



Das Amt für regionale Landesentwicklung (ArL) informiert: Geplante Ortslagenregulierung in Kapern und Gummern

Die Ortslagen Kapern und Gummern unterliegen der Vereinfachten Flurbereinigung Schnackenburg und somit dem Neuvermessungsgebiet. In einem Neuvermessungsgebiet müssen sämtliche Grenzen neu definiert und vermessungstechnisch festgelegt werden.

Ortslagenflurstücke stehen unter besonderem Schutz des Flurbereinigungsgesetzes, d. h. die Grundstücksgrenzen in der Ortslage dürfen im Gegensatz zu den Flächen in der Feldlage nur mit Zustimmung der Grundstückseigentümer verändert werden.

Falls die tatsächlichen Grenzen in den Ortslagen mit den Katastergrenzen nicht übereinstimmen, besteht Rechtsunsicherheit (z.B. bei Überbauung) und insofern Reglungsbedarf.

Eine Regulierung der Abweichungen zwischen Örtlichkeit und Katasternachweis durch Liegenschaftsvermessung und notariellem Kaufvertrag wäre teuer. Die Regulierung der Abweichungen zwischen Liegenschaftskarte und Örtlichkeit im Zuge des Flurbereinigungsverfahrens ist unkompliziert und gebührenfrei.

Die Grenzfestlegung erfolgt überwiegend digital auf Grundlage der Drohnenbefliegung aus dem Jahr 2023. Auf Grund der sehr hohen Auflösung ist eine ausreichend genaue Punktidentifikation auch in der Ortslage möglich.

Auf Grundlage von Liegenschaftskarte und Luftbildern unterbreitet das ArL den Grundstückseigentümern einen Abgrenzungsvorschlag entsprechend den örtlichen Verhältnissen und ermittelt Flächenzugänge und -abgänge.

Für den Ausgleich von Flächenzugängen und -abgängen wird der aktuelle Bodenrichtwert von 16,00 €/m² für die Ortslage Kapern und 17,00 bzw. 20,00 €/m² für die Ortslage Gummern empfohlen. Außerhalb der Ortslagen werden 10,00 €/m² empfohlen. Die beteiligten Grundstückseigentümer können andere Preise vereinbaren.

Die Neufestlegung von Grenzen in der Ortslage setzt beiderseitiges Einverständnis voraus. Sollte ein Nachbar nicht einverstanden sein, wird der aktuelle Grenzverlauf aus der Liegenschaftskarte als neue Grenze angehalten und der Verlauf wird nicht reguliert.

Falls kein Regulierungsbedarf besteht, wird ebenfalls der aktuelle Grenzverlauf aus der Liegenschaftskarte angehalten.

Die Ergebnisse aller Grenzfestlegungen in den Ortslagen, sowohl die Neuabgrenzungen als auch die Übernahme vorhandener Grenzen werden grundstücksweise in einer Verhandlungsniederschrift zusammengefasst und in einem Verhandlungstermin mit den Eigentümern erörtert.

Die Anzeige der neuen Grenzpunkte und Markierung durch Holzpflocke kann im Rahmen der Verhandlung, spätestens zur Besitzeinweisung, beim ArL beantragt werden. Zusätzliches Setzen von Grenzmarken müsste gesondert beantragt werden und ist kostenpflichtig.

Die Verhandlung wird im Zuge des Flurbereinigungsverfahrens umgesetzt. Der Besitzübergang erfolgt nach Eingang der Zahlung bei den Empfängern des Geldausgleichs. Der Eigentumsübergang erfolgt mit der Ausführungsanordnung des Verfahrens, anschließend werden Kataster und Grundbuch berichtigt. Den Eigentümern entstehen hierfür keine Verwaltungskosten.

Die Durchführung der Ortslagenverhandlungen sind geplant im II. und III. Quartal 2025:

1. Vorgespräch, 2. Ausarbeitung der Verhandlungsniederschrift, 3. Verhandlungstermin

➤ Zweckmäßige Regulierung der Ortslagenflurstücke schafft langfristig Rechtssicherheit!

Bei Fragen zu diesem Thema wenden Sie sich bitte an:

Clemens Weber 04131 6972-368
Thomas Dammann 04131 6972-371
Christian Stolt 04131 6972-358
Monika Kape 04131 6972-345

clemens.weber@arl-ig.niedersachsen.de
thomas.dammann@arl-ig.niedersachsen.de
christian.stolt@arl-ig.niedersachsen.de
monika.kape@arl-ig.niedersachsen.de