

**Untersuchung neuer Modellvorhaben  
zum Flächenmanagement für die  
Innenentwicklung schrumpfender  
ländlicher Dörfer in Rheinland-Pfalz**

**Bachelorarbeit**

Studiengang Geoinformatik und Vermessung  
der Fachhochschule Mainz

Standnummer: B0040

**Jens Gillmann**

Betreuer: Prof. Axel Lorig

Bearbeitungszeitraum: 07. Juni 2010 bis 15. August 2010

Mainz, August 2010

# Inhaltsverzeichnis

<b>Inhaltsverzeichnis .....</b>	<b>2</b>
<b>Abbildungsverzeichnis .....</b>	<b>5</b>
<b>Tabellenverzeichnis .....</b>	<b>7</b>
<b>Abkürzungsverzeichnis .....</b>	<b>8</b>
<b>Vorwort .....</b>	<b>9</b>
<b>1 Einführung .....</b>	<b>10</b>
1.1 Bevölkerungs-Entwicklung in Rheinland-Pfalz .....	10
1.2 Folgen für die Entwicklung ländlicher Räume und Handlungsansätze .....	12
<b>2 Dorfflurbereinigung .....</b>	<b>13</b>
2.1 Innenentwicklung .....	13
2.2 Verfahrensarten für die Dorffinnenentwicklung .....	16
2.2.1 Flurbereinigungsverfahren nach §§ 1 und 37 FlurbG .....	16
2.2.2 Vereinfachtes Flurbereinigungsverfahren nach § 86 FlurbG .....	16
2.2.3 Unternehmensflurbereinigungsverfahren nach § 87 FlurbG .....	17
2.2.4 Beschleunigtes Zusammenlegungsverfahren nach § 91 FlurbG .....	17
2.2.5 Freiwilliger Landtausch nach § 103a .....	18
2.2.6 Verfahren nach § 45 BauGB .....	19
2.2.7 Verfahren nach § 80 BauGB .....	19
2.2.8 Privatrechtlicher Vertrag nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) .....	20
2.3 Verfahrenseignung für die Dorffinnenentwicklung .....	21
2.4 Ablaufschema .....	21
<b>3 Dorfflurbereinigung Rehborn (Vorbereitungs-, Konzeptionsphase, PUD) .....</b>	<b>22</b>
3.1 Räumliche Einordnung .....	22
3.2 Verfahrensvorbereitungen .....	23
3.2.1 Stärken – Schwächen – Analyse .....	23
3.2.2 Örtliche Erhebungen .....	26
3.3 Problembewusstsein und Entwicklungseinschätzung .....	27
3.4 Entwicklungsziele .....	28
3.5 Zusammenfassung .....	28
3.6 Vorschläge für Landentwicklungsmaßnahmen .....	29
3.6.1 Übersicht .....	29
3.6.2 Erläuterungen .....	30
3.7 Bodenordnungskonzept .....	34

3.7.1	Allgemeines.....	34
3.7.2	Beispiel Rehborn .....	34
3.8	Bodenordnungsverfahren .....	34
3.8.1	Allgemeines.....	34
3.8.2	Verfahren Rehborn.....	35
<b>4</b>	<b>Pilotprojekt Berschweiler (bei Baumholder).....</b>	<b>37</b>
4.1	Kurzprofil der Gemeinde.....	37
4.1.1	Räumliche Lage .....	37
4.1.2	Demographische Situation .....	37
4.1.3	Wirtschaftliche Situation .....	38
4.1.4	Tourismus und Freizeit .....	38
4.1.5	Nahversorgung.....	38
4.1.6	Infrastruktur .....	38
4.1.7	Siedlungsstruktur.....	39
4.1.8	Vereinsleben .....	39
4.1.9	Initiativen mit öffentlicher Unterstützung .....	40
4.1.10	Finanzsituation .....	40
4.2	Partizipatives Flächenmanagement.....	40
4.2.1	Allgemeines.....	40
4.3	Verfahren in Berschweiler .....	44
4.3.1	Allgemeines.....	44
4.3.2	Sensibilisierungsphase in Berschweiler .....	44
4.3.3	Vorbereitungsphase in Berschweiler .....	47
4.3.4	Konzeptionsphase in Berschweiler .....	55
4.3.5	Umsetzungsphase in Berschweiler .....	67
4.4	Umgang mit dem Abbruch baulicher Anlagen.....	68
4.4.1	Entsiegelungsstrategie (Theorie).....	68
4.4.2	Möglichkeiten in Berschweiler .....	69
4.4.3	Regelungen anderer Bundesländer .....	70
<b>5</b>	<b>Ortsregulierung als Bestandteil eines partizipativen Flächenmanagements.....</b>	<b>72</b>
5.1	Allgemeines.....	72
5.1.1	Zielsetzung der Ortsregulierung .....	72
5.1.2	Rechtsgrundlagen .....	72
5.1.3	Bodenordnungskonzept.....	73
5.1.4	Ablauf der Ortsregulierungsarbeiten .....	73
5.2	Fallbeispiele .....	78
5.2.1	Gemarkung Nussbaum, „Kirchgang“ .....	78
5.2.2	Gemarkung Nussbaum, „Einfahrt“ .....	81
5.2.3	Gemarkung Nussbaum, „Ortsrandweg“ .....	83
5.2.4	Gemarkung Wallhausen, „Bushaltestelle“ .....	86
5.2.5	Gemarkung Wallhausen, „Kleinflurstücke“ .....	88
5.2.6	Gemarkung Winterbach, „Fußweg“ .....	90

---

5.2.7	Gemarkung Winterbach, „Wasserlauf“ .....	94
5.2.8	Gemarkung Gebroth, „Durchgangsrecht“ .....	96
5.2.9	Gemarkung Duchroth, „Treppe“ .....	99
5.2.10	Gemarkung Manubach „Treppe/Bürgersteig“ .....	100
5.2.11	Gemarkung Manubach „Dorfplatz“ .....	101
5.2.12	Gemarkung Kratzenburg, „Neue Straße“ .....	102
<b>6</b>	<b>Vor- Nachteile eines partizipativen Flächenmanagements .....</b>	<b>103</b>
6.1	Probleme des (herkömmlichen) Flächenmanagements .....	103
6.2	Vorteile des partizipativen Flächenmanagements .....	103
6.3	Nachteile des partizipativen Flächenmanagements .....	104
6.4	Schlussbemerkung .....	104
<b>7</b>	<b>Zusammenfassung und Ausblick .....</b>	<b>105</b>
	<b>Erklärung .....</b>	<b>106</b>
	<b>Dankesworte .....</b>	<b>107</b>
	<b>Anhang: .....</b>	<b>108</b>
	<b>Quellen- und Literaturverzeichnis .....</b>	<b>109</b>
	<b>Bild- und Abbildungsnachweise .....</b>	<b>111</b>



## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Alterspyramide für Rheinland-Pfalz.....	10
Abbildung 2: Bevölkerungsveränderung in den Landkreisen 2009 .....	11
Abbildung 3: Innenentwicklung.....	13
Abbildung 4: Unterschiedliche Katastersysteme.....	14
Abbildung 5: Erschließung.....	15
Abbildung 6: Gemeinschaftliche Infrastruktur .....	15
Abbildung 7: Altes Ablaufschema nach § 86 FlurbG.....	21
Abbildung 8: Luftbild Rehborn .....	22
Abbildung 9: Leerstands- und Baulückenkarte in Rehborn .....	26
Abbildung 10: Einwohnerrückgang in Rehborn.....	27
Abbildung 11: Landentwicklungsmaßnahmen in Rehborn .....	29
Abbildung 12: Wappen der Gemeinde Rehborn .....	35
Abbildung 13: Alte Linde in Berschweiler.....	37
Abbildung 14: Luftbild Berschweiler.....	39
Abbildung 15: Ablaufschema zur Vorbereitung einer Dorfflurbereinigung .....	43
Abbildung 16: Sensibilisierungsphase .....	44
Abbildung 17: Flyer .....	45
Abbildung 18: Informationsveranstaltung.....	45
Abbildung 19: Informationsveranstaltung.....	46
Abbildung 20: Informationsveranstaltung.....	46
Abbildung 21: Vorbereitungsphase.....	47
Abbildung 22: Auswertung "Dorf-Check" .....	47
Abbildung 23: Auswertung "Dorf-Check" .....	48
Abbildung 24: Auftaktveranstaltung .....	49
Abbildung 25: Auftaktveranstaltung .....	49
Abbildung 26: Auftaktveranstaltung .....	49
Abbildung 27: Auftaktveranstaltung .....	50
Abbildung 28: Stärken-Schwächen-Analyse .....	50
Abbildung 29: Stärken-Schwächen-Analyse .....	50
Abbildung 30: Ergebnis der Stärken-Schwächen-Analyse .....	52
Abbildung 31: Ortsbegehung - Marktplatz .....	53
Abbildung 32: Ortsbegehung - Leerstand .....	53
Abbildung 33: Ortsbegehung - Bornwiese .....	53
Abbildung 34: Ortsbegehung - Spielplatz "Züsch" .....	54
Abbildung 35: Konzeptionsphase .....	55
Abbildung 36: Neues Schema "Dorfwerkstatt".....	56
Abbildung 37: 1.Treffen des AK1.....	57
Abbildung 38: 1.Treffen des AK1.....	57
Abbildung 39: Leerstandskarte Berschweiler.....	57
Abbildung 40: 1.Treffen des AK2.....	58
Abbildung 41: Lösungsansätze des AK2 .....	59

Abbildung 42: Fragebogen des AK2.....	59
Abbildung 43: Lösungsansätze des AK2 .....	60
Abbildung 44: 1. Treffen des AK3.....	61
Abbildung 45: Ablaufschema – Kinder- u. Jugendveranstaltung (AK4).....	62
Abbildung 46: Ergebnisse des AK4 .....	62
Abbildung 47: Ergebnisse des AK4 .....	63
Abbildung 48: 1. Treffen des AK4.....	63
Abbildung 49: Pflanzgärten .....	65
Abbildung 50: Lösungsansätze des AK1 .....	65
Abbildung 51: Lösungsansätze des AK1 .....	66
Abbildung 52: Wanderwege in Berschweiler.....	66
Abbildung 53: Grenzregulierung.....	74
Abbildung 54: Grenzregulierung.....	74
Abbildung 55: Abmarkung .....	75
Abbildung 56: Bestandsnachweis.....	76
Abbildung 57: Entschädigungsnachweis .....	76
Abbildung 58: Nachweis über die Rechtsverhältnisse .....	77
Abbildung 59: Alter Bestand "Kirchgang".....	78
Abbildung 60: Verlauf des Fußweges.....	79
Abbildung 61: Treppe zur Kirche .....	79
Abbildung 62: Neuer Bestand "Kirchgang" .....	80
Abbildung 63: Alter Bestand "Einfahrt" .....	81
Abbildung 64: Einfahrt.....	81
Abbildung 65: Einfahrt.....	82
Abbildung 66: Neuer Bestand "Einfahrt".....	82
Abbildung 67: Luftbild - Ortsrandweg .....	83
Abbildung 68: Alter Bestand "Ortsrandweg" .....	83
Abbildung 69: Flurstück 144/1 .....	84
Abbildung 70: Blick auf das Flurstück 144/1 .....	84
Abbildung 71: Ausbau des Ortsrandweges.....	85
Abbildung 72: Neuer Bestand "Ortsrandweg" .....	85
Abbildung 73: Alter Bestand "Bushaltestelle".....	86
Abbildung 74: Neuer Bestand "Bushaltestelle" .....	87
Abbildung 75: Vorher-Nachher-Vergleich "Bushaltestelle" .....	87
Abbildung 76: Alter Bestand "Kleinflurstücke".....	88
Abbildung 77: Dorfbrunnen.....	89
Abbildung 78: Neuer Bestand "Kleinflurstücke" .....	89
Abbildung 79: Alter Bestand "Fußweg".....	90
Abbildung 80: Geplanter Fußweg.....	90
Abbildung 81: Geplanter Fußweg.....	91
Abbildung 82: Liegenschaftskarte "Fußweg" .....	91
Abbildung 83: Vorher/Nachher-Verhältnisse.....	92
Abbildung 84: Neuer Bestand "Fußweg" .....	93
Abbildung 85: Alter Bestand "Wasserlauf" .....	94
Abbildung 86: Riß "Wasserlauf".....	94

---

Abbildung 87: Wasserlauf.....	95
Abbildung 88: Neuer Bestand "Wasserlauf".....	95
Abbildung 89: Alter Bestand "Durchgangsrecht".....	96
Abbildung 90: Lösungsvorschlag "Durchgangsrecht".....	96
Abbildung 91: Alter Bestand "Treppe".....	99
Abbildung 92: Alter Bestand "Treppe/Bürgersteig".....	100
Abbildung 93: Neuer Bestand "Treppe/Bürgersteig".....	100
Abbildung 94: Alter Bestand "Dorfplatz".....	101
Abbildung 95: Neuer und alter Bestand "Dorfplatz".....	101
Abbildung 96: Alter Bestand "Neue Straße".....	102
Abbildung 97: Neuer Bestand "Neue Straße".....	102

## **Tabellenverzeichnis**

Tabelle 1: Arbeitskreise.....	52
Tabelle 2: Hitliste des AK4.....	64

## Abkürzungsverzeichnis

DLR	Dienstleistungszentrum ländlicher Raum
FlurbG	Flurbereinigungsgesetz
BauGB	Baugesetzbuch
u. a.	unter anderem
o. g.	oben genannten
i. S.	im Sinne
z. T.	zum Teil
z. B.	zum Beispiel
TG	Teilnehmergeinschaft
TÖB	Träger öffentlicher Belange
PUD	Projektbezogene Untersuchung Dorf
ROP	Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe
LEP IV	Landes-Entwicklungs-Programm IV
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
SLp	Planungsbüro „Stadt-Land-plus“
ÖbVI	Öffentlich bestellter Vermessungs-Ingenieur
VG	Verbandsgemeinde
BRD	Bundesrepublik Deutschland
AK	Arbeitskreis
OB	Ortsbürgermeister

## Vorwort

1. Die nachfolgende Bachelorarbeit konnte sich der Ergebnisse und gewonnener Erfahrungen eines Praxissemesters (Sommersemester 2010) beim Dienstleistungszentrum ländlicher Raum Rheinhessen-Nahe-Hunsrück bedienen. Dafür sei bereits an dieser Stelle sehr herzlich gedankt.
2. Die neue Vorgehensweise für ein partizipatives Flächenmanagement wird anhand des Pilotprojektes „Berschweiler bei Baumholder“ aufgezeigt.
3. Als Reaktion auf Erkenntnisse diverser Vor-Ort-Gespräche mit Gemeindeverantwortlichen, Mitgliedern von Arbeitsgruppen und Verfahrensbeteiligten wurde versucht, Wünschen nach einem „für jedermann verständlichen“ Nachschlagewerk nachzukommen. Die gesetzlichen Grundlagen hinsichtlich bevorstehender Entwicklungsverfahren sind oftmals bekannt, vielfach schwer verständlich, daher der Versuch einer, auch für den Ungeübten, verständlichen Ausdrucksweise.

# 1 Einführung

Die Dörfer in den ländlichen Räumen prägen mit ihrem Erscheinungsbild und dem Engagement der dort lebenden Menschen die Vorstellung von ländlichem Leben. Die dörfliche Idylle, das „Wohlfühl-Empfinden“ und die Lebensfähigkeit ländlicher Räume sind jedoch zunehmend bedroht. In vielen ländlichen Regionen sind Entwicklungen, wie die Verödung von Ortskernen, der Rückzug privater und öffentlicher Infrastruktur aus der Fläche sowie der bevorstehende Kollaps der sozialen Netze zu beobachten.

## 1.1 Bevölkerungs-Entwicklung in Rheinland-Pfalz

Fast dreiviertel der Fläche des Landes Rheinland-Pfalz ist dem ländlichen Raum zuzuordnen. Er dient für viele Bürgerinnen und Bürger als Lebens-, Arbeits- und Erholungsraum. Entwicklungsbedrohende Faktoren gilt es alsbald zu identifizieren und zu minimieren. Landwirtschaftlicher Strukturwandel, die Globalisierung der Märkte, die Osterweiterung der EU, auch die Neuausrichtung der EU-Agrar- und Strukturpolitik, beeinflussen die Entwicklung ebenso, wie der demographische Wandel. Er ist die zentrale Herausforderung der nächsten Jahre und erstreckt sich bereits heute auf alle Lebensbereiche. Er führt neben einem Wandel der Bedürfnisse zu einer Veränderung des Bedarfs an öffentlichen und privaten Einrichtungen.

Die untenstehende Abbildung verdeutlicht einen Teil dieser Problematik. Während die linke Pyramide den Altersaufbau der Bevölkerung im Jahre 1950, mit einem Medianalter von 32 Jahren zeigt, spiegelt die rechte Darstellung die Altersstruktur bis zum Jahre 2050, mit einer Medianaltersverschiebung auf 51 Jahre.

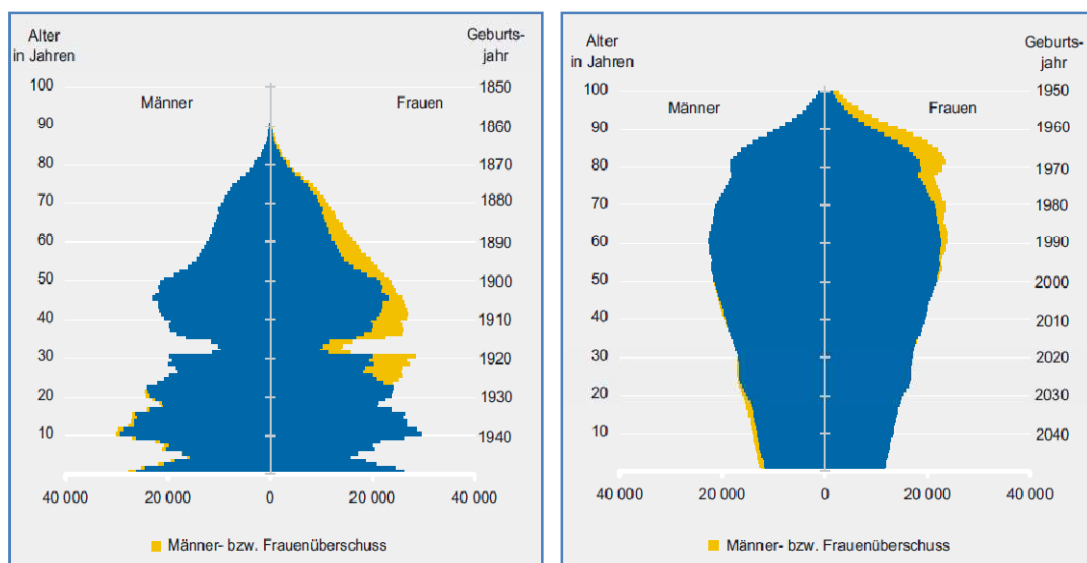


Abbildung 1: Alterspyramide für Rheinland-Pfalz

Die Überalterung der Bevölkerung ist nur eine von drei Komponenten die den demographischen Wandel bestimmen. In Abhängigkeit davon sind die sich verringernden Einwohnerzahlen und zunehmende Wanderungsbewegungen hinzuzurechnen; ebenso alters- und lebensstilbedingte Haushaltsverkleinerungen, die zu Vereinzelungen führen.

Grundlage für die aktuelle Bevölkerungsprognose sind eine geburtenhäufig von 1,4 Kindern pro Frau und die Erhöhung der Lebenserwartung bei Männern auf 81,1 bzw. 86,6 Jahren bei Frauen. Das Geburtendefizit wird sich weiter erhöhen und die Geburtenzahl nur noch halb so hoch sein wie die Zahl der jährlich Sterbenden. Die Bevölkerung der Bundesrepublik Deutschland wird bis zum Jahre 2050 auf das Niveau von 1963 sinken.

In Rheinland-Pfalz ist die Bevölkerungszahl im vergangenen Jahr um ca. 16.000 Personen geschrumpft; in den vergangenen fünf Jahren um ca. 48.000.

Die nachfolgende Grafik zeigt die Veränderung innerhalb der einzelnen Landkreise.

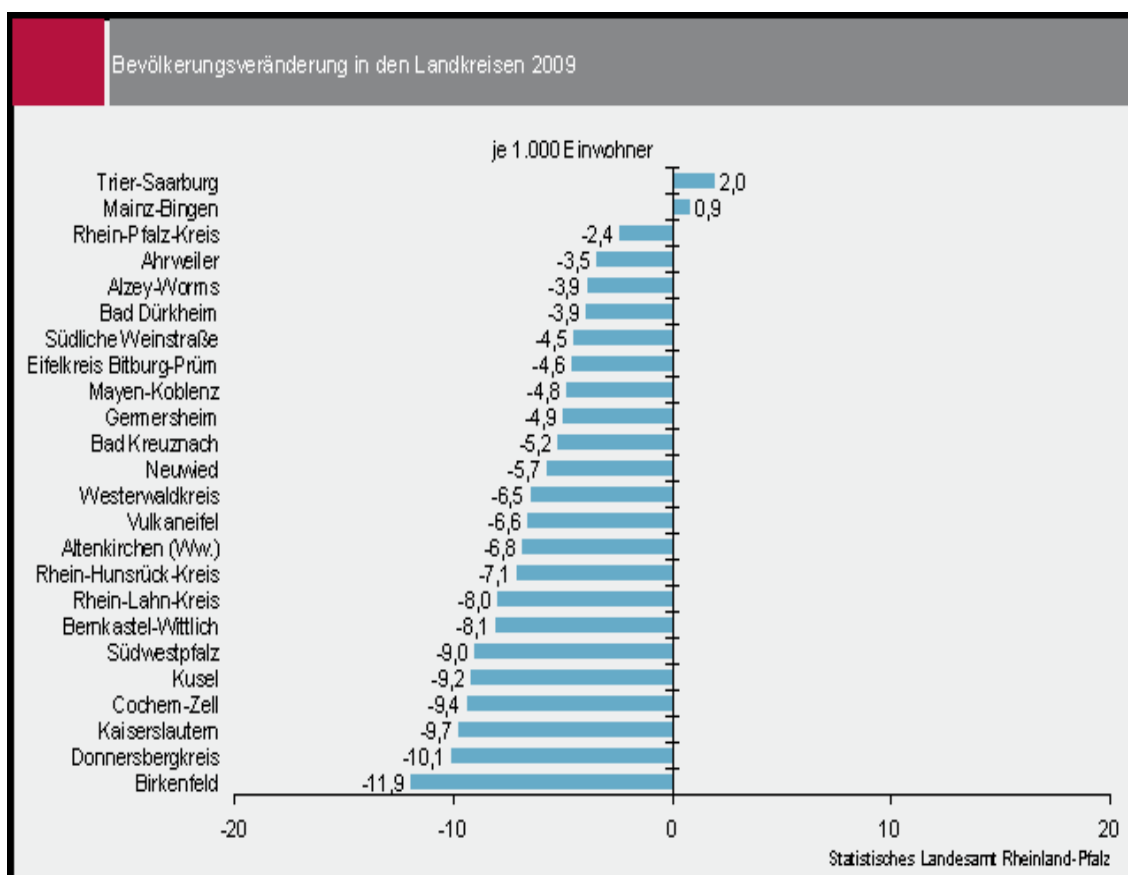


Abbildung 2: Bevölkerungsveränderung in den Landkreisen 2009

## 1.2 Folgen für die Entwicklung ländlicher Räume und Handlungsansätze

Die skizzierten Trends insbesondere des demographischen Wandels, bewirken in den ländlichen Räumen einen erheblichen Verlust gerade der aktiven und dynamischen Bevölkerungsgruppen. Es fehlt künftig an geeigneten und ausreichend qualifizierten Personen für Unternehmensgründungen; gewerbliche Investitionen unterbleiben. Dorfkerne verweisen, die Dörfer verlieren nach und nach ihren Charme.

Das Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) formuliert auch aus diesem Grund einen Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung, um Prioritäten für die Umnutzung im Bestand des bebauten Raumes zu setzen und die Flächeninanspruchnahme durch Ausweisung neuer Siedlungsflächen im Außenbereich zu reduzieren.

Der demographische Wandel kann gleichzeitig aber auch als Herausforderung angesehen werden. Durch vermehrten Leerstand, vor allem in den Dorfkernen, ergeben sich Chancen für eine qualitative Weiterentwicklung der Ortskerne. Der typische Charakter der Orte soll dabei erhalten bleiben.<sup>1</sup> Auch die Notwendigkeit zum Rückbau unbewohnter und/oder verfallener Gebäude ist vielerorts bereits erkannt, die Herausforderung liegt nun in der Umsetzung.

Ein wichtiges Instrument dazu stellt die Dorfflurbereinigung dar.

---

<sup>1</sup> Vgl. Gliederung der Empfehlungen für die Dorfflurbereinigung in Rheinland-Pfalz



## 2 Dorfflurbereinigung

Die Dorfflurbereinigung ist innerhalb der vom Gesetzgeber gesetzten Grenzen ein wichtiges Vollzugsinstrument öffentlicher Planungsvorhaben.

Es muss Ziel der Politik sein, den ländlichen Raum durch Dorfentwicklungsmaßnahmen bezüglich seines Wohnwertes zu verbessern. Dies hat in den letzten Jahren zu einem verstärkten Interesse der Gemeinden an Bodenordnungsverfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz in den Ortslagen geführt. Der Dorfflurbereinigung kommt dabei eine besondere Bedeutung zu. Sie ist mögliches Instrument zur Mobilisierung und Neuordnung von Flächen innerhalb der Dörfer und bietet, flankierend zur Dorffinnenentwicklung die Möglichkeit, einen Austausch von Flächen des Innen- und Außenbereiches vorzunehmen.

Durch die rechtzeitige Einbindung und Beratung der Bürgerinnen und Bürger kann sie Hilfestellung zur Unterstützung landwirtschaftlicher oder handwerklicher Betriebe leisten. Sie ist Vorbereitung, Planung und Durchführung aller Maßnahmen die geeignet sind, die Wohn-, Wirtschafts- und Erholungsfunktion des ländlichen Raumes zu erhalten und zu verbessern.

### 2.1 Innenentwicklung

Das BauGB wurde mit dem Ziel der Stärkung der Innenentwicklung der Ortslage gegenüber weiterer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich angepasst.

Wichtig für die kommunale Entwicklung ist die zweckmäßige Gestaltung der Wege, Straßen und Plätze im Verbund mit neu gestalteten Grundstücksgrenzen. Für landwirtschaftlich und weinbaulich geprägte Hofräume, aber auch für Hausgrundstücke und Gartenflächen, führt dies zu verbesserten Grundstücksnutzungen, vor allem aber zu mehr Rechtssicherheit. Hinzu kommt die Veränderung innerhalb eines Dorfes.

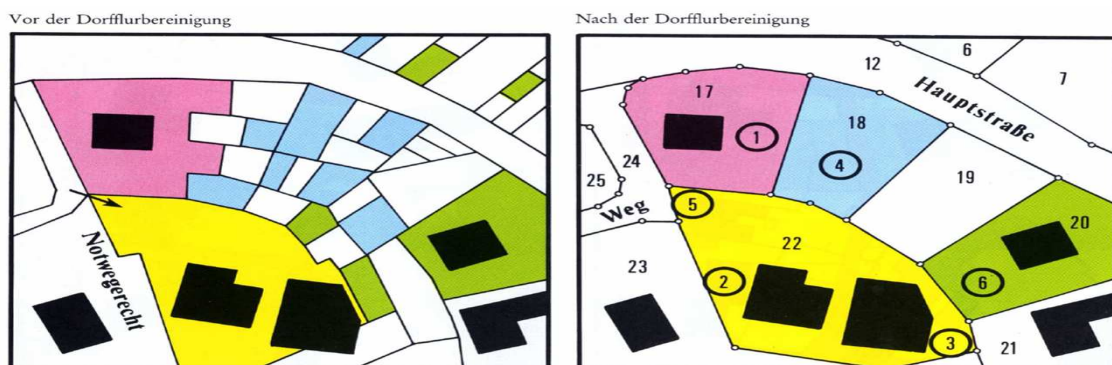


Abbildung 3: Innenentwicklung

Mit der Dorfflurbereinigung können bebaute Hausgrundstücke in Form und Erschließung verbessert und unsichere Rechtsverhältnisse geklärt und beseitigt werden. Dabei werden Nutzungskonflikte entschärft und die Bebauung und Nutzung unbebauter Grundstücke ermöglicht.

Vielfach sind die unterschiedlichen Katastersysteme in Rheinland-Pfalz ursächlich für die genannten unsicheren Rechtsverhältnisse. Ihre Entstehung reicht bis in Zeiten des Wiener Kongresses zurück, in dessen Folge Rheinland-Pfalz in fünf Staaten aufgeteilt wurde. Es entstanden die Landesteile

- Preußen (Rheinprovinz)
- Bayern (Pfalz = Rheinkreis)
- Hessen-Darmstadt (Rheinhessen)
- Hessen-Nassau (St.Goarshausen, Westerburg), ab 1866 zu Preußen
- Oldenburg (Birkenfeld)

mit ihren jeweils eigenen Katasterarten, verschiedenen Messsystemen, unterschiedlichen Karten- /Abbildungsformen, Maßstäben und Maßeinheiten.

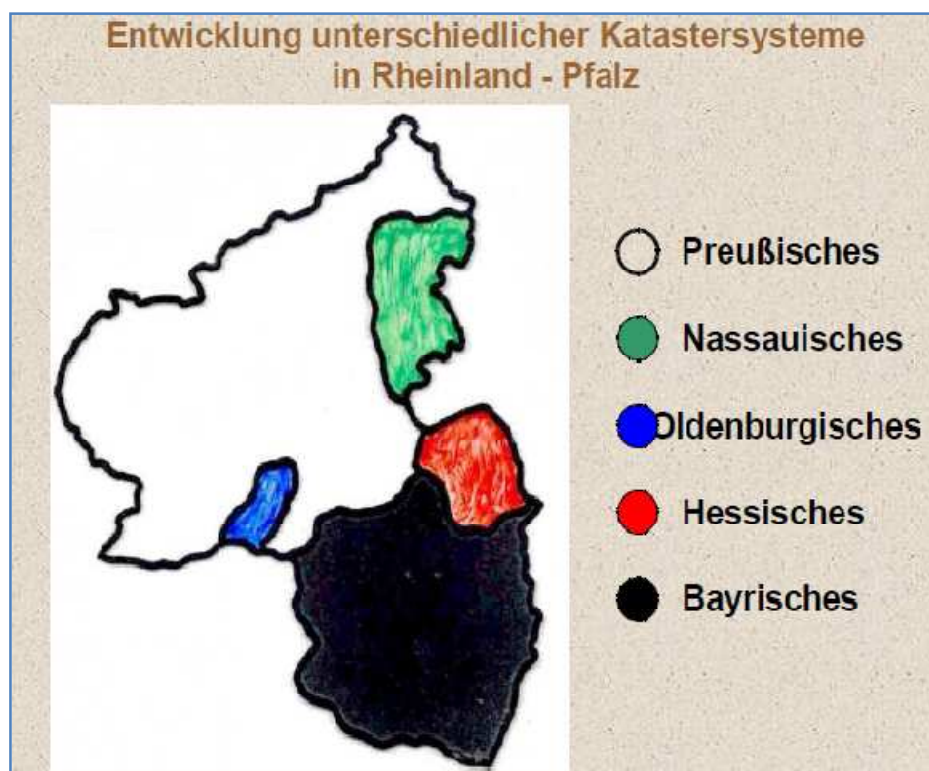


Abbildung 4: Unterschiedliche Katastersysteme

Quelle: Vorlesungsskript Amtliche GeoBasisinformationen, Lehrbeauftragte für Katastervermessung Kathrin Kippes, Grundeigentum und Liegenschaftskataster, Seite 9

Wie erwähnt, ist die Verbesserung der Straßen – und Wegeverhältnisse dringende Notwendigkeit in vielen rheinland-pfälzischen Dörfern. Sie muss vorrangigstes Ziel in Sinne einer geordneten **Erschließung** sein. Nachrangig kommen die Erschließung der Hausgrundstücksflächen sowie die Entlastung von Ortsausgängen und Ortsrandwegen von landwirtschaftlichem Verkehr hinzu. Die Reihe der Maßnahmen ist fast unbegrenzt erweiterbar. Zusätzlich erwähnt werden soll, auch aus meinen gewonnen praktischen Erfahrungen heraus, die Schaffung neuer Fußwege im Sinne kürzerer Verbindungen, unabhängig von dem gemeindlichen Straßennetz.

Die unten stehende Abbildung zeigt die vereinfachte Erschließungsform eines Ortsrandweges sowie Verbesserungen der Flurstücksgestaltung.

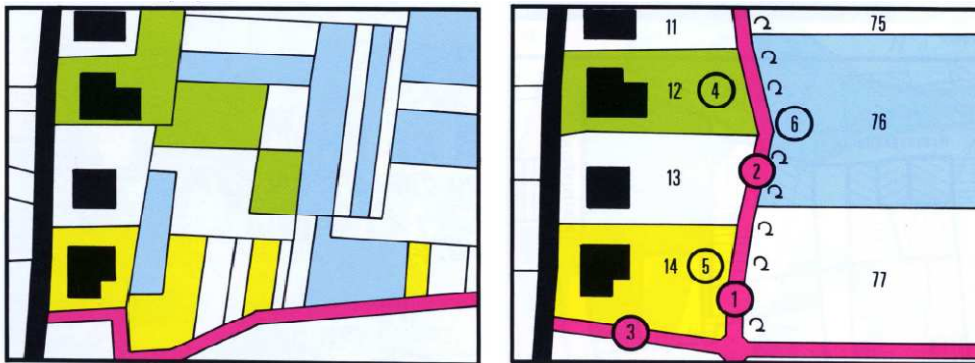


Abbildung 5: Erschließung

Quelle: Europäische Kampagne für den ländlichen Raum 1987-1988, Rheinland-Pfalz, Für den ländlichen Raum – Dorfflurbereinigung, Seite 13

Maßnahmen zur Verbesserung der **gemeinschaftlichen Infrastruktur** zeigt die nächste Abbildung. Die Renaturierung und Sanierung innerörtlicher Gewässer mit Erhaltung bzw. Wiederherstellung der kleinräumigen Morphologie ist dabei ebenso gewichtig, wie die Anlegung von Dorfplätzen und Sammelstellen oder die Begrünung der Ortsränder.

In der linken Darstellung wird die Situation vor einer Dorfflurbereinigung aufgezeigt, die rechte Abbildung spiegelt das Ergebnis der Maßnahme wieder.

