



DIE REGIERUNGSPRÄSIDENTIN

## **Geplante Flurbereinigung Wachtberg**

**Verbesserung der Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Forstwirtschaft**

**Aufklärungsversammlung gemäß § 5 Flurbereinigungsgesetz für die voraussichtlich beteiligten Grundstückseigentümer**

Wachtberg, 20.11.2017



## Gegenstand des Aufklärungstermins

AUFKLÄRUNG der Grundstückseigentümer über:

- den Anlass und die Ziele des Flurbereinigungsverfahrens „**Wachtberg**“,
- die Verfahrensabgrenzung,
- die Kosten/ Finanzierung der Flurbereinigung,
- den Ablauf des Flurbereinigungsverfahrens,
- und die Besonderheiten des vereinfachten Flurbereinigungsverfahrens nach den Sonderbestimmungen des § 86 Flurbereinigungs-gesetz.



## Anlass für die Einleitung

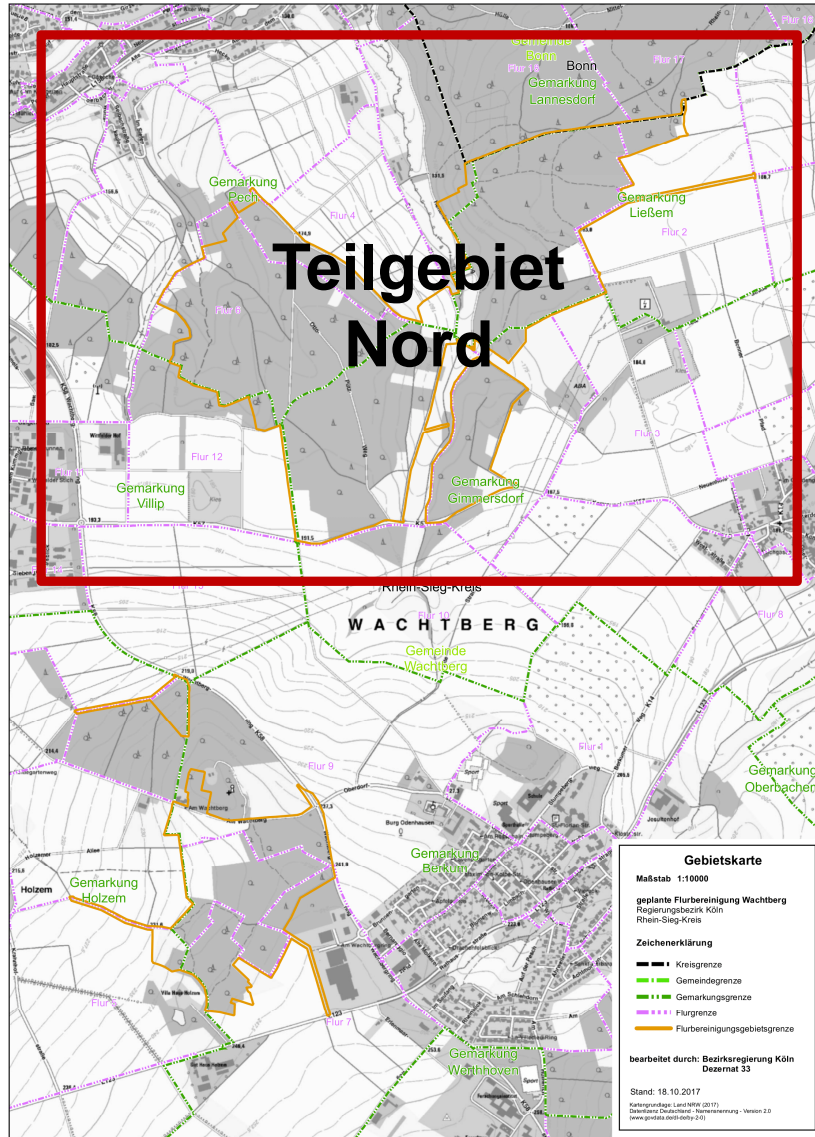
Anregung der Forstbetriebsgemeinschaft Drachenfelder Ländchen sowie des Regionalforstamtes Rhein-Sieg-Erft (Landesbetrieb Wald und Holz):

- Erschwerte Bewirtschaftung der Waldflurstücke durch langen und schmalen Zuschnitt,
- Grenzen der einzelnen Parzellen vor Ort schwer erkennbar (Kataster überwiegend aus 1930er Jahren),
- Binnenerschließung für Holzverbringung ist mangelhaft.





