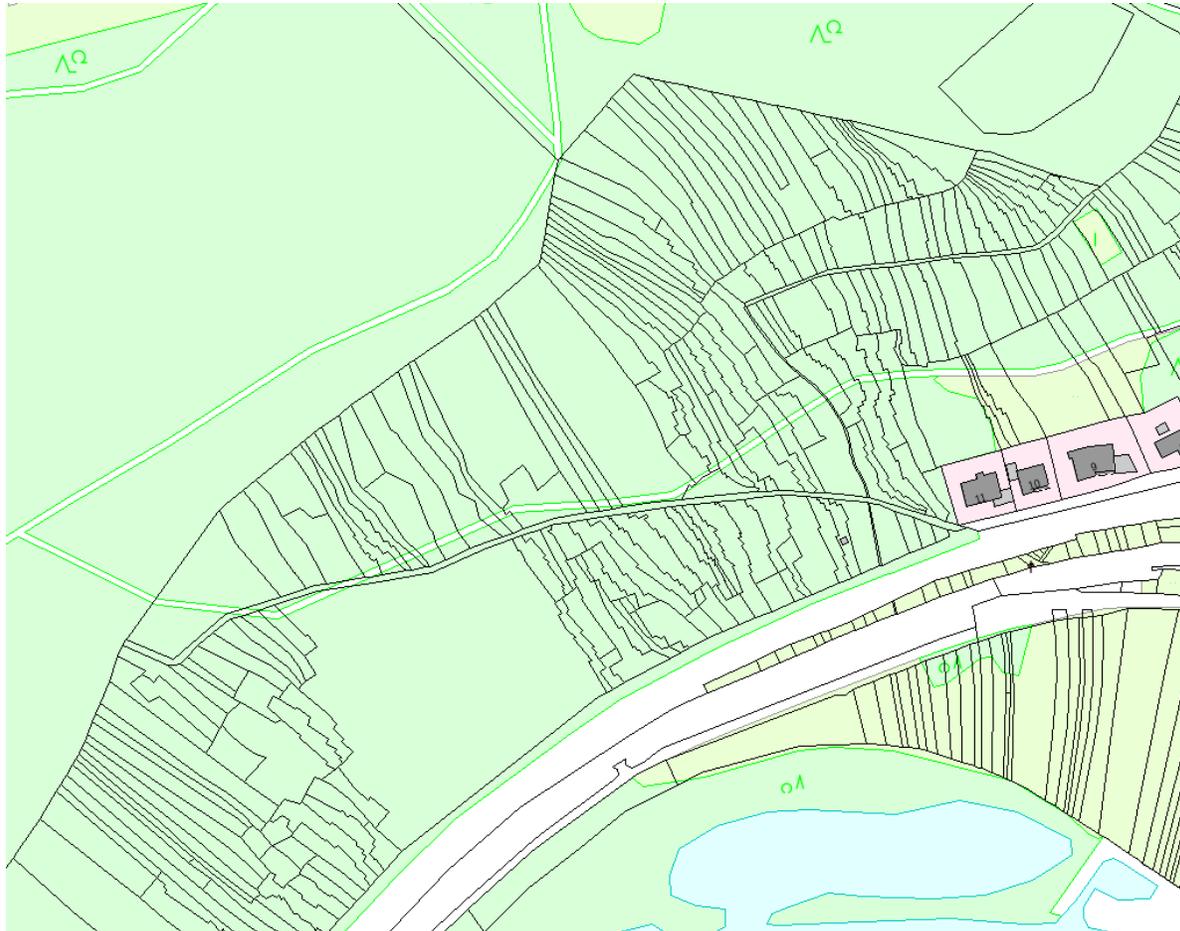
Streubesitz der Gemeinde

Wege nicht im Kataster

Alle Karten und Luftbilder aus dem
Bayernatlas, Stand 11/2023



Situation Hanglage Dorfprozelten



Wege verlagert oder nicht abgemarkt/privat

Alle Karten und Luftbilder aus dem Bayernatlas, Stand 11/2023



Fragen

- ist es aus Sicht der Gemeinde/Gemeinderat/Grundeigentümer sinnvoll, die aufgezeigten Probleme im Mainvorland anzugehen?
 - tw. fehlender Weganschluss
 - tw. Wege auf Privatgrund
 - „Beach“ und Uferstraße im Eigentum Bund
 - Gärtenbereiche ordnen und erschließen
 - Erhalt oder Verbesserung Naherholung
- Ist es aus Sicht der Gemeinde/Gemeinderat/Grundeigentümer sinnvoll, den Bereich Hühbergstraße neu zu ordnen?