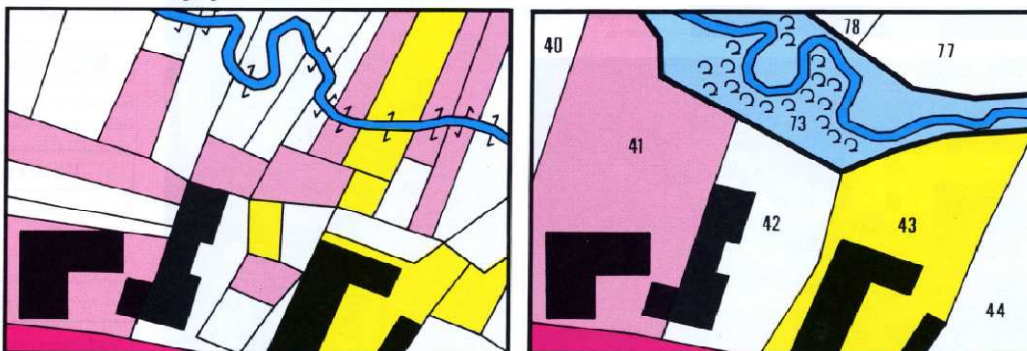


Abbildung 6: Gemeinschaftliche Infrastruktur

Quelle: Europäische Kampagne für den ländlichen Raum 1987-1988, Rheinland-Pfalz, Für den ländlichen Raum – Dorfflurbereinigung, Seite 13

## 2.2 Verfahrensarten für die Dorffinnenentwicklung

Die gesetzlichen Möglichkeiten bieten hier zunächst zwei Verfahrensarten:

- nach dem Flurbereinigungsgesetz (FlurbG)
- nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

### 2.2.1 Flurbereinigungsverfahren nach §§ 1 und 37 FlurbG

Flurbereinigung ist die Neuordnung der Grundstücksstrukturen. Anders als die Baulandumlegung ist sie jedoch nicht vorrangig auf eine Änderung der Nutzbarkeit des Grund und Bodens gerichtet, sondern auf eine Verbesserung der Nutzbarkeit und einen Ausgleich von Nutzungskonflikten.

Im Vordergrund stehen nach § 1 FlurbG die Verbesserungen der Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Land- und Forstwirtschaft sowie die Förderung der allgemeinen Landeskultur und der Landentwicklung. Der ländliche Grundbesitz kann also durch Maßnahmen nach diesem Paragraphen neu geordnet werden.<sup>2</sup>

Nach § 37 FlurbG können auch Maßnahmen der Dorferneuerung durchgeführt werden. Durch vorhandene, rechtskräftige Bebauungspläne oder ähnliche Planungen wird die Zuziehung der Ortslage zur Flurbereinigung nicht ausgeschlossen.<sup>3</sup>

Der Flurbereinigungsplan fasst abschließend die Verfahrensergebnisse zusammen und hat die Wirkung von Gemeindegesetzen.

Das Verfahren umfasst alle Themenbereiche, bietet den maximalen Regelungsumfang und ist daher auch für die Dorfflurbereinigung, vor allem als umfassende, gleichzeitige Neuordnung von Dorf- und Feldlage geeignet.

Zur Verwirklichung des Dorferneuerungs- und Entwicklungskonzeptes ist eine umfassende Bodenordnung nach §§ 1 und 37 FlurbG nur für einen kleinen Teil der rheinland-pfälzischen Gemeinden erforderlich.

### 2.2.2 Vereinfachtes Flurbereinigungsverfahren nach § 86 FlurbG

Das Verfahren nach § 86 FlurbG kommt zur Anwendung um Maßnahmen der Landentwicklung, insbesondere Maßnahmen der Agrarstrukturverbesserung, der Siedlung, der Dorferneuerung, städtebauliche Maßnahmen, Maßnahmen der Umweltschutzes, der naturnahen Entwicklung von Gewässern, des Naturschutzes und der Landschaftspflege oder Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu ermöglichen bzw. auszuführen.<sup>4</sup>

---

<sup>2</sup> Vgl. § 1 FlurbG

<sup>3</sup> Vgl. § 37 FlurbG

<sup>4</sup> Vgl. § 86 FlurbG

Der Regelungsumfang bei diesem Verfahren entspricht zum größten Teil dem des Verfahrens nach § 1 FlurbG, es kann aber gezielter auf die Neuordnung oder Ortslage konzentriert werden.

Folgende Vereinfachungen gelten im Vergleich zum Regelverfahren:

- Die Anordnung des Verfahrens erfolgt durch die Flurbereinigungsbehörde
- Die Bildung des Vorstandes einer Teilnehmergeinschaft (TG) kann entfallen
- Die Bekanntgabe der Wertermittlungsergebnisse kann mit der Bekanntgabe des Flurbereinigungsplanes verbunden werden.
- Planungen der Träger öffentlicher Belange (TÖB) können unberücksichtigt bleiben, wenn sie bis zum Zeitpunkt des Anhörungstermins nicht umsetzbar vorliegen und dadurch die Durchführung der Flurbereinigung unangemessen verzögert wird.

In den meisten Fällen ist das vereinfachte Flurbereinigungsverfahren nach § 86 FlurbG das angemessenere Verfahren.

### **2.2.3 Unternehmensflurbereinigungsverfahren nach § 87 FlurbG**

Für die Dorfflurbereinigung wird dieses Verfahren höchst selten Anwendung finden, da für Dorferneuerungsmaßnahmen in der Regel

- ländliche Grundstücke in großem Umfang nicht in Anspruch genommen werden,
- innerhalb der Ortslage die Verteilung des Landverlustes auf einen größeren Kreis von Eigentümern nicht möglich ist und
- Nachteile für die allgemeine Landeskultur im bebauten Bereich nicht entstehen.

Gleichwohl ist diese Verfahrensart für Entwicklungs- oder Infrastrukturmaßnahmen im Ortsrandbereich als geringer Eingriff in das Eigentum sinnvoll.

Die Unternehmensflurbereinigung nach § 87 FlurbG ist in Verbindung mit § 190 BauBG, auch aus Anlass städtebaulicher Maßnahmen möglich.

### **2.2.4 Beschleunigtes Zusammenlegungsverfahren nach § 91 FlurbG**

Ist die Anlage eines neuen Wegenetzes und umfangreiche wasserwirtschaftliche Maßnahmen nicht erforderlich, können Agrarstrukturverbesserungen oder Maßnahmen des Naturschutzes und der Landespflege einfach und rasch durch Zusammenlegung der Grundstücke erreicht werden.

Das beschleunigte Zusammenlegungsverfahren dient ausschließlich der stärkeren Zusammenlegung ländlicher Grundstücke. Es wird nur auf Antrag eingeleitet und bietet im Vergleich zum Verfahren nach §§ 1 und 37 FlurbG einige Beschleunigungsmöglichkeiten. So kann z. B.

- die Bildung eines Vorstandes der Teilnehmergeinschaft unterbleiben,
- die Wertermittlung in einfacher Weise vorgenommen werden,
- die Bekanntgabe der Ergebnisse mit der Bekanntgabe des Zusammenlegungsplans verbunden werden.<sup>5</sup>

Ein Wege- und Gewässerplan mit landschaftspflegerischem Begleitplan entfällt, an die Stelle des Flurbereinigungsplanes tritt der Zusammenlegungsplan.<sup>6</sup>

Maßnahmen zur Förderung der allgemeinen Landeskultur oder der Landentwicklung, die nicht vorrangig der Verbesserung der Land- und forstwirtschaftlichen Produktions- und Arbeitsbedingungen im Sinne des § 1 FlurbG dienen, sind in dieser Verfahrensart ausgeschlossen, daher ist das Verfahren für die Dorfflurbereinigung nicht geeignet.

### **2.2.5 Freiwilliger Landtausch nach § 103a**

Um ländliche Grundstücke zur Verbesserung der Agrarstruktur in einem schnellen und einfachen Verfahren neu zu ordnen, kann ein freiwilliger Landtausch durchgeführt werden. Der freiwillige Landtausch kann auch aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege durchgeführt werden. Er muss durch die Tauschpartner beantragt werden.

In dem freiwilligen Landtausch können, unter der Voraussetzung des Einverständnisses aller Tauschpartner und Rechtsinhaber, alle Regelungen getroffen werden, die Gegenstand des Flurbereinigungsplanes<sup>7</sup> oder aber eines notariellen Vertrages sein können. Ein Wege- Gewässerplan mit landschaftspflegerischem Begleitplan wird nicht aufgestellt, eine Wertermittlung nicht durchgeführt.

Nach §103 e FlurbG sollen möglichst ganze Flurstücke getauscht und zusammengelegt werden. Dies schließt jedoch nicht aus, dass je nach dem Zweck des Verfahrens, insbesondere innerhalb der Ortslage, mehr oder minder umfangreiche Vermessungen durchgeführt werden, sodass auch Teilflächen einseitig zugeteilt oder getauscht werden können. Der Tauschplan fasst alle Vereinbarungen über die zu tauschenden Flurstücke zusammen.

Ein freiwilliger Landtausch kann auch Ortslagenflurstücke umfassen, wird aber nur ergänzende Beiträge zur Lösung von Problemen der Dorffinnenentwicklung leisten können.

---

<sup>5</sup> Vgl. § 96 FlurbG

<sup>6</sup> Vgl. § 100 FlurbG

<sup>7</sup> Vgl. § 103 f Abs. 1 FlurbG

### 2.2.6 Verfahren nach § 45 BauGB

Gemäß § 45 Abs. 1 BauGB können durch eine Umlegung zur Erschließung oder Neugestaltung von Gebieten, bebaute und unbebaute Grundstücke in der Weise neu geordnet werden, dass nach Lage, Form und Größe für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen.

Dabei kann die Umlegung im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (§ 13a BauGB) oder innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (§ 34 BauGB), wenn sich aus der Eigenart der näheren Umgebung oder einem einfachen Bebauungsplan hinreichende Kriterien für die Neuordnung der Grundstücke ergeben, durchgeführt werden. Durch das Umlegungsverfahren selbst wird jedoch kein Bauplanungsrecht geschaffen.

Die Umlegung ist von der Gemeinde (Umlegungsstelle) ein eigener Verantwortung anzuordnen und durchzuführen, wenn und sobald sie zur Verwirklichung eines Bebauungsplanes oder aus Gründen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zur Verwirklichung der innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils zulässigen Nutzung erforderlich ist.<sup>8</sup>

Die Geschäftsstellen der Umlegungsausschüsse sind bei den Vermessungs- und Katasterämtern bzw. Stadtvermessungsämtern angesiedelt.

Die Gemeinde kann ihre Befugnis zur Durchführung der Umlegung auf die Flurbereinigungsbehörde (DLR) für das Gemeindegebiet oder Teile des Gemeindegebiets übertragen (§ 46 (4) BauGB). Diese Übertragung ist nur dann zweckmäßig, wenn sich aus einer Kombination mit anderen Flurbereinigungsverfahren in dieser Gemeinde Flächenaustausche zwischen Feldlage und Ortslage und weitere größere Synergieeffekte ergeben.

Die Umlegung eignet sich hervorragend zur Schaffung von Voraussetzungen für die Umnutzung von bebauten und unbebauten Grundstücken durch Verbesserung der Grundstücksformen und der rechtlichen Verhältnisse.

### 2.2.7 Verfahren nach § 80 BauGB

Die Gemeinde kann eine Umlegung i. S. des § 45 BauGB als vereinfachte Umlegung durchführen, wenn die im § 46 Abs. 1 BauGB bezeichneten Voraussetzungen vorliegen. Die Vereinfachte Umlegung kann durchgeführt werden, wenn und sobald sie zur Verwirklichung eines Bebauungsplanes oder aus Gründen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zur Verwirklichung der innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils zulässigen Nutzung erforderlich ist.

Es dürfen mit der Durchführung lediglich unmittelbar aneinander grenzende oder in enger Nachbarschaft liegende Grundstücke oder Teile von Grundstücken untereinander getauscht oder Grundstücke, insbesondere Splittergrundstücke oder Teile von Grundstücken, einseitig zugeteilt werden. Auch soll eine unter wirtschaftlichen Ge-

---

<sup>8</sup> Vgl. § 46 (1) BauGB

sichtspunkten zweckmäßige Neuordnung der Grundstücke nach Lage, Form und Größe ermöglicht werden. Die auszutauschenden Grundstücke dürfen nicht selbstständig bebaubar sein. Eine einseitige Zuteilung muss im öffentlichen Interesse liegen. Dieses öffentliche Interesse ist u. a. gegeben bei der Schaffung bebaubarer Flächen bei nachweislich unbefriedigtem Bedarf, Beseitigung von dem Ortsbild abträglichen Baulücken, wirtschaftlicher Ausnutzung von Erschließungsanlagen, Verbesserung einer städtebaulich unbefriedigenden Bebauung sowie Anpassung von abweichenden Eigentumsgrenzen an die Grenzen des Straßenkörpers.

Jedem Grundstückseigentümer ist nach dem Verhältnis des Wertes seines früheren Grundstücks zum Wert der übrigen Grundstücke möglichst ein Grundstück in gleicher oder gleichwertiger Lage zuzuteilen. Durch die vereinfachte Umlegung darf nur eine unerhebliche Wertminderung für den Grundstückseigentümer eintreten.

### **2.2.8 Privatrechtlicher Vertrag nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB)**

Privatrechtliche Verträge können bei Einvernehmen zwischen zwei oder mehreren natürlichen und/oder juristischen Personen geschlossen werden. Eine Mitwirkung von Behördenseite ist hierbei nicht notwendig. Der mögliche Regelungsumfang ist lediglich vom Einvernehmen der Vertragspartner abhängig. Die mit dem Vertrag verbundenen Kosten und Pflichten, wie z.B. Änderungen im Grundbuch, müssen von den Vertragspartnern selbstständig wahrgenommen werden. Durch privatrechtliche Verträge kann kein Baurecht geschaffen werden.

Zur Regelung von Einzelfällen sind privatrechtliche Verträge bei Einvernehmen innerhalb der Dorfflurbereinigung anwendbar. Für die Dorffinnenentwicklung größeren Umfangs ist der privatrechtliche Vertrag nur dann geeignet, wenn es der Gemeinde gelingt (ggf. unter Beteiligung eines Bauträgers), die Eigentums- oder Verfügungsrechte über geschlossene, selbstständig beplan-, und bebaubare Gebiete zu bekommen und diese dann zukunftsgerecht zu entwickeln.



## 2.3 Verfahrenseignung für die Dorffinnenentwicklung

Letztendlich ist es die Entscheidung der Gemeinde, auf Anraten des Dienstleistungszentrums ländlicher Raum, welches Verfahren zur Anwendung gelangt. Geplante Maßnahmen, vor allem die Ziele der Gemeinde, sind Grundlage der Entscheidungsfindung. Eine kritische Beleuchtung der vorhandenen infrastrukturellen Einrichtungen sowie der öffentlichen und gemeindlichen Anlagen ist dazu ebenso notwendig, wie die Beantwortung der Frage nach der Finanzierung der Maßnahme.

Abschließend ist festzuhalten, dass das Vereinfachte Flurbereinigungsverfahren nach § 86 FlurbG vorrangig zur Anwendung kommt.

## 2.4 Ablaufschema

Das folgende Ablaufschema konnte für das vereinfachte Flurbereinigungsverfahren nach § 86 FlurbG genutzt werden. Durch die Entwicklung des partizipativen Flächenmanagements, hat sich das Ablaufdiagramm geändert und wird daher in der abgebildeten Vorgehensweise nicht mehr vollumgänglich genutzt.

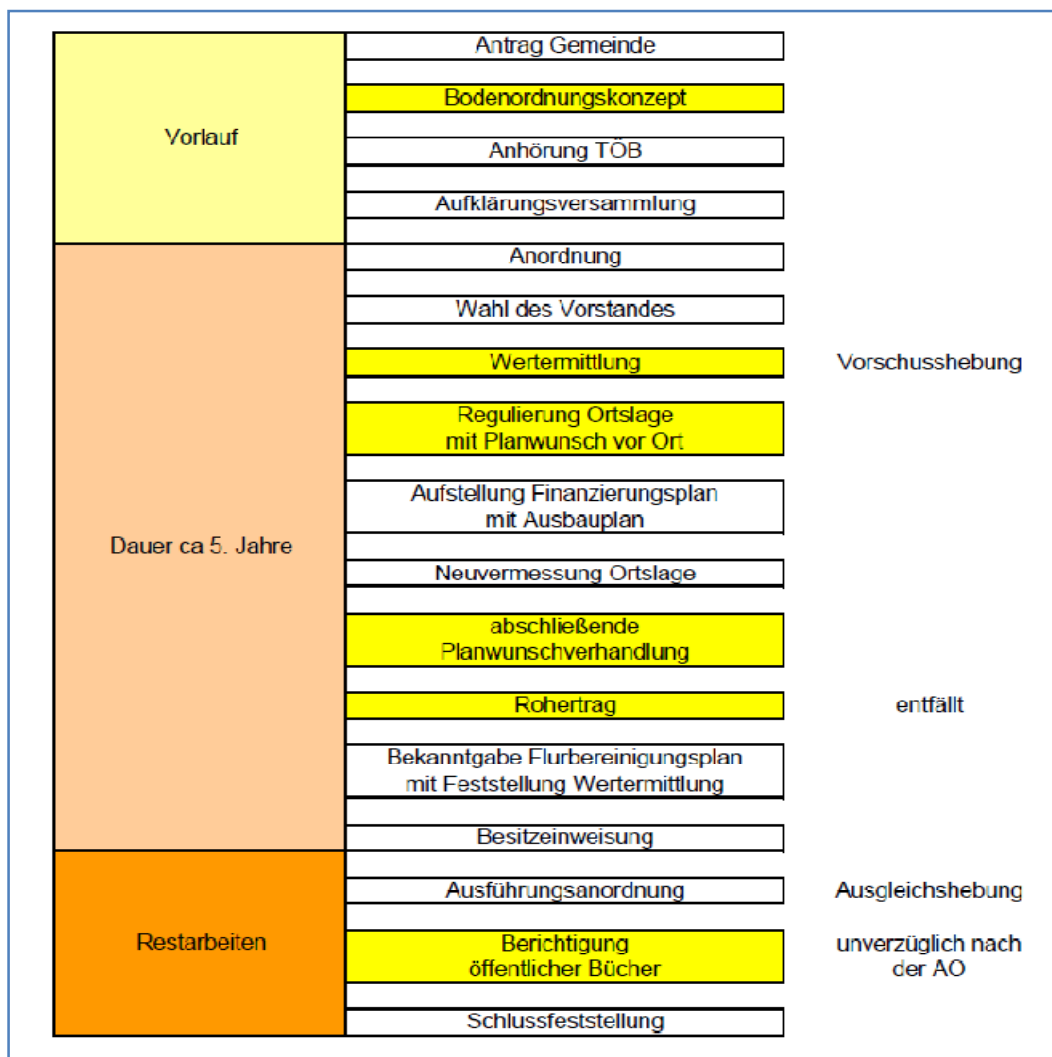


Abbildung 7: Altes Ablaufschema nach § 86 FlurbG

### 3 Dorfflurbereinigung Rehborn (Vorbereitungs-, Konzeptionsphase, PUD)



Abbildung 8: Luftbild Rehborn

Quelle: [www.gemeinde-rehborn.de](http://www.gemeinde-rehborn.de)

#### 3.1 Räumliche Einordnung

Die Ortsgemeinde Rehborn liegt im Landkreis Bad Kreuznach und gehört zur Verbandsgemeinde Meisenheim. Die nächst erreichbaren Oberzentren sind die Städte Kaiserslautern und Mainz. Die Mittelzentren im Nahbereich sind Meisenheim und Bad Sobernheim, sowie Kirn und Bad Kreuznach.

Nach der Einstufung des Regionalen Raumordnungsplanes liegt die Ortsgemeinde im strukturschwachen ländlichen Raum. Aktuell leben in ihr ca. 750 Bürgerinnen und Bürger.

Rehborn ist entstanden südlich der Aue des Glanes, der das Ortsumfeld entscheidend prägt. Der Ort gliedert sich in zwei Bereiche. Während sich der Altort von der Glanaue über die Hauptstraße hinweg erstreckt, schließen sich westlich, südöstlich und südlich Neubauf Flächen an. Das Dorf erstreckt sich somit im Wesentlichen entlang der „Hauptstraße“. Die Ortsbereiche sind landwirtschaftlich geprägt und zeichnen sich durch Ensembles in Haus-/Hof-Bauweise aus. Diese Bereiche sind auch heute noch erkennbar als Bereiche einer klassischen Mischnutzung von Wohnen, Landwirtschaft und Versorgung.

In der Ortsmitte liegt die Kirche, die durch ihre Gestaltung und Lage eine dominierende Funktion im Ortsbild einnimmt.

## 3.2 Verfahrensvorbereitungen

Grundlage jeder planerischen Tätigkeit ist eine umfassende Bestandserhebung, aus deren Ergebnissen Maßnahmen zu entwickeln sind, die je nach Art des Entwicklungskonzeptes, auf die individuellen Bedürfnisse der Dörfer zugeschnitten sind.

Man bedient sich dazu bestimmter Schemata um herauszufinden, welche Maßnahmen in der Gemeinde sinnvoll erscheinen.

### 3.2.1 Stärken – Schwächen – Analyse

#### 3.2.1.1 Allgemeines

Die Stärken-Schwächen-Analyse ist eine der Möglichkeiten o. g. Daten zu erhalten. Dabei werden die Stärken- und Schwächen eines Dorfes in Beziehung zu den Chancen und Risiken, die als externe Faktoren auf den Förderschwerpunkt einwirken, gesetzt.

Ziel der Stärken-Schwächen-Analyse ist die Entwicklung eines Leitbildes mit Entwicklungsstrategien.

#### 3.2.1.2 Örtliche Gegebenheiten

##### 3.2.1.2.1 Basisdaten der Gemeinde

###### Dienstleistung/Versorgung/Handel/Gastronomie:

- Autohandel
- Brennstoffhandel
- Dienstleistungsbetrieb (Baggerarbeiten, Landschaftspflege etc.)
- Gaststätten (insges. 3)
- Getreidemühle, Groß- und Einzelhandel Getreide/Futtermittel (z. Zt. leerstehend)
- Heißmangel-Betrieb
- Kreativ-Studio
- Kundendienststelle für Brandschutz
- Lebensmittelgeschäft und Bäckerei
- Lebensmittelgeschäft
- Metzgerei
- Planungsbüro
- Transporte und Baustoffe

Handwerksbetriebe:

- Maler und Lackierer
- Schreinereien (2)
- Zimmerei

Öffentliche Einrichtungen und Attraktionen:

- Rathaus
- Kinderspielplatz
- Draisinenhaltepunkt (Glanstrecke Altenglan-Staudernheim)
- Naturlehrpfad (Orchideenweg)
- Wanderwegenetz
- Radwegenetz
- Kanu-Erlebnis „Glan“

Vereine und vereinseigene Einrichtungen:

- Fußballsportverein (Sportheim, Rasenplatz, Hartplatz)
- Turnverein (Turnen, Blasorchester)
- Gesangverein (Gemischter Chor, Kinder- Jugendchor)
- Angelsportverein (Anglerhütte)
- Feuerwehr und -förderverein (Feuerwehrgerätehaus)
- Landfrauenverein
- Jugendclub (Jugendraum in ev. Gemeindehaus)
- Reiterverein (Reiterheim, Dressur- und Abreiteplatz, Freigelände)
- Tennisclub (Vereinsheim, 2 Tennisplätze, 3 Boulebahnen)
- Volksbildungswerk

## 3.2.1.2.2 Verkehr

Durch den Ort führt die L 234, eine Hauptverbindungsader von der B 420 zur B 41, somit direkte Anbindung an die A 61 und den Großraum Wiesbaden/Mainz/Frankfurt. Im Rahmen des in den Jahren 2005 bzw. 2006 erfolgten Ausbaus wurde eine ortsverträgliche Gestaltung verwirklicht. Die vorhandenen Engstellen bedingt durch straßenrandbegrenzende Gebäude konnten nicht beseitigt werden.

Viele Ortsstraßen einschließlich der Gehwege sind sanierungsbedürftig. Durch großzügige Begrünung könnte hier eine weitere Verbesserung des Straßenraumcharakters erreicht werden.

### 3.2.1.2.3 Nutzung

Infolge des umfassenden Struktur- und Funktionswandels der Dörfer im ländlichen Raum gewinnt die Wohnfunktion zunehmend an Bedeutung. Einhergehend mit dem wirtschaftlichen Wandel des Dorfes steigen auch die Ansprüche an den Wohnkomfort. Innerorts sind bereits Unterbelegungen vorhandener Wohnungen zu beklagen bzw. sind leerstehende, ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude ein Indiz für den sich vollziehenden Strukturwandel.

Rehborn besitzt zwar noch einen deutlich von der Landwirtschaft geprägten Ortscharakter, der fortschreitende Wandel hat jedoch dazu geführt, dass die Anzahl der Betriebe stark zurückgegangen ist. Ein Großteil der Nebengebäude steht bereits leer. Hier ist großes Umnutzungspotential zu Wohnzwecken vorhanden. Bei meinen Bestandsaufnahmen vor Ort wurde Bereitschaft einiger Eigentümer festgestellt, derartige Projekte in Angriff zu nehmen.

Die Ausstattung Rehborns mit Gewerbe- Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben ist nicht nur Indiz für den Stellenwert dieses Funktionsbereiches in der Gemeinde, sondern auch Anhaltspunkt für eine weitere Entwicklungseinschätzung.

An Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen besitzt die Gemeinde eine vergleichsweise gute Ausstattung. Eine Grundversorgung mit Artikeln des täglichen Bedarfs ist noch gewährleistet.

Im Bereich Dienstleistungen sind verschiedene Betriebe vorhanden. Mehrere Handwerksbetriebe runden das Angebot der Ortsgemeinde ab.

### 3.2.1.2.4 Sozialstruktur

Rehborn zeichnet sich durch eine rege Vereinstätigkeit aus, was Indiz für eine intakte soziale Struktur der Gemeinde ist. Nachbarschaftshilfe ist hier noch an der Tagesordnung, die Bürger sind bereit, sich auch bei der Durchführung öffentlicher Maßnahmen zu beteiligen. Ein hohes mögliches Maß an Eigenleistung der Bürger und Vereine befähigt die Gemeinde, auch bei schwierigen finanziellen Verhältnissen aktiv zu bleiben.

### 3.2.1.2.5 Tourismus und Sehenswürdigkeiten

Das Dorf besitzt grundsätzlich geeignete Grundlagen für eine Tourismusförderung. Mit einer attraktiven Gemarkungsgestalt, schönen bewaldeten Flächen und einer vergleichsweise verkehrsarmen Lage, ist eine Voraussetzung für Kurz- und Wochenendurlaube vorhanden.

Mit der Lage an der Draisinenstrecke ist eine touristische Attraktion vorhanden, die einen hohen Besucherstrom an die Ortslage heran- oder vorbeiführt (ca. 50.000 Gäste pro Jahr).

## 3.2.2 Örtliche Erhebungen

### 3.2.2.1 Leerstands-/Baulückenkataster

Mittels Leerstands- bzw. Baulückenkataster sollen aktuelle Gebäudeleerstände, ungenutzte Nebengebäude sowie Gebäude, die in den nächsten Jahren auf dem Markt zur Verfügung stehen, nachgewiesen werden; darüber hinaus innerörtliche Baulücken.

#### 3.2.2.1.1 Leerstandskarte

Grundlage der Datenerhebung ist eine Ortslagenübersicht (Liegenschaftskarte) im Maßstab 1:1000. Die darin nachgewiesenen Ergebnisse gründen auf Befragungen der Bürgerinnen und Bürger in enger Zusammenarbeit mit den Gemeindeverantwortlichen Rehborns. In Gesprächen mit dem Ortsbürgermeister fanden die Ergebnisse vollends Bestätigung.

Die im Anhang (Original) beigefügte und nachfolgend verkleinerte Darstellung der Karte beinhaltet sowohl die Altersstruktur der Gebäudebewohner, als auch, ergänzend dazu, die noch freien Bauflächen (Baulücken).

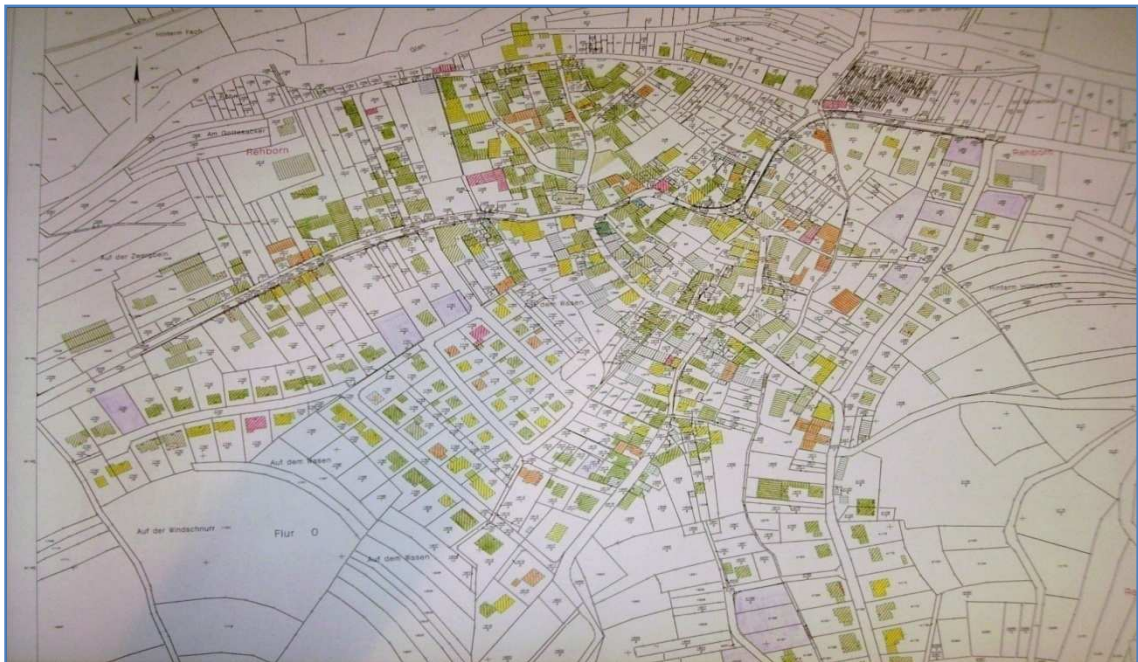


Abbildung 9: Leerstands- und Baulückenkarte in Rehborn

	Kriterien	Darstellung
a	Bewohner < 60 Jahren	grün
b	Bewohner zwischen 60 und 80 Jahren	gelb
c	zu erwartender Leerstand Bewohner > 80 Jahre	orange
d	leerstehende Gebäude	rot
e	Baulücken (Erschließung gesichert)	lila



### 3.2.2.2 Einwohnerentwicklung

Der allgemeine Trend in puncto demographischer Entwicklung, lässt sich auch in Rehborn beobachten. Das nachfolgende Diagramm verdeutlicht den Einwohnerrückgang in den letzten fünf Jahren.

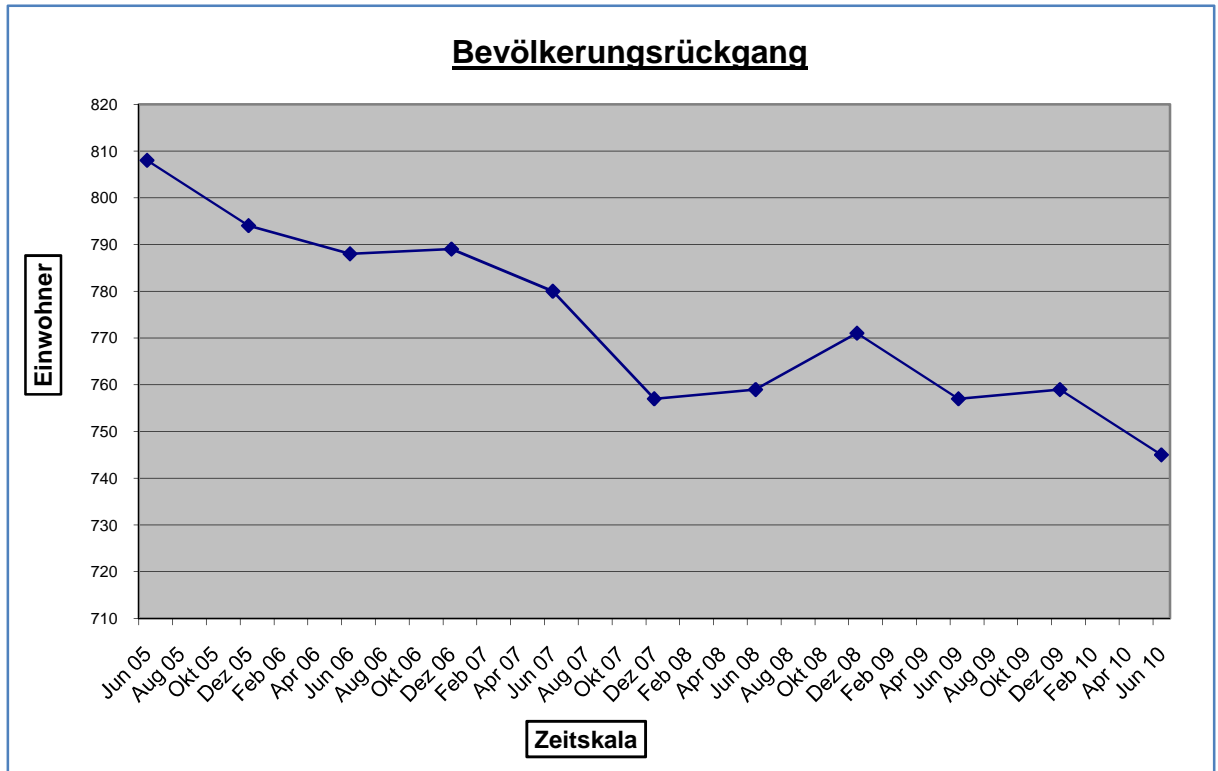


Abbildung 10: Einwohnerrückgang in Rehborn

## 3.3 Problembewusstsein und Entwicklungseinschätzung

Das „soziale Entwicklungspotential“, d. h. das Engagement und die Mitwirkungsbereitschaft der Bürgerinnen und Bürger, stellt für die weitere Entwicklung der Gemeinde einen wesentlichen Faktor hinsichtlich des Erfolges einer positiven Dorfentwicklung dar.

Der Ortskörper wurde seit jeher vergleichsweise behutsam weiterentwickelt, die Ausweisung von Neubauflächen im Anschluss an die bebaute Ortslage erfolgte weitestgehend an der Topographie orientiert. Die Ausweitung an die Hanglage erfolgte aus der Enge der Tallage heraus. Die weitere bauliche Entwicklung sollte durch Baulückenschließung und Umnutzung im Ortskern erfolgen. Entwicklungsmöglichkeiten Rehborns liegen vermutlich in einer ausgewogenen Nutzungs- und Sozialstruktur, mit einem verträglichen Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungsansprüche.