# Geplantes Verfahrensgebiet



- insgesamt ca. 142 ha
- Teilgebiet Nord: ca. 112 ha

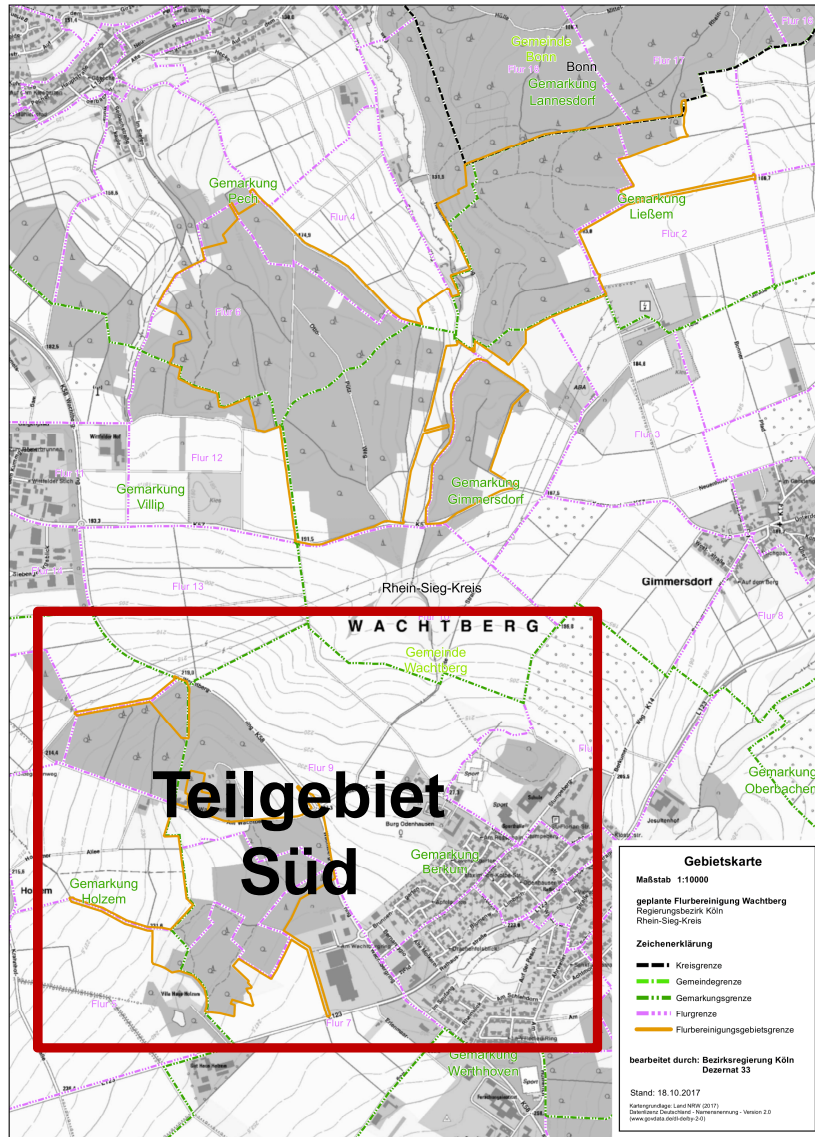


# Geplantes Verfahrensgebiet Teilgebiet Nord





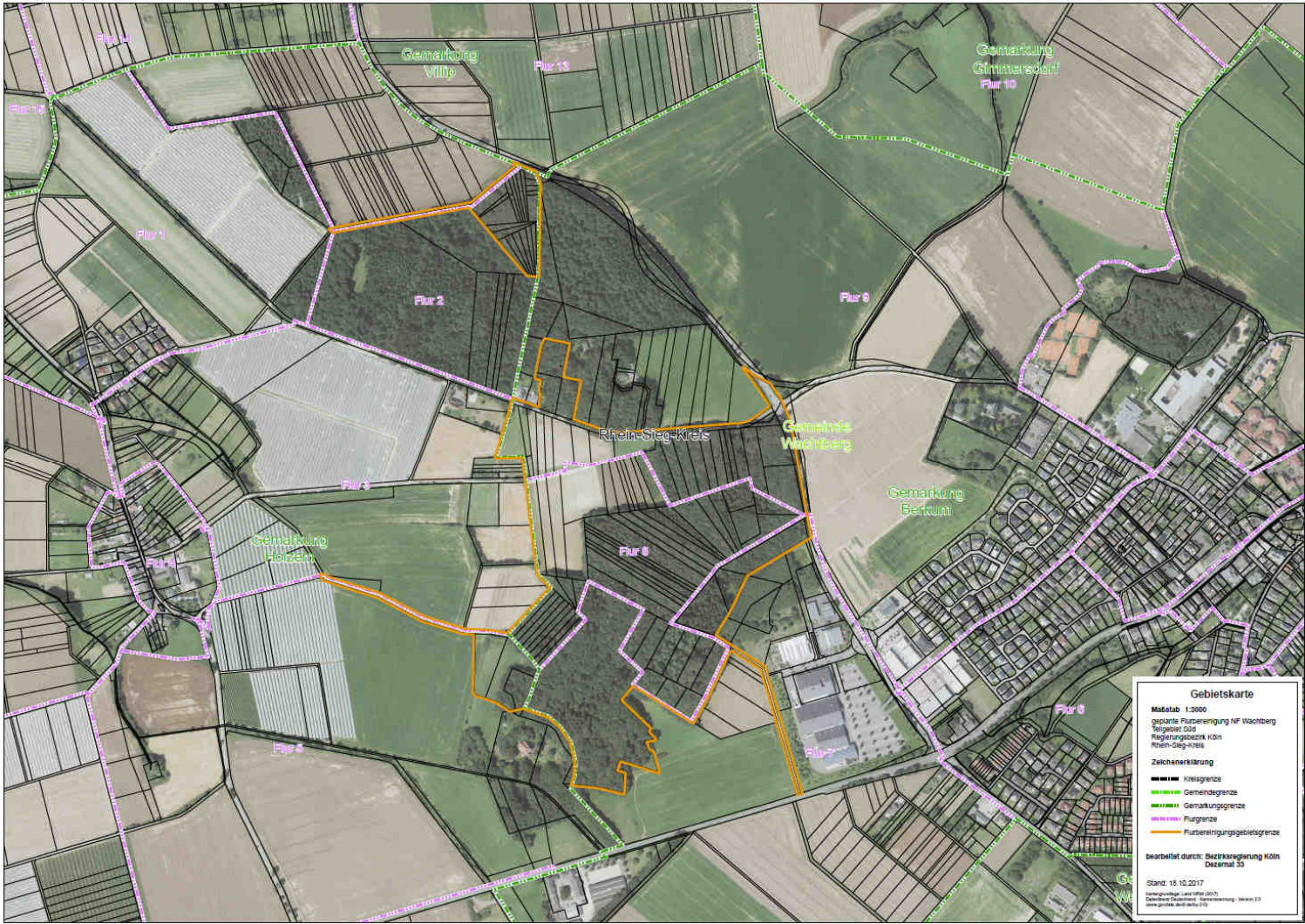
# Geplantes Verfahrensgebiet



- insgesamt ca. 142 ha
- Teilgebiet Süd: ca. 30 ha



# Geplantes Verfahrensgebiet Teilgebiet Süd





# Anlass der Flurbereinigung (1)

- kleinparzellierter, zersplitterter und ungünstig geformter privater Waldbesitz mit vielfach unbekanntem Grenzen und ungeklärten Rechtsverhältnissen

## Ziele der Flurbereinigung

- Eigentümerermittlung,
- Erschließung aller Flurstücke und Orientierung der Besitzstruktur am neuen Wegenetz,
- Zusammenlegung der zersplitterten Besitzstände,
- Neuvermessung und Abmarkung der Flurstücke.

