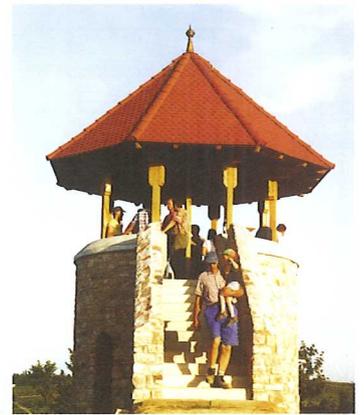


RheinlandPfalz



ALBIG

**Ganzheitliche Dorfentwicklung
mit begleitender Bodenordnung**



KULTURAMT WORMS

Landentwicklung und Ländliche Bodenordnung



Albig: Musterbeispiel für Dorfentwicklung mit Bodenordnung

An unsere Kulturlandschaft werden vielfältige Anforderungen gestellt. Immer mehr setzt sich die Erkenntnis durch, dass - beginnend auf der Ortsebene - eine tragfähige, zukunftsge-

rechte Entwicklung nicht mit einseitigen Maßnahmen oder sektoralen Handlungsansätzen zu erreichen ist. Gerade in den Dörfern gilt es, die Eigeninitiative zu aktivieren und die Zusammenarbeit zwischen allen, die sich um die Zukunft Gedanken machen, zu stärken. Dies kann nur gelingen, wenn Maßnahmen in den verschiedenen Bereichen wie z. B. Dorferneuerung, Siedlungsentwicklung, Gewerbe, Verkehr, Landwirtschaft, Weinbau, Landespflege, Wasserwirtschaft oder Fremdenverkehr in einem Gesamtkonzept zusammengeführt werden im Sinne einer ganzheitlichen Dorfentwicklung. Dabei kommt der ländlichen Bodenordnung eine Schlüsselfunktion zu. Sie kann das erforderliche Bodenmanagement betreiben und konkurrierende Nutzungsansprüche an die Fläche ausgleichen.

In Albig ist dies vorbildlich und beispielhaft für ganz Rheinhessen gelungen. Dort hat das Kulturamt Worms in den vergangenen dreieinhalb Jahrzehnten eine Reihe von Bodenordnungsverfahren im Ackerland, Rebland sowie in der bebauten Ortslage durchgeführt. Neben Maßnahmen zur Agrarstrukturverbesserung im engeren Sinne konnte eine Vielzahl kommunaler Entwicklungsvorhaben umgesetzt werden. Der deutliche Aufschwung, den die Gemeinde Albig in den letzten Jahren zu verzeichnen hat, ist sicher nicht unwesentlich auf diese Bodenordnungsverfahren zurückzuführen.

Letztlich wäre dabei jedoch vieles nicht realisierbar gewesen, wenn nicht die politisch Verantwortlichen, die Mitglieder der Vorstände der Teilnehmergeinschaften und die Grundstückseigentümer das gemeinsame Ziel verfolgt hätten, auch künftig ein lebens- und liebenswertes Umfeld in einer intakten Kulturlandschaft zu haben. Für diese von gegenseitigem Vertrauen getragene Zusammenarbeit mit dem Kulturamt Worms gebührt allen „Akteuren“ Dank und Anerkennung. Das Ergebnis kann sich sehen lassen!

Hans-Artur Bauckhage

Stellvertretender Ministerpräsident und
Minister für Wirtschaft, Verkehr, Landwirtschaft und Weinbau

Ein altes Dorf - für die Zukunft gerüstet



Historische Funde lassen darauf schließen, dass Albig schon in der Jungsteinzeit (ca. 2000 v. Chr.) Siedlungsgebiet war. Seit der Römerzeit wird hier Wein angebaut.

Siedlungsstrukturell handelt es sich um ein so genanntes „Haufendorf“ mit dicht bebautem, geschlossenem Ortskern. Prägend für das von der Liebfrauenkirche überragte Ortsbild sind die alten, teilweise noch in ursprünglicher Form erhaltenen Gebäude und Gehöfte. Um den alten Ortskern herum wurden verschiedene Neubaugebiete geschaffen, um der Nachfrage nach Bauland gerecht zu werden (in den letzten dreißig Jahren ist die Einwohnerzahl von knapp 1300 auf jetzt über 1700 gestiegen). Albig präsentiert sich heute als attraktive ländliche Wohngemeinde mit nach wie vor großer weinbaulicher Bedeutung.

