



Rheinland-Pfalz

Dienstleistungszentrum  
Ländlicher Raum  
Westerwald-Ostifel

# Flurbereinigung Berg



Informationsveranstaltung

am 11.12.2013



## Bedienstete des DLR

---

Telefon: 02651 – 4003 – ...

Gruppenleitung: Astrid Haack 62

Planung und	Rolf Dalheimer	69
Vermessung:	Frank Schneider	17

E-Mail: [dlr-ww-oe@dlr.rlp.de](mailto:dlr-ww-oe@dlr.rlp.de)



# Gliederung

---

- Verfahrensstand
- Wertermittlung
- Ortslagenregulierung (mit Beispielen)
- Wege- und Gewässerplan
- Fragen



## Verfahrensstand: 2010/11

- Dez. 2010: Einleitung und Wahl des Vorstandes
- Frühjahr 2011: Festlegung von Passpunkten, Aufnahme-  
punkten, Signalisierung und Bildflug
- Sommer 2011: Erkundung des vorhandenen  
Wegenetzes und der Gewässer, Digitalisierung  
derer im Luftbild soweit erkennbar.





## Verfahrensstand: 2011/12

---

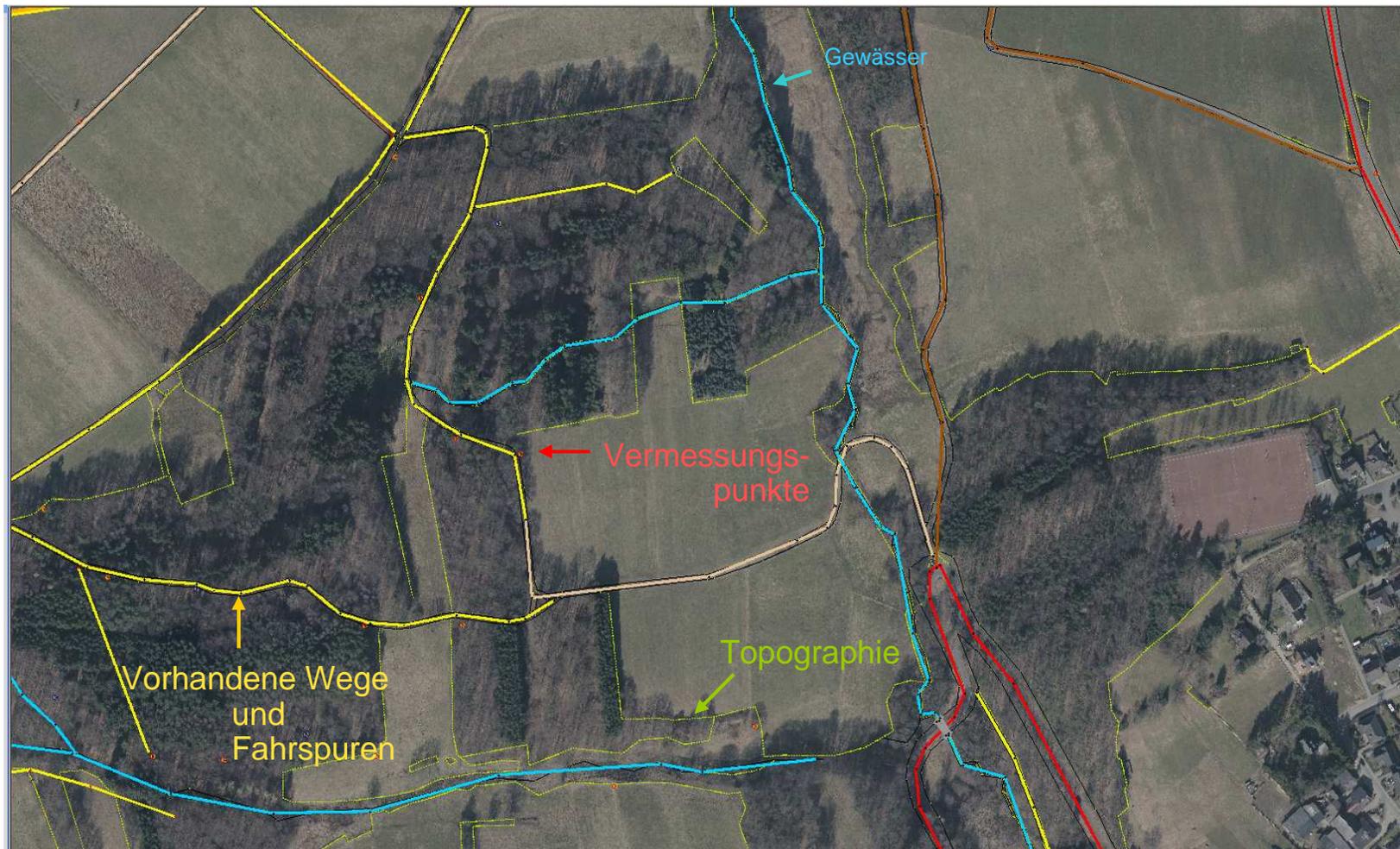
- Herbst/ Winter 2011: Verdichtung des Vermessungspunktfeldes mit anschließender Aufmessung der vorhandenen Wege und Gewässer, die im Luftbild nicht sichtbar waren.
- Frühjahr/ Sommer 2012: Legitimation der beteiligten Grundstückseigentümer (Daten von Grundbuchamt, Erbenermittlung,...)
- Herbst 2012: Herstellung von Teilen der Gebietsgrenze durch die Vermessungsbüros Ermert und Rader

# Luftbild mit Vermessungspunkten, vorhandenen Wegen und Gewässern sowie planungsrelevanter Topographie



Rheinland-Pfalz

Dienstleistungszentrum  
Ländlicher Raum  
Westertal-Ostertal





## Verfahrensstand: 2013

---

- Frühjahr/ Herbst 2013: Durchführung der Wertermittlung für die landwirtschaftlichen Grundstücke (ohne Wald).
- Sommer 2013: Aufmaß der noch verbliebenen Verfahrensgrenze (Vergabe an ÖbVI).
- ab Sommer 2013: Beginn der Ortslagenregulierung, erste Planungen bzgl. des neuen Wege- und Gewässernetzes (mit TG-Vorstand).



