

Fortbildungsveranstaltung

VTG Rheinland-Pfalz

14. / 15. Nov. 2019

Achat Hotel Neustadt a.d. Weinstraße



Rheinland-Pfalz

Dienstleistungszentrum
Ländlicher Raum Eifel

Ablauf einer Flurbereinigung

Edgar Henkes, DLR Eifel

Agrarstrukturelle Mängel in vielen Gemeinden:

1. Wegenetz:

- Bewirtschaftungsflächen tlw. unzureichend erschlossen
- Wege teilweise auf Privateigentum
- Abweichung örtliche Lage der Wege zu Kataster
- Ausbauzustand der Wege tlw. unzureichend
- Wege zu schmal, zu geringe Tragfähigkeit

2. Kleinparzellierung in Feld und Wald

3. Besitzzersplitterung der Bewirtschaftungsflächen

4. Ungünstige Form, Zuschnitt und Größe

5. Privatwaldflächen unzureichend erschlossen

6. Urkataster mit entsprechenden Ungenauigkeiten und fehlender Grenzsicherheit

7. Grenz- Regulierungsbedarf im Ortskern zur Unterstützung der Dorfinnenentwicklung

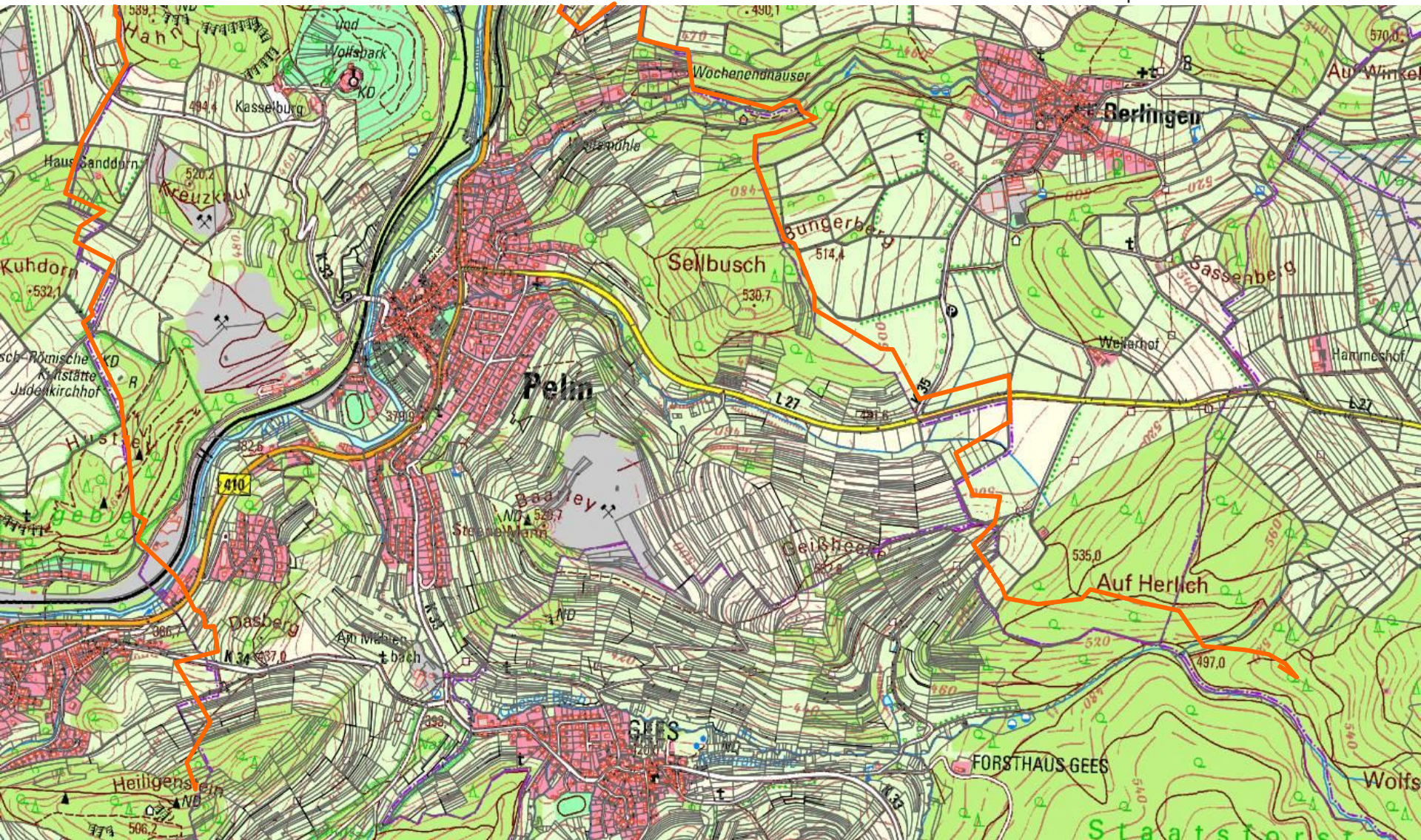
8. Nutzungskonflikte

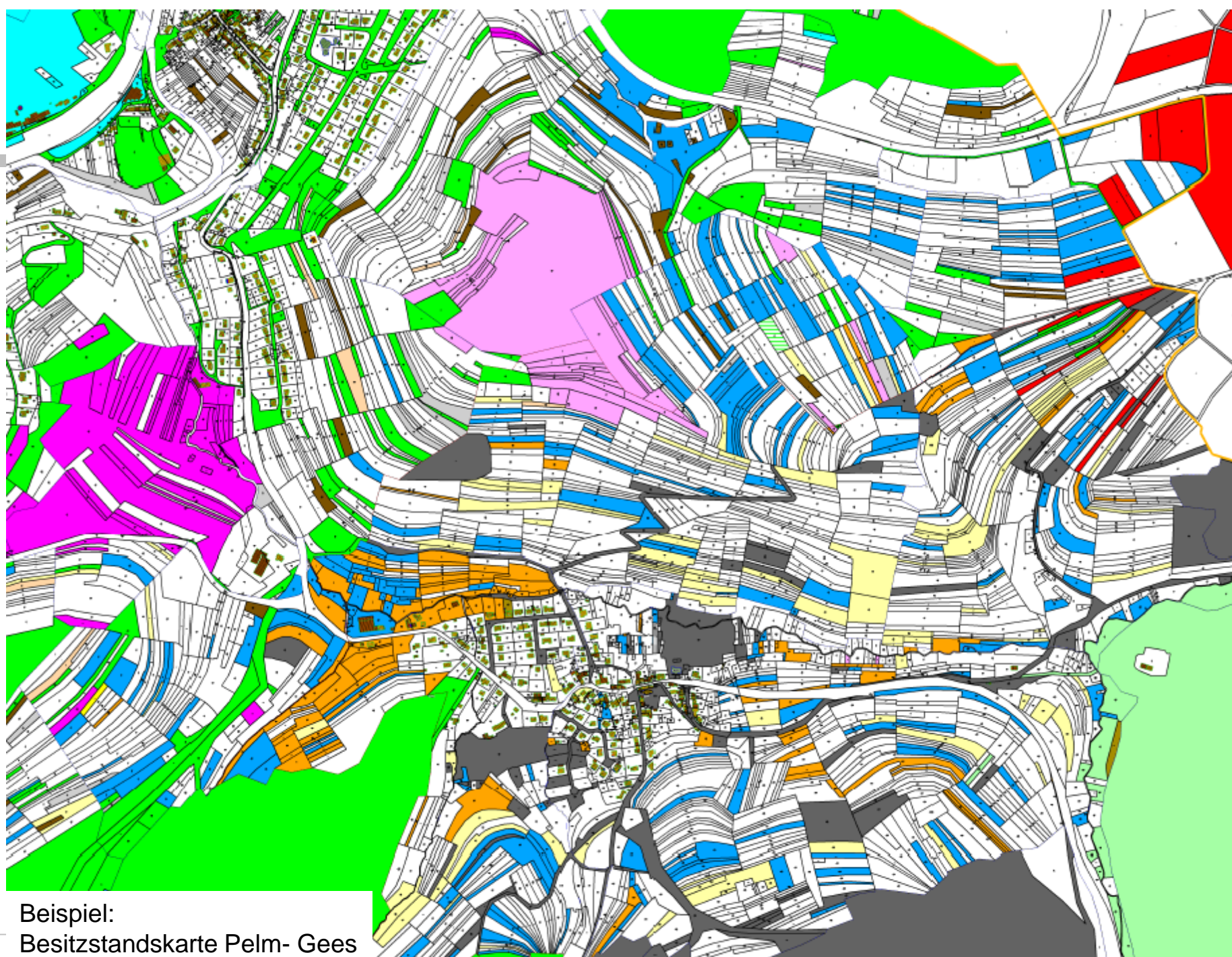
Beispiel: Pelm-Gees, VG Gerolstein: Urkataster mit extremer Kleinparzellierung



Rheinland-Pfalz

Dienstleistungszentrum
Ländlicher Raum Eifel

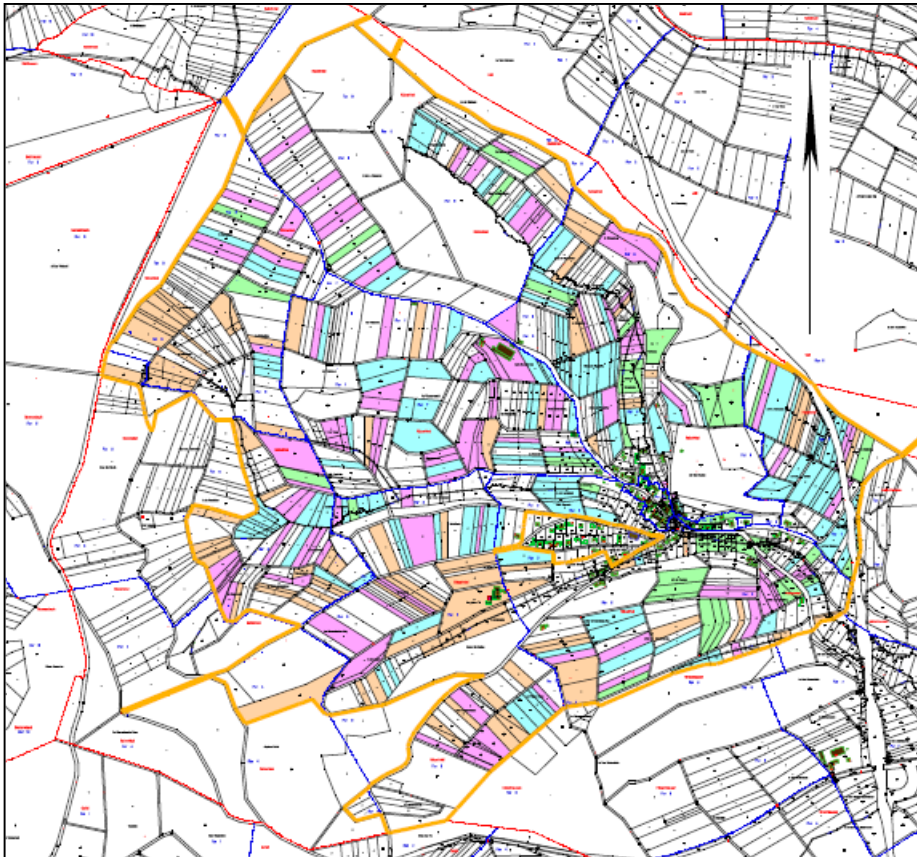




Beispiel:
Besitzstandskarte Pelm- Gees

Warum heute noch Flurbereinigung ?

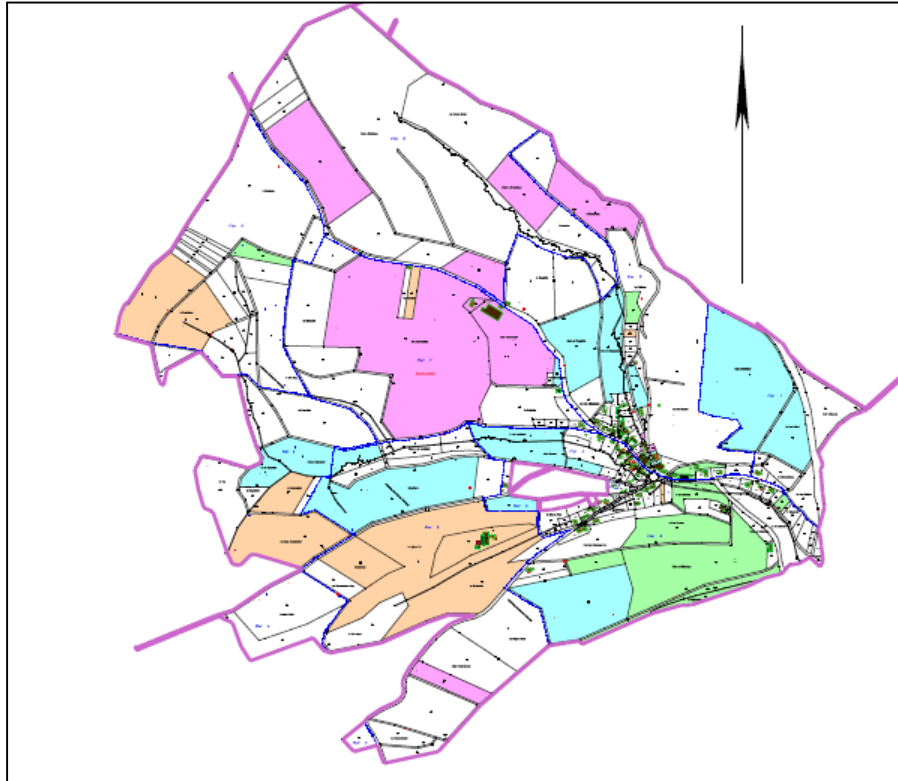
Besitzersplitterung im Realteilungsgebiet



Besitzersplitterung **vor** der Flurneuordnung

- Hoher Arbeitsaufwand
- Hohe Produktionskosten
- Hoher Kraftstoffverbrauch
- Geringe Arbeitsproduktivität
-

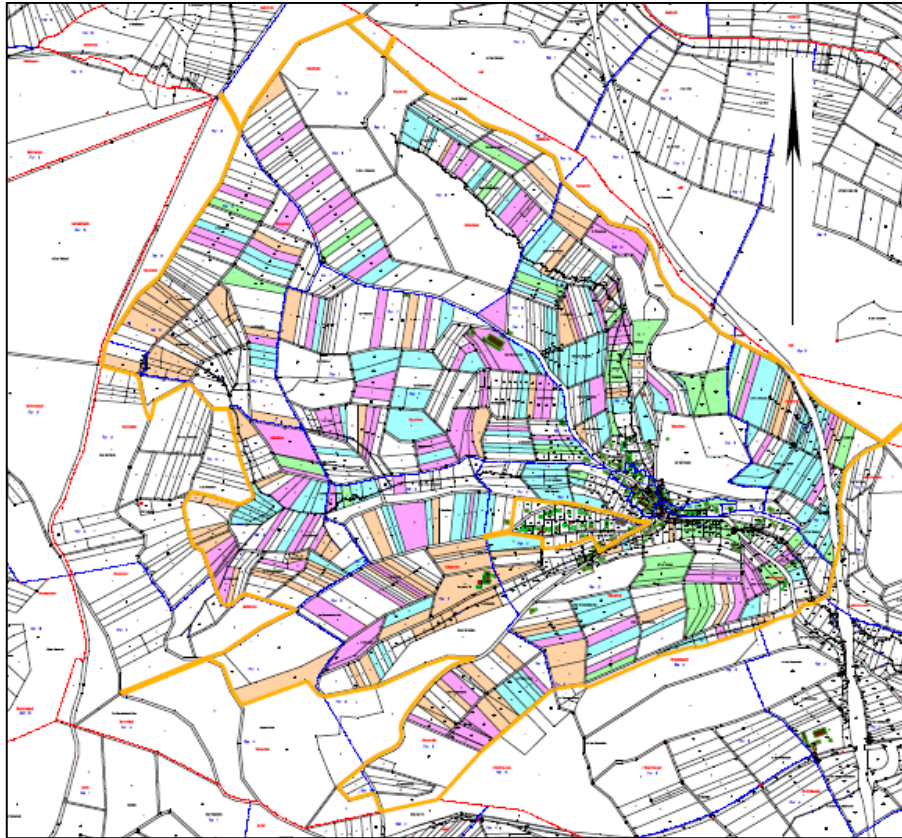
Warum heute noch Flurbereinigung ?