**Beachtung des Grundsatzes der wertgleichen Landabfindung!**





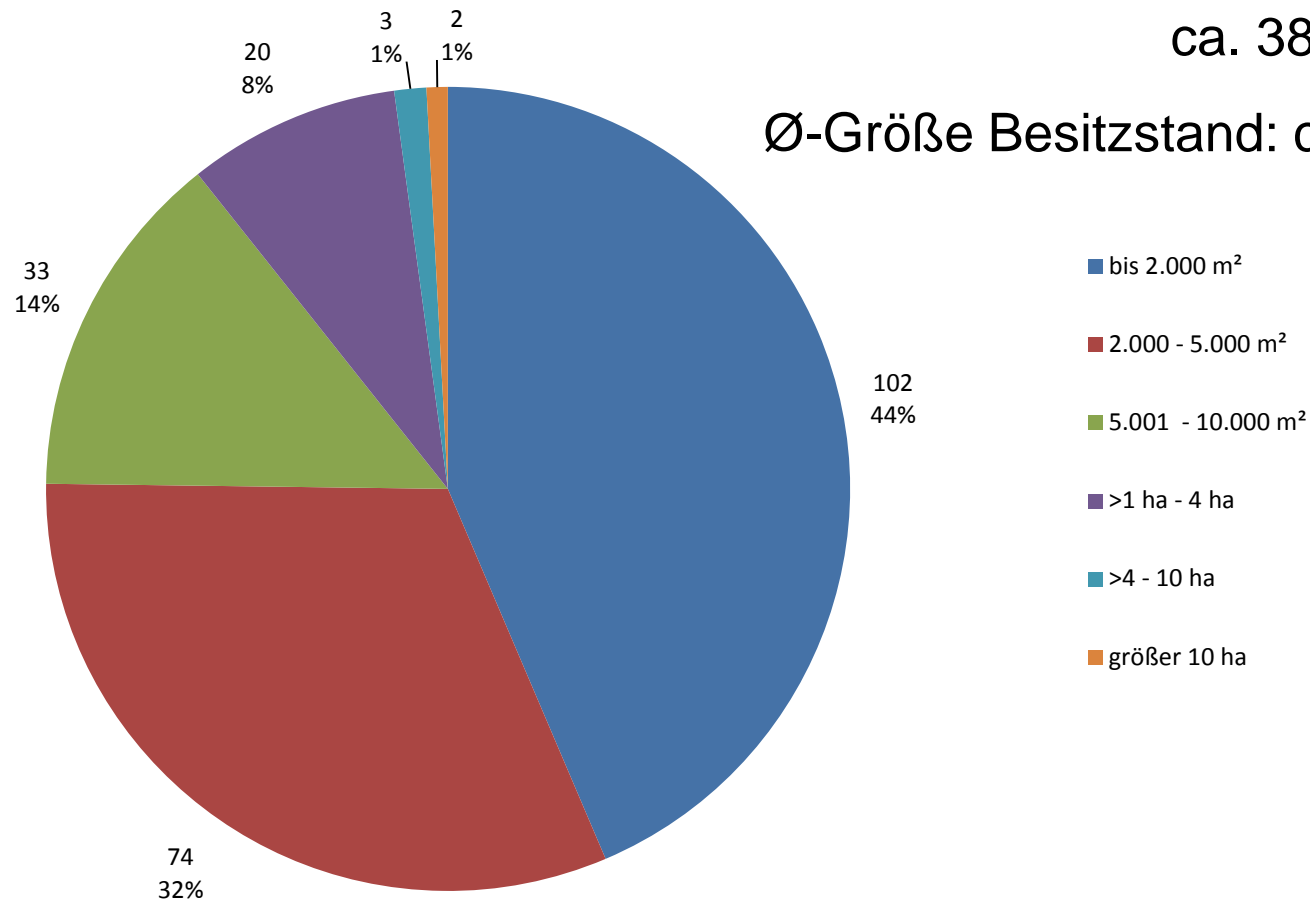


# Statistik – Verteilung der Besitzstände

ca. 234 Besitzstände (Ordnungsnummern)