## Verfahrensstand: Planung 2014

---

- Durchführung der Wertermittlung für die **forstwirtschaftlich** genutzten Grundstücke
- weiterhin: Regulierung der Ortslagen mit anschließendem Aufmaß
- weiterhin: Planung des neuen Wege- und Gewässernetzes (mit Teilnehmervorstand); Beteiligung der Träger öffentlicher Belange



# Zweck der Wertermittlung

---

## § 27 FlurbG:

Um die Teilnehmer mit Land von gleichem Wert abfinden zu können, ist der Wert der alten Grundstücke zu ermitteln.

Die Wertermittlung hat in der Weise zu erfolgen, dass der Wert aller Grundstücke eines Teilnehmers im Verhältnis zu dem Wert aller Grundstücke zu bestimmen ist.



# Wertermittlung Landwirtschaft

- **Was ?**: Nach §28 FlurbG ist der Ertrag der landwirtschaftlichen Grundstücke zu schätzen, bei:
  - gemeinüblicher ordnungsgemäßer Bewirtschaftung
  - jedem Besitzer
  - ohne Rücksicht auf die Entfernung (vom Wirtschaftshofe oder Ortslage),
  - nachhaltig gewähren können

=> letzte Schätzung in Berg zu „alt“

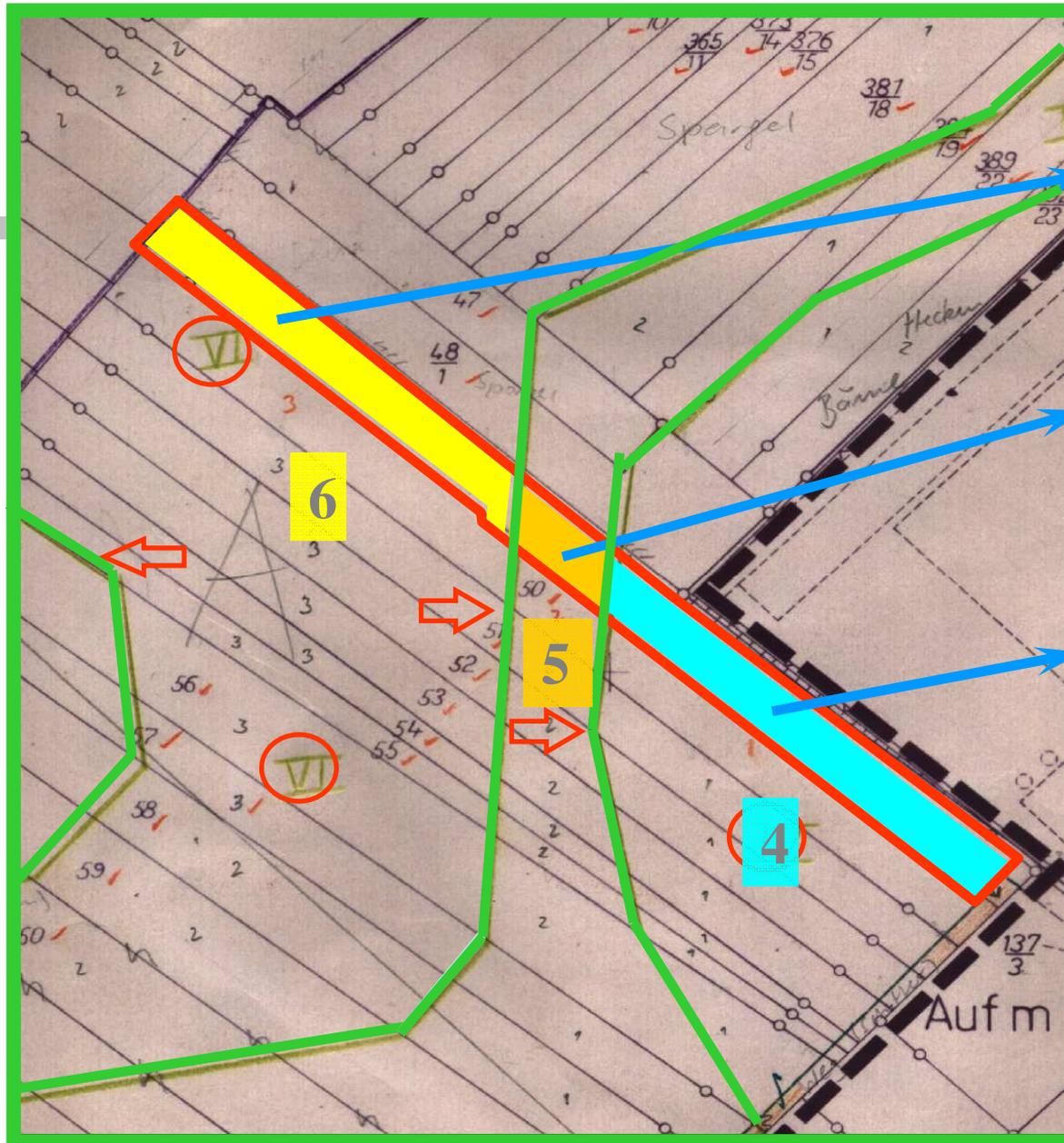




# Wertermittlung Landwirtschaft

- **Wer ?**: unabhängiger landwirtschaftlicher Sachverständiger (Finanzamt) sowie zwei ehrenamtliche Schätzer
- **Wie ?**: in einem Raster von 30m x 30m werden Bohrstöcke in den Boden geschlagen und Bodenproben entnommen
- **Ergebnis**: Wertermittlungskarte über alle landw. genutzten Flächen





**Klasse 6: 570 m<sup>2</sup>**

**Klasse 5: 147 m<sup>2</sup>**

**Klasse 4: 577 m<sup>2</sup>**

**insgesamt: 1294 m<sup>2</sup>**



## Wertermittlung Landwirtschaft

---

- Grundlage ist Bodenschätzungsgesetz; es erfolgt eine Bewertung des Nutzens (=Ertrags) ausgedrückt in Bodenzahlen
- diese Bodenzahlen werden Wertklassen zugeordnet, wobei Klasse 1 = beste und Klasse 7 = schlechteste ist
- Abschläge erfolgen durch:
  - Hängigkeit der Flächen
  - Waldschatten
  - Nassstellen, ect. ...