Die noch vorhandene landwirtschaftliche Prägung des Ortes sollte erhalten bleiben, die Funktion der Gemeinde als Wohnstandort zwingend gesichert werden. Entwicklungschancen liegen vermutlich in einer qualitativen Verbesserung der Funktionsbereiche Wohnen und Freizeit. Das im Ort vorhandene Potential an leerstehender und funktions-

los gewordener Bausubstanz stelle eine „Entwicklungsreserve“ dar, die durch Sanierungs-, Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen die Möglichkeiten beinhaltet, zeitgemäßes Wohnen in einem attraktiven Wohnumfeld zu realisieren. Momentan ist eine Nachfrage für diese Reserve noch nicht erkennbar, die vorhandene Erschließung sollte jedoch Argument für eine mindestens gleichrangige Förderung von Umnutzungen gegenüber Neubauten in neuen Baugebieten sein.

### **3.4 Entwicklungsziele**

Die künftige Entwicklung Rehborns sollte darauf hinzielen, den Ort als wohnenswertes Dorf zu erhalten, zu stärken und die Lebensqualität nachhaltig zu sichern.

Von besonderer Bedeutung sind die Erhaltung und Verbesserung der Bedingungen für die dörflichen Gemeinschaftsaktivitäten und ein harmonisches Zusammenleben der Bürgerinnen und Bürger, wobei die zentralen Plätze innerhalb des alten Ortskerns eine diesbezüglich wichtige Funktion erfüllen.

Die reizvolle Kulturlandschaft und das von der Landwirtschaft geprägte Landschaftsbild sind Grundsteine für eine weitere touristische Entwicklung.

### **3.5 Zusammenfassung**

Die bis dato skizzierten Dorf-Entwicklungstendenzen bzw. Rückschlüsse aus den vorab erhobenen Entwicklungsdaten, führen in Rehborn -sehr stark vereinfacht- zu folgendem Ergebnis einer Stärken-Schwächen-Analyse:

Stärken:

- Vereinsleben
- Dorfgemeinschaft
- Kulturlandschaft rund um das Dorf
- Gute Verkehrsanbindung
- Gute Versorgungsmöglichkeiten
- Touristisches Entwicklungspotential

Schwächen:

- Bedenklicher Gebäudeleerstand
- Vorhandene Baulücken
- Entwicklungsfähiges Wanderwegenetz
- Beginnende Einwohner-Überalterung
- Fehlende Arbeitsplätze
- Zunehmende Jugendabwanderung
- Fehlendes Bürgerzentrum



Die Ergebnisse der durchgeführten Analyse sind Ansätze (Lösungsansätze) für Maßnahmen, die im Rahmen der anstehenden Dorfflurbereinigung/-entwicklung Verwendung finden.

Fast alle Gemeinden in Rheinland-Pfalz, so auch Rehborn, besitzen mittlerweile ein mehr oder weniger aktuelles Dorferneuerungskonzept, das den Handlungsansatz für die Dorffinnenentwicklung liefern kann.

## 3.6 Vorschläge für Landentwicklungsmaßnahmen

### 3.6.1 Übersicht

Den beschriebenen Entwicklungstendenzen folgend, werden nachstehende Maßnahmen vorgeschlagen:

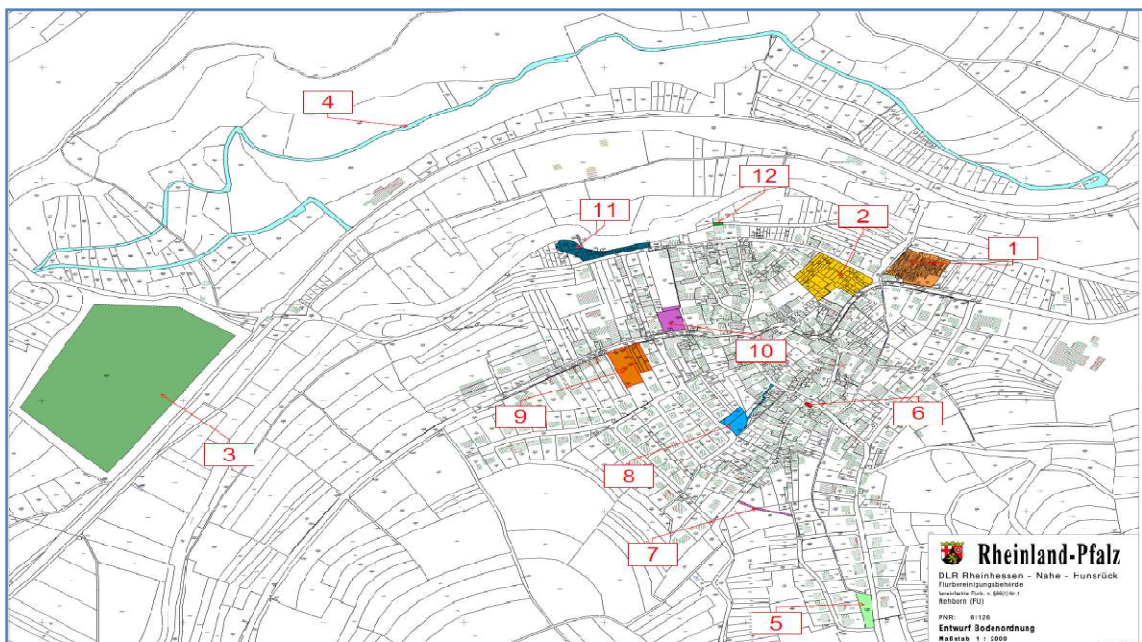


Abbildung 11: Landentwicklungsmaßnahmen in Rehborn

1. Stammbaumfeld
2. Bürgerzentrum
3. Photovoltaik-Anlage
4. Naturlehrpfad/Orchideenweg (Rb 4)
5. Kneip-Anlage
6. Verkehrssicherheit
7. Fußweg
8. Spielplatz
9. Baulücken
10. Dorfplatzerweiterung (Turnplatz)
11. Glan-Tourismus
12. Energiegewinnung/Wasserkraft

## 3.6.2 Erläuterungen

### 3.6.2.1 Stammbaumfeld

Ortseinwärts, aus Richtung Odernheim kommend, bietet sich dem Dorfbesucher ein unschönes Bild wachsender Versteppung eines ehemaligen Kleingartengeländes. Das Areal grenzt unmittelbar an die L 234 einerseits, andererseits an den Gießen, einer Gewässerabzweigung des Glans. Im direkten Hochwasserschutzbereich liegend, sind die Entwicklungsmöglichkeiten für diese Fläche stark eingeschränkt, was den Gedanken der Anlage eines sogenannten Stammbaumfeldes nährt. Stammbaumfeld bedeutet, dass vornehmlich jungen Familien die Möglichkeit geboten wird, für ihr Neugeborenes oder ihren Neugeborenen einen Baum zu pflanzen.

Die Fläche sollte mit Gras bewachsen sein, was den Forderungen des Hochwasserschutzes förderlich ist.

Die Anlage des Feldes könnte sich der Hilfestellung Rehborner Freiwilliger bedienen, der notwendige Flächenerwerb verbliebe Aufgabe der Gemeinde.

### 3.6.2.2 Bürgerzentrum

Südwestlich der parallel des Glanes verlaufenden Mühlestraße sollte die Möglichkeit geprüft werden, ein Bürgerzentrum zu errichten. Die z. Zt. als Kleingartenanlage genutzte Fläche böte dem Nutzer eine Besuchsmöglichkeit innerhalb der Ortslage, somit der kurzen Wege. Die Errichtung einer Gemeindehalle am südlichen Ortsrand Rehborn scheiterte vor Jahren u. a. an der räumlichen Distanz des Gebäudes zur Dorfmitte. Den Bürgern war der Weg dorthin zu weit.

Für die Ortsgemeinde bedeutete die Umsetzung einer solchen Maßnahme einen fast nicht zu schulternden finanziellen Kraftakt; die Notwendigkeit, im Sinne einer zukunftsorientierten Dorfentwicklung, berechtigt jedoch die Überlegung.

### 3.6.2.3 Photovoltaik-Anlage

In punkto erneuerbare Energien war die Gemeinde Rehborn, zusammen mit der heute weltweit agierenden Fa. JuWi, Vorreiter als es um die Installation von Windkraftanlagen ging. Fünf, von insgesamt elf, in einem Windpark zusammenstehende Windräder produzieren in einem Rehborner Gemarkungsteil Strom für die Pfalzwerke (RWE).

Gerne würde die Ortsgemeinde die Planung eines privaten Investors hinsichtlich der Errichtung einer großflächigen Photovoltaik-Anlage unterstützen. Auf einer über 5 ha großen Ackerfläche könnten Sonnenkollektoren hier Strom produzieren. Dessen Einspeisung in eine noch existente Stromführung entlang der stillgelegten Glantalbahn (heute Draisinenstrecke) sollte möglich sein. Sicherlich sind die aktuellen bundespolitischen Entscheidungen dieses Gedankens nicht förderlich, doch sollte, im Sinne einer „sauberen Umwelt“ eine Verwirklichung angestrebt werden. Private Investoren sind vorhanden.

#### 3.6.2.4 Naturlehrpfad/Orchideenweg (Rb 4)

Der Rb 4 ist einer von insgesamt vier Wanderwegen, der durch- und um Rehborn zum Entspannen und sportlicher Aktivität anregen. Er führt durch tlw. unberührte Natur, erholsame Waldausläufer und stillgelegte, ehemalige Weinbergslagen. Auf seiner gesamten Länge bietet sich dem Wanderer ein wunderbarer Blick über das gesamte Glantal in Richtung Meisenheim. Alle Voraussetzungen für ein äußerst erholsames Wandererlebnis kann dieser Weg erfüllen. Einzig die Wegebefestigung könnte Stein des Anstoßes sein. Grasbewachsen, tlw. sehr unübersichtlich und sumpfig schlängelt er sich entlang der Hanglage zum „Stuhwald“.

Eine Wegebefestigung (kein Ausbau im Sinne einer guten Befahrbarkeit mit Fahrzeugen) wäre hier wünschenswert. Die Eigentumsverhältnisse sind geklärt (Gemeinde), div. Kurven-Entschärfungen würden ausschließlich Flurstücke des Landes Rheinland-Pfalz anschneiden.

#### 3.6.2.5 Kneip-Anlage

Zwischen einem am südlichen Ortsrand Rehborns und dem dortigen Sportgelände, unmittelbar am Weinswiesenbach gelegen, ist die Ortsgemeinde Eigentümerin eines Flurstückes, das im Rahmen der dortigen Bebauungsplanung als Parkfläche ausgewiesen wurde. Nach mittlerweile ca. 20-jähriger Unnutzung (spärlich mit Gras bewachsen) könnte hier die angrenzende Wasserführung des Baches der Errichtung einer Kneip-Anlage dienlich sein. In naturnaher Ausführung mit Kieselboden, wäre hier, nach Vorbild einiger im Hunsrück vorhandener Anlagen, kostengünstig eine gesundheitsfördernde Maßnahme umzusetzen.

#### 3.6.2.6 Verkehrssicherheit

In Nähe Ortsmitte (Einmündung der Hochstraße in die Obergasse) zeigt sich erhebliches Gefahrenpotential. Ein kleines, z. Zt. nicht bewohntes Gebäude, versperrt Verkehrsteilnehmern aus Richtung Hochstraße kommend, den Blick in die Obergasse. Mehrere Unfälle, bis dato ohne Personenschaden, zeigen immer wieder die Gefährlichkeit der Straßenkreuzung.

Das Gebäude ist in einem äußerst schlechten Zustand, eine neuerliche Wohnnutzung erscheint fraglich. Ein Abriss wäre vermutlich für alle Beteiligten (Eigentümer und Ortsgemeinde) die wünschenswerteste Lösung.

Im Anschluss an die Entsiegelungsvariante könnte hier ein zentraler Punkt dörflicher Kommunikation mit Springbrunnen, Grünfläche und prächtiger Blumengestaltung entstehen. Einzig kritischer Punkt ist die Finanzierung der Maßnahme. In Anbetracht der äußerst maroden finanziellen Lage in der sich die OG befindet, spricht hier die Kommunalaufsicht ein gewichtiges Wort mit.

### 3.6.2.7 Fußweg

Der Fußball-Sport-Verein Rehborn unterhält, im Anschluss an ein im Südosten des Ortes gelegenes Baugebiet, ein Sportgelände mit zwei Sportplätzen und Sportheim. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich 2 Tennisplätze des TC und ein großzügig gehaltenes Reitgelände des RV. Die Vergangenheit hat gezeigt, dass die überwiegende Anzahl der Sporttreibenden, der räumlichen Distanz wegen, mit dem PKW „zum Sport“ fährt. Fußgänger beklagen den langen Fußweg.

Insbesondere von der Westseite der Ortslage könnte die Anlage eines Fußweges über den „Bröckelsberg“ den ungeliebten Fußmarsch, mit Umweg durch die Dorfmitte, erheblich verkürzen. Grunderwerb dürfte von Gemeindeseite zu schultern sein, Eigenleistung und Handarbeit sind notwendig.

### 3.6.2.8 Spielplatz

Die Örtlichkeit des vorhandenen Spielplatzes stimmt mit der katastermäßigen Begrenzung nicht überein. Angrenzende Flurstücke haben keine eigene Zuwegung und können nur über den Spielplatz erreicht werden. Nicht durch dingliches Recht gesichert, ist für die Überfahrt immer die Zustimmung des Ortsbürgermeisters notwendig. Oftmals geht die Fremdnutzung mit Beschädigungen einher; ein unbefriedigender Zustand. Hier muss die Dorfflurbereinigung Abhilfe schaffen.

Ähnlich der o. g. Anlegung eines Fußpfades zum Sportgelände, könnte auch zum Spielplatz eine Fußweg-Verbindung zur Obergasse geschaffen werden. Auch hier ist die Grunderwerbsfrage unkritisch, da die Gemeinde bereits Teileigentümer ist.

### 3.6.2.9 Baulücken

Verschiedentlich finden sich entlang der L 234, beispielsweise von Meisenheim kommend, Baulücken, teils Brachen ehemaliger Gärten, teils auch reine Wiesennutzung. Die Erschließung ist in aller Regel bereits vorhanden.

### 3.6.2.10 Dorfplatzerweiterung (Turnplatz)

Kultureller Mittelpunkt Rehborns ist der sogenannte Turnplatz. Er schließt sich unmittelbar an das ehemalige Schulhaus und heutige evangelische Gemeindehaus an und ist direkt von der Hauptstraße befahrbar. Durch seine zentrale Lage ist er beliebte Ausrichtungsstätte von Vereinsfesten und der Dorfkirmes. In nordwestlicher Richtung (zum Glan hin) täte dem Platz eine Vergrößerung um ca. 5 – 10 m gut. Diese Fläche ist aktuell landwirtschaftliche Nutzfläche, insofern privilegiert. Ein Grunderwerb ist einvernehmlich schwerlich erreichbar, im Rahmen der Dorfflurbereinigung sollte es möglich sein.

### 3.6.2.11 Glan-Tourismus

Die letzten Jahre haben die Tourismus-Szenerie am Glan erheblich in Bewegung gebracht. Kanufahren auf dem Gewässer I. Ordnung „ist in“. Momentan für jedermann möglich, ohne Regeln und Beschränkungen, hat der Kommerz auch vor dem schönen Glan nicht halt gemacht. Kanufahrer bevölkern die angrenzenden Wiesen und Gärten, verursachen Schäden und sorgen mit ihren Hinterlassenschaften für Unmut bei den Grundstückseigentümern.

Im Auftrag des Landkreises Kusel wurde jetzt eine Studie mit dem Ziel in Auftrag gegeben, die Glannutzung, den Glan-Tourismus, in geordnete Bahnen zu lenken.

Aufgabe der Flurbereinigung sollte es in der Folge sein, hierfür benötigte Flächen (z. B. für die Anlegung eines Bootssteiges) einer neuen Nutzung zuzuführen. Der Grunderwerb ist überschaubar (Grünland und Brachen).

### 3.6.2.12 Energiegewinnung/Wasserkraft

Neben dem Rehborner Kirchturm sind die Getreidesilos der Rehborner Mühle für Besucher Rehborns am ehesten erkennbar. Die ehemalige Öl- und Getreidemühle findet sich unmittelbar am Glan liegend. Das sich in Richtung Oberglan befindliche Stauwehr leitet einen Teil des an ihr vorbeifließenden Glanwassers durch die Mühle hindurch in den sogenannten Gießen. Turbinen unter der ehemaligen Produktionsstätte produzieren auch heute noch, ca. 5 Jahre nach Stilllegung der Mühle, Strom in überschaubarer Menge.

Es ist zu befürchten, dass in absehbarer Zukunft diese kleine Quelle der Stromerzeugung (aus privater Hand) versiegen wird. Für die Ortsgemeinde stellt sich dann die Frage nach der Erhaltung der Energiegewinnungsmöglichkeit oder der künftigen Vernachlässigung, was endgültig den Verfall der Mühle bedeuten würde.

Auch hier sind Möglichkeiten der Dorfentwicklung, auch der Flurbereinigung im Sinne sich verändernder Eigentumsverhältnisse, auszuloten.

## **3.7 Bodenordnungskonzept**

### **3.7.1 Allgemeines**

Das Bodenordnungskonzept ist auf Antrag der Gemeinde, gemeinsam mit ihr zu erstellen. Es soll die Möglichkeiten zur Umsetzung der erarbeiteten Vorschläge im Rahmen eines Flächenmanagements aufzeigen. Es enthält Aussagen zum Erwerb, Tausch, Austausch zwischen Orts- und Feldlage, Grenzregulierungen, Neuvermessung und Abmarkung, Abbruch von Gebäuden, Erschließungsmaßnahmen, Nachverdichtungen und sonstigen rechtlichen Regelungen. Es bildet die Grundlage für die Durchführung einer Bodenordnung nach dem Flurbereinigungsgesetz.

### **3.7.2 Beispiel Rehborn**

Lösungsgedanken hinsichtlich der genannten Umsetzungsmöglichkeiten zu den einzelnen Vorschlägen sind den dazu gefertigten Erläuterungen (Abs.3.6) zu entnehmen.

## **3.8 Bodenordnungsverfahren**

### **3.8.1 Allgemeines**

Im Rahmen des Vorplanungsprozesses werden die erforderlichen Bodenordnungsmaßnahmen identifiziert und unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Bodenordnungskonzeptes angeordnet.

Je nach Aufgabenspektrum kann es notwendig sein, eine umfassende Maßnahme anzunehmen oder punktuell umzusetzende, schnell wirkende Neuordnungsmaßnahmen zu bevorzugen.

Die Dorfflurbereinigung ist ohne Zeitdruck durchzuführen. Gerade die Kombination aus umfassenden und punktuell schnell wirkenden Maßnahmen erscheint in vielen Fällen am geeignetsten.

Der umfassendste Handlungsrahmen wird i. R. mit der vereinfachten Flurbereinigung nach § 86 FlurbG auszufüllen sein.

### 3.8.2 Verfahren Rehborn

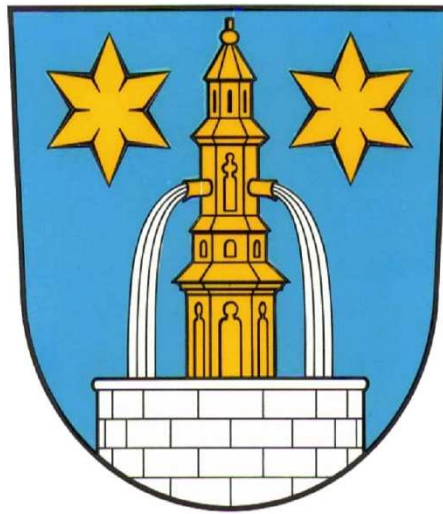


Abbildung 12: Wappen der Gemeinde Rehborn

Quelle: [www.wikipedia.org](http://www.wikipedia.org)

#### 3.8.2.1 Vorwort

Die Ortsgemeinde Rehborn hat sich per Ratsbeschluss im Jahre 2004 der Aufgabe Dorfflurbereinigung angenommen.

Zunächst wurde die Maßnahme seitens des Dienstleistungszentrums ländlicher Raum als Pilotprojekt mit partizipativen Flächenmanagement favorisiert, musste dann aber einer parallel verlaufenden Maßnahme „Berschweiler bei Baumholder“ den Vortritt lassen.

Ein aktuelles Dorferneuerungskonzept liegt der Gemeinde (zumindest in Ansätzen) vor.

#### 3.8.2.2 Ergebnis

Die aufgezeigten theoretischen Möglichkeiten der Bodenordnungsmaßnahmen in Verbindung mit den Ergebnissen der Stärken-Schwächen-Analyse und den konkreten Vorschlägen der Landentwicklungsmaßnahmen, lassen für die Ortsgemeinde Rehborn den Schluss zu, ein Flurbereinigungsverfahren nach § 86 FlurbG durchzuführen.

Vorrangigstes Kriterium für die getroffene Entscheidung sollte, in Anbetracht der großen Unterschiedlichkeit der Entwicklungsvorschläge, die Kombinationsmöglichkeit aus umfassenden und punktuell schnell wirkenden Maßnahmen des genannten Verfahrens sein.

### 3.8.2.3 Zusammenfassung

Bleibt abschließend den Bürgerinnen und Bürgern Rehborns zu wünschen, dass das alsbald beginnende Flurbereinigungsverfahren den erhofften, zukunftsweisenden „Schritt in die richtige Richtung“ bedeutet und dass sie, zusammen mit den begleitenden und durchführenden Verwaltungseinrichtungen, die Kraft zur gemeinschaftlichen Aufgabenbewältigung (Eigenleistung etc.) aufbringen mögen.



## 4 Pilotprojekt Berschweiler (bei Baumholder)



Abbildung 13: Alte Linde in Berschweiler

Quelle: [www.vg-baumholder.de](http://www.vg-baumholder.de)

### 4.1 Kurzprofil der Gemeinde

#### 4.1.1 Räumliche Lage

Berschweiler, im Landkreis Birkenfeld gelegen, ist eine von 13 Gemeinden, die zusammen mit der Stadt Baumholder die Verbandsgemeinde Baumholder bilden. Die Gemeinde hat z. Zt. Ca. 550 Einwohner und ist damit nach der Stadt Baumholder die viertgrößte Gemeinde innerhalb der VG.

Das Dorf liegt an der L 348 mit guter Anbindung an die A 62 (Pirmasens-Trier-Benelux) und in Nähe der A 6 (Kaiserslautern-Saarbrücken-Frankreich). Die Gemarkung Berschweiler ist 664 ha groß und fast zur Hälfte landwirtschaftlich genutzt.

#### 4.1.2 Demographische Situation

In der Gemeinde leben ca. 300 Männer und 250 Frauen. Der Einwohnerrückgang betrug gegenüber dem Jahr zuvor ca. 3 %. Die Einwohner-Entwicklung wird vor allem durch die Wanderungsbewegungen (mehr Fortzug als Zuzug) geprägt. Einen Gestorbenenüberschuss finden wir sowohl in der Orts- als auch in der Verbandsgemeinde.

### **4.1.3 Wirtschaftliche Situation**

Berschweiler hat einen Wandel von der landwirtschaftlich geprägten Ortsgemeinde zur Ortsgemeinde mit vorwiegender Wohnfunktion und hohem Pendleranteil vollzogen. Dennoch ist die Bedeutung der Landwirtschaft im Ort sichtbar. Aktuell ist in Berschweiler nur noch ein Landwirt mit Haupterwerb; 3-4 Landwirte sind im Nebenerwerb tätig.

Ein Malerbetrieb mit ca. 60 Beschäftigten ist in der Gemeinde ansässig; ansonsten gibt es einige Kleinbetriebe die vornehmlich handwerklich orientiert sind. Wirtschaftlich geprägt wird die Region um Berschweiler durch den Truppenübungsplatz Baumholder. Er ist seit 1951 Standort für eine der größten US Garnisonen in der BRD. Auch wenn seine wirtschaftliche Bedeutung zurückgegangen ist, ist er immer noch für die Entwicklungsfähigkeit der Region und damit auch für Berschweiler entscheidend.

### **4.1.4 Tourismus und Freizeit**

Die Gemeinde ist nicht als Fremdenverkehrsgemeinde eingestuft, aber dem Fremdenverkehrsgebiet Hunsrück/Nahe/Glan zugehörig. Freizeitangebote gibt es in der Verbandsgemeinde, keine nennenswerten aber in Berschweiler.

### **4.1.5 Nahversorgung**

Produkte für den täglichen Lebensunterhalt können in der Gemeinde noch erworben werden. Ein ehemaliger Lebensmittelmarkt beherbergt heute einen kleinen Laden, der allerdings nur vormittags geöffnet hat.

Eine Bäckerei am Marktplatz ist hingegen geschlossen, das Gebäude steht mittlerweile leer.

### **4.1.6 Infrastruktur**

Berschweiler hat keine medizinische Infrastruktur, verfügt aber über gute Bildungs- und Betreuungsmöglichkeiten. In der Ortsgemeinde gibt es einen ev. Kindergarten und eine Grundschule, die auch die Kinder der Nachbarorte aufnimmt. Beide Einrichtungen liegen einander gegenüber, ein Rasensportplatz und die Mehrzweckhalle liegen zwischen beiden Einheiten. Am Schul- und Kindergartenstandort findet sich auch das Vereinsgebäude des TSV und das Gerätehaus der Feuerwehr, das im Dorfgemeinschaftshaus untergebracht ist.

Berschweiler verfügt über eine schöne alte Kirche in der Ortslage.

### 4.1.7 Siedlungsstruktur



Abbildung 14: Luftbild Berschweiler

Das Bild zeigt eine durch die L 348 geteilte Dorfstruktur. Die ehemalige Hauptstraße ist dabei zu einer normalen Dorfstraße geworden. Bemerkenswert für den Ort sind die Gebäude entlang dieser Straße, die sogenannten „herrschaftlichen Häuser“, die in ihrer Gesamtheit als Denkmalzone ausgewiesen sind. Sie zeugen vom einstigen Mittelpunktscharakter von Berschweiler. Der alte Ortskern hat durch die komprimierte Anlage der Infrastruktur an Bedeutung verloren, auch wenn der Marktplatz weiterhin als Kommunikationszentrum genutzt wird. Auch hier zeigen sich bereits markante Leerstände.

Parallel zur beschriebenen Entwicklung im Ortskern hat die Ortsgemeinde Flächen zur Wohnbebauung ausgewiesen, es wurden seit 1950 ca. 80 Bauplätze erschlossen. Hinsichtlich der zu erwartenden Einwohnerentwicklung hat Berschweiler damit große Flächen- und Gebäudepotentiale.

Handlungsbedarf in Sachen Dorfentwicklung hat die Gemeinde auch im Bereich der nordöstlich gelegenen Pflanzgärten. Die frühere Intensivnutzung ist auch hier einer Einzelnutzung gewichen.

### 4.1.8 Vereinsleben

Das Vereins- und kirchliche Leben Berschweilers kann durchaus als lebendig angesehen werden. Neben dem TUS, der Feuerwehr, dem Schützenverein gibt es weitere Vereine, die wertvolles Zusammengehörigkeitsgefühl vermitteln.

### **4.1.9 Initiativen mit öffentlicher Unterstützung**

Aktuell befindet sich die Gemeinde Berschweiler am Beginn einer Dorfmoderation. Die Anerkennungsurkunde als Schwerpunktgemeinde Dorferneuerung wurde ihr am 8. April ausgehändigt. Gleichzeitig erfuhr sie die Anerkennung als Pilotgemeinde der Dorfflurbereinigung. Eine Verzahnung beider Verfahren ist somit gegeben.

### **4.1.10 Finanzsituation**

Die Pro-Kopf-Verschuldung liegt in Berschweiler bei ca. 700 €, womit sie sich deutlich von anderen Gemeinden gleicher Größe im negativen Sinne abhebt.

Allerdings hat die OG einen etwas größeren finanziellen Handlungsspielraum als die oben genannten Zahlen vermuten lassen. Der verstorbene Knappschaftsarzt Dr. Darge vermachte sein Vermögen der Ortsgemeinde mit dem Auftrag, aus dem Ertrag des Vermögens gemeinnützige Zwecke in OG finanziell zu ermöglichen.

## **4.2 Partizipatives Flächenmanagement**

### **4.2.1 Allgemeines**

Dorfinnenentwicklung bedeutet unter anderem Leerstände im Ort durch Umnutzung und Sanierung zu reaktivieren oder durch Neugestaltung der Ortsmitten räumliche Entwicklungen möglich zu machen.

Dieser Aufgabe werden sich viele Gemeinden in naher Zukunft annehmen müssen und dabei auf das bewährte Instrument der Dorfflurbereinigung zurückgreifen. Rheinland-Pfalz hat sich auf diese Herausforderung eingestellt, indem es den Prozess der Dorfflurbereinigung im Sinne der Dorfinnenentwicklung fortgeschrieben hat.

Während die Dorfflurbereinigung der Vergangenheit bereits mit einer breit angelegten Bürgerbefragung und Verhandlung vor Ort möglich war, wird die Dorfinnenentwicklung nun als partizipativer Entwicklungsprozess ausgerichtet.

„Partizipativ“ bedeutet in diesem Zusammenhang „mitwirkend“ oder „durch Beteiligung bestimmt“. Es gilt demnach, nicht nur Bürgermeister und Gemeinderat, sondern alle Bürger für den erforderlichen Veränderungsprozess zu sensibilisieren, zur Mitarbeit zu gewinnen und die Nachhaltigkeit zu sichern. Um dies erfolgreich gestalten zu können, sind grundsätzlich verschiedene Wege möglich. Dennoch ist es sinnvoll, standardisierte Verfahrensabläufe anzubieten, die die Entwicklungen in den Dörfern zu strukturieren helfen. Ein möglicher Verfahrensablauf soll nachfolgend beschrieben werden.

1. Sensibilisierungsphase
2. Vorbereitungsphase
3. Konzeptionsphase
4. Umsetzungsphase

#### 4.2.1.1 Sensibilisierungsphase

Im Anfangsstadium eines Verfahrens ist zunächst zu klären, wer den eigentlichen Prozess der Dorffinnenentwicklung anstößt. Es sollte davon ausgegangen werden, dass der Impuls von dem Ort selbst kommen muss. Dies bedeutet, dass die Entscheidungsträger zunächst in die Lage versetzt werden müssen, die Innenentwicklung als Chance für das Dorf zu erkennen. Aus diesem Grund startet der Prozess mit einer Sensibilisierungsphase, in der zunächst die ländliche Gemeinde für das Thema sensibilisiert werden muss. Es gilt, bei den Bürgerinnen und Bürger ein Bewusstsein für die Dorffinnenentwicklung zu schaffen.

Sehr hilfreich dazu sind Informationsveranstaltungen bei denen beispielsweise einfach gehaltene Fragebögen ausgegeben werden, mit denen jeder Einzelne eine Stärken-Schwächen-Analyse „seines“ Dorfes erstellen kann. Durch diese erste aktive Einbindung wächst das Interesse an der Mitarbeit in einer sogenannten nachfolgenden Dorfwerkstatt.

Das Ergebnis der Sensibilisierungsphase muss der Wille, das „Ja“ der Bürgerinnen und Bürger, zur notwendigen Dorffinnenentwicklung sein.

#### 4.2.1.2 Vorbereitungsphase

Hat das Dorf die Chance der Innenentwicklung für sich erkannt, kann in die Vorbereitungsphase eingestiegen werden. Hier geht es darum, gemeinsam zu ergründen, welche Strategien zur ganzheitlichen Dorffentwicklung notwendig sind. Ortsbegehungen und Befragungen, Erfassung von Freiflächen, Baulücken und Leerständen sowie erste Überlegungen zur Bauleitplanung kennzeichnen diese Phase.

Hier kann die Gründung einer Dorfwerkstatt sehr förderlich sein, bei der sich das „gesamte Dorf“ in Klausur begibt. Ziel ist es, sich mit seinen eigenen Bestandserhebungen intensiv auseinander zu setzen. Hilfestellung sollte u. a. von Behördenseite geleistet werden.

Erfahrungsgemäß wird spätestens hier die Frage nach der „finanziellen Machbarkeit“ zu klären sein. Insofern ist es sinnvoll, eventuell interessierte Investoren zeitig in den Prozess einzubeziehen.

Sieht sich die Gemeinde finanziell in der Lage den Erneuerungsprozess anzugehen und hält sie ein Flächenmanagement für erforderlich, so kann sie einen Antrag auf Erstellung einer Projektbezogenen Untersuchung Dorf (PUD) zur Vorbereitung einer Dorffflurbereinigung beim zuständigen DLR stellen.

#### 4.2.1.3 Konzeptionsphase

Die Konzeptionsphase ist der Eintritt zur eigentlichen Dorffflurbereinigung. Dorfwerkstatt und Gemeinderat bestimmen jetzt unter Mithilfe gegründeter Arbeitskreise ihre Ziele konkreter und legen die Handlungsfelder fest. Machbarkeitsanalysen, ergänzende Erhebungen und auch Sozialpläne führen zu konkreten umsetzbaren Projekten, die in einen Prioritätenkatalog einfließen. Fragen des Bau- und Planungsrechts sind ebenso

zu klären, wie die Finanzierbarkeit. Der Konzeptionsprozess beinhaltet auch die frühzeitige Anhörung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) im Sinne des § 5 FlurbG. Die Konzeptionsphase soll in besonderem Maße umsetzungsorientiert sein. Ein konkretes Bodenordnungs- und ein realistisches Finanzierungskonzept bilden die Kernaussage der PUD und damit die Grundlage für die Entscheidung über die Einleitung der Dorf-  
flurbereinigung.

Das Bodenordnungskonzept hat dabei die Aufgabe div. Umsetzungsmöglichkeiten in Sachen Erschließung, Ausweisung kleiner Baugebiete, Mobilisierung von Brach- und Freiflächen u. a. m. im Rahmen eines Flächenmanagements aufzuzeigen. Dabei müssen vor allem Aussagen zum Erwerb, Tausch, Abbruch von Gebäuden, Neuvermessung, Abmarkung u. a. getroffen werden.

Das Bodenordnungskonzept ist damit eine wesentliche Grundlage für die Durchführung von umfassenden Ortsregulierungen.

#### 4.2.1.4 Umsetzungsphase

Das Flächenmanagement schließt sich als Umsetzungsphase an die Konzeptionsphase an und sollte nur dann begonnen werden, wenn Sensibilisierung und Konzeption erfolgreich stattgefunden haben. Basis dieses Prozesses und des Flächenmanagements ist ein klares und trotzdem flexibles Konzept in Bezug auf die Gebäude- und Flächenverfügbarkeit. Überlegungen in Sachen Bauleitplanung sollen hier zwingend integriert werden.

Wann immer es möglich ist, sollte die Umsetzung maßnahmenorientiert und projektbezogen organisiert werden.

Eine aktive Nutzung des Bodenmarktes durch die Gemeinde ist während des Umsetzungsprozesses ratsam. Der Zwischenerwerb von Grundstücken und Gebäuden sollte möglich sein.