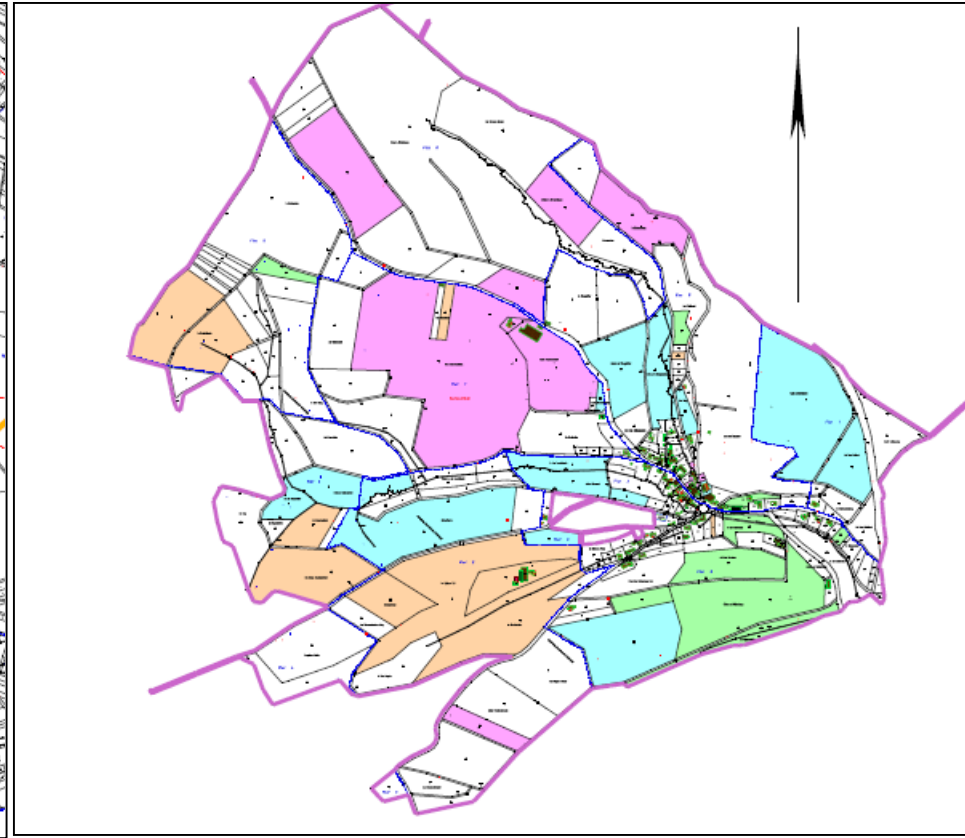
Neugestaltung **nach** der Flurneuordnung

- Geringerer Arbeits- und Zeitaufwand durch verminderte Rüst-, Wende- und Wegzeiten
- Einsparung an Maschinenkosten und Arbeitszeit
- Geringerer Kraftstoffverbrauch durch kürzere Anfahrtszeiten und bessere Wege
- Effektiver und damit sparsamer Einsatz von Dünge- und Spritzmittel
- Erhöhte Arbeitsproduktivität durch rationellere Bewirtschaftung

Beispiel: Beschleunigte Zusammenlegung Katzwinkel



vorher



nachher

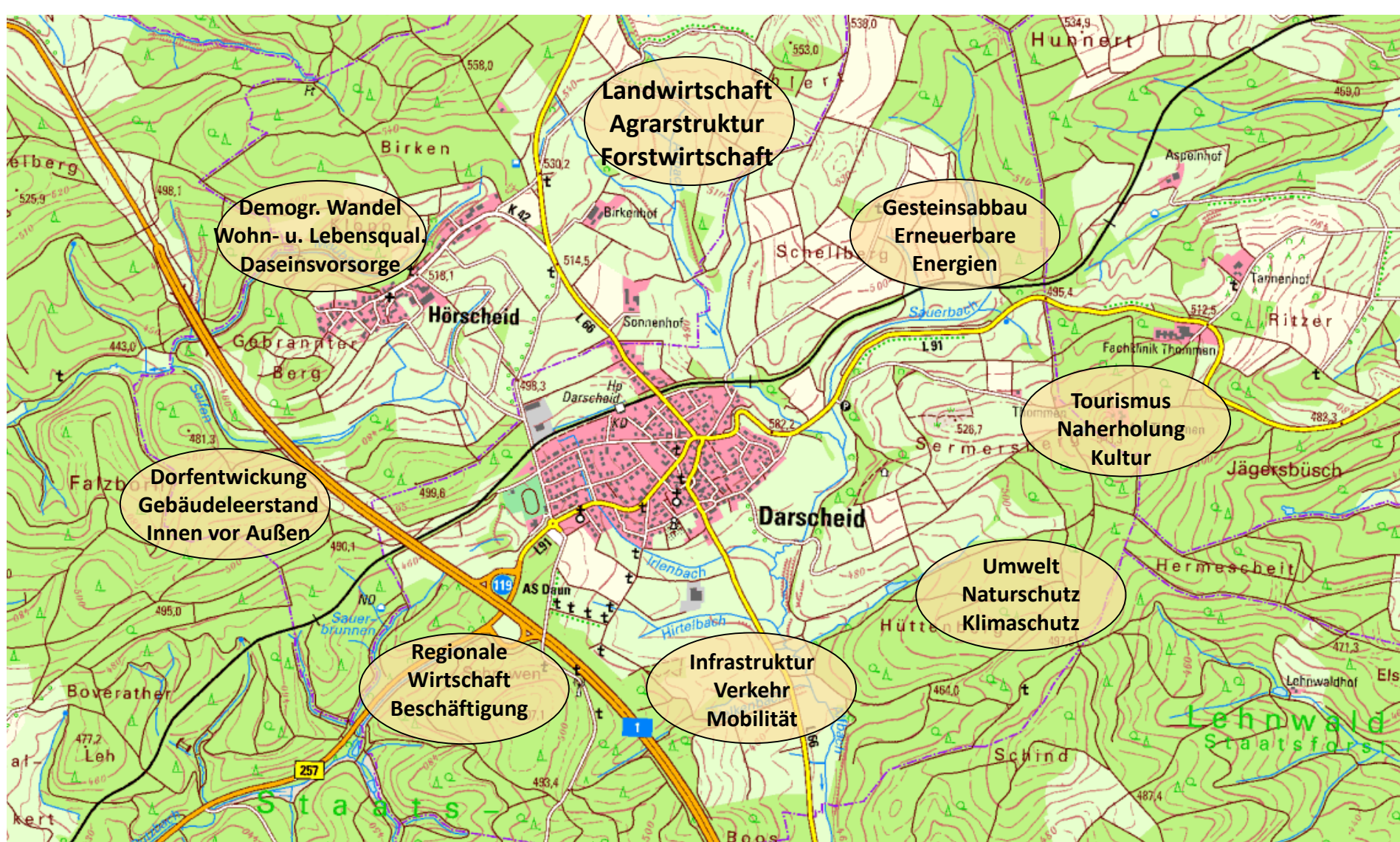
**Senkung der Bewirtschaftungskosten und damit dauerhafte
Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit der landwirtschaftlichen
Betriebe**

Handlungsfelder Integrierte Ländliche Entwicklung



Rheinland-Pfalz

Dienstleistungszentrum
Ländlicher Raum Eifel



- ☞ **Land- und Forstwirtschaft**
- ☞ **Dorfentwicklung, kommunale Planungen**
- ☞ **Naturschutz, Landschaftspflege**
- ☞ **Wasserwirtschaft, Gewässerschutz**
- ☞ **Tourismus, Fremdenverkehr**
- ☞ **aus Sicht der Grundstückseigentümer
(Verpächter)**

Ziele aus landwirtschaftlicher Sicht:



- **Verbesserung der Arbeits- und Produktionsbedingungen in der Landwirtschaft durch**
 - **Zusammenlegung von zersplittertem Grundbesitz**
 - **Vergrößerung der Schlaglängen und Besitzstücke unter Berücksichtigung der Pachtverhältnisse**
 - **Verbesserung der Grundstückszuschnitte und Regulierung ungünstiger Grenzverhältnisse**
 - **Schaffung einer ordnungsgemäßen Erschließung (Wegenetz) für alle Grundstücke; bedarfsgerechter Ausbau vorhandener Wege und Neubau soweit erforderlich**
 - **Vermessung der Grundstücksgrenzen (Rechtssicherheit)**
- **Kosten in der Außenwirtschaft weiter senken; Arbeitszeit einsparen; Einkommensgewinn**
- **Wettbewerbsfähigkeit der Betriebe verbessern**



Wettbewerbsfähigkeit der Landwirtschaft verbessern



- Zusammenlegung der Grundstücke unter Berücksichtigung der Pachtflächen
- Bedarfs- und landschaftsgerechte Erschließung der Flächen

Aktuelle Effizienzuntersuchungen:

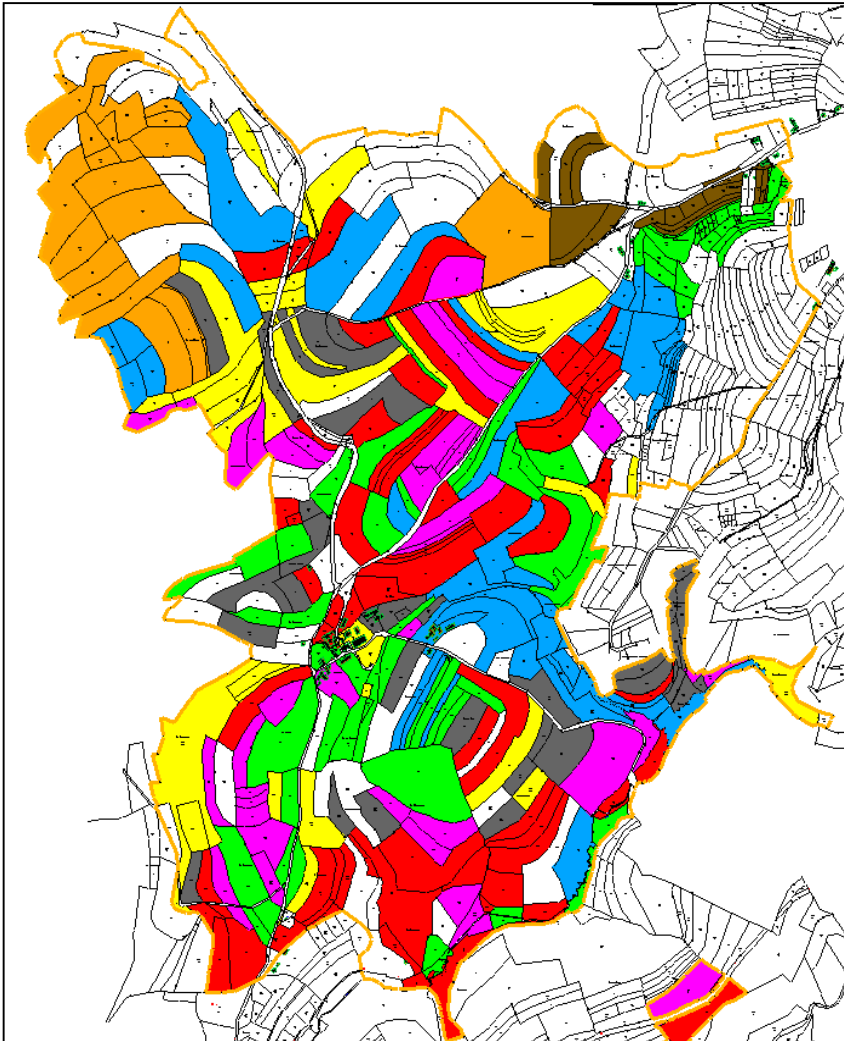
➔ Einsparungen etwa
bis zu 100 € / ha und Jahr

Beispiel: Vereinfachtes Flurbereinigungsverfahren Pintesfeld

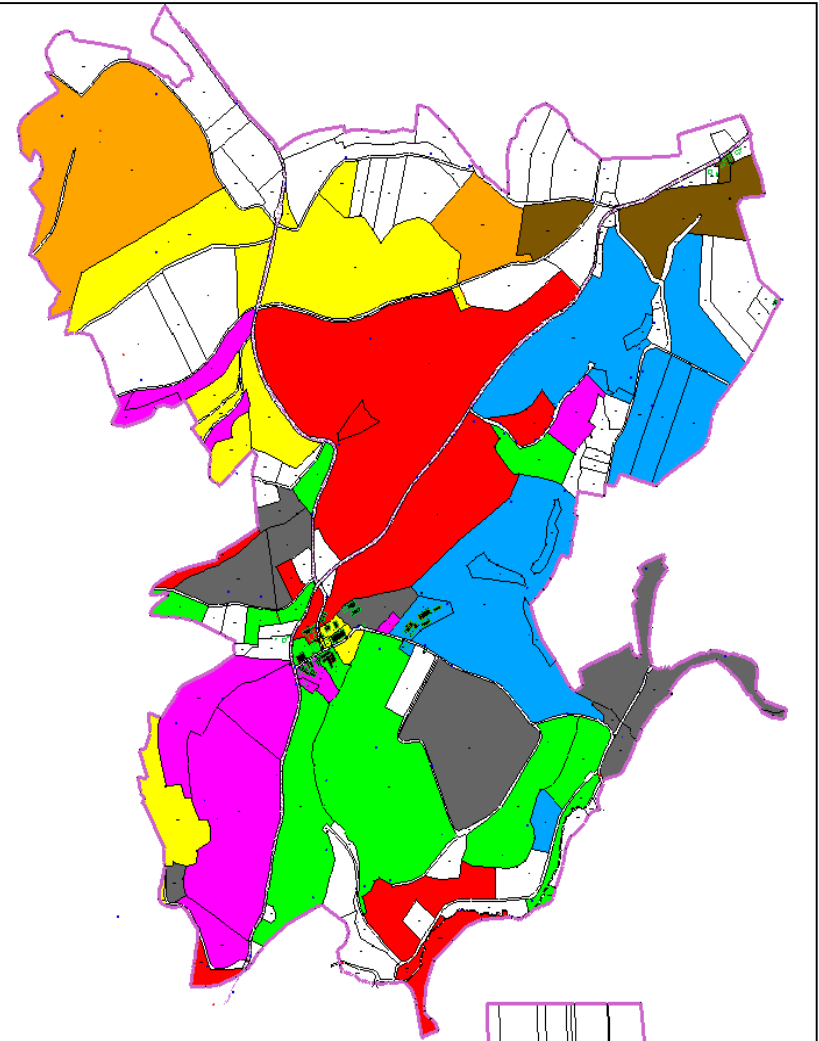


Rheinland-Pfalz
DIENSTLEISTUNGSZENTRUM
LÄNDLICHER RAUM EIFEL

vorher



nachher



Landwirtschaftlicher Wegebau

Funktionell und umweltverträglich



Rheinland-Pfalz

Dienstleistungszentrum
Ländlicher Raum Eifel



Probleme im Privatwald:

- **unzureichende Erschließung, Privatwege, nicht LKW-fähig**
- **Besitzersplitterung**
- **ungünstige Grundstücksformen**
- **fehlende Abmarkung/Grenzsicherheit**
- **Örtlichkeit und Kataster stimmen nicht überein**
- **Gemengelage von Staat-Gemeinde-Privat**



Ziele aus forstwirtschaftlicher Sicht:

Behebung der Strukturmängel im Wald durch:

- Wegebau
- Zusammenlegung, Formverbesserung
- Vermessung / Abmarkung
- Unterstützung forstlicher Maßnahmen
- Berücksichtigung öffentlicher Interessen, insbesondere des Naturschutzes, der Landespflege und der Erholung



neue Wertschätzung des Waldes ⇒ Ziel:

„Mobilisierung der Holzvorräte im Kleinprivatwald“



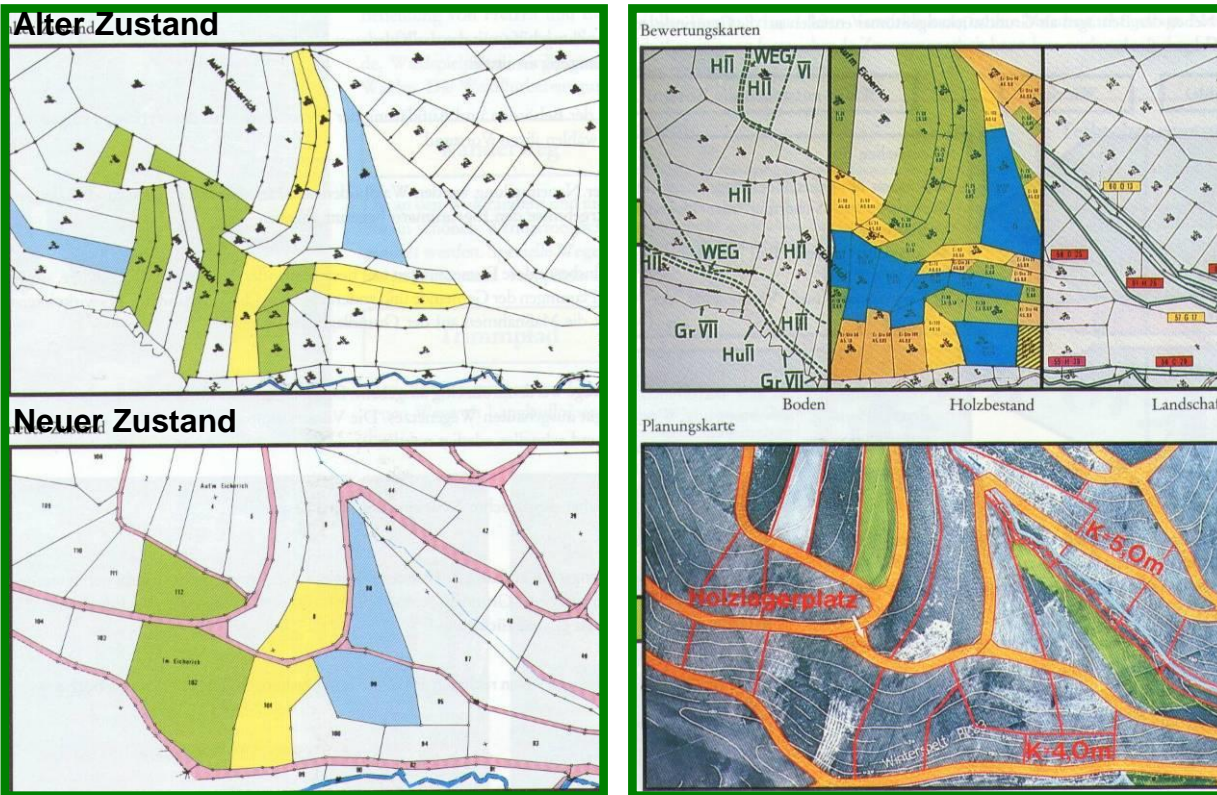
Waldflurbereinigung - wichtige Dienstleistung für die Mobilisierung der Holzvorräte



Rheinland-Pfalz
DIENSTLEISTUNGSZENTRUM
LÄNDLICHER RAUM EIFEL

Ablauf

bewerten



Planen

ordnen

Waldflurbereinigung - Anlage eines Waldwegenetzes

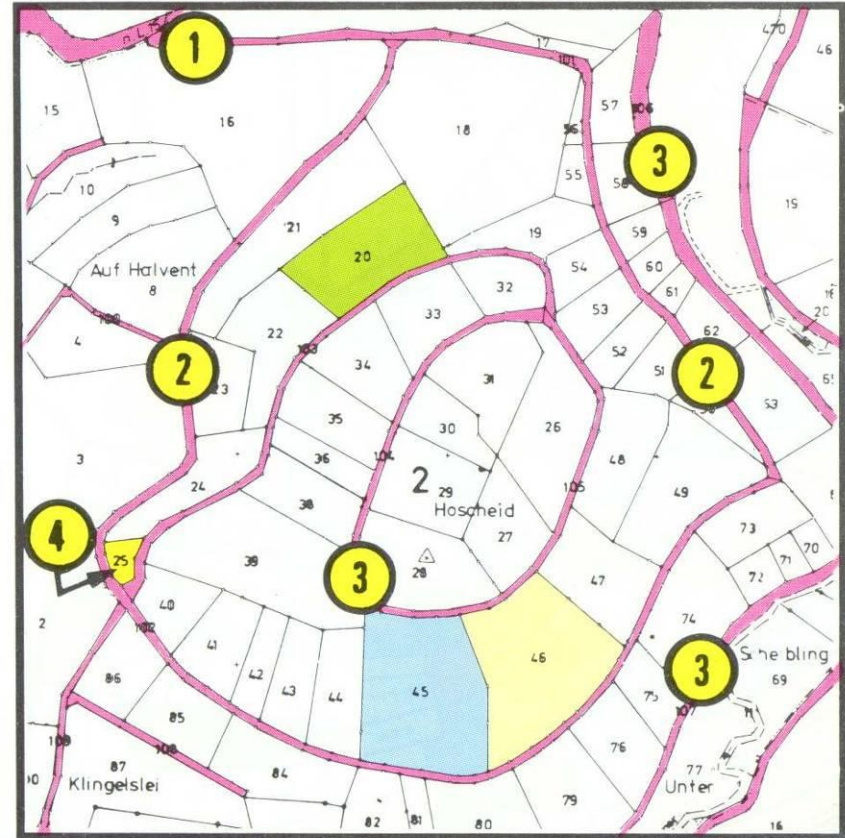


Rheinland-Pfalz
DIENSTLEISTUNGSZENTRUM
LÄNDLICHER RAUM EIFEL

Beispiel: Verfahren Irrhausen



vorher



nachher

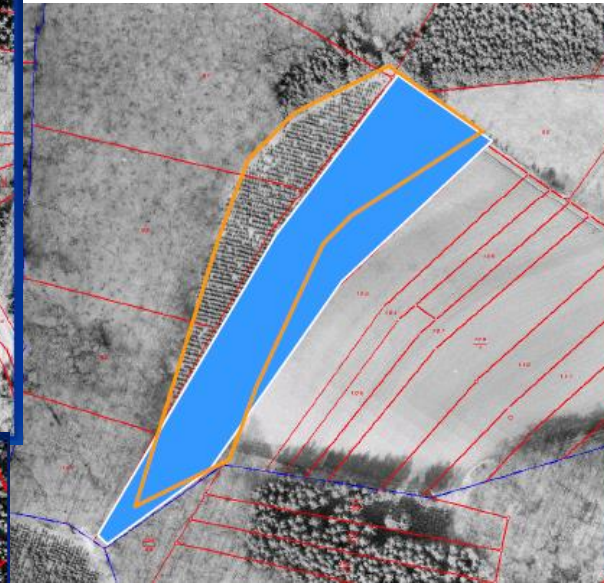
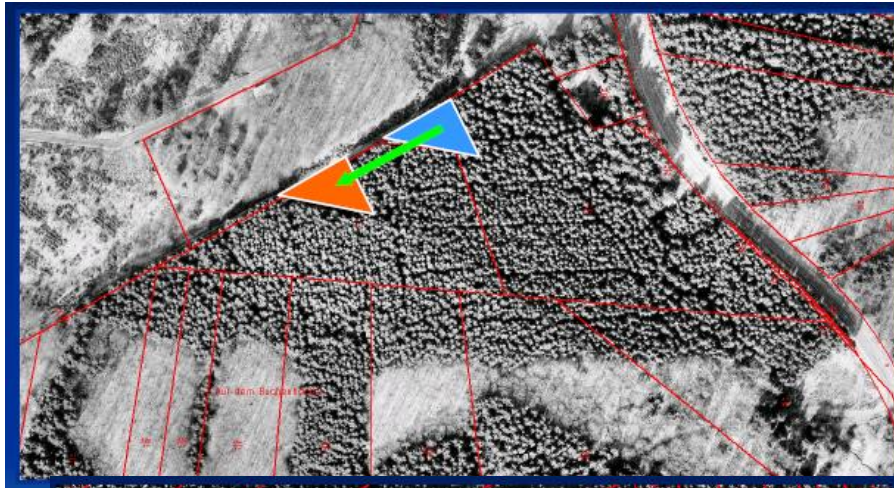
Waldflurbereinigung - Anlage eines Waldwegenetzes





Rheinland-Pfalz
DIENSTLEISTUNGSZENTRUM
LÄNDLICHER RAUM EIFEL



Waldflurbereinigung Hinterhausen – Büdesheim



-  = Lage des Flurstücks gemäß Katasternachweis
-  = Lage der tatsächlich genutzten Fläche

Abweichungen zwischen
tatsächlicher Nutzung und
Katastergrenzen

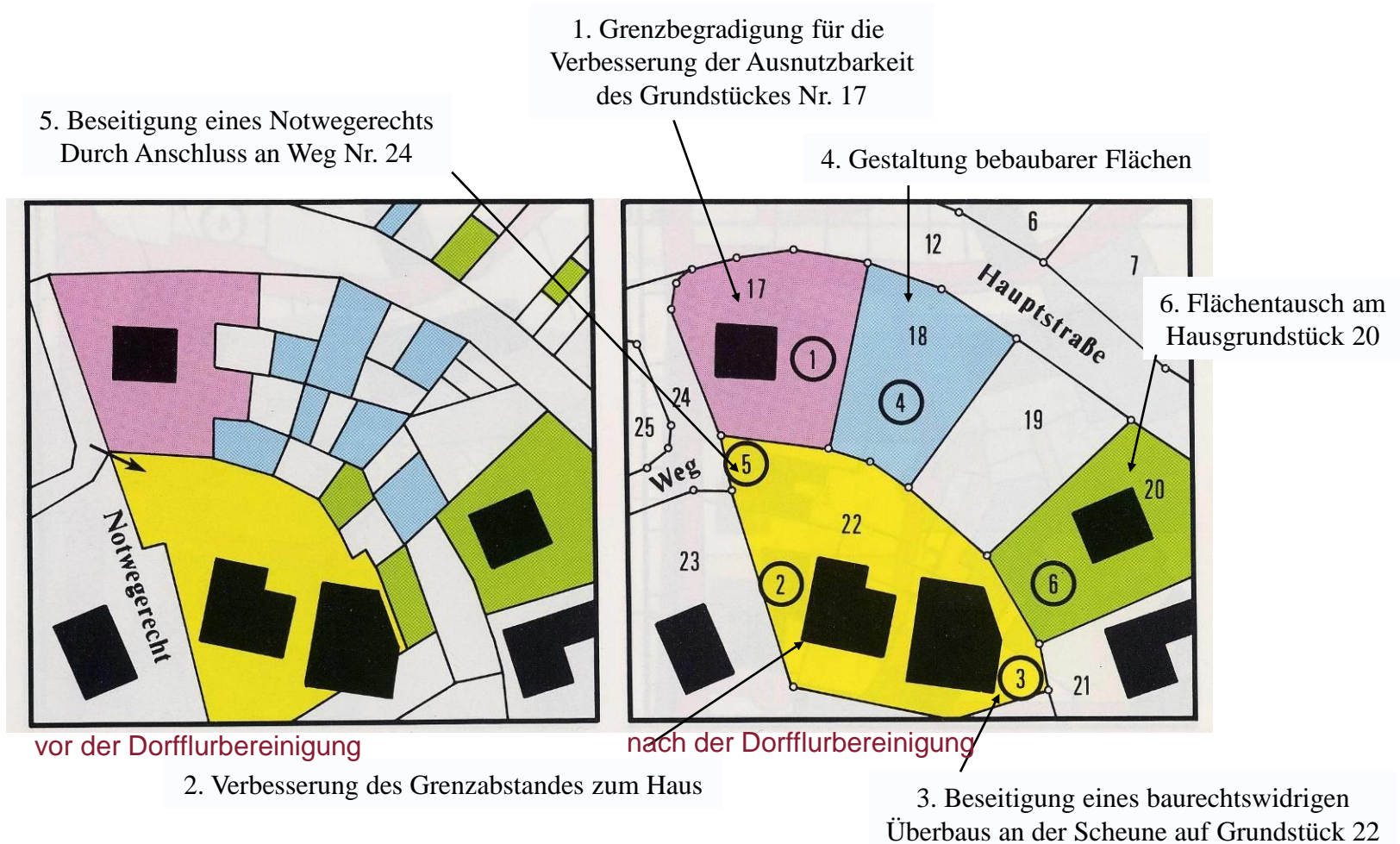
Umsetzung der gemeindlichen Planung, z.B.:

- infrastrukturelle Maßnahmen (z.B. Straßen, Fußwege, Ortsumgehung, Rad-/Wanderwege, Gehwege, Dorfplätze, Rohstoffabbau, Erneuerbare Energien...
- Bodenordnerische Umsetzung von Dorf-erneuerungskonzepten u. Bebauungsplänen
- Flächenbereitstellung für z.B. Friedhofserweiterung, Festplatz, Spiel-/Bolzplatz, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für gemeinschaftliche Planungen, Ökokonto usw.
- **Ortslagenregulierung, Unterstützung der Dorffinnenentwicklung**



