

Öffentliche Bekanntmachung

Rheinland-Pfalz
Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum (DLR)
Rheinhessen-Nahe-Hunsrück
Landentwicklung und Ländliche Bodenordnung
Vereinfachtes Flurbereinigungsverfahren

Wallhausen Johannisberg

Az.: 61082-HA. 2.3

Simmern, 12.07.2007
Postfach 225, 55462 Simmern
Schloßplatz 10, 55469 Simmern
Telefon: 06761-9402-39 oder -56
Telefax: 06761-9402-75

E-Mail: Landentwicklung-RNH@dlr.rlp.de
Internet: www.dlr.rlp.de

Flurbereinigungsbeschluss

I. Anordnung

1. Anordnung der vereinfachten Flurbereinigung (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.03.1976 (BGBl. I S. 546), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.08.2005 (BGBl. I S. 2354)

Hiermit wird für die nachstehend näher bezeichneten Teile der Gemarkung Wallhausen das

Vereinfachte Flurbereinigungsverfahren Wallhausen Johannisberg

angeordnet, um Maßnahmen der Landentwicklung, insbesondere Maßnahmen der Agrarstrukturverbesserung, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes und zur Förderung des Tourismus und der Dorferneuerung zu ermöglichen oder auszuführen.

2. Feststellung des Flurbereinigungsgebietes

Das Flurbereinigungsgebiet, dem die nachstehend aufgeführten Flurstücke unterliegen, wird hiermit festgestellt.

Gemarkung Wallhausen

Flur	Flurstücke Nrn.
Flur 2	30, 109 bis 202, 212/2, 213/2, 215 bis 239, 240/3, 240/4, 246/1, 246/2, 250/1, 250/2, 257, 260 bis 272, 276 bis 280, 281/161 und 282/161
Flur 3	55 bis 57, 81 bis 93, 153/4, 156, 157, 174, 176/3, 176/4 und 178/5
Flur 5	56 bis 77, 82 bis 100, 102/2, 103/2, 104/2, 105/2, 106 bis 117, 194 bis 202, 213 bis 216, 217/3, 217/5, 217/7, 217/8, 220, 221, 231/1, 231/2 und 231/3
Flur 7	87 bis 105, 191 und 197 bis 199
Flur 9	55 bis 72, 84 bis 86, 158/6, 158/7, 159, 179 und 181
Flur 10	alle Flurstücke
Flur 11	65 bis 87, 93 und 94
Flur 18	18/3, 136/5 und 160

3. Teilnehmergeinschaft

Die Eigentümer sowie die den Eigentümern gleichstehenden Erbbauberechtigten der zum Flurbereinigungsgebiet gehörenden Grundstücke (Teilnehmer) bilden die Teilnehmergeinschaft. Die Teilnehmergeinschaft entsteht mit diesem Flurbereinigungsbeschluss.

Die Teilnehmergeinschaft führt den Namen:

**“Teilnehmergeinschaft der vereinfachten Flurbereinigung
Wallhausen Johannisberg”**

Der Sitz der Teilnehmergeinschaft ist 55595 Wallhausen.

4. Zeitweilige Einschränkungen der Grundstücksnutzung

Ungeachtet anderer gesetzlicher Bestimmungen gelten von der Bekanntgabe des Flurbereinigungsbeschlusses bis zur Unanfechtbarkeit des Flurbereinigungsplanes die folgenden Einschränkungen:

- 4.1 In der Nutzungsart der Grundstücke dürfen ohne Zustimmung der Flurbereinigungsbehörde nur Änderungen vorgenommen werden, wenn sie zum ordnungsgemäßen Wirtschaftsbetrieb gehören. Auch die Rodung von Rebland und Neuanpflanzung von Rebstöcken bedürfen der Zustimmung der Flurbereinigungsbehörde.
- 4.2 Bauwerke, Brunnen, Gräben, Einfriedungen, Hangterrassen und ähnliche Anlagen dürfen nur mit Zustimmung der Flurbereinigungsbehörde errichtet, hergestellt, wesentlich verändert oder beseitigt werden.
- 4.3 Baumgruppen, einzelne Bäume, Feld- und Ufergehölze, Hecken, Obstbäume, Rebstöcke und Beerensträucher dürfen nur in Ausnahmefällen, so weit landeskulturelle Belange, insbesondere des Naturschutzes und der Landschaftspflege, nicht beeinträchtigt werden, mit Zustimmung der Flurbereinigungsbehörde beseitigt werden.
- 4.4 Holzeinschläge, die den Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung übersteigen, bedürfen der Zustimmung der Flurbereinigungsbehörde. Die Zustimmung darf nur im Einvernehmen mit der Forstaufsichtsbehörde erteilt werden.

