



# Ländliche Entwicklung in Bayern

Partner für Bürger und Gemeinden

## Gemeindeentwicklung durch Dorferneuerung

BD Günter Plepla

14. März 2011 - Rathaus Malching



## Dorferneuerung – ein langes Verfahren

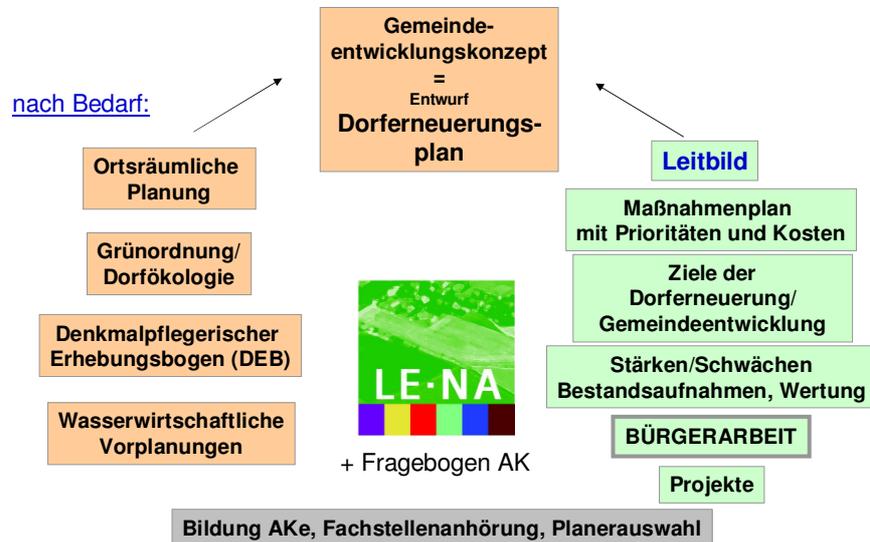
Mit manchen Begriffen haben wir Schwierigkeiten. „Dorferneuerung“ oder gar „Leitbild“ gehören unserer Meinung nach dazu.

Dorferneuerung ist für die Einen **nur** die amtliche Seite, d.h. das Amt für ländliche Entwicklung samt seinen fest vorgeschriebenen Verfahren und Abläufen, die meist mit Kosten verbunden sind.

Für die Anderen bedeutet **aber** Dorferneuerung ein gemeinsames Anpacken und das Dorf weiter zu entwickeln ohne großartige Kosten, aber dafür mit viel persönlichem Einsatz.

Text: Jutta Friedl und Georg Hofer





### Planungen nach Leitfaden Dorferneuerung:

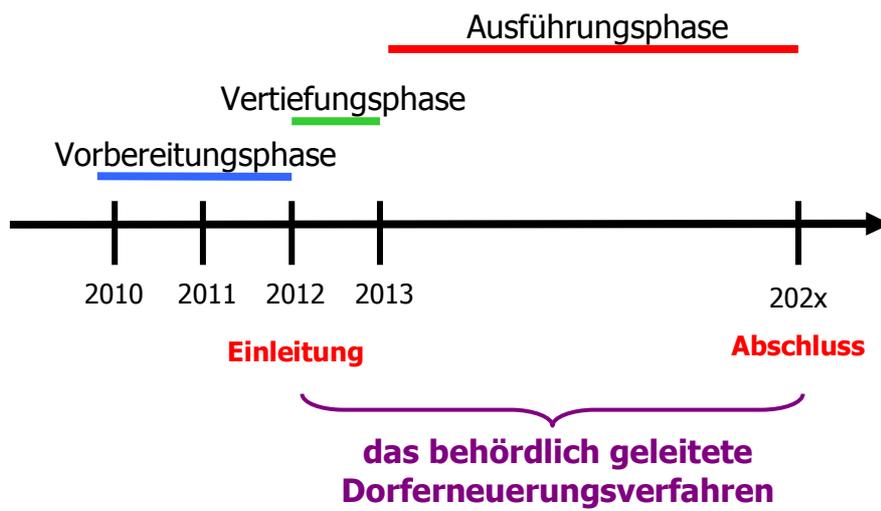
- denkmalpflegerischem Erhebungsbogen
- **ortsräumliche und grünordn. Planung (Honorar nach HOAI, Fläche)**
- Unterstützung Leitbildarbeit, Moderation AKe
- fachliche Konzepte (Energie, Hochwasserschutz o.ä.)