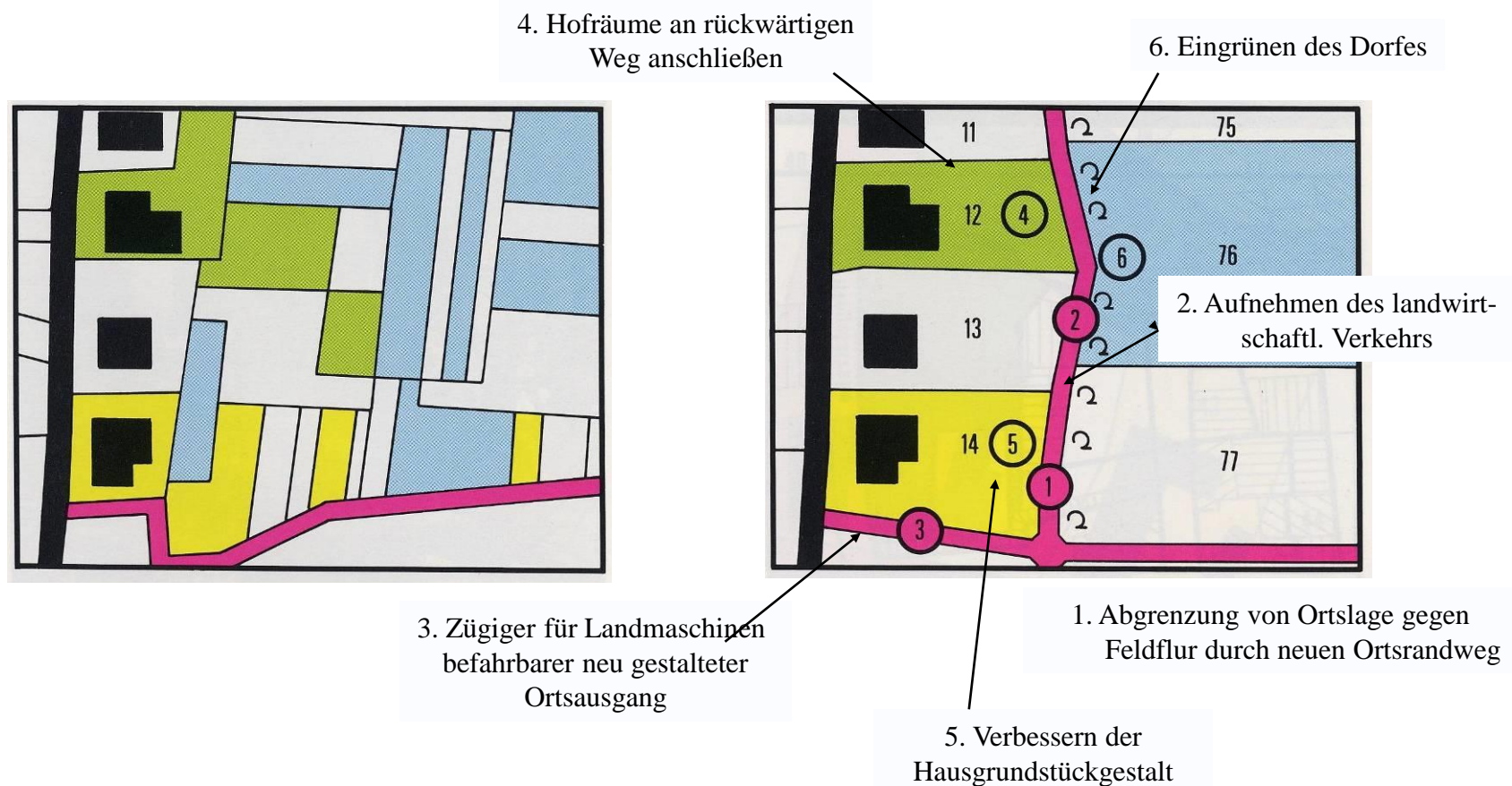
Bodenordnung in der Ortslage

Grundstücksgrenzen

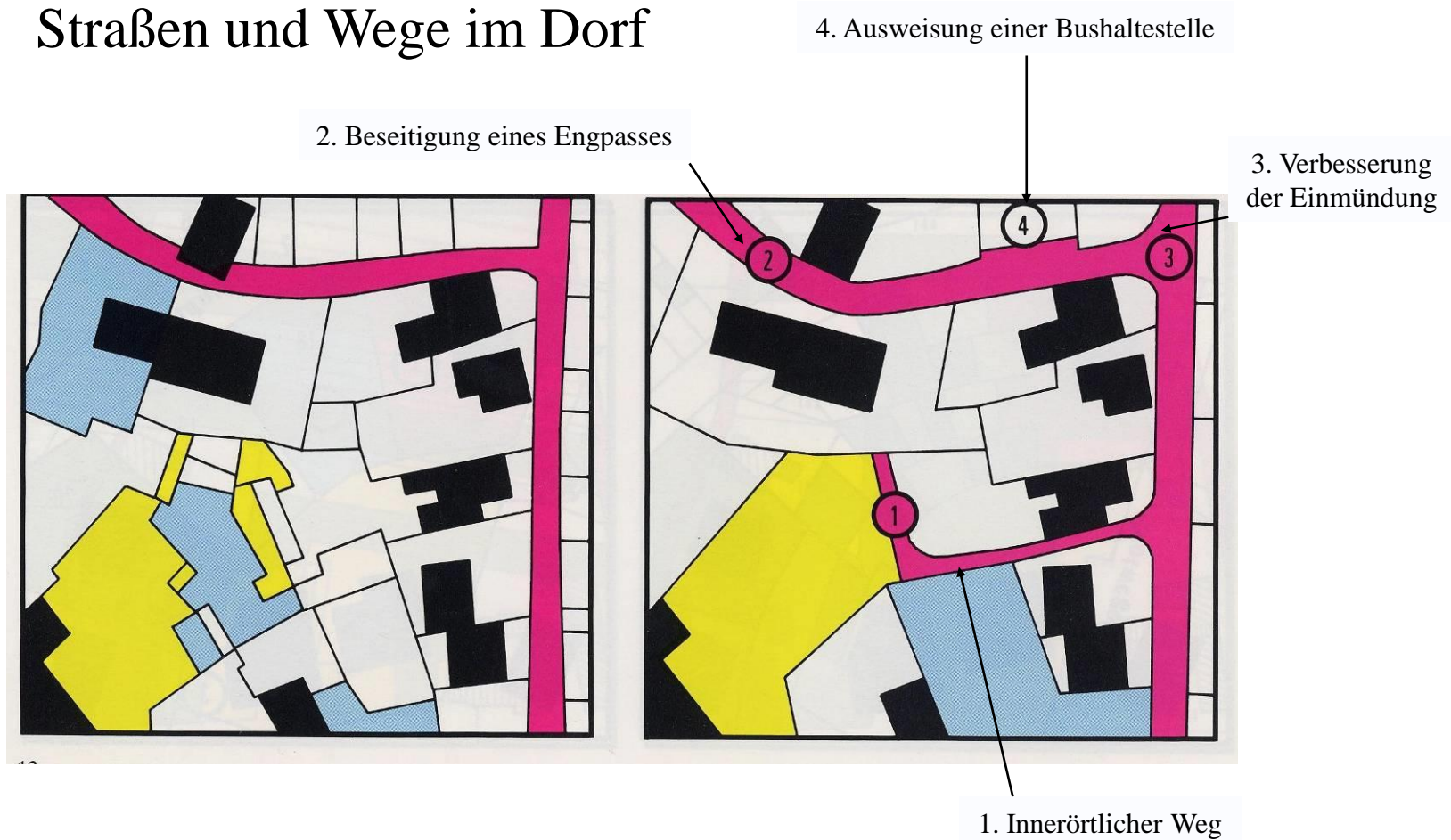


Bodenordnung in der Ortslage

Neugestaltung des Dorfrandes



Straßen und Wege im Dorf



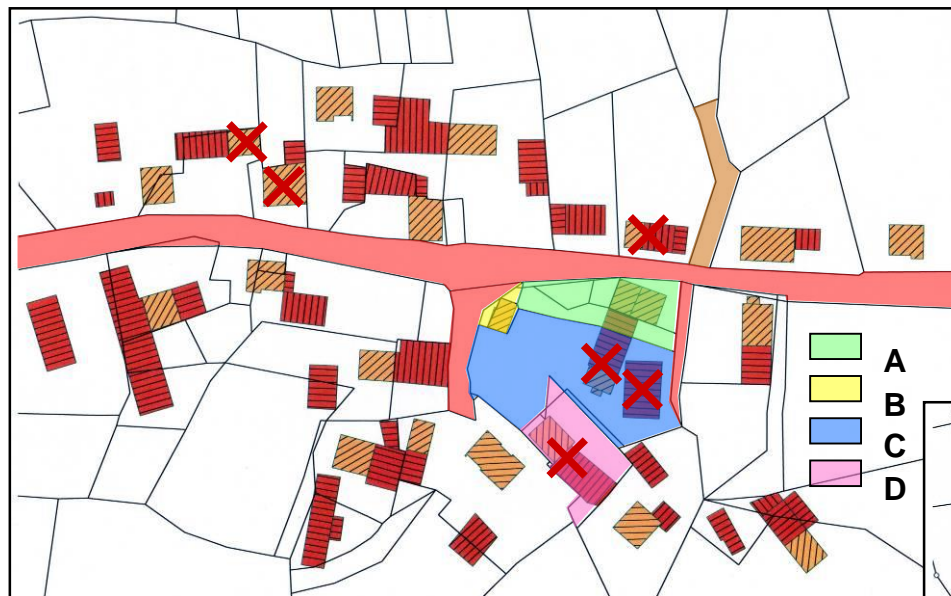
Bodenordnung in der Ortslage



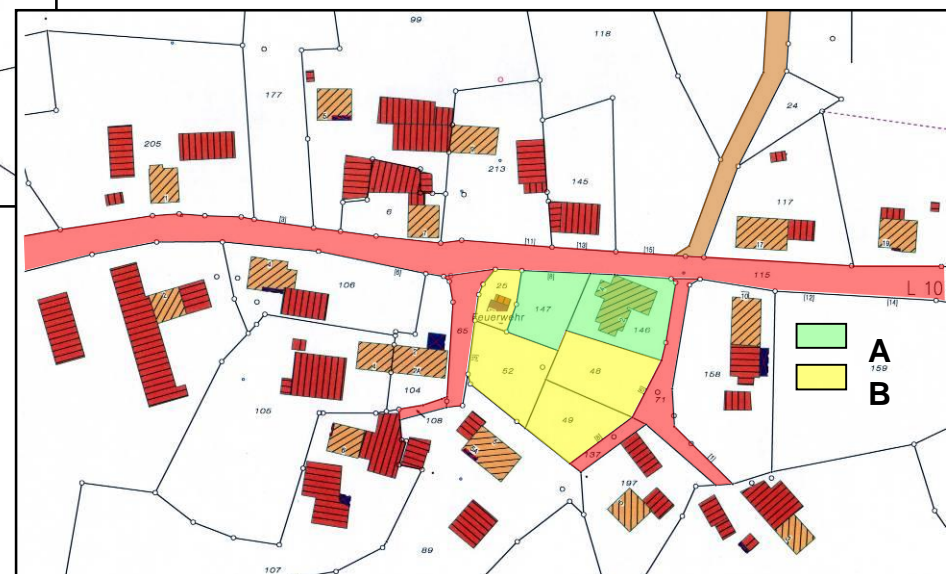
Rheinland-Pfalz

Dienstleistungszentrum
Ländlicher Raum Eifel

Beispiel für Dorffinnenentwicklung durch Dorfflurbereinigung

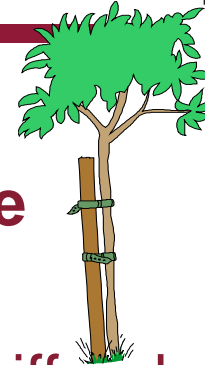


vorher



nachher

Erhaltung und Förderung der Natur und der Landschaft durch landespflegerische Maßnahmen



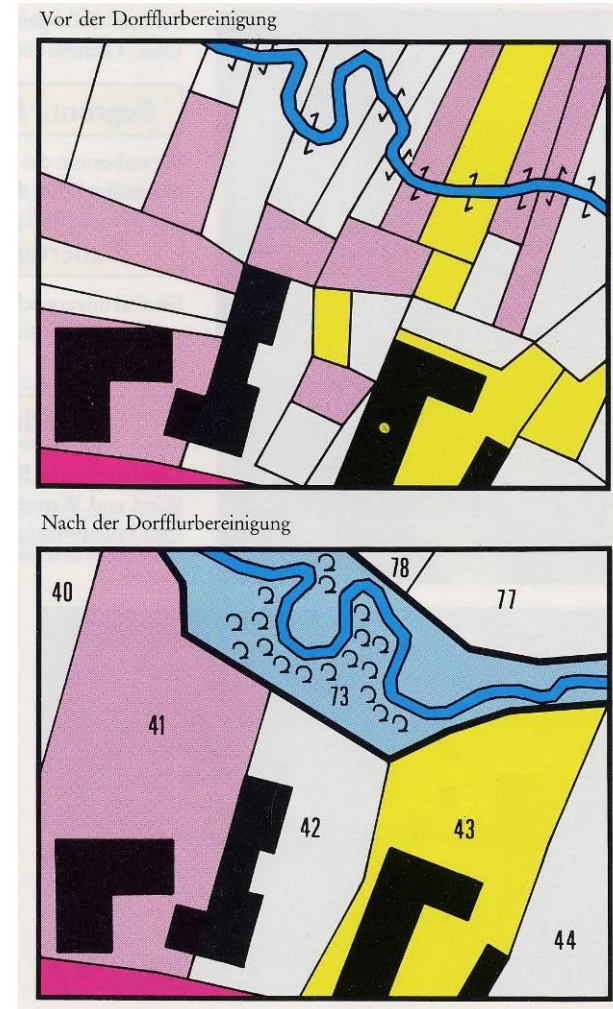
- Landespflegerische Ausgleichs für Eingriffe der TG
- Zusätzliche, freiwillige Landespflegemaßnahmen
- Aktion „Mehr Grün durch Flurbereinigung“
- Aktion „Blau“ zur naturnahen Gewässerentwicklung
- Biotopsicherung und –entwicklung u.a. mit
- Vertragsnaturschutzprogrammen EULLa
- und ggf. dem Ankauf von Biotopen aus den Ersatzgeldern Windkraft
- Ausweisung eines Ökopools, Ökokonto



Ziele aus wasserwirtschaftlicher Sicht:



- Hochwasserschutz
- Renaturierung von Fließgewässern
- Ausweisung extensiv genutzter Gewässer-randstreifen (Aktion Blau)
- Beseitigung von Nadelbäumen in den Bachauen
- Schaffung von Retentionsräumen
- Vermeidung weiterer Erosionen



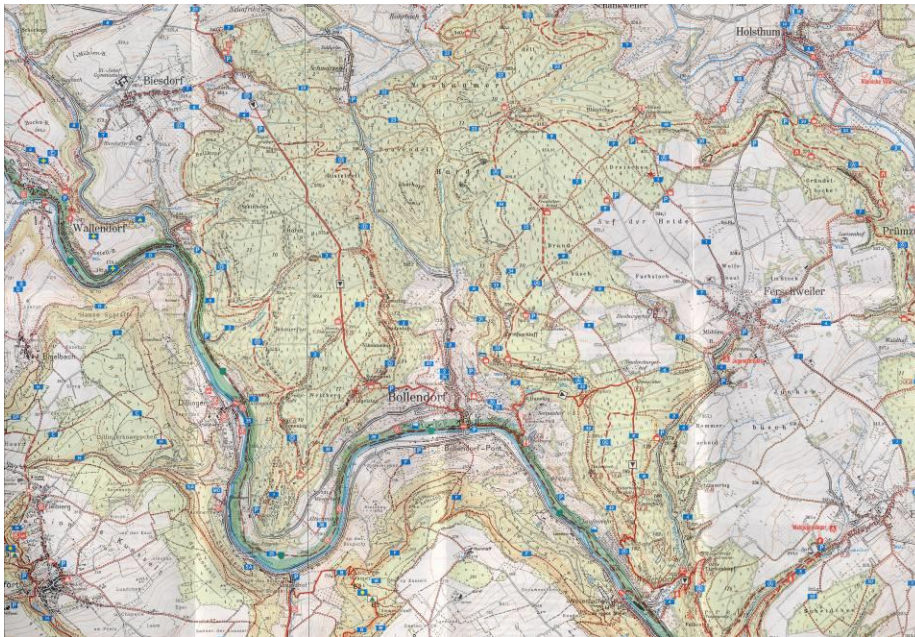


- ❖ Renaturierung
- ❖ standortgerechte Uferbepflanzung
- ❖ Ausweisung von Uferschutzstreifen
- ❖ standortgerechte Nutzung an Gewässern