II. Anordnung der sofortigen Vollziehung

Die sofortige Vollziehung dieses Verwaltungsaktes (Nr. I, 1 bis 4) nach § 80 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) in der Fassung vom 19.03.1991 (BGBl I S. 686), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 09.12.2006 (BGBl. I S. 2833), wird angeordnet mit der Folge, dass Rechtsbehelfe gegen ihn keine aufschiebende Wirkung haben.

III. Hinweise:

1. Ordnungswidrigkeiten

Sind entgegen den Vorschriften zu Nrn. I 4.1 und I 4.2 Änderungen vorgenommen oder Anlagen hergestellt oder beseitigt worden, so können sie im Flurbereinigungsverfahren unberücksichtigt bleiben. Die Flurbereinigungsbehörde kann den früheren Zustand nach § 137 FlurbG wieder herstellen lassen, wenn dies der Flurbereinigung dienlich ist.

Sind Eingriffe entgegen den Vorschriften zu Nr. I 4.3 vorgenommen worden, so muss die Flurbereinigungsbehörde Ersatzpflanzungen anordnen.

Sind Holzeinschläge entgegen der Vorschrift zu Nr. I 4.4 vorgenommen worden, so kann die Flurbereinigungsbehörde anordnen, dass derjenige, der das Holz gefällt hat, die abgeholzte und verlichtete Fläche nach den Weisungen der Forstaufsichtsbehörde wieder ordnungsgemäß in Bestand zu bringen hat.

Zuwiderhandlungen gegen die Vorschriften zu Nrn. I 4.2 bis I 4.4 sind Ordnungswidrigkeiten, die mit Geldbußen geahndet werden können.

2. Betretungsrecht

Die Beauftragten der Flurbereinigungsbehörde sind berechtigt, zur Vorbereitung und zur Durchführung der Flurbereinigung Grundstücke zu betreten und die nach ihrem Ermessen erforderlichen Arbeiten auf ihnen vorzunehmen.

3. Anmeldung unbekannter Rechte

Innerhalb von drei Monaten ab der öffentlichen Bekanntmachung dieses Beschlusses sind Rechte, die aus dem Grundbuch nicht ersichtlich sind, aber zur Beteiligung am vereinfachten Flurbereinigungsverfahren berechtigen, bei der Flurbereinigungsbehörde, dem

Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum (DLR)
Rheinessen-Nahe-Hunsrück
Schloßplatz 10
55469 Simmern

oder

Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum (DLR)
Rheinessen-Nahe-Hunsrück
Rüdesheimer-Str. 60 - 68
55545 Bad Kreuznach

anzumelden.

Werden Rechte erst nach Ablauf dieser Frist angemeldet, so kann die Flurbereinigungsbehörde die bisherigen Verhandlungen und Festsetzungen gelten lassen.

Der Inhaber eines vorgenannten Rechts muss die Wirkung eines vor der Anmeldung eingetretenen Fristablaufs ebenso gegen sich gelten lassen, wie der Beteiligte, demgegenüber diese Frist durch Bekanntgabe des Verwaltungsaktes (Flurbereinigungsbeschlusses) zuerst in Lauf gesetzt worden ist.

