

Agrarstrukturelle Vorplanung

**nach § 38 Flurbereinigungsgesetz (FlurbG)
für das geplante Flurneuerordnungsverfahren**

Freudenstadt - Musbach

2021

Inhaltsverzeichnis

Teil A: Aussagen zur Einleitung der Flurneuordnung	3
I. Agrarstrukturelle Verhältnisse	3
1 Flurstruktur	3
1.1 Besitzzersplitterung	3
1.2 Grundstücksgrößen	3
1.3 Erschließung	4
1.4 Pachtverhältnisse und Bodenmobilität	4
1.5 Meliorationsbedürftigkeit landwirtschaftlich genutzter Flächen	5
2 Bodennutzung	5
3 Betriebsstruktur	5
3.1 Betriebsgrößen und Betriebsorganisation	5
II. Agrarstrukturelle Erfordernisse	6
1 Betriebswirtschaftliche Entwicklungen	6
2 Bodenordnung in den Ortslagen	6
3 Landschaftspflege	6
4 Außerlandwirtschaftliche Flächenanforderungen	7
5 Problemfälle (Altlasten)	7
III. Folgerungen	7
1 Notwendigkeit und Erfolgsaussichten der Flurneuordnung	7
2 Bereitschaft zur Flurneuordnung	8
3 Gebietsabgrenzung	8

Teil A: Aussagen zur Einleitung der Flurneuordnung

I. Agrarstrukturelle Verhältnisse

1 Flurstruktur

Das geplante Verfahrensgebiet hat eine Größe von rund (rd.) 385 ha. Es umfasst die landwirtschaftlichen Flächen nördlich und östlich von Obermusbach und Untermusbach, Stadt Freudenstadt, sowie die landwirtschaftlichen Flächen im nördlichen Bereich der Gemarkung Hallwangen, Stadt Dornstetten. Insgesamt werden rd. 262 ha der geplanten Verfahrensfläche landwirtschaftlich genutzt.

1.1 Besitzzersplitterung

Die Stadt Freudenstadt mit dem Ortsteil Musbach und die Stadt Dornstetten mit dem Ortsteil Hallwangen zählen zum Realteilungsgebiet, so dass die Flurstücke klein und zum Teil ungünstig geschnitten sind. Die Schlaglängen liegen derzeit bei den Ackerflächen bei 170 bis 230 m, wobei einzelne Schläge mit deutlich kleineren und deutlich längeren Schlaglängen existieren. Bei den Grünlandflächen bestehen auch größere Bewirtschaftungsblöcke ab 2,5 ha, die durch Topographie, Wege, Gewässer und Wald sowie von anderen Bewirtschaftern bewirtschaftete Flächen unregelmäßig abgegrenzt werden.

Die Besitzzersplitterung stellt, trotz teilweiser erfolgter Zusammenlegung von bewirtschafteten Flächen auf freiwilliger Basis einen Nachteil für die Landwirtschaft dar. Daher ist die Bewirtschaftung der Grundstücke mit erhöhtem Kostenaufwand verbunden, vor allem durch unnötiges Wenden und Entfernungen zwischen den Feldern.

1.2 Grundstücksgrößen

Die Größe der landwirtschaftlichen Grundstücke liegt bei der Gemarkung Untermusbach, Flur 0, bei durchschnittlich rd. 48 Ar, bei der Gemarkung Untermusbach, Flur 1, bei rd. 74 Ar und auf der Gemarkung Hallwangen bei rd. 43 Ar. So ergibt sich im geplanten Verfahrensgebiet eine durchschnittliche Grundstücksgröße der landwirtschaftlichen Flächen von rd. 60 Ar.

1.3 Erschließung

Äußere Erschließung

Der Ortsteil Musbach liegt an der Landesstraße L 409, zwischen Untermusbach und Hallwangen liegt die Kreisstraße K 4737. Diese beiden klassifizierten Straßen liegen außerhalb des geplanten Verfahrensgebietes. Teilweise wird das Verfahrensgebiet durch diese Straßen begrenzt.

Innere Erschließung

Mit der Kälberbronner Straße liegt eine Gemeindeverbindungsstraße im geplanten Verfahrensgebiet. Sie verbindet Obermusbach mit Kälberbronn, sie ist aber auch ein Haupterschließungsweg für die landwirtschaftlichen Flächen, vor allem für den landwirtschaftlichen Betrieb, der seinen Standort an der Kälberbronner Straße hat.