ca. 380 Personen

Ø-Größe Besitzstand: ca. 6.000 m<sup>2</sup>



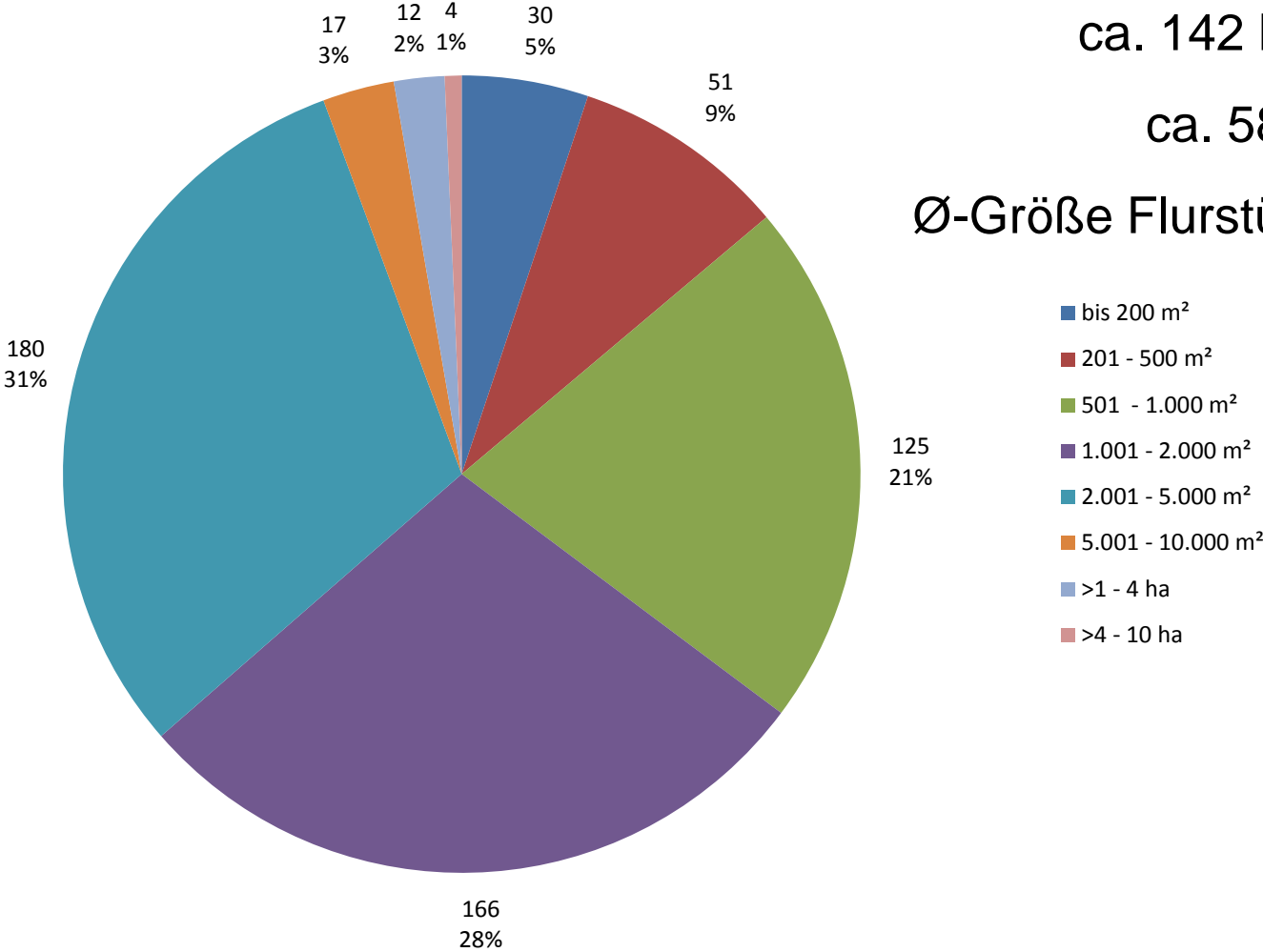


# Statistik – Verteilung der Grundstücksgrößen

ca. 142 ha insgesamt

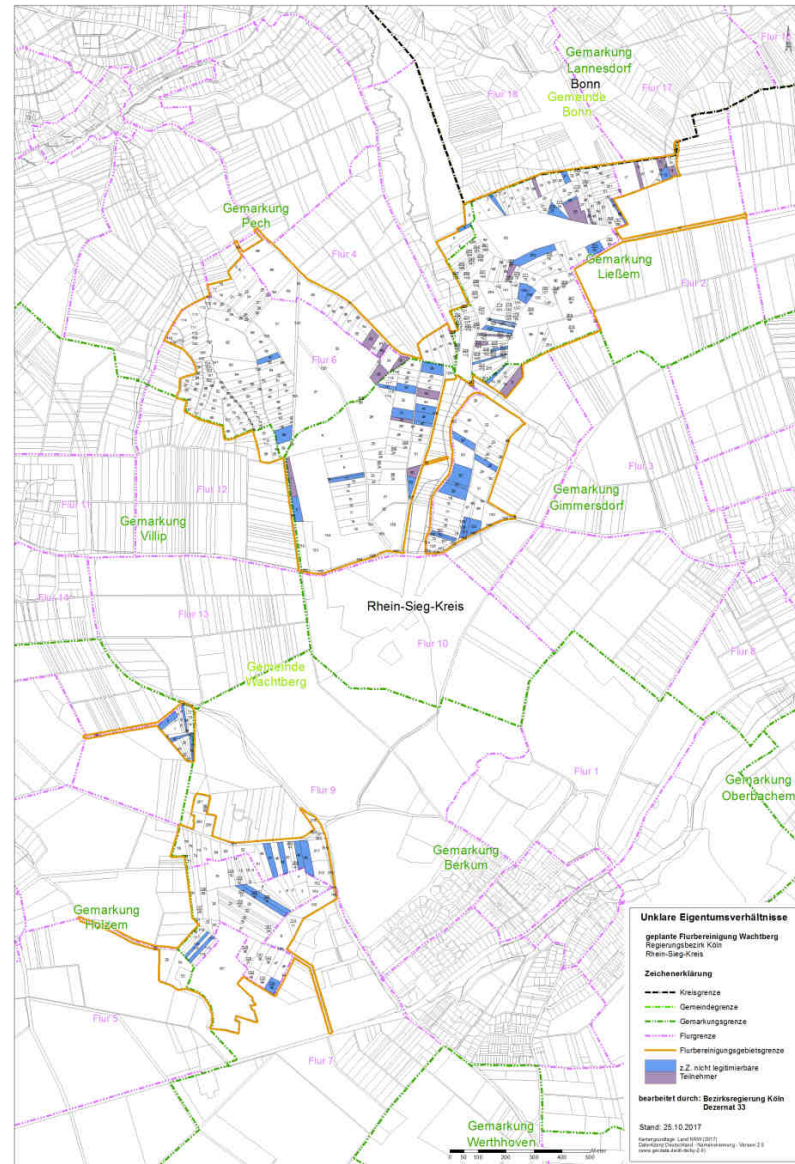
ca. 585 Flurstücke

Ø-Größe Flurstück: 2.400 m<sup>2</sup>





# Nicht geklärte Eigentumsverhältnisse





## Anlass der Flurbereinigung (2)

- unzureichendes Wirtschaftswegenetz für Forstbewirtschaftung

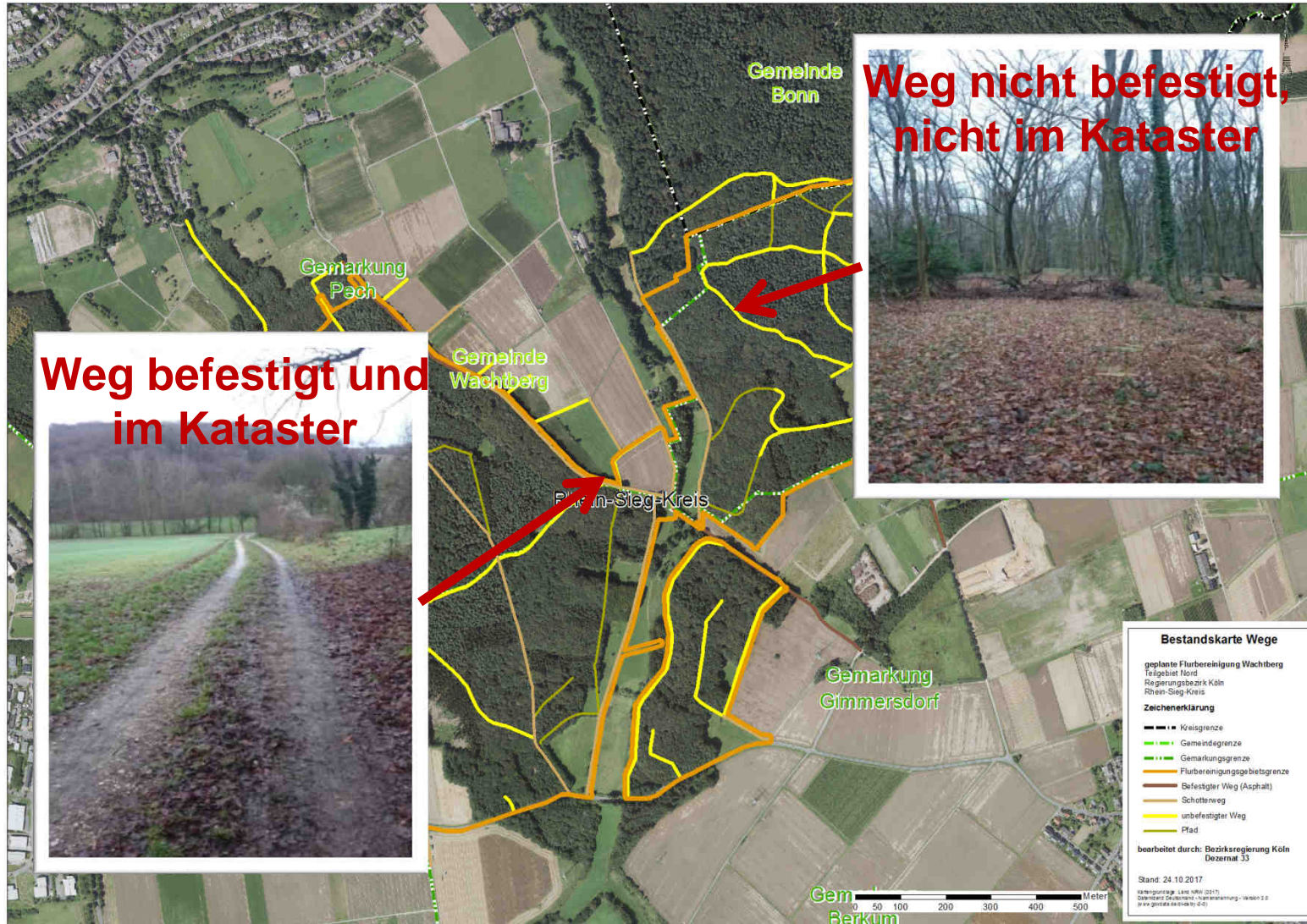
### Ziele der Flurbereinigung

- Schaffung eines zeitgemäßen Wegenetzes, vorwiegend durch Ausbau, Fahrwege für LKW geeignet,
  - Wegekronen ca. 4,5 m, wassergebundener Schotterbau,
  - Achslast 11,5 t,
  - zusätzliche Betriebswege (Rückewege) nach Bedarf,
  - Schaffung von Holzlagermöglichkeiten,
- Anschluss an das vorhandene Straßennetz.