#### 4.2.1.5 Finanzierung

Abschließend gilt festzustellen, dass die Dorffinnenentwicklung selten finanzielle Überschüsse erwirtschaften kann und daher die Frage nach der Finanzierung solcher Prozesse zeitig geklärt werden muss. Öffentliche Fördermittel sind zwingend von Nöten.

#### 4.2.1.6 Schlussfolgerung

Die Dorfflurbereinigung wird künftig noch stärker und zielgerichteter mit Planvereinbarungen, Verzichtserklärungen, vorläufigen Anordnungen und Teilbesitzeinweisungen arbeiten.

Der Flurbereinigungsplan fasst alle Ergebnisse in einem umfassenden Verwaltungsakt zusammen. Waren Rechtsmittelverfahren in Dorfflurbereinigungsverfahren früher eher selten, so dürfte der partizipative Prozess zur Vorbereitung und Umsetzung des Flächenmanagements zur Dorffentwicklung noch erfolgreicher sein.

4.2.1.7 Ablaufschema zur Vorbereitung einer Dorfflurbereinigung

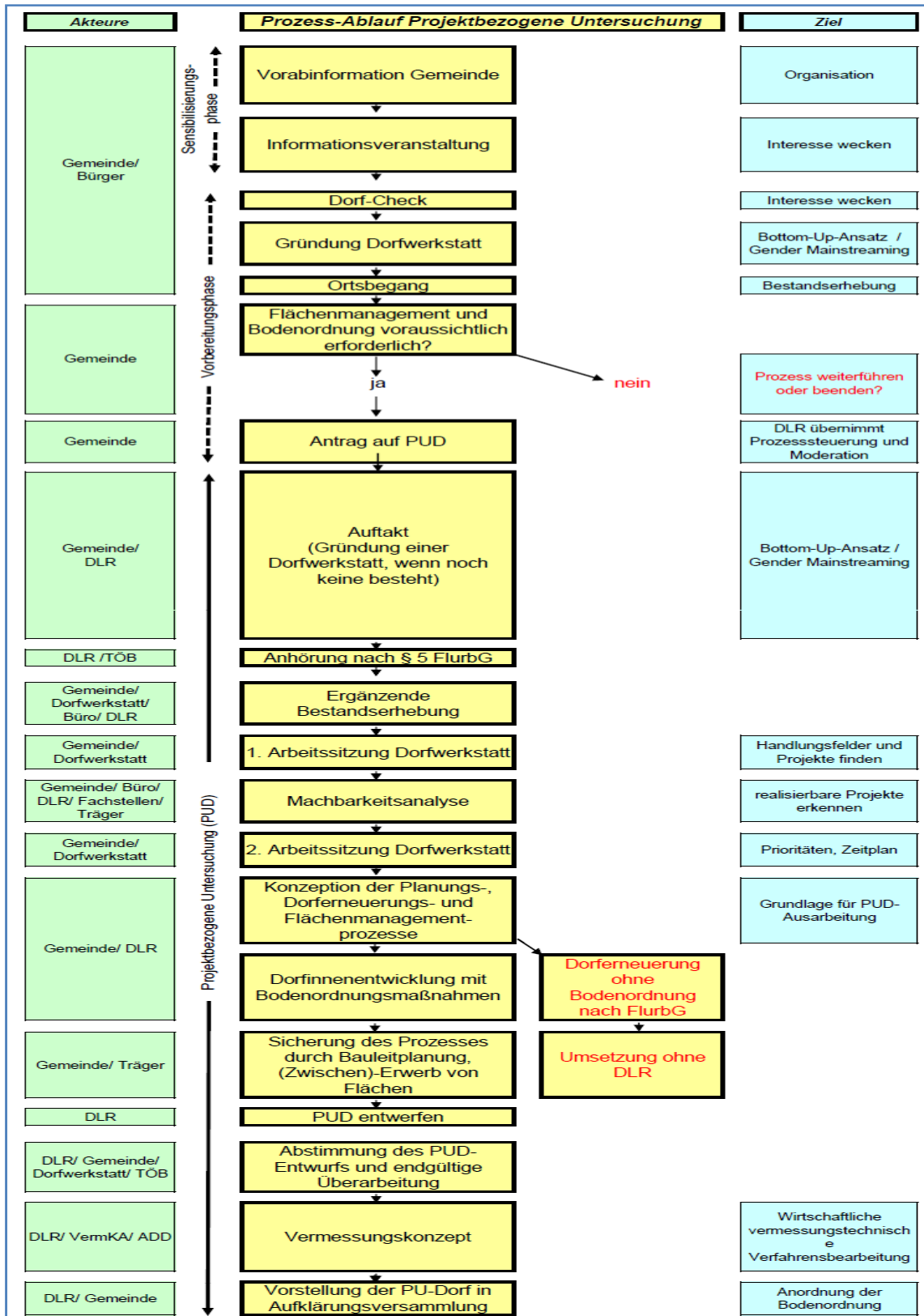


Abbildung 15: Ablaufschema zur Vorbereitung einer Dorfflurbereinigung

## 4.3 Verfahren in Berschweiler

### 4.3.1 Allgemeines

Das Flächenmanagement der Dorfflurbereinigung zur Dorffinnenentwicklung ist aufgrund der stark eingeschränkten finanziellen Möglichkeiten ländlicher Gemeinden und der besonderen Bindung der Landbevölkerung an ihr Grundeigentum eine wichtige, aber auch schwierige Aufgabe. Das Land Rheinland-Pfalz hat sich mit der Fortschreibung der Dorfflurbereinigungsrichtlinie auf diese neue Herausforderung vorbereitet. Der partizipative Ansatz wird zunächst in fünf Pilot-Dorfflurbereinigungen mit Dorfwerkstätten erprobt. Eine dieser fünf Pilotierungsgemeinden ist Berschweiler.

### 4.3.2 Sensibilisierungsphase in Berschweiler

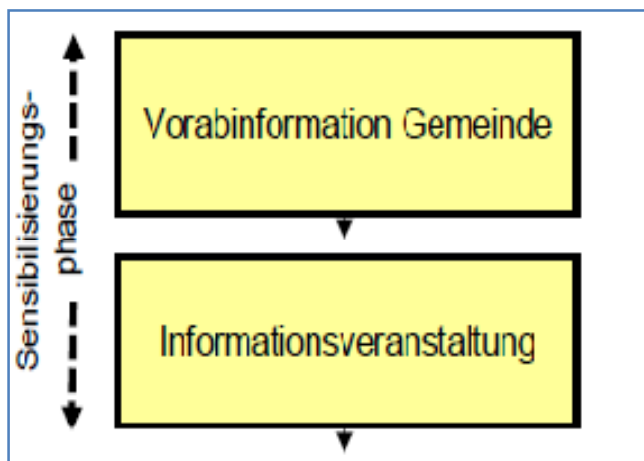


Abbildung 16: Sensibilisierungsphase

Im Februar d. J. fand in Berschweiler eine erste Informationsveranstaltung, hintergründig der allgemeinen Information der Gemeindeverantwortlichen zum Thema „Pilotverfahren Dorfflurbereinigung in unserem Ort“, statt. U. a. wurde den Anwesenden das vorläufige Ablaufschema des geplanten Flächenmanagements vorgestellt; insbesondere der zu startende Bottom-up-Prozess erläutert, der durch ein beauftragtes Planungsbüro strategisch begleitet wird. Ergänzend konnte den Anwesenden ein Flyer inhaltlich des möglichen Verfahrensablaufs an Hand gegeben werden.



**Aspekte**

**Mögliche Ursachen für eine Dorfflurbereinigung sind:**

- Demographischer Wandel
  - Bevölkerungsrückgang
  - Überalterung
- Agrarstruktureller Wandel
  - Wirtschaftsstrukturveränderung
  - Weniger Arbeitsplätze / geringere Kaufkraft
  - Überregionale / regionale Abwanderung

**Folgen des Wandels:**

- Leerstandsproblematik  
Brachen: Schulen, landwirtschaftliche Gebäude, ...
- Abwanderung bzw. Unterauslastung sozialer Infrastruktur und Nahversorgung

**Weitere Aspekte für eine Dorfflurbereinigung können sein:**

- Entwicklung von Ortskernen
- Kinder- und familienfreundliches Dorf
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Neuordnung von Flächen
- ...

**Verlauf**

**1. Sensibilisierungs- und Vorbereitungsphase**

- Bürgerinformation
  - Problembewusstsein
- Gewinnung interessierter und engagierter Bürger
- Breite Akzeptanz und Beteiligung
- Bürgerbefragung („Dorf-Check“)
- Gründung der Dorfwerkstatt

**2. Konzeptionsphase**

- Projektbezogene Untersuchung (Stärken-Schwächen-Analyse)
- Konzept für Flächenmanagement im Zusammenspiel mit Dorferneuerung

**3. Umsetzungsphase**

- Anordnung der Dorfflurbereinigung
- Wahl des Vorstandes der Teilnehmergemeinschaft
- Bodenmanagement
  - Wertermittlung
  - Konkretisierung und Planung der Maßnahmen
  - Verhandlung mit Teilnehmern
  - Regulierungsarbeiten
  - Flurbereinigungsplan
  - Umsetzung der geplanten Maßnahmen

**Dorfwerkstatt**

In einer Dorfwerkstatt sollen im Bottom-up-Prozess gemeinsam Strategien zur Innenentwicklung festgelegt werden, die die bereits vorhandenen Planungen berücksichtigen.

**Aufgaben sind:**

- die Bestandserhebung
- eine Stärken-Schwächen-Analyse
- die Auswertung vom „Dorf-Check“
- Handlungsfelder zu identifizieren
- Ziele zu bestimmen

Hierbei bietet das DLR die Begleitung der Prozesse und Bereitstellung von Planungsgrundlagen. Die Moderation ist durch ein Planungsbüro möglich.

**Projektbezogene Untersuchung Dorf (PUD)**

**Bestandteile einer PUD sind unter anderem:**

- Konzeption zur Dorferneuerung
- Ergebnisse Dorfwerkstatt
  - Machbarkeitsanalyse zu den Vorschlägen aus der Konzeptionsphase
- Verfahrensabgrenzung (Karte)
- Abschätzung von Umfang, Kosten und Nutzen der Dorfflurbereinigung

**„Jetzt werde ich aktiv!“**



Abbildung 17: Flyer

Erste Schritte der aktiven Einbindung der Bürgerinnen und Bürger in den Sensibilisierungsprozess wurden mit der Handreichung des sogenannten Dorf-Zukunfts-Testes („Dorf-Check“) unternommen, einem Fragebogen, der einerseits informativ wirkend, andererseits aber die aktive Mitarbeit anstoßen soll. Zeitgleich bestand die Möglichkeit, seinen Teilnahmewunsch mittels Anmeldebogen für die geplante Dorfwerkstatt zu bekunden.

Eine Informationsveranstaltung zu der alle Bürgerinnen und Bürger eingeladen waren, schloss sich den einleitenden Maßnahmen an. Da parallel zur Dorfflurbereinigung eine Dorferneuerung angestoßen ist, wurden die einzelnen Arbeitsschritte, Aufgabenbereiche, mögliche Ansätze und die Ergebnisse von anderenorts bereits erfolgreich durchgeführten Verfahren veranschaulicht.



Abbildung 18: Informationsveranstaltung

Der Bürgermeister informierte über die Möglichkeiten der Dorfentwicklung, insbesondere über die Kombination aus Dorfflurbereinigung und Dorferneuerung, die er als große Chance der OG bezeichnete.



Ein Mitarbeiter des Planungsbüros Stadt-Land-plus stellte die Dorferneuerung im Detail vor.

Abbildung 19: Informationsveranstaltung



Das DLR erläuterte die Dorf-  
flurbereinigung und veranschaulichte bereits erfolgreich durchgeführte Verfahren.

Abbildung 20: Informationsveranstaltung

Nach abschließender Diskussions- bzw. Fragerunde schloss OB Becker die Veranstaltung und unterstrich seine Hoffnung auf gute Zusammenarbeit und ein gutes Miteinander.

### 4.3.3 Vorbereitungsphase in Berschweiler

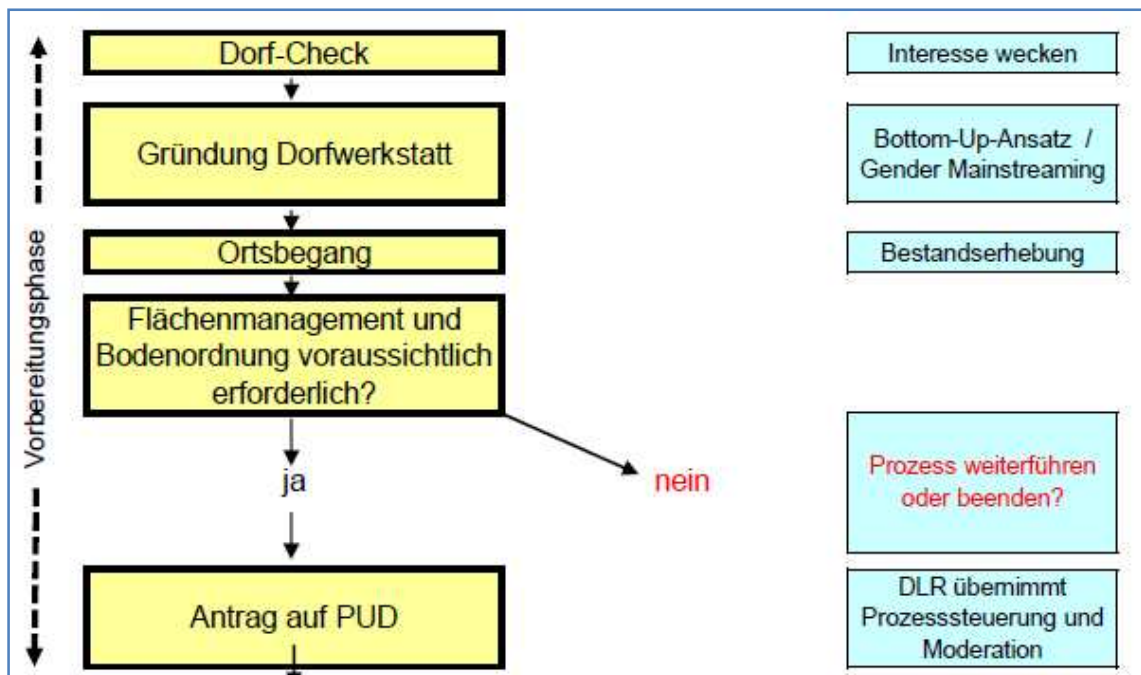


Abbildung 21: Vorbereitungsphase

Zu Beginn der Vorbereitungsphase galt es, den Dorf-Zukunfts-Test („Dorf-Check“) auszuwerten. Das Ergebnis ist der nachfolgenden Übersicht zu entnehmen und unterstreicht deutlich den Willen der Bürgerinnen und Bürger nach einem umfassenden Gesamtkonzept.

	Fragen	Übereinstimmungen	Konzept
1	Es gibt viele leerstehende bzw. wenig genutzte Wohngebäude	17	A
2	Die Leerstände werden in den nächsten Jahren stark zunehmen	25	A
3	Viele ehemalige landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude bleiben ungenutzt	14	A
4	Für manche/viele Gebäude lohnt sich nur der Abriss	21	A+B
5	Der Bedarf an geeigneten Immobilien und Wohnbauflächen besteht	4	A+B
6	Vielen bauwilligen kann nicht das richtige Objekt vermittelt werden	2	A
7	Es gibt viele junge Menschen/Familien auf der Suche nach Wohnraum/Bauland	4	A+B
8	Die Situation der Flurstücksgrenzen im Ortskern ist unbefriedigend	10	B
9	Die Erschließungsstraßen sind in schlechtem Zustand	7	C
10	Es gibt kaum/keine Grundversorgungseinrichtungen (z.B. Bäcker, Metzger)	17	A
11	Es gibt kaum/keine zukunftsfähige landwirtschaftliche/n Betriebe	19	A+B
12	Es gibt kaum Arbeitsplätze im Ort	21	A+B
13	Es gibt keine intakte Dorfgemeinschaft (z.B. Vereine)	3	A
14	Es gibt keine öffentlichen Flächen oder Einrichtungen zur Kommunikation	6	C
15	Öffentliche Grünanlagen und markante Bäume fehlen im Dorfbild	9	C
16	Der Gewässerverlauf ist unnatürlich	11	B+C
17	Im Ortsbereich gibt es viele Brach- Freiflächen	13	B+C

Auswertung aus insgesamt 27 Fragebögen

Abbildung 22: Auswertung "Dorf-Check"

Nr.	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	Summe	Mittelwert	gerundet	Empfehlungen
A	10	4	5	4	7	9	7	7	2	4	7	4	7	6	4	4	6	3	7	6	4	7	3	2	7	3	7	146	5,41	5	--> Gebäudekonzept notwendig
B	7	3	3	4	6	5	6	5	3	4	3	1	3	5	2	3	4	5	4	5	3	5	1	2	4	1	5	102	3,78	4	--> Flächenkonzept notwendig
C	5	0	1	2	3	0	3	2	1	1	2	1	1	3	1	2	4	2	2	2	2	0	0	0	3	0	3	46	1,70	2	--> Ortsgestaltungskonzept notwendig
$\Sigma$	22	7	9	10	16	14	16	14	6	9	12	6	11	14	7	9	14	10	13	13	9	12	4	4	14	4	15	294	10,89	11	--> umfassendes Gesamtkonzept nötig
max. 1 /																															
$\Sigma$	17	5	6	6	11	9	11	10	4	5	9	5	8	9	5	7	10	6	10	8	6	7	3	2	10	3	11	203	7,52	8	--> kein umfassendes Gesamtkonzept nötig

Empfehlung		
A > 5	}	sobald A, B oder C zutrifft, ist ein Entwicklungskonzept notwendig
B $\geq$ 3		
C $\geq$ 2		
A $\geq$ 5	}	treffen A, B und C nicht zu, ist kein Entwicklungskonzept notwendig
B $\geq$ 3		
C $\geq$ 2		

**Auswertung aus insgesamt 27 Fragebögen**

Abbildung 23: Auswertung "Dorf-Check"

Die Auswertung wurde zunächst DRL-intern durchgeführt. Die Ergebnisse spiegeln die „Volkes Meinung“ wieder und wirken entscheidungsfindend für die weitere Verfahrensdurchführung.

#### 4.3.3.1 Dorfwerkstatt

Wie in Abs. 4.2.1.2 beschrieben, ist die Dorfwerkstatt willkommenes Instrument zur gemeinsamen Hinterfragung dörflicher Gegebenheiten.

In Berschweiler war ihre Gründung der nächste Schritt der Vorbereitungsphase. Sie wurde im Rahmen einer Auftaktveranstaltung ins Leben gerufen.

Zu ihren Aufgaben zählen

- die Bestandserhebung
- die Durchführung einer Stärken-Schwächen-Analyse
- die Identifizierung von Handlungsfeldern
- die Bestimmung von Zielen

Das DLR begleitet den Ablauf dieser Erhebungen und stellt vorhandene Planungunterlagen zur Verfügung.

Eine Art Lenkungsfunktion, die sogenannte „Dorfmoderation“ wird in Berschweiler durch das Planungsbüro SLp übernommen.



Abbildung 24: Auftaktveranstaltung

Zur o. g. Auftaktveranstaltung versammelten sich ca. 30 Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde, um der Grundstein für die Dorfmoderation zu legen. OB Becker eröffnete die Veranstaltung und erläuterte den Anwesenden, dass Berschweiler im April als Investitions- und Maßnahmenschwerpunkt der **Dorferneuerung** 2010 ausgewiesen und gleichzeitig Pilotgemeinde der **Dorfflurbereinigung** wurde.

Becker appellierte an die Bürgerinnen und Bürger, sich zahlreich an der Dorfwerkstatt zu beteiligen, da jeder Einwohner die Chance habe, gemeinsam mit den Moderatoren des Büros SLp, den Entwicklungsprozess „seiner“ Gemeinde zu beeinflussen.



Abbildung 25: Auftaktveranstaltung

Im Rahmen der Dorfmoderation sollten die Weichen für die künftige Entwicklung der Gemeinde gestellt werden, so der Tenor der Moderatoren von SLp. Alle Themen, die das Leben im Dorf ausmachen, gelte es hier anzusprechen. Ziel der Dorfwerkstatt solle es sein, das Dorf auf die Zukunft auszurichten und für die Bewohner lebenswert zu erhalten.



Abbildung 26: Auftaktveranstaltung

Herr Frowein vom DLR erläutere die verschiedenen Aspekte der Dorfflurbereinigung und stellte vor allem deren Besonderheiten heraus. Chancen ergäben sich auch aus der Zusammenarbeit verschiedener Behörden (Ministerium für Finanzen, Ministerium des Innern und für Sport u. a.) und dem Ansatz „von unten“, das heißt, die Bürgerinnen und Bürger Berschweilers gestalten aktiv „ihren“ Ort mit, so Frowein.





Mit Erläuterungen hinsichtlich der Tätigkeitsfelder einer Dorfwerkstatt und Hinweisen auf Schwerpunkte der Dorfmoderation beendete SLP den erläuternden Part der Veranstaltung.

Die Moderation gliedert sich in vier Schwerpunktbereiche:

1. Auftaktveranstaltung
2. Ortsbegehung
3. Arbeitskreise (-treffen)
4. Abschlussveranstaltung

Abbildung 27: Auftaktveranstaltung

#### 4.3.3.2 Stärke-Schwächen-Analyse

Die große Anzahl der Anwesenden konnten während der Veranstaltung aktiv eingebunden werden. Sie waren aufgerufen, eine eigene Stärken-Schwächen-Analyse durchzuführen. Dabei wurden in Anlehnung an die Metaplan-Technik, mit zu beschriftenden Karteikarten, Stärken und Schwächen Berschweilers benannt.



Abbildung 28: Stärken-Schwächen-Analyse

Die Karteikarten wurden anschließend nach Themenfeldern sortiert und an einer Stellwand präsentiert.



Abbildung 29: Stärken-Schwächen-Analyse

Nachfolgende die Ergebnisse der gemeinsamen Stärken-Schwächen-Analyse:

Stärken:

- Vereinsleben
- Dorfgemeinschaft
- Landschaft um den Ort
- Infrastruktur
- Dorfplatz
- Kindergarten, Schule
- Laden
- Gute Verkehrsanbindung
- Gute Wander- und Spazierwege
- Gasthaus
- Sonstiges

Schwächen:

- Leerstand
- Baulücken
- Sauberkeit
- Gewässer/Brunnen
- Grünflächen
- Straßen
- Wanderwege
- Festplatz
- Ortskern
- Einkaufen/Versorgung
- ÖPNV/Busverbindung
- Senioren
- Miteinander
- Geteiltes Dorf
- Jugendliche → Arbeit

Die Ergebnisse der Analyse waren Grundlage für die nachfolgende Bildung diverser Arbeitskreise. In ihnen sollen Defizite der Gemeinde diskutiert, Lösungsideen entworfen und zu Projektansätzen weiterentwickelt werden.

Arbeitskreise	Themengebiete
Innentwicklung / Flächenmanagement	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Leerstand</li> <li>• Baulücken</li> <li>• Spazierwege</li> </ul>
Dorfentwicklung / Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gewässer/Brunnen</li> <li>• Grünfläche</li> <li>• Straßen</li> <li>• Festplatz</li> <li>• Gestaltung Ortskern</li> <li>• Sauberkeit</li> <li>• Geteiltes Dorf</li> </ul>
Dorfgemeinschaft / Miteinander	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Einkaufen /Versorgung</li> <li>• ÖPNV / Busverbindung</li> <li>• Senioren</li> <li>• Jugendliche</li> <li>• Miteinander</li> </ul>
Kinder u. Jugend	Dieser Arbeitskreis bleibt den Kindern und Jugendlichen vorbehalten. Die Treffen werden separat organisiert

Tabelle 1: Arbeitskreise

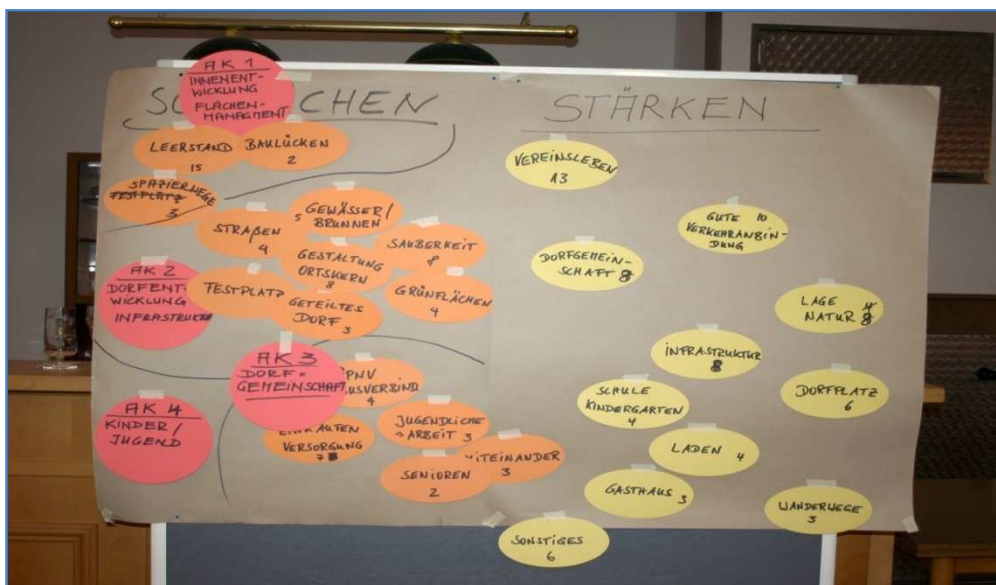


Abbildung 30: Ergebnis der Stärken-Schwächen-Analyse



### 4.3.3.3 Ortsbegehung

Nächster Punkt im Rahmen der Vorbereitungsphase war eine Ortsbegehung. Hier wurden mögliche Kernpunkte in Augenschein genommen. Bei allen Vor-Ort-Überlegungen war immer wieder der Hinweis zulässig, die Veränderungen in Sachen Dorfbevölkerung im Blick zu behalten.



Abbildung 31: Ortsbegehung - Marktplatz

Auf dem Marktplatz wurde seine gute Funktionalität festgestellt, gleichzeitig aber auf gestalterische Zwangspunkte und Leerstände hingewiesen.



Abbildung 32: Ortsbegehung - Leerstand

Das alte Bauernhaus in der Ringstraße 1 steht schon seit Jahren leer und ist in einem schlechten baulichen Zustand.

Mögliche Entwicklungsszenarien bewegen sich zwischen umfangreicher Sanierung und Abriss.



Abbildung 33: Ortsbegehung - Bornwiese

Die Bornwiese im Tal des Bornbaches, nördlich der Ortsmitte, weist großes Entwicklungspotential auf. Ihre Lage, nahe der Unterführung der L 348, und die optimale Ausrichtung, könnten sie zu einem attraktiven Treffpunkt, im Sinne eines Multifunktionsplatzes für alle Bürgerinnen und Bürger werden lassen. Z. Zt.

finden sich hier viele kleine Gartenflurstücke, teils noch mit, teils ohne aktive Nutzung.



Abbildung 34: Ortsbegehung - Spielplatz "Züsch"

Wie bereits an anderer Stelle wähnt, verfügt Berschweiler aktuell über drei Spielplätze. Hier stellt sich die Frage nach der künftigen Notwendigkeit. Auch hier wäre die Umwidmung in Richtung Multifunktions- oder Mehrgenerationenplatz überlegenswert.

Erhaltenswert, da meistgenutzt, erscheint der Spielplatz „Züsch“. Seine Zuwegung müsste neu geordnet werden, da sie aktuell zumindest teilweise

über private Wiesen führt. Die Erhaltung der beiden Spielplätze „hinter der Kirche“ und „Bergrube“ sollte, in Anbetracht der Einwohnerentwicklung, überdacht werden.

Die exemplarisch aufgezeigten Besichtigungspunkte lieferten bereits vor Ort großes Diskussionspotential. Ortsbürgermeister Becker bat abschließend darum Gedanken und Anregung in die Arbeitskreise mitzunehmen und dort vertiefend zu diskutieren.

#### 4.3.3.4 Fazit Vorbereitungsphase

In Anbetracht der bereits vorliegenden Ergebnisse und der daraus gewonnenen Erkenntnisse, ist zum jetzigen Zeitpunkt davon auszugehen, dass die Gemeinde ein Flächenmanagement mit nachfolgender bodenordnerischer Unterstützung durch das DLR für notwendig erachtet. Sie wird eine **Projektbezogene Untersuchung-Dorf** beantragen und damit die Konzeptionsphase einleiten.

#### 4.3.4 Konzeptionsphase in Berschweiler

Mit dem Beginn der Konzeptionsphase haben die vorbereitenden Prozesse einen Abschluss gefunden, die eigentliche **Dorfflurbereinigung in Kombination mit der Dorferneuerung** beginnt.

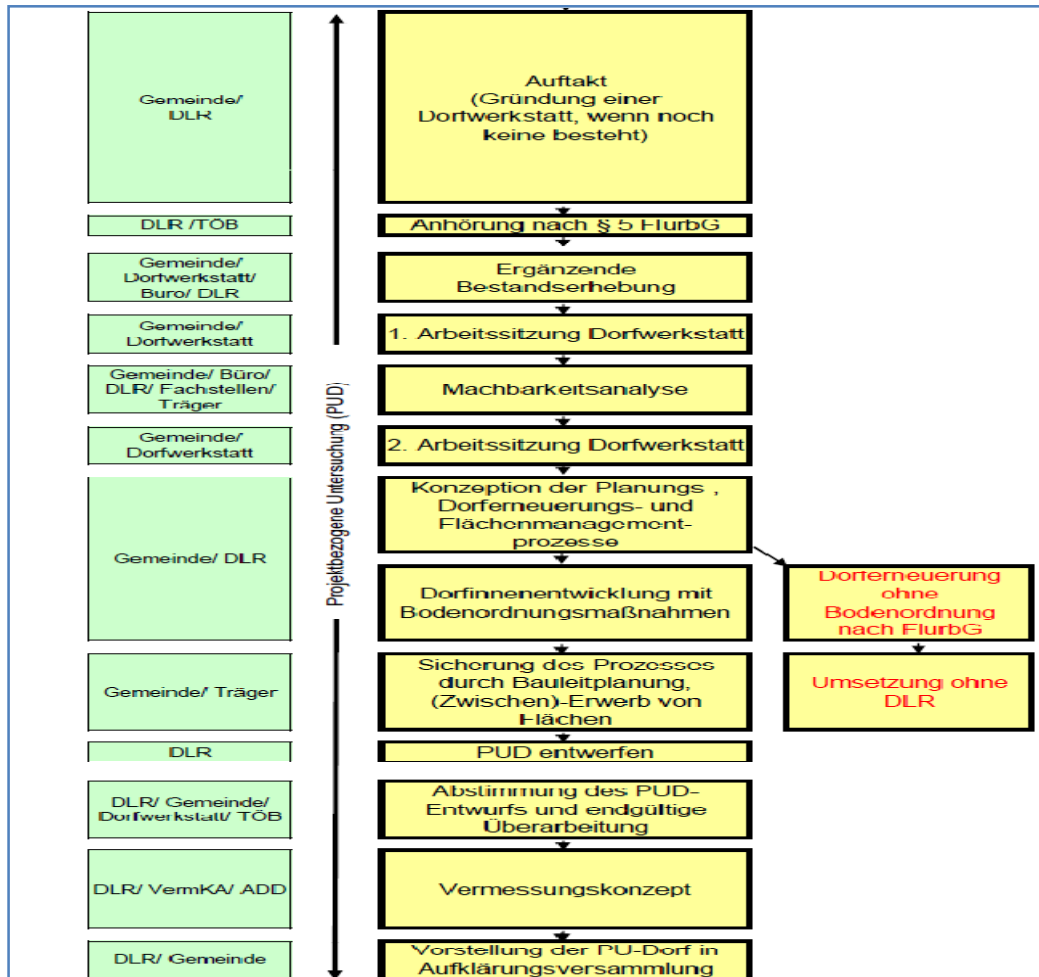


Abbildung 35: Konzeptionsphase

Der oben gezeigte Verfahrensablauf verdeutlicht die bisherige Verfahrensweise.

Da in Berschweiler erstmalig eine Kombination aus Dorferneuerung und Dorfflurbereinigung pilotiert wird, ist das nachfolgende Ablaufschema diesen geänderten Ansätzen angepasst, wenngleich es keinen Anspruch auf richtungsweisende Reihenfolge der einzelnen Schritte enthält. Der Überbegriff Dorfwerkstatt bezeichnet hier die Ganzheit der Verfahren, im Gegensatz zu der beschriebenen Dorfwerkstatt unter Abs. 4.2.1.2.

Der Vorteil des Kombiverfahrens liegt zunächst zweifelsohne darin, dass viele Vorgänge aus beiden Verfahren parallel ablaufen können.

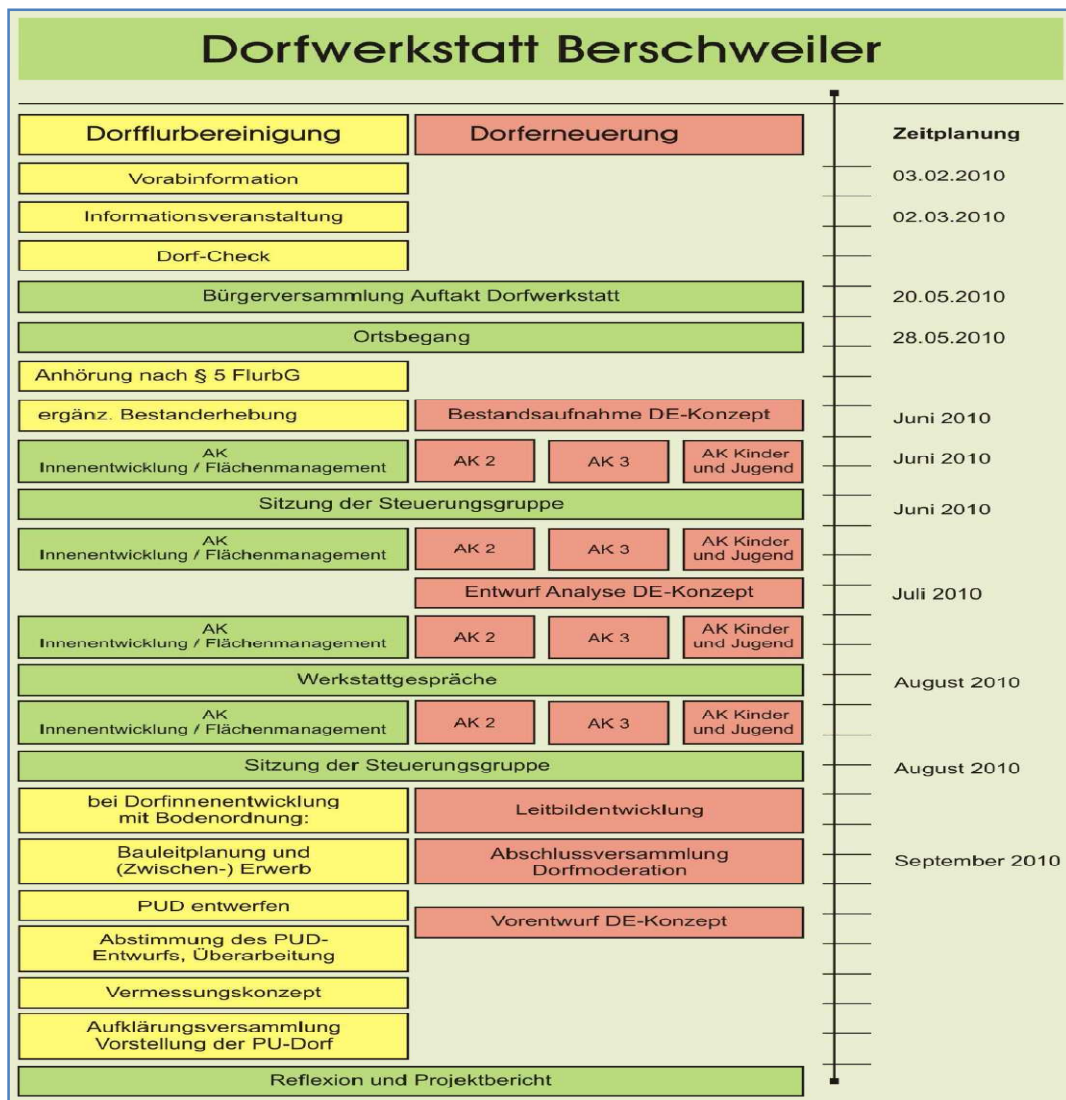


Abbildung 36: Neues Schema "Dorfwerkstatt"

#### 4.3.4.1 Erste Arbeitskreissitzungen

##### 4.3.4.1.1 Innenentwicklung und Flächenmanagement

Das erste Treffen des AK Innenentwicklung und Flächenmanagement fand am 08. Juni 2010 statt. Die Moderation lag in Händen des Planungsbüros SLp und wurde durch das DLR begleitet.

