

**Diese Veröffentlichung erfolgt nachrichtlich. Die Öffentliche Bekanntmachung erfolgt ortsüblich im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Nassau.**

Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum  
DLR Westerwald-Osteifel  
Flurbereinigungs- und Siedlungsbehörde  
Vereinfachtes Flurbereinigungsverfahren  
Sulzbach-Misselberg  
Aktenzeichen: 81155-HA2.3.

56410 Montabaur, 18.12.2009  
Bahnhofstraße 32  
Telefon: 02602/9228-0  
Telefax: 02602/9228-27

Internet: [www.dlr-westerwald-osteifel.rlp.de](http://www.dlr-westerwald-osteifel.rlp.de)

## **Vereinfachtes Flurbereinigungsverfahren Sulzbach-Misselberg Flurbereinigungsbeschluss**

### **I. Anordnung**

#### **1. Anordnung der Vereinfachten Flurbereinigung (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 Flurbereinigungsgesetz (FlurbG))**

Hiermit wird für die gesamten Gemarkungen von Sulzbach und Misselberg und die nachstehend näher bezeichneten Teile der Gemarkungen Bergnassau-Scheuern, Dausenau und Oberlahnstein das

#### **Vereinfachte Flurbereinigungsverfahren Sulzbach-Misselberg**

angeordnet, um Maßnahmen der Landentwicklung, insbesondere der Dorferneuerung, der Agrarstrukturverbesserung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu ermöglichen und durchzuführen.

#### **2. Feststellung des Flurbereinigungsgebietes**

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

**Die gesamte Gemarkung Sulzbach,**

**die gesamte Gemarkung Misselberg,**

**aus der Gemarkung Bergnassau-Scheuern die Flurstücke**

**Flur 2** Flurstück Nr. 1.

**Flur 3** Flurstücke Nrn. 1 bis 24, 30/1, 30/2, 30/3, 30/4, 30/5, 30/6, 30/7, 33/1, 35 bis 85, 86/1, 86/2, 87 bis 233, 236 bis 250, 253 bis 269, 270/1, 270/2, 271 bis 277, 279, 280/1, 280/2, 280/3, 280/4, 282 bis 284, 285/251, 286/251, 287/252, 289/280, 290/234, 291/235 und 292/234.

**Flur 4** Flurstück Nr. 96/2.

## **aus der Gemarkung Dausenau die Flurstücke**

**Flur 19** Flurstücke Nrn. 3/1, 3/2, 4/1, 4/2, 5, 6/2, 6/4, 13, 14, 16/7 und 17/7.

**Flur 20** Flurstücke Nrn. 1 bis 31, 33 bis 41, 43, 44/2, 45/1, 46 bis 57, 59 bis 61, 63 bis 65, 65/44, 66/58, 67/62, 68/32, 69/42, 70/42 und 86 bis 98.

## **und aus Gemarkung Oberlahnstein das Flurstück**

**Flur 44** Flurstück Nr. 62.

### **3. Teilnehmergeinschaft**

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

Die Teilnehmergeinschaft führt den Namen:

**“Teilnehmergeinschaft der Vereinfachten Flurbereinigung Sulzbach-Misselberg”**

Ihr Sitz ist in 56379 Sulzbach, Rhein-Lahn-Kreis.

### **4. Zeitweilige Einschränkungen der Grundstücksnutzung**

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

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

4.4 Holzeinschläge, die den Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung übersteigen, bedürfen der Zustimmung der Flurbereinigungsbehörde. Die Zustimmung darf nur im Einvernehmen mit der Forstaufsichtsbehörde erteilt werden.

## **II. Anordnung der sofortigen Vollziehung**

Die sofortige Vollziehung dieses Verwaltungsaktes (Nr. I, 1 bis 4) nach § 80 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) in der Fassung vom 19.03.1991 (BGBl. I S. 686), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.08.2009 (BGBl. I S. 2870), wird angeordnet mit der Folge, dass Rechtsbehelfe gegen ihn keine aufschiebende Wirkung haben.

## **III. Hinweise:**

### **1. Ordnungswidrigkeiten**

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

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

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

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

### **2. Betretungsrecht**

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

### **3. Anmeldung unbekannter Rechte**

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

Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Westerwald-Osteifel (DLR),

Bahnhofstraße 32, 56410 Montabaur

anzumelden.

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

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

### **4. Auslegung des Beschlusses mit Gründen und Übersichtskarte**

Je ein Abdruck dieses Flurbereinigungsbeschlusses mit den Beschlussgründen und einer Übersichtskarte liegen einen Monat lang nach der Bekanntgabe zur Einsichtnahme der Beteiligten aus bei:

- der Verbandsgemeindeverwaltung Nassau,
- den Ortsbürgermeistern der Ortsgemeinden Sulzbach und Misselberg
- sowie bei den Stadtbürgermeistern der Städte Nassau und Lahnstein.