### Vorschlag Plepla:

- Sichtung/Auswertung vorhandener Unterlagen, Ortsbegehungen
- bedarfsgerechte fachliche Bestandserhebungen, Grobanalyse Dorf
- Leitbildentwicklung mit Bürgern und Gemeinde
- abgestimmtes Maßnahmenkonzept (materiell/immateriell)
- Ausarbeitung von 2-4 Hauptmaßnahmen (= Vorentwurf Detailplan)
- Zusammenstellung der Ergebnisse, Hinweise auf vertiefende Planungen
- Vorstellung bei Bürgern und Gemeinderat



# Ablauf des Dorferneuerungs- verfahrens (umfassende DE)

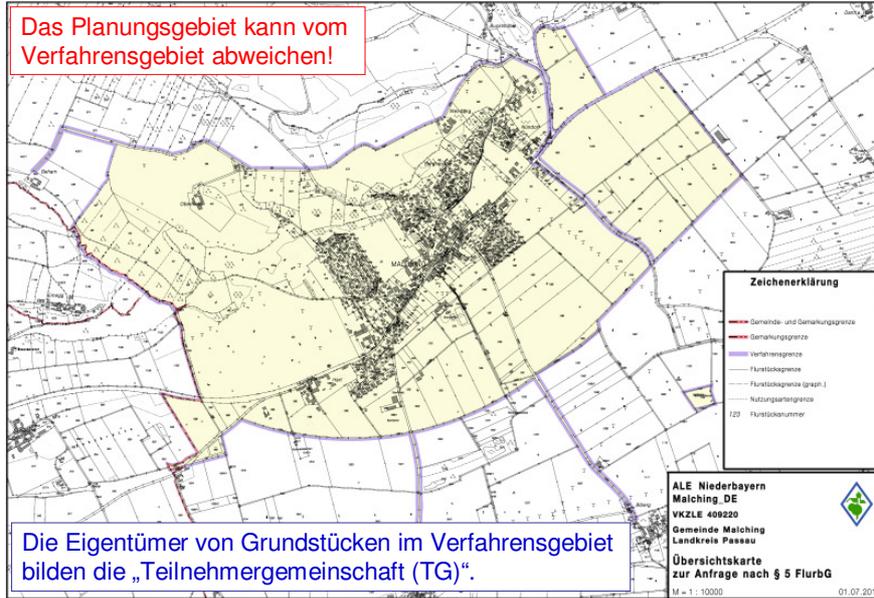


- Flurbereinigungsgesetz (FlurbG)
- Ausführungsgesetz hierzu (AGFlurbG)
- Dorferneuerungsrichtlinien (DorfR)
- Planfeststellungsrichtlinien
- Bayer. Haushaltsordnung
  
- weitere Richtlinien und Verordnungen, Verwaltungsvorschriften, VeKos-LE\* etc.



\*Verwaltungs- und Kontrollsystem zur Umsetzung der ELER-Förderung

Das Planungsgebiet kann vom Verfahrensgebiet abweichen!



Die Eigentümer von Grundstücken im Verfahrensgebiet bilden die „Teilnehmergeinschaft (TG)“.

### Einleitung des Verfahrens

mit Einleitungsbeschluss durch das Amt für Ländliche Entwicklung, Entstehen der Teilnehmergeinschaft als Gebietskörperschaft.

### Wahl des Vorstands der Teilnehmergeinschaft

unter Leitung des Amtes für Ländliche Entwicklung.

Der vom Amt bestellte Vorstandsvorsitzende und der vom Gemeinderat benannte Vertreter der Gemeinde sowie ihre Stellvertreter vervollständigen das Gremium.



Für wesentliche Entscheidungen zur Dorferneuerung sind Beschlüsse beider Gremien erforderlich!