Wird es besser, wenn es so bleibt, wie es ist?

Rechtssicherheit führt zu Klarheit, Streitvermeidung, Handlungsfähigkeit, auch für die nächste Generation



Vorschläge/Ideen: Ziele der Bodenordnung Mainvorland Dorfprozelten

- die jetzt schon vorhandenen Wegetrassen kommen in das Eigentum der Gemeinde
- jedes Grundstück bekommt einen **Weganschluss** (kann im Einzelfall auch nur ein Fußweg bzw. „Schubkarrenweg“ sein, z.B. in den „Fleckli“)
- jedes Grundstück wird **vermessen** und mit Grenzsteinen abgemarkt
- Falls möglich und gewünscht: Zusammenlegung von Grundstücken
- Keine Baumaßnahmen geplant, sondern nur Ausweisung von Wegen und Vermessung
- **Charakter** des Mainvorlandes soll **erhalten** bleiben!

Größtmöglicher Konsens!

**Aus Notwegerechten und „wilden Wegen“
werden geordnete rechtssichere Erschließungen!**



Mögliche Vorgehensweise Bodenordnung Mainvorland Dorfprozelten

- Bildung Teilnehmergeinschaft, Wahl Vorstand
- Vermessung Umfang durch ADBV („Vermessungsamt“)
- Aufmessung der vorhandenen Wege und Pfade
- **Gespräche mit allen Grundstückseigentümern** über Vorstellungen und Wünsche (Grenzverlauf, Erschließung, ggf. Zusammenlegung, ggf. Verkauf von (Teil-) Flächen)
- Ankauf der benötigten Wegeflächen durch die Teilnehmergeinschaft, zugunsten der Gemeinde (ohne Notar, ohne Kosten für Grundeigentümer)
- Bodenordnungsprojekt
- Abmarkung mit Hilfe der Siebener
- Regelung des Grundbuchs durch ALE (ohne Kosten für Grundeigentümer)



Wie könnte es weitergehen?

- Positives Votum im Gemeinderat => Antrag vom 06.02.2024
- Information der Grundeigentümer => 20.03.2025
- Einbindung der Bürger, z.B. Spaziergänge z.B. Frühjahr/Sommer 2025
- Analyse => Bedarfsermittlung, gemeinsame Zieldefinition, Definition der notwendigen Maßnahmen
- Projektbeschreibung, Abklärung mit Behörden z.B. Sommer 2025
- Abschlussbesprechung/Versammlung (Gebiet, Kosten), z.B. Herbst 2025
- Einleitung der Bodenordnung (einfache Flurneuordnung mit Bildung einer Vorstandschaft unter Leitung ALE) z.B. Anfang 2026



Berechnung des Zuschusses

Nach Finanzierungsrichtlinien FinR-LE

Höhe des Zuschusses abhängig von der Landwirtschaftlichen Vergleichszahl (LVZ)

LVZ (Dorfprozelten) = **20,7**

=> Zuschuss (max.) **75%**

dient der Umsetzung des **ILEK „Südspessart“**

⇒ Erhöhung des Zuschusses um bis zu 10%

⇒ **Zuschuss für Bodenordnung (v.a. Vermessung und Abmarkung, ggf.**

Wertermittlung, Sitzungen) bis zu 85% möglich

Vorschlag ALE: Kostenübernahme der Vermessungs- und Abmarkungskosten durch die Gemeinde (Zustimmung des Gemeinderats ist noch erforderlich)





