

Maximilian Rail

Baulandbereitstellung und Dorfinnenentwicklung durch Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz

Bachelorarbeit

zur Erlangung des akademischen Grades Bachelor of Science im
Studiengang Geoinformatik und Vermessung

Hochschule Mainz
Fachbereich Technik
Lehrinheit Geoinformatik und Vermessung

Betreuer: Ministerialrat a. D. Prof. Axel Lorig
Bearbeitungszeitraum: 02.06.2020 bis 11.08.2020

Standnummer: B0348

Mainz
August 2020

Vermerk über die fristgerechte und vollständige Abgabe der Abschlussarbeit

Abgegeben bei:

.....

(Name)

Schriftlicher Teil	<input type="checkbox"/> analog	<input type="checkbox"/> digital
Poster	<input type="checkbox"/> analog	<input type="checkbox"/> digital
Internet-Präsentation		<input type="checkbox"/> digital
Erfassungsbogen	<input type="checkbox"/> analog	<input type="checkbox"/> digital
Datenträger (CD/DVD)		<input type="checkbox"/>

Dateiname: Bachelorarbeit_Maximilian_Rail-918311.docx

Anzahl Zeichen: 132348

Anzahl Wörter: 17115

Anzahl Seiten: 86

Arbeit angenommen:

Mainz, den

.....

(Datum)

.....

(Unterschrift)

© 2020 Maximilian Rail

Dieses Werk einschließlich seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtgesetzes ist ohne Zustimmung des Autors unzulässig und strafbar. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen sowie die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Aufgabe für die Bachelorarbeit Maximilian Rail

Thema: Baulandbereitstellung und Dorffinnenentwicklung durch Verfahren nach dem Flurbereinigungs-gesetz

Sachverhalt:

Der ländliche Raum steht im Hinblick auf den zu erwartenden demographischen Wandel vor großen Herausforderungen. Gerade die Dörfer als Lebens- und Arbeitsraum für die ländliche Bevölkerung müssen sich diesen Herausforderungen stellen. Die Entscheidungsträger sind gefordert, die zum großen Teil bereits bestehenden Dorfentwicklungskonzepte anzupassen oder neue Konzepte zu erstellen. Auch unter der Beachtung von vielfach sinkenden Einwohnerzahlen im ländlichen Raum ist die Bereitstellung von Flächen für Wohn- und Arbeitszwecke sowie für kommunale Planungen nach wie vor eine große Aufgabe. Dabei kommt, auch unter der Berücksichtigung des bundesweit immer noch sehr hohen Flächenverbrauchs, der Innenentwicklung gegenüber der Ausweisung von neuen Wohn- und Gewerbegebieten am Ortsrand eine erhöhte Bedeutung zu. [SCHUMANN, M. (2009)].



Abb. 1 und 2: Bauplatzsituation in der Hauptstraße in Dedenbach vor der Flurbereinigung (links) und nach der Flurbereinigung (rechts) [entnommen aus SCHUMANN, M. (2009)].

Erfahrungsgemäß sind eine Dorferneuerung und damit auch eine gezielte Dorffinnenentwicklung nicht ohne eine Unterstützung durch bodenordnerische Maßnahmen möglich. Alternativ oder zusätzlich zu den freiwilligen, auf privatrechtlicher Basis durchgeführten Umlegungen und den Bodenordnungsmaßnahmen, die nach dem Baugesetzbuch durchgeführt werden, bietet die Bodenordnung nach dem Flurbereinigungs-gesetz gerade im ländlichen Raum ein Instrumentarium, mit dem flexibel auf die unterschiedlichen Anforderungen reagiert werden kann. Für die bodenordnerische Umsetzung von Maßnahmen der Dorffinnenentwicklung kommen hierfür die Regelflurbereinigung nach § 1 FlurbG sowie das vereinfachte Flurbereinigungsverfahren nach § 86 FlurbG aufgrund ihrer gesetzlichen Zweckbestimmung in Frage. In § 37 FlurbG wird ausdrücklich ausgeführt, dass auch Flächen, für die ein Bebauungsplan besteht, in ein Flurbereinigungsverfahren mit einbezogen werden können: »(1) ... durch Bebauungspläne und ähnliche Planungen wird die Zuziehung der Ortslage zur Flurbereinigung nicht ausgeschlossen« [SCHUMANN, M. (2009)].

Grundsätzlich kann ein Flurstück einem Umlegungs- und einem Flurbereinigungsverfahren unterliegen (u. a. Urteil des BVerwG vom 23.4.1979 – VC68.77); aus verwaltungsökonomischen Gründen wird aber eine klare Trennung zwischen beiden Verfahren empfohlen. In Rheinland-Pfalz kann die Durchführung der Umlegung auch auf die Flurbereinigungsbehörde übertragen werden [SCHUMANN, M. (2009)].

In dieser Arbeit sollen die unterschiedlichen Vorgehensweisen einer Kleinstflurbereinigung zur Dorffinnenentwicklung, die Ausweisung von Bauland in ausgedehnten Flurbereinigungsverfahren, eine Baulandumlegung im Kontext mit einer Flurbereinigung und die Sonderbehandlung von Bauflächen durch Umlegung oder Flurbereinigung aufgezeigt und Empfehlungen für eine optimale Vorgehensweise im Vergleich zu einer Baulandumlegung nach dem BauGB aufgezeigt werden.

Aufgabe:

1. Die Herausforderungen der Baulandbereitstellung und Dorffinnenentwicklung im Hinblick auf die Auswirkungen des demographischen Wandels sind aufzuzeigen und zu diskutieren. Daraus sind konkrete Forschungsfragen für diese Arbeit abzuleiten.
2. Die Grundlagen der Bodenordnung nach dem Flurbereinigungsgesetz sind im Hinblick auf die Baulandbereitstellung und die Dorffinnenentwicklung zu erörtern. Zu der Untersuchung zählen vor allem die hier geltenden Rechtsgrundlagen, die zweckmäßige Verfahrensabgrenzung des Flurbereinigungsgebietes, die Möglichkeiten des Planungsrechtes für die Realisierung der Anlagen im Baugebiet, die rechtlichen Rahmenbedingungen für die Gestaltung der Baugrundstücke und die Verfahrensabläufe.
3. Anhand der Flurbereinigungsverfahren Oberstadtfeld-Dorf und Hergarten-Larscheid (DLR Eifel) sind die Möglichkeiten einer Baulandbereitstellung für eine zukunftsgerechte Dorffinnenentwicklung (jeweils mit Abriss bestehender Gebäude) zu dokumentieren und zu diskutieren.
4. Durch eine Befragung geeigneter Personen in den Ortsgemeinden Kalenborn und Eppenberg (bei Mayen) sind die Wirkungen der damaligen Bodenordnungsmaßnahmen in den Jahren 1970-1990 zur Ausweisung von Bauland innerhalb der Flurbereinigung Kalenborn-Eppenberg (DLR Westerwald-Osteifel – Standort Mayen) zu erfassen und zu bewerten.
5. Durch eine vereinfachte Nachuntersuchung der Baulandumlegung Pommern im Verbund mit dem Weinbergsflurbereinigungsverfahren Pommern sind die Vorgehensweisen und Ergebnisse der Baulandumlegung Pommern nach Übertragung der Befugnisse auf die Flurbereinigungsbehörde zu dokumentieren und zu diskutieren.
6. Für den bereits laufenden Baulandbereitstellungsprozess innerhalb des Flurbereinigungsverfahrens Ulmen (die Flächenabtretungen nach § 52 FlurbG an die Gemeinde sind weitgehend erfolgt) sind geeignete Vorgehensweisen vorzuschlagen. Es ist ein Vorschlag zu erarbeiten, wie der laufende Prozess optimal weitergeführt werden könnte.
7. Aus den Ergebnisse der dargestellten und diskutierten sehr unterschiedlichen Verfahrensweisen der Bodenordnung unter Ziffer 2) bis 6) sind Empfehlungen für die weitere Vorgehensweise bei der Baulandbereitstellung und Dorffinnenentwicklung im Zusammenhang mit Flurbereinigungsmaßnahmen abzuleiten und die Forschungsfragen zu beantworten.



Prof. Axel Lorig

Anlage zu Aufgabe 4: Lage der Baugebiete Kalenborn und Eppenberg

Zeitpunkt der Ausgabe der Arbeit:

02. Juni 2020

Zeitpunkt der Abgabe der Arbeit:

11. August 2020

Kurzzusammenfassung

Gegenstand der hier vorliegenden Arbeit ist das Aufzeigen von unterschiedlichen Vorgehensweisen bei der Baulandbereitstellung in einer Dorffinnenentwicklung, bei der Ausweisung von Bauland in ausgedehnten Flurbereinigungsverfahren, bei einer Baulandumlegung im Kontext der Flurbereinigung sowie die Sonderbehandlung von Bauflächen durch Umlegung oder Flurbereinigung. Des Weiteren werden die Herausforderungen der Baulandbereitstellung und Dorffinnenentwicklung im Hinblick auf die Auswirkungen des demografischen Wandels dargestellt. Anhand von mehreren praktischen Beispielen werden die Möglichkeiten der Baulandbereitstellung und Dorffinnenentwicklung im Rahmen einer Flurbereinigung erläutert und diskutiert. Zum Schluss gebe ich, im Vergleich zu einer klassischen Baulandumlegung nach den BauGB, handlungsempfehlungen für eine optimale Vorgehensweise einer Baulandbereitstellung im Rahmen einer Flurbereinigung.

Abstract Summary

The object of the present study is to show the different procedures for the provision of building land in an inner village development, for the designation of building land in extensive land consolidation procedures, for a reallocation of building land in the context of land consolidation as well as the special treatment of building land by reallocation or land consolidation. Furthermore, the challenges of the provision of building land and village development with regard to the effects of the demographic change are presented. On the basis of several practical examples, the possibilities for the provision of building land and village development within the framework of land consolidation are explained and discussed. Finally, I will give recommendations for an optimal procedure for the provision of building land within the framework of land consolidation, in comparison to the classic allocation of building land according to the BauGB.

Vorwort

Meine Bachelorarbeit mit dem Thema „Baulandbereitstellung und Dorffinnenentwicklung durch Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz“ ist in Zusammenarbeit mit dem Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum (DLR) Westerwald-Osteifel am Standort Mayen, dem DLR Eifel am Standort Bitburg, dem Ortsbürgermeister von Kalenborn, Werner Arenz, und dem Ortsbürgermeister von Eppenbergr, Klaus Braunschädel, entstanden. Für die Unterstützung während der Arbeit und für die zahlreichen Informationen danke ich. Insbesondere möchte ich mich auch bei Herrn Christoph Platen, Herrn Edgar Henkes und allen Bediensteten des DLR Westerwald-Osteifel in Simmern sowie des DLR Eifel in Bitburg bedanken, die mir tatkräftig zur Seite gestanden haben.

Da sich alle behandelten Verfahren in Rheinland-Pfalz befinden, bezieht sich diese Arbeit stets auf das Bundesland Rheinland-Pfalz.

Ich wünsche viel Spaß beim Lesen!

In der hier vorliegenden Bachelorarbeit wird sich aus Gründen der Lesbarkeit auf die Nennung der männlichen Form beschränkt. Selbstverständlich ist damit immer auch die weibliche Form eingeschlossen.