Die Grenze des Flurbereinigungsgebietes ist nachrichtlich in einer Übersichtskarte dargestellt.

## **Begründung**

### **1. Sachverhalt:**

Das Flurbereinigungsgebiet hat eine Fläche von rd. 448 ha und umfasst die gesamten Gemarkungen von Sulzbach und Misselberg einschließlich der Ortslagen sowie Teilen der Gemarkungen von Bergnassau-Scheuern, Dausenau und Oberlahnstein.

Für die Ortsgemeinden Sulzbach, Misselberg und Bergnassau-Scheuern ist der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Nassau aus dem Jahre 2004 mit dem dazugehörigen Landschaftsplan verbindlich.

Die Ortsgemeinden Sulzbach und Misselberg haben aufgrund der Beschlüsse der Gemeinderäte vom 12.07.2007 bzw. vom 05.02.2007 beim DLR Westerwald-Osteifel die Durchführung einer Bodenordnung nach dem Flurbereinigungsgesetz beantragt.

Für das Flurbereinigungsgebiet liegt eine Projektbezogene Untersuchung vor.

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

Die am Vereinfachten Flurbereinigungsverfahren voraussichtlich beteiligten Grundstückseigentümer und Erbbauberechtigten wurden vom DLR Westerwald-Osteifel am 25.11.2009 in einer Aufklärungsversammlung in Misselberg eingehend über das geplante Vereinfachte Flurbereinigungsverfahren einschließlich der voraussichtlich entstehenden Kosten aufgeklärt.

## **2. Gründe**

### **2.1 Formelle Gründe**

Dieser Beschluss wird vom Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum DLR Westerwald-Osteifel als zuständige Flurbereinigungsbehörde erlassen.

Rechtsgrundlage für den Beschluss ist § 86 Abs. 1 Nr. 1 Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.03.1976 (BGBl. I Seite 546), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 19.12.2008 (BGBl. I Seite 2794).

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

- Anhörung der zu beteiligenden Behörden und Stellen,
- Aufklärung der voraussichtlich beteiligten Teilnehmer des Verfahrens und
- Zustimmung der Forstaufsichtsbehörde (§ 85 Ziff. 2 FlurbG)

sind erfüllt.

### **2.2 Materielle Gründe**

Das vereinfachte Flurbereinigungsverfahren wird gem. § 86 abs. 1 Nr. 1 FlurbG angeordnet, um Maßnahmen der Landentwicklung, Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur, der Dorferneuerung, Maßnahmen des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landespflege sowie der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu ermöglichen oder auszuführen.

Im Rahmen der Projektbezogenen Untersuchung (PU), aus der sich eine eindeutige Zielsetzung für das Verfahren ergibt, wurde festgestellt, dass die bestehende Flurverfassung im Untersuchungsgebiet bezüglich der Besitzstücksgröße und Schlaglängen nicht den heutigen Anforderungen eines rationellen Arbeits- und Maschineneinsatzes genügt. Die vorhandene Flurverfassung führt zu überhöhten Bewirtschaftungskosten.

Der schnell fortschreitende Strukturwandel in der Landwirtschaft erfordert eine bessere Arrondierung der Wirtschaftsflächen der landwirtschaftlichen Betriebe.

Die der Sukzession überlassenen Flächen verbrachen und verbuschen zunehmend.

Die Eigentumsstruktur ist in hohem Maße zersplittert, die wegemäßige Erschließung mangelhaft. Die Mehrzahl der Flurstücke ist nicht durch öffentliche Wege erschlossen, viele Flurstücke sind überhaupt nicht durch Wege erschlossen.

Durch Ordnung der rechtlichen Verhältnisse, Arrondierung und moderne Erschließung werden den interessierten einheimischen und auswärtigen Betrieben Möglichkeiten zur Anwendung moderner Produktionsmethoden geboten. Durch Pacht und Flächenankauf soll den landwirtschaftlichen Betrieben weiter die Möglichkeit zur Aufstockung ihrer Betriebsflächen gegeben werden.

Dem Katasternachweis liegt in weiten Teilen des Verfahrensgebietes die Urvermessung aus dem 19. Jahrhundert zu Grunde. Die örtlichen Flurstücksgrenzen sind in vielen Fällen nicht abgemarkt und oft nicht mehr mit den Katasterunterlagen identisch. Eine Vielzahl der vorhandenen Wirtschaftwege ist nicht katastriert.