# Wertermittlung Forst

---

- **Wer ?**: unabhängiger forstwirtschaftlicher Sachverständiger des Landes RLP
- **Wie ?**: Waldboden und Aufwuchs werden getrennt bewertet (i.d.R. keine Bodenproben).

## a) Boden:

- Bodenzustand, z.B.: Vernässung, anstehendes Gestein
- Hängigkeit: wie stark ist das Gefälle?, welche Himmelsrichtung?



# Wertermittlung Forst

## b) Aufwuchs:

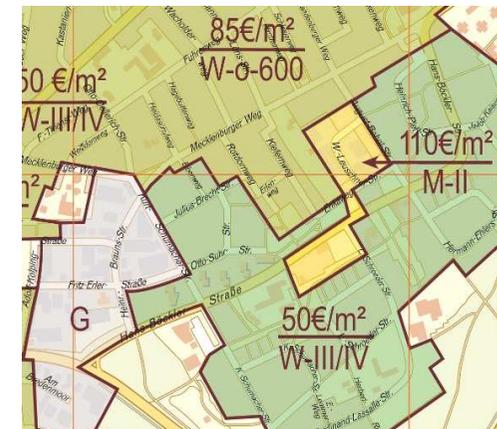
- Baumart
  - Alter des Bestandes
  - Ertragsklasse
  - Bestockungsgrad
  - tatsächlicher Zustand
- 
- Bewertung erfolgt auf Grundlage der Waldwertermittlungsrichtlinien
  - i.d.R. sind 4 Bodenklassen ausreichend





## Wertermittlung Ortslage

- **Was ?**: Bauflächen und Bauland (sowie bauliche Anlagen) werden nach §29 FlurbG auf Grundlage des Verkehrswertes bewertet
- **Wie ?**: Anhalt des Bodenrichtwertes für den Orts- bzw. Innenbereich (Gutachterausschüsse bei den VermKÄ)
- Zuhilfenahme von Flächennutzungsplan, Bebauungsplänen, rechtl. Satzungen, ...





## Wertermittlung allgemein

---

- die Ergebnisse der Wertermittlung werden (nach Abschluss) öffentlich bekannt gegeben
- die Ergebnisse des gesamten Verfahrensgebietes können eingesehen werden (Transparenz der Tauschwerte)
- es besteht die Möglichkeit, Widerspruch einzulegen (voller Rechtsschutz)



# Ortslagenregulierung

---

- Festlegung und ggf. Vermarkung der neuen Flurstücksgrenzen durch das DLR

Grenzfestlegung richtet sich nicht nach den alten Katastergrenzen, sondern erfolgt nach den örtlichen Besitzverhältnissen **in Zusammenarbeit mit den betroffenen Beteiligten**

- Anschließend werden die neuen Grenzen und die Gebäude durch Katasteramt, ÖbVI oder evtl. auch DLR aufgemessen



# Ortslagenregulierung

---

## Vorteile der Ortslagenregulierung:

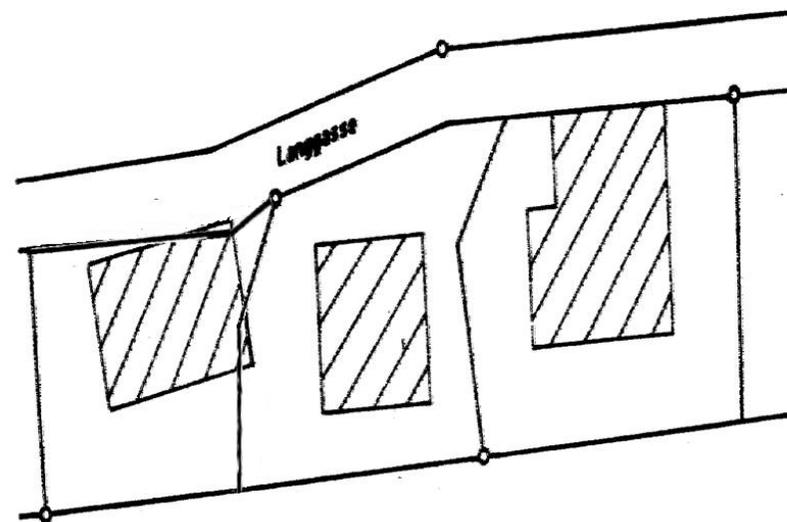
### Neuregulierung der Grenzen zur...

- Beseitigung baulicher Missstände (Überbau)
- Optimierung der Grundstückszuschnitte
- Ermöglichung einer baulichen Entwicklung (Dorferneuerung)
- Erneuerung des Katasters
- Schaffung klarer Eigentumsverhältnisse
- rechtlichen Absicherung und Erschließung von Grundstücken
- Kostenreduzierung bei evtl. nachstehenden Grenzänderungen



# Regulierungsbeispiel Vor der Regulierung

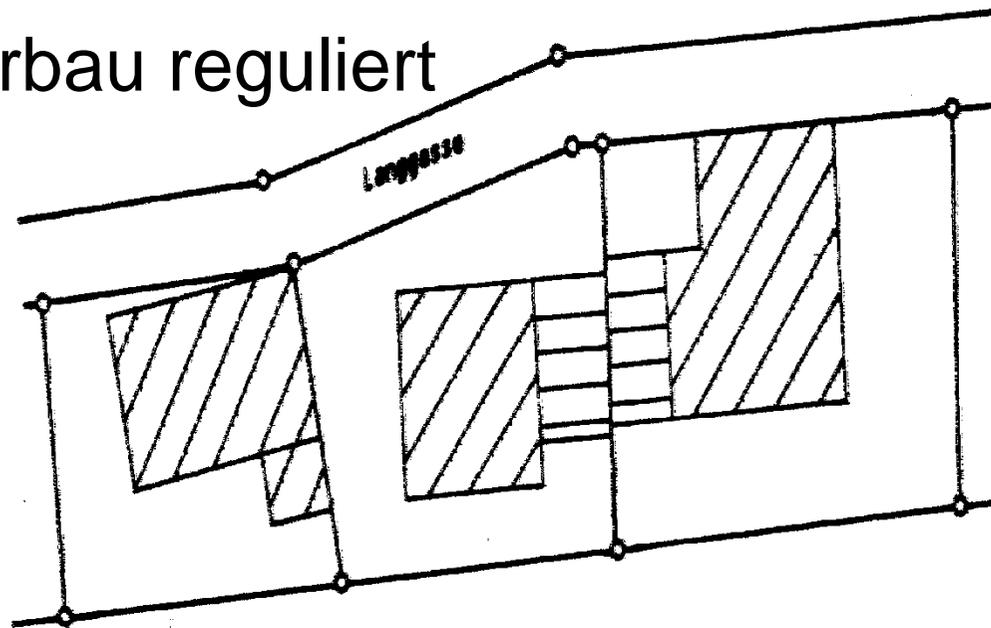
- Grenzen unzureichend vermarktet
- Gebäude nicht alle eingemessen
- Ungünstige Grundstücksform
- Überbau