4. Auslegung des Beschlusses mit Gründen und Übersichtskarte

Je eine Ausfertigung dieses Flurbereinigungsbeschlusses mit den Beschlussgründen und einer Übersichtskarte liegen einen Monat lang nach der Bekanntmachung zur Einsichtnahme der Beteiligten aus bei

- ◆ der Verbandsgemeindeverwaltung Rüdesheim, Nahestraße 63, 55593 Rüdesheim,
- ◆ dem Ortsbürgermeister der Ortsgemeinde Wallhausen, Herrn Franz-Josef Jost, Harthöhe 12, 55595 Wallhausen
- ◆ beim DLR Rheinhessen-Nahe-Hunsrück -Dienstszitz Simmern-, Schloßplatz 10, Zimmer 3, 55469 Simmern - während der Dienststunden Montag bis Donnerstag von 9.00 bis 12.00 Uhr und von 14.00 bis 16.00 Uhr sowie Freitag von 9.00 bis 12.00 Uhr -

Die Grenze des Flurbereinigungsgebietes ist nachrichtlich in einer Übersichtskarte im Maßstab 1:10.000 sowie in 4 Detailkarten im Maßstab 1:2.500 dargestellt.

Begründung:

1. Sachverhalt:

Das Flurbereinigungsgebiet hat eine Fläche von 70 ha und umfasst in 4 Teilgebieten die Steillagen der Gemarkung Wallhausen nördlich des Gräfenbachs. Im Wesentlichen sind dies (von Westen nach Osten betrachtet):

- der Südlagenbereich der Weinlage "Felseneck" zur Landesstraße 239 hin (**Teilgebiet 1 „Felseneck“**),
- die Weinlage Johannisberg, ausgenommen die Bauflächen (**Teilgebiet 2 „Johannisberg“**),
- Teilbereiche der Weinlage „Pastorenberg“, im Wesentlichen die Feldlagen "Pfefferroch / Höllergraben" inklusive des Ortslagenbereiches „Rotenberg“ (**Teilgebiet 3 „Pfefferroch“**) sowie
- Teilbereiche der Weinlage „Pastorenberg“, im Wesentlichen die Feldlagen "Pastorenberg / Hanebach" (**Teilgebiet 4 „Pastorenberg“**).

Diese, vom Dorf aus einsehbaren Steillagen, sind ganz besonders stark vom Rückgang des Weinbaus betroffen. Dies führt zum Verlust des Weinbaupanoramas, welches das Orts- und Landschaftsbild der Weinbaugemeinde Wallhausen ganz besonders prägt.

Für die Ortsgemeinde Wallhausen ist der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Rudesheim aus dem Jahre 1997 mit dem dazugehörigen Landschaftsplan verbindlich. Eine Änderung bzw. Ergänzung ist für die Jahre 2007 - 2008 vorgesehen.

Wallhausen liegt im Gebiet des Integrierten ländlichen Entwicklungskonzeptes (ILEK) Soonwald-Nahe, welches im Jahr 2006 öffentlich vorgestellt wurde.

Die Ortsgemeinde Wallhausen hat aufgrund des Beschlusses des Gemeinderates vom 06.12.2004 beim DLR Rheinhessen-Nahe-Hunsrück Antrag auf Durchführung eines Kulturlandschaftsverfahrens als Bodenordnung nach dem Flurbereinigungsgesetz gestellt. Grund hierfür ist der starke Rückgang des Steillagenweinbaus und als Folge davon die Veränderung des Landschaftsbildes durch die vielen Weinbergsbrachen.

Die landwirtschaftliche Berufsvertretung und die anderen fachlich betroffenen Stellen wurden zum Verfahren gehört und haben sich für die Durchführung eines Verfahrens ausgesprochen.

Die am vereinfachten Flurbereinigungsverfahren voraussichtlich beteiligten Grundstückseigentümer und Erbbauberechtigten wurden vom DLR Rheinhessen-Nahe-Hunsrück am 29.03.2007 in einer Aufklärungsversammlung in Wallhausen eingehend über das geplante vereinfachte Flurbereinigungsverfahren einschließlich der voraussichtlich entstehenden Kosten aufgeklärt.

2. Gründe

2.1 Formelle Gründe

Dieser Beschluss wird vom Dienstleistungszentrum Ländlicher DLR Rheinhessen-Nahe-Hunsrück als zuständige Flurbereinigungsbehörde erlassen.