Erklärung

Hiermit erkläre ich, dass ich die vorliegende Bachelorarbeit

„Baulandbereitstellung und Dorffinnenentwicklung durch Verfahren nach dem
Flurbereinigungsgesetz“

selbständig, ohne fremde Hilfe angefertigt habe. Ich habe 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

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	1
Abbildungsverzeichnis.....	3
Abkürzungsverzeichnis.....	5
1. Einleitung.....	6
1.1 Herausforderungen	6
1.2 Forschungsfragen	9
2. Verfahren zur Baulandbereitstellung	10
2.1 Baulandumlegung.....	10
2.1.1 Rechtliche Grundlagen.....	11
2.1.2Verfahrensablauf	11
2.1.3 Finanzierung.....	13
2.2 Baulandbereitstellung in ausgedehnten Flurbereinigungsverfahren	15
2.2.1 Rechtliche Grundlagen.....	15
2.2.2 Verfahrensablauf.....	16
2.2.3 Unterschiede der Bodenordnungsverfahren.....	18
2.2.4 Finanzierung.....	20
2.3 Dorffinnenentwicklung	21
2.3.1 Planungs- und Aktivierungsprozesse	22
2.3.2 Rechtliche Grundlagen.....	23
2.3.3 Verfahrensablauf.....	24
3. Beispiele zur Dorffinnenentwicklung.....	26
3.1 Oberstadtfeld-Dorf	26
3.1.1 Ausgangssituation	27
3.1.2 Umsetzung	29
3.1.3 Ergebnis.....	32
3.2 Hergarten-Lascheid	34
3.2.1 Ausgangssituation	35
3.2.2 Umsetzung	37
3.2.3 Ergebnis.....	39
3.3 Vergleich der Verfahren	41
4. Beispiele zur Baulandbereitstellung in ausgedehnten Flurbereinigungsverfahren.....	43
4.1 Allgemeines	43
4.2 Ergebnis der Befragung in Kalenborn.....	44
4.3 Ergebnis der Befragung in Eppenbergl.....	46

4.4 Bewertung der Verfahren.....	48
5. Beispiele zur Baulandumlegung in der Flurbereinigung	50
5.1 Pommern	50
5.1.1 Umsetzung	51
5.1.2 Ergebnis.....	54
5.1.3 Bewertung des Baulandumlegungsverfahrens.....	56
5.2 Ulmen - Meiserich	59
5.2.1 Ausgangssituation der Baulandumlegung.....	60
5.2.2 Handlungsempfehlungen vereinfachte Baulandumlegung.....	61
5.2.3 Weitere Handlungsempfehlungen.....	64
6. Finale Handlungsempfehlungen.....	66
6.1 Handlungsempfehlungen Dorffinnenentwicklung	66
6.2 Handlungsempfehlungen Baulandbereitstellung in einem ausgedehnten Flurbereinigungsverfahren	68
6.3 Handlungsempfehlungen Baulandumlegung	70
7. Fazit	72
Quellen und Literaturverzeichnis.....	73
Anhang	75

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Bestandteile des Umlegungsvorteils [Quelle: Vorlesungsunterlagen Landmanagement Hochschule Mainz, Dipl.-Ing. Wagener, Frank]	13
Abbildung 2: Verfahrensgebiet Oberstadtfeld-Dorf [Quelle: DLR Eifel]	26
Abbildung 3: Plan Oberstadtfeld [Quelle: DIE Chance für das Dorf].....	27
Abbildung 4: Bereich der Dorfentwicklung Oberstadtfeld [Quelle: DLR Eifel]	28
Abbildung 5: Leerstände in der Gemeinde Oberstadtfeld [Quelle: DLR Eifel].....	28
Abbildung 6: erstes Innenentwicklungskonzept von Oberstadtfeld der Firma Plan Lenz [Quelle: DLR Eifel]	29
Abbildung 7: Flächenerwerb im Verfahrensgebiet [Quelle: DLR Eifel]	29
Abbildung 8: Straßenausführungsplan der Firma IBS [Quelle: DLR Eifel]	30
Abbildung 9: Bau der Straße in Oberstadtfeld [Quelle: DLR Eifel]	31
Abbildung 10: Luftbild neuer Bestand [Quelle: https://geodaten.naturschutz.rlp.de/].....	32
Abbildung 11: Vergleich alter Bestand (links) neuer Bestand (rechts) [Quelle: DLR Eifel]	33
Abbildung 12: Verfahrensgebiet Hargarten-Lascheid [Quelle: DLR Eifel].....	34
Abbildung 13: Leerstände in der Ortslage von Lascheid [Quelle: DLR Eifel].....	35
Abbildung 14: Historische Liegenschaftskarte aus dem Jahr 2008 [Quelle: Geoportal.rlp.de]	36
Abbildung 15: alter Bestand und Abriss der bestehenden Gebäude [Quelle: DLR Eifel]	37
Abbildung 16: neuer Bestand mit neuen Bauflächen (gelb und grün) [Quelle: DLR Eifel]	38
Abbildung 17: neu ausgewiesene Bauplätze im Dorffinneren nach Abriss der alten Gebäude [Quelle: DLR Eifel].....	39
Abbildung 18: Ortsgemeinde Kalenborn mit dem Baugebiet „In der Lehmkaul“ [Quelle Luftbild: https://geodaten.naturschutz.rlp.de/].....	44

Abbildung 19: Ortsgemeinde Eppenberg mit dem Baugebiet „Auf der Höh“ [Quelle Luftbild: https://geodaten.naturschutz.rlp.de/].....	46
Abbildung 20: Bebauungsplan „Im Brauweiler“ [Quelle: DLR Westerwald-Osteifel] ..	50
Abbildung 21: Ausschnitt aus der Wertermittlungskarte aus dem Jahr 2000 vom Flurbereinigungsverfahren Pommern [Quelle: DLR Westerwald- Osteifel].....	52
Abbildung 22: Umlegungsplan „Im Brauweiler“ [Quelle: DLR Westerwald- Osteifel].....	53
Abbildung 23: Luftbild neuer Bestand [Quelle: DLR Westerwald-Osteifel]	54
Abbildung 24: Vergleich alter Bestand (oben) neuer Bestand (unten) [Quelle: DLR Westerwald-Osteifel].....	55
Abbildung 25: Verfahrensgebiet Ulmen-Meiserich [Quelle: https://www.dlr.rlp.de]	59
Abbildung 26: Verfahrensgebiet der Baulandumlegung „Auf der Hahnwiese II“ [Quelle: DLR Westerwald-Osteifel].....	60
Abbildung 27: Bebauungsplan „Auf der Hahnwiese II“ [Quelle: DLR Westerwald- Osteifel].....	61

Abkürzungsverzeichnis

ADD	Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion
BauGB	Baugesetzbuch
DLR	Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum
FlurbG	Flurbereinigungsgesetz
GAK	Gemeinschaftsaufgabe Agrarstruktur und Küstenschutz
ILE	integrierte ländliche Entwicklung
LAG	Lokale Aktionsgruppe
LEADER	<i>Liaison entre actions de développement de l'économie rurale</i> (Verbindung zwischen Aktionen zur Entwicklung der ländlichen Wirtschaft)
LVerGeo	Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation
RiBodO	Richtlinien zur Bearbeitung von Umlegungsverfahren nach dem Baugesetzbuch
VV-Dorf	Verwaltungsvorschrift Förderung der Dorferneuerung
VV-ILE	Verwaltungsvorschrift Förderung der integrierten ländlichen Entwicklung
VwVfG	Verwaltungsverfahrensgesetz

1. Einleitung

Wir werden weniger, älter und bunter. Diese drei Punkte fassen die Aspekte des demografischen Wandels zusammen. Die niedrigen Geburtenraten, die steigende Lebenserwartung und der Umstand, dass trotz steigender Zuwanderung die Bevölkerung in Deutschland schrumpft, hat Auswirkungen auf die Politik und auf viele Bereiche unseres Lebens. Der altersstrukturelle Aufbau der Bevölkerung ist bereits heute für viele Städte und Gemeinden eine große Herausforderung und diese Veränderung wird sich in vielen Gebietskörperschaften in Zukunft weiter verstärken.

Die Auswirkungen des demografischen Wandels berühren die Zukunft unserer Städte und Gemeinden. Vor allem der ländliche Raum ist stark vom Wandel der Bevölkerungsstruktur betroffen.

1.1 Herausforderungen

Der Bevölkerungsumschwung in den kommunalen Gebietskörperschaften zeigt in vielen Bereichen des Planens und des Bauens Folgen. Zunächst werde ich die Herausforderungen für diese Bereiche im Hinblick auf den demografischen Wandel aufzeigen und diskutieren.

In Rheinland-Pfalz werden täglich ca. 7000 Quadratmeter für neue Siedlungs- und Verkehrsflächen in Anspruch genommen.¹ Aufgrund des anhaltenden Bevölkerungsrückgangs kann aber heute nicht mehr das Wachstum im Mittelpunkt stehen. Der ländliche Raum weist zwar einen geringen Siedlungsflächenanteil auf, aber trotzdem ist dort der höchste Zuwachs an Siedlungs- und Verkehrsflächen zu verzeichnen.² In Zukunft geht es eher um den Erhalt, die Sicherung und die Verbesserung der Funktionsfähigkeit von Siedlungen.

¹ https://www.statistik.rlp.de/no_cache/de/gesellschaft-staat/bevoelkerung-und-gebiet/pressemitteilungen/einzelansicht/news/detail/News/2050/ (Stand: 23.04.2020)

² Kötter und Thiemann (2016): Seite 12

Um die Funktionsfähigkeit von Städten und Gemeinden zu erhalten, bedarf es aber auch eines ausreichenden Arbeitsplatzangebotes. Aber gerade Arbeitsplätze fehlen auf dem Land. Bildungseinrichtungen und Ausbildungsplätze entstehen in den Ballungsgebieten.³ Die Folge: Viel junge Menschen verlassen das Dorf, in dem sie aufgewachsen sind, und ziehen in dichtbesiedelte Gebiete. Dies hat Folgen für den Fortbestand von Dörfern. In den historischen Dorfkernen stehen oftmals das Ortsbild prägende Wohn- und Wirtschaftsgebäude leer, Schulen und Kindergärten werden nicht mehr gebraucht und Neubauten entstehen überwiegend am Ortsrand. In manchen strukturschwachen Gebieten sind auch die Neubaugebiete vom Leerstand betroffen. Die Leerstände stellen für die Hauseigentümer ein Problem dar. Das Gebäude verliert aufgrund fehlender Instandhaltung an Wert und zusätzlich entstehen für die Hauseigentümer aufgrund von fehlenden Mieteinnahmen finanzielle Einbußen.⁴

Junge Menschen leben heute vorwiegend in Singlehaushalten mit hohem Anspruch an Platz, Komfort, Energieeffizienz und technischer Ausstattung des Wohnraums. Selbst wenn die jungen Menschen bereit wären, sich im Ortskern anzusiedeln, entsprechen die dort angebotenen Altbauwohnungen nicht mehr ihren Bedürfnissen.

Des Weiteren geht die Nachfrage nach Handel und Dienstleistungen in den ländlichen Regionen stark zurück. Die erhöhte Mobilität führt die Menschen zum Einkaufen in die Städte. Deshalb ziehen sich Handel und Dienstleistungsunternehmen zunehmend aus den ländlichen Räumen zurück. Aufgrund dieser Entwicklung ist bereits heute in vielen ländlichen Regionen die Versorgung mit Waren und Dienstleistungen nicht mehr gewährleistet. Hinzu kommt die deutlich geringere Auslastung der Infrastruktur wie Straßen, Wasser, Energie, sowie der Müll- und Abwasserentsorgung. Wegen der geringeren Auslastungen werden die Kosten für diese Infrastrukturen auf den Schultern weniger Personen verteilt. Aus diesen Gründen ziehen nicht nur junge Leute aus den Dörfern weg, sondern auch ältere Bewohner verlassen aufgrund der unzureichenden und teuren Versorgungssituationen und zunehmender Vereinsamung diese strukturschwachen ländlichen Regionen.

³ Osthoff, F. (1967): Seite 10

⁴ Dorfumbau: Dörfer entstehen im Kopf! (2014): Seite 45

Diese Entwicklung schädigt historische Siedlungsstrukturen. Für viele Gemeinden ist die Bereitstellung von Bauland am Ortsrand das „Allheilmittel“ gegen den Bevölkerungsrückgang. Diese Dörfer hoffen, dass durch Ausweisung von Neubaugebieten junge Familien im Dorf bleiben bzw. in das Dorf zurückkehren. Diesem Wachstumsprozess am Dorfrand steht aber ein Gebäudeleerstand im Ortskern gegenüber.⁵ So entsteht ein Ungleichgewicht zwischen den Neubaugebieten am Ortsrand und verlassenen, strukturschwachen Ortskernen. Zersiedlung und negative Veränderung des Landschaftsbildes sind die Folge. In Dörfern an den Entwicklungsachsen, die von der starken Suburbanisierung profitieren, ziehen Neubaugebiete am Ortsrand zudem die Ansiedlung von Einkaufszentren nach sich, was wiederum die Kaufkraft von bestehenden Einzelhandelsgeschäften im Ortskern abzieht und dort zu weiterem Leerstand führt.