# Regulierungsbeispiel Nach der Regulierung

- Alle Grenzen vermarktet
- Alle Gebäude aufgemessen
- Günstige Grundstücksformen
- Überbau reguliert

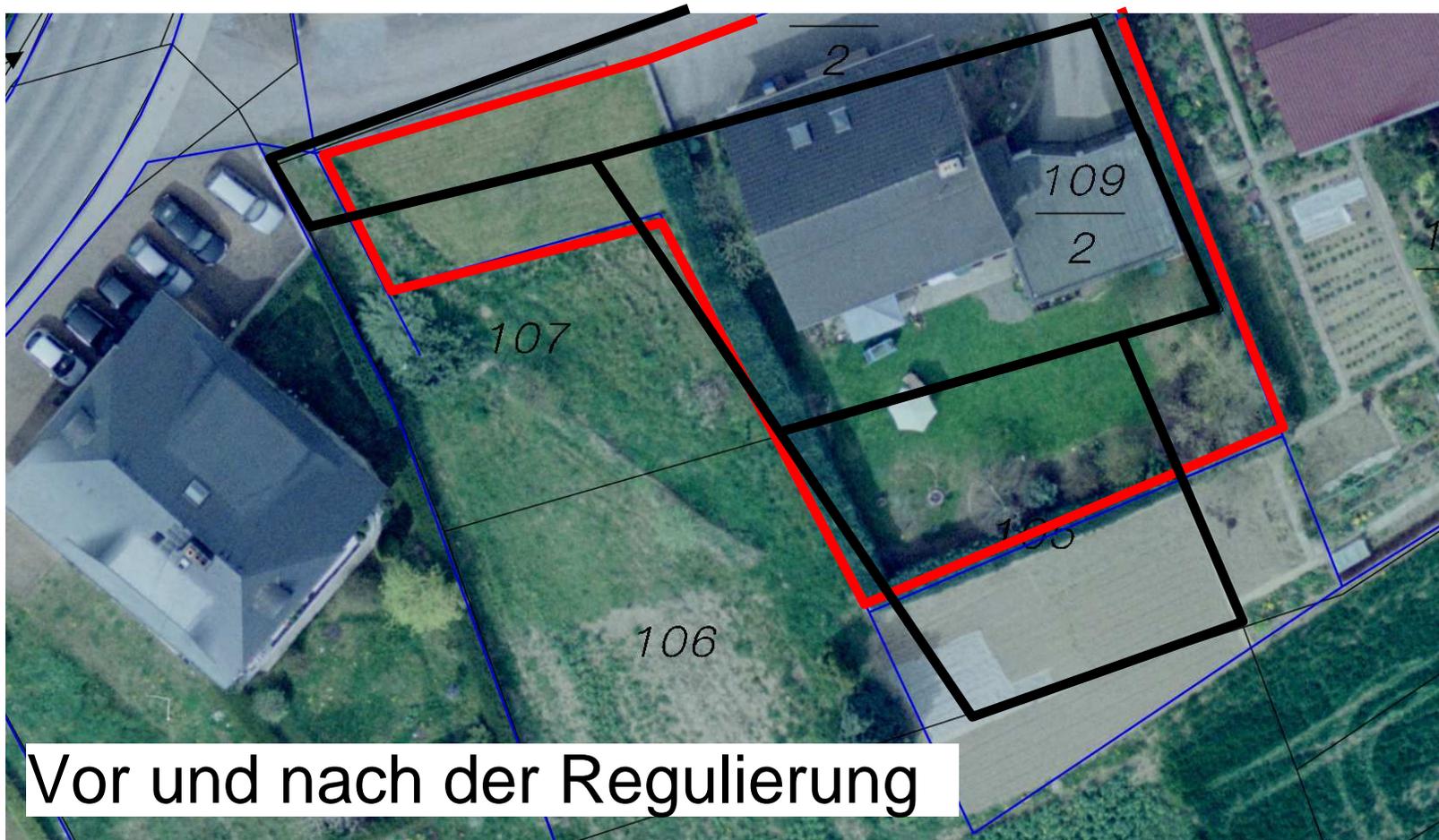


# Regulierungsbeispiel Hausgrundstück



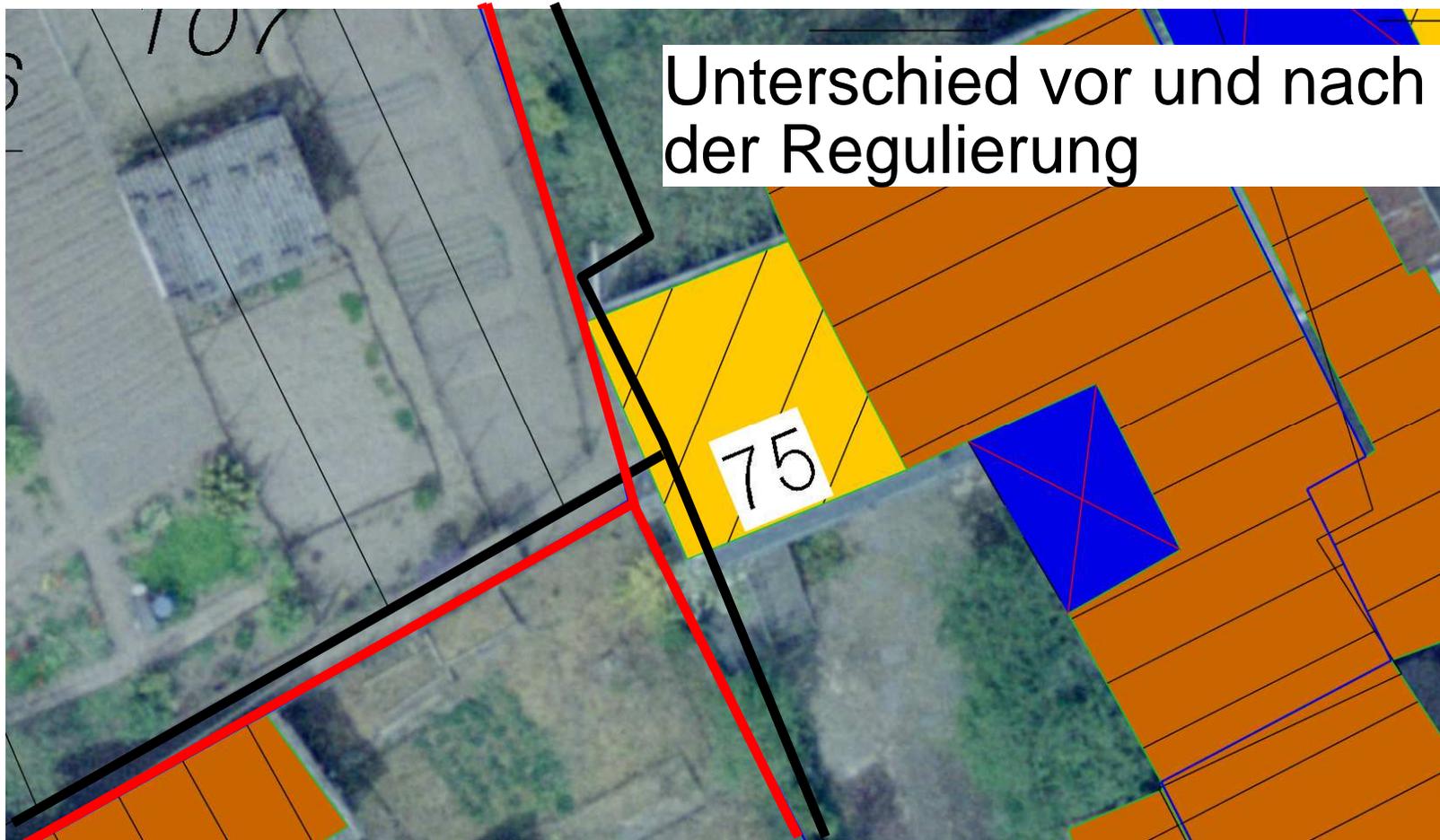