- ❖ standortgerechte Nutzungsformen
- ❖ hangparallele Nutzung
- ❖ Schutzpflanzungen
- ❖ Rückhaltung von Wasser in der Fläche
- ❖ Minimierung der Versiegelung

Tourismus, Fremdenverkehr



eifelsteig

- Projekte im Bereich Tourismus
- Beitrag der Bodenordnung zum Erhalt der Kulturlandschaft
- Beitrag zur Ergänzung und Ausbau des Radwege- und Wandernetzes

Landschaftsbild, Erholung



- Gliederung der Landschaft durch Pflanzung
- Begleitgrün an Rad- und Wanderwegen
- Erholungsnutzung durch Neugestaltung und Ergänzung des Wegenetzes



Zielvorstellungen der Grundstückseigentümer:

- Wert der Grundstücke für die Zukunft erhalten durch Zusammenlegung, Vergrößerung, Erschließung, Vermessung, Abmarkung
- Eigentümer will angemessene Pachteinahmen
- Eigentümer möchte sein Grundstück in der Örtlichkeit wiederfinden
- Eigentümer will standortgemäße und umweltgerechte Bewirtschaftung, Verhinderung der Verbrachung und Verbuschung
- Rechtssicherheit durch neues Kataster und Grundbuch
- Erhaltung des Dorfcharakters sowie eine naturnahe, intakte Landschaft

Ablauf einer Flurbereinigung

Grundlage bilden

- Flurbereinigungsgesetz
- Ausführungsgesetz zum Flurbereinigungsgesetz
- Andere Fachgesetze
- Verwaltungsvorschriften



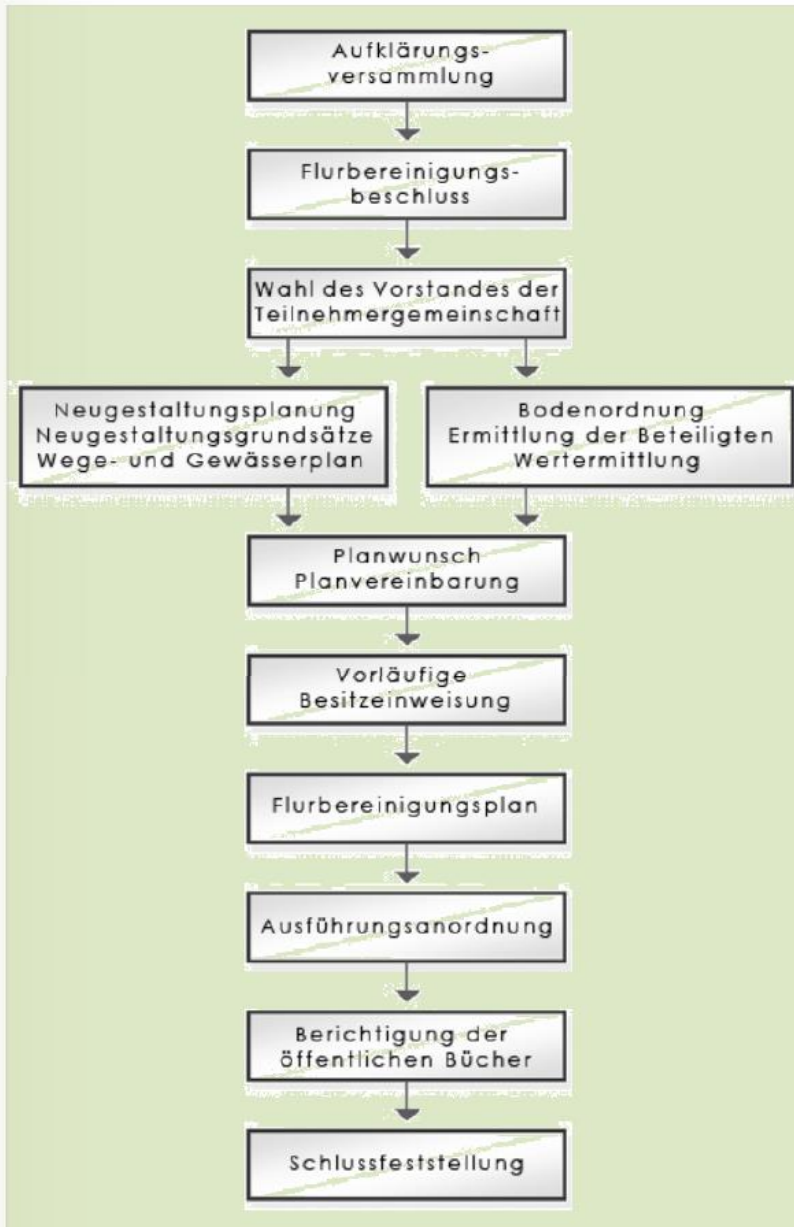
Ablauf einer Flurbereinigung

- **Behördlich geleitetes Verfahren**
- Läuft systematisch und gegliedert ab unter Mitwirkung
 - der Gesamtheit der Grundstückseigentümer
 - der Träger öffentlicher Belange
 - der landwirtschaftlichen Berufsvertretung
- Alle Entscheidungen sind rechtsmittelfähig
→ Eigener Vortrag: Rechtsschutz H. Benz





- **Freiwilliger Nutzungstausch**
- **Freiwilliger Landtausch § 103a ff FlurbG**
- **Beschleunigte Zusammenlegung § 91**
- **Vereinfachtes Flurbereinigungsverfahren § 86**
- **Klassisches Flurbereinigungsverfahren § 1**
- **Unternehmensflurbereinigungsverfahren § 87**



Flurbereinigungsverfahren gliedert

sich in vier Hauptabschnitte

- Einleitungsphase
- Grundlagenphase
- Planungsphase
- Vollzugsphase

Einleitungsphase

Auswahlverfahren für neue Bodenordnungsverfahren:

- Wertschöpfungsanalyse
- Auswahlverfahren (Scoring)
- Projektuntersuchung (PU)

Wesentlicher Bestandteil dieses Entscheidungsprozesses ist die **Akzeptanz**

- der Grundstückseigentümer
- der Gemeinden
- der Landwirtschaft (Bauernverband, Kammer)
- der anerkannten Naturschutzverbände

Einleitungsphase

Projektgebundene Untersuchung (PU)

- Notwendigkeit einer Flurbereinigung
- Abstimmung mit TöBs, Gemeinde, u.a.
- Verfahrensart
- Abgrenzung, Kosten
- Auswirkungen der Maßnahme
- Nachweis des objektiven Interesse der Beteiligten
- Wertschöpfungsanalyse



Einleitungsphase

Vermessungskonzept

- regelt Art und Umfang der erforderlichen Vermessungsarbeiten
- regelt Zusammenarbeit mit dem Vermessungs- und Katasteramt und der Technischen Zentralstelle (TZ) beim DLR RNH
- Konzept Zeitachse
- Konzept Vergabe an öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

Einleitungsphase

Anforderung Stellungnahme, Anhörung

- der Träger öffentlicher Belange,
- der land- und forstwirtschaftlichen Berufsvertretung
- der anerkannten Naturschutzverbände und
- Sonstiger Stellen (z.B. Ver- und Entsorgungsunternehmen)

Einleitungsphase

Aufklärungsversammlung

Information der Beteiligten



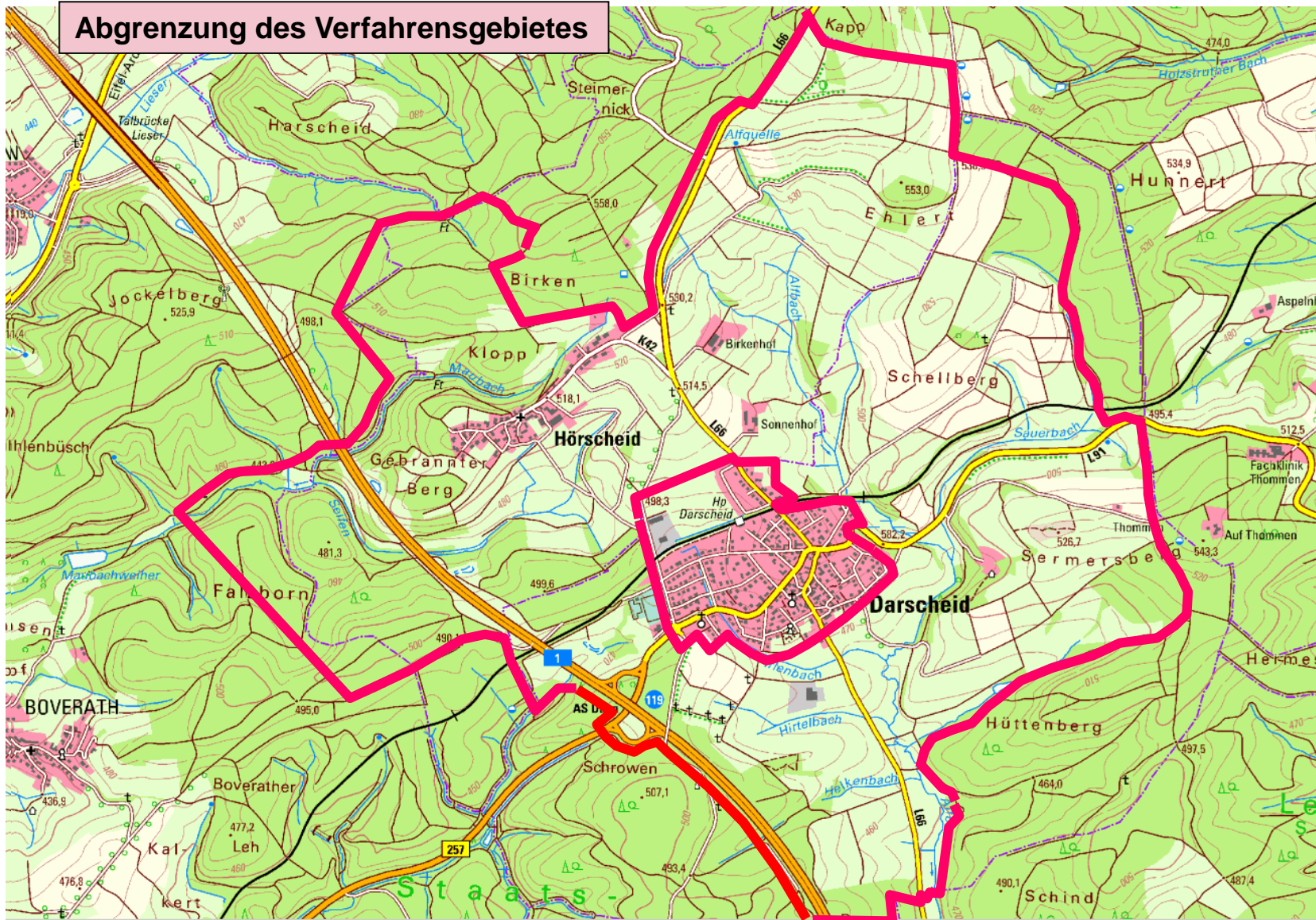
- zur Notwendigkeit
- zu den Zielen u. Neugestaltungsgrundsätzen
- zur Verfahrensabgrenzung
- zum zeitlichen Ablauf
- zu den Abfindungsgrundsätzen
- zu den Kosten u. Finanzierung
- allgemeine Informationen

Einleitungsphase

Flurbereinigungsbeschluss

- Durchführung des Verfahrens wird angeordnet
- Verfahrensart wird festgelegt
- Beschluss wird im amtlichen Mitteilungsblatt bekanntgemacht
- Flurbereinigungsgebiet wird flurstücksscharf festgestellt
- Zeitweilige Einschränkungen des Eigentums treten ein
- Teilnehmergeinschaft als Körperschaft des öffentl. Rechtes entsteht

Abgrenzung des Verfahrensgebietes



Verfahrensgebiet	Verfahrensfläche	Nutzungsarten
Darscheid - Hörscheid	690 ha	LN:430 +90 ha; FN: 170 ha

Einleitungsphase

Organe der Teilnehmergeinschaft (TG)

- **Teilnehmerversammlung**
- **Vorstand der TG**
- **Vorsitzender der TG**

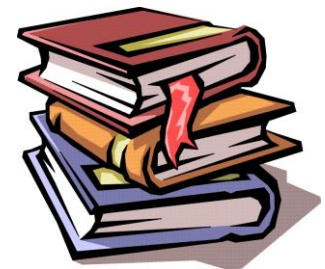
Vorstandswahl

- Wahl des Vorstandes der Teilnehmergeinschaft
- Wahl des Vorsitzenden der Teilnehmergeinschaft

» Aufgaben, Rechte und Pflichten der TG:
→ eigener Vortrag: H. Sperlich u. H. Billen

Beschaffung der Grundstücks- und Eigentümerdaten

- Geobasisinformationen Vermessungs- und Katasteramt
 - » REDAS (Register Daten Informationssystem)
 - » GRIBS (Graphisches Informations- und Bearbeitungssystem)
- werden demnächst in LEFIS überführt
- Grundbuchdaten Amtsgericht (Solum Web)
- Andere öffentliche Bücher (Baulasten, Wasserbuch, Denkmal, Naturschutz, usw.)
- Landwirtschaftliche Betriebsdatenbank LBD über Kreisverwaltung



Ermittlung der Beteiligten

Teilnehmer

- Eigentümer und Erbbauberechtigte,

Nebenbeteiligte

- Gemeinden
- Körperschaften des öffentlichen Rechtes, die Land erhalten
- Rechtsinhaber an Grundstücken
- Empfänger neuer Grundstücke



Legitimation

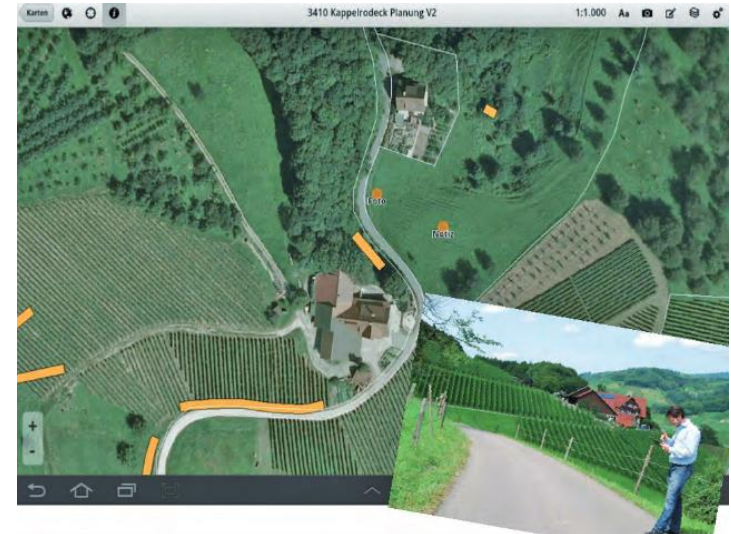
Für jedes Grundstück muss ein Ansprechpartner ermittelt werden, der rechtsverbindliche Erklärungen abgeben kann