⁵ Empfehlungen für die Dorfflurbereinigung in Rheinland-Pfalz: Seite 2

1.2 Forschungsfragen

Die ausbildungs- und arbeitsplatzbedingte Abwanderung der Bevölkerung aus dem ländlichen Raum, der daraus resultierende Leerstand von Gebäuden und die Probleme in der Daseinsvorsorge gehören zu den größten Herausforderungen, die der demografische Wandel mit sich bringt. Für eine gesunde Entwicklung des ländlichen Raumes ist es wichtig, sich diesen Herausforderungen entgegenzustellen und die Bereiche Planen und Bauen diesen Herausforderungen anzupassen.

In dieser Arbeit werde ich anhand von praktischen Beispielen unterschiedliche Vorgehensweisen zur Baulandbereitstellung betrachten und diskutieren sowie Empfehlungen für eine optimale Vorgehensweise aufzeigen. Anhand der oben aufgeführten Herausforderungen ergeben sich folgende Forschungsfragen:

1. Welche Chancen und Möglichkeiten bietet die Flurbereinigung heute für die Baulandbereitstellung?
2. Welche Auswirkungen hat der demografische Wandel auf die Baustrukturen und auf das Bauland?
3. Welche Möglichkeiten bietet die Baulandbereitstellung und die Dorffinnenentwicklung, um den Nachteilen entgegenzuwirken, die der demografische Wandel derzeit auf den ländlichen Raum hat.
4. Welche Vor- und Nachteile haben die Möglichkeiten der Baulandbereitstellung nach dem FlurbG gegenüber der Baulandumlegung nach dem BauGB und welche Vorteile ergeben sich, wenn man die Baulandumlegung mit der Flurbereinigung kombiniert?

2. Verfahren zur Baulandbereitstellung

Oft sind viele Grundstücke nach ihrer Lage, Form und Größe nicht für die bauliche Nutzung geeignet. Um ein Grundstück so zu gestalten, dass es bebaubar wird, bedarf es eines Bodenordnungsverfahrens. Bei den Bodenordnungsverfahren unterscheidet man zwischen privaten und hoheitlichen Verfahren. Die vorliegende Bachelorarbeit befasst sich mit den hoheitlichen Verfahren der Baulandbereitstellung.

Im folgenden Kapitel werden Verfahren vorgestellt, die es ermöglichen, Bauland im Rahmen eines Flurbereinigungsverfahrens auszuweisen.

2.1 Baulandumlegung

Die Baulandumlegung ist die häufigste Form eines hoheitlichen Verfahrens zur Baulandbereitstellung. Es handelt sich dabei um ein gesetzlich geregeltes Grundstückstauschverfahren, um unbebaute oder bebaute Grundstücke so umzugestalten, dass eine geplante bauliche Nutzung erfolgen kann.⁶

Eine Umlegung erfolgt größtenteils auf der Grundlage eines Bebauungsplans (§ 30 BauGB). Sie kann allerdings auch innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils ohne Vorliegen eines Bebauungsplans (§ 34 BauGB) oder während der Aufstellung des Bebauungsplans (§ 33 BauGB) durchgeführt werden.

Das Prinzip der Baulandumlegung bedeutet, dass alle Grundstücke im Umlegungsgebiet rechnerisch vereinigt werden. Flächen, die als örtliche Verkehrsflächen oder Grünanlagen dienen sollen, werden von diesen Flächen im Vorfeld anteilig abgezogen. Die verbleibenden Flächen werden den Eigentümern, entsprechend dem ihnen zustehenden Anteil, als zweckmäßig gestaltete, bebauungsfähige Grundstücke zugeteilt.⁷

⁶ Bodenordnung durch Umlegung nach §§ 45 -79 BauGB (2018): Seite 3

⁷ Siehe Fußnote 6

2.1.1 Rechtliche Grundlagen

Die Baulandumlegung ist im Baugesetzbuch (BauGB) geregelt. In den §§ 45 – 79 BauGB sind der Ablauf und die Besonderheiten des Baulandumlegungsverfahrens beschrieben. In Bezug auf die Bodenordnung wird in Rheinland-Pfalz das BauGB durch die „Richtlinien zur Bearbeitung von Umlegungsverfahren nach dem Baugesetzbuch“ (RiBodO) in der Fassung vom Februar 2020 ausgeführt. Diese Richtlinie ist eine Konkretisierung der Regelungen bezüglich der Baulandumlegung im BauGB. Die RiBodO dient der Vereinheitlichung und Vereinfachung der Arbeiten bei der Baulandumlegung.

Nach Nr. 1.3 RiBodO ist zunächst zu prüfen, ob eine Baulandumlegung nach den BauGB zulässig ist. Die Zulässigkeit ist nach fünf Kriterien zu beurteilen. Zunächst muss eine Umlegung privatnützig sein. So muss die Bodenordnung dem Ausgleich privater Interessen dienen. Die Erforderlichkeit und Zweckmäßigkeit der Bodenordnung nach dem BauGB müssen ebenfalls gewährleistet sein. Des Weiteren darf das Grundeigentum in seiner Substanz grundsätzlich nicht vermindert und die gemeinschaftlichen Flächen sollen von allen Teilnehmern im Umlegungsverfahren anteilig aufgebracht werden (RiBodO Nr. 1.3.5).

Nach § 46 Abs. 1 BauGB ist die Umlegung von der Gemeinde in eigener Verantwortung einzuleiten und durchzuführen. Jedoch kann die Gemeinde die Befugnisse zur Durchführung auf einen Umlegungsausschuss oder eine andere geeignete Behörde übertragen, wie zum Beispiel auf die Flurbereinigungsbehörde, die dann zur Umlegungsstelle wird (§ 46 Abs. 4 BauGB).

In den §§ 80 – 84 BauGB ist die vereinfachte Umlegung geregelt. Dabei handelt es sich um eine Form der Baulandumlegung, bei welcher Grundstücke, die sich in enger Nachbarschaft befinden, untereinander getauscht werden, sodass eine Bebauung gewährleistet werden kann oder die bauliche Nutzbarkeit verbessert wird.⁸

2.1.2 Verfahrensablauf

Wie oben bereits dargestellt, ist der konkrete Ablauf der Bodenordnung im BauGB festgelegt, d.h. das BauGB liefert die Rahmenbedingungen für die Bodenordnung. Der

⁸ Bodenordnung durch Umlegung nach §§ 45 -79 BauGB (2018): Seite 2

jeweilige Ablauf einer einzelnen Bodenordnung nach dem Baugesetzbuch, wie auch der Ablauf einer Flurbereinigung, ist sehr komplex und individuell, da sie von vielen verschiedenen Faktoren abhängig ist, wie den beteiligten Eigentümern, den Verhältnissen der Örtlichkeit sowie den Einstellungen und Finanzmitteln der Gemeinde.⁹

Die Baulandumlegung beginnt mit der Anordnung der Umlegung. Sie erfolgt durch die Gemeinde, wenn und sobald eine Baulandumlegung erforderlich ist (§ 46 Abs. 1 BauGB). Mit dieser Anordnung wird die Umlegungsstelle gebildet. Überträgt die Gemeinde die Befugnisse zur Durchführung der Umlegung an den Umlegungsausschuss oder an eine andere geeignete Behörde, wie zum Beispiel auf das Katasteramt oder auf die Flurbereinigungsbehörde, werden diese zur Umlegungsstelle (§ 46 Abs. 4 BauGB). Anschließend werden die Eigentümer der Grundstücke in einer Anhörung über die Grundzüge, den Verfahrensablauf und die Rechtsgrundlagen der Umlegung informiert (§ 47 BauGB). Dabei ist den Eigentümern Gelegenheit zu geben, sich zum anstehenden Umlegungsverfahren zu äußern. Nach Anhörung der Eigentümer wird die Umlegung durch einen Beschluss der Umlegungsstelle eingeleitet (§ 47 BauGB). Dabei handelt es sich um einen Verwaltungsakt nach § 35 VwVfG. Anschließend wird die Verfahrensgrenze ermittelt, Bestandskarte und Bestandsverzeichnis werden aufgestellt und der Entwurf für den Umlegungsplan wird vorbereitet. Vor der Aufstellung des Umlegungsplans, welcher ebenfalls ein Verwaltungsakt ist, sind alle beabsichtigten tatsächlichen und rechtlichen Änderungen und Festsetzungen mit den Eigentümern zu erörtern (§ 66 Abs. 1 BauGB). Bei dieser Erörterung, die in der Regel im Rahmen persönlicher Einzelgespräche stattfindet, können die Umlegungsbeteiligten ihre Wünsche und Anregungen vorbringen. Nach dieser Erörterung werden unter Abwägung der Interessen aller Umlegungsbeteiligten die endgültigen Regelungen festgelegt und der Umlegungsplan von der Umlegungsstelle durch Beschluss aufgestellt (§ 66 BauGB). Die Umlegungsstelle hat den Beschluss über die Aufstellung des Umlegungsplans in der Gemeinde ortsüblich bekannt zu machen. Sind keine Widersprüche gegen den Umlegungsplan eingelegt oder wurden die bestehenden Widersprüche behandelt, hat die Umlegungsstelle ortsüblich bekannt zu machen, zu welchem Zeitpunkt der

⁹ Dr. Deußen, D.: Abteilungsleiter 4, Katasteramt Osteifel-Hunsrück

Umlegungsplan unanfechtbar geworden ist (§ 76 BauGB). Dies ist ein eigenständiger Verwaltungsakt. Mit Rechtsbehelfen gegen die Bekanntmachung kann in diesem Fall nur der maßgebende Zeitpunkt der Unanfechtbarkeit angefochten werden (Nr. 11.9.2 RiBodO). Erst mit dem Inkrafttreten der Unanfechtbarkeit des Umlegungsplans wird der bisherige Rechtszustand durch den im Umlegungsplan vorgesehenen neuen Rechtszustand ersetzt. Die Eigentümer werden in ihre neuen Grundstücke eingewiesen, die Geldleistungen werden fällig und es erfolgt die Berichtigung der öffentlichen Bücher (§ 72 BauGB).

Der Ablauf der vereinfachten Baulandumlegung nach §§ 80 – 84 BauGB, bei der die Form benachbarter oder in enger Nachbarschaft liegender Grundstücke oder Grundstücksteile geändert wird, ist ähnlich dem zuvor genannten Ablauf. Nur ist die Anzahl der Verwaltungsakte deutlich geringer. Dies vereinfacht das Verfahren erheblich. So besteht das gesamte Verfahren nur aus zwei Verwaltungsakten. Der erste Verwaltungsakt ist der Beschluss über die vereinfachte Umlegung (§ 82 BauGB). Dieser ist gleichzusetzen mit dem Beschluss des Umlegungsplans (§ 66 BauGB). Der zweite Verwaltungsakt ist der Beschluss über das Inkrafttreten des Beschlusses der vereinfachten Umlegung (§ 83 Abs. 1 BauGB). Daraufhin folgt die finanzielle Abwicklung des Umlegungsverfahrens und die Berichtigung der öffentlichen Bücher (§ 84 BauGB).