Rechtsgrundlage für den Beschluss ist § 86 Abs. 1 Nr. 1 Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.03.1976 (BGBl. I S. 546), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.08.2005 (BGBl. I S. 2354).

Die formellen Voraussetzungen für die Durchführung eines vereinfachten Flurbereinigungsverfahrens nach § 86 Abs. 1 Nr. 1 Flurbereinigungsgesetz

- Anhörung der zu beteiligenden Behörden und Stellen und
- Aufklärung der voraussichtlich beteiligten Teilnehmer des Verfahrens

sind erfüllt.

2.2 Materielle Gründe

Die Notwendigkeit des Bodenordnungsverfahrens, die Verfahrensart, die Abgrenzung des Verfahrensgebietes sowie die Anordnung der sofortigen Vollziehung des Anordnungsbeschlusses werden im Folgenden begründet.

Im beschriebenen Verfahrensgebiet ist eine vereinfachte Flurbereinigung nach § 86 Absatz 1 Nr. 1 FlurbG durch die zuständige Behörde anzuordnen.

Die Projektbezogene Untersuchung (PU) für die Steillagen der Gemarkung Wallhausen hat ergeben, dass im genannten Verfahrensgebiet eine Bodenordnung sinnvoll und notwendig ist, um Maßnahmen der Landentwicklung, insbesondere Maßnahmen

1. der Agrarstrukturverbesserung (insbesondere Weinbau),
2. des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
3. der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes und
4. zur Förderung des Tourismus und der Dorferneuerung

zu ermöglichen oder auszuführen.

Mit dem Kulturlandschaftsverfahren sollen neben dem Weinbau, welcher als Imageträger des Tourismus in Rheinland-Pfalz von herausragender Bedeutung ist, auch die Belange der Ortsentwicklung, des Natur- und Landschaftsschutzes sowie des ländlichen Tourismus gestärkt und verbessert werden.

Die Ortsgemeinde Wallhausen, die Winzer und die Träger öffentlicher Belange teilten im Rahmen des Anhörungsverfahrens der Projektbezogenen Untersuchung (PU) mit, dass im Verfahrensgebiet eine Vielzahl von Maßnahmen der Landentwicklung erforderlich, geplant oder umsetzungsreif sind, die ohne bodenordnerisches Flächenmanagement nicht verwirklicht werden können. Im Wesentlichen sind dies:

Zu 1: Maßnahmen der Agrarstrukturverbesserung

- Reaktivierung des Steillagenweinbaus, insbesondere der direktzugfähigen Südhanglagen
- Nutzungsentflechtung zwischen bestockten Rebflächen und Brachflächen
- Besitzarrondierung und Zentrierung des Weinbaus auf geschlossene Kernzonen (beste Lagen)
- Rationalisierung der Bewirtschaftung durch Schaffung größerer Besitzstücke
- Verbesserung der Wegeerschließung und Wasserführung, Aufhebung entbehrlicher Fußwege
- Beseitigung von Wirtschafterschwernissen durch Planierungen und Auffüllungen
- Qualitätssicherung durch Tröpfchenbewässerung

Zu 2: Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

- Erhalt und Entwicklung des klein strukturierten und vielgestaltigen Nutzungsmosaiks durch Beibehaltung oder Wiederaufnahme des Weinbaus
- Freistellung und Offenhaltung der warmtrockenen Biotopkomplexe durch Entbuschung mit anschließender Mahd oder extensiver Beweidung mit Schafen und Ziegen
- Vernetzung von Biotopen und Schaffung von Pufferzonen um ökologisch sensible Bereiche
- Erhöhung der Strukturvielfalt durch Pflanzung gebietstypischer Obstbäume
- Erhalt und Sanierung von Trockenmauern
- Verwirklichung sonstiger landespflegerischer und grünordnerischer Maßnahmen

Zu 3: Maßnahmen der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

- Erhalt des weinbautypischen Charakters der Kulturlandschaft durch Reaktivierung des Weinbaues sowie durch Freistellungs- und Offenhaltungsmaßnahmen
- Aufwertung des Landschaftsbildes durch Pflanzung von gebietstypischen Obstbäumen
- Einbindung des Ortsrandes in die Landschaft
- Durchführung der Aktion „Mehr Grün durch Flurbereinigung“