# Bestandsaufnahme der Wege

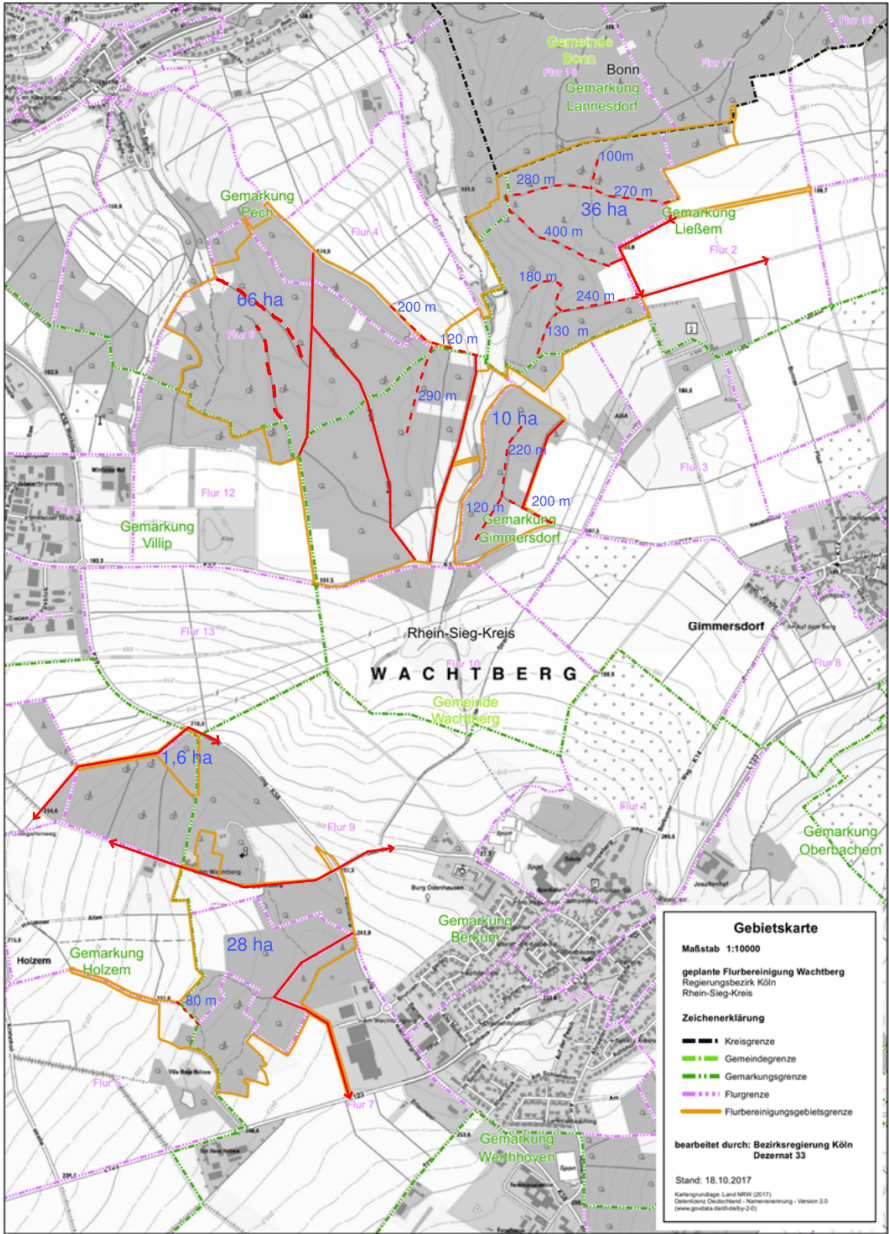




# Bestandsaufnahme des sonstigen vorhandenen Wegenetzes



# Wegenetzentwurf





## Weitere Vorteile einer Flurbereinigung

- flexible Anpassung der Verfahrensgrenze,
- vereinfachte „Verkaufsmöglichkeiten“ durch Landverzichtserklärung (§ 52 Flurbereinigungsgesetz),
- Aufteilung von Erbengemeinschaften möglich (§ 48 Flurbereinigungsgesetz),
- kostengünstige Vermessung.





# Kosten der Flurbereinigung

- **Verfahrenskosten:**
  - Personalkosten,
  - Sach- und Dienstleistungskosten,
  - **übernimmt das Land Nordrhein-Westfalen.**
- **Ausführungskosten:**
  - Herstellung der gemeinschaftlichen Anlagen (inkl. Kompensation),
  - Vermessungsnebenkosten, Abmarkung,
  - Wertermittlung,
  - **zahlt die Teilnehmergeinschaft,**
  - **wird gefördert durch Zuschüsse vom Land (GAK-Mittel).**



## Geschätzte Ausführungskosten

• Vermessung, Wertermittlung, sonstige Kosten	125.000 €
• Wegebau (5 km)	215.000 €
• Kompensationsmaßnahmen für Wegebau	45.000 €
<hr/>	
	385.000 €

- 70 % Zuschüsse durch Land
- 30 % Eigenleistung der Teilnehmergeinschaft

### **Eigenleistung der Teilnehmer Teilgebiet (Nord):**

Waldflächen ~ 1.000 €/ha ~ 100 €/1.000 m<sup>2</sup>

### **Eigenleistung der Teilnehmer Teilgebiet (Süd):**

Waldflächen ~ 850 €/ha ~ 85 €/1.000 m<sup>2</sup>



## Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.

### Dezernentin

Katrin Rosenberg

Telefon: + 49 (0) 221 - 147 - 3184

eMail: [katrin.rosenberg@bezreg-koeln.nrw.de](mailto:katrin.rosenberg@bezreg-koeln.nrw.de)