In den letzten Jahren hat die Gemeinde erfolgreich an verschiedenen Wettbewerben teilgenommen (z. B. Siege auf Kreis-, Bezirks- und Landesebene im Wettbewerb „Unser Dorf soll schöner werden“; Anerkennung als erstes „Schönstes Weindorf 1993“ im Landkreis Alzey-Worms) und das Land Rheinland-Pfalz bei der Internationalen Grünen Woche 1990 in Berlin als Beispiel für Landentwicklung vertreten.

Ländliche Bodenordnung Der Schlüssel zur ganzheitlichen Dorfentwicklung

In Albig wurde eine Vielzahl von Bodenordnungsverfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz für unterschiedliche Zwecke durchgeführt (siehe Übersicht letzte Seite).

Der ländliche Grundbesitz wurde neu geordnet

- zur Verbesserung der Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Landwirtschaft,
- zur Förderung der allgemeinen Landeskultur und
- zur Förderung der Landentwicklung.

Hierbei hatte das Kulturamt die Belange der Landwirtschaft, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, der Landentwicklung sowie eine Vielzahl weiterer Interessen und öffentlicher Belange zu berücksichtigen, abzuwägen und zu koordinieren unter Wahrung des Grundeigentums und Erfüllung des Rechtsanspruches aller Teilnehmer auf wertgleiche Landabfindung. Ein nicht einfaches Vorhaben!

Wenn viele an einem Strick ziehen...

Viele Maßnahmen zur dauerhaften Verbesserung der Lebensverhältnisse im Dorf wären im Rahmen der Bodenordnung nicht realisierbar gewesen ohne den aktiven Mitwirkungswillen und ausgeprägten Gemeinschaftsgeist der Albiger, der sich z. B. auch darin zeigte, dass Flächen aus Privatbesitz freiwillig für Maßnahmen der Dorfentwicklung zur Verfügung gestellt wurden.

Neuordnung des Reblandes: Ökonomie und Ökologie im Einklang



Kulturlandschaft Albig: Arbeits- und Lebensraum



Zwischen 1972 und 1999 wurden rd. 400 Hektar Rebflächen in Albig in sieben zeitversetzten Teilprojekten neu geordnet mit jeweils anschließendem gemeinschaftlichem Rebenwiederaufbau. Dabei galt es, sowohl den wirtschaftlichen Erfordernissen des modernen Weinbaus („Ökonomie“) als auch den berechtigten Belangen von Natur und Landschaft („Ökologie“) gerecht zu werden - eine äußerst anspruchsvolle Aufgabe für die ländliche Bodenordnung. Ohne allseitige Kompromissbereitschaft wäre dieses hohe Ziel nicht erreichbar gewesen.

Die Winzer haben erkannt, dass eine intakte Kulturlandschaft mehr ist als nur ein Produktionsfaktor. Auch die Gemeinde war stets bereit, an einer ökologischen Aufwertung der Freiflächen aktiv mitzuwirken.

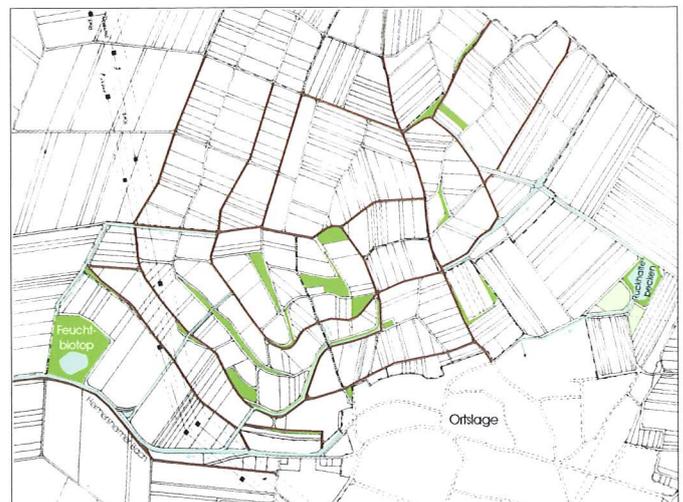
Dass die Gemarkung nach der Neuordnung der Rebflächen eine deutlich positive Ökobilanz aufzuweisen hat, soll nachfolgendes Beispiel des Weinbergprojektes „**Anweid**“ im Vergleich vor und nach der Bodenordnung verdeutlichen. Alleine in diesem Projekt wurden neben rund 5 km Wegen und 2 km Gräben knapp 30.000 m² Fläche für landespflegerische Zwecke ausgewiesen, auf denen die Teilnehmergeinschaft über 9.000 Sträucher und fast 1.700 Bäume anpflanzte.