Rheinland-Pfalz

Dienstleistungszentrum  
Ländlicher Raum  
Westertal-Ostertal



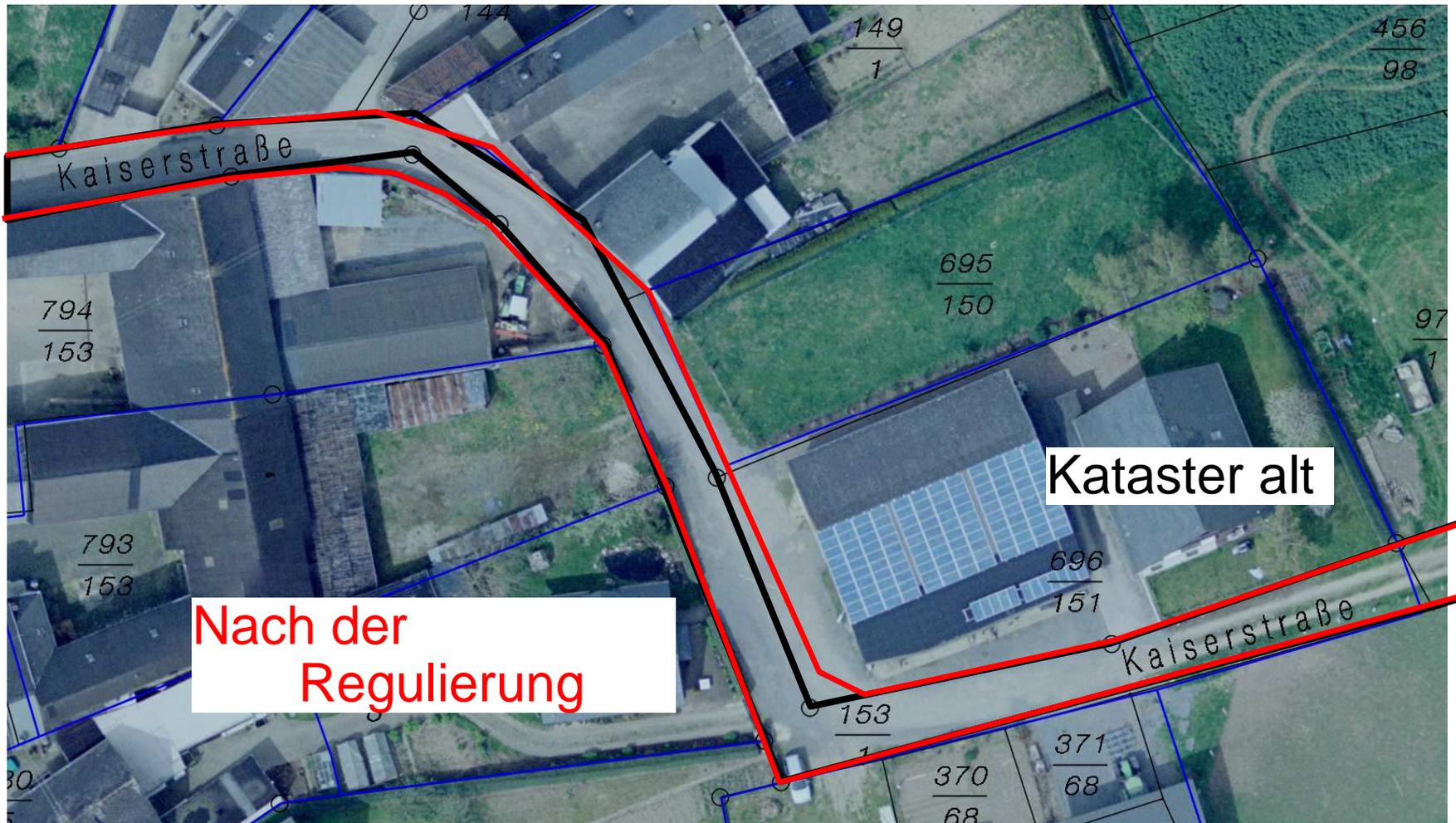
Vor und nach der Regulierung

# Regulierungsbeispiel Beseitigung Überbau





# Regulierungsbeispiel Öffentliche Straße



# Regulierungsbeispiel