2.1.3 Finanzierung

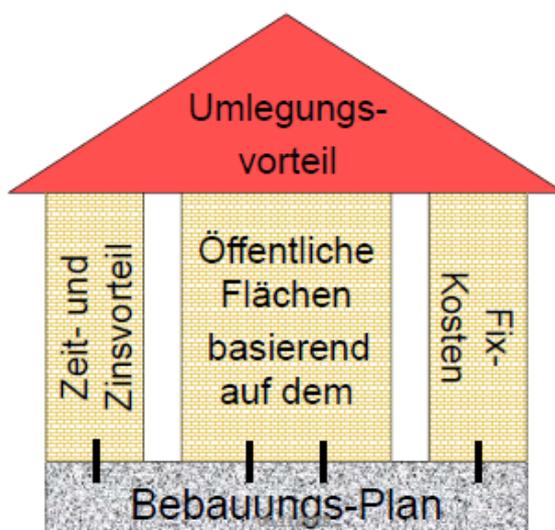


Abbildung 1: Bestandteile des Umlegungsvorteils
[Quelle: Vorlesungsunterlagen Landmanagement Hochschule Mainz, Dipl.-Ing. Wagener, Frank]

Die Baulandumlegung finanziert sich über den Umlegungsvorteil der Eigentümer, der an die Gemeinde abzuführen ist (§§ 57, 58 Abs. 1 BauGB). Der Umlegungsvorteil besteht darin, dass die Eigentümer in relativ kurzer Zeit bebaubare Grundstücke erhalten, von denen keine weiteren Erschließungs- und Ausgleichsflächen abgezogen werden. Bereits nach § 55 Abs. 2 BauGB hat aus der

Umlegungsmasse vorweg ein Abzug für Flächen zu erfolgen, die die Gemeinde unentgeltlich für örtliche, d.h. den Bedürfnissen der Bewohner des Umlegungsgebiets dienenden, Verkehrs- und Grünflächen sowie Ausgleichsflächen nach § 1a BauGB zur Verfügung stellt. Weitere Vorteile ergeben sich dadurch, dass für die Eigentümer keine Vermessungs-, Grundbuch- und Notarkosten sowie in der Regel keine Grunderwerbssteuern anfallen.¹⁰

Wie der Umlegungsvorteil abgeschöpft wird, ist von der Art des Verteilungsmaßstabes zur Berechnung des zustehenden Sollanspruchs der Eigentümer abhängig. Die zustehenden Anteile sind entweder nach dem Verhältnis der Flächen oder dem Verhältnis der Werte, in dem die früheren Grundstücke vor der Umlegung zueinandergestanden haben, zu verteilen (§ 56 BauGB).¹¹

Eine Verteilung nach Fläche kommt hauptsächlich in Gebieten zur Anwendung, in denen die einbezogenen Grundstücke etwa gleiche Bodenwerte haben. Dabei ist ein Flächenbeitrag in einem solchen Umfang abzuziehen, dass die Vorteile ausgeglichen werden, die durch die Umlegung entstanden sind.

Bei der Wertumlegung (§ 57 BauGB) werden die oft sehr unterschiedlichen Wertverhältnisse innerhalb des Gebietes der Baulandumlegung berücksichtigt. Dabei werden die Bodenwerte vor der Umlegung als Einwurfswert und die Werte der durch die Umlegung gebildeten Baugrundstücke als Zuteilungswert angesehen. Der Wert des Zuteilungsgrundstücks liegt in der Regel höher als der Wert des Einwurfsgrundstücks, da die neuen Grundstücke besser und höherwertiger nutzbar sind. Die Differenz der beiden Werte ist schließlich der Umlegungsvorteil, der an die Gemeinde auszugleichen ist.¹²

¹⁰ Leitfaden zu Bodenordnungs- und Erschließungsmaßnahmen sowie deren Finanzierung (2019): Seite 5

¹¹ Bodenordnung durch Umlegung nach §§ 45 -79 BauGB (2018): Seite 3

¹² Siehe Fußnote 11

2.2 Baulandbereitstellung in ausgedehnten Flurbereinigungsverfahren

Unter Flurbereinigung versteht man die Neuordnung von ländlichem Grundbesitz zur Verbesserung der Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Land- und Forstwirtschaft sowie zur Förderung der allgemeinen Landeskultur und Landentwicklung (§ 1 FlurbG). Jedoch gibt es ähnlich wie bei der Baulandumlegung die Möglichkeit, in einem ausgedehnten Flurbereinigungsverfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz Bauland bereitzustellen. Bei einer Flurbereinigung können auch bodenordnerische Maßnahmen innerhalb der bebauten Ortslage durchgeführt werden. Das Flurbereinigungsgesetz bietet hierzu die Instrumente, öffentliche Anlagen zu planen und Grundstücke neu zu ordnen und zuzuteilen.¹³ In diesem Kapitel werden die Rechtsgrundlagen und der Verfahrensablauf des Prozesses der Baulandbereitstellung in einem ausgedehnten Flurbereinigungsverfahren erläutert.

2.2.1 Rechtliche Grundlagen

Das wichtigste Ziel der Flurbereinigung ist die „*Förderung der [...] Landentwicklung*“ (vgl. § 1 FlurbG). Nach der Novellierung des Flurbereinigungsgesetzes 1976 wurde dieses Ziel neu eingeführt. Teil dieses Zieles sind Maßnahmen der Bodenordnung in bebauten Ortslagen¹⁴.

Im Flurbereinigungsgesetz werden verschiedene Verfahrensarten zur Verfügung gestellt. Für die bodenordnerischen Maßnahmen innerhalb der bebauten Ortslage sieht das Flurbereinigungsgesetz die Möglichkeit der Regelflurbereinigung nach § 1 FlurbG vor.

Durch eine weitere Ergänzung des Flurbereinigungsgesetzes wurde im Jahr 1994 das vereinfachte Flurbereinigungsverfahren eingeführt. Nach § 86 Abs. 1 Nr. 1 FlurbG kann das vereinfachte Flurbereinigungsverfahren u.a. eingeleitet werden, um Maßnahmen der Siedlungsverbesserung und der Dorferneuerung sowie städtebaulicher Maßnahmen zu ermöglichen und auszuführen.

¹³ Schumann, M. (2009): Seite 287

¹⁴ Schumann, M. (2009): Seite 288

In § 37 Abs. 1 FlurbG werden die Gestaltungsrichtlinien für ein Flurbereinigungsverfahren festgelegt. Dabei wird auch die Flexibilität eines Flurbereinigungsverfahrens in der Ortslage behandelt. So können nach dieser Vorschrift Flächen, für die ein Bebauungsplan existiert, zu einem Flurbereinigungsverfahren zugezogen werden. Damit können Bebauungspläne nicht nur durch eine Baulandumlegung bodenordnerisch umgesetzt werden, sondern ebenso durch eine Flurbereinigung. Dies bietet in einem ausgedehnten Flurbereinigungsverfahren Vorteile, die ich später in diesem Kapitel besprechen werde.

Ein weiterer wichtiger Punkt ist die Abgrenzung des Flurbereinigungsgebiets. In § 7 Abs. 1 FlurbG werden die Bestimmungen dieser Abgrenzung erläutert. Dabei ist die Abgrenzung des Flurbereinigungsgebiets so zu wählen, dass der Zweck der Flurbereinigung möglichst vollkommen erreicht wird. So darf sich das Flurbereinigungsgebiet bei einem Verfahren, welches aus Gründen der Dorferneuerung oder aus städtebaulichen Gründen eingeleitet wird, nur über die Ortslage oder Teile der Ortslage erstrecken. Falls jedoch weitere Verfahrensziele zum Tragen kommen, kann das Verfahrensgebiet größer ausfallen. Ein großräumiges Verfahrensgebiet ermöglicht eine vielfältigere Gestaltungsmöglichkeit der neuen Grundstücke.¹⁵ Im Laufe dieser Bachelorarbeit werden mehrere Beispiele aufgezeigt, bei welchen aufgrund der vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten das Flurbereinigungsverfahren in der Ortslage sehr vereinfacht wurde.

2.2.2 Verfahrensablauf

Nach einem Anhörungstermin der betroffenen Eigentümer (§ 5 Abs. 1 FlurbG) ordnet das zuständige Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum (DLR) das Flurbereinigungsverfahren an (§ 4 FlurbG).¹⁶ Mit dem Anordnungsbeschluss entsteht eine Teilnehmergemeinschaft, die aus allen Eigentümern und Erbbauberechtigten der Flurstücke innerhalb des Verfahrens besteht. Diese Teilnehmergemeinschaft wählt einen Vorstand (§ 21 FlurbG), der die Interessen der Teilnehmer vertritt. Da die Teilnehmerge-

¹⁵ Schumann, M. (2009): Seite 288

¹⁶ Ministerialrat a.D. Prof. Lorig, A.: Vorlesungsskript Hochschule Mainz, Kapitel 4

meinschaft der Träger der Flurbereinigung ist, ist sie auch für den Ausbau der gemeinschaftlichen Anlagen und die Geldzahlungen verantwortlich¹⁷.

Anschließend erfolgt die Aufstellung eines Plans über die gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen in der Flurbereinigung nach § 41 Abs. 1 FlurbG (auch Wege- und Gewässerplan genannt). Bei der Planung eines Neubaugebiets im Rahmen einer Flurbereinigung erfolgt die Planung meist über den Bebauungsplan und nicht über den Plan nach § 41 FlurbG.¹⁸

Wie bei der Baulandumlegung ist die Wertermittlung ein wichtiger Teil des Flurbereinigungsverfahrens. Sie richtet sich nach den §§ 27 – 32 FlurbG. Bei Bauflächen wird die Wertermittlung aber nicht wie bei landwirtschaftlichen Flächen von landwirtschaftlichen Sachverständigen durchgeführt (§ 31 Abs. 1 FlurbG), sondern erfolgt auf Grundlage des Verkehrswertes des Baulandes und der baulichen Anlagen (§ 29 Abs. 1 FlurbG). Die Bekanntgabe der Wertermittlung erfolgt in einem Anhörungstermin mit den Beteiligten (§ 32 FlurbG).¹⁹

Anschließend erfolgt die Vermessung der Verfahrensgebietes und die Aufmessung der neuen Flurstücksgrenzen. Wenn die landwirtschaftlichen Flurstücke und die neuen bebaubaren Grundstücke in der Ortslage feststehen, werden die Wünsche der Eigentümer bezüglich der Neueinteilung der Grundstücke in einem Planwunschtermin (§ 57 FlurbG) erörtert. Daraufhin folgt die Berechnung der Landabfindung aus der Wertermittlung und der Zuteilungsberechnung.

Im Flurbereinigungsplan werden die Ergebnisse der Neuzuteilung zusammengefasst (§ 58 FlurbG). In ihm ist auch der Plan nach § 41 FlurbG mit aufzunehmen. Ebenso müssen die gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen sowie die alten Flurstücke in diesem Plan enthalten sein (§ 58 Abs. 1 FlurbG). Der Flurbereinigungsplan muss anschließend von der Oberen Flurbereinigungsbehörde, der Aufsichts- und Dienstleis-

¹⁷ Ministerialrat a.D. Prof. Lorig, A.: Vorlesungsskript Hochschule Mainz, Kapitel 5

¹⁸ Ministerialrat a.D. Prof. Lorig, A.

¹⁹ Ministerialrat a.D. Prof. Lorig, A.: Vorlesungsskript Hochschule Mainz, Kapitel 4

tungsdirektion (ADD) genehmigt werden. Danach ist der Flurbereinigungsplan den Beteiligten förmlich bekannt zu geben (§ 59 Abs. 1 FlurbG).²⁰

Sobald der Flurbereinigungsplan unanfechtbar geworden ist, kann er in Kraft gesetzt werden. Dies erfolgt durch eine Ausführungsanordnung (§ 61 FlurbG) der Flurbereinigungsbehörde, dem DLR. Mit der Ausführungsanordnung tritt der im Flurbereinigungsplan vorgesehene Rechtszustand an die Stelle des bisherigen Rechtszustands. Ab diesem Zeitpunkt werden die Angaben des Liegenschaftskatasters und des Grundbuchs unwirksam und müssen entsprechend des neuen Rechtszustandes berichtigt werden.