Bezirksregierung Köln

Dezernat 33 – Ländliche Entwicklung, Bodenordnung  
50606 Köln

Dienstgebäude: Blumenthalstr. 33, 50670 Köln

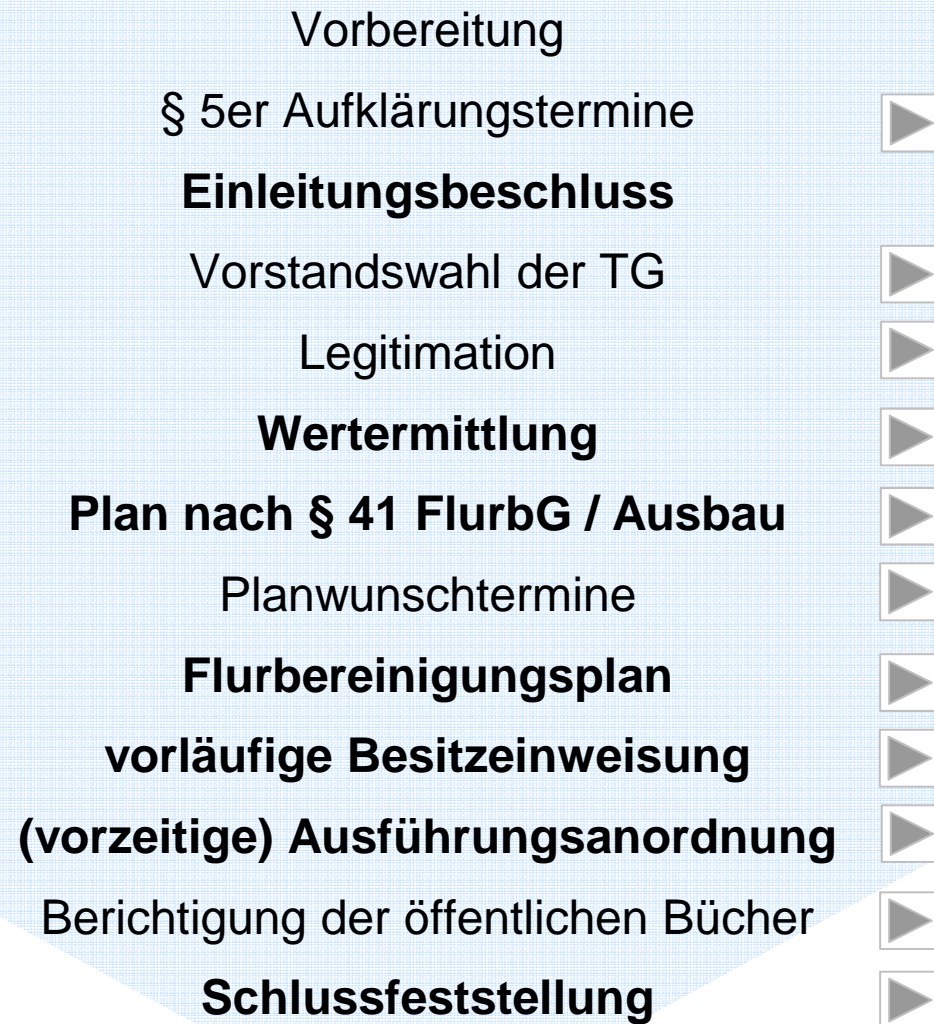
Telefax: + 49 (0) 221 - 147 - 4181

Internet: [www.bezreg-koeln.nrw.de](http://www.bezreg-koeln.nrw.de)





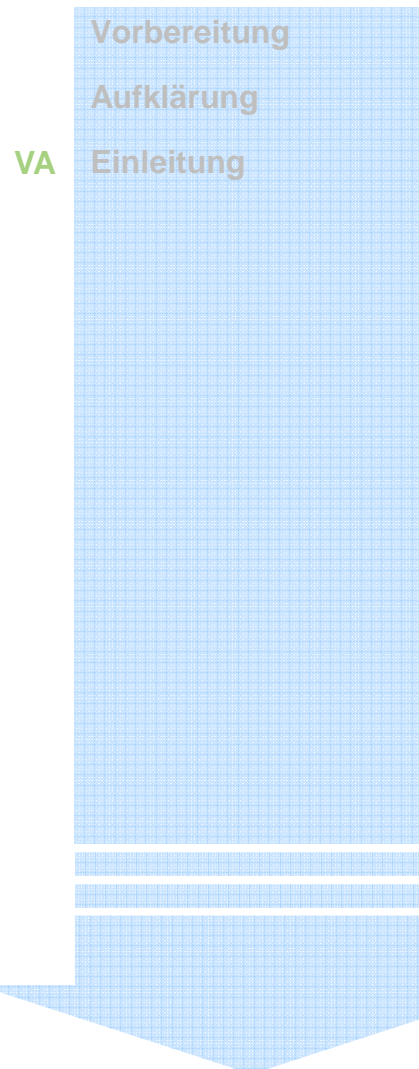
# Ablauf Flurbereinigungsverfahren



in **fett**: Verwaltungsakt (VA)



# Vorbereitung und Einleitung

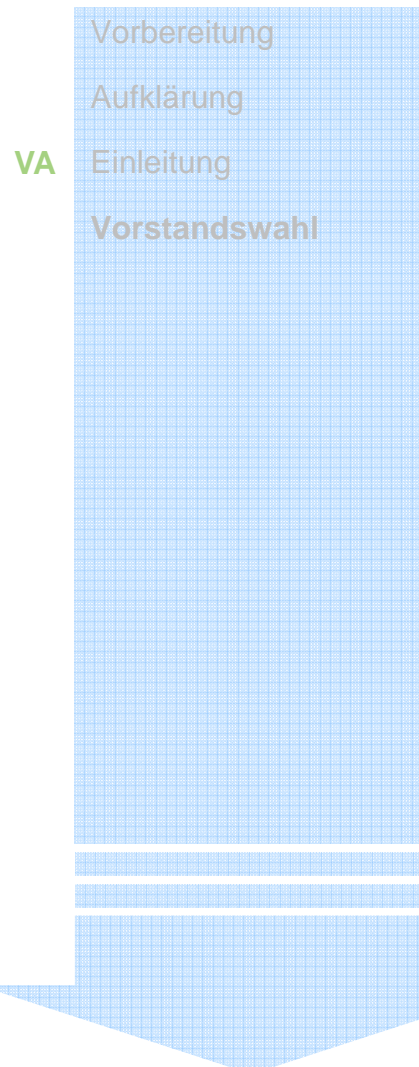


- Vorabstimmungen
- Aufklärung nach § 5 FlurbG:  
Ziele, Gebietsabgrenzung, Kosten, Verfahrensablauf
- Flurbereinigungsbeschluss (VA)
- Erlass durch Flurbereinigungsbehörde
- Flurbereinigungsgebiet steht fest
- Teilnehmergeinschaft (TG) entsteht
- Veränderungssperre gem. § 34 FlurbG





# Vorstandswahl



- TG = Körperschaft des öffentlichen Rechts
- Teilnehmer wählen Vorstand (in Teilnehmersversammlung)
- Vorstand wählt Vorsitzenden
- Vorstandsvorsitzender vertritt TG
- Vorstand wirkt u.a. mit bei
  - Wertermittlung
  - Wegenetzplanung (Plan nach § 41 FlurbG)
  - Hebung der Geldbeiträge