Das neue Grabennetz leitet Oberflächenwasser schadlos ab und schützt die tiefer liegende Ortslage künftig vor Überschwemmungen. Das abgeleitete Wasser wird u.a. aufgenommen von dem rund 30.000 m² großen Feuchtgebiet aus der angrenzenden Ackerflurbereinigung. Zusätzlich wurden hier mehr als 3.000 Sträucher und über 200 Baumarten gepflanzt. Inzwischen haben sich dort viele Vogelarten und eine reiche Krautflora angesiedelt.

Die wirtschaftlichen Vorteile für die Winzer in diesem Weinbergprojekt drücken sich aus in einem Zusammenlegungsverhältnis von 5 : 1, das heißt, im Durchschnitt wurden aus fünf im Regelfall ungünstig geformten und unerschlossenen Altparzellen ein neues, vollmechanisierbares Abfindungsflurstück. Die durchschnittliche Größe der Rebparzellen konnte von 2.000 m² auf knapp 5.000 m² angehoben werden. Damit wurde in Verbindung mit dem neu geschaffenen Wege- und Gewässernetz das weinbauliche Ziel „Verbesserung der Produktions- und Arbeitsbedingungen“ ebenfalls erreicht.



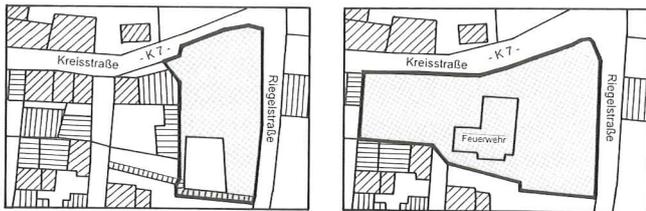
„Anweid“ vor der Bodenordnung



„Anweid“ nach der Bodenordnung

Dorferneuerung kombiniert mit Dorfflurbereinigung

In Albig hat man früh den nutzbringenden Zusammenhang zwischen Dorferneuerung und Bodenordnung in der Ortslage erkannt. In der 1993 abgeschlossenen Dorfflurbereinigung wurde (neben Neuvermessung und Vermarkung aller Grundstücke) eine Vielzahl bodenordnerischer Maßnahmen durchgeführt, die der Bevölkerung und speziell auch der Winzerschaft zugute kommen.



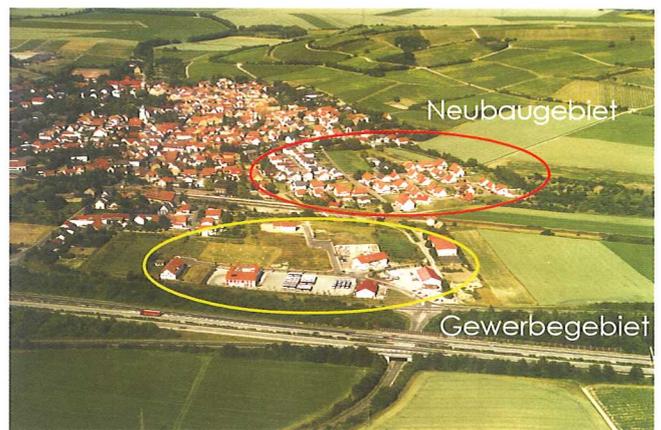
Von besonderer Bedeutung für den Ort ist der neu ausgewiesene **Dorfplatz** (links „alt“, rechts „neu“). Wo heute das neue Feuerwehrgerechthehaus steht, befanden sich früher vier verwinkelte Gehöfte.



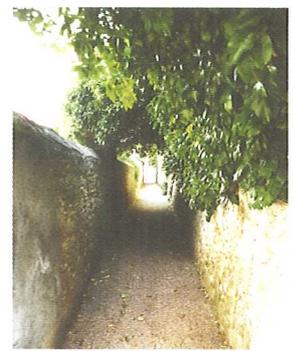
Der neue Dorfplatz wird von Jung und Alt vielfältig genutzt. Jeweils Ende Juli wird hier das inzwischen überregional bekannte Albiger Wein- und Sonnenblumenfest gefeiert. Von hier aus startet der Bauern- und Winzerverein auch seine beliebten Gemarkungsrundfahrten auf dem in der Bodenordnung neu geschaffenen Wegenetz.



Flächenbereitstellung für Sport, Freizeit



Bauflächenausweisung durch Realisierung von Bauplänen



Einbindung der „Albiger Reilschen“ in das in der Bodenordnung ergänzte Fußwegenetz im Dorf.