Zu 4: Maßnahmen zur Förderung des Tourismus und der Dorferneuerung

- Verbesserung des Erscheinungsbildes und Steigerung der touristischen Attraktivität der Weinbaugemeinde Wallhausen und der Region
- Schaffung der Voraussetzungen zur Ortsentwicklung
- Ausweisung von Wanderwegen und Aussichtspunkten
- Regelung der Eigentumsverhältnisse durch Ortsregulierung (Ortlagenbereich „Am Rotenberg“)

Das Verfahrensgebiet der vereinfachten Flurbereinigung Wallhausen Johannisberg ist nach § 7 des FlurbG so abgegrenzt, dass die erläuterten Verfahrensziele und -zwecke möglichst vollkommen erreicht und die Beteiligten wertgleich im Sinne des § 44 FlurbG abgefunden werden können.

Eine detaillierte Aufstellung erforderlicher, geplanter oder vorgeschlagener Maßnahmen ist der Projektbezogenen Untersuchung (PU) zu entnehmen. Insgesamt lassen sich die genannten Ziele und deren Umsetzung nur in einem Bodenordnungsverfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) ermöglichen. Die PU kommt zu dem Ergebnis, dass diese Maßnahmen der Verbesserung der Agrarstruktur und die angestrebten Ziele zur Erhaltung der Kulturlandschaft am zweckmäßigsten mit der Durchführung eines vereinfachten Flurbereinigungsverfahrens erreicht werden. Deshalb wurde die Entscheidung zu Gunsten dieser Verfahrensart nach dem Flurbereinigungsgesetz getroffen.

Die örtliche Zuständigkeit des DLR Rheinhessen-Nahe-Hunsrück ergibt sich aus § 3 Abs. 1 FlurbG.

Insgesamt ist damit festzustellen, dass die materiellen Voraussetzungen für ein vereinfachtes Flurbereinigungsverfahren nach § 86 Absatz 1 Nr. 1 FlurbG innerhalb des Verfahrensgebietes vorliegen.

Die sofortige Vollziehung dieses Beschlusses liegt im überwiegenden Interesse der Beteiligten. Es liegt insbesondere in ihrem Interesse, dass mit der Durchführung des vereinfachten Flurbereinigungsverfahrens sofort begonnen wird, damit die angestrebten betriebswirtschaftlichen Vorteile möglichst bald eintreten. Eine Verzögerung der Verfahrensbearbeitung würde für die Mehrzahl der Beteiligten und die Ortsgemeinde Wallhausen erhebliche wirtschaftliche Nachteile bei der Verwirklichung der die Kulturlandschaft erhaltenden Maßnahmen sowie bei der angestrebten agrarstrukturellen Verbesserung mit sich bringen, die darin bestehen, dass die Bekanntgabe des Flurbereinigungsplanes und damit der Besitzübergang verzögert würden. Dem gegenüber könnte durch die aufschiebende Wirkung möglicher Rechtsbehelfe eine erhebliche Verfahrensverzögerung eintreten, mit der Folge, dass die neuen Grundstücke erst ein oder zwei Jahre später als vorgesehen, bebaut oder neu gestaltet werden können.

Die sofortige Vollziehung liegt auch im öffentlichen Interesse. Die Maßnahmen zur Landentwicklung und die damit investierten öffentlichen Mittel tragen ganz erheblich zur Erhaltung des Weinbaues und der Kulturlandschaft sowie zur Förderung des Tourismus und damit zur Erhaltung eines bedeutenden Wirtschaftsfaktors in der Region bei. Im Hinblick auf den raschen Strukturwandel im Weinbau und die Entwicklung und Förderung des Naturparks „Soonwald-Nahe“ ist es erforderlich, dass die mit der vereinfachten Flurbereinigung angestrebten Ziele möglichst schnell verwirklicht werden.

Die Voraussetzungen für die Anordnungen der sofortigen Vollziehung liegen damit vor (§ 80 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 VwGO).