

## Flurneuordnung Burgau II

- **Erläuterung der Wertermittlungsergebnisse**
- **Regelungen zur Bauerlaubnis**

*Sehr geehrte Teilnehmerin, sehr geehrter Teilnehmer,  
sehr geehrte Damen und Herren,*

*am 08.07.2024 um 20:00 Uhr findet in der Kapuzinerhalle in Burgau  
eine Teilnehmersammlung zur Erläuterung den o.g. Punkte statt.  
Mit dem beigefügten Schreiben erhalten Sie auch den Text der öf-  
fentlichen Bekanntmachung.*

*Die folgenden Informationen sollen Ihnen helfen, sich mit dem Sys-  
tem der Wertermittlung der Grundstücke vertraut zu machen. Eine  
ausführliche Erläuterung mit allgemeiner Aussprache erfolgt auf der  
Teilnehmersammlung am 08.07.2024.*

*Die Eigentümer, die von Baumaßnahmen direkt betroffen sind, erhal-  
ten eine separate Einladung vom Wasserwirtschaftsamt Donauwörth  
zu einem Einzelgespräch.*

*Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.*

*Mit freundlichen Grüßen*

*gez. Bernhard Atzkern*

*Vorsitzender des Vorstands der Teilnehmergemeinschaft*



Teilnehmergemeinschaft Burgau II  
am Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben  
Dr.-Rothermel-Str. 12 · 86381 Krumbach (Schwaben)  
Telefon +49 8282 92-343 · Fax 08282 92-255  
poststelle@ale-schw.bayern.de  
www.landentwicklung.bayern.de

## Verfahrensablauf der Flurneuordnung

Der um landwirtschaftliche Sachverständige verstärkte Vorstand der Teilnehmergeinschaft hat die Wertermittlung im Felde vorgenommen und den Tauschwert der Grundstücke im Verfahrensgebiet ermittelt. Somit ist eine Bewertung aller Flurstücke vor Baubeginn sichergestellt.

Die Ergebnisse der Wertermittlung werden allen Teilnehmern in der Versammlung am 08.07.2024 erläutert. Anschließend werden die Wertermittlungsunterlagen zwei Wochen lang zur Einsichtnahme ausgelegt. Nehmen Sie im eigenen Interesse die Gelegenheit wahr, die Ergebnisse der Wertermittlung schon bei ihrer ersten Auslegung intensiv zu betrachten und ggf. auf Unstimmigkeiten hinzuweisen. Während dieser Zeit können schriftliche Einwendungen vorgebracht werden.

Vor dem Baubeginn der Dammbaumaßnahmen erfolgen durch das Wasserwirtschaftsamt Donauwörth Verhandlungen mit den betroffenen Eigentümern, Bewirtschaftern bzw. Pächtern zur **Bauerlaubnis der geplanten Baumaßnahmen**. Zu diesen Besprechungsterminen können die Eigentümer gerne ihre Pächter mitnehmen. Erst wenn freiwillige Vereinbarungen („Bauerlaubnisvereinbarungen“) gescheitert sind, wird das ALE Schwaben besitzregelnde Anordnungen mit eventueller Entschädigungsregelung festsetzen, um den Fortgang der Baumaßnahmen zu gewährleisten.

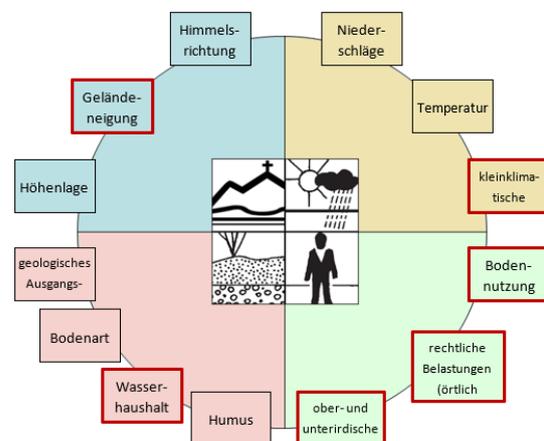
Anschließend werden vom Wasserwirtschaftsamt Donauwörth die Baumaßnahmen durchgeführt. Nach Abschluss der Baumaßnahmen erfolgen nach § 57 FlurbG Einzelgespräche mit allen Eigentümern bezüglich ihrer Abfindungswünsche der neuen Flurstücke. Gegebenenfalls sind vor der Neuverteilung

noch Zwischenverhandlungen mit den Eigentümern notwendig. Anschließend erfolgt der Besitzwechsel von den bisherigen auf die neuen Flurstücke.