Neuausweisung von Kleingartengelände



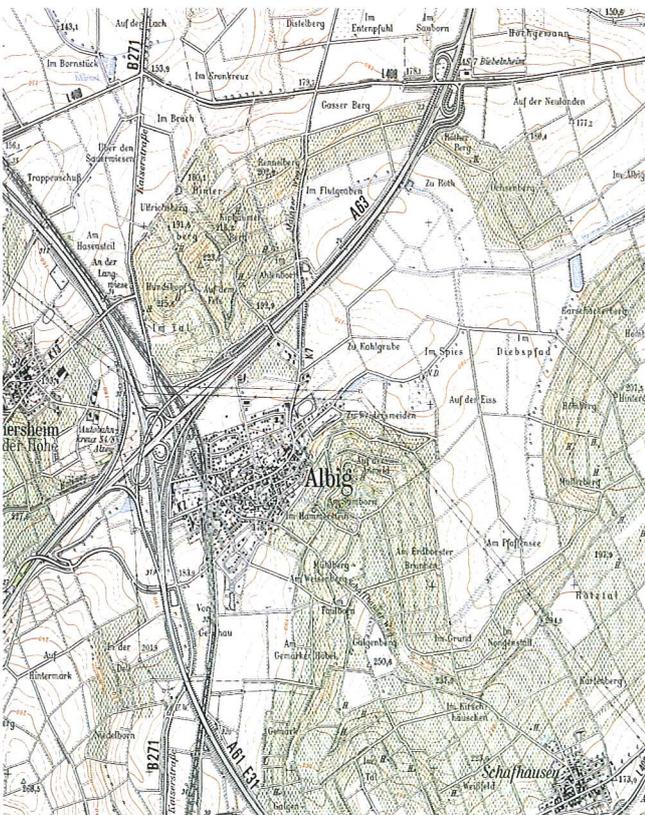
Flächenbereitstellung für Naherholung

Was hat die ländliche Bodenordnung in Albig bewirkt?

Landbereitstellung in großem Umfang für den Bau der Autobahnen A 61/ A 63

Die Bearbeitung der 1966 eingeleiteten Ackerflurbereinigung wurde 1968 unterbrochen wegen aktueller überörtlicher Straßenplanungen, die eine Abstimmung und Koordination der Planungen von Bodenordnung und Straßenbau erforderlich machten. Die Ackerflurbereinigung wurde umgestellt in eine Unternehmensflurbereinigung, um den durch den Autobahnbau entstehenden Landverlust - anstelle Enteignung - auf einen größeren Eigentümerkreis sozialverträglicher zu verteilen und die Nachteile für die allgemeine Landeskultur (Zerschneidung des Wege- und Gewässernetzes) zu regulieren.

Für den Bau der beiden Autobahnen wurden in der Gemarkung Albig fast 1.000.000 m² beste agrarische Nutzflächen benötigt, darunter 150.000 m² Rebland. Rund 70 % davon konnten freihändig erworben und damit der verbleibende Landverlust für alle Teilnehmer im Rahmen gehalten werden.



Schnittpunkt von A 61 und A 63 am „Alzeyer Kreuz“: eigentlich ein „Albiger Kreuz“, denn die Flächen für den Autobahnbau wurden in diesem Bereich vorwiegend aus der Albiger Gemarkung aufgebracht.

Flächenbereitstellungen zur Verbesserung der dörflichen Infrastruktur

Infrastrukturverbessernde Maßnahmen erfordern meist Fläche. Der Bedarf wurde in den Albiger Bodenordnungsverfahren gedeckt über

- **Flächenbereitstellung für gemeinschaftliche Anlagen:** Das neue Wege- und Gewässernetz dient allen. Die benötigten Flächen wurden daher von den Verfahrensteilnehmern anteilig entschädigungslos aufgebracht.
- **Flächenbereitstellung für die Gemeinde:** Hof- und Gebäudeflächen wurden im Rahmen der Dorfflurbereinigung nur im Einvernehmen verändert. Dass in Albig viele Flächen aus Privatbesitz zu Gunsten der Gemeinde (besonders für Erschließungsmaßnahmen) abgetreten wurden, ist ebenfalls ein Beleg für funktionierenden Gemeinschaftsgeist.