Das besondere Augenmerk in diesem Arbeitskreis galt der Dorfflurbereinigung. Ihre Notwendigkeit zeigte sich bereits im Verlaufe des Ortsbegangs, beispielsweise in Sachen Neuordnung der ehemaligen Pflanzgärten und dem womöglichen „Bürgerpark“ in den Bornwiesen.





Abbildung 37: 1.Treffen des AK1

Mit einem Rückblick auf die bereits durchgeführte Stärken- Schwächenanalyse der Auftaktveranstaltung, wurde die Veranstaltung eröffnet. In ihrem Verlauf machte sich die Erkenntnis breit, dass eine Abgrenzung zu Themenfeldern anderer Arbeitsgruppen schwerlich möglich ist. Vielmehr zeigte sich deren Ineinanderverzahnung.



Abbildung 38: 1.Treffen des AK1

Erster Themenschwerpunkt war der aktuelle Gebäudeleerstand in der Gemeinde. Die vorliegenden Angaben beruhten bis dato auf Schätzungen, verlässliche Grundlagen lagen nicht vor; die Erstellung eines „Leerstandskatasters“ wurde für notwendig erachtet. Es wurde erkannt, dass in punkto Gebäudemanagement, die Zusammenarbeit mit den Grundstückseigentümern unumgänglich ist, da fast alle leerstehenden Gebäude in Privatbesitz sind.

Nachfolgende Leerstandskarte soll die Situation verdeutlichen.

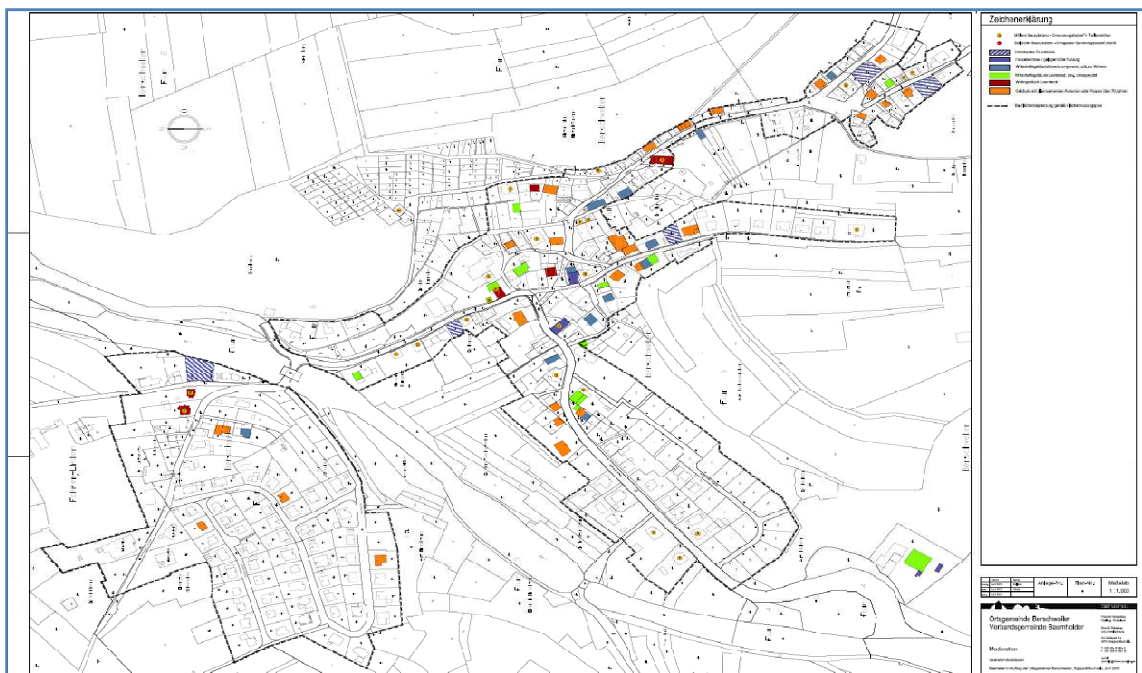


Abbildung 39: Leerstandskarte Berschweiler

#### 4.3.4.1.2 Ortsbild/Grünfläche/Gewässer



Der ursprünglich gebildete AK „Dorfentwicklung/Infrastruktur“ wurde der gegenseitigen Verflechtung wegen, in „Ortsbild/Grünfläche/Gewässer“ umbenannt und startete ebenfalls mit einem Rückblick auf die Stärken-Schwächen-Analyse. Man war der Meinung, dass alle zu behandelnden Themenfelder durch die Auftaktveranstaltung bzw. den Dorfrundgang abgesteckt seien.

Abbildung 40: 1.Treffen des AK2

Besondere Themenschwerpunkte:

- Ortskern
- Sauberkeit
- Grünflächen
- Gewässer und Brunnen
- Straßen

#### **Ortskern**

Die vorhandene Planung für die Umgestaltung des Dorfplatzes „Am Markt“, aus dem Dorferneuerungskonzept von 1987, wurde bislang aufgrund ungeklärter Grundstücks- und daraus resultierender Nutzungsverhältnisse nicht vollständig umgesetzt. Hier sollten, lt. Einschätzung der Anwesenden, die vorhandenen Einrichtungen (Brunnen, Pergola etc.) mit möglichst geringem finanziellen Aufwand ein anschaulicheres (schöneres) Gesamtbild erfahren.

#### **Sauberkeit**

Als sehr gewichtig werteten die Arbeitskreismitglieder das Thema „Sauberkeit“ in „ihrem“ Ort. Man verständigte sich auf zwei Themenbereiche:

1. Abfall auf öffentlichen Flächen (insbes. den Straßen), Verschmutzung durch Hundekot
2. Mangelnde Pflege/Instandhaltung von unbewohnten Gebäuden

Auch hier zeigte sich die bereits angesprochene Verzahnung, wenn es um Probleme des vorhandenen Gebäudeleerstandes ging.

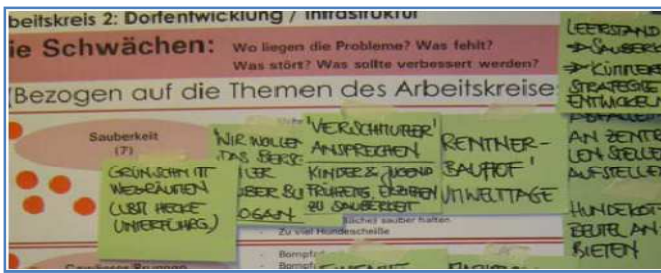


Abbildung 41: Lösungsansätze des AK2


Mögliche einfache, überschaubare Lösungsansätze konnten recht schnell gefunden werden. Wichtig war es den Teilnehmenden, die Einwohner Berschweilers für das Thema „Saubereit“ zu sensibilisieren. Schnell war ein Motivationssslogan gefunden: „Wir wollen, dass Berschweiler sauber bleibt“.

**Grünflächen**




In diesem AK wurde z. T. kontrovers diskutiert. Insbesondere an dem Thema „Spielplätze“ schieden sich die Meinungen. Die Erhaltensnotwendigkeit aller Plätze war Kernpunkt der Diskussionen.

Zur abschließenden Entscheidungsfindung wurde ein Fragebogen entwickelt, der aller Bürger Meinung wiedergeben sollte, auf Grund dessen Auswertergebnisse man sich stützen wolle.

Ortsgemeinde Berschweiler  
17. Juni 2010



Arbeitskreis 2: Ortsbild/Grünflächen/Gewässer. (Zuvor Dorfentwicklung Infrastruktur)

Fragebogen zu unseren Spielplätzen in Berschweiler.

Die Ortsgemeinde will im Rahmen der Dorferneuerung auch die Spielplätze auf ihre Ausstattung und notwendige Anzahl überprüfen. Anschließend sollen sie auch unter Berücksichtigung der Wünsche von Eltern und Kindern gestaltet werden. Ohne die Beteiligung und das Engagement der Eltern funktioniert das nicht. Wie können wir die Plätze aufwerten und wer möchte sich dabei einbringen?

	Spielplätze:	Berggrube:	Züsch:	Hinter der Kirche:
1	Welche Spielplätze nutzt / nutzen Ihr(e) Kind(er) vornehmlich ?	3 Meldungen	19 Meldungen	2 Meldungen

Abbildung 42: Fragebogen des AK2

Das Ergebnis der Bürgerbefragung war letztendlich eindeutig. Mehrheitlich wollte man auf die Vorhaltung von drei Spielplätzen verzichten und sich auf einen schönen beschränken. Erfreulich in diesem Zusammen auch, dass sich insgesamt 16 Familien

an einer Pflege und Instandhaltung des Platzes beteiligen wollen, auch ein Indiz für eine funktionierende Dorfgemeinschaft.

### Gewässer/Brunnen

Die vielen Gewässer um- und in Berschweiler bilden ein Alleinstellungsmerkmal in der Gemeinde, das es nach Ansicht der Ausschussmitglieder zu nutzen gelte, wohlwissend der Gefahr, die sich vor allem nach Starkregenfällen und der Überflutungsgefahr daraus ergeben kann.

Einen „Themenpfad“ entlang eines Gewässers einzurichten war exemplarisch ein wohlwollend aufgenommener Vorschlag in die richtige Richtung. Vervollständigt mit einigen Sitzbänken und diverser Infotafeln wäre hier ein wundervoller erster Schritt getan.

Die erarbeiteten Ideen mit Leben zu füllen, sollte u. a. Aufgabe der VG Baumholder werden. Hier kann man auf Ergebnisse einer vorliegenden Machbarkeitsstudie in punkto Gewässer in- um den Ort zurückgreifen.

### Straßen

Im erweiterten Sinn gehört auch das Thema Straßen in o. g. Arbeitskreis. Drei Schwerpunkte wurden vorrangig beraten:

- die ausbesserungswürdige Kreisstraße
- fehlender Lärmschutz
- unbefriedigende Parksituation auf Bürgersteigen



Abbildung 43: Lösungsansätze des AK2

Vor allem in punkto „Falschparker“ zeigten sich überraschend mutige Lösungsansätze. Von persönlicher Ansprache der Autofahrer bis hin zur Ergänzung der vorandenen Beschilderung und vermehrten Polizeikontrollen reichten die Lösungsgedanken.

Zum Thema Ausbau der vorhandenen Kreisstraße soll alsbald, im Rahmen der Dorfmoderation, mit dem zuständigen Straßenbaulastträger in Kontakt getreten werden.



#### 4.3.4.1.3 Dorfgemeinschaft/Miteinander

Zu Beginn der AK-Veranstaltung zog man sich auch hier auf die vorliegende Analyse zurück, wobei das Hauptaugenmerk zunächst den „Schwächen“ gewidmet wurde.



Abbildung 44: 1. Treffen des AK3

So verwunderte beispielsweise, dass die Teilnahme der Bürgerinnen und Bürger an gemeindlichen Festen und Veranstaltungen rückläufig sei und Organisatorisches immer auf den gleichen Schultern ruhe.

Zur Abarbeitung erstellte man eine Prioritätenliste, nach der die „Mißstände“ abgearbeitet werden sollen.

Ortsbürgermeister Becker griff als ersten Lösungsschritt die Nachahmung der Idee einer Nachbargemeinde auf, in der ein Film vorbereitet und gedreht wurde mit dem Ziel, Alt und Jung im gemeinsamer Arbeit zusammenzubringen.

Mit Blickrichtung auf die „Stärken“ war die vorhandene Infrastruktur Thema. Die Möglichkeit der Grundversorgung ist in Berscheiler dank des kleinen Mini-Tante-Emma-Landens noch vorhanden. Ideen über eine Vergrößerung des Ladens bzw. Ausweitung der Kundenkreises sind aber nur in Übereinkunft mit der Eigentümerin umsetzbar.

Berschweiler liegt an der L 348 mit guter Anbindung an die A 6 und die A 62. Die Busanbindung des Ortes (ÖPNV) lässt jedoch zu wünschen übrig. Insbesondere ältere Bürgerinnen und Bürger sind dadurch in ihrer Mobilität stark eingeschränkt. Bereits zusammen mit anderen Gemeinden konnte ein sogen. „Bürgerbus“ installiert werden, um hier Abhilfe zu schaffen.

Wichtiger letzter Punkt der Prioritätenliste: „Betreutes Wohnen“ in Berschweiler. Die Größe des Dorfes lässt es nicht zu, auf eine für Senioren zugeschnittene Einrichtung zu hoffen. Eine Überlegung wert ist jedoch der Gedanke an die Einrichtung einer Senioren-Wohngemeinschaft. Hier könnte man ebenfalls Pioniergeist entwickeln.

### 4.3.4.1.4 Kinder und Jugend

Das erste AK-Treffen stand gänzlich unter dem Motto: „Bestandsanalyse aus Sicht der Kinder und Jugendlichen“.

In der Begrüßungsphase wurden „Wohlfühl“-Meinungen erfragt, „Meckerecken“ eröffnet und „Phantasiephasen“ benannt.

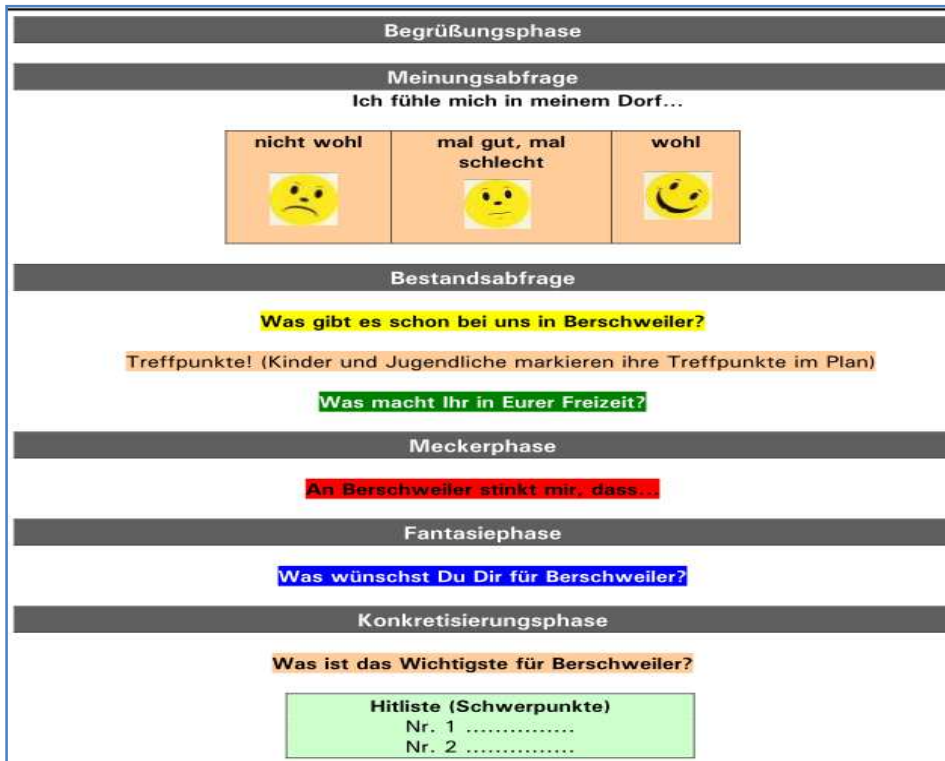


Abbildung 45: Ablaufschema – Kinder- u. Jugendveranstaltung (AK4)

Kinder	Jugendliche
<p>fühlen sich wohl: 15 Nennungen mal gut, mal schlecht: 3 Nennungen</p>	<p>Alle Anwesenden Jugendlichen fühlen sich mal gut, mal schlecht</p>

Abbildung 46: Ergebnisse des AK4

Mittels gezielter Fragestellung gelang es interessante Sichtweisen der Jugendlichen kennenzulernen. An den Wunsch nach Bereitstellung von möglichen Treffpunktplätzen wurde die Bitte gekoppelt, Ideen und Vorstellung in einer Karte zu markieren.



Abbildung 47: Ergebnisse des AK4



Abbildung 48: 1. Treffen des AK4


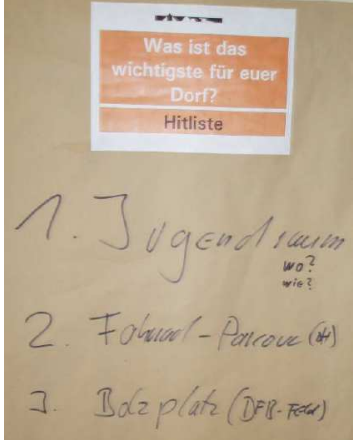
Hitliste	
Kinder	Jugendliche
	
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Fahrrad-Parcours</li> <li>2. Spielplatz (Tore, Tornetze)</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Jugendraum</li> <li>2. Fahrrad-Parcours</li> <li>3. Bolzplatz</li> </ol>

Tabelle 2: "Hitliste" des AK4

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass sich die Kinder und Jugendlichen mehrheitlich im Berschweiler recht wohlfühlen. Die hohe Anwesenheitsrate lässt auf einen guten Zusammenhalt untereinander schließen. Bei der abschließenden Diskussion in Sachen Jugendraum wurde den Anwesenden deutlich gemacht, dass ein gutes Miteinander hier nur mittels klarer Spielregeln funktionieren wird.

#### 4.3.4.2 Zweite Arbeitskreissitzungen

Bis zum Beginn meiner Ausarbeitung fand nur eine weitere AK-Sitzung statt, diese durch den Arbeitskreis 1, „Innenentwicklung und Flächenmanagement“.

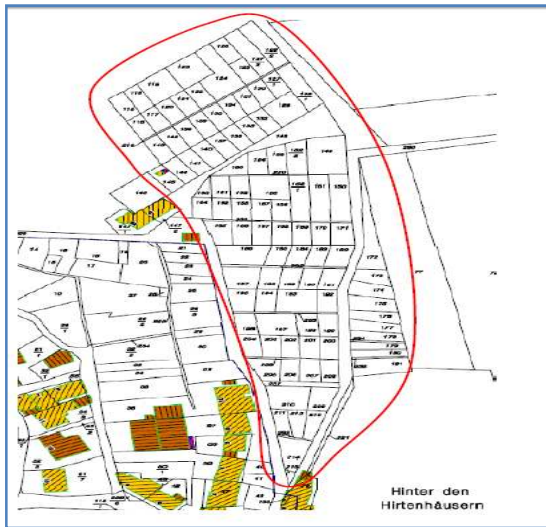
Auch aufgrund mäßigen Engagements und schwachen Besuchs bei dieser Veranstaltung entschloss man sich dazu den Arbeitskreis 1 und den Arbeitskreis 2 „Ortsbild/Grünflächen/Gewässer“ zusammenzulegen. Durch die Verzahnung der Themenfelder, insbesondere auch durch das in beiden AKs zentrale Thema „Leerstand“, versprach man sich mehr Aktivität und Kreativität.

Schwerpunktthemen in dieser zweiten Veranstaltung:

- Pflanzgärten auf dem Bornberg und
- Spazier- und Wanderwege



## Pflanzgärten



Nebenstehende Übersicht zeigt die bereits erläuterte Kleinflurstücksstruktur auf dem Bornberg. Es ist davon auszugehen, dass deren kleingärtnärischen Nutzung in absehbarer Zukunft eine Änderung widerfährt. In deren Folge muss es Gegenstand eines bodenordnerischen Verfahrens sein, hier eine zukunftsstabile Lösung herbeizuführen. Von attraktivem und zentralen Treffpunkt und von Multifunktionsplatz wäre bereits an anderer Stelle die Rede.

Abbildung 49: Pflanzgärten

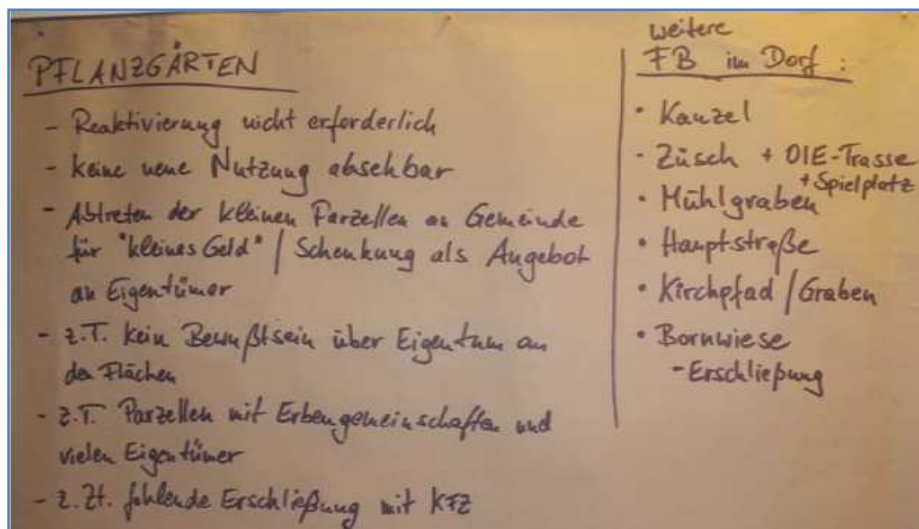


Abbildung 50: Lösungsansätze des AK1

### Spazier- und Wanderwege



Abbildung 51: Lösungsansätze des AK1

Hier war erneut aktive Mitarbeit der Anwesenden gefordert. Zunächst sichtete und markierte man die örtlich vorhandenen Wanderwege in einer topographischen Karte und prüfte deren Vollständigkeit. Vorschläge und Ergänzungsideen wurden zusätzlich eingearbeitet.

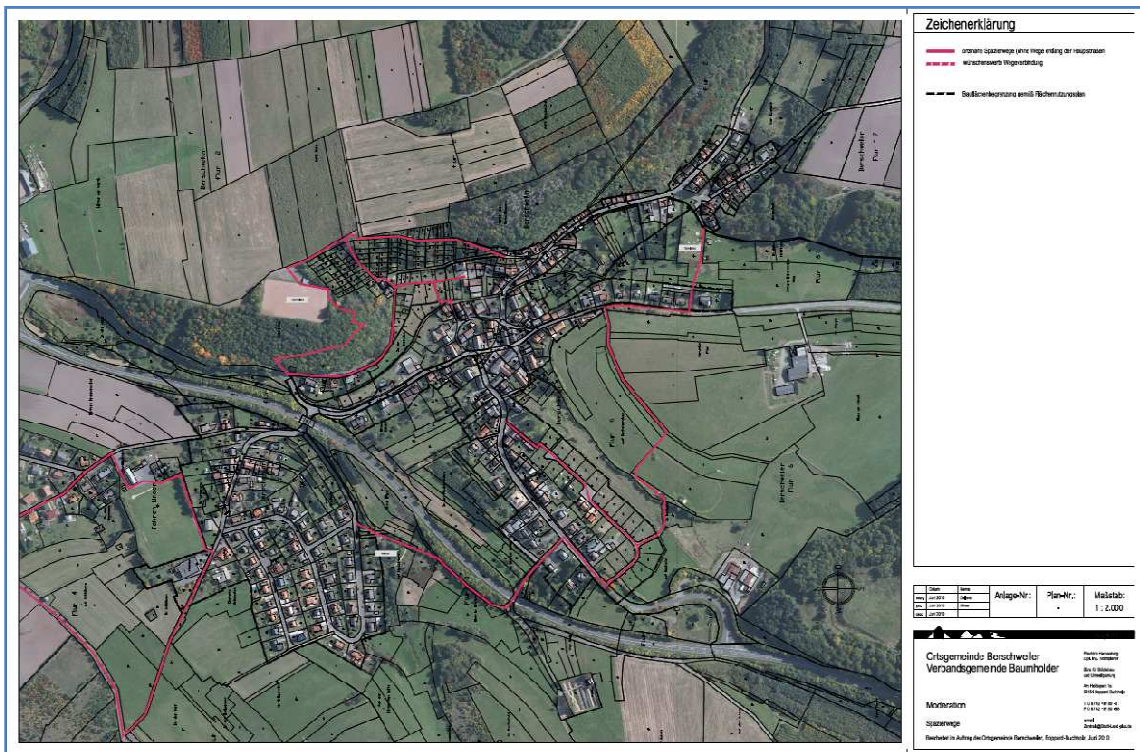


Abbildung 52: Wanderwege in Berschweiler

Das Ergebnis der Arbeiten und Ideensammlung kann sich sehen lassen: Eine digitale Karte (Orthophoto mit Flurstücksgrenzfolie) und Nachweis der Wanderwege.

#### **4.3.5 Umsetzungsphase in Berschweiler**

Wie an anderer Stelle bereits erwähnt, schließt sich die Umsetzungsphase unmittelbar an die Konzeptionsphase an und sollte nur dann begonnen werden, wenn alle drei Phasen zuvor erfolgreich abgeschlossen wurden. Da sich Berschweiler momentan noch im Stadium der Datenerhebung, Ideensammlung etc. befindet, könnte man den momentanen Arbeitsstand mit kombinierter Vorbereitungs-/Konzeptionsphase bezeichnen. Der Weg zur Umsetzungsphase ist somit noch weit.

Der Eintritt in diese Phase (Umsetzung der erarbeiteten Ideen und Vorschläge) muss abschließend unbedingter Wille der Bürgerinnen und Bürger sein. Grundlage ist ein schlüssiges Bodenordnungskonzept mit konkreten Umsetzungsgedanken der Gemeinde und einem überschaubaren Finanzierungskonzept.

## 4.4 Umgang mit dem Abbruch baulicher Anlagen

Leerstand und drohender Verfall ländlicher Bausubstanzen sind Probleme, mit denen sich viele Gemeinden in den nächsten Jahren auseinandersetzen müssen. Die gesetzlichen Vorgaben in Rheinland-Pfalz lassen bis dato keine Möglichkeit Gebäudeabbrüche im Rahmen eines Erneuerungskonzeptes zu fördern.

Nachfolgende Überlegungen könnten Ansatz für diesbezügliche Überlegungen sein.

### 4.4.1 Entsiegelungsstrategie (Theorie)

Die Richtlinien „Förderung der Dorferneuerung (VVDorf)“ sowie „Förderung der integrierten ländlichen Entwicklung (VVILE; VV-ILE)“, sehen die angesprochene Fördermöglichkeit (-notwendigkeit?) explizit nicht.

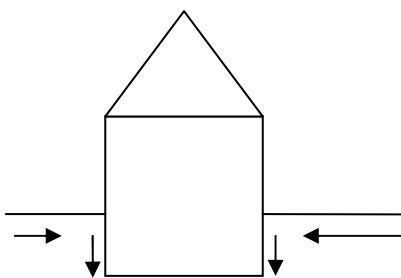
In letztgenannter Verwaltungsvorschrift, Abschnitt 4.1.4 (e) ist lediglich die „Finanzierung von Dorfverfahren“ geregelt. Hier heißt es:

*„Es können Zuschüsse in Höhe von bis zu 65 v.H. der zuwendungsfähigen Ausführungskosten gewährt werden. Für Gemeinden in regionalen Entwicklungsschwerpunkten oder mit der nach dem regionalen Raumordnungsplan bestehenden Funktionszuweisung L (Landwirtschaft) und für Gemeinden die in einem Gebiet liegen, für das ein integriertes ländliches Entwicklungskonzept erstellt wurde, kann der Zuschuss auf bis zu 75 v.H. erhöht werden.“*

### Verknüpfungsmöglichkeit

Beabsichtigt eine OG, im Rahmen der Flurbereinigung, einen Eingriff in Natur- und Landschaft nach § 14 BNatSchG (z. B. Asphaltierung eines Dorfrand- oder Wirtschaftsweges), so ist sie verpflichtet gem. § 15 BNatSchG, „ (...) unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). (...)“.

Die Asphaltierung (Versiegelung) eines Wirtschaftsweges bedingt demnach die zwangsweise Bereitstellung von Ausgleichsflächen.



Durch die Wegeversiegelung kann Oberflächenwasser nicht mehr versickern, der natürliche Wasserkreislauf wird empfindlich gestört. Bei Vertikalversiegelungen, wie sie bei tiefen Gebäuden (Tiefgaragen) vorkommen, kann sich das Wasser u. U. nicht unterirdisch verteilen.



Da die gesetzliche Vorgabe nicht explizit die Art und Weise der Ausgleichsmaßnahme vorschreibt, ist der Gedanke zulässig, eine versiegelte (Gebäude-) Fläche durch Abriss förderfähig zu entsiegeln und der daran geknüpften Forderung Rechnung zu tragen, die entstandene Freifläche umweltfreundlich zu nutzen (Grünfläche etc.).

#### 4.4.2 Möglichkeiten in Berschweiler

In der Diskussion steht in Berschweiler die Asphaltierung von Wirtschaftswegen (mit geplanter Wanderweg-Nutzung), eine Maßnahme, die nach BNatSchG als Eingriff in die Natur zu werten ist, somit einen Flächenausgleich bedingt.

Das an anderer Stelle bereits erwähnte, leerstehende und sich in einem schlechten baulichen Zustand befindliche ehemalige Wohnhaus (Ringstraße 1) könnte als Folge oben genannter Betrachtungsweise förderungsfähig abgerissen werden; einen gemeindlichen Grunderwerb im Vorfeld vorausgesetzt.

Zu erwartende Kostenrechnung:

Unternehmerische Abrisskosten einschl. Entsorgung ca. 20.000 €

./.. mögliche Bezuschussung (in Berschweiler bis zu 75 %)

somit verbleibende Eigenbelastung der Gemeinde : ca. 5.000 €

$$20.000 \text{ € (Abrisskosten)} - 75\% \text{ (Förderung)} = 5.000 \text{ € (Eigenanteil)}$$

Aus landschaftspflegerischer Sicht betrachtet, wäre hier eine zunächst teure Ausgleichsfläche entstanden, die jedoch einem sich positiv entwickelnden Ortsbild über die Maßen zuträglich wäre. Gedanken, die dort entstehende Fläche als Parkplatz zu nutzen, würden natürlich lediglich eine Einschotterung (Schotterrasen) o. ä. erlauben.

### 4.4.3 Regelungen anderer Bundesländer

In 11 von 13 Bundesländern können bereits Abrissmaßnahmen im Rahmen der Dorfentwicklung unter bestimmten Voraussetzungen und in unterschiedlichem Umfang gefördert werden. In der Regel kann dies nur im Zusammenhang mit anderen zuwendungsfähigen Maßnahmen erfolgen.

Die Initiativen

- „MELAP“ in Baden-Württemberg
- „Dorf vital“ in Bayern und
- „MElanIE“ im Saarland

befassen sich bereits intensiv mit der Reduzierung des Flächenverbrauchs sowie der innerörtlichen Entwicklung, insbesondere der Steigerung der Wohnqualität für die umliegenden Anwohner und der Verbesserung des Ortsbildes.

Nachfolgend auszugsweise einige Richtlinien zur Gewährung von Zuschüssen am Beispiel der Stadt Illingen (Saarland):

§ 1 Ziel- und Zweckbestimmung

*„Das Förderprogramm soll den Abriss langjähriger Leerstände fördern, bei denen sonstige Maßnahmen zur Wiedernutzbarmachung ausgeschöpft sind und die nicht mit sonstigen Fördermitteln abgerissen werden können (...).“*

§ 5 Art, Höhe und Abwicklung der Förderung

*„Die Förderung wird als einmaliger, unverzinslicher und zweckgebundener Zuschuss ausgezahlt. Eine 100 %-Förderung ist möglich. Der Zuschuss beträgt 3.000,00 Euro je Objekt. Bei besonders exponierten Gebäuden beträgt der Zuschuss bis zu 10.000,00 Euro je Objekt. (...).“*

§ 6 Förderfähige Begleitmaßnahmen

*„Die unmittelbar mit dem Abriss verbundenen Begleitmaßnahmen sind ebenfalls förderfähig und können in der Gesamtsumme der Abrisskosten eingerechnet werden (...).“*

**Erkenntnis:**

Der Umgang mit Leerstand und Verfall im ländlichen Raum ist in den meisten Bundesländern ein aktuelles Thema.

Die Strategien und Initiativen betroffener Altbundesländer setzen derzeit vor allem auf die Innenentwicklungsinstrumente Sanierung und Umnutzung; in Einzelfällen auch auf baulichen Ersatz. Im Vordergrund steht dabei die Begrenzung des Flächenverbrauchs.

Da die Leerstände in den ländlichen Räumen der neuen Bundesländer durch Sanierung und Umnutzung allein nicht zu bewältigen sind, wurden diverse Modellprojekte initiiert, bei denen jetzt Erfahrungen mit Rückbaumaßnahmen gesammelt werden.

## **5 Ortsregulierung als Bestandteil eines partizipativen Flächenmanagements**

### **5.1 Allgemeines**

#### **5.1.1 Zielsetzung der Ortsregulierung**

Häufig stehen einer geordneten dörflichen Entwicklung unzweckmäßige Grundstückszuschnitte entgegen. Darüber hinaus stimmen oftmals die tatsächlichen Besitz- bzw. Nutzungsverhältnisse nicht mit den rechtlichen Eigentumsverhältnissen überein. Wesentliche Gründe für die Durchführung einer Ortsregulierung sind daher die bodenordnerische Unterstützung der gemeindlichen Dorfentwicklungsplanung sowie die Herstellung geordneter rechtlicher und tatsächlicher Eigentumsverhältnisse.