Wenn die Berichtigung der öffentlichen Bücher abgeschlossen ist, erfolgt die Schlussfeststellung mit der das Flurbereinigungsverfahren beendet ist (§ 149 FlurbG).²¹

2.2.3 Unterschiede der Bodenordnungsverfahren

Neben der gesetzlichen Grundlage und dem Verfahrensablauf gibt es noch weitere Unterschiede zwischen einem Baulandbereitstellungsprozess in einem ausgedehnten Flurbereinigungsverfahren und einer Baulandumlegung nach dem BauGB.

Ein wesentlicher Unterschied sind die bau- und planungsrechtlichen Genehmigungen. Während bei der Baulandumlegung das Bau- und das Planungsrecht durch einen Bebauungsplan (§ 30 BauGB) oder die Lage des Planungsgebietes im Innenbereich (§ 34 BauGB) gesichert wird, bietet das Flurbereinigungsgesetz zusätzlich noch eine weitere Möglichkeit. Im Flurbereinigungsverfahren kann das Baurecht über das Planfeststellungsverfahren nach § 41 Abs. 3 FlurbG gesichert werden. Dafür wird ein Wege- und Gewässerplan (§ 41 Abs. 1 FlurbG) aufgestellt. Die Aufstellung erfolgt in Abstimmung zwischen dem DLR und der Teilnehmergeinschaft bzw. wenn die Ortslage mit in das Flurbereinigungsverfahren einbezogen ist, mit der Ortsgemeinde. Dieser Plan wird von der oberen Flurbereinigungsbehörde planfestgestellt (§ 41 Abs. 3 FlurbG). Diese Vorgehensweise hat im Vergleich zur Baulandumlegung den Vorteil, dass das Bau- und Planungsrecht und die bodenordnerische Umsetzung in der Hand

²⁰ Ministerialrat a.D. Prof. Lorig, A.: Vorlesungsskript Hochschule Mainz, Kapitel 4

²¹ Siehe Fußnote 20

der Flurbereinigungsbehörde liegen.²² Jedoch sollten durch diese Vorgehensweise keine kompletten Erschließungsstraßen in einem Baugebiet geplant werden sondern nur Straßen, die einen Nutzen für die Flurbereinigung haben. Eine Erschließungsstraße darf in einem Flurbereinigungsverfahren nicht bezuschusst werden (Nr. 1.5 Förderung der integrierten ländlichen Entwicklung VV-ILE). Des Weiteren fehlt bei der Aufstellung eines Plans nach § 41 FlurbG die Beteiligung der privaten Eigentümer, die bei einem Bebauungsplanverfahren essenziell ist.²³ Denn durch die Beteiligung der Öffentlichkeit können im Vorfeld weitere konkrete Planinhalte ausgearbeitet werden, um so mögliche Widersprüche schon im Vorfeld zu verhindern. Ferner wird den Eigentümern durch die Beteiligung im Bau- und Planungsverfahren die private Betroffenheit des Verfahrens verdeutlicht. Dies alles fehlt bei der Aufstellung eines Wege- und Gewässerplans. Erst mit der Bekanntgabe des Flurbereinigungsplanes wird der Wege- und Gewässerplan der Öffentlichkeit zugänglich gemacht.

Wie oben bereits angesprochen, ist die Flexibilität eines Flurbereinigungsverfahrens ein großer Vorteil gegenüber der Baulandumlegung. Denn die Flexibilität der Abgrenzung eines Flurbereinigungsverfahrens ermöglicht einen großen Gestaltungsspielraum. So kann in einem Flurbereinigungsverfahren ein Tausch mit Flächen an einer anderen Stelle erfolgen, oder Landwirte, die kein Interesse an einem Bauplatz haben, können mit land- und forstwirtschaftlichen Flächen abgefunden werden. Beispiele solcher vielfältiger Möglichkeiten werden in den folgenden Kapiteln aufgezeigt. Die Baulandumlegung beschränkt sich nur auf die Flächen, für die ein Bebauungsplan vorhanden ist, oder auf Flächen im Innenbereich und ist deshalb in ihren bodenordnerischen Möglichkeiten, im Vergleich zu einer Baulandbereitstellung in einem Flurbereinigungsverfahren, weniger umfassend. Bei der Baulandumlegung können Eigentümer zwar auch mit Grundeigentum außerhalb des Verfahrens abgefunden werden (§ 59 Abs. 4 BauGB), jedoch stehen weniger Ersatzgrundstücke zur Verfügung als in einem Flurbereinigungsverfahren.²⁴

²² Schumann, M. (2009): Seite 288

²³ Ministerialrat a.D. Prof. Lorig, A.

²⁴ Schumann, M. (2009): Seite 289

Ein weiterer wesentlicher Unterschied ist die Landabfindung nach § 44 Abs. 1 FlurbG. Bei einem Flurbereinigungsverfahren hat jeder Teilnehmer das Recht auf Zuteilung von Land entsprechend der Höhe seines Abfindungsanspruchs. Im Baugesetzbuch hingegen steht die Zuteilung von bebaubaren Grundstücken im Vordergrund (§ 45 BauGB). So werden bei einer Baulandumlegung Eigentümer, die keinen ausreichenden Sollanspruch auf einen Bauplatz haben, mit Geld abgefunden. Dies ist bei einer Flurbereinigung nur mit Zustimmung des Eigentümers möglich. Besteht der Eigentümer aber auf eine Landabfindung, so muss ihm Land zugeteilt werden. Dies hat den großen Nachteil, dass bei der Flurbereinigung nicht bebaubare Grundstücke entstehen können.²⁵

2.2.4 Finanzierung

Wie im Abschnitt 2.1.4 beschrieben, finanziert sich die Baulandumlegung durch den Umlegungsvorteil der einzelnen Eigentümer. Dabei wird die maßnahmenbedingte Bodenwertsteigerung über den Umlegungsvorteil abgeschöpft. Bei der Flurbereinigung ist dies anders. Das Flurbereinigungsgesetz unterscheidet Verfahrenskosten und Ausführungskosten.

Verfahrenskosten sind die Kosten der Behördenorganisation, welche das Land trägt (§ 104 FlurbG). Diese umfassen alle Kosten, die aus der Einrichtung der Flurbereinigungsbehörde und aus dem behördlichen Verfahren zur Durchführung der Flurbereinigung entstehen. Dazu gehören zum Beispiel planerische und vermessungstechnische Arbeiten sowie Kosten für Verwaltungsaufgaben.

Ausführungskosten sind die Kosten der Ausführung der Aufwendungen, die für die Flurbereinigung erforderlich sind. Die Ausführungskosten trägt die Teilnehmergemeinschaft. Dazu gehören zum Beispiel Kosten für die Herstellung und Unterhaltung der gemeinschaftlichen Anlagen. Da aber die Eigentümer in der Regel nicht in der Lage sind, die Ausführungskosten komplett selbst zu tragen, werden die Ausführungskosten vom Land bezuschusst.²⁶

²⁵ Schumann, M. (2009): Seite 289

²⁶ Ministerialrat a.D. Prof. Lorig, A.: Vorlesungsskript Hochschule Mainz, Kapitel 15

2.3 Dorffinnenentwicklung

Die Dorffinnenentwicklung ist durch die Folgen des demografischen Wandels heutzutage von sehr wichtiger Bedeutung. Zur Hauptaufgabe der Dorffinnenentwicklung gehören strukturverbessernde Maßnahmen, die zur Stabilisierung und Stärkung der Dorffkerne beitragen, um diese wieder lebenswert zu gestalten.²⁷ Dazu werden neben klassischen Maßnahmen der Dorfflurbereinigung und der Dorferneuerung zusätzlich noch Maßnahmen angewandt, die aus Gründen des demografischen Wandels notwendig geworden sind, wie zum Beispiel das Leerstandsmanagement.²⁸ So müssen die Ortskerne für die Zukunft attraktiv und nachhaltig für junge Menschen gestaltet werden.

Wie bereits angesprochen, ist die Dorfflurbereinigung ein wichtiger Teil der Dorffinnenentwicklung. Die Flurbereinigung soll neben der Verbesserung der Arbeitsbedingungen in der Land- und Forstwirtschaft auch die Infrastruktur des ländlichen Raumes stärken und die Dorferneuerung unterstützen. Für diese Punkte ist die Dorfflurbereinigung ein bedeutendes Mittel. Ziel ist es, dörfliche und bauliche Missstände im ländlichen Raum zu beseitigen. Über eine flächendeckende Bodenordnung wird die Möglichkeit geschaffen, wirtschaftliche Haus- und Hofgrundstücke zu gestalten, Flächen für gemeinschaftliche und öffentliche Anlagen bereitzustellen und Eigentums- und Rechtsverhältnisse neu zu regeln.²⁹ Durch den Verbund von Dorfflurbereinigung und Dorferneuerung können gute Ergebnisse in der Dorffinnenentwicklung erzielt werden, wie spätere Beispiele in dieser Bachelorarbeit zeigen werden (vgl. Kapitel 3). Da im vorigem Kapitel 2.2 schon die Rechtsgrundlagen, der Verfahrensablauf und die Finanzierung der Flurbereinigung aufgezeigt wurden und es in diesen Punkten kaum Unterschiede zwischen Dorfflurbereinigung und Flurbereinigung gibt, wird in diesem Kapitel ein größerer Fokus auf die Dorferneuerung gelegt.

²⁷DLKG Sonderheft 04 (2011): Wandel in den Köpfen, Seite 63

²⁸Dorffinnenentwicklung: <https://www.landentwicklung.de/instrumente/entwicklung-von-dorffern-und-kleinen-staedten/dorffinnenentwicklung> (Stand: 19.06.2020)

²⁹Für den ländlichen Raum – Dorfflurbereinigung (1988): Seite 4

Wie im Abschnitt 2.2.1 erwähnt, wurden nach der Novellierung des Flurbereinigungs-gesetzes im Jahr 1976 Maßnahmen der Dorferneuerung in das Flurbereinigungs-gesetz mit aufgenommen. Seitdem können mit der Flurbereinigung Maßnahmen der Dorfer-neuerung geplant, finanziert und umgesetzt werden. Jedoch muss dabei stets ein agrarstruktureller Bezug bestehen.³⁰

Die Erneuerung des Dorfes in baulicher und gestalterischer Hinsicht ist eine der Hauptaufgaben der Dorferneuerung. Dazu gehört die Sanierung, Erhaltung, Gestaltung und Entwicklung von ländlich geprägten Orten in Verbindung mit Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur, z.B. Dorfflurbereinigung, Bauleitplanung, sowie Maßnahmen zur Landschafts- und Denkmalpflege.³¹

Dorferneuerung ist kommunale Selbstverwaltungsaufgabe. Dabei werden die Gemein-den vom Land unterstützt. Mit dieser Unterstützung werden örtliche und regionale Konzepte entwickelt. So kann die Gemeinde ihre strukturelle Entwicklung als Selbst-verwaltungsaufgabe wahrnehmen.³²

2.3.1 Planungs- und Aktivierungsprozesse

Um einen regionalen Bezug herzustellen, ist die Dorffinnenentwicklung in regionale und interkommunale Planungs- und Aktivierungsprozesse eingebunden. Die wichtigsten Prozesse in der Flurbereinigung sind dabei die LEADER- und die ILE-Prozesse, die ich im Folgenden kurz vorstellen werde.