- Grundbucheinsicht
- Befragungen vor Ort
- Nachfragen Nachlassgerichte, Einwohnermeldeamt, Archive
- Vertreterbestellung Amtsgericht



Landespflegerische Bestandsaufnahme und Bewertung

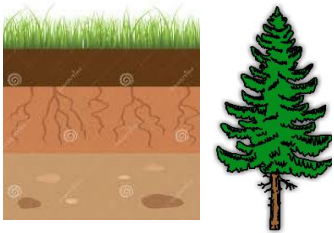
- Auswertung vorhandener landespflegerischer Planungen
- Feststellungen über die Biotop-typen, den Arten- und Biotop-schutz, den landschafts-ökologischen Zustand, das Landschaftsbild
- Beurteilung des Zustandes von Natur und Landschaft
- Landespflegerische Planungsgrundsätze und Entwicklungsziele
- Erörterung / Abstimmung mit anerkannten Naturschutzvereinigungen und Naturschutzbehörde



Zweck der Wertermittlung:

- als Wertbasis zum Austausch von Grundstücken
Wertgleiche Landabfindung: (§ 44 Abs.1 FlurbG)
Jeder Teilnehmer ist für seine Grundstücke unter Berücksichtigung des Landabzuges mit Land vom gleichem Wert abzufinden
- als Grundlage für die Bemessung von Beiträgen (Landabzug, Flurbereinigungskosten)
- als Grundlage für die Festsetzung von Geldausgleichen bei Landverzichten (§ 52 FlurbG)
- als Grundlage für die Festsetzung von Geldausgleichen sowie unvermeidbaren Mehr- oder Minderausweisungen (§ 44 Abs.3 FlurbG)

Unterschiedliche Wertermittlungsverfahren



Land- u. forstwirtschaftlich genutzte Flächen



Bauflächen und Bauland



Aufwuchs, Bauwerke, bauliche Anlagen



Rechte (z.B. Nießbrauch)

Für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke ist das Wertverhältnis in der Regel nach dem **Nutzen** zu ermitteln, den sie bei gemeinüblicher **ordnungsgemäßer** Bewirtschaftung **jedem** Besitzer ohne Rücksicht auf ihre Entfernung vom Wirtschaftshofe oder von der Ortslage nachhaltig gewähren können.

Die Ergebnisse der Bodenschätzung nach dem Bodenschätzungsgesetz von 2007 sind der Wertermittlung zu Grunde zu legen.

Für Bauflächen ist Verkehrswert zu Grunde zu legen



- Wertermittlung erfolgt durch landwirtschaftliche Sachverständige unter Mitwirkung des Vorstandes der TG
- Für land- u. forstwirtschaftliche Grundstücke erfolgt Bewertung nach dem Nutzen bzw. Ertragsfähigkeit
- Grundlage: amtliche Bodenschätzung beim Vermessungs- und Katasteramt
- Tauschwerte nach Klassen
- Jeder Eigentümer erhält Auszug seiner Grundstücke (Nachweis des alten Bestandes)
- Einwendungen werden geprüft; ggfs. Änderung
- Feststellung der Ergebnisse der Wertermittlung
- Rechtsmittel möglich

Ablauf

- 
- **Einleitungstermin**
 - **Wertermittlung im Gelände**
 - **Abschlusstermin**
 - **Offenlage der Wertermittlungsergebnisse mit Anhörungstermin**
 - **Einwendungen**
 - **Nacharbeiten**
 - **Feststellung der Wertermittlung (= Verwaltungsakt)**
 - **Widersprüche / Rechtsbehelfsverfahren**



Ackerschätzungsrahmen



Bodenart

S Sand
SI anlehmiger Sand
IS lehmiger Sand
SL stark lehmiger Sand
sL sandiger Lehm
L Lehm
LT schwerer Lehm
T Ton
Mo Moor

Zustandsstufe

1 allmählicher Übergang der humusreichen Krume zum Untergrund
↓
7 scharfe Grenze zwischen Krume und Untergrund

Entstehung (mineralische Böden)

D Diluvialböden,
z. B. Moränen, Terrassenschotter
etc.; eiszeitliche Entstehung

Al Alluvialböden = Schwemmland,
entstanden nach den Eiszeiten

Lö Lössböden, entstanden durch
Windverfrachtungen

V Verwitterungsböden,
Sonderfall Vg = Trümmer-
oder Gesteinsböden

Beispiel:

L 4 V 63/58

Lehm, Zustandsstufe 4,
Verwitterungsboden,
Bodenzahl 63
Ackerzahl 58
(s. Abb. S. 13)

Arcticshätzungsrahmen

Bodenart	Entscheidung	Zustandsstufe						
		1	2	3	4	5	6	7
S	D		41-34	33-27	26-21	20-16	15-12	11-7
	Al		44-37	36-30	29-24	23-19	18-14	13-9
	V		41-34	33-27	26-21	20-16	15-12	11-7
SI (S/IS)	D		51-43	42-35	34-28	27-22	21-17	16-11
	Al		53-46	45-38	37-31	30-24	23-19	18-13
	V		49-43	42-36	35-29	28-23	22-18	17-12
IS	D	68-60	59-51	50-44	43-37	36-30	29-23	22-16
	Lö	71-63	62-54	53-46	45-39	38-32	31-25	24-18
	Al	71-63	62-54	53-46	45-39	38-32	31-25	24-18
	V		57-51	50-44	43-37	36-30	29-24	23-17
	Vg			47-41	40-34	33-27	26-20	19-12
SL (IS/sL)	D	75-68	67-60	59-52	51-45	44-38	37-31	30-23
	Lö	81-73	72-64	63-55	54-47	46-40	39-33	32-25
	Al	81-73	72-64	63-55	54-47	46-40	39-33	32-25
	V	75-68	67-60	59-52	51-44	43-37	36-30	29-22
	Vg			55-48	47-40	39-32	31-24	23-16
sL	D	84-76	75-68	67-60	59-53	52-46	45-39	38-30
	Lö	92-83	82-74	73-65	64-56	55-48	47-41	40-32
	Al	90-81	80-72	71-64	63-56	55-48	47-41	40-32
	V	85-77	76-68	67-59	58-51	50-44	43-36	35-27
	Vg			64-55	54-45	44-36	35-27	26-18
L	D	90-82	81-74	73-66	65-58	57-50	49-43	42-34
	Lö	100-92	91-83	82-74	73-65	64-56	55-46	45-36
	Al	100-90	89-80	79-71	70-62	61-54	53-45	44-35
	V	91-83	82-74	73-65	64-56	55-47	46-39	38-30
	Vg			70-61	60-51	50-41	40-30	29-19
LT	D	87-79	78-70	69-62	61-54	53-46	45-38	37-28
	Al	91-83	82-74	73-65	64-57	56-49	48-40	39-29
	Vg	87-79	78-70	69-61	60-52	51-43	42-34	33-24
T	D		71-64	63-56	55-48	47-40	39-30	29-18
	Al		74-66	65-58	57-50	49-41	40-31	30-18
	V		71-63	62-54	53-45	44-36	35-26	25-14
	Vg			59-51	50-42	41-33	32-24	23-14
Mo	—		54-46	45-37	36-29	28-22	21-16	15-10

— Ergänzt nach Ziff. 1a Bodschätzungsmeth —

Grünlandschätzungsrahmen

Bodenart	Stufe	Klima	Wasserhältnisse				
			1	2	3	4	5
S	I (45-40)	a	60-51	50-43	42-35	34-28	27-20
		b	52-44	43-36	35-29	28-23	22-16
		c	45-38	37-30	29-24	23-19	18-13
	II (30-25)	a	50-43	42-36	35-29	28-23	22-16
		b	43-37	36-30	29-24	23-19	18-13
		c	37-32	31-26	25-21	20-16	15-10
	III (20-15)	a	41-34	33-28	27-23	22-18	17-12
		b	36-30	29-24	23-19	18-15	14-10
		c	31-26	25-21	20-16	15-12	11-7
IS	I (60-55)	a	73-64	63-54	53-45	44-37	36-28
		b	65-56	55-47	46-39	38-31	30-23
		c	57-49	48-41	40-34	33-27	26-19
	II (45-40)	a	62-54	53-45	44-37	36-30	29-22
		b	55-47	46-39	38-32	31-26	25-19
		c	48-41	40-34	33-28	27-23	22-16
	III (30-25)	a	52-45	44-37	36-30	29-24	23-17
		b	46-39	38-32	31-26	25-21	20-14
		c	40-34	33-28	27-23	22-18	17-11
L	I (75-70)	a	88-77	78-66	65-55	54-44	43-33
		b	80-70	69-59	58-49	48-40	39-30
		c	70-61	60-52	51-43	42-35	34-26
	II (60-55)	a	75-65	64-55	54-46	45-38	37-28
		b	68-59	58-50	49-41	40-33	32-24
		c	60-52	51-44	43-36	35-29	28-20
	III (45-40)	a	64-55	54-46	45-38	37-30	29-22
		b	58-50	49-42	41-34	33-27	26-18
		c	51-44	43-37	36-30	29-23	22-14
T	I (70-65)	a	88-77	76-66	65-55	54-44	43-33
		b	80-70	69-59	58-48	47-39	38-28
		c	70-61	60-52	51-43	42-34	33-23
	II (55-50)	a	74-64	63-54	53-45	44-36	35-26
		b	66-57	56-48	47-39	38-30	29-21
		c	57-49	48-41	40-33	32-25	24-17
	III (40-35)	a	61-52	51-43	42-35	34-28	27-20
		b	54-46	45-38	37-31	30-24	23-16
		c	46-39	38-32	31-25	24-19	18-12
Mo	I (45-40)	a	60-51	50-42	41-34	33-27	26-19
		b	57-49	48-40	39-32	31-25	24-17
		c	54-46	45-38	37-30	29-23	22-15
	II (30-25)	a	53-45	44-37	36-30	29-23	22-16
		b	50-43	42-35	34-28	27-21	20-14
		c	47-40	39-33	32-26	25-19	18-12
	III (20-15)	a	45-38	37-31	30-25	24-19	18-13
		b	41-35	34-28	27-22	21-16	15-10
		c	37-31	30-25	24-19	18-13	12-7

Klima: a = 8,0° C Jahreswärme und darüber; b = 7,9-7,0° C Jahreswärme; c = 6,9-5,7° C Jahreswärme

Grünlandschätzungsrahmen



Bodenart

S Sand
IS lehmiger Sand
L Lehm
T Ton
Mo Moor

Bodenstufe

- I. Keine scharfe Abgrenzung der humusreichen oberen Bodenschichten
- II. Krume wenig humusreich
- III. scharfe Abgrenzung der oberen Bodenschichten, wenig Humus

Klimastufe

- a 8° C Jahreswärme und darüber
- b 7,9 – 7° C "
- c 6,9 – 5,7° C "

Wasserverhältnisse

- 1 frische gesunde Lagen mit gutem Süßgräserbestand
- ↓
- 3 feuchte Lagen ohne stauende Nässe, geringer Sauergräseranteil
- ↓
- 5 nasse bis sumpfige Lagen oder sehr trockene, dürre Standorte

Beispiel:

IS II b 2 46/44

Lehmiger Sand,
Bodenstufe II
Klimastufe b,
Wasserverhältnisse 2,
Grünlandgrundzahl 46
Grünlandzahl 44
(s. Abb. S. 20)

Arcticshätzungsrahmen

Bodenart	Ent- stehung	Zustandsstufe						
		1	2	3	4	5	6	7
S	D		41-34	33-27	26-21	20-16	15-12	11-7
	Al		44-37	36-30	29-24	23-19	18-14	13-9
	V		41-34	33-27	26-21	20-16	15-12	11-7
SI (S/IS)	D		51-43	42-35	34-28	27-22	21-17	16-11
	Al		53-46	45-38	37-31	30-24	23-19	18-13
	V		49-43	42-36	35-29	28-23	22-18	17-12
IS	D	68-60	59-51	50-44	43-37	36-30	29-23	22-16
	Lö	71-63	62-54	53-46	45-39	38-32	31-25	24-18
	Al	71-63	62-54	53-46	45-39	38-32	31-25	24-18
	V		57-51	50-44	43-37	36-30	29-24	23-17
	Vg			47-41	40-34	33-27	26-20	19-12
SL (IS/sL)	D	75-68	67-60	59-52	51-45	44-38	37-31	30-23
	Lö	81-73	72-64	63-55	54-47	46-40	39-33	32-25
	Al	81-73	72-64	63-55	54-47	46-40	39-33	32-25
	V	75-68	67-60	59-52	51-44	43-37	36-30	29-22
	Vg			55-48	47-40	39-32	31-24	23-16
sL	D	84-76	75-68	67-60	59-53	52-46	45-39	38-30
	Lö	92-83	82-74	73-65	64-56	55-48	47-41	40-32
	Al	90-81	80-72	71-64	63-56	55-48	47-41	40-32
	V	85-77	76-68	67-59	58-51	50-44	43-36	35-27
	Vg			64-55	54-45	44-36	35-27	26-18
L	D	90-82	81-74	73-66	65-58	57-50	49-43	42-34
	Lö	100-92	91-83	82-74	73-65	64-56	55-46	45-36
	Al	100-90	89-80	79-71	70-62	61-54	53-45	44-35
	V	91-83	82-74	73-65	64-56	55-47	46-39	38-30
	Vg			70-61	60-51	50-41	40-30	29-19
LT	D	87-79	78-70	69-62	61-54	53-46	45-38	37-28
	Al	91-83	82-74	73-65	64-57	56-49	48-40	39-29
	Vg	87-79	78-70	69-61	60-52	51-43	42-34	33-24
T	D		71-64	63-56	55-48	47-40	39-30	29-18
	Al		74-66	65-58	57-50	49-41	40-31	30-18
	V		71-63	62-54	53-45	44-36	35-26	25-14
	Vg			59-51	50-42	41-33	32-24	23-14
Mo	—		54-46	45-37	36-29	28-22	21-16	15-10