# Legitimation

VA

Vorbereitung

Aufklärung

Einleitung

Vorstandswahl

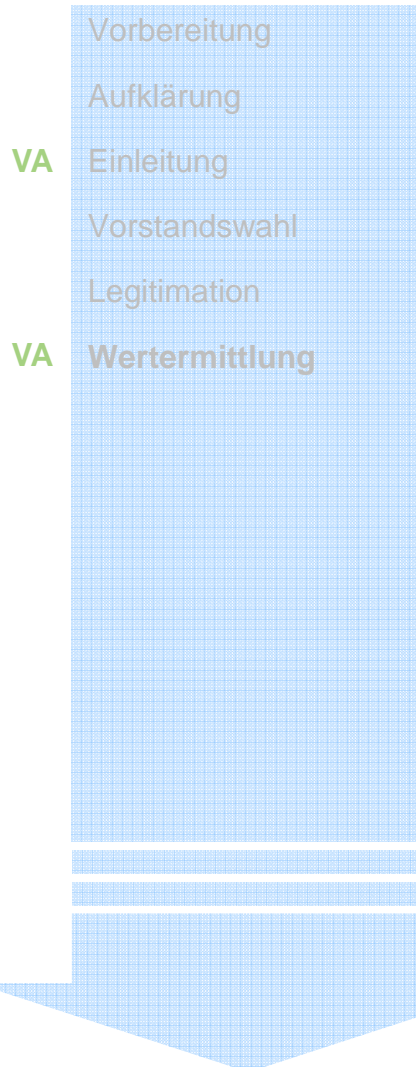
**Legitimation**

- Ermittlung der Eigentümer der im Verfahrensgebiet gelegenen Grundstücke
- Ermittlung weiterer Rechtsinhaber



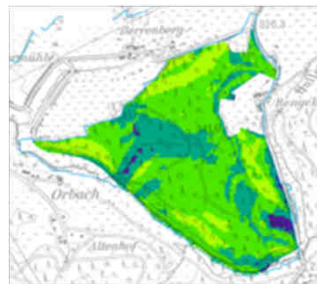


# Wertermittlungsverfahren



## Boden

- **Grün-/Ackerland:** örtliche Wertermittlung durch Sachverständigen oder Übernahme der amtlichen Bodenschätzung
- **Wald:** örtliche Wertermittlung oder Auswertung der forstlichen Standortkartierung i.V.m. Geländemodell
- Vorstand: Einleitung der Wertermittlung / Erstellung Wertermittlungsrahmen / Abschluss der Wertermittlung
- Offenlegung der Wertermittlungsergebnisse
- Überprüfung von Einwendungen
- Feststellung der Ergebnisse der Wertermittlung (VA)



Wertmerkmal	Ackerland (3)		Grünland (4)				
Klasse	1	2	3	4	5	6	7
Ackerzahl		48-41	40-33	32-24	<24		
Grünlandzahl	>56	56-49	48-41	40-33	32-24	<24	Unland
Wertverhältniszahl / ar	26	25	24	22	19	14	2
€ / m <sup>2</sup>	1,30	1,25	1,20	1,10	0,95	0,75	0,10

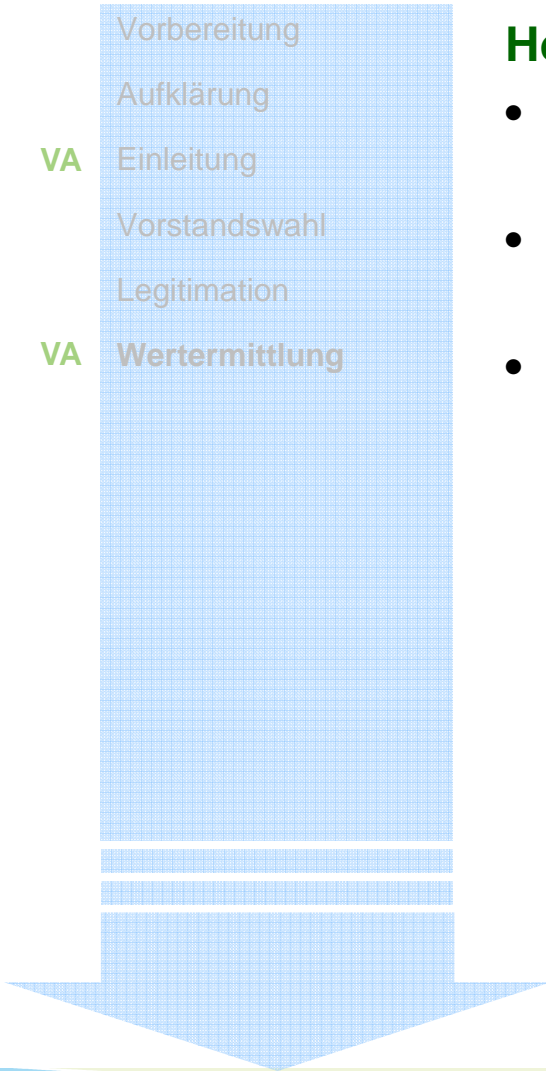
Wertmerkmal	Wald (5)				
Klasse	1	2	3	4	5
Wertpunkte	>28	27-24	23-20	19-12	< 12
Wertverhältniszahl / ar	9	8	7	6	2
€ / m <sup>2</sup>	0,48	0,40	0,35	0,30	0,10







# Wertermittlungsverfahren



## Holzbestand

- wesentliche Bestandteile eines Grundstücks sind im Wert besonders zu ermitteln
- Wertermittlung auf Grundlage von Forsteinrichtungskarten bzw. Sachverständigenbewertung
- Wertausgleich wird im Flurbereinigungsplan festgesetzt



BESTANDSWERTERMITTLUNG

Flurbereinigung: Flörsberg      Aldersbach    37126      GutsMuths-Aktienbank  
 Beteiligungsnummer: 23 11 2013      Rechtsform: AG      Unternehmensform: AG

Bestand	Orts-Nr.	Genertung	Flur	Flurstück	Fläche	Bestandswert
AF	0001	Flörsberg	29	205	118 x 11 12 x 7	8,- €

Bestandswertausgleichswert

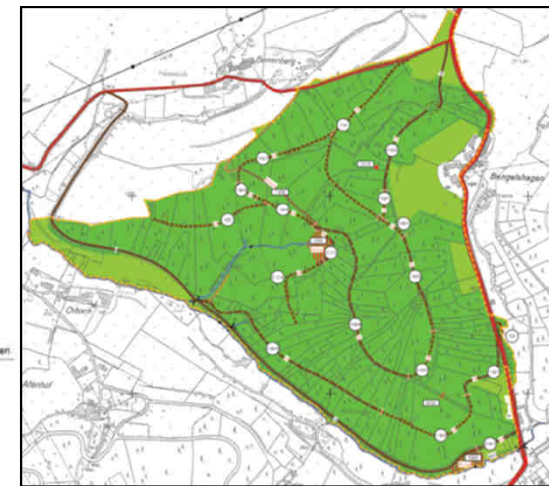
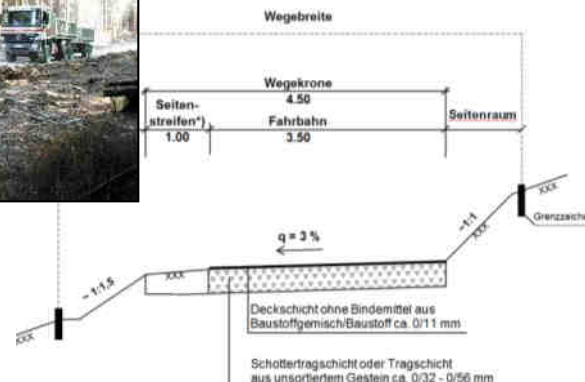
Flurstück	Orts-Nr.	Genertung	Flur	Flurstück	Fläche	Bestandswert	Bestandswertausgleichswert
1	0001	Flörsberg	29	205	118 x 11 12 x 7	8,- €	