LEADER (Liaison entre actions de développement de l'économie rurale, „Verbindung zwischen Aktionen zur Entwicklung der ländlichen Wirtschaft“) ist ein Förderprogramm der Europäischen Union. Damit wurden seit dem Jahr 1991 zunächst als sog. Gemein-schaftsinitiative innovative Aktionen in ländlichen Räumen gefördert. Seit 2007 ist es als eigenständiger Schwerpunkt in die Mainstream-Förderung aufgenommen worden.³³

³⁰Kötter und Thiemann (2016): Seite 7

³¹Ministerialrat a.D. Prof. Lorig. A: Vorlesungsskript Hochschule Mainz, Lexikon

³²Dr. Ing. Kohler, W. (1971 Karlsruhe): Seite 33

³³Kötter und Thiemann (2016): Seite 29

Bei LEADER spielen die Lokalen Aktionsgruppen (LAG) eine wichtige Rolle. Diese sind Partnerschaften aus kommunalen, wirtschaftlichen, landwirtschaftlichen, sozialen und privaten Vertretern, die sich in einer bestimmten Region mit einer eigenen Rechtspersönlichkeit zusammengeschlossen haben.³⁴ Eine LAG dient als Träger der Entwicklungsstrategien und erarbeitet für ihre Region ein Regionales Entwicklungskonzept (REK). Dieses REK ist Teil eines Auswahlverfahrens für die EU-Förderprogramme. Das Wettbewerbsprinzip ist ein wichtiger Punkt in der LEADER-Philosophie.³⁵ Des Weiteren ist der bottom-up-Ansatz ein wichtiger Punkt in dieser Philosophie. Mit diesen Ansätzen soll die Entwicklung und die Steuerung von Fördermitteln mit Blick auf die regionale Gegebenheit optimiert werden.³⁶

Die Integrierte Ländliche Entwicklung (ILE) ist ein Fördergrundsatz der Gemeinschaftsaufgabe Agrar- und Küstenschutz (GAK). Die ILE hat das Ziel, regionale Entwicklungsprozesse zu initiieren, zu organisieren und zu begleiten. Kommunen vergeben im Rahmen der gemeindeübergreifenden Zusammenarbeit die Erstellung von Konzepten und deren Umsetzung an eine Stelle außerhalb der öffentlichen Verwaltung, z.B. an ein Planungsbüro.³⁷

2.3.2 Rechtliche Grundlagen

Die Dorferneuerung ist bundesweit in der GAK verankert. Es handelt sich hierbei um ein über Jahre etabliertes Förderinstrument zur Unterstützung einzelner Dörfer. Das GAK-Förderangebot kann dazu genutzt werden, über Länderprogramme EU-Fördermittel für die Entwicklung des ländlichen Raums zu beschaffen.³⁸

In den einzelnen Bundesländern ist die Dorferneuerung in entsprechenden Richtlinien aufgeführt. So wird in Rheinland-Pfalz die Dorferneuerung auf der Grundlage der Verwaltungsvorschrift „Förderung der Dorferneuerung“ (VV-Dorf) durchgeführt. Zwar ist die Dorferneuerung Selbstverwaltungsaufgabe der Gemeinden, aber das Land

³⁴ Kötter und Thiemann (2016): Seite 29

³⁵ Bericht zur Landentwicklung (Thüringen 2009): Seite 15

³⁶ DLKG Sonderheft 04 (2011): Wandel in den Köpfen, Seite 39

³⁷ Kötter und Thiemann (2016): Seite 30

³⁸ Sonderheft 23 Dorferneuerung (1989): Seite 11-12

Rheinland-Pfalz unterstützt die Ortsgemeinden finanziell in ihrer strukturellen Entwicklung sowie bei der Sanierung und Umnutzung der privaten Bausubstanz in den ländlichen Räumen.³⁹

Die Ziele der Dorferneuerung sind in VV-Dorf Nr. 1.3 dargestellt. Dort wird deutlich, dass die VV-Dorf ein breites Zielspektrum verfolgt. Zu den wichtigsten Zielen gehören zum Beispiel: der Aufbau von Leitbildern zur langfristigen, nachhaltigen und zukunftsbeständigen Entwicklung des Dorfes, das Erhalten und das Weiterentwickeln des Dorfes als eigenständiger Wohn-, Arbeits-, Sozial- und Kulturraum sowie der Erhalt des individuellen Charakters des Dorfes und viele weitere Ziele.

Zuständig für die Bewilligung der Förderung für Vorhaben der Dorferneuerung ist nach VV-Dorf Nr. 7.2 das Ministerium des Inneren und für Sport und für private Vorhaben die Kreisverwaltung.

2.3.3 Verfahrensablauf

Die Voraussetzungen für eine Förderung der Dorferneuerung sind in VV-Dorf Nr. 4 geregelt. So sind nur ländlich geprägte Gemeinden mit bis zu 3000 Einwohnern zu fördern und die Förderung des Ortskernes ist vorrangig zu unterstützen. Zusätzlich ist noch ein Dorferneuerungskonzept der Gemeinde notwendig.

Um eine bestmögliche Förderung zu erhalten, muss die Gemeinde als Schwerpunktgemeinde anerkannt werden. Jedoch ist eine Förderung auch außerhalb des Rahmens der Investitions- und Maßnahmenschwerpunkte (Schwerpunktgemeinde) möglich (VV-Dorf Nr. 2.2).

Mit der Anerkennung als Schwerpunktgemeinde werden einer Ortsgemeinde ausreichend Fördermittel für die Durchführung öffentlicher und privater Maßnahmen zur Verfügung gestellt. Dadurch besteht für die Gemeinde die große Chance, ihre Anstrengungen in der Dorferneuerung zu verstärken und dabei die Dorfgemeinschaft aktiv zu beteiligen. Aus diesem Grund wurde mit der Schwerpunktanerkennung auch die Dorfmoderation eingeführt. Damit kann in den Gemeinden ein umfassender Beteiligungsprozess in Gang gesetzt und ein gemeinsames Leitbild entwickelt werden.

³⁹ Sonderheft 16 Dorferneuerung (1979): Seite 18

Dabei können aktuelle Themen und Herausforderungen, wie zum Beispiel der demografische Wandel im Dorf diskutiert werden. Diese Form der Bürgerbeteiligung und Bürgeraktivierung soll bürgernahe Lösungen vorbereiten. Ferner soll das Bewusstsein der Bürger für den Prozess der Dorffinnenentwicklung geweckt und sie sollen aktiv eingebunden werden. So können eigene Arbeitskreise in Dorfwerkstätten gebildet und bei Bedarf kann ein neutraler Moderator hinzugezogen werden.⁴⁰ Das Ergebnis dieser Arbeiten wird in einem Entwicklungskonzept festgehalten. Die Anerkennung als Schwerpunktgemeinde ist auf acht Jahre befristet.⁴¹

Die Gemeinden müssen einen Antrag für die Anerkennung als Investitions- und Maßnahmenschwerpunkt über die Kreisverwaltung und die ADD beim fachlich zuständigen Ministerium stellen. Die Anträge sind kreisweise in Listen mit einem Entscheidungsvorschlag der Kreisverwaltung und einer mit der ADD Trier abgestimmten Stellungnahme dem fachlich zuständigen Ministerium vorzulegen (VV-Dorf Nr. 7.3.1).

Um eine Förderung für Dorferneuerungsmaßnahmen gewährt zu bekommen, ist ein weiterer Antrag der Kreisverwaltung über die jeweils zuständige Verbandsgemeindeverwaltung bei dem zuständigen Ministerium vorzulegen. Dabei prüft die Kreisverwaltung die Förderfähigkeit und legt diese Anträge gestaffelt nach Prioritäten der ADD vor (VV-Dorf Nr. 7.3.2)

⁴⁰Leitlinien zur Landentwicklung und Ländlicher Bodenordnung (2006): Seite 44

⁴¹Schwerpunktgemeinden: <https://mdi.rlp.de/de/unsere-themen/staedte-und-gemeinden/foerderung/dorferneuerung/schwerpunktgemeinden/> (Stand: 22.06.2020)

3. Beispiele zur Dorffinnenentwicklung

Im folgenden Kapitel werden an den Flurbereinigungsverfahren Oberstadtfeld-Dorf und Hargarten-Lascheid die Möglichkeiten der Baulandbereitstellung im Rahmen der Dorffinnenentwicklung aufgezeigt.

3.1 Oberstadtfeld-Dorf

In Oberstadtfeld wurde ein vereinfachtes Flurbereinigungsverfahren nach § 86 Abs. 1 Nr. 1 FlurbG durchgeführt. Das Verfahrensgebiet Oberstadtfeld-Dorf liegt in der Vulkaneifel, sechs Kilometer südwestlich von Daun an der Bundesstraße 257. An dem Flurbereinigungsverfahren, das ein ca. 2,5 ha großes Gebiet umfasst, waren 12 Grundstückseigentümer beteiligt.⁴²



Abbildung 2: Verfahrensgebiet Oberstadtfeld-Dorf [Quelle: DLR Eifel]

Ziele der Flurbereinigung waren Maßnahmen der Landentwicklung, insbesondere Maßnahmen der Dorferneuerung und der Dorffinnenentwicklung. Das Ortsbild sollte durch dieses Flurbereinigungsverfahren maßgeblich verbessert werden. In diesem Kapitel wird die Umsetzung dieses Flurbereinigungsverfahrens dargestellt und diskutiert.

⁴² Bodenordnungsmaßnahmen DLR Eifel:

https://www.dlr.rlp.de/Internet/global/inetcntr.nsf/dlr_web_full.xsp?src=I700Q9087H&p1=M57ME6YEMS&p3=QK595PD880&p4=78HV82A9P5 (Stand: 03.06.2020)

3.1.1 Ausgangssituation

Die Ortsgemeinde Oberstadtfeld nahm, neben 124 weiteren Dörfern aus den Verbandsgemeinden Daun, Gerolstein, Kelberg und Ulmen, an dem LEADER Projekt „DIE Chance für das Dorf“ teil, das 2011 von der LAG Vulkaneifel ins Leben gerufen worden war. Dafür wurden alle Daten der teilnehmenden Dörfer zum Stichtag 30.06.2011 aufgenommen und die Dörfer nach ihrer Einwohnerzahl in vier Dorftypen eingeteilt⁴³:

<i>Dorftyp 1</i>	<i>< 250 Einwohner</i>	<i>(insgesamt 59 Dörfer)</i>
<i>Dorftyp 2</i>	<i>250 bis 499 Einwohner</i>	<i>(insgesamt 36 Dörfer)</i>
<i>Dorftyp 3</i>	<i>500 bis 999 Einwohner</i>	<i>(insgesamt 21 Dörfer)</i>
<i>Dorftyp 4</i>	<i>> 1.000 Einwohner</i>	<i>(insgesamt 8 Dörfer)⁴⁴</i>

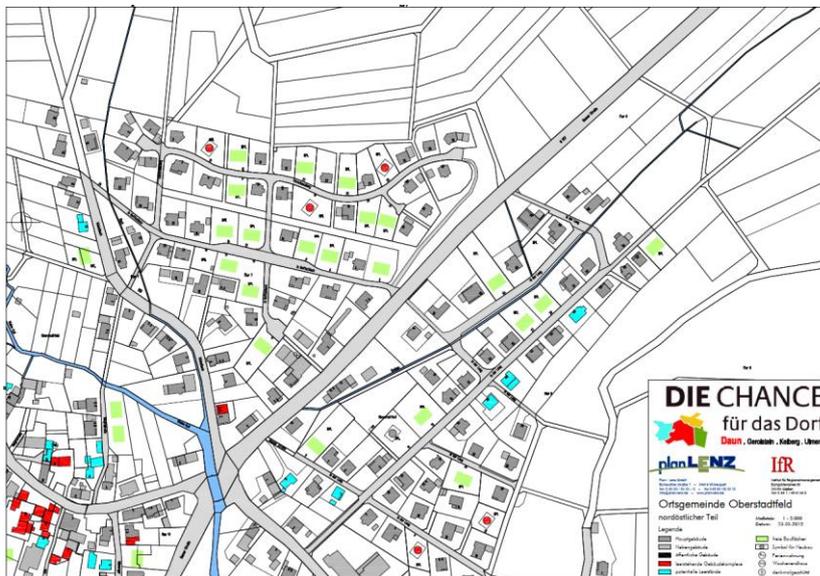


Abbildung 3: Plan Oberstadtfeld [Quelle: DIE Chance für das Dorf]

Die aufgenommenen Daten der einzelnen Dorftypen wurden miteinander verglichen. Ziel des Projekts war es, die Entwicklung der Dörfer zu beobachten und zu dokumentieren. Die Ortsgemeinde Oberstadtfeld, die zur Verbandsgemeinde Daun gehört, fällt mit ihren 596 Einwohnern (Stand: 2011) unter den Dorftyp 3.⁴⁵

⁴³ DIE Chance für das Dorf: Handreichung für die Ortsgemeinde Oberstadtfeld, 2011

⁴⁴ Siehe Fußnote 43

⁴⁵ DIE Chance für das Dorf: Bogen zur Bestanderfassung Dorf Oberstadtfeld, 2011

3.1.2 Umsetzung



Abbildung 6: erstes Innenentwicklungskonzept von Oberstadtfeld der Firma Plan Lenz [Quelle: DLR Eifel]

Von einem Planungsbüro wurde ein erster Plan für das Innenentwicklungskonzept der Gemeinde Oberstadtfeld entworfen (vgl. Abbildung 6). Ziel dieses Innenentwicklungskonzeptes war es, die Flächen durch die Gemeinde zu erwerben und die alten leerstehenden Gebäude abzureißen.