Impressionen



alle Bilder: ALE Unterfranken J. Krüger und S. Dümig



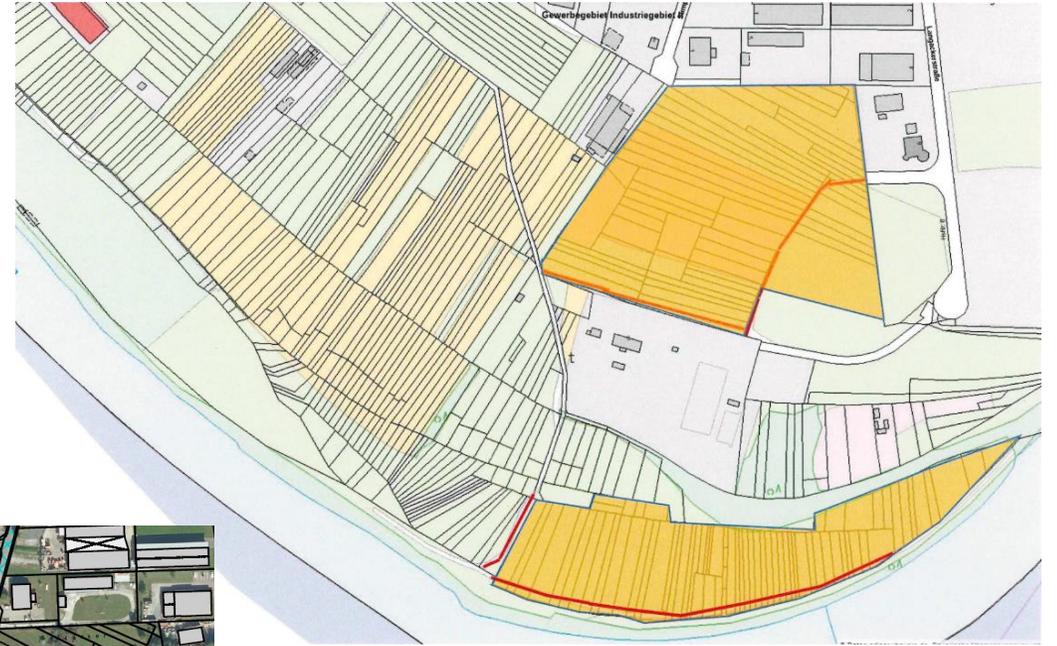
Vielen Dank für die Aufmerksamkeit!



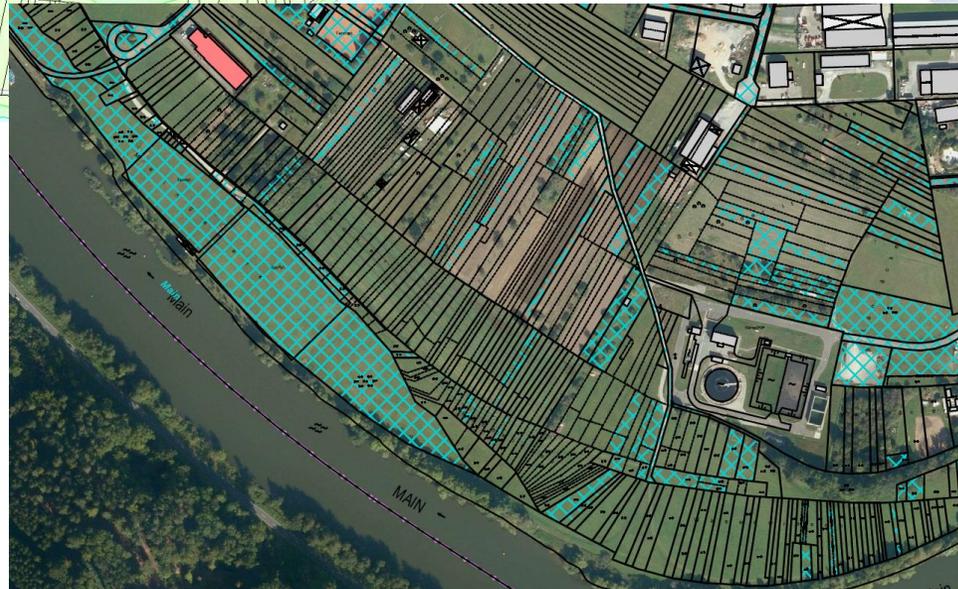
Fragen und Diskussion

Foto: Johannes Krüger





Bereich Richtung
Kläranlage



Alle Karten und Luftbilder aus dem
Bayernatlas, Stand 11/2023