Eine vollständige Neuvermessung des Flurbereinigungsgebietes ist dringend notwendig, um das Liegenschaftskataster auf einen den modernen Erfordernissen genügenden Stand zu bringen. Allein schon aus diesem Grund ist der Ausschluss einzelner Parzellen aus dem Verfahrensgebiet nicht möglich.

Das Verfahrensgebiet wurde so abgegrenzt, dass die Vermessungskosten minimiert werden können. Aus diesem Grund werden auch die Waldflächen der Gemarkungen Sulzbach, Misselberg, Bergnassau-Scheuern, Dausenau und Oberlahnstein dem Verfahren zugezogen. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob die Gemarkungsgrenzen im Einvernehmen mit den jeweiligen Ortsgemeinden reguliert werden können.

Die Ortslagen von Sulzbach und Misselberg sowie Ortslagenteile von Bergnassau-Scheuern sind ebenfalls in das Verfahren einbezogen. Hier findet sich eine zum Teil dichte Bauweise mit Verschachtelung der Gebäude und der Hofgrundstücke. Die Besitz- und Rechtsverhältnisse sind teilweise unklar. Im Verfahren sollen sie insbesondere durch Neuvermessung und Neuvermarkung der Ortslagenbereiche geordnet werden. Damit wird im Interesse der Grundstückseigentümer und im öffentlichen Interesse kostengünstig ein einwandfreies, nach modernen Gesichtspunkten aufgebautes Liegenschaftskataster geschaffen. Wo notwendig, ist das innerörtliche Wegenetz zu verbessern. Verkehrsflächen, die im Privateigentum liegen, können im Verfahren in öffentliches Eigentum überführt werden.

Auch in den Ortskernen wird durch die Bodenordnung der Grundstückszuschnitt verbessert und die bauliche Entwicklung gefördert bzw. erstmals ermöglicht. Durch Flächenaustausch, Grenzbegradigungen und Verbesserungen des Grenzabstandes wird u.U. eine bessere bauliche Nutzung der Ortslagenflurstücke ermöglicht.

Die Einbeziehung der Ortslagenflächen ermöglicht die Umsetzung bzw. Unterstützung der Planungen zur Dorferneuerung z.B. durch die Bereitstellung von öffentlichen Flächen.

Insgesamt lassen sich die genannten Ziele und deren Umsetzung nur in einem Bodenordnungsverfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) ermöglichen.

Die materiellen Voraussetzungen des § 86 Abs. 1 FlurbG sind damit gegeben.

Die sofortige Vollziehung dieses Beschlusses liegt im überwiegenden Interesse der Beteiligten. Es liegt insbesondere in ihrem Interesse, dass mit der Durchführung des Flurbereinigungsverfahrens sofort begonnen wird, damit die angestrebten Ziele und betriebswirtschaftlichen Vorteile möglichst bald erreicht werden können.

Eine Verzögerung der Verfahrensbearbeitung würde für die Mehrzahl der Beteiligten und die Ortsgemeinden Sulzbach und Misselberg erhebliche wirtschaftliche Nachteile bei der Dorfentwicklung und der Umsetzung der Dorferneuerungsmaßnahmen sowie bei der angestrebten agrarstrukturellen Verbesserung mit sich bringen, die darin bestehen, dass die Bekanntgabe des Flurbereinigungsplanes und damit der Besitzübergang verzögert würden. Dem gegenüber könnte durch die aufschiebende Wirkung möglicher Rechtsbehelfe eine erhebliche Verfahrensverzögerung eintreten, mit der Folge, dass die neuen Grundstücke erst ein oder zwei Jahre später als vorgesehen, bebaut oder neu gestaltet werden können bzw. die neuen Grundstücke erst später als vorgesehen bewirtschaftet werden können.

Die sofortige Vollziehung liegt auch im öffentlichen Interesse. Die Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur und die damit investierten öffentlichen Mittel tragen ganz erheblich zur Erhaltung der Landwirtschaft und der Kulturlandschaft und damit zur Erhaltung eines bedeutenden Wirtschaftsfaktors in der Landwirtschaft bei. Im Hinblick auf den raschen Strukturwandel in der Landwirtschaft und die erwarteten Vorteile für die Dorfentwicklung ist es erforderlich, dass die mit der Flurbereinigung angestrebten Ziele möglichst schnell verwirklicht werden.

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

**Rechtsmittelfristen werden mit dieser Veröffentlichung nicht in Gang gesetzt. Die Rechtsmittelfristen richten sich nach der Öffentlichen Bekanntmachung.**

Montabaur, den 18.12.2009

Im Auftrag

*gez. Burkard*

( Theodor Burkard )  
Obervermessungsrat