Die landwirtschaftlichen Gewanne sind durch Hauptwirtschaftswege, die fast ausschließlich in Asphalt ausgebaut sind, erschlossen. Zur weiteren Erschließung existieren auch in einem geringeren Umfang Schotter- und Grünwege. Aufgrund der Besitzersplitterung sind jedoch nicht alle Grundstücke mit einem Weg erschlossen. Eine punktuelle Überprüfung von Überfahrtslasten im Grundbuch zeigt, dass im Grundbuch durchaus Überfahrtslasten (Servituten nach Servitutenbuch) bestehen, aber dennoch nicht alle Grundstücke gesichert erschlossen sind.

Die Wege, die die landwirtschaftlich genutzten Flächen erschließen, sind in einem schlechten und hinsichtlich der Breite und des Unterbaus nicht mehr zeitgemäßen Zustand für die heutigen landwirtschaftlichen Maschinen. Ein Ausbau bzw. eine Modernisierung dieser Wege ist daher dringend notwendig.

1.4 Pachtverhältnisse und Bodenmobilität

Die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen im Verfahrensgebiet erfolgt durch 14 Landwirte, die in Musbach und in angrenzenden Ortschaften, vor allem Kälberbronn und Hallwangen, ansässig sind. Genaue Angaben liegen jedoch nicht vor, da die Pachtverträge seit Jahren nicht mehr dem Landwirtschaftsamt angezeigt werden.

Bezüglich der Bodenmobilität können keine Aussagen getroffen werden, da das Landwirtschaftsamt meist nur Verkäufe mit einer Fläche größer 1 ha zur Genehmigung vorgelegt bekommt. Von der Stadt Freudenstadt wird die Wertigkeit von landwirtschaftlichen Grundstücken (Ackerland oder Grünland) bei durchschnittlich maschinell gut bewirtschaftbaren Grundstücken (Topographie, Zuschnitt,

Grundstücksgröße, etc.) im gesamten Stadtgebiet mit ca. 0,80 bis 1,50 €/m² angeben (Quelle: Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses der Stadt Freudenstadt zum Stand 31.12.2018).

1.5 Meliorationsbedürftigkeit landwirtschaftlich genutzter Flächen

Meliorationsmaßnahmen zur Steigerung der Ertragsfähigkeit oder zur Vereinfachung der Bewirtschaftung der landwirtschaftlich genutzten Flächen sind in dem Flurbereinigungsverfahren nicht notwendig.

2 Bodennutzung

Das Gebiet ist vor allem durch Grünlandnutzung geprägt. Dessen Gesamtfläche beträgt rd. 205 ha. Streuobstwiesen, die in dieser Fläche miteingefasst sind, kommen im Verfahrensgebiet in einem nur sehr geringen Umfang vor.

Die Fläche des Ackerlandes beträgt rd. 57 ha. Außerdem beinhaltet das Gebiet rd. 97 ha Wald. Der Rest der Fläche von rd. 26 ha entfällt auf Siedlungsflächen, Gärten, Gewässer sowie Straßen und Wege.

3 Betriebsstruktur

3.1 Betriebsgrößen und Betriebsorganisation

Die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzflächen im geplanten Verfahrensgebiet erfolgt durch 14 Betriebe. Von diesen 14 Betrieben bewirtschaften jedoch 7 Betriebe weniger als 5 ha landwirtschaftliche Fläche im Verfahrensgebiet, da ihre Betriebsflächen hauptsächlich außerhalb des Verfahrensgebietes liegen. Bei den anderen 7 Betrieben handelt es sich hierbei um 5 Hauptidealbetriebe und 2 Nebenerwerbsbetriebe.

Die Hauptidealbetriebe bewirtschaften zwischen 50 ha und 121 ha landwirtschaftliche Fläche. Die einzelnen Betriebe sind recht unterschiedlich aufgestellt. Die Milchviehhaltung stellt den Schwerpunkt dar, auch die Direktvermarktung landwirtschaftlicher Produkte ist vorzufinden. Ein Betrieb bewirtschaftet seine Flächen im ökologischen Landbau (Biobetrieb). Zwei der Betriebe

betreiben eine Biogasanlage. Im Rahmen der Diversifizierung sind bei den Betrieben weitere Standbeine vorhanden, wie z. B. Vesperstube oder Lieferservice der eigenen Lebensmittel.