## Ausweisung eines neuen Weges

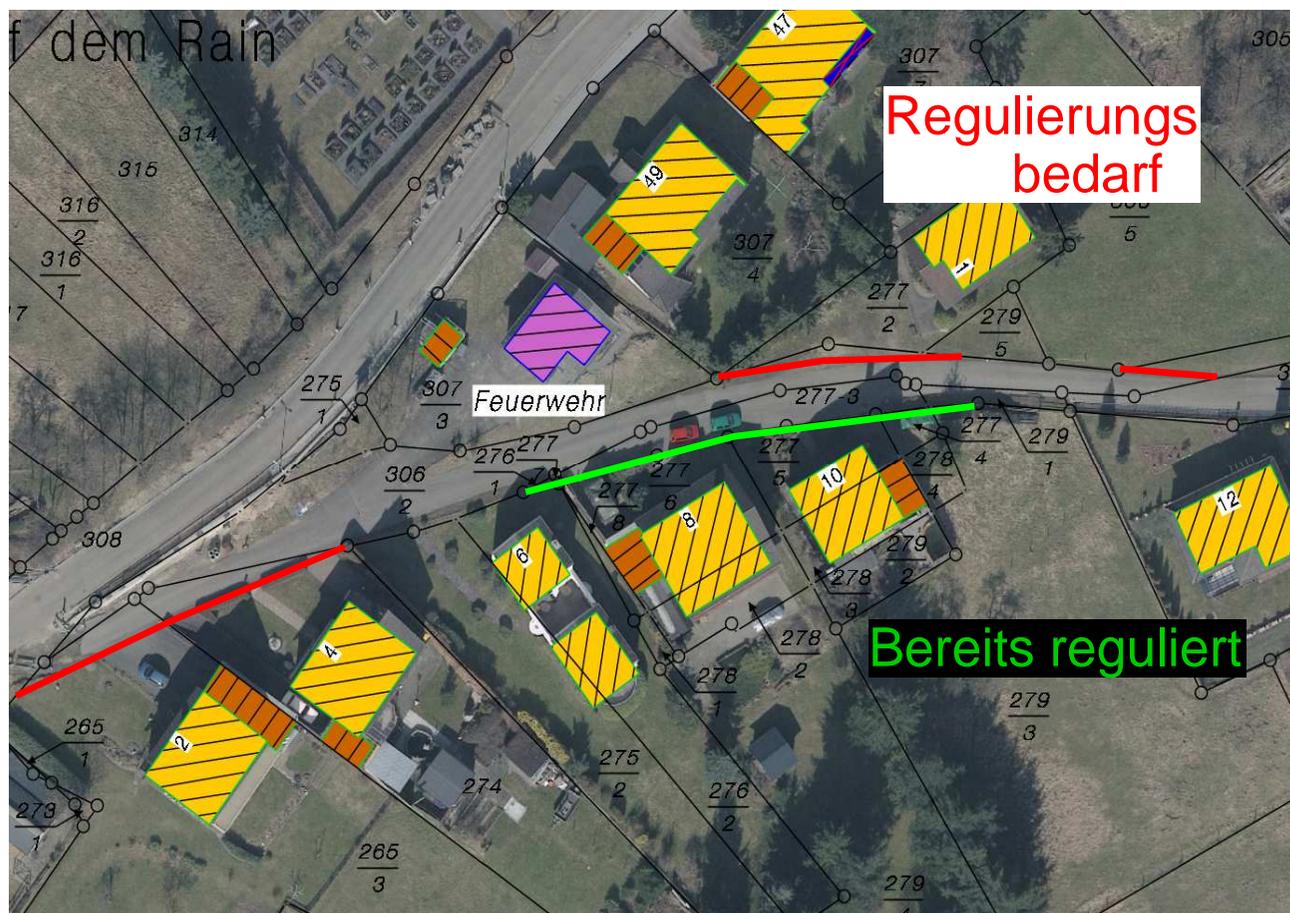


Rheinland-Pfalz

Dienstleistungszentrum  
Ländlicher Raum  
Westerwald-Ostifel



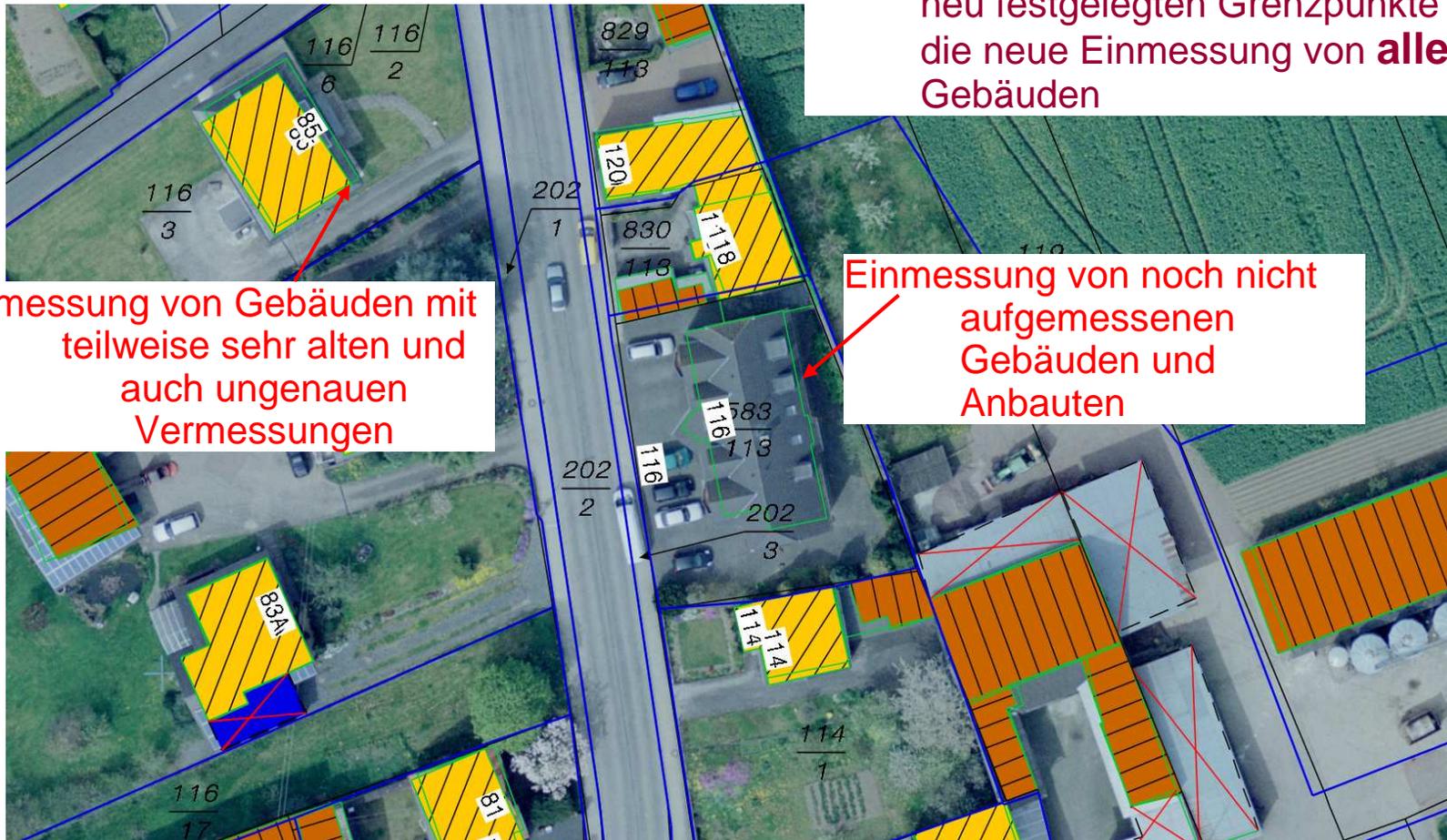
# Regulierungsbeispiel Bedarf in Berg (Krälingen)