Die Vorstandschaft wird die Ergebnisse der Wertermittlung feststellen, wenn alle Grundstückseigentümer über ihre neuen Flurstücke informiert sind. Diese Feststellung wird in Verbindung mit einer erneuten Auslegung der Unterlagen öffentlich bekannt gemacht. Innerhalb eines Monats nach dem ersten Tag der öffentlichen Bekanntmachung besteht dann die Möglichkeit, sie mit Widerspruch und Klage anzufechten.

## Festlegung des Tauschwertes

Bei der Wertermittlung der landwirtschaftlich genutzten Grundstücke kommt es auf die natürliche Ertragsfähigkeit an. Sie hängt unter anderem vom Aufbau des Bodens, seinem Humusgehalt, seiner Durchlüftung und seiner Wasserverfügbarkeit ab. Der Tauschwert der Grundstücke wird deshalb jeweils anhand mehrerer Bodenproben bestimmt. Für Einflüsse, die den Ertrag mindern, wie z. B. Hängigkeit, Waldschatten, Nässe und dergleichen, werden entsprechende Abschläge vorgenommen. Für evtl. werterhöhende Umstände sind entsprechende Zuschläge vorgesehen.



Bei Bauflächen und Bauerwartungsland richtet sich der Tauschwert nach dem Verkaufspreis (Verkehrswert), der ortsüblich zu erzielen ist. Er kann ein Vielfaches des Tauschwertes für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke betragen.

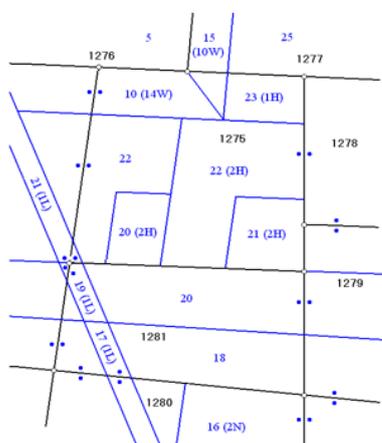
Die Entfernung der Grundstücke von der Hofstelle oder der Ortslage spielt bei der Wertermittlung keine Rolle. Sie wird bei der Neuverteilung der Grundstücke berücksichtigt.

### Wertgleicher Tausch

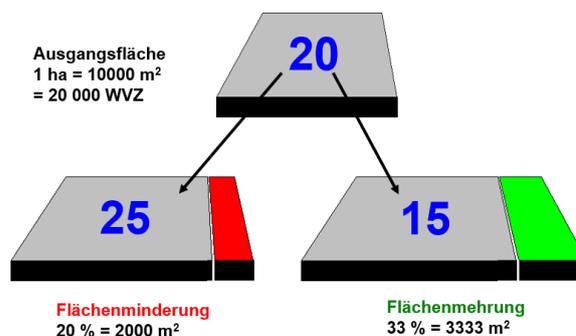
Der Tauschwert der einzelnen Grundstücke wird durch Wertzahlen (WZ) festgelegt.



Diese werden ebenso wie die jeweiligen Zu- und Abschläge in die Wertermittlungskarte eingetragen.



Welche Auswirkungen unterschiedliche Wertzahlen von Grundstücken auf die Zusammenlegung der Flächen haben, kann den folgendem Beispiel entnommen werden.



### Grunderwerb

Die Teilnehmergeinschaft ist nach wie vor am Erwerb von Flächen interessiert. Sollten Sie **Interesse am Verkauf von Flurstücken** haben, können Sie sich gerne telefonisch unter [08282/92-343](tel:0828292343) bei Herrn Atzkern melden.

### Baumaßnahmen zum Hochwasserschutz

Ein exakter Baubeginn kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht genannt werden. Der Ausbau des Bauvorhabens erfolgt gemäß der vorliegenden Planfeststellung, welche bereits rechtskräftig ist.

### Entschädigung durch Einstau

Im Rahmen der Planfeststellung wurden für die, im Hochwasserfall durch Einstau, betroffenen Flurstücke Entschädigungsregelungen festgelegt. Hierzu folgen auf der Teilnehmersammlung Informationen zum geplanten Vorgehen. Für weitere Rückfragen hierzu steht Ihnen Herr Atzkern unter 08282/92-343 gerne zur Verfügung.