II. Agrarstrukturelle Erfordernisse

1 Betriebswirtschaftliche Entwicklungen

Die landwirtschaftlichen Betriebe, deren Hofstellen sich im Verfahrensgebiet befinden, haben teilweise schon in den vergangenen Jahren neben der Landwirtschaft weitere Standbeine geschaffen, siehe 3.1. Die Familienbetriebe sind anhand ihrer Betriebsstrukturen und Entwicklungen für die Zukunft gut aufgestellt. Jedoch ist es für die Zukunft äußerst wichtig, das Betriebseinkommen durch eine Reduzierung der hohen Produktionskosten durch Bewirtschaftungserleichterungen zu stützen. Dies ist aufgrund von Maßnahmen wie beispielsweise Minimierung der Maschinenkosten oder Arbeitszeiterparnis möglich. Daher ist es wichtig, die infrastrukturellen Voraussetzungen für die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen zu verbessern und dadurch auch weiterhin eine gesicherte Produktion sowie den Erhalt der Kulturlandschaft zu wahren.

2 Bodenordnung in den Ortslagen

Die Einbeziehung der Ortslage ist nicht vorgesehen.

3 Landschaftspflege

Das gesamte geplante Verfahrensgebiet liegt im Geltungsbereich des Naturparks „Schwarzwald Mitte/Nord, Verordnung vom 16.12.2003. Des Weiteren umfassen das Landschaftsschutzgebiet „Stockerbachtal“, Verordnung vom 15.05.1985, und das FFH-Gebiet „Freudenstädter Heckengäu“, Managementplan aus dem Jahr 2018, Teilbereiche des Planungsgebietes.

Über die Schutzgebiete hinaus sind im geplanten Verfahrensgebiet mehrere Naturdenkmale (Stieleichen), geschützte Biotop nach § 33 Landesnaturschutzgesetz und § 30a Landeswaldgesetz, FFH-Mähwiesen und mit

dem Aunbach, dem Brandbächle, dem Dürrbach, dem Osterbach und dem Stockerbach zahlreiche Fließgewässer 2. Ordnung zu finden.

Die kartierten FFH-Mähwiesen, die inselartig in der Flur liegen, sollten im Rahmen des Verfahrens, soweit möglich, an geeigneten Standorten zusammengelegt werden.

In der offenen Landschaft wird die Flur ganzflächig bewirtschaftet. Typische Landschaftspflegeflächen in Grenz- oder Untergrenzflur gibt es in diesem Bereich kaum. Lediglich im nordöstlichen Bereich des Verfahrensgebietes ist ein kleiner Teilbereich als Grenzflur eingestuft.

4 Außerlandwirtschaftliche Flächenanforderungen

Das Segelfluggelände der Fliegergruppe Freudenstadt e.V. liegt mitten im Verfahrensgebiet. Im Laufe der Zeit hat die Fliegergruppe betroffene Grundstücke aufgekauft oder Vereinbarungen mit den privaten Grundstückseigentümern/innen abgeschlossen. Trotzdem existieren Nutzungskonflikte, vor allem da mehrere befestigte landwirtschaftliche Wege die Start- und Landeplan kreuzen. Es ist vorgesehen, die Nutzungskonflikte im Rahmen des Flurneuordnungsverfahren aufzulösen.

Die im Flächennutzungsplan für Gewerbe und Wohnbebauung vorgesehenen Flächen wurden nicht bzw. nur zur sachgerechten Verfahrensabgrenzung in einem sehr geringen Umfang ins Verfahren einbezogen.

Weitere Planungsabsichten der Stadt Freudenstadt und der Stadt Dornstetten auf der Gemarkung Hallwangen sind nicht bekannt.

5 Problemfälle (Altlasten)

Im geplanten Verfahrensgebiet sind im Bodenschutz- und Altlastenkataster keine Flächen aufgeführt.