# Verschiedenes bezüglich der Ortslagen

Im Zusammenhang mit der Aufmessung der neu festgelegten Grenzpunkte erfolgt die neue Einmessung von **allen** Gebäuden



Aufmessung von Gebäuden mit teilweise sehr alten und auch ungenauen Vermessungen

Einmessung von noch nicht aufgemessenen Gebäuden und Anbauten



# Wege- und Gewässerplan

## § 41 FlurbG:

- Die Flurb.-behörde stellt im Benehmen mit dem Vorstand der TG einen Plan auf über
    - die gemein. und öffentl. Anlagen,
    - insbesondere über die Einziehung, Änderung oder Neuausweisung öffentl. Wege und Straßen sowie
    - über die wasserwirtschaftlichen, bodenverbessernden und landschaftsgestaltenden Anlagen
- ⇒ „**Wege- und Gewässerplan mit landschaftspflegerischem Begleitplan**“ (**Baurecht schaffen**)



# Wege- und Gewässerplan

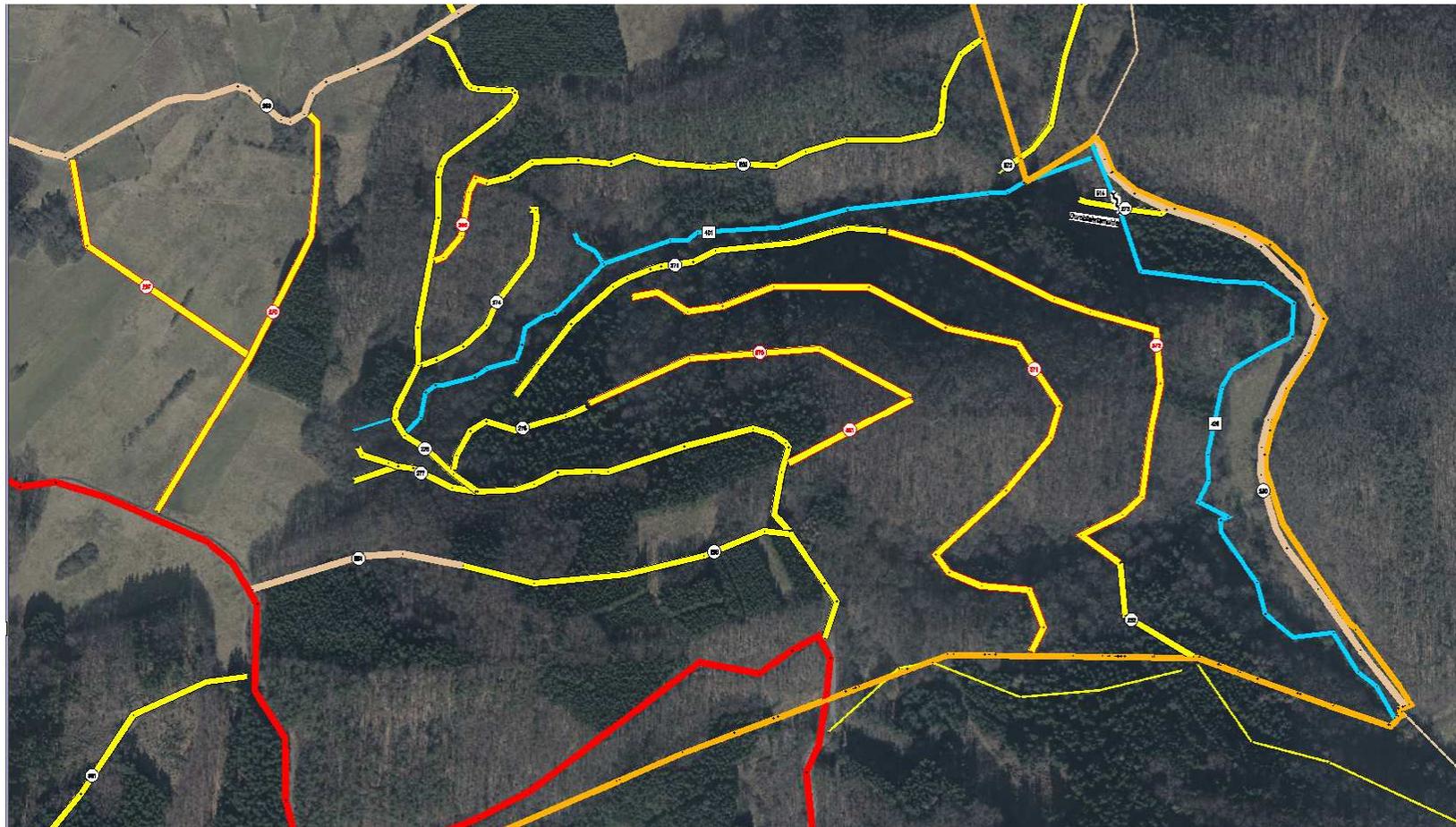
---

## §41 FlurbG:

- Der Plan ist mit den Trägern öffentl. Belange einschließlich der landwirtschaftlichen Berufsvertretung zu erörtern
  - (z.B. Ortsgemeinde, VG, KV, LWK, Forst, Straße, Wasserwirtschaft, Landespflege, Telekom, RWE...)
- wird durch die ADD Trier als obere Flurbereinigungsbehörde planfestgestellt