# Wegeplanung / Ausbau

- Vorbereitung
- Aufklärung
- VA Einleitung
- Vorstandswahl
- Legitimation
- VA Wertermittlung
- VA Plan nach § 41

- Aufstellung Plan nach § 41 FlurbG durch Dezernat 33
- = Plan über die gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen nebst landschaftspflegerischem Begleitplan
- Benehmen mit Vorstand
- Anhörung Träger öffentlicher Belange
- Plangenehmigung / Planfeststellung (VA)
- Vorwegausbau der gemeinschaftlichen Anlagen





# Planwunschtermine



- Dezernat 33 erkundigt sich nach den Abfindungswünschen der Teilnehmer im „Planwunschtermin“ (gem. § 57 FlurbG)
- danach wird der Zuteilungsentwurf für den Flurbereinigungsplan erarbeitet

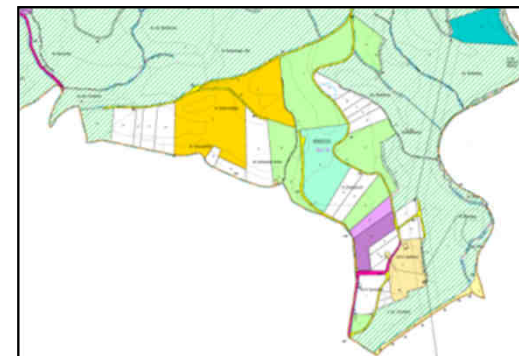




# Flurbereinigungsplan

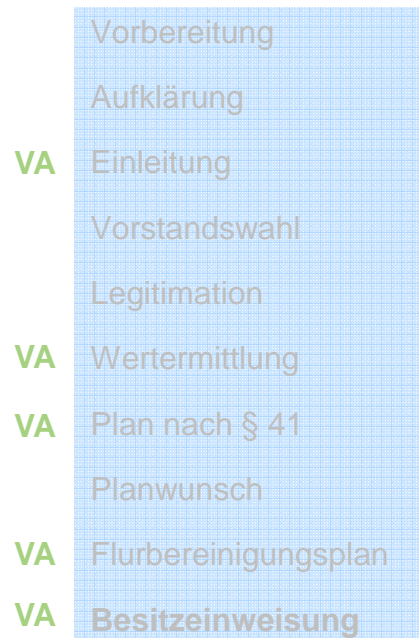


- regelt die Neugestaltung des Flurbereinigungsgebietes
- Anspruch auf wertgleiche Landabfindung (§ 44 FlurbG)
- Abwägung der Interessen und Verhältnisse
- zunächst i.d.R. Anfertigung Entwurfsfassung, Offenlage
- Entgegennahme und Prüfung von Einwendungen gegen den Planentwurf
- Bekanntgabe des Flurbereinigungsplanes (VA)
- Vorbringen von Widersprüchen in Anhörungstermin (Ausschlusswirkung)





# vorläufige Besitzeinweisung

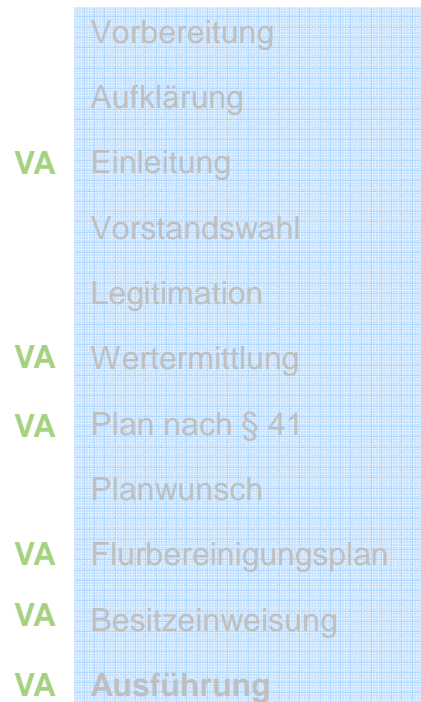


- Teilnehmer werden in den Besitz der neuen Flächen eingewiesen
- nach erfolgter Vermessung und Absteckung der neuen Grundstücke
- Besitzübergang wird durch Überleitungsbestimmungen geregelt





## (vorzeitige) Ausführungsanordnung



- mit dem darin genannten Stichtag tritt der neue Rechtszustand in Kraft





# Berichtigung der öffentlichen Bücher

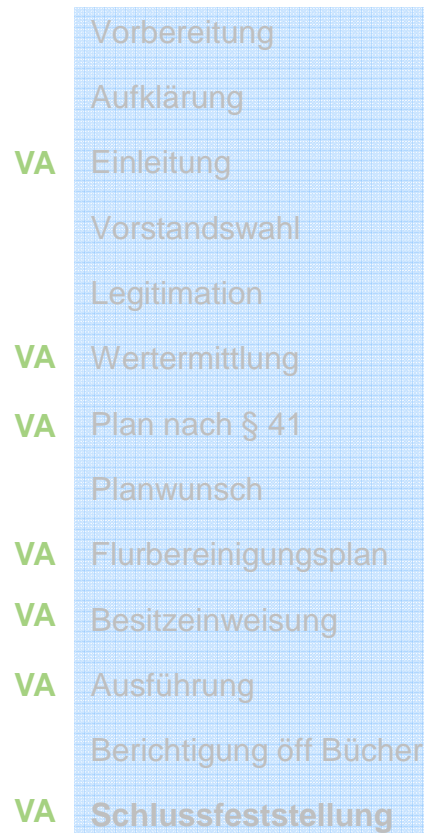


- Grundbuch
- Liegenschaftskataster
- andere öffentliche Bücher





# Schlussfeststellung



- Feststellung, dass
  - die Aufgaben der TG abgeschlossen sind
  - alle Verpflichtungen unanfechtbar erledigt sind
  - Ausführung nach dem Flurbplan bewirkt
- Flurbereinigung beendet
- TG erlischt







## Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.

### Dezernentin

Katrin Rosenberg

Telefon: + 49 (0) 221 - 147 - 3184

eMail: [katrin.rosenberg@bezreg-koeln.nrw.de](mailto:katrin.rosenberg@bezreg-koeln.nrw.de)

Bezirksregierung Köln

Dezernat 33 – Ländliche Entwicklung, Bodenordnung  
50606 Köln

Dienstgebäude: Blumenthalstr. 33, 50670 Köln

Telefax: + 49 (0) 221 - 147 - 4181

Internet: [www.bezreg-koeln.nrw.de](http://www.bezreg-koeln.nrw.de)



DIE REGIERUNGSPRÄSIDENTIN