III. Folgerungen

1 Notwendigkeit und Erfolgsaussichten der Flurneuordnung

Das Wegenetz zur Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen entspricht hinsichtlich der Ausbaubreite und des Ausbaustandards in weiten Teilen nicht mehr den heutigen Anforderungen. Eine Modernisierung bzw. Neubau dieser Wege ist

dringend notwendig. Zudem sollen in dem Flurneuordnungsverfahren Querverbindungen zur Umfahrung der Ortslage von Musbach und zur Umfahrung des Segelfluggeländes geschaffen werden, um den landwirtschaftlichen und den öffentlichen Verkehr zu trennen und Nutzungskonflikte zu entschärfen. Auch sollen vorhandene Wege, soweit es die Erschließung der land- und forstwirtschaftlichen Flächen zulässt, entfallen. In Verbindung mit der Arrondierung des zersplitterten Grundbesitzes sind mit diesen Maßnahmen zum einen deutliche und notwendige Verbesserungen bei den Bewirtschaftungsschlägen und somit Bewirtschaftungserleichterungen und zum anderen bessere Verbindungen zwischen den Höfen und den bewirtschafteten Flächen zu erwarten. Das Flurneuordnungsverfahren stärkt die Wettbewerbsfähigkeit der Betriebe und trägt dadurch zum Erhalt der Landwirtschaft und der attraktiven Kulturlandschaft bei. Neben den agrarstrukturellen Zielen trägt das Verfahren zur Förderung des Tourismus bei, der im Rahmen der Diversivierung der landwirtschaftlichen Betriebe eine bedeutende Rolle spielt.

2 Bereitschaft zur Flurneuordnung

Die Stadt Freudenstadt hat das Verfahren 2003 beantragt. Es wird von Seiten der Stadt erwartet, dass die Flurneuordnung einen erheblichen Beitrag zur Beseitigung der Defizite in der Infrastruktur leistet.

Es fanden verschiedene Informationsveranstaltungen und ein Workshop mit den Bewirtschaftern, den Grundstückseigentümer/innen und interessierten Bürger/innen statt. Einige Grundstückseigentümer/innen und auch Bewirtschafter/innen stehen dem Flurneuordnungsverfahren kritisch gegenüber. In der Informationsveranstaltung am 28. September 2020 wurde eine Ausbaukonzeption, die in der Flurneuordnungsstelle auf Grundlage des Workshops erarbeitet wurde, vorgestellt. Am Ende der Veranstaltung hat sich eine Mehrheit für die Durchführung des Flurneuordnungsverfahrens ausgesprochen, so dass eine tragfähige Bereitschaft für das Flurneuordnungsverfahren gegeben ist.

3 Gebietsabgrenzung

Die Gebietsabgrenzung erfolgt auf Grundlage der durch die Eigentümer/innen und die Bewirtschafter/innen in dem Workshop erarbeiteten Mängeln (u.a.

Erschließungssituation, Zustand der landwirtschaftlichen Wege, Nutzungskonflikte) auf der Gemarkung Untermusbach und den ebenfalls im Workshop erarbeiteten Maßnahmen zur Verbesserung der Verhältnisse.

Da die Gemeindegrenze zwischen Freudenstadt und Dornstetten inmitten der landwirtschaftlichen Flächen verläuft, werden im sachgerechten Umfang auch Flächen der Gemarkung Hallwangen, Stadt Dornstetten, zum Verfahrensgebiet beigezogen (Gewanne Rübärten, Schnepfenloch, Hurenbrunnen). Da die landwirtschaftlichen Flächen auf der Gemarkung Hallwangen im Süden durch Wald (Gewann Bösche) begrenzt werden und in dem Gewinn Silbermähder/Lutzenrain offensichtliche Erschließungsmängel bestehen, wird auch dieser Bereich zum Verfahrensgebiet beigezogen.

Zur Abgrenzung der landwirtschaftlichen zu den forstwirtschaftlichen Flächen werden aus vermessungstechnischen Gründen die an die landwirtschaftlichen Flächen angrenzenden forstwirtschaftlichen Grundstücke zum Verfahrensgebiet beigezogen. Maßnahmen oder eigentumsrechtliche Veränderungen bei den forstwirtschaftlichen Grundstücken sind jedoch nicht oder nur auf freiwilliger Basis vorgesehen.

Die Anordnung des Flurneuordnungsverfahren Freudenstadt-Musbach ist aus Sicht des Landwirtschaftsamtes notwendig und sinnvoll und wird daher befürwortet.



Landwirtschaftsamt



Flurneuordnungsstelle