## Wege- und Gewässerplan





## Wege- und Gewässerplan

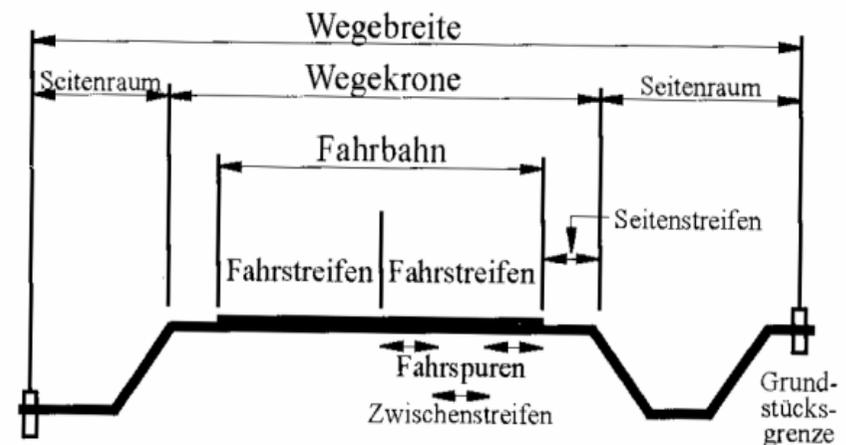
---

- Die Ergebnisse des Dorferneuerungskonzeptes für Berg können ebenfalls berücksichtigt werden und über WuG-Plan Baurecht erlangen
- Beispielhafte Maßnahmen: Schaffung von Fußwegen, Dorfplätzen, Sportplatzertweiterung, sonstige Gemeinbedarfsflächen
- DLR übernimmt das Flächenmanagement; Umsetzung der Baumaßnahmen verbleibt bei Ortsgemeinde



# Wege- und Gewässerplan

- Befestigungsarten: Erdwege, Schotterwege und bituminös befestigte Wege
- anzuhalten sind topographische und örtliche Gegebenheiten (Höhenlinien, Waldränder, Landschaftselemente,...)
- Querschnitt eines Weges:





## Wege- und Gewässerplan

---

- der Landabzug für die neu auszuweisenden Wege ist im Allgemeinen von allen Teilnehmern aufzubringen (im Verhältnis der eingebrachten Grundstücke)
- für alle Baumaßnahmen (= Eingriff) muss auch ein landespflegerischer Ausgleich bzw. Ersatz geleistet werden
- nach erfolgter Planfeststellung wird der Wege- und Gewässerplan den Teilnehmern vorgestellt und erläutert



# Planwunschtermin

---

**Vor** der Aufstellung des Flurbereinigungsplanes werden die Teilnehmer über ihre Wünsche für die Landabfindung gehört (§57 FlurbG)

- jeder Teilnehmer wird hierzu eingeladen, Besprechung in Einzelterminen
- Wünsche werden protokolliert
- es wird alles besprochen, aber nichts versprochen
- auch die Ergebnisse der Ortslagenregulierung werden mit Eigentümern nochmals erörtert



Rheinland-Pfalz

Dienstleistungszentrum  
Ländlicher Raum  
Westerwald-Ostifel

www.berg-aw.de

 **Gemeinde Berg**

[Aktuell](#) [Fotoalbum](#) [Webcam](#) [Chronik](#) [Bodenordnungsverfahren](#) [Vischeltalkinderg](#)

### Grußwort des Bürgermeisters

Sehr geehrte Damen und Herren,  
liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,  
verehrte Gäste im Internet!

Link direkt auf das Flurbereinigungsverfahren Berg



Landentwicklung

WAS IST LANDENTWICKLUNG?

LÄNDLICHE BODENORDNUNG

FÖRDERUNG

ILEK REGIONALMANAGEMENT  
IMPULSREGIONEN

BODENORDNUNGSVERFAHREN

EINZELBETRIEB FÖRDERUNG

FORMULARCENTER

INFOMATERIAL

LEXIKON

STATISTIK

RECHTSGRUNDLAGEN

KONTAKT - ORGANISATION

STELLENANGEBOTE

PRESSEMELDUNGEN

INTERNAT. ZUSAMMENARBEIT

PORTALE

Kontakt  
Impressum  
Sitemap



Startseite

### Was ist Landentwicklung?

Integrierte Ländliche Entwicklung mit den vier Säulen: ILEK, Regionalmanagement, Ländliche Bodenordnung und sonstige investive Maßnahmen ... [mehr](#)



### ILEK und ILE-Regionalmanagement / Impulsregionen

Aktuelle Informationen zu den laufenden Entwicklungsprozessen ... [mehr](#)

### Ländliche Bodenordnung

Flurbereinigung und Nutzungstausch zur Erhaltung und Verbesserung der Agrarstruktur, der Wohn-, Wirtschafts- und Erholungsfunktion im ländlichen Raum ... [mehr](#)



### Bodenordnungsverfahren

Aktuelle Informationen zu den Flurbereinigungs-~~verfahren~~ in Rheinland-Pfalz ... [mehr](#)

### Förderung

Details zur Förderung ländlicher Entwicklungsmaßnahmen in Rheinland-Pfalz ... [mehr](#)



### Einzelbetriebliche Investitions- und Marktförderung

Aktuelle Informationen zum Einzelbetrieblichen Förderungsprogramm (EFP) ... [mehr](#)

### aktuelle Veranstaltungen

[12.04.2010 Fachtagung Emmelshausen](#)  
[Akademie Ländlicher Raum 2010](#)