Die Praxis unterscheidet drei Hauptanwendungsbereiche:

- Regulierung als Beitrag zur Dorferneuerung
- Maßnahmen im Sinne einer Bodenordnung
- Erneuerung des Liegenschaftskatasters

Während die Verbesserung der Straßen- und Wegeverhältnisse, die Umsetzung wasserwirtschaftlicher Erkenntnisse und dorfkologischer Gesichtspunkte, auch die Ausweisung von Dorfplätzen, als Regulierungsmaßnahmen der Dorferneuerung anzusehen sind, steht hinsichtlich der bodenordnerischen Maßnahmen die zweckmäßige Gestaltung der Grundstücke im Vordergrund. Hierzu ist, wie o. e., auch die Regelung der rechtlichen Verhältnisse zu zählen.

Die Bearbeitung der Ortsregulierung hängt unmittelbar vom vermessungstechnischen und liegenschaftsrechtlichen Zustand des Liegenschaftskatasters ab. Das Ausmaß der Abweichungen zwischen Katasternachweis und örtlichem Besitzstand sowie der vorhandenen oder fehlenden Abmarkungen bestimmt letztendlich dessen Erneuerungsnotwendigkeit.

#### **5.1.2 Rechtsgrundlagen**

Rechtsgrundlagen für die Ortsregulierung sind neben dem Flurbereinigungsgesetz

das Nachbarrechtsgesetz,

die Landesbauordnung,

das Bürgerliches Gesetzbuch und

das Baugesetzbuch

### 5.1.3 Bodenordnungskonzept

Wünscht die Gemeinde eine bodenordnerische Unterstützung durch die Flurbereinigungsbehörde, ist, mit ihr zusammen, ein Bodenordnungskonzept zu erstellen. Damit ist sichergestellt, dass die Bodenordnung zeitnah zum Vollzug der Dorferneuerungsmaßnahmen erfolgen kann und die ohnehin begrenzten Finanzierungsmittel für den Grundstückserwerb wirtschaftlich eingesetzt werden können.

Eine umfassende- oder aber eine punktuell abgestimmte Bodenordnung zum Vollzug der gemeindlichen Planungen kann insbesondere dann erforderlich sein, wenn Dorfentwicklungsmaßnahmen verwirklicht werden sollen.

Da bei den Neufestlegungen der Grenzen zwischen den Hausgrundstücken und den Bürgersteigen bzw. Straßen entsprechend der tatsächlichen oder geplanten Nutzung Abweichungen zu den bisherigen Eigentumsgrenzen entstehen können, ist seitens der Gemeinde ein einheitlicher Betrag (pro m<sup>2</sup>) festzulegen. Dieser Betrag soll sowohl für Flächen gelten, die die Gemeinde von Privateigentümern zu erhalten hat, als auch Flächen, die sie abgibt.

Um eine ausreichend große Akzeptanz der Bodenordnung zu gewährleisten, sind die Bürgerinnen und Bürger ebenfalls möglichst im Rahmen einer Bürgerversammlung, über das bodenordnerische Verfahren an sich, dessen räumliche Abgrenzung, und den voraussichtlichen zeitlichen Ablauf zu informieren.

Das Bodenordnungskonzept bildet die Grundlage für einen Antrag der Gemeinde auf Durchführung einer Bodenordnung nach dem Flurbereinigungsgesetz.

### 5.1.4 Ablauf der Ortsregulierungsarbeiten

Zur Vorbereitung der örtlichen Arbeiten ist ein Ortsregulierungsentwurf auf Grundlage der Liegenschaftskarte zu erstellen. In ihm werden Eigentümer, Grunddienstbarkeiten, Wegerechte und Baulasten nachgewiesen. Mit ihrer Hilfe kann ein erster Eindruck hinsichtlich der bevorstehenden örtlichen Arbeiten entstehen. In diesem Zusammenhang sollten bereits erste Überlegungen hinsichtlich des Austausch oder der Zusammenlegung getrennt liegender unbebauter Flurstücke gleicher Eigentümer reifen. Es ist ebenfalls zu prüfen, durch welche Maßnahmen Grunddienstbarkeiten, Baulasten und sonstige Rechte beseitigt werden können. Im Entwurfsstadium ist auch zu beachten, dass der Verlauf der geplanten Grundstücksgrenzen der jeweiligen Zweckbestimmung der Grundstücke optimal angepasst wird.

Das Ortsregulierungskonzept ist im wahrsten Sinne des Wortes nur ein Konzept, wenn es um die mögliche Neugestaltung der Grundstücke geht. Oftmals ist der ausführende Sachbearbeiter in seinen Entscheidungen sehr eingeschränkt, da ihm die Wünsche und Vorstellungen der Eigentümer nicht hinreichend bekannt sind. Nachbesserungen sind an der Tagesordnung.

Der Regulierungsentwurf ist damit zunächst lediglich als Ideensammlung mit jederzeitiger und jederseitiger Korrekturmöglichkeit anzusehen.

#### 5.1.4.1 Information der Grundstückseigentümer

Sind die konzeptionellen Vorbereitungen abgeschlossen, werden die Grundstückseigentümer von den bevorstehenden Regulierungsarbeiten in Kenntnis gesetzt. Inhaltlich wird darauf hingewiesen, dass der Erfolg der Maßnahme auch von einer guten, fruchtbaren Zusammenarbeit aller Beteiligten abhängig ist. Wichtig für die Eigentümer ist zu wissen, dass bei der Grenzregulierung nicht die alten Katastergrenzen wiederhergestellt werden, sondern i. R. der örtliche Besitzstand angehalten wird. An die Bürgerinnen und Bürger ergeht die Bitte, sich bereits im Vorfeld der Arbeiten mit ihren Nebenliegern auf eine sinnvolle Grenzziehung zu verständigen. Eine Anwesenheit der Beteiligten ist bei den örtlichen Arbeiten sinnvoll, aber nicht zwingend notwendig. Wichtig abschließend ist auch der Hinweis, dass die Beauftragten des DLR gem. § 35 FlurbG berechtigt sind, die Grundstücke zu betreten und die erforderlichen Arbeiten darauf vorzunehmen.

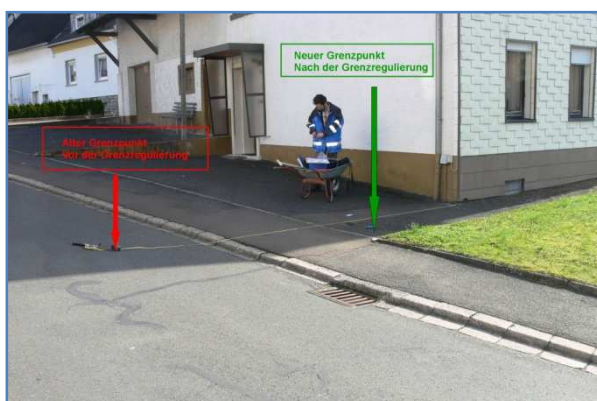
#### 5.1.4.2 Örtliche Arbeiten am Beispiel Niederwörresbach

Die nachfolgenden Abbildungen zeigen die Verschiedenartigkeit der örtlichen Arbeiten.



Die mittels Fluchtstab gekennzeichnete Stelle bezeichnet den alten Grenzpunkt. Wie unschwer erkennbar, liegt er mittig einer Garageneinfahrt und würde einseitig eine Garagenzufahrt unmöglich machen. Es ist Aufgabe der Regulierung, hier für geordnete Grenzverhältnisse entlang der Örtlichkeit zu sorgen.

Abbildung 53: Grenzregulierung



Hier liegt die noch katastermäßige Grenze inmitten der Fahrbahn (rote Kennzeichnung). Der neue Grenzpunkt (grüne Darstellung) beschreibt die Grenze nach der Dorfflurbereinigung.

Abbildung 54: Grenzregulierung



Wunschgemäß werden die neuen Grenzpunkte vollständig abgemarkt. Bis zum Eintritt des neuen Rechtszustandes haben sie nur vorläufigen Charakter.

Abbildung 55: Abmarkung

Bei der Festlegung der neuen Grenzen ist oftmals großes Verhandlungsgeschick des Beauftragten von Nöten; ebenso seine Unparteilichkeit.

#### 5.1.4.3 Aufmessung der neuen Grenzen

Nach vollständiger Abmarkung erfolgt das Aufmaß der neuen Grenzmarken, i. R. durch das DLR selbst oder einen beauftragten ÖbVI. In Ausnahmefällen können die Arbeiten auch in Kooperation mit der zuständigen Vermessungsdienststelle (Vermessungs- und Katasteramt) durchgeführt werden.

#### 5.1.4.4 Flächenausgleiche

Auf Grundlage der Vermessungsergebnisse werden die neuen Flurstücksflächen ermittelt. Flächenzu- und abgänge werden finanziell ausgeglichen.

#### 5.1.4.5 Planwuschtermin mit Erläuterung der Veränderungen

Gemäß § 57 FlurbG sind die Teilnehmer über ihre Abfindungswünsche zu hören. Diese sind in einer Niederschrift aktenkundig zu machen, noch ohne verbindlichen Charakter.

Erfolgsgarantierter ist es, die Planwuschverhandlung direkt vor Ort zu führen und zu protokollieren. Dabei können Geldausgleiche, vorübergehende Nutzungsänderungen, rechtliche Regelungen etc. besprochen werden. Die Ladung der Teilnehmer zum abschließenden Planwuschtermin kann dann entfallen.

## 5.1.4.6 Neuer Bestandsnachweis – Ausgleich und Entschädigungen

Nach Abschluss der „Vorarbeiten“ werden die Ergebnisse für den Flurbereinigungsplan vorbereitet. Hilfestellung leistet beim DLR die Datenbank „REDAS“.

Flurstücke des Alten Bestandes									
Gemarkung	Flur	Flurstnummer	Fläche m²	Wert Flst.	Anspruch Flst.	Anspruch Ordnr.	Anteil Z/N		
WINTERBACH	11	5	2	258,00	77,40	77,40	77,40		
WINTERBACH	11	5	3	481,00	144,30	144,30	144,30		
WINTERBACH	11	55	3	2,00	0,60	0,60	0,60		
WINTERBACH	12	105	23	15,00	4,50	4,50	4,50		
				<b>1001,00</b>	<b>300,30</b>	<b>300,30</b>	<b>300,30</b>		

Flurstücke des Neuen Bestandes									
Gemarkung	Flur	Flurstnummer	Fläche m²	Wert Flst.	Wert für Ordnr.	Anteil Z/N			
WINTERBACH	16	54	1019,00	305,70	305,70				
				<b>1019,00</b>	<b>305,70</b>	<b>305,7</b>			

Die nebenstehenden Bestandsverzeichnisse zeigen einerseits der Altbestand, zusammengesetzt aus drei Flurstücken und einer Gesamtfläche von 1001 m². Demgegenüber steht ein neues Flurstück mit neuer Bezeichnung und einer Gesamtfläche von 1019 m².

Abbildung 56: Bestandsnachweis

Ausgleichswert	Differenz (WE)	im NB zugeteilt (WE)	AB-Anspruch incl §48 / 52 FlurbG.	Anspruch WE
5,40	0,00	305,70	273,00	308,30

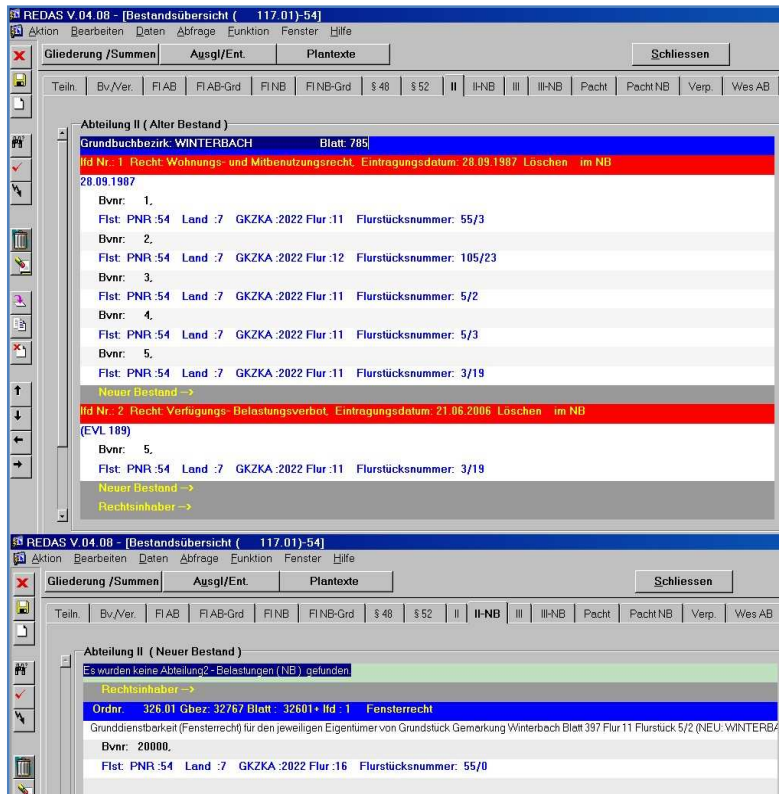
  

Werte	Fläche m²	Betrag	W an VTG	Schlüssel	Begründung
-2,40	-8			3050	Neumessungsdifferenz von -8 qm in Winterbach Flur 16 Nr. 54
16,50	55			4455	55 qm Flächenzugang von Ordnr. 326.01 (Winter, S.) bei Flurstück Winterbach Flur 16 Nr. 54 (Mehrausweisung gemäß §44 Abs.3 Satz 2 FlurbG) Der Geldausgleich von 1.700,- EUR ist privat geregelt
18,60	62	-155,00		4455	62 qm Flächenzugang von Ordnr. 41.83 (Ortsgemeinde Winterbach) am Graben zu 2,50 EUR/qm bei Flurstück Winterbach Flur 16 Nr. 54 (Mehrausweisung gemäß §44 Abs.3 Satz 2 FlurbG) (An VTG abgegeben am: 05.10.07)
-27,30	-91			5250	Verzicht auf Landsabfindung zugunsten der Ordnr. 229.00 (S. Kielburger und I. E. Klump) Der Geldausgleich von 1.137,50 EUR ist privat geregelt, § 52 FlurbG. Teilfläche von 91 qm aus Altflurstück Winterbach Flur 11 Nr. 3/19 Zustimmungserklärung vom 23.05.2006, Vertrag Nr. 49
<b>5,40</b>	<b>18,00</b>	<b>-155,00</b>			

Nebenstehend ein Auszug aus der Datenbank mit Entschädigungsregulierungen.

Abbildung 57: Entschädigungsnachweis





Nachweis zu verändernder Rechtsverhältnisse.

In rot dargestellt: gelöschte Rechtsverhältnisse,

in grün dargestellt: Hinweis über Belastungsfreiheit im neuen Bestand

Abbildung 58: Nachweis über die Rechtsverhältnisse

#### 5.1.4.7 Flurbereinigungsplan

Der Flurbereinigungsplan enthält die Ergebnisse des Verfahrens und besteht aus darstellendem Teil (neue Katasterkarte) und beschreibendem Teil. Er muss jedem Beteiligten bekannt gegeben werden; jeder Teilnehmer erhält einen Auszug daraus. Bei Bedarf kann den Grundstückseigentümern die neue Grenze vor Ort zusätzlich angezeigt werden.

Entsprechen die Ergebnisse des Flurbereinigungsplans nicht den Vorstellungen der Beteiligten, wird ihnen im Rahmen eines Anhörungstermins Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

### 5.1.4.7.1 Widersprüche

Das Flurbereinigungsgesetz lässt zwei Arten von Einwendungen gegen den Flurbereinigungsplan zu:

1. Antrag des Berechtigten an das DLR. Dort wird abschließend entschieden (ohne Möglichkeit des Rechtsbehelfsweges). Das DLR ist erste und letzte Instanz, hat Sachentscheidungsbefugnis.
2. Widerspruch des Berechtigten schriftlich oder zur Niederschrift an das DLR. In begründeten Fällen kann diesem hier abgeholfen werden. In unbegründeten Fällen entscheidet ggf. die Spruchstelle für Flurbereinigung in Mainz.

### 5.1.4.7.2 Unanfechtbarkeit

Mit der Ausräumung aller Widersprüche wird der Flurbereinigungsplan rechtskräftig, der neue Rechtszustand tritt in Kraft.

## 5.2 Fallbeispiele

### 5.2.1 Gemarkung Nussbaum, „Kirchgang“

Ausgangssituation:

Das Flurstück 320/2 des Eigentümers W (grüne Darstellung) durchschneidet nördlich die Flurstücke 324/4 und 322 des Eigentümers S (gelbe Darstellung), eine Verbindung zur Dorfstraße.

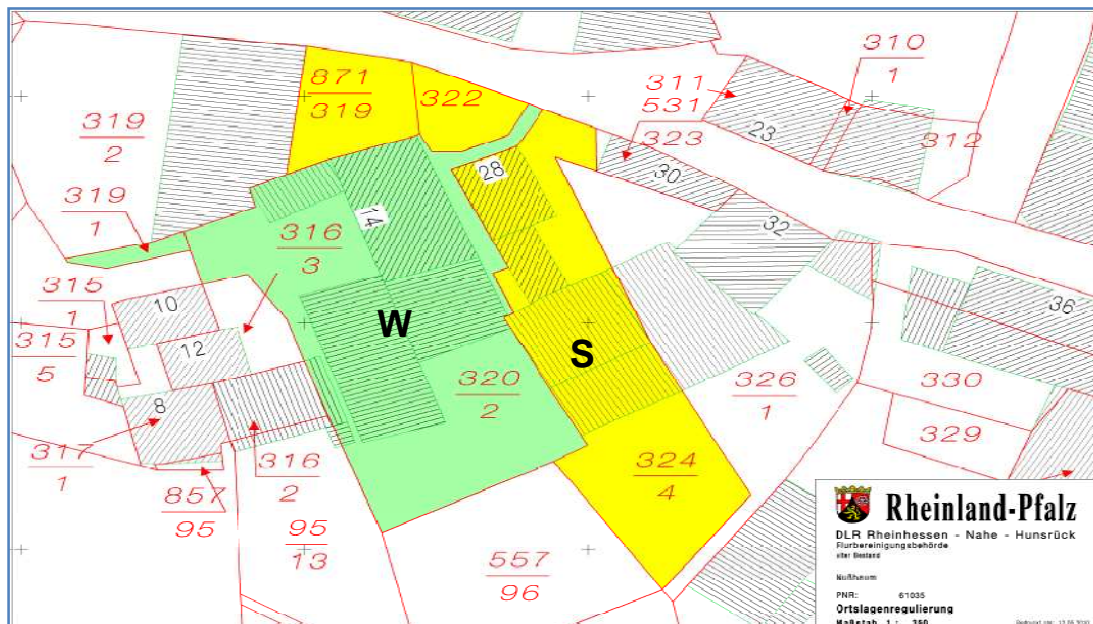


Abbildung 59: Alter Bestand "Kirchgang"

Über das Flurstück 320/2 hinweg, bzw. durch das Haus Nr. 14 verlief ein Fußweg zur Kirche. Folge davon: Die Kirchgänger gingen ursprünglich zur Vordertür des Hauses





Neuregelung:

Eigentümer S hatte im Altbestand eine Fläche von 577 m<sup>2</sup>. Wunsch des Eigentümers (und Ziel der Beteiligten) war es, die Treppe und einen Teil des sein Grundstück teilenden Fußweges zu erwerben.

An die Abtretung seines Flurstückteils knüpfte Eigentümer W die Forderung, seine nordöstliche Flurstücksgrenze zu begradigen. Seine Einwurfsfläche: 771 m<sup>2</sup>.

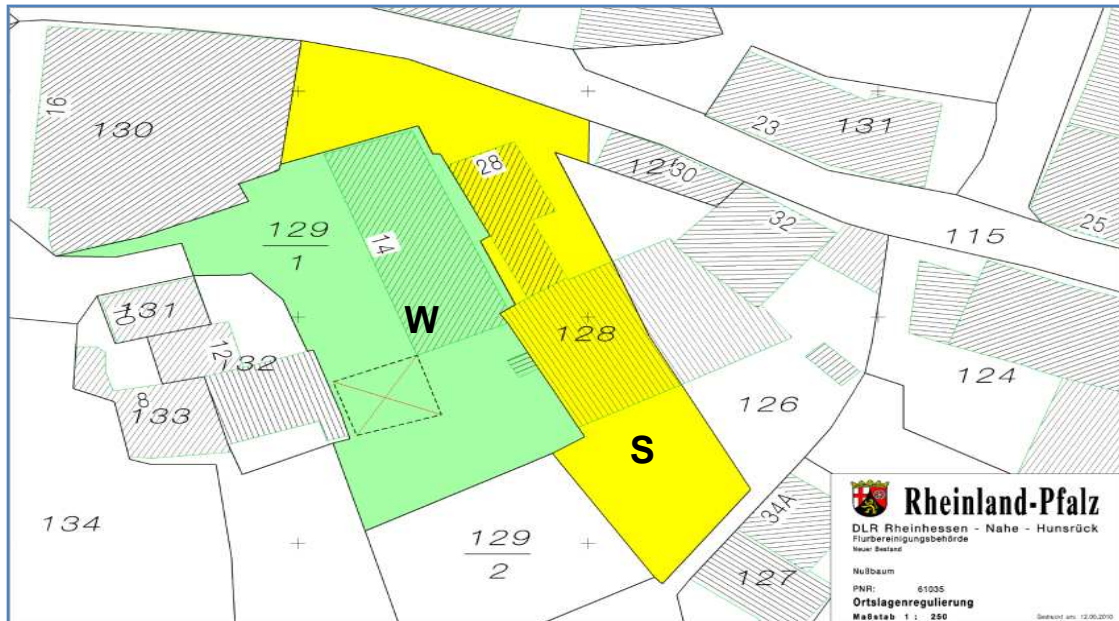


Abbildung 62: Neuer Bestand "Kirchgang"

Die übereinstimmenden Wünsche der Nachbarn konnten umgesetzt werden. Flächenzu- und abgänge wurden ermittelt und finanziell ausgeglichen.

Beide neuen Flurstücke erfuhren abschließend einen Flächenzuwachs. Die Fläche des Eigentümers S (Fl.-stck 128) wuchs auf 706 m<sup>2</sup>, die des Eigentümers W (Fl.-stck 129/1) auf 780 m<sup>2</sup>.

## 5.2.2 Gemarkung Nussbaum, „Einfahrt“

### Ausgangssituation:

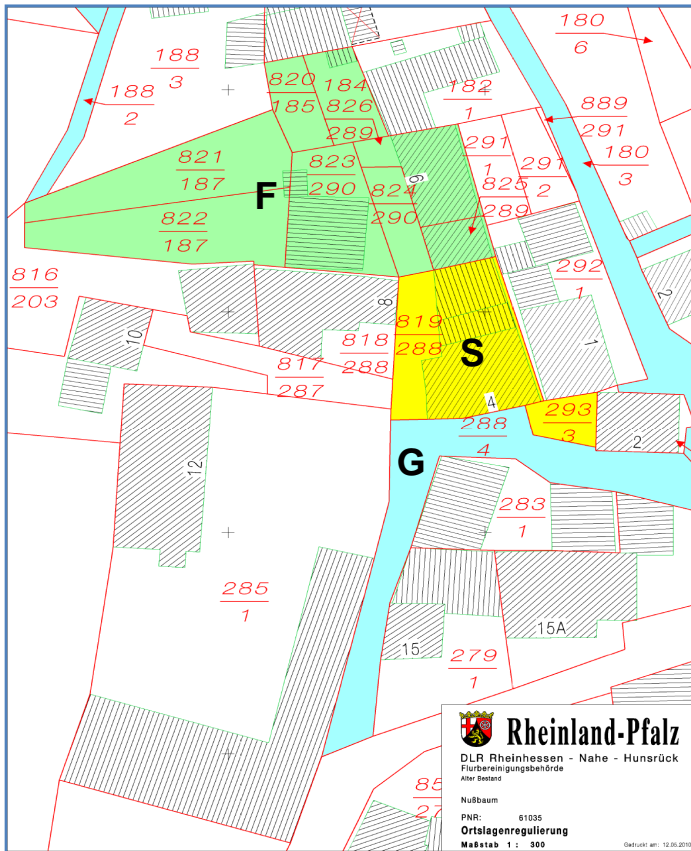


Abbildung 63: Alter Bestand "Einfahrt"

Die farbliche Darstellung zeigt hier drei Beteiligte. Neben zwei Privat-Eigentümern war auch die Gemeinde beteiligt.

Eigentümer F hat eine Einwurfsfläche von 989 m<sup>2</sup>, Eigentümer S von 351 m<sup>2</sup>. Katastergrundlage war die Urmessung, neuere Vermessungsergebnisse lagen nicht vor.

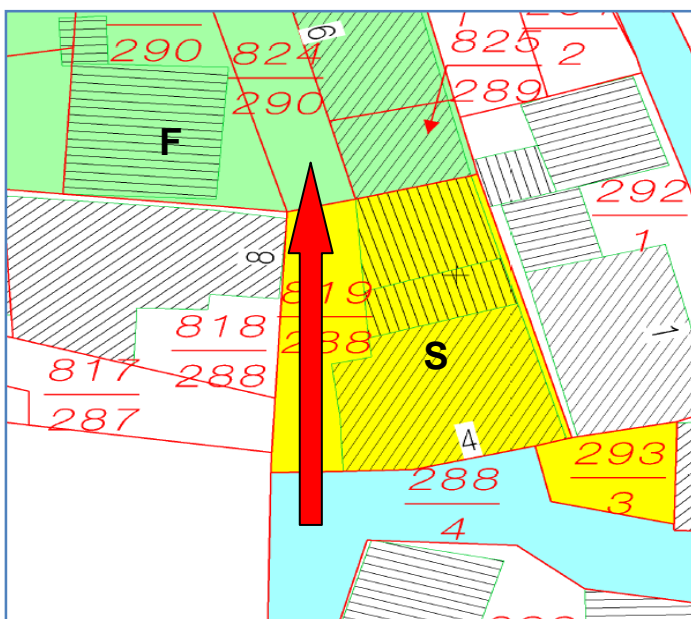


Abbildung 64: Einfahrt

Das Kartenbild zeigt, dass Eigentümer F seine Flurstücke nur über den Hofraum des Eigentümers S erreichen konnte. Es bestand Regulierungsbedarf.

Neuregelung:

Die bereits entgegen den Eigentumsverhältnissen ausgebaute Zuwegung wurde in Gemeindeeigentum überführt und der hinführenden Ortstraße „zugeschlagen“. Eigentümer F erfuhr einen Flächenzuwachs auf 1013 m<sup>2</sup>, Eigentümer S eine Minderung auf 319 m<sup>2</sup>. Flächenzu- und abgänge wurden finanziell ausgeglichen.



Abbildung 65: Einfahrt

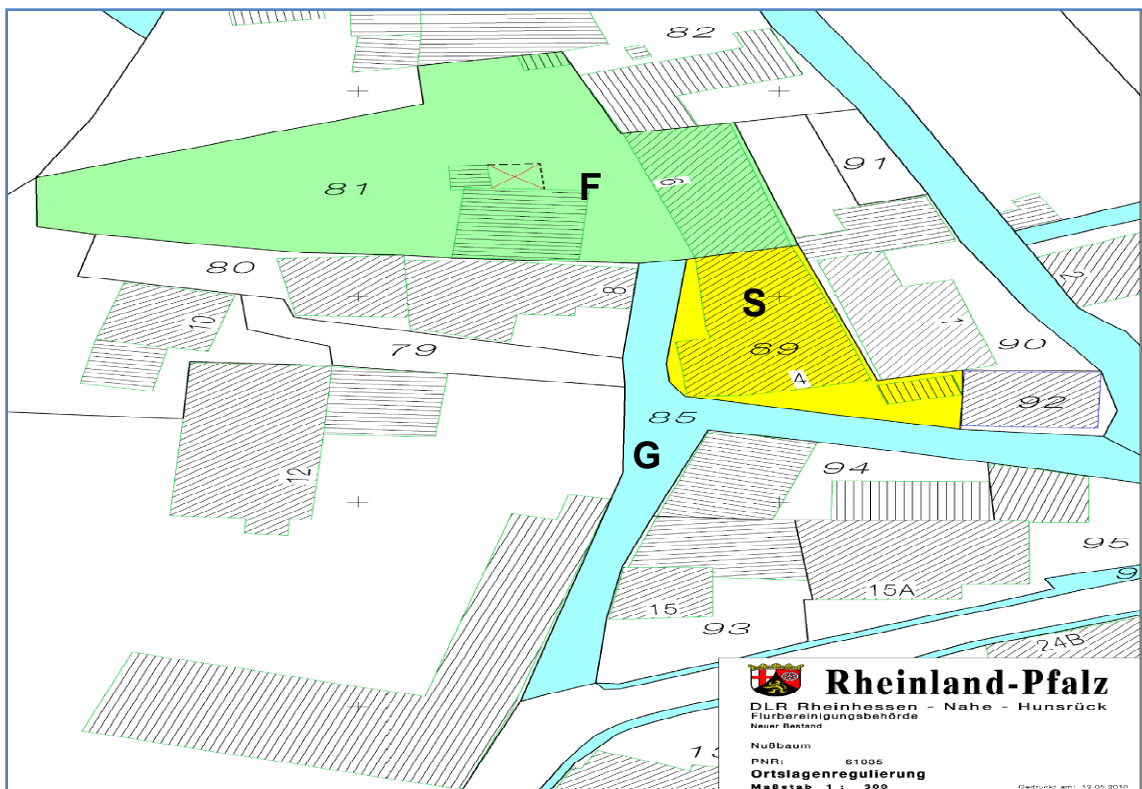


Abbildung 66: Neuer Bestand "Einfahrt"



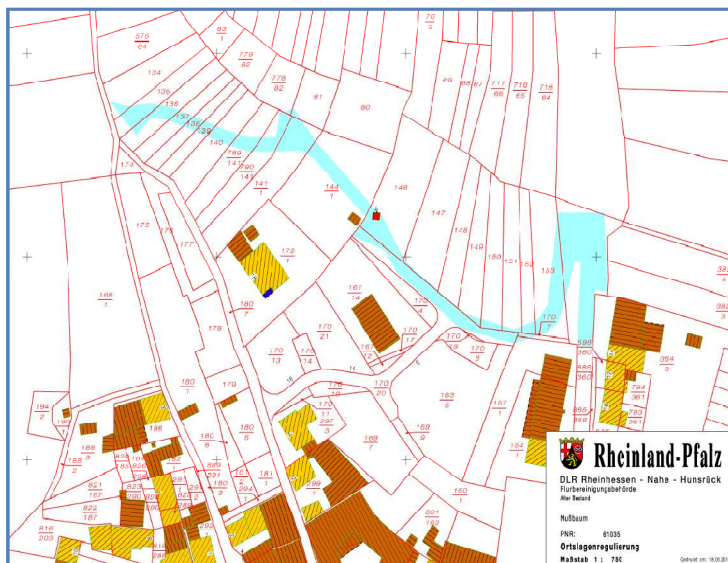
### 5.2.3 Gemarkung Nussbaum, „Ortsrandweg“

#### Ausgangssituation:



Das nebenstehende Orthophoto zeigt die Situation vor der Ortsregulierung. Die Gemeinde beabsichtigte im Rahmen des Verfahrens einen Ortsrandweg als Erschließungsweg für die Weinbergslage „Hundsberg“ auszuweisen. Er sollte eine innerörtliche Entlastung vom landwirtschaftlichen Verkehr nach sich ziehen und gleichzeitig die Funktion eines Wanderweges einnehmen.

Abbildung 67: Luftbild - Ortsrandweg



Die nebenstehende Abbildung zeigt den Altflurstücksbestand mit der geplanten Wegebaumaßnahme (blaue Darstellung). Das Einverständnis von Gemeinde und Teilnehmergeinschaft lag zunächst vor, Bedenken gab es keine.

Abbildung 68: Alter Bestand "Ortsrandweg"



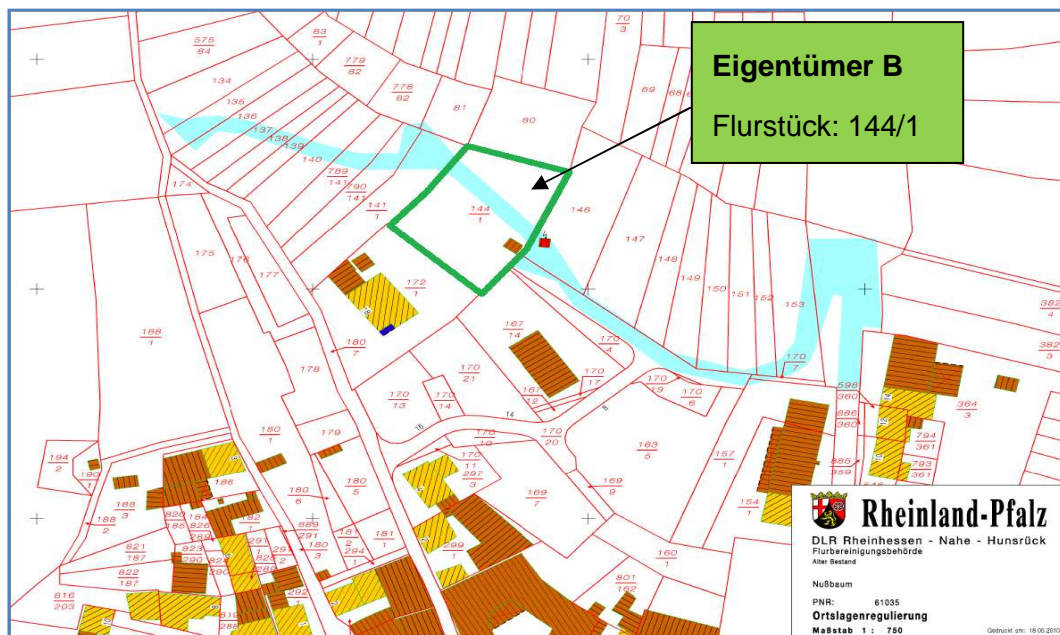


Abbildung 69: Flurstück 144/1

Während des Verfahrens ergab sich folgende Änderung:

Der ebenfalls mit der Maßnahme einverständene Eigentümer M verkaufte sein Flurstück 144/1 an den neuen Eigentümer B, über dessen neu erworbenes Flurstück nun der geplante Weg führen sollte. Sein Unverständnis darüber mündete in einem Widerspruch.

Auf der nachstehenden Fotografie ist der bereits angelegte Ortsrandweg erkennbar. Unmittelbar vor dem Strommast macht er eine Biegung nach rechts.