Vorstand der TG

Gemeinderat

## Aufstellen der endgültigen Planung sowie der Finanzierung der Maßnahmen

durch die Teilnehmergeinschaft und die Gemeinde

- > Beschluss von Leitbild und Dorferneuerungsplan
- > konkrete Maßnahmenplanung im Plan über die gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen (Plan nach § 41 FlurbG)
- > Fachstellentermin zum geplanten Maßnahmenkonzept
- > Aufstellung von Jahresbauprogrammen
- > rechtzeitige Vergabe von Detailplanungen/Objektplanungen
- > rechtzeitige Bestandsvermessung, Höhenplan



## Für die Schlüsselmaßnahmen sind in der Regel Objektplanungen erforderlich:

Leistungsphasen 1-3

- Grundlagenermittlung
- Vorentwurf mit Planungsalternativen, Einbindung der Bürger/Anlieger
- Entwurf mit Kostenberechnung



Kostenvereinbarung Objektplanung mit der Gemeinde

## Grundbereitstellung und Baufreigabe sind zu regeln

Grundstücksverhandlungen mit dem Ziel:  
 Erwerb/Tausch oder 25jähriges Nutzungsrecht/öfftl. Widmung  
 Regelungen nach FlurbG (z.B. Erklärung nach § 52 FlurbG) können notarielle Verträge ersetzen



### Planrechtliche Behandlung

durch das Amt für Ländliche Entwicklung  
nach Anhörung aller beteiligten Behörden und Fachstellen durch die TG  
-> Plangenehmigung/Planfeststellung des ALE

### Finanzierung Maßnahme

- Kostenberechnung durch Planer
- fachliche/technische Prüfung im Hause
- Finanzierungsantrag der TG
- Genehmigung und Bewilligung durch das Amt (oder auch Ablehnung)
- **Kostenvereinbarung Maßnahme mit der Gemeinde**

► Die Umsetzung der Maßnahmen ist abhängig von der Mittelsituation bei Amt und Sachgebiet (ca. 20-25 Verfahren bzw. Projekte im Sachgebiet) und vom Haushaltsplan der Gemeinde

### Bodenmanagement

- Grundabtretungserklärungen, Grenzfestlegungen, Abmarkung und Aufmessung der neuen Grenzen
- Erstellen der neuen Grundbuch- und Katasterunterlagen durch die TG

### Bekanntgabe des Flurbereinigungsplan und Erlass der Ausführungsanordnung

durch Teilnehmergeinschaft und Amt

### Schlussabrechnung

durch die Teilnehmergeinschaft, Schlussabrechnung mit der Gemeinde

### Schlussfeier

### Abschluss des Verfahrens („Schlussfeststellung“)

durch das Amt für Ländliche Entwicklung

## Akteure in der Dorferneuerung

### Gemeinde:

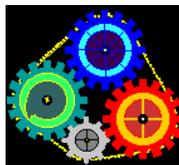
- Planungshoheit
- Mitauftraggeber von Planungs- und Bauleistungen
- evtl. Bauträger

### Arbeitskreise/Bürger/Grundeigentümer:

- Ideenschmiede
- Beschreibung der Situation vor Ort
- Erarbeitung von Zielen/Maßnahmen für das Dorf
- Umsetzung von Projekten

### Planer:

- Bestandserhebungen
- Bewertungen
- Grundlagen- und Detailplanungen
- fachliche Beratung
- Moderation



**Wer ist die treibende Kraft?**

### Fachstellen:

- Grobabstimmung der DE-Planung
- Berücksichtigung fachlicher Interessen
- Fachplanungen, Fachgesetze

### Amt für Ländliche Entwicklung:

- Aufsichts- und Genehmigungsfunktion über die Teilnehmergemeinschaften
- Ansprechpartner für Landräte und Bürgermeister
- Verfahrensvorbereitung
- Mittelbewilligung

### Teilnehmergemeinschaft:

- technische und rechtliche Durchführung der Dorferneuerung
- Auftraggeber für Planungen (mit Gde.)
- i.d.R. Maßnahmen- bzw. Bauträger
- dann auch Zuwendungsempfänger
- Abmarkung, Vermessung, Bodenordnung