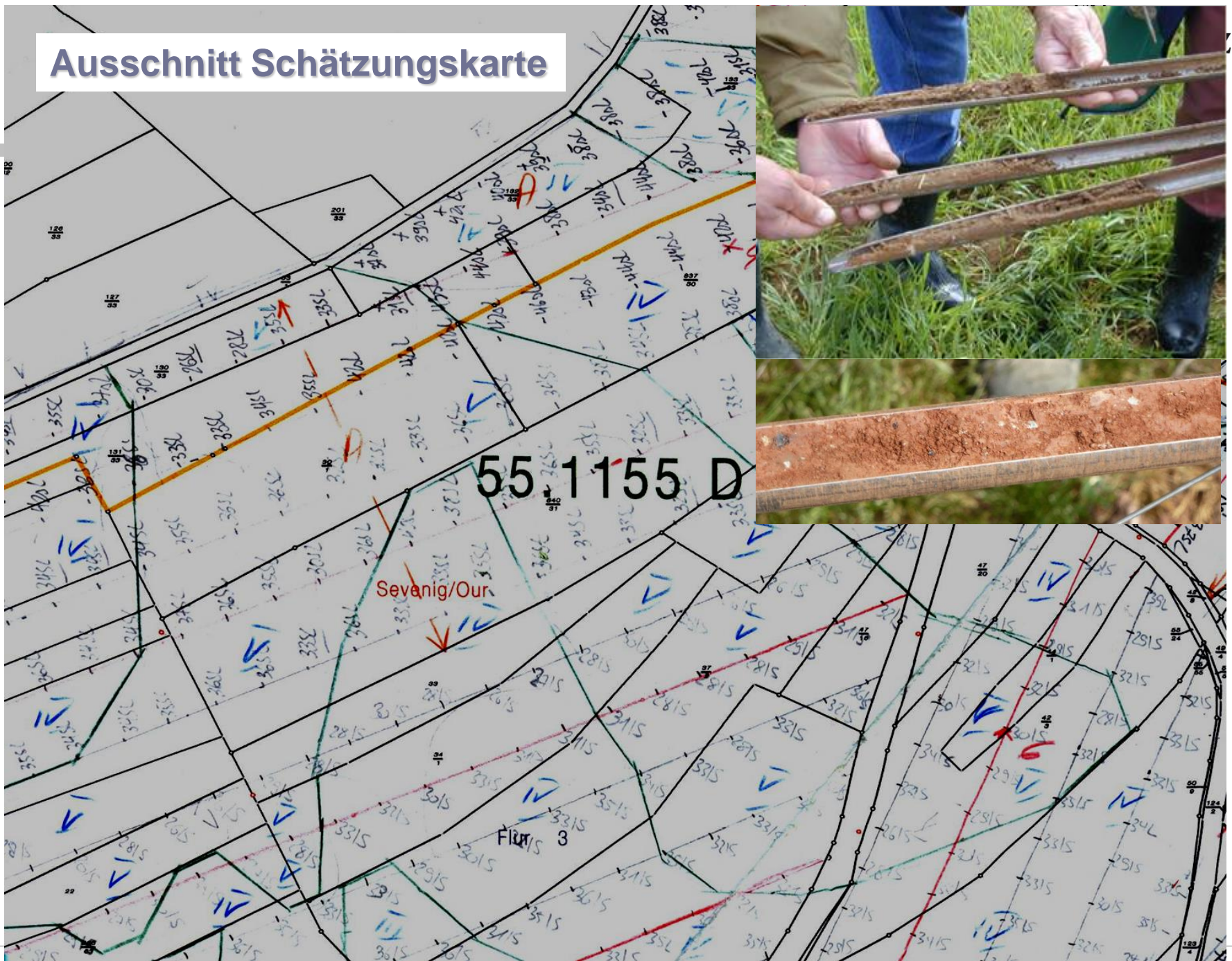
— Ergänzt nach Ziff. 1a Bodschätzungsmeth —

Grünlandschätzungsrahmen

Boden- Art	Stufe	Klima	Wassererhältnisse				
			1	2	3	4	5
S	I (45-40)	a	60-51	50-43	42-35	34-28	27-20
		b	52-44	43-36	35-29	28-23	22-16
		c	45-38	37-30	29-24	23-19	18-13
	II (30-25)	a	50-43	42-36	35-29	28-23	22-16
		b	43-37	36-30	29-24	23-19	18-13
		c	37-32	31-26	25-21	20-16	15-10
	III (20-15)	a	41-34	33-28	27-23	22-18	17-12
		b	36-30	29-24	23-19	18-15	14-10
		c	31-26	25-21	20-16	15-12	11-7
IS	I (60-55)	a	73-64	63-54	53-45	44-37	36-28
		b	65-56	55-47	46-39	38-31	30-23
		c	57-49	48-41	40-34	33-27	26-19
	II (45-40)	a	62-54	53-45	44-37	36-30	29-22
		b	55-47	46-39	38-32	31-26	25-19
		c	48-41	40-34	33-28	27-23	22-16
	III (30-25)	a	52-45	44-37	36-30	29-24	23-17
		b	46-39	38-32	31-26	25-21	20-14
		c	40-34	33-28	27-23	22-18	17-11
L	I (75-70)	a	88-77	78-66	65-55	54-44	43-33
		b	80-70	69-59	58-49	48-40	39-30
		c	70-61	60-52	51-43	42-35	34-26
	II (60-55)	a	75-65	64-55	54-46	45-38	37-28
		b	68-59	58-50	49-41	40-33	32-24
		c	60-52	51-44	43-36	35-29	28-20
	III (45-40)	a	64-55	54-46	45-38	37-30	29-22
		b	58-50	49-42	41-34	33-27	26-18
		c	51-44	43-37	36-30	29-23	22-14
T	I (70-65)	a	88-77	76-66	65-55	54-44	43-33
		b	80-70	69-59	58-48	47-39	38-28
		c	70-61	60-52	51-43	42-34	33-23
	II (55-50)	a	74-64	63-54	53-45	44-36	35-26
		b	66-57	56-48	47-39	38-30	29-21
		c	57-49	48-41	40-33	32-25	24-17
	III (40-35)	a	61-52	51-43	42-35	34-28	27-20
		b	54-46	45-38	37-31	30-24	23-16
		c	46-39	38-32	31-25	24-19	18-12
Mo	I (45-40)	a	60-51	50-42	41-34	33-27	26-19
		b	57-49	48-40	39-32	31-25	24-17
		c	54-46	45-38	37-30	29-23	22-15
	II (30-25)	a	53-45	44-37	36-30	29-23	22-16
		b	50-43	42-35	34-28	27-21	20-14
		c	47-40	39-33	32-26	25-19	18-12
	III (20-15)	a	45-38	37-31	30-25	24-19	18-13
		b	41-35	34-28	27-22	21-16	15-10
		c	37-31	30-25	24-19	18-13	12-7

Klima: a = 8,0° C Jahreswärme und darüber; b = 7,9-7,0° C Jahreswärme; c = 6,9-5,7° C Jahreswärme

Ausschnitt Schätzungskarte



Aufstellen des Wertermittlungsrahmens

- Aufführen aller im Verfahrensgebiet vorkommenden Nutzungsarten
- Festlegen der Wertklassen für die einzelnen Nutzungsarten
- Ermitteln der Wertzahlen für jede Klasse
- Festlegung von Grundsätzen für Zu- und Abschläge
- Festlegen des Kapitalisierungsfaktors

Grundlagenphase

Wertermittlung



Rheinland-Pfalz

Dienstleistungszentrum
Ländlicher Raum Eifel

Wertertermittlungsrahmen

Nutzungsarten und Wertermittlungsklassen Idenheim und Idesheim		Werteinheiten je ar	Acker bzw. Grünlandzahl
Acker, Grünland	I	15	61 und darüber
	II	14	54-61
	III	13	47-54
	IV	12	41-47
	V	11	35-41
	VI	9	29-35
	VII	7	29 und weniger
Hutung	I	5	
	II	3	
	III	1	
Holzung	I	7	
	II	5	
	III	3	
	IV	1	
Gebäude- und Freiflächen, Gewerbeflächen, Erholungsflächen		0	Verrechnung über Verkehrswert
Landes- u. Kreisstraße, Gemeindestraße, bef. Wege, Wasserfläche		0	— " —

Bewertungsrahmen in Flurbereinigungsverfahren

- Wertermittlungsrahmen: System von relativen Wertverhältniszahlen pro ar
- Bodenwerte werden in relativen Wertverhältniszahlen ausgedrückt – Bodenwertermittlung erfolgt flächendeckend
- Bei Tausch in eine andere Wertklasse ergeben sich Flächenzu- und -abgänge

DLR Eifel

Flurbereinigungsbehörde

PNR: 51024

Verfahren: Kirchspiel Bodenbach

(bei Rückfragen bitte angeben)

Wertermittlungsrahmen

Blatt: 1

Stand: 26.01.2006

Nutzungsart	Abk.	NKZ	Werteinheiten je Ar						
			1	2	3	4	5	6	7
Ackerland	A	1	15	14	13	12	11	9	7
Grünland	GR	3	15	14	13	12	11	9	7
Holzung	H	6	7	5	3	1			
Hutung	Hu	7	5	3	2				
Gebäude- und Freifläche	GF	9	0						
Gebäude- und Freifläche für Gewer.	GFGL	11	0						
Gebäude- und Freifläche zur Erhol.	GFE	12	0						
Landesstrasse	L	16	0						
Kreisstrasse	K	17	0						
Strasse	S	18	0						
Weg	WEG	19	0						
Wasserfläche	WA	21	0						

Flächenveränderungen durch Bodenklassenverschiebungen



Klasse	1=15WE	2=14WE	3=13WE	4=12WE	5=11WE	6 =9 WE	7 =7 WE
1	1,00	1,07	1,15	1,25	1,36	1,67	2,14
2	0,93	1,00	1,08	1,17	1,27	1,56	2,00
3	0,87	0,93	1,00	1,08	1,18	1,44	1,86
4	0,80	0,86	0,92	1,00	1,09	1,33	1,71
5	0,73	0,79	0,85	0,92	1,00	1,22	1,57
6	0,60	0,64	0,69	0,75	0,82	1,00	1,29
7	0,47	0,50	0,54	0,58	0,64	0,78	1,00

Weitere Grundlagen

- Bauleitplanung der Gemeinde
- Schutzgebiete (z.B. Naturschutzgebiete, Wasserschutzgebiete etc.)
- Planungen Dritter (z.B. Straßenplanungen)
- weitere



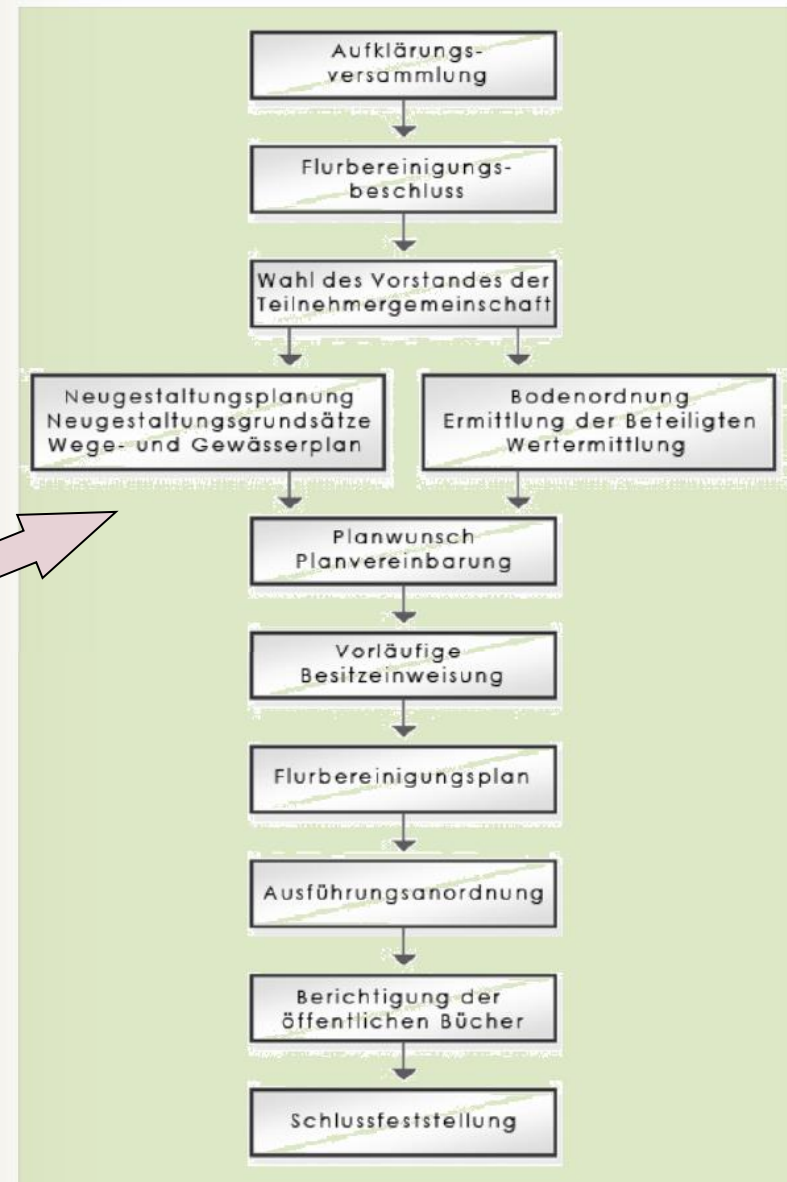
Grundlagenphase

- Alle Beteiligten stehen fest
- Wertermittlung steht fest
- Planerische Grundlagen liegen vor

➤ Planung kann beginnen

Ablauf eines Flurbereinigungsverfahrens

(schematisch)



Planungsphase

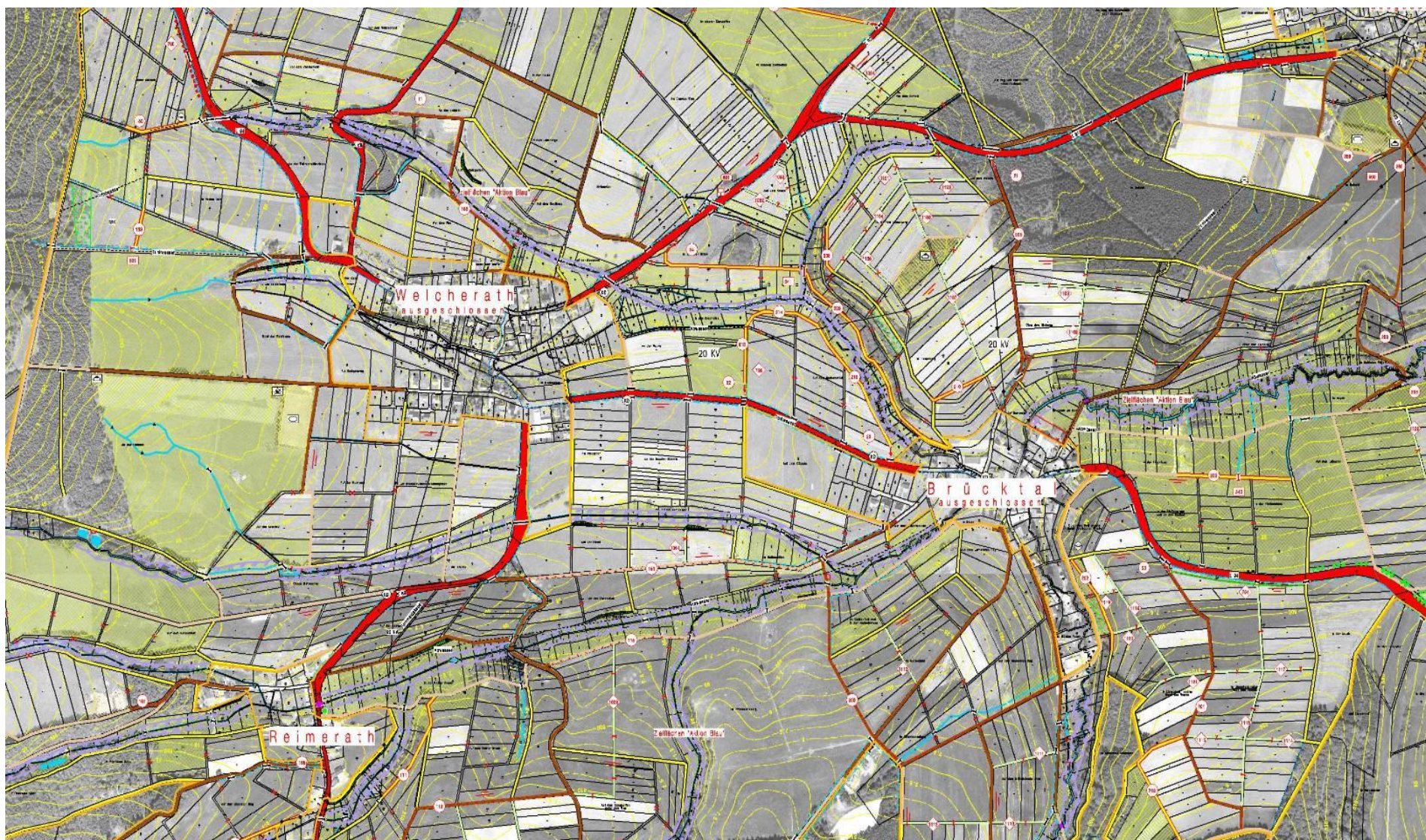
- Aufstellung des **Planes nach § 41** FlurbG bzw. des Anlagenplanes und Finanzierungsplan
- Gestaltung der Landabfindung und Aufstellung des **Flurbereinigungsplanes**