Abbildung 70: Blick auf das Flurstück 144/1

Neuregelung:

Vorrangigste Aufgabe des Verfahrens war hier die Flächenbereitstellung für den neuen Weg (Neustrukturierung der Flurstücke). Dem eingelegten Widerspruch galt es abzu- helfen. Er konnte letztendlich in vollem Umfang zurückgewiesen werden, mit der Begründung, dass der Neueigentümer B in dem bereits laufenden Verfahren den Grund- werb tätigte, somit gem. § 15 FlurbG das noch laufende Verfahren, bis zu seiner ab- schließenden Grundbuchberichtigung, „gegen sich gelten lassen muss“. Nach einge- henden Aufklärungsgesprächen zog der Widerspruchsführer den Widerspruch zurück und stimmte der Maßnahme zu.

Untenstehende Abbildung zeigt die Örtlichkeit vor- und nach dem Ausbau des Orts- randweges.



Abbildung 71: Ausbau des Ortsrandweges

Der neue Flurstücksbestand ist dem nachfolgenden Ausschnitt aus der Liegenschafts- karte zu entnehmen.

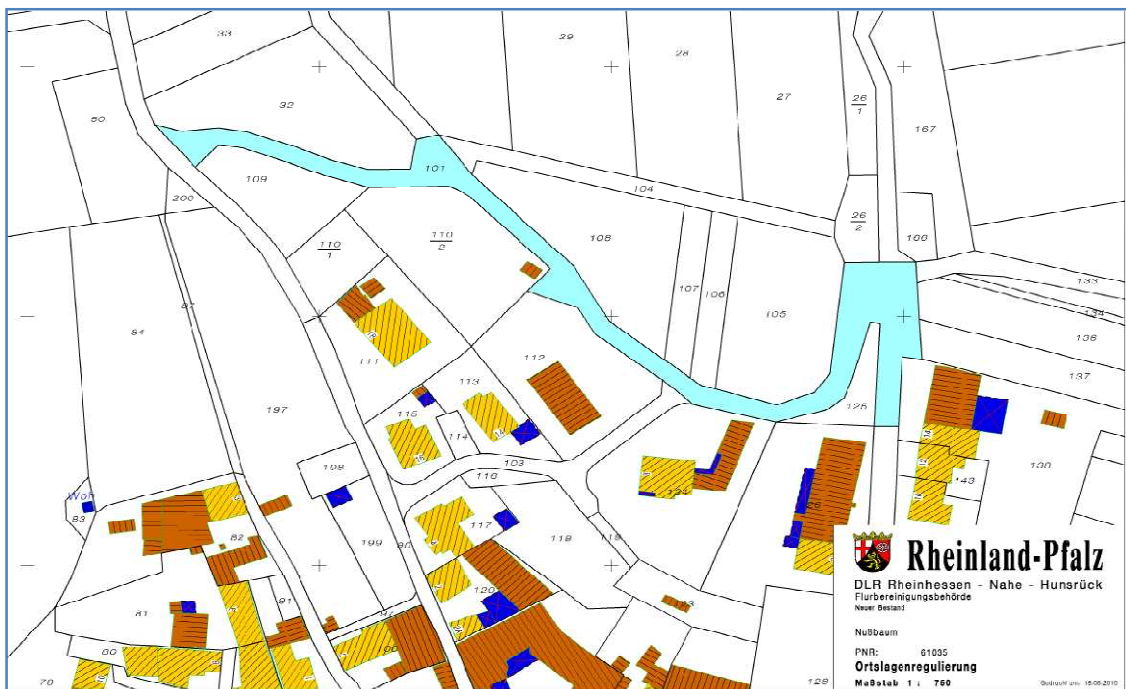


Abbildung 72: Neuer Bestand "Ortsrandweg"



### 5.2.4 Gemarkung Wallhausen, „Bushaltestelle“

#### Ausgangssituation:

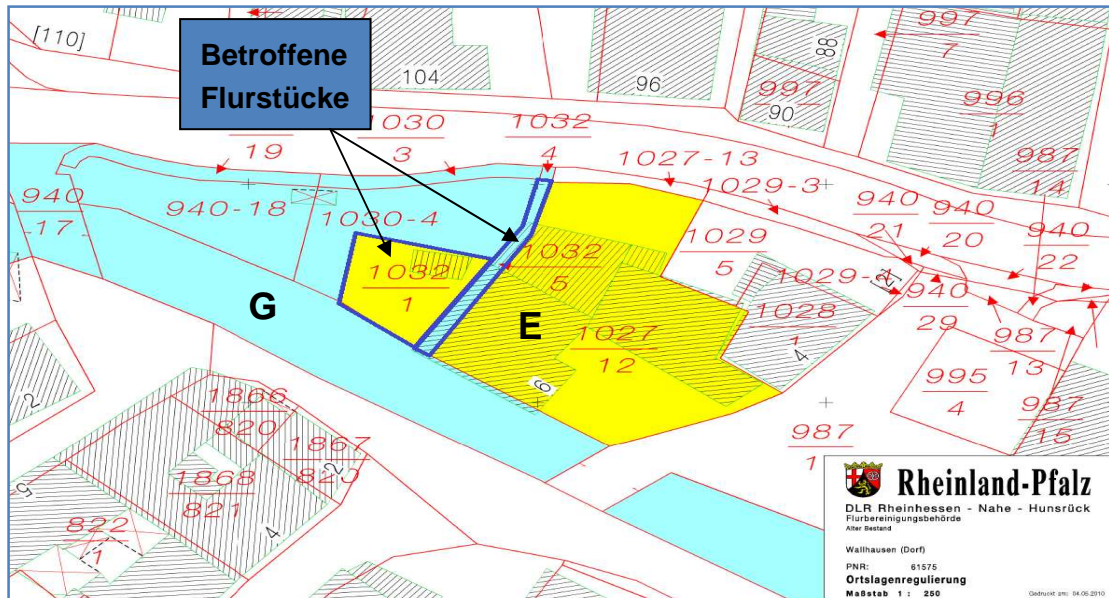


Abbildung 73: Alter Bestand "Bushaltestelle"

O. g. Abbildung zeigt den Altbestand der gemeindeeigenen Flurstücke in blauer Darstellung. Eigentümer E (gelbe Darstellung) ist Nebenlieger, sein Eigentum durchtrennt ein Fußweg, dessen Herausnahme Gegenstand der Maßnahme war.

Auf den Flurstücken 940/18 und 1030/4 befindet sich eine Bushaltestelle, deren Umgestaltung im Rahmen der Dorfentwicklung vollzogen werden sollte.

#### Neuregelung:

Die Aufgabe der Flurbereinigung bestand darin, den freiwilligen Flächentausch nach abschließender Verhandlung mit den Beteiligten zu vollziehen. Die Gesamtfläche des Eigentümers E wuchs dadurch von 609 m<sup>2</sup> auf 690 m<sup>2</sup>. Ein finanzieller Ausgleich erfolgte.

Die angesprochene Dorfentwicklungsmaße (im Sinne von baulicher Veränderung) konnte abschließend durchgeführt werden. Die Notwendigkeit ergab sich aus der Unansehnlichkeit des ursprünglichen Lagerplatzes des Eigentümers E. Ein bereits vorliegender Bepflanzungs- und Ausbauplan war Grundlage der mittlerweile durchgeführten Ortsbildverschönerung.



Abbildung 74: Neuer Bestand "Bushaltestelle"



Abbildung 75: Vorher-Nachher-Vergleich "Bushaltestelle"



### 5.2.5 Gemarkung Wallhausen, „Kleinfurstücke“

#### Ausgangssituation:

Untenstehende Abbildungen beschreiben den klassischen Flurbereinigungs-„tatbestand“. Splitterflurstücke sollten im Wege des Verfahrens beseitigt-, ein gegenseitiger Austausch entsprechend vorhandener Nutzung getätigt werden.

Die unterschiedlichen farblichen Darstellungen verdeutlichen die Eigentumsverhältnisse (Altbestand). Vermutlich geht die Entstehung der Kleinfurstücke hier auf die Entstehung des Katasters zurück (Urkataster).

Die Gemeinde (Eigentümer G) beabsichtigte auch hier „dorfgestaltend“ tätig zu werden. Auf besagter Fläche sollte ein Dorfbrunnen entstehen.

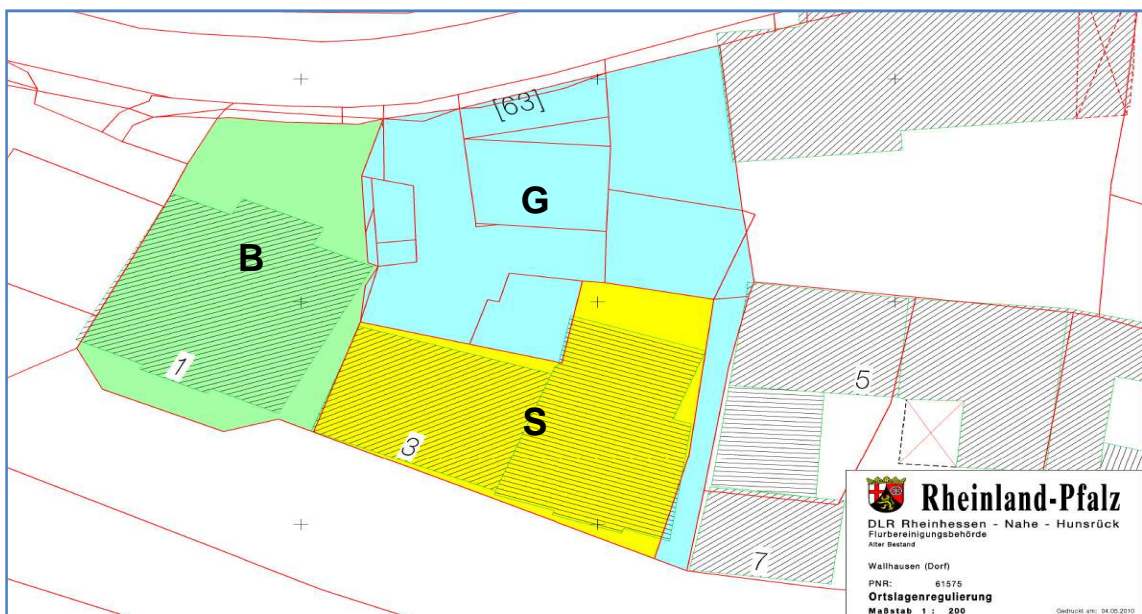
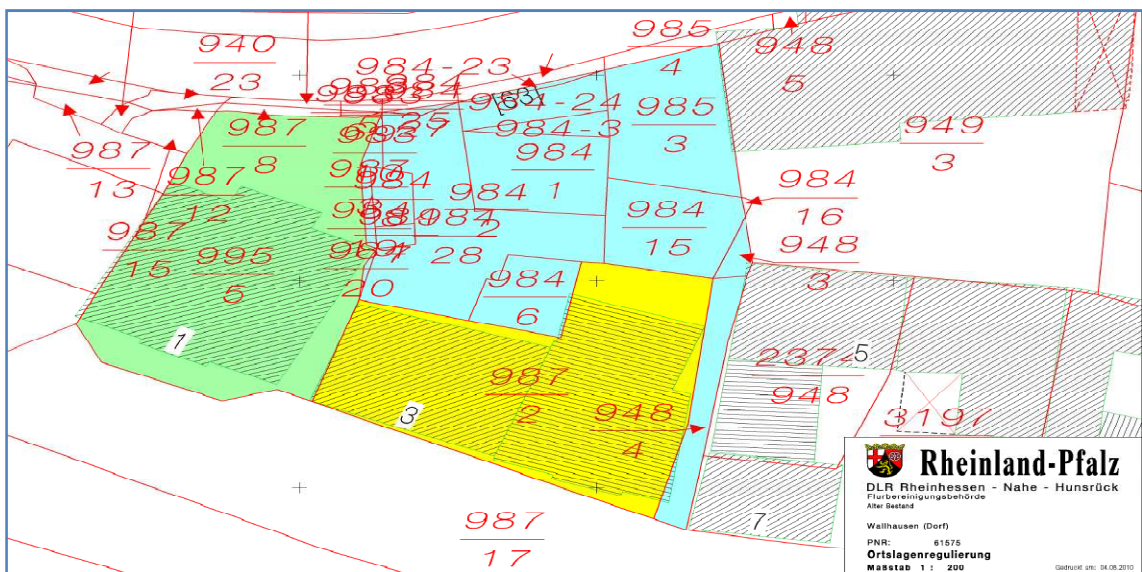


Abbildung 76: Alter Bestand "Kleinfurstücke"

Neuregelung:

Die Flurstückstruktur galt es grundlegend zu ändern, den örtlichen Besitzständen und der vorliegenden Neuplanung anzupassen. Dazu wurden erfolgreich Verhandlungen mit den Beteiligten geführt. Flächenmehr- oder minderzuteilungen wurden finanziell ausgeglichen.



Wie auf nebenstehendem Bild erkennbar, wurde die Maßnahme mittlerweile erfolgreich abgeschlossen, die Eigentumsverhältnisse neu geordnet, der Brunnen bereits gebaut.

Abbildung 77: Dorfbrunnen

Die nachfolgende Abbildung der Liegenschaftskarte zeigt die Ergebnisse der Neuordnung.

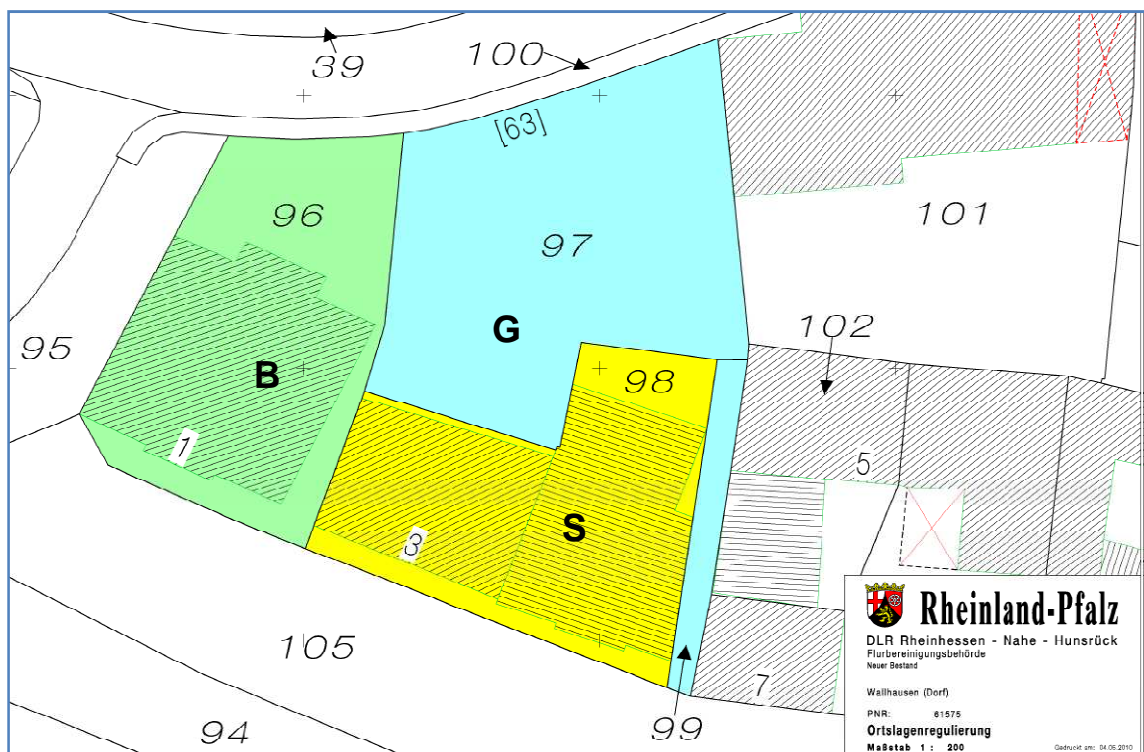
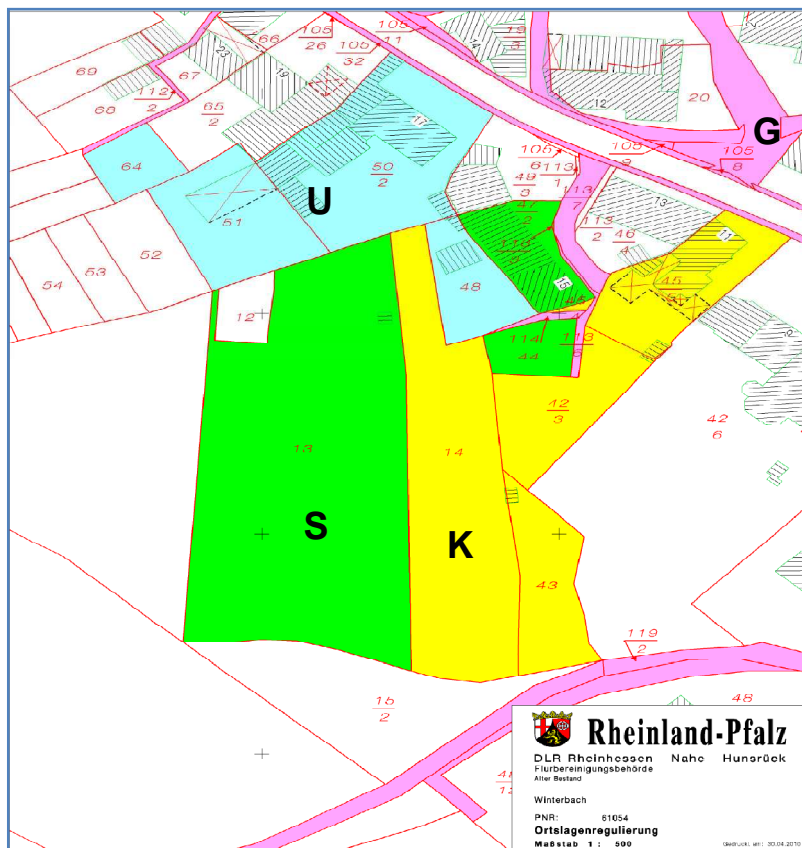


Abbildung 78: Neuer Bestand "Kleinfurstücke"



## 5.2.6 Gemarkung Winterbach, „Fußweg“

Ausgangssituation:



Nebstehender Kartenausschnitt zeigt die Altverhältnisse. Beteiligte waren die Eigentümer U – G (farblich unterteilt).

Abbildung 79: Alter Bestand "Fußweg"



Abbildung 80: Geplanter Fußweg

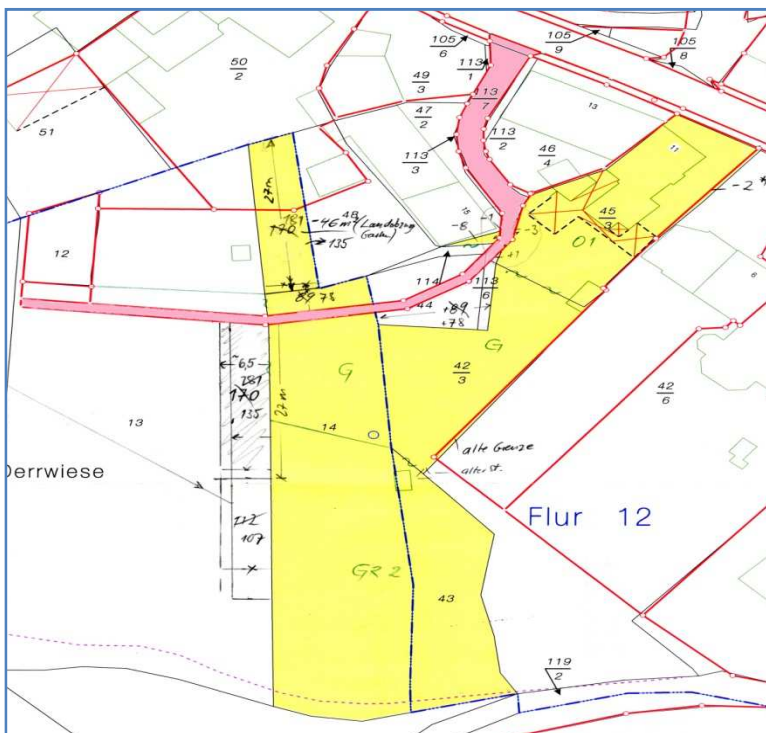




Abbildung 81: Geplanter Fußweg

Im Rahmen des Flurbereinungsverfahrens sollte dem Wunsch der Gemeinde G entsprochen werden, einen, auf einem Privatflurstück S endenden gemeindeeigenen Fußweg in ein vorhandenes Gartennutzland am Ortsrand weiterzuführen. Wie erkennbar, wird die Wegefläche z. Zt. von dem Eigentümer S mitgenutzt.

### Neuregelung:



Die Abbildung der Liegenchaftskarte zeigt bereits den Neubestand. In Anbetracht der Nutzungsverhältnisse ist leicht nachzuvollziehen, dass sich die Verhandlungen mit den Beteiligten zunächst schwierig gestalteten. Der bis dato, wenn auch eingeschränkt, räumliche Zusammenhang von Wohnfläche und Gartenhaus (Eigentümer S) musste aufgegeben werden. Eigentümer K musste der

Abbildung 82: Liegenchaftskarte "Fußweg"



notwendigen „Umsetzung“ des Gartenhauses zustimmen und letztendlich Flächen bereitstellen.

Die Verhandlungen mit den Beteiligten konnten schließlich zu einem für alle Beteiligten zufriedenstellendem Ergebnis geführt werden. Einer letzten Bitte S nach Verbreiterung der Zuwegung (somit auch für kleinere landwirtschaftliche Fahrzeuge nutzbar) konnte abschließend entsprochen werden.

Nachstehend die Vorher/Nachher-Verhältnisse:



Abbildung 83: Vorher/Nachher-Verhältnisse

Die neue Situation ist der untenstehenden Liegenschaftskarte zu entnehmen.

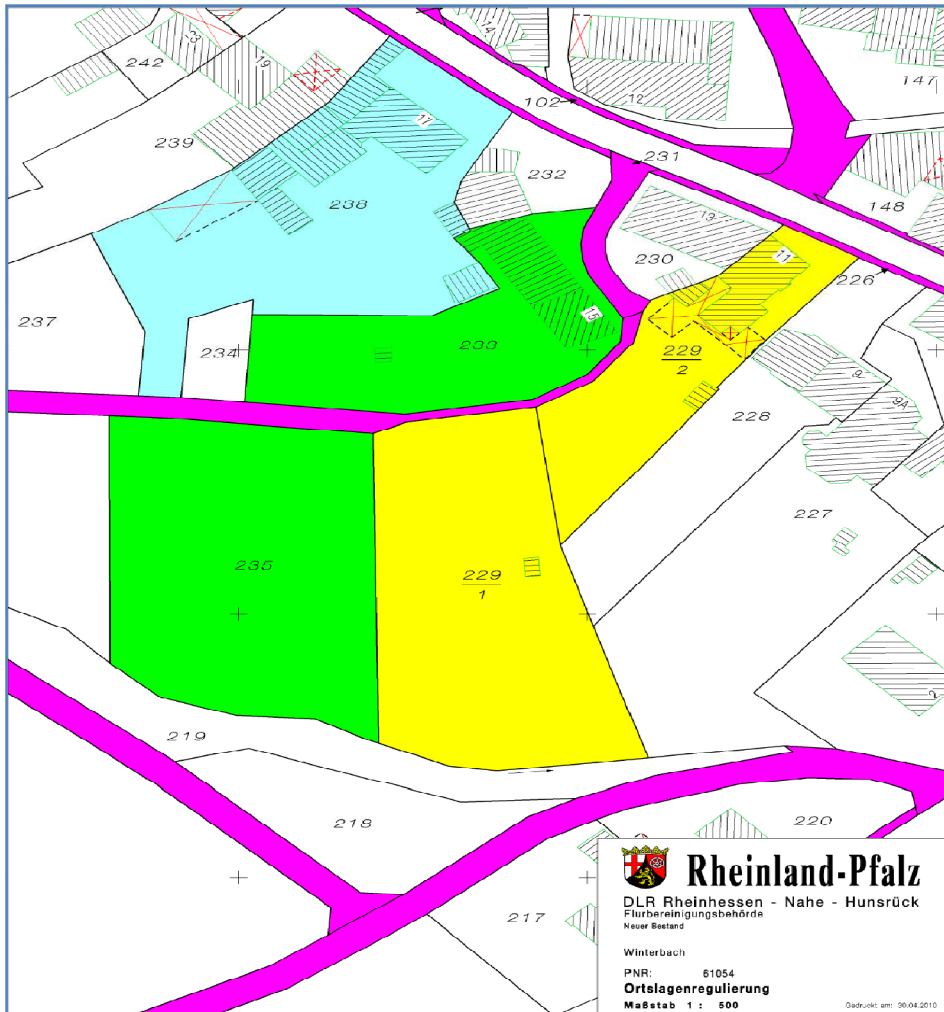


Abbildung 84: Neuer Bestand "Fußweg"

### 5.2.7 Gemarkung Winterbach, „Wasserlauf“

#### Ausgangssituation:

Die in nachstehender Liegenschaftskarte abgebildete Flurstücksstruktur östlich der Ortslage deutet bereits darauf hin, dass dort eine nach Westen abfallende Hanglage vorzufinden ist. Folge davon ist es, dass sich bei einem Starkregenereignis sammelndes Niederschlagswasser unkontrolliert in den Ort ergießt.

Um diesem Problem wirksam begegnen zu können, sollte im Rahmen der Flurbereinigung ein Ortsrandweg parallel der Hangneigung errichtet werden, der begleitend eine geordnete Wasserführung ermöglichte.

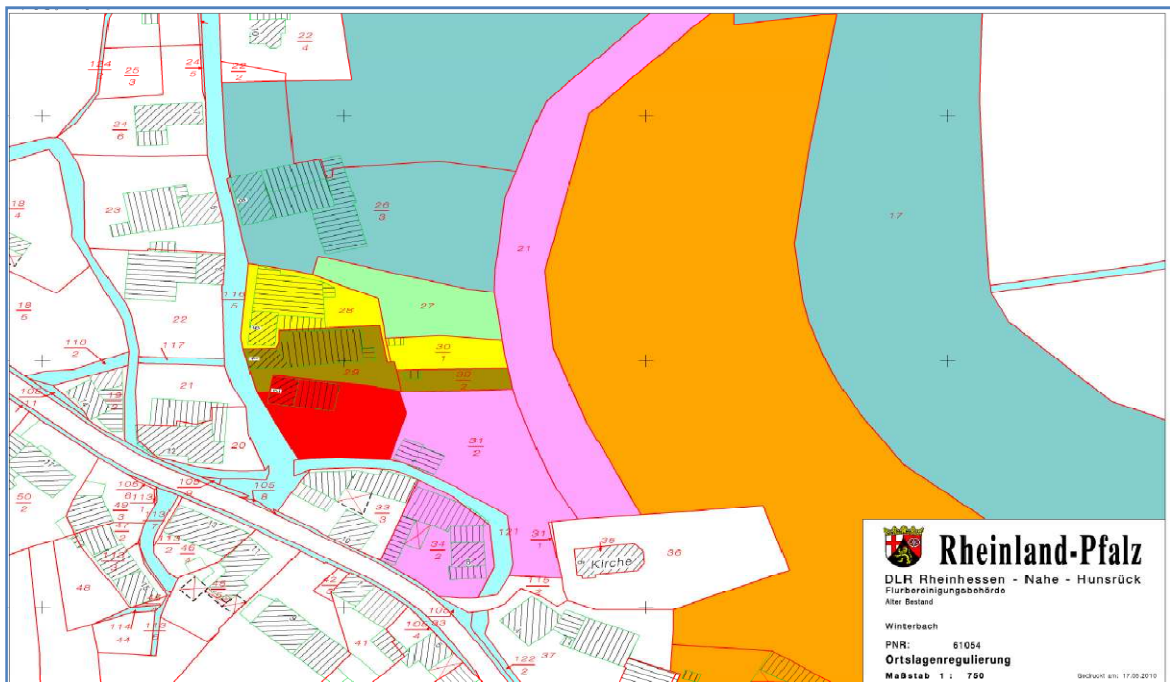


Abbildung 85: Alter Bestand "Wasserlauf"

#### Neuregelung:

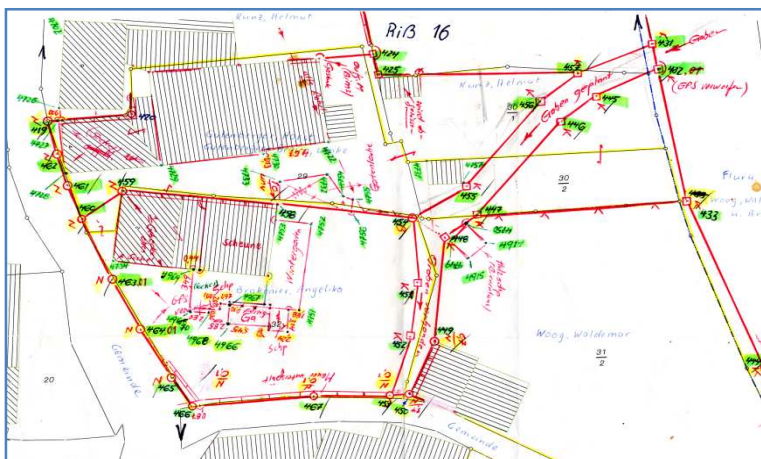


Abbildung 86: Riß "Wasserlauf"

Nebenstehende Rissabildung zeigt bereits den geplanten Bachverlauf in unmittelbarer Ortsnähe nebst veränderter Flurstücksstruktur.



Abseits der Ortslage konnte zwischenzeitlich der geplante Ortsrandweg gebaut werden. Die neue Wasserführung ist erkennbar und birgt den erwünschten Überflutungsschutz.



Abbildung 87: Wasserlauf

Die Neubestandsregelung ist dem nachfolgenden Kartenausschnitt zu entnehmen.

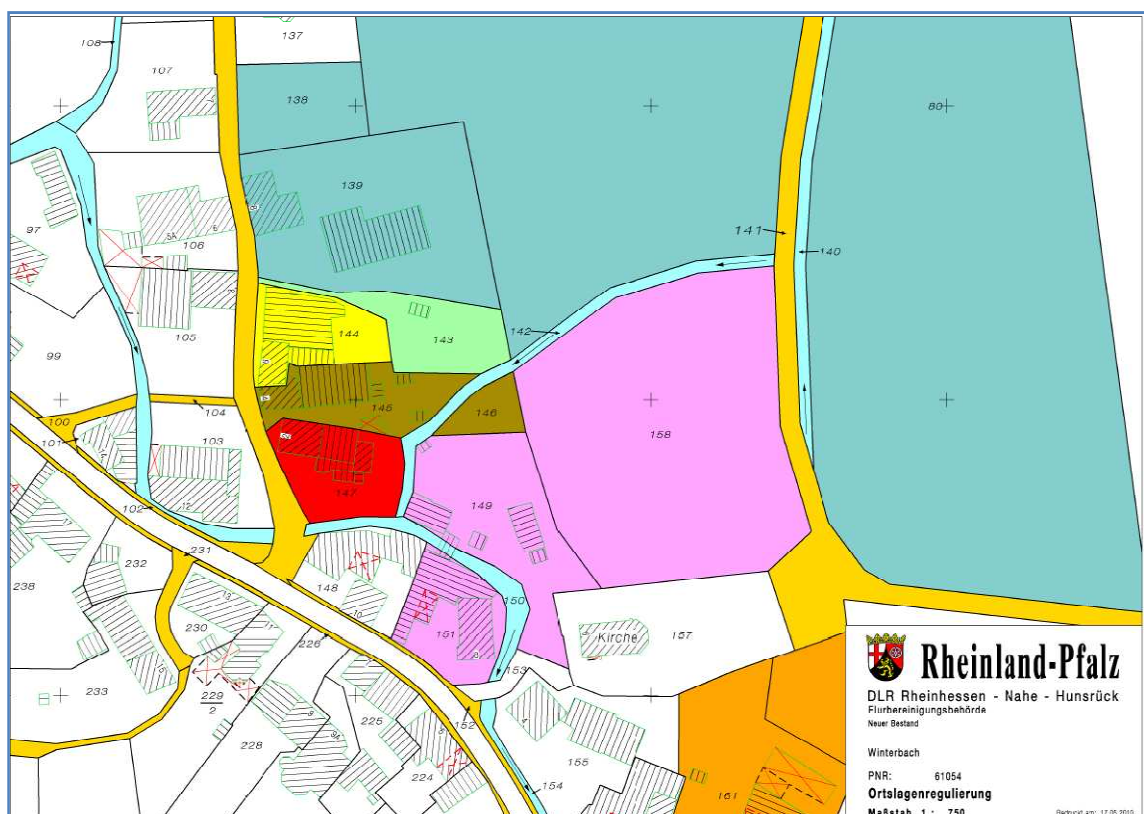


Abbildung 88: Neuer Bestand "Wasserlauf"

### 5.2.8 Gemarkung Gebroth, „Durchgangsrecht“

#### Ausgangssituation:

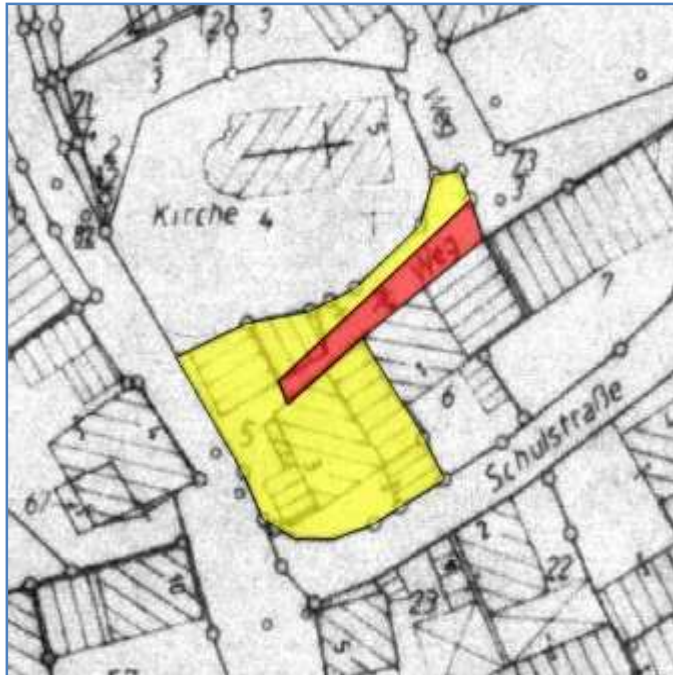


Abbildung 89: Alter Bestand "Durchgangsrecht"

Nebensiehende Abbildung zeigt den Flurstücksbestand in unmittelbarer Nähe zur Kirche. Die Eigentumsverhältnisse sind farblich gekennzeichnet. Während die Gemeinde Eigentümerin des in rot dargestellten Fußweges ist, gehören die nebenliegenden, in gelb dargestellten Flächen, dem Privateigentümer P. Am südwestlichen Teil des gemeindlichen Flurstücks befindet sich eine Treppe, die dem Zugang zur Kirche dient. Der Fußweg mündet im Nordwesten in einen übergeordneten Weg (Straße).