Erschließung:

- Straßenverbreiterungen
- Neuanlage von Ortsrandwegen
- Neuanlage/Erweiterung von Ortsausgängen
- Neuanlage von innerörtlichen Fußwegen
- Rückwärtige Erschließung von Gehöften

Hochwasserschutz:

- Neuanlage/Ausbau von Gräben
- Bau von Rückhaltebecken
- Anlage von Sandfängen

Ver-/Entsorgung:

- Flächen zum Bau einer Kläranlage
- Flächen zum Bau einer Umspannstation

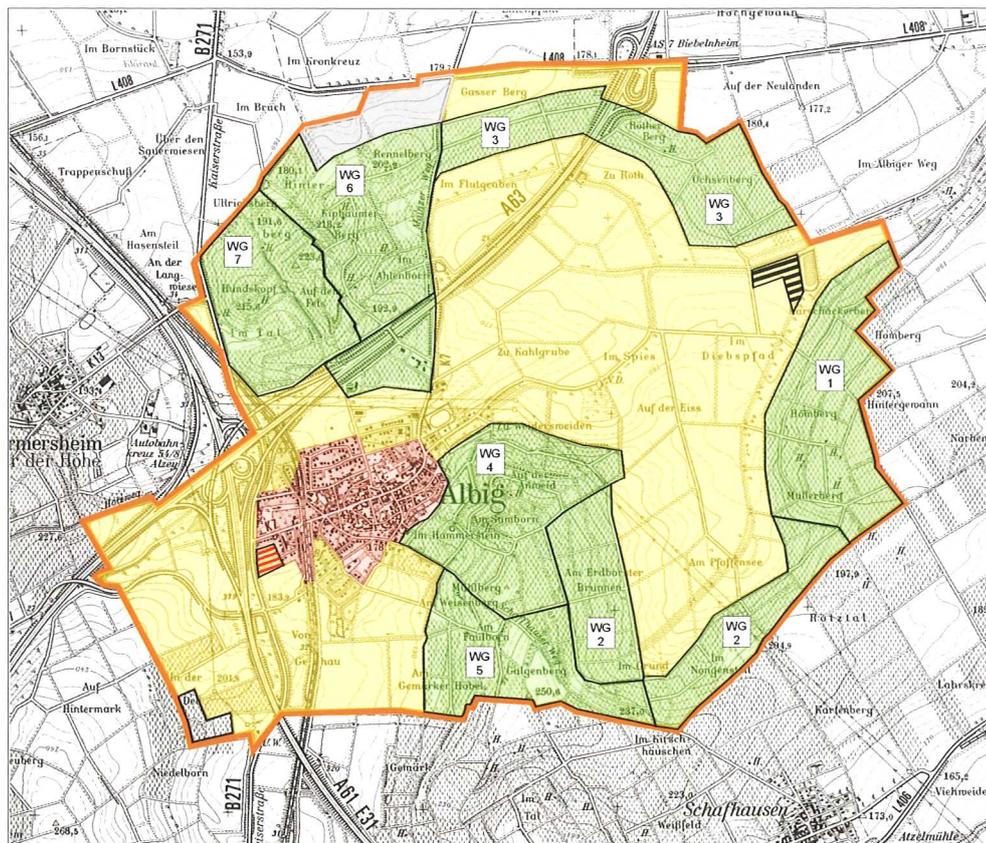
Grünordnung:

- Ausweisung von Kleingartengelände
- Neuordnung eines Gartengebietes
- Ortsrandbegrünung
- Aktion „Mehr Grün“ durch Bodenordnung

Freizeit, Sport, Erholung:

- Ausweisung eines Freizeitgeländes
- Flächen für Sportplatz, Tennisplatz
- Anlage eines Weinlehrpfades

Ländliche Bodenordnungsverfahren in Albig



Bodenordnungsverfahren		Besitz- übergang	Fläche (ha)		Ausführungskosten (DM) 4)		
Signatur	Bezeichnung		gesamt	Rebland	gesamt	Zuschüsse	Eigenleistung
WG 1	Homberg	1972	63	58	670.000	405.000	265.000
WG 2	Nongenstall	1974	71	58	899.000	620.000	279.000
WG 3	Rötherberg	1979	183	72	1.550.000	1.265.000	285.000
	Acker	1982	550	14	2.500.000	2.500.000	0
WG 4	Anweid	1985	76	63	1.805.000	1.357.000	448.000
	Ortslage	1988	47	0	220.000	132.000	88.000
WG 5	Galgenberg	1989	51	40	1.260.000	932.000	328.000
WG 6	Rennelberg	1993	63	51	1.737.000	1.338.000	399.000
WG 7	Hundskopf	1999	53	46	1.630.000	1.385.000	245.000
	Acker 1)	1979	14	0			
	BU 2)	1996	10	0			
	BU 3)	1997	6	0			
	unbereinigt		4	4			
gesamt					12.271.000	9.934.000	2.337.000

- 1) Zugezogen zum Projekt Spiesheim I
- 2) Baulandumlegung Sondergebiet „Freizeit“
- 3) Baulandumlegung Gewerbegebiet „Im Erbespfad“
- 4) Ohne die Kosten für den gemeinschaftlichen Rebenwiederaufbau nach der Bodenordnung