Feste Organisationsstrukturen aufbauen - Bsp. DE Perasdorf		Seite 27		
Gremium	Vorstand	Gemeinderat	„Steuergruppe“/ „Vollversammlung“	Arbeits-/Projektgruppen
<b>Entstehen, Zusammensetzung</b>	von der Teilnehmersammlung jeweils für 6 Jahre gewählt, Gemeinde im Vorstand vertreten	von den Gemeindebürgern für jeweils 6 Jahre gewählt	in der Startphase gebildetes Gremium von Vertretern aller Gruppen im Ort und wichtigen Behörden	sich selbst organisierende Gruppe aktiver Bürger zu versch. Themen, PGr. mit konkretem Projektauftrag
<b>Zuständigkeit</b>	planendes Gremium in der DE, fasst alle notwendigen Beschlüsse zur DE	Planungshoheit der Gemeinde, fasst alle Beschlüsse zur Gemeindeentwicklung	Erarbeitung und Fortschreibung des Leitbildes, Förderung von Dorfgemeinschaft, Dorfgesicht und Dorfkultur	intensive Beschäftigung mit dem Dorf, Umsetzung von Aktionen und Projekten, v.a. aus dem Leitbild
<b>Kompetenzen DE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ umfassend, da die Trägerschaft für die DE-Maßnahmen grundsätzlich bei der TG liegt</li> <li>➢ übernimmt Planung, Finanzierung, Genehmigungseinholung, Ausschreibung, Ausbau, Kostenabrechnung und Bodenordnung</li> <li>➢ Bürgerinfo über jährl. Teilnehmersammlungen/ Infobriefe etc.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ Entscheidungskompetenz bei allen Maßnahmen mit Kostenbeteiligung der Gemeinde, bei DE-Plan und Leitbild</li> <li>➢ unterstützt die Arbeit der Arbeitskreise</li> <li>➢ tritt ggf. auch als Maßnahmenträger auf</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ Abstimmung der Inhalte von DE-Plan und Leitbild</li> <li>➢ Leitbildpflege (Fortschreibung, Evaluierung)</li> <li>➢ Vorbereitung und Koordination von Aktionen und Projekten</li> <li>➢ später evtl. Fortführung als Verein</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ in der Vorbereitungsphase zuständig für Stärken/Schwächenbearbeitung und -Analyse, Entwürfe von Leitbild, Zielen und Maßnahmen</li> <li>➢ Informieren vor Ort über DE-Aktivitäten, Pressearbeit</li> <li>➢ PGr. bearbeiten eigenständig Projekte</li> <li>➢ werden von Planungsbüro, Gemeinde, ALE, AELF etc. unterstützt</li> </ul>
<b>Treffen</b>	nach Bedarf	regelmäßig	nach Bedarf, > 1x/Jahr, bei „Weichenstellungen“	regelmäßig
<b>Bestand</b>	während des Verfahrens	immer	während DE und später	während DE und später

Amt für Ländliche Entwicklung Niederbayern · BD Günter Plepla

Zusammenfassung		Seite 28		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Je solider das Dorferneuerungs-/Gemeindeentwicklungsfundament ist, desto nachhaltigere Erfolge sind möglich.</li> <li>• Ohne Planung geht es nicht -&gt; Planung kostet, gute Planung ist viel wert!</li> <li>• Nur wenn alle Akteure eingebunden sind und vertrauensvoll zusammenarbeiten, kann wirklich Nachhaltiges entstehen.</li> <li>• Ohne transparente Strukturen/Zuständigkeiten/ Entscheidungswege droht Chaos.</li> <li>• Ohne ein gemeinsames Leitbild geht es nicht.</li> <li>• Gemeinde und Bürger entscheiden, in welche Richtung sie gehen möchten.</li> <li>• ALE, Planer und Fachstellen beraten und unterstützen sie dabei.</li> </ul>				
				
<p>Amt für Ländliche Entwicklung Niederbayern · BD Günter Plepla </p>				