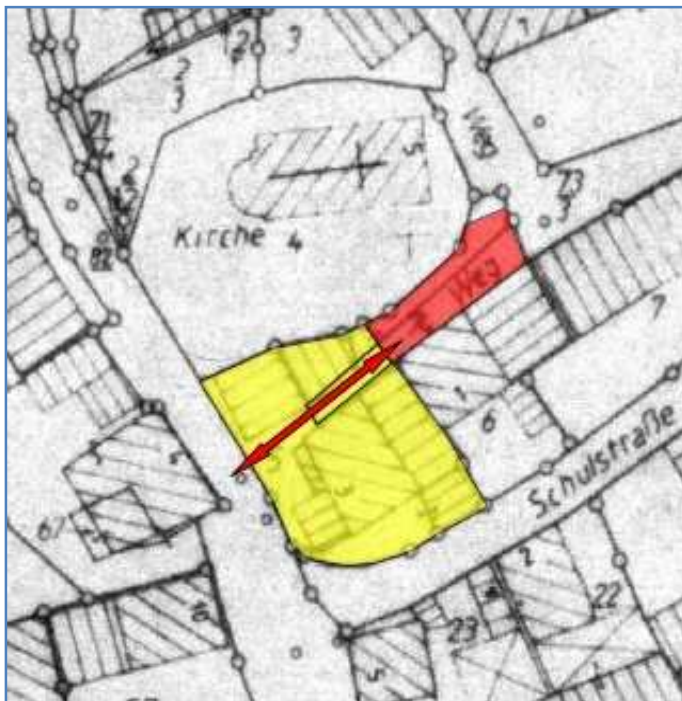


Abbildung 90: Lösungsvorschlag "Durchgangsrecht"

Im Rahmen der Regulierungsarbeiten wurden nun Anstrengungen unternommen (Verhandlungen geführt), die missliche Situation zu bereinigen. Während die OG im oberen Bereich einer Wegeverbreiterung zustimmen konnte, sollte die Durchgangsmöglichkeit für Kirchgänger auf dem Flurstück des Eigentümers P durch Eintragung eines dinglichen Rechtes gesichert werden. Eigentümer P konnte der Variante zunächst nicht zustimmen.

Neuregelungsversuch:

Untenstehende Abbildungen zeigen die örtlichen Verhältnisse.




		
<p>Das Foto zeigt die Treppe südwestlich des Grundstückes P, welche dessen Anwesen in zwei Teile trennt. Sie wird als Aufgang zur ev. Kirche genutzt.</p>	<p>Auf diesem Bild ist zu sehen, an welcher Stelle die Treppe an den Fußweg der Gemeinde angrenzt.</p>	<p>Hier ist die Örtlichkeit von der anderen Seite her erkennbar. Eigentümer P nutzt den Weg als Garagenzufahrt.</p>

Tabelle 3: Neuregelungsversuch "Durchgangsrecht"

Aufgabe der Flurbereinigung sollte es sein, eine „verträgliche“ Lösung herbeizuführen. Die Gemeinde signalisierte Bereitschaft zur Flächenabgabe, bestand aber darauf, ein ihrer Ansicht nach existentes, lediglich nach altem „Kirchenrecht“ abgesichertes Übergangsrecht existent zu halten. Dieses Recht sollte eine grundbuchrechtliche Sicherung erhalten. Da Eigentümer P die Zustimmung zu dieser Regelung verweigerte, legte die Gemeinde Widerspruch gegen den Flurbereinigungsplan ein.

Es kann nicht Aufgabe der Flurbereinigungsbehörde sein, Regelungen herbeizuführen, die jeglicher rechtlichen Grundlagen entbehren, so sinngemäß die Begründung für die Zurückweisung des Widerspruchs. Er wurde abschließend der Spruchstelle für Flurbereinigung in Mainz vorgelegt.

Auch im Rahmen einer Ortsbegehung mit der Spruchstelle konnte keine Lösung gefunden werden. Die Existenz des o. g. Rechts war nicht nachzuweisen. Nach Code civil war die Eintragung einer altrechtlichen Dienstbarkeit nur dann entbehrlich, wenn sie zu Gunsten einer oder mehrerer Privatpersonen bestand, nicht aber zu Gunsten der Ortsgemeinde. Der Gemeinde oblag somit die Beweislast.

Der betroffene Weg ist dem öffentlichen Verkehr eine dienende Anlage. § 45 FlurbG bestimmt, dass die dort unter Nr. 1 – 11 aufgeführten Objekte verändert werden kön-



nen, wenn der Zweck der Flurbereinigung es erfordert. Anlagen die dem öffentlichen Verkehr dienen, sind unter Nr. 9 aufgeführt. § 45 (1) FlurbG vorletzter Satz regelt, dass für Veränderungen an den unter Nr. 9 – 11 aufgeführten Anlagen, die Zustimmung des Eigentümers erforderlich ist.

Aus diesen Gründen konnten die geplante Veränderung nicht herbeigeführt werden, der katastermäßige Altbestand wurde wieder hergestellt.

### 5.2.9 Gemarkung Duchroth, „Treppe“

#### Ausgangssituation:

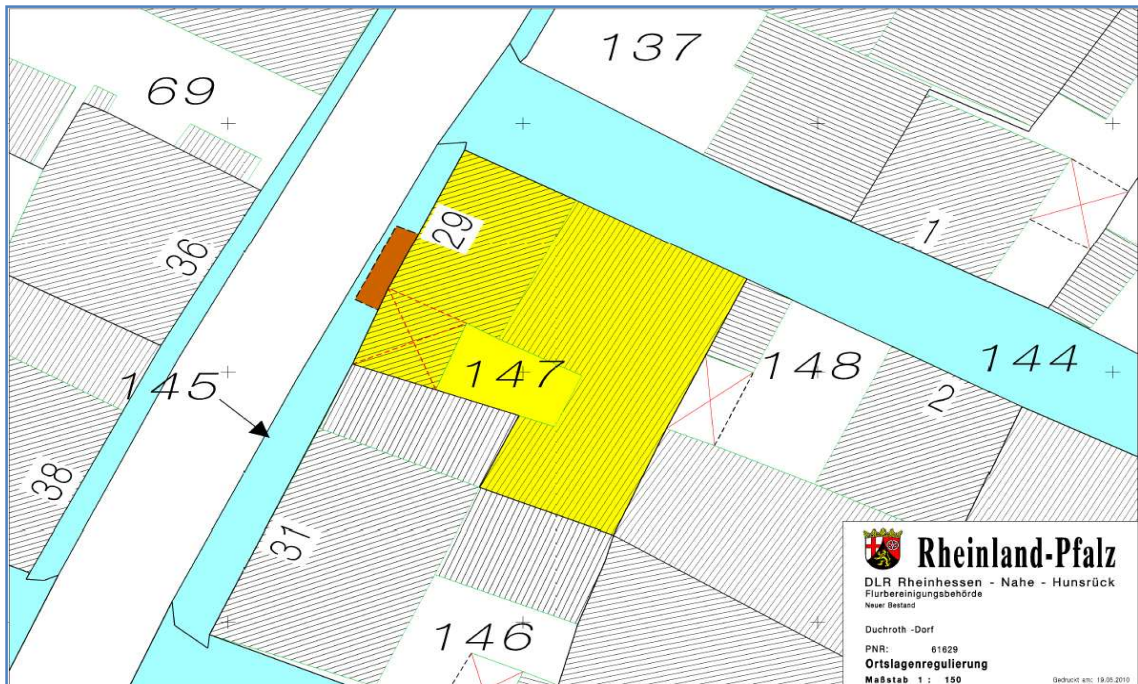


Abbildung 91: Alter Bestand "Treppe"

Das abgebildete Haus Nr. 29 steht unter Denkmalschutz. An ihm befindet sich eine ca. 1 m breite und 3,5 m lange, massive Außentreppe, die, lt. Aussage des Hauseigentümers, schon immer Bestandteil dessen war. Im Rahmen der Flurbereinigung sollte ein Eigentumsübergang herbeigeführt werden.

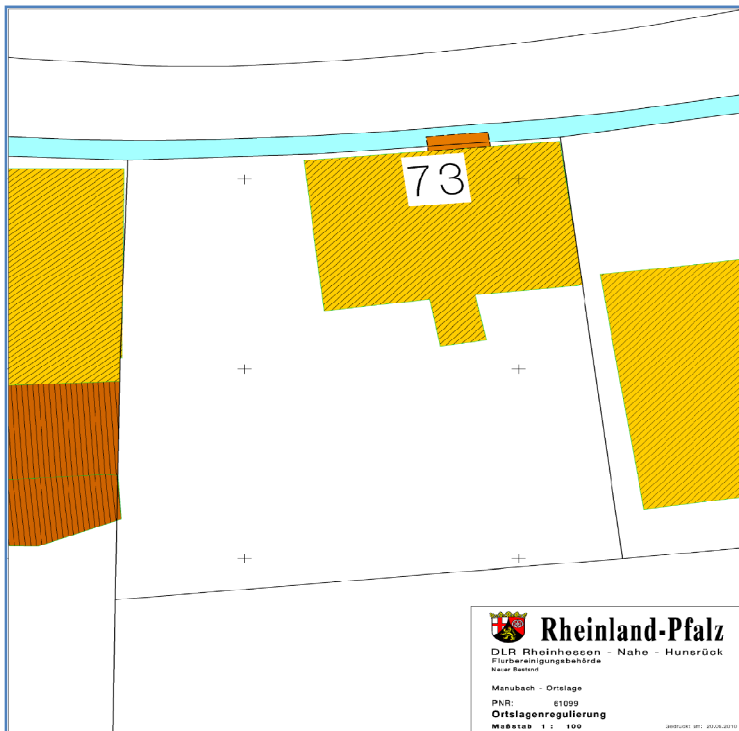
#### Neuregelung:

Oben aufgezeigte Situation ist kein Einzelfall im Bereich des ehemals bayrischen Katasters. Ziel der Bereinigung war es, die Eigentumsverhältnisse dahingehend zu regulieren, dass die Treppe ins Eigentum des Gebäudeeigentümers übergehen sollte. Der neue Grenzverlauf hätte die Treppe umschließen können.

Der örtliche Gemeinderat entschloss sich jedoch zu einer anderen Lösung: Treppen, die (auch weiterhin, nach Abschluss des Verfahrens) in Verkehrsflächen hineinragen, werden von der Gemeinde zu dulden sein. Ein Eigentumsübergang findet somit nicht statt, dem Nutzer obliegt die Instandhaltungspflicht.

### 5.2.10 Gemarkung Manubach „Treppe/Bürgersteig“

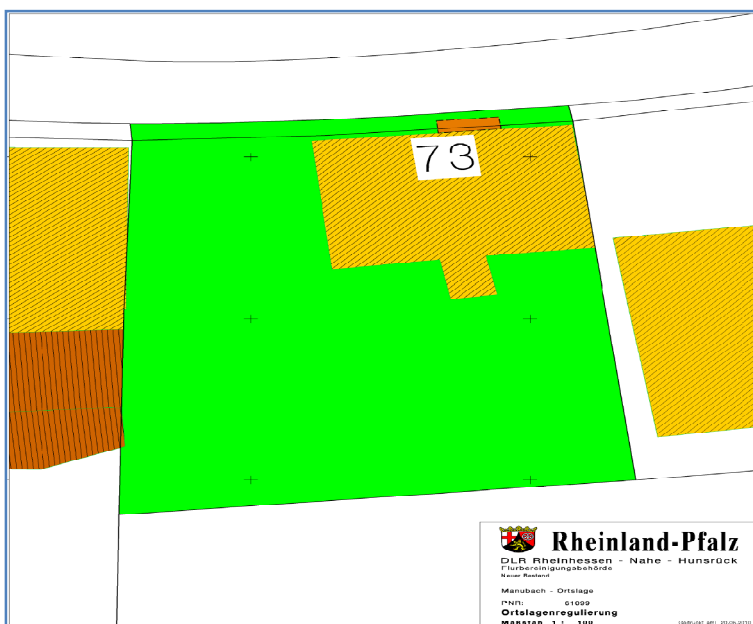
#### Ausgangssituation



Nebenstehende Abbildung entspricht dem unter Pkt. 5.2.9 aufgezeigten Sachverhalt. Die zu dem Wohngebäude Nr. 73 gehörende Außentreppe befindet sich nach Ausbau des Bürgersteiges auf Gemeindeeigentum.

Abbildung 92: Alter Bestand "Treppe/Bürgersteig"

Entgegen o. g. Regelung wurde in der Gemeinde M entschieden, dass nicht nur die in Anspruch genommene Treppenfläche in das Eigentum des Gebäudeeigentümers übergehen solle, sondern

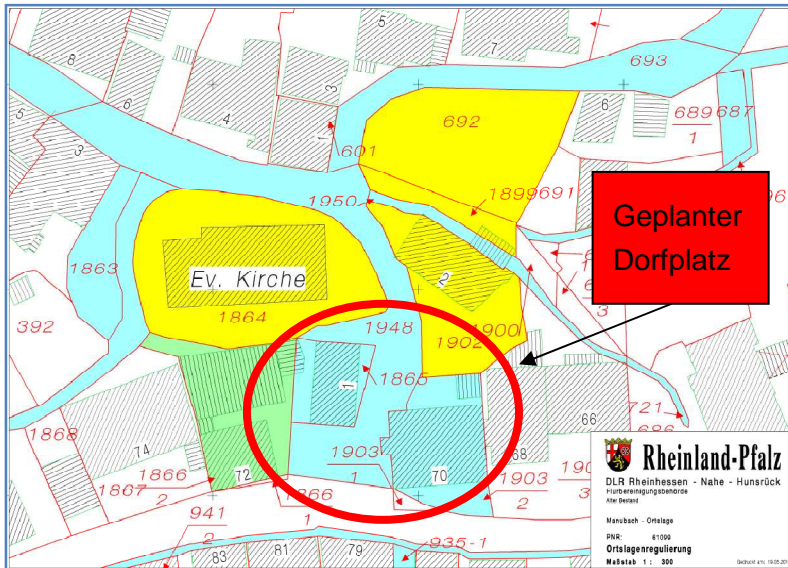


die gesamte sich vor dem Wohngebäude befindliche Bürgersteigfläche (einschl. aller daraus erwachsenen Verpflichtungen). Die Neuregelung erbrachte für den Eigentümer einen Flächenzuwachs von 16 m<sup>2</sup>.

Abbildung 93: Neuer Bestand "Treppe/Bürgersteig"

### 5.2.11 Gemarkung Manubach „Dorfplatz“

#### Ausgangssituation



Innerhalb des rot umkreisten Bereichs sollte ein Dorfplatz entstehen.

Die blau dargestellten Flächen sind im Eigentum der Gemeinde, das Gebäude mit der Haus-Nr. 1 ist mittlerweile bereits abgebrochen.

Abbildung 94: Alter Bestand "Dorfplatz"

#### Neuregelung:

Im Rahmen des Verfahrens sollten die notwendigen (auch baurechtlichen) Voraussetzungen für die Neuanlage des Platzes geschaffen werden. Die Flurstückstruktur galt es zu regulieren, ein vorhandener Treppenüberbau eigentumsrechtlich zu beseitigen.



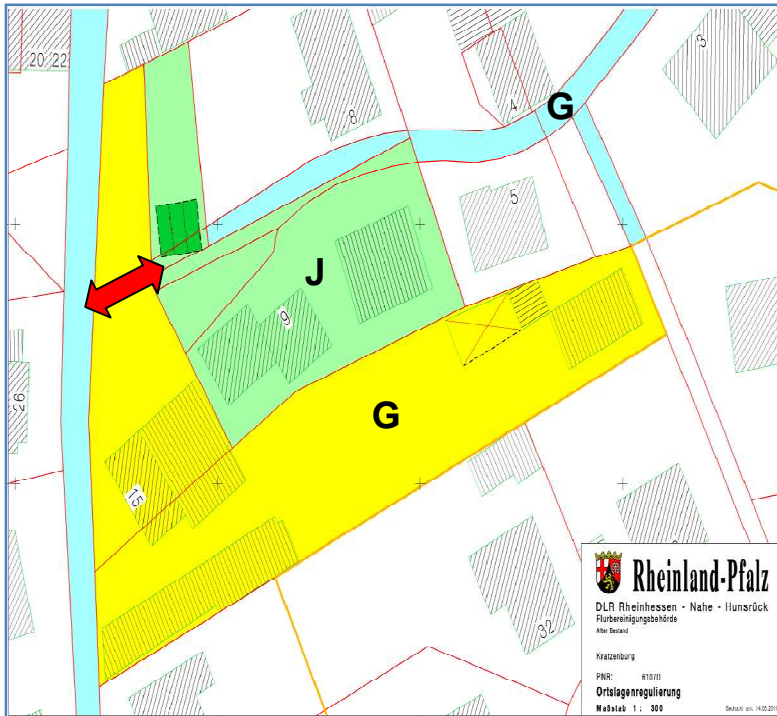
Die nebenstehende Abbildung zeigt die alten Grenzverläufe in roter Darstellung die neuen in schwarz.

Abbildung 95: Neuer und alter Bestand "Dorfplatz"



## 5.2.12 Gemarkung Kratzenburg, „Neue Straße“

### Ausgangssituation



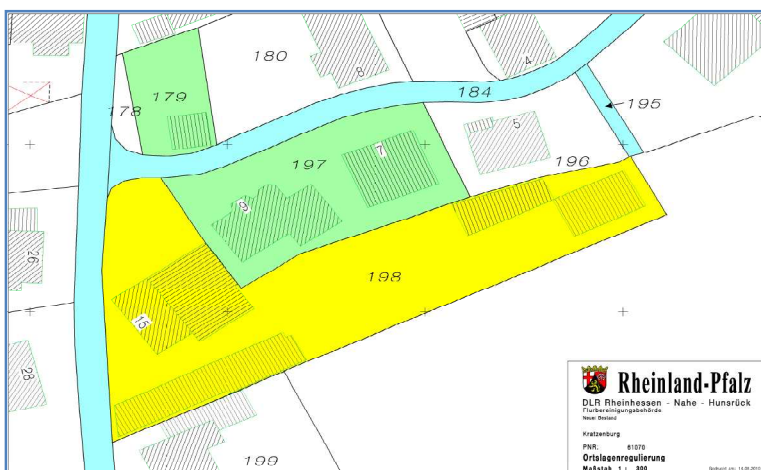
Nebenstehender Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte verdeutlicht die Problematik. Eine sich im Eigentum der Gemeinde befindliche Dorfstraße soll, über die Flurstücke der Eigentümer J und G hinweg, verlängert werden und in eine zweite Dorfstraße einmünden. Hinderlich der Maßnahme ist eine Garage, die sich exakt in der geplanten Trasse befindet.

Abbildung 96: Alter Bestand "Neue Straße"

### Neuregelung:

Im Rahmen der Ortsregulierung sollten die Voraussetzungen für die Umsetzung der Maßnahme geschaffen werden. Die Verhandlungen gestalteten sich zunächst schwierig, da Eigentümer J (Garage) seine Zustimmung an die Bedingung knüpfte, dass seine Garage um ca. 3 m in Richtung Norden versetzt würde. In zweiter Linie wollte J keinen Flächenverlust erleiden.

Eigentümer G knüpfte ebenfalls zwei Bedingungen an seine Zustimmung. Zum einen erbat er sich eine Grenzföhrung wie nebenstehend abgebildet. Zum zweiten sollte die ihm „weggenommene“ Fläche an anderer Stelle (an einem anderen Flurstück) wertverbessernd zugeschlagen werden.



Im Sinne einer für die Gemeinde äußerst förderlichen, aus verkehrstechnischer Sicht erheblichen Aufwertung, stimmte der Gemeinderat der Maßnahme zu. Die Straße konnte gebaut werden.

Abbildung 97: Neuer Bestand "Neue Straße"

## 6 Vor- Nachteile eines partizipativen Flächenmanagements

### 6.1 Probleme des (herkömmlichen) Flächenmanagements

Wie an anderer Stelle berichtet, hat man in Rheinland-Pfalz Verbesserungswürdiges an den bisherigen Strukturen des Flächenmanagements erkannt und mit der Einführung des partizipativen Flächenmanagements Änderungen auf den Weg gebracht.

In erster Linie fehlende Transparenz und dadurch mangelnde Glaubwürdigkeit, vielleicht auch nur mangelndes Verständnis (ebenfalls eingangs angesprochen), machten eine Verfahrensfortschreibung notwendig. Für den Bürger waren die Ziele des Verfahrens durch dessen Komplexität eher unklar.

Nachteilig für das Verwaltungshandeln an sich war auch das oftmals Nicht-Vorhandensein gezielter örtlicher Marktanalysen (PUD, Stärken-Schwächen-Analysen etc.). Gemeindliche Entscheidungsträger erschienen oftmals überfordert.

### 6.2 Vorteile des partizipativen Flächenmanagements

Vorrangigste Änderung in Richtung der neuen Verfahrensweise ist eine umfassende Bürgerbeteiligung, das gesamte Verfahren begleitend. Die Bewohner der sich entwickelnden Gemeinde können entscheidungsfindend mitwirken, vorbereiten; sie gestalten „ihre“ Gemeinde aktiv mit (Informationsveranstaltungen, Arbeitskreise, Ortsbegehungen etc.). Ergebnis dessen ist eine hohe Akzeptanz der Maßnahme, bedingt durch die vorhandene Transparenz.

Förderlich und hochgradig befruchtend ist auch die Mehrgenerationen-Aktivität. In div. Arbeitskreisen können Jugendliche, Erwachsene und Senioren ihre Vorstellungen und Wünsche einbringen. Es erübrigt sich zu erwähnen, dass dadurch (zumindest indirekt) das Zusammengehörigkeitsgefühl innerhalb der Bürgerschaft eine erfreuliche Aufwertung erfährt.

Wie o. e., wurde das Verfahrenshandeln auf „sicherere Füße“ gestellt, Entscheidungen auf der Grundlage konkreter Erhebungsergebnisse ermöglicht. Projektbezogene Untersuchung-Dorf, Stärken-Schwächen-Analyse seien hier stellvertretend erwähnt.

Wenn Bürgerinnen und Bürger in Entscheidungsfindungsprozesse eingebunden sind, wenn ihre Meinung gehört wird, sie Vorstellungen entwickeln dürfen, Ideen einbringen können, ist zu erwarten, dass sich abschließend die Anzahl der Verfahrenswidersprüche verringert; auch hier ein Schritt in die richtige Richtung.

### **6.3 Nachteile des partizipativen Flächenmanagements**

Zum jetzigen Zeitpunkt sind Verfahrensnachteile nur schwerlich erkennbar. Sicherlich wird die große Anzahl von bürgerbeteiligten Veranstaltungen u. U. auch Verhandlungsaktivitäten vor Ort, nicht verfahrensbeschleunigend wirken, doch sollte vor allem Bürgerzufriedenheit und weniger oftmals langwierige Widerspruchsverfahren diese Argumente entkräften.

### **6.4 Schlussbemerkung**

Slogan:

*„Nur mit einem partizipativen Flächenmanagement kann eine nachhaltige Innenentwicklung erreicht werden!“*



## 7 Zusammenfassung und Ausblick

Die erwähnte Fortschreibung des Verfahrensablaufs, hin zum partizipativen Flächenmanagement, kann sicherlich nur ein Baustein in Richtung einer zukunftsorientierten Dorffinnenentwicklung sein. Den allgemeingültigen Feststellungen, Beobachtungen und Tendenzen gilt es erhöhte Aufmerksamkeit zu widmen. Schaffung von Arbeitsplätzen, damit gesicherte Zukunftsperspektiven für junge Leute, sind wichtiger denn je; ebenso die Erhaltung vorhandenen Wohnraums. Hierzu ist es notwendig, die Wertschätzung des Wohnens und des Arbeitens in den Gemeinden, insbesondere in den Ortskernen, zu erhöhen, deren Attraktivität zu steigern.

Verändert werden müssen auch die Ansätze in punkto staatlicher Förderungen. Die Anzahl vorhandener Investoren wird nicht sprunghaft ansteigen, die maroden Haushalte der Gemeinden sich nicht zum Positiven wenden. Die Politik ist mehr denn je gefordert, Reaktionen sind erkennbar, Entscheidungen müssen folgen.

Ergänzend dazu sind neue Strategien, beispielsweise die Einrichtungen von sogenannten Flächenpools, Nutzungsmöglichkeiten moderner Managementsysteme etc. in der Diskussion. In wie weit ihre Einführung vorteilsbringend ist, wird die Zukunft zeigen.

Fakt ist, dass die neu kreierte Kombination aus Dorferneuerung und Dorfflurbereinigung ein wichtiger Schritt in die richtige Richtung war. Die große Akzeptanz bei den Bürgerinnen und Bürgern sollte Beleg dafür sein. Während durch die Dorferneuerung viele Themenfelder angesprochen werden, an denen sich Beteiligte fruchtend einbringen können, schafft es die Dorfflurbereinigung für viele dieser Themenfelder den „Weg frei zu machen“. Insofern erscheint deren Kombination für künftige Dorfentwicklungsmaßnahmen äußerst erfolgsversprechend.

## Erklärung

Hiermit erkläre ich, dass ich die vorliegende Bachelorarbeit selbstständig angefertigt habe. Es wurden nur die in der Arbeit ausdrücklich benannten Quellen und Hilfsmittel benutzt. Wörtlich oder sinngemäß übernommenes Gedankengut habe ich als solches kenntlich gemacht.

---

Ort, Datum

---

Unterschrift

## Dankesworte

Die Fertigung meiner Bachelorarbeit machte es notwendig, in die laufenden Flurbereinungsverfahren Rehborn und Berschweiler (bei Baumholder) einzugreifen. Wie eingangs erwähnt, wurde es mir im Rahmen meines Praxissemesters beim Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum in Simmern ermöglicht, Verfahrensabläufe und -gegebenheiten kennenzulernen. Hierbei konnte ich stets Unterstützung sehr hilfsbereiter und freundlicher Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter erfahren. Stellvertretend möchte ich dafür dem stellvertretenden Behördenleiter und Leiter der Abteilung Landentwicklung, Herrn Dipl. Ing. Paul Frowein, sehr herzlich danken.

Umfangreiche Datenerhebungen in o. g. Gemeinden machten gelegentliche Rücksprachen mit den beiden Ortsbürgermeistern (Link und Becker) notwendig. Auch hier fand ich stets ein offenes Ohr. Herzlichen Dank dafür.

Abschließend gilt mein Dank den aufmerksamen Korrekturlesern meiner Bachelorarbeit.

.....

Jens Gillmann

## Anhang:

### DORF - CHECK Berschweiler

#### Wie steht's um unser Dorf ?

Der demographische Wandel stellt für die ländlichen Gemeinden eine besondere Herausforderung dar. Je früher Probleme erkannt und angegangen werden, umso größer sind die Erfolgsaussichten. Erfolgreiche Dorfentwicklung setzt die Mitwirkung der Bürger voraus. Der nachfolgende Dorf-Check soll Ihnen die Situationsanalyse erleichtern. Vielleicht möchten Sie Entwicklungsprozesse aktiv mitbegleiten.

Die Aussagen beziehen sich vorrangig auf den Ortskern, bei Bedarf auch auf „Neubaugebiete“ der 50er bis 70er Jahre oder die gesamte Ortslage.

	Fragen	<input checked="" type="checkbox"/> trifft zu	
1	Es gibt viele leerstehende bzw. wenig genutzte Wohngebäude	<input type="checkbox"/>	A
2	Die Leerstände werden in den nächsten Jahren stark zunehmen	<input type="checkbox"/>	A
3	Viele ehemalige landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude bleiben ungenutzt	<input type="checkbox"/>	A
4	Für manche/viele Gebäude lohnt sich nur der Abriss	<input type="checkbox"/>	A+B
5	Der Bedarf an geeigneten Immobilien und Wohnbauflächen besteht	<input type="checkbox"/>	A+B
6	Vielen Bauwilligen kann nicht das richtige Objekt vermittelt werden	<input type="checkbox"/>	A
7	Es gibt viele junge Menschen/Familien auf der Suche nach Wohnraum/Bauland	<input type="checkbox"/>	A+B
8	Die Situation der Flurstücksgrenzen im Ortskern ist unbefriedigend	<input type="checkbox"/>	B
9	Die Erschließungsstraßen sind in schlechtem Zustand	<input type="checkbox"/>	C
10	Es gibt kaum/keine Grundversorgungseinrichtungen (z.B. Bäcker, Metzger)	<input type="checkbox"/>	A
11	Es gibt kaum/keine zukunftsfähige landwirtschaftliche/n Betriebe	<input type="checkbox"/>	A+B
12	Es gibt kaum Arbeitsplätze im Ort	<input type="checkbox"/>	A+B
13	Es gibt keine intakte Dorfgemeinschaft (z.B. Vereine)	<input type="checkbox"/>	A
14	Es gibt keine öffentlichen Flächen oder Einrichtungen zur Kommunikation	<input type="checkbox"/>	C
15	Öffentliche Grünanlagen und markante Bäume fehlen im Dorfbild	<input type="checkbox"/>	C
16	Der Gewässerverlauf ist unnatürlich	<input type="checkbox"/>	B+C
17	Im Ortsbereich gibt es viele Brach- und Freiflächen	<input type="checkbox"/>	B+C
18			

#### Empfehlungen:

Wenn Sie mindestens 5-mal **A** angekreuzt haben, ist für Ihr Dorf die Erstellung eines Gebäudekonzeptes notwendig. Bei einem solchen Konzept werden für falsch-, schlecht- oder nichtgenutzte Gebäude Umnutzungs- oder Modernisierungsmaßnahmen entwickelt (Gebäudemanagement).

Wenn Sie mindestens 3-mal **B** angekreuzt haben, ist für Ihr Dorf die Erstellung eines Flächenkonzeptes notwendig. Dieses Konzept sieht die Erstellung eines Brachflächen- und Baulückenkatasters vor. Anschließend werden Vorschläge zur Folgenutzung (Nachverdichtung, Neubebauung, Freifläche) aufgezeigt.

Wenn Sie mindestens 2-mal **C** angekreuzt haben, ist für Ihr Dorf die Erstellung eines Ortsgestaltungskonzeptes notwendig. Bei dieser Planung steht die Gestaltung von öffentlichen Flächen und Grünstrukturen im Vordergrund.

Wenn Sie insgesamt zehn oder mehr Aussagen unabhängig vom Buchstaben angekreuzt haben, ist für Ihr Dorf ein umfassendes Gesamtkonzept (mit Gebäude-, Freiflächen- und Ortsgestaltungskonzept) nötig.

Wenn für Ihr Dorf keine der Empfehlungen zutrifft, könnte es sich um ein Dorf mit speziellen Entwicklungsproblemen handeln. Diese sollten losgelöst von einem Gesamtkonzept angegangen werden.

**Bitte geben Sie diese Umfrage beim Ortsbürgermeister Herrn Becker ab.**

Auswertung	
A	
B	
C	

## Quellen- und Literaturverzeichnis

### Internet:

Name	Quelle
Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz	<a href="http://www.statistik.rlp.de/index.html">http://www.statistik.rlp.de/index.html</a>
Enzyklopädie Wikipedia	<a href="http://de.wikipedia.org/wiki/Wikipedia:Hauptseite">http://de.wikipedia.org/wiki/Wikipedia:Hauptseite</a>
DLR RNH	<a href="http://www.dlr-rnh.rlp.de/Internet/global/inetcntr.nsf/dlr_web_full.xsp?src=R1EXZN32F1&amp;p1=VGNWVR86OY&amp;p2=2G94811FNR&amp;p4=QAAS868ZU6">http://www.dlr-rnh.rlp.de/Internet/global/inetcntr.nsf/dlr_web_full.xsp?src=R1EXZN32F1&amp;p1=VGNWVR86OY&amp;p2=2G94811FNR&amp;p4=QAAS868ZU6</a>
Ministerium des Innern und für Sport	<a href="http://www.ism.rlp.de/">http://www.ism.rlp.de/</a>
Schriftenreihe 22/2007 – Grundlagen für eine Abrissförderung	<a href="http://www.smul.sachsen.de/lfl/publikationen/download/3149_1.pdf">http://www.smul.sachsen.de/lfl/publikationen/download/3149_1.pdf</a>
Gemeinde Rehborn	<a href="http://www.gemeinde-rehborn.de/">http://www.gemeinde-rehborn.de/</a>
Verbandsgemeinde Baumholder	<a href="http://berschweiler.vgv-baumholder.de/">http://berschweiler.vgv-baumholder.de/</a>

### Bücher, Skripte, Hefte, Flyer:

- Flurbereinigungsgesetz
- Baugesetzbuch
- Dörfer ohne Menschen!? Zwischen Abriss, Umnutzung und Vitalisierung
- Europäische Kampagne für den ländlichen Raum 1987-1988, Rheinland-Pfalz, Für den ländlichen Raum – Dorfflurbereinigung
- Ländlicher Raum auf Roter List
- Ländlicher Raum, Agrarsoziale Gesellschaft e.V. (Dörfer auf dem Weg in die Zukunft: Herausforderung Innenentwicklung)
- Gliederung der Empfehlungen für die Dorfflurbereinigung in Rheinland-Pfalz
- Förderung der Dorferneuerung (VVDorf)
- Förderung der integrierten ländlichen Entwicklung (VVILE; VV-ILE)
- Vorlesungsskript Landentwicklung (Fachhochschule Mainz, Ministerialrat Prof. Axel Lorig)
- Wege zu einem „lebendigen Dorf“
- DORF KOMM! Dörfer beleben – Flächen sparen; Leidfaden für Kommunen



- 
- Allgemeine Verfahrens-Richtlinien (AVR) für die Bodenordnung durch die Landeskulturverwaltung; Band ; Schnellwirkende Bodenordnungsmaßnahme
  - ROP
  - LEP IV
  - Dorferneuerungskonzept Ortsgemeinde Rehborn

## Bild- und Abbildungsnachweise

Quelle	Seitenzahl
Statistisches Landesamt Rheinland- Pfalz	10, 11
Europäische Kampagne für den ländlichen Raum 1987-1988, Rheinland-Pfalz, Für den ländlichen Raum – Dorfflurbereinigung	13, 15
Vorlesungsskript Amtliche GeoBasisinformationen, Lehrbeauftragte für Katastervermessung Kathrin Kippes, Grundeigentum und Liegenschaftskataster	14
Allgemeine Verfahrens-Richtlinien (AVR) für die Bodenordnung durch die Landeskulturverwaltung; Band ; Schnellwirkende Bodenordnungsmaßnahme	21
Homepage der Gemeinde Rehborn	22
Gillmann Jens	26, 27, 29, 39, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 74 – 97, 99-102
Wikipedia	35
Homepage der VG Baumholder	37
Planungsbüro Stadt-Land-plus	52, 53, 54, 56-66,
Gliederung der Empfehlungen für die Dorfflurbereinigung in Rheinland-Pfalz	43, 44, 55