Wege- und Gewässerplan – Plan nach § 41 FlurbG



Rheinland-Pfalz

Dienstleistungszentrum
Ländlicher Raum Eifel



Aufstellung des Planes nach § 41 FlurbG (Wege und Gewässerplan) oder des Anlagenplanes



- Im Benehmen mit dem Vorstand
- Planung der gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen (z.B. neues Wegenetz, Schlaggrößen, Schlaglängen, waaserwirtsch. u. landespfl. Maßnahmen etc.)
- Eingriffsbeurteilung, UVP, Natura2000; Artenschutz, Ständige Abstimmung mit TöB
- Erörterungstermin (Ausschlusswirkung)
- Planfeststellungsverfahren, Plangenehmigung oder Einzelgenehmigung nach Fachgesetz
- Schafft „Baurecht“

- Zeitgleich erfolgt Aufstellung des Finanzierungsplanes
»Neu ab 2012: Absenkung der Förderhöchstgrenze
- Genehmigung durch ADD
- Ab diesem Zeitpunkt kann mit dem Ausbau der gemeinschaftlichen Anlagen begonnen werden
- Vertiefende Vorträge zum Plan § 41 und zur Finanzierung:
H. Stumm u. H. Vogelgesang

Vermessungstechnische Arbeiten

- Entweder auf Grundlage des vorhandenen Katasternachweises oder
- Neuvermessung
- Luftbildmessung mit PUDIG (Punkt Digitalisierung)
- GPS-Messungen
- Vermessung der Gebietsgrenze
- terrestrische Ergänzungsmessungen in der Ortschaft
- Ortslagenregulierung und Aufmessung



Bosshardt-Zeiss
Reduktions-
tachymeter



Code-Theodolit



Zeiss: Reg Elta 14



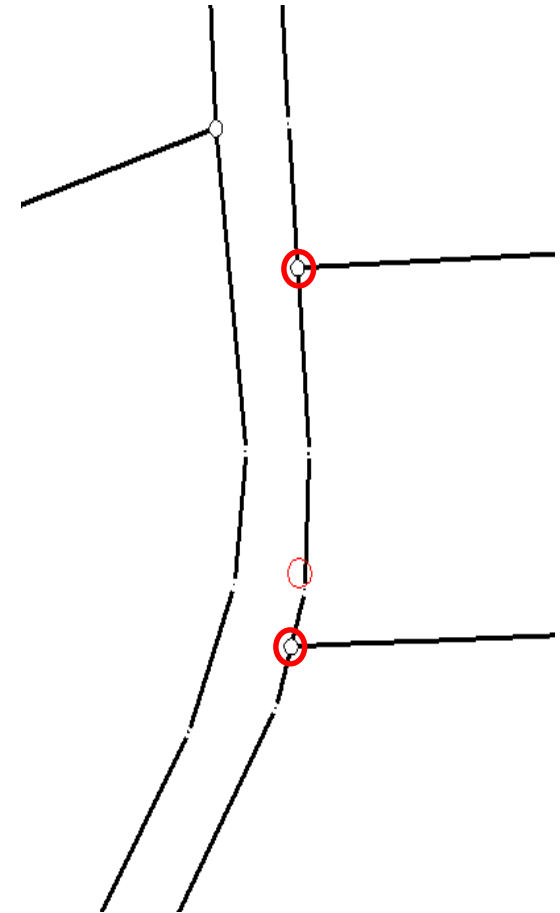
Zeiss: ELTA-
Reihe



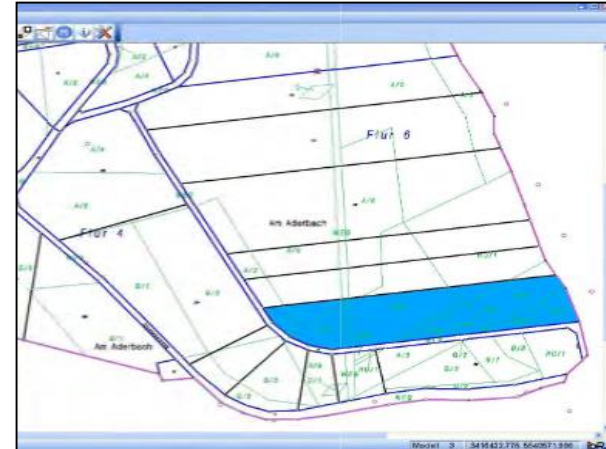
Zeiss:
Trimble

Abmarkung

- Grenzpunkte werden i.d.R. nur abgemarkt, wenn dies zur Kennzeichnung von Grenzen zwischen Grundstücken verschiedener Bewirtschafter zweckmäßig ist.
- Die übrigen Grenzpunkte können auf Antrag für 60,- € pro Grenzpunkt abgemarkt werden



- Nach vollständiger Vermessung entsteht **Zuteilungskarte**



- **Berechnung des Landabzuges**
 - » Abzug für gemeinschaftliche und öffentliche Anlagen
(Ø 3 – 5 % im DLR Eifel)
- **Berechnung des Abfindungsanspruches**
- **Planwunschtermin**
 - » Einzelverhandlung mit Eigentümern
(Zuteilung, Pacht, Verzicht, usw.)
- **möglichst Planvereinbarung**

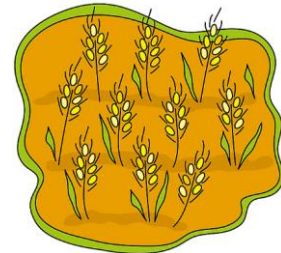


Planung der Neuzuteilung

- **Zuständig nur DLR, keine Beteiligung des TG-Vorstandes !!!**

Abfindungsgrundsätze FlurbG: **Wertgleiche Landabfindung:**

- Jeder Teilnehmer ist unter Berücksichtigung der Landabzüge für seine alten Grundstücke mit Land von gleichem Wert abzufinden.
- Bei der Bemessung der Landabfindung ist die Wertermittlung zugrunde zu legen.
- Die betriebswirtschaftlichen Verhältnisse aller Teilnehmer sind gegeneinander abzuwägen.
- Es sind alle Umstände zu berücksichtigen, die auf Ertrag, Benutzung und Verwertung wesentlichen Einfluss haben.
- Großzügige Zusammenlegung: Die Landabfindungen müssen in möglichst großen Grundstücken ausgewiesen werden



noch Abfindungsgrundsätze:

- **Landabfindung soll in Nutzungsart, Beschaffenheit, Bodengüte und Entfernung vom Wirtschaftshof/ Ortslage den alten Grundstücken entsprechen, soweit es mit einer großzügigen Zusammenlegung nach neuzeitlichen betriebswirtschaftlichen Erkenntnissen vereinbar ist**
- **Grundstücke müssen durch Wege zugänglich gemacht werden**
- **Unvermeidbare Mehr- oder Minderausweisung sind in Geld auszugleichen.**
- **Ausweisung der Landabfindung durch Austausch in andere Flurbereinigungsverfahren möglich**
- **völlige Änderung der Betriebsstruktur bedarf Zustimmung**



- Ggfls. ergänzender Planwunschtermin und **Rohplanvorlage**
- **Übertragung Neuzuteilung in die Örtlichkeit durch Verpfählung der neuen Grenzpunkte**
- **Möglichst Verzicht auf Abmarkung landwirtschaftlicher Flächen**
- **Kartenauszug für Beteiligte**



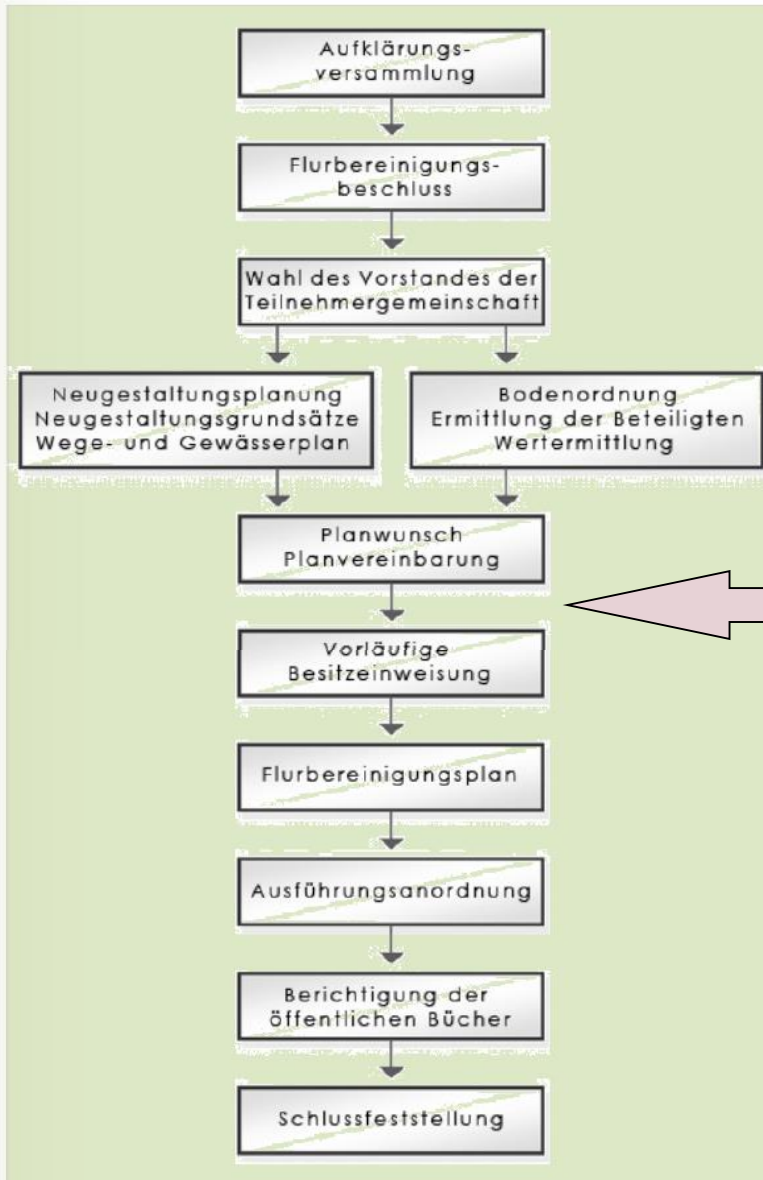
Ablauf eines Flurbereinigungsverfahrens

(schematisch)



Rheinland-Pfalz

Dienstleistungszentrum
Ländlicher Raum Eifel



Planungsphase

Beginn Vollzugsphase

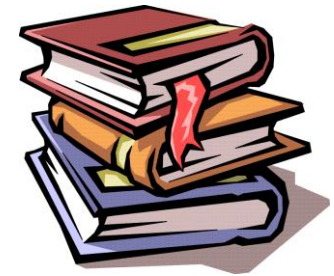
Vorläufige Besitzeinweisung

- Übergang von Besitz und Nutzen
- I.d.R. bereits vor Bekanntgabe Flurbereinigungsplan
- Kein Eigentumsübergang
- Überleitungsbestimmungen
- Landwirtschaftliche Betriebsdatenbank LBD berichtigen wegen Prämienanpassung



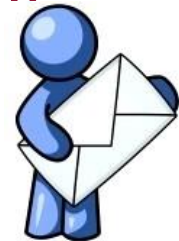
Aufstellung des Flurbereinigungsplanes

- fasst die Ergebnisse des gesamten Verfahrens zusammen
- enthält die neue Landzuteilung
- enthält alle rechtliche Regelungen



Bekanntgabe des Flurbereinigungsplanes

- Jeder Teilnehmer erhält Auszug der Neuzuteilung (Nachweis des neuen Bestandes)
- Anhörungstermin § 59 FlurbG
- Erläuterung der neuen Feldeinteilung
- Rechtsmittel im Termin oder innerhalb zwei Wochen





(vorzeitige) Ausführungsanordnung

- Wenn Flurbereinigungsplan unanfechtbar
- Vorzeitig, wenn Widersprüche abgegeben an Spruchstelle für Flurbereinigung bei der ADD
- **Eigentumsübergang: Neuer Rechtszustand tritt an die Stelle des bisherigen**
- Keine Änderung der Planung mehr möglich

Herstellung der gemeinschaftlichen Anlagen

- Wege(-rück)bau, Planinstandsetzung,
- Landespflege, Gewässer und sonstige Maßnahmen
- TG als Träger beschließt jährliches Ausbauprogramm auf Basis des WuG-Planes
- Jahresprogramme steuern Ablauf und Finanzierung
- Aufsicht durch DLR
- **Übergabe der gemeinschaftlichen Anlagen in die Unterhaltung der Gemeinde**
- → eigener Vortrag: H. Wagner Bauausführung



Vollzugsphase

Unanfechtbarkeit des Flurbereinigungsplanes feststellen

- Zeitweise Einschränkungen des Eigentums
enden

Berichtigung der öffentlichen Bücher

- Grundbuchberichtigung
- Katasterberichtigung
- Andere öffentliche Bücher
(Wasserbuch, Baulastenverzeichnis,
Denkmalbuch,.....)



Finanzielle Abwicklung

Kassengeschäfte der TG werden durch VTG erledigt

→ **eigener Vortrag: H. Zürker**

- Kostenabrechnung Herstellung gemeinschaftlicher Anlagen
- Abwicklung der Geldausgleiche (Mehr-, Minderausweisung, Verzicht)
- Beitragsveranlagung und Beitragsabwicklung
§ 19 FlurbG
- Abruf der öffentlichen Mittel
- Verwendungsnachweisprüfung durch DLR



Schlussfeststellung

- Ausführung nach dem Flurbereinigungsplan ist bewirkt
- Den Beteiligten stehen keine Ansprüche mehr zu, die im Flurbereinigungsverfahren hätten berücksichtigt werden müssen
- Mit Zustellung der unanfechtbaren Schlussfeststellung an TG - Vorsitzenden ist Flurbereinigungsverfahren beendet
- Teilnehmergemeinschaft erlischt, wenn ihre Aufgaben in der Schlussfeststellung für abgeschlossen erklärt sind.



DANKE FÜR IHRE
AUFMERKSAMKEIT