Die Gemeinde konnte bereits vor 2013 einen kleinen Teil der Fläche in diesem Projektgebiet erwerben (vgl. Abbildung 7: grüne Fläche). Leider ist es der Ortsgemeinde

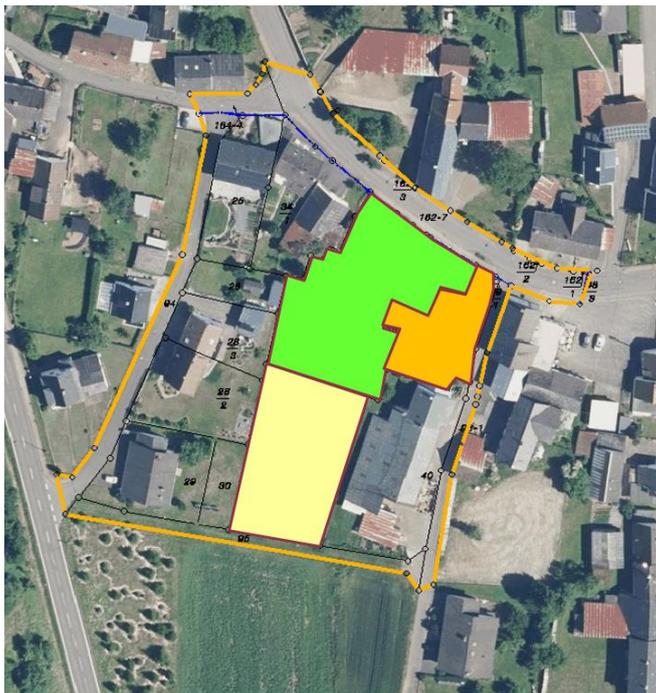


Abbildung 7: Flächenerwerb im Verfahrensgebiet [Quelle: DLR Eifel]

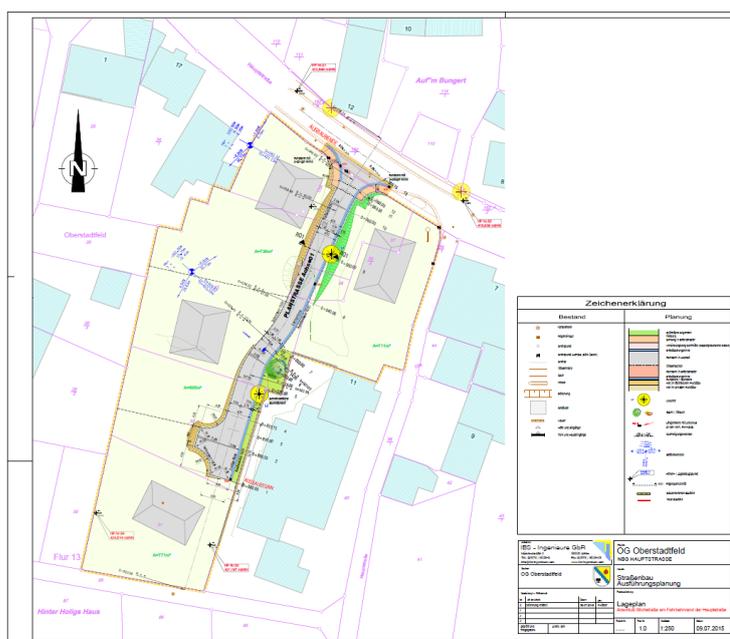
Oberstadtfeld aber nicht gelungen, Eigentümer aller Flächen in dem Projektgebiet zu werden. Mitte 2013 wurden deshalb, in Verbindung mit einer Ortsbesichtigung, Gespräche mit dem DLR geführt. Dabei stellte sich heraus, dass eine Dorfflurbereinigung mit Dorffinnenentwicklung es der Gemeinde ermöglichen könnte, die benötigten Flächen innerhalb der Ortslage zu erwerben.⁴⁷

So folgte ein paar Monate später eine erste Informationsveranstal-

⁴⁷ Bender, J.: DLR Eifel

ung, in welcher den Eigentümern der Grundstücke die Grundzüge des Dorfflurbereinigungsverfahrens erläutert wurden. Am 03.04.2014 wurde die Flurbereinigung durch einen Beschluss des DLR Eifel eingeleitet.

Da die Ortsgemeinde aufgrund älterer Konflikte Probleme hatte, die erforderlichen Flächen anzukaufen, übernahm das DLR Eifel, als neutraler Mittler, die Verhandlungen mit den Eigentümern. Durch eine Mediation mit einer Erbgemeinschaft ist es dem DLR gelungen, weitere Flurstücke mit alten Gebäuden durch eine Verzichtserklärung nach § 52 Abs. 1 FlurbG zu erhalten (vgl. Abbildung 7: gelbe Fläche). Ein weiterer Landwirt war ebenfalls nicht bereit, seine Flächen zu verkaufen (vgl. Abbildung 7 orange Fläche). Jedoch war er daran interessiert, seine in der Ortslage gelegenen Flächen gegen landwirtschaftliche Flächen außerhalb der Ortslage zu tauschen. Das gestaltete sich aber schwierig, weil die Flächen, für die der Landwirt Interesse zeigte, nicht im Besitz der Gemeinde waren. So wurden einige zusätzliche Flächen außerhalb der Ortslage ins Flurbereinigungsverfahren einbezogen. Diese Flächen waren teilweise im Besitz der Gemeinde aber auch im Besitz von privaten Eigentümern. Daraufhin gelang es dem DLR durch geschicktes Tauschen, auch unter Einbeziehung der außerhalb der Ortslage liegenden Flächen, die restlichen Flächen in Ortslage der Gemeinde zur Verfügung zu stellen.



Da einige jüngere Familien bereits vor Abschluss des Flurbereinigungsverfahrens Interesse zeigten, in der Ortslage zu bauen, wollte die Gemeinde die neu gewonnenen Flächen so schnell wie möglich weiterverkaufen. Einem sofortigen Verkauf stand aber die Rechtslage entgegen. Durch die Verzichtserklärung der

Abbildung 8: Straßenausführungsplan der Firma IBS [Quelle: DLR Eifel]

bisherigen Eigentümer nach § 52 Abs. 1 FlurbG war das Eigentum an den Grundstücken noch nicht auf die Gemeinde übergegangen. Der Eigentumsübergang erfolgt erst mit der Ausführung des Flurbereinigungsplans nach § 61 FlurbG und der Berichtigung des Grundbuches nach § 79 FlurbG. Aus diesem Grund wurden die Verzichtserklärungen mit Zustimmung der Flurbereinigungsbehörde rückgängig gemacht. Der Flächentausch konnte jetzt durch notariellen Vertrag nach §§ 873, 925 BGB erfolgen und die Gemeinde als Eigentümer ins Grundbuch eingetragen werden.⁴⁸

Nachdem die Gemeinde Eigentümer der Grundstücke in der Ortslage geworden war, begann sie mit dem Abriss der alten und leerstehenden Wohn- und Nebengebäude, um anschließend die Flächen an bauwillige Familien weiterzuverkaufen.

Ebenfalls konnte ab diesem Zeitpunkt mit der Planung der Erschließungsstraße begonnen werden. Bei diesem Verfahren konnte auf die Aufstellung eines Wege- und Gewässerplans nach § 41 Abs. 1 FlurbG verzichtet werden, da die Erschließungsstraße als einzige öffentliche Anlage von der Gemeinde geplant war, und die Teilnehmergeinschaft sonst keine weiteren öffentlichen Anlagen geplant hat. Dies hatte den Vorteil, dass für die Teilnehmergeinschaft keine Ausführungskosten in diesem Flurbereinigungsverfahren entstanden. Die Planung der Straße erfolgte durch ein privates Planungsbüro (vgl. Abbildung 8).



Abbildung 9: Bau der Straße in Oberstadtfeld [Quelle: DLR Eifel]

Der Bau der Straße begann im Dezember 2015 und wurde Mai 2016 abgeschlossen. So konnte mit den ersten Vermessungsarbeiten seitens des DLR begonnen werden. Dabei wurde die neue Straße aufgemessen, um anschließend die neuen Grundstücke bilden zu können.

⁴⁸ Bender, J.: DLR Eifel

Nachdem der Zuschnitt der Grundstücke feststand, wurde im Juni 2016 der Planwuschtermin nach § 57 FlurbG durchgeführt. Somit konnte am 31.08.2016 eine vorläufige Besitzeinweisung nach § 65 FlurbG erlassen werden, damit die neuen Eigentümer der Grundstücke mit dem Bau der Wohnhäuser beginnen konnten. Der Flurbereinigungsplan wurde ca. einen Monat später von der ADD genehmigt. Die Ausführungsanordnung nach § 61 FlurbG erfolgte Ende des Jahres 2016. Ab diesem Zeitpunkt wurde der alte Bestand durch den im Flurbereinigungsplan nachgewiesenen neuen Bestand ersetzt.

Die Grundbuch- und Katasterberichtigung zog sich noch ca. zwei Jahre hin, sodass das vereinfachte Flurbereinigungsverfahren Oberstadtfeld erst am 17.12.2018 mit der Schlussfeststellung beendet werden konnte.

3.1.3 Ergebnis

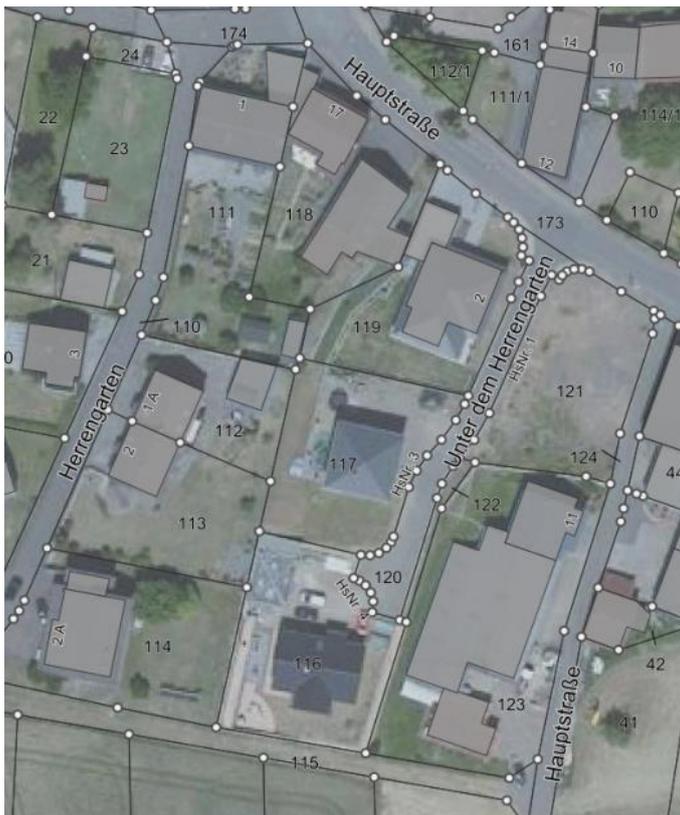


Abbildung 10: Luftbild neuer Bestand [Quelle: <https://geodaten.naturschutz.rlp.de/>]

Wie im vorherigen Abschnitt 3.1.2 beschrieben, konnten die Grundstücke im Ort schon während des Flurbereinigungsverfahrens an bauwillige Familien verkauft werden. So veräußerte die Gemeinde drei von vier Grundstücke. Durch den schnellen Verkauf und mit der vorläufigen Besitzeinweisung konnten die jungen Familien bauen und die ersten Wohngebäude schon vor dem Abschluss des Flurbereinigungsverfahrens fertigstellen.

Das Ergebnis ist eine Verbesserung sowohl des Ortsbildes als auch der Wohnsituation. Statt elf baufälliger und leerstehender Gebäude gibt es heute eine kleine Straße und drei neue Wohnhäuser (vgl. Abbildung 10)



Abbildung 11: vergleich alter Bestand (links) neuer Bestand (rechts) [Quelle: DLR Eifel]

Man erkennt deutlich, dass das Ortsbild durch das vereinfachte Flurbereinigungsverfahren aufgelockert wurde. Wo vorher viele Wohnhäuser und landwirtschaftliche Gebäude eng aneinandergelagert waren, um Platz zu sparen, ist jetzt den Gebäuden im Ortskern deutlich mehr Platz gegeben. So entsteht ein stimmigeres Ortsbild und eine zeitgemäße Wohnsituation.

Dieses Flurbereinigungsverfahren zeigt, wie eine Dorferneuerung im Ortskern funktionieren kann. Es hat ca. zwei Jahre ab der Einleitung des Flurbereinigungsverfahrens gedauert, bis Familien anfangen konnten zu bauen. Ein wichtiger Punkt für die Beschleunigung war die Flexibilität des Flurbereinigungsverfahrens. So konnten Flächen, die außerhalb der Ortslage lagen, zum Flurbereinigungsverfahren hinzugezogen werden, um diese mit Grundstücken von Eigentümern innerhalb der Ortslage zu tauschen. So konnten Landwirte, die keine Interesse an einem bebaubaren Grundstück im Ortskern hatten, ihre Flächen außerhalb des Ortes vergrößern, um mehr landwirtschaftlichen Nutzen daraus zu ziehen.

Als Fazit kann man sagen, dass die Dorffinnenentwicklung im Rahmen des vereinfachten Flurbereinigungsverfahrens Oberstadtfeld-Dorf den Ortskern aufgelockert hat und die Attraktivität des Ortes durch den Abriss leerstehender Gebäude sowie den Bau von neuen Wohnhäusern gesteigert wurde.

3.2 Hargarten-Lascheid

Bei dem Flurbereinigungsverfahren Hargarten-Lascheid handelt es sich um ein vereinfachtes Flurbereinigungsverfahren nach § 86 Abs. 1 Nr. 1 FlurbG. Das Verfahrensgebiet liegt ca. 15 km südlich von Prüm zwischen der Gemeinde Waxweiler im Westen, den beiden Gemeinden Dackscheid und Pintesfeld im Norden, der Bundesautobahn A 60 im Osten und den Gemeinden Lambertsberg und Plütscheid im Süden. Es umfasst eine Fläche von ca. 551 ha, beteiligt waren 345 Flächeneigentümer.⁴⁹

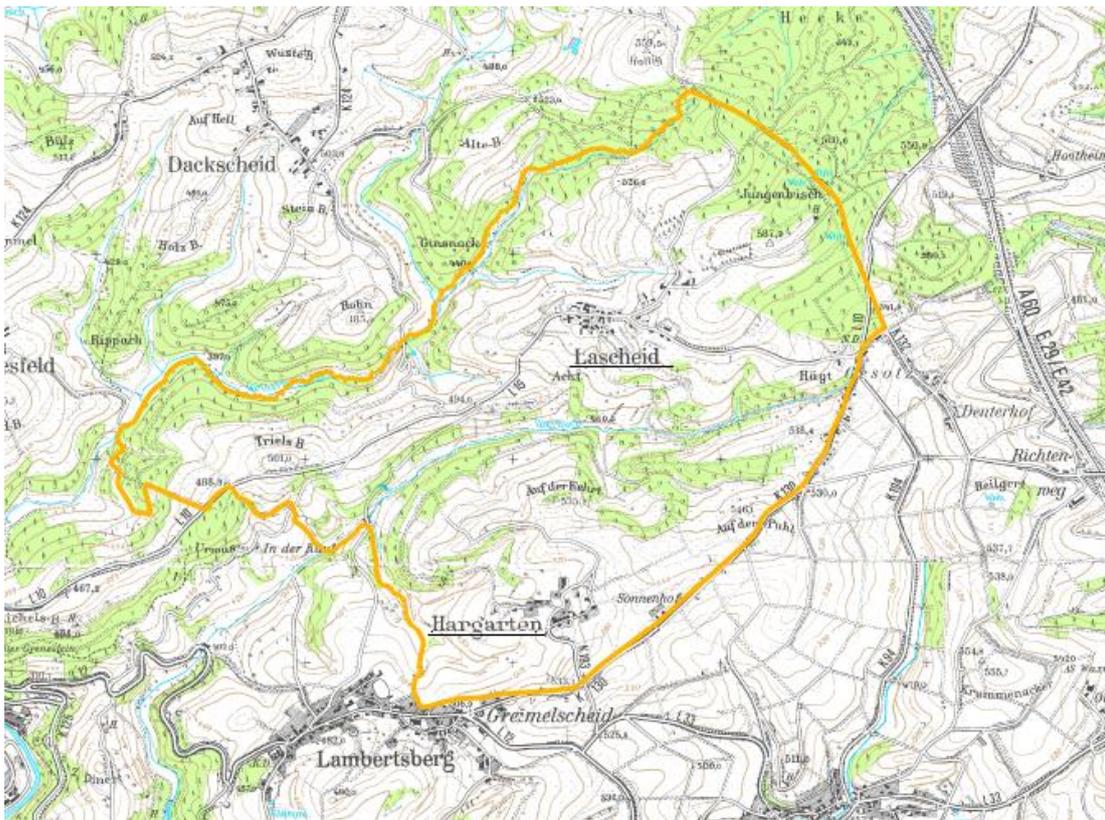


Abbildung 12: Verfahrensgebiet Hargarten-Lascheid [Quelle: DLR Eifel]

Ziel der Flurbereinigung war in erster Linie die Durchführung von Maßnahmen der Landentwicklung zur Agrarstrukturverbesserung. Des Weiteren bestanden in der Ortslage von Lascheid bauliche Missstände, die mit Hilfe des Flurbereinigungsverfahrens beseitigt werden sollten. Das Verfahren wurde am 08.11.2001 vom DLR Eifel eingeleitet.

⁴⁹ Bodenordnungsmaßnahmen DLR Eifel:
https://www.dlr.rlp.de/Internet/global/inetcntr.nsf/dlr_web_full.xsp?src=I700Q9087H&p1=M57ME6YEMS&p3=QK595PD880&p4=78HV82A9P5 (Stand: 31.05.2020)

In diesem Kapitel werde ich die Maßnahmen dieser Dorffinnenentwicklung aufzeigen und diskutieren. Da anders als in Oberstadtfeld-Dorf (vgl. Kapitel 3.1), das primäre Ziel des Flurbereinigungsverfahrens in Hergarten-Lascheid nicht die Dorffinnenentwicklung war, wurde von der Gemeinde im Vorfeld kein Dorferneuerungskonzept aufgestellt.

3.2.1 Ausgangssituation

Lascheid ist eine sehr kleine Dorfgemeinde. 53,5 % des Gemeindegebietes werden landwirtschaftlich genutzt, 35,4 % bestehen aus Wald. Die Gemeinde Lascheid ist sehr stark vom Schrumpfungsprozess des demografischen Wandels betroffen. So wurden in der Gemeinde 1993 noch 101 Einwohner gezählt. Im Jahr 2001 waren es nur noch 76 Einwohner. Ca. 50% der Bevölkerung ist über 50 Jahre alt.⁵⁰



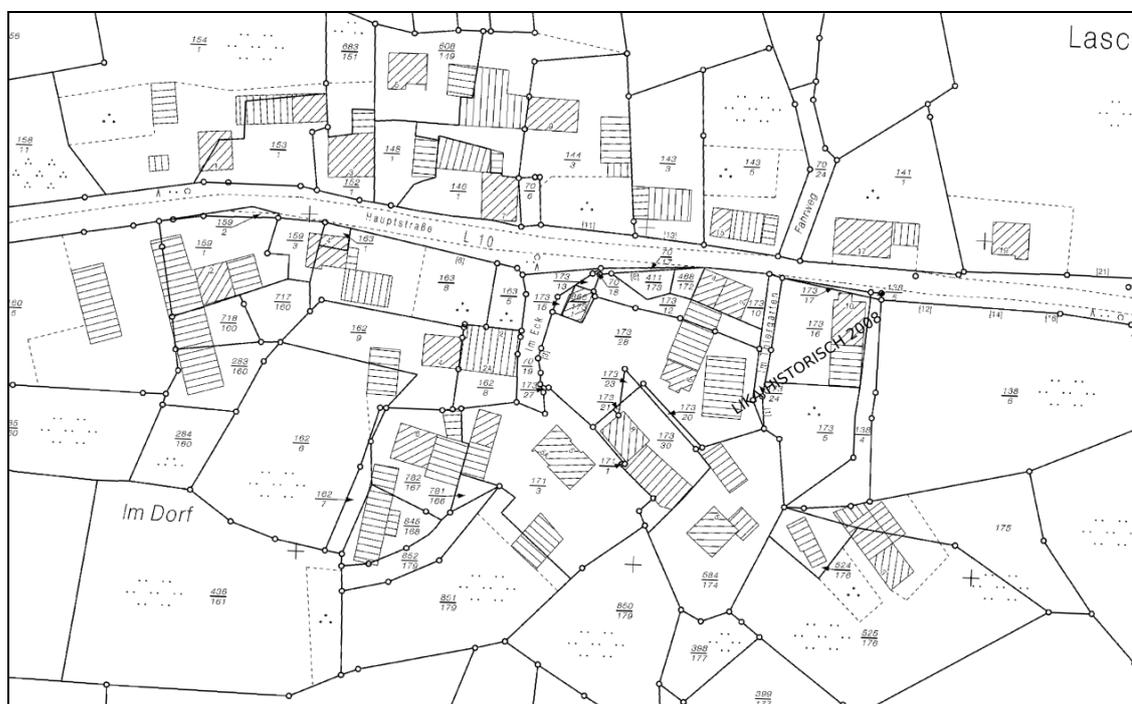
Abbildung 13: Leerstände in der Ortslage von Lascheid [Quelle: DLR Eifel]

Aufgrund des Bevölkerungsrückgangs waren einige Gebäude vom Leerstand betroffen. Insgesamt standen 7 Wohn- und Nebengebäude in der Ortslage leer. Dabei handelte es sich um alte Hofstellen, die nicht mehr genutzt wurden oder um alte Wohngebäude,

⁵⁰ <http://infothek.statistik.rlp.de/MeineHeimat/> (Stand: 31.05.2020)

deren Bewohner schon lange verstorben waren. Diese „Ruinen“ beeinflussten das Ortsbild negativ (vgl. Abbildung 13).

Ein weiteres Problem in der Gemeinde war der Mangel an Erschließungsstraßen und Wirtschaftswegen. Viele Wohnhäuser und Hofgrundstücke waren nicht durch eine Straße (vgl. Abbildung 14) sondern durch ein Wegerecht auf anderen Grundstücken erschlossen. So mussten zum Teil schwere landwirtschaftliche Maschinen über fremde Grundstücke fahren. Dies war auf Dauer für den Boden sehr belastend, da dieser nicht für schwere Maschinen ausgelegt war. So befanden sich im Dorf überall unbefestigte, „provisorische“ Wirtschaftswegen, die das Ortsbild verschlechterten.



schaft und der Zuschnitt der Flurstücke verringerte die Ausnutzbarkeit der Grundstücke.

3.2.2 Umsetzung

In diesem Abschnitt wird beschrieben mit welchen Maßnahmen das DLR Eifel und die Ortsgemeinde die zuvor aufgezählten Mängel in der Ortslage verbesserten.

