

# 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 - begin-

nend 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 Be- reichen wie z. B. Dorferneuerung, Siedlungsentwicklung, Gewerbe, Verkehr, Landwirtschaft, Weinbau, Landes- pflege, Wasserwirtschaft oder Fremdenverkehr in einem Gesamtkonzept zusammengeführt werden im Sinne ei- ner 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 Rhein- hessen 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 Maßnah- men 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 Bodenord- nungsverfahren zurückzuführen.

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

*Hans-Artur Bauckhage*

**Hans-Artur Bauckhage**

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

## Ein altes Dorf - für die Zukunft gerüstet



Historische Funde lassen darauf schlie- ßen, dass Albig schon in der Jungstein- zeit (ca. 2000 v. Chr.) Siedlungsgebiet war. Seit der Römerzeit wird hier Wein angebaut.

Siedlungsstrukturell handelt es sich um ein so ge- nanntes „Haufendorf“ mit dicht bebautem, ge- schlossenem 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 he- rum wurden verschiedene Neubaugebiete ge- schaffen, um der Nachfrage nach Bauland gerecht zu werden (in den letzten dreißig Jahren ist die Ein- wohnerzahl von knapp 1300 auf jetzt über 1700 gestiegen). Albig präsentiert sich heute als attrakti- ve ländliche Wohngemeinde mit nach wie vor gro- ßer 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“; An- erkennung 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 Bodenordnungs- verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz für un- terschiedliche Zwecke durchgeführt (siehe Über- sicht letzte Seite).

Der ländliche Grundbesitz wurde neu geordnet

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

Hierbei hatte das Kulturamt die Belange der Land- wirtschaft, des Naturschutzes und der Landschafts- pflege, der Landentwicklung sowie eine Vielzahl weiterer Interessen und öffentlicher Belange zu be- rücksichtigen, abzuwägen und zu koordinieren un- ter 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.



„Anweid“ vor der Bodenordnung

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 Weinbergsprojektes „**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 m<sup>2</sup> Fläche für landespflegerische Zwecke ausgewiesen, auf denen die Teilnehmergemeinschaft 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 m<sup>2</sup> 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 Weinbergsprojekt 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 m<sup>2</sup> auf knapp 5.000 m<sup>2</sup> angehoben werden. Damit wurde in Verbindung mit dem neu geschaffenen Wege- und Gewässernetz das weinbauliche Ziel „Verbesserung der Produktions- und Arbeitsbedingungen“ ebenfalls erreicht.

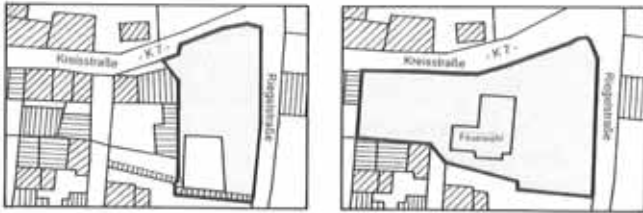


„Anweid“ nach der Bodenordnung



## 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 Feuerwehrgerätehaus 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 Bauungsplänen



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 m<sup>2</sup> beste agrarische Nutzflächen benötigt, darunter 150.000 m<sup>2</sup> 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:

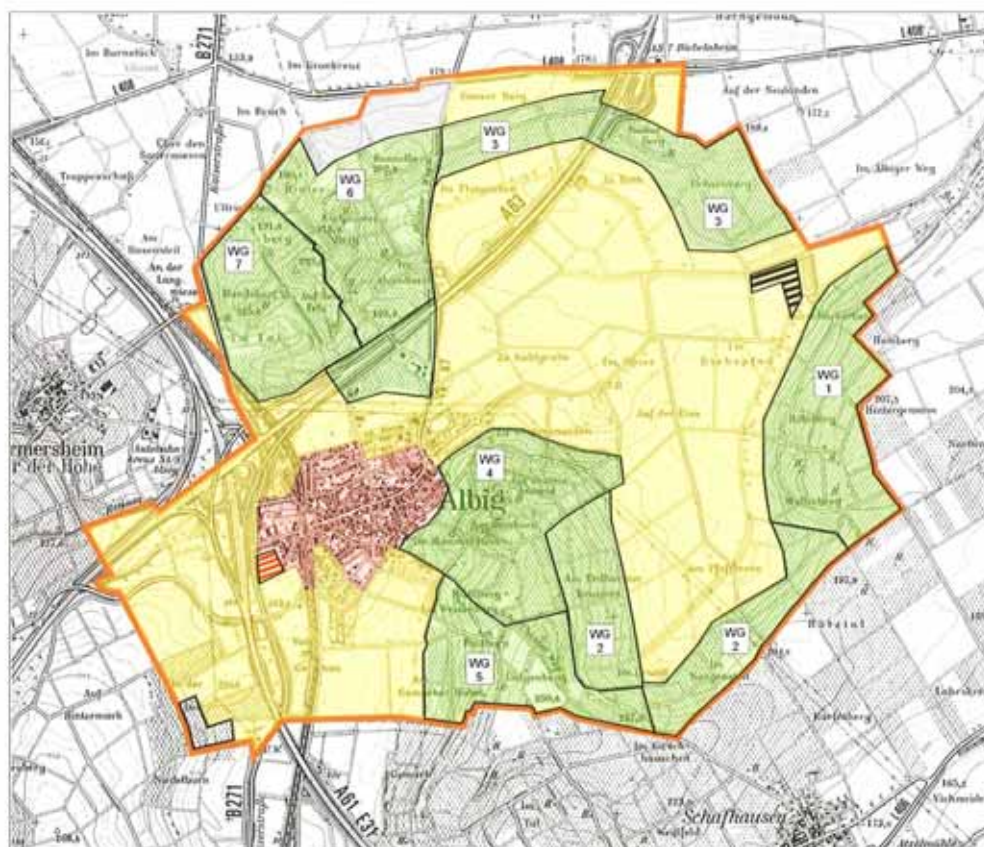
- Ausweisung von Kleingartengelände
- Neuordnung eines Gartengebietes
- Ortsrandbegrünung
- Aktion „Mehr Grün“ durch Bodenordnung



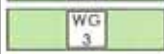

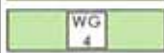

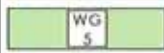
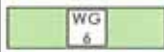
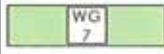




### Freizeit, Sport, Erholung:

- 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
	Homburg	1972	63	58	670.000	405.000	265.000
	Nongenstein	1974	71	58	899.000	620.000	279.000
	Rötherberg	1979	183	72	1.550.000	1.265.000	285.000
	Acker	1982	550	14	2.500.000	2.500.000	0
	Anweid	1985	76	63	1.805.000	1.357.000	448.000
	Ortslage	1988	47	0	220.000	132.000	88.000
	Galgenberg	1989	51	40	1.260.000	932.000	328.000
	Rennelberg	1993	63	51	1.737.000	1.338.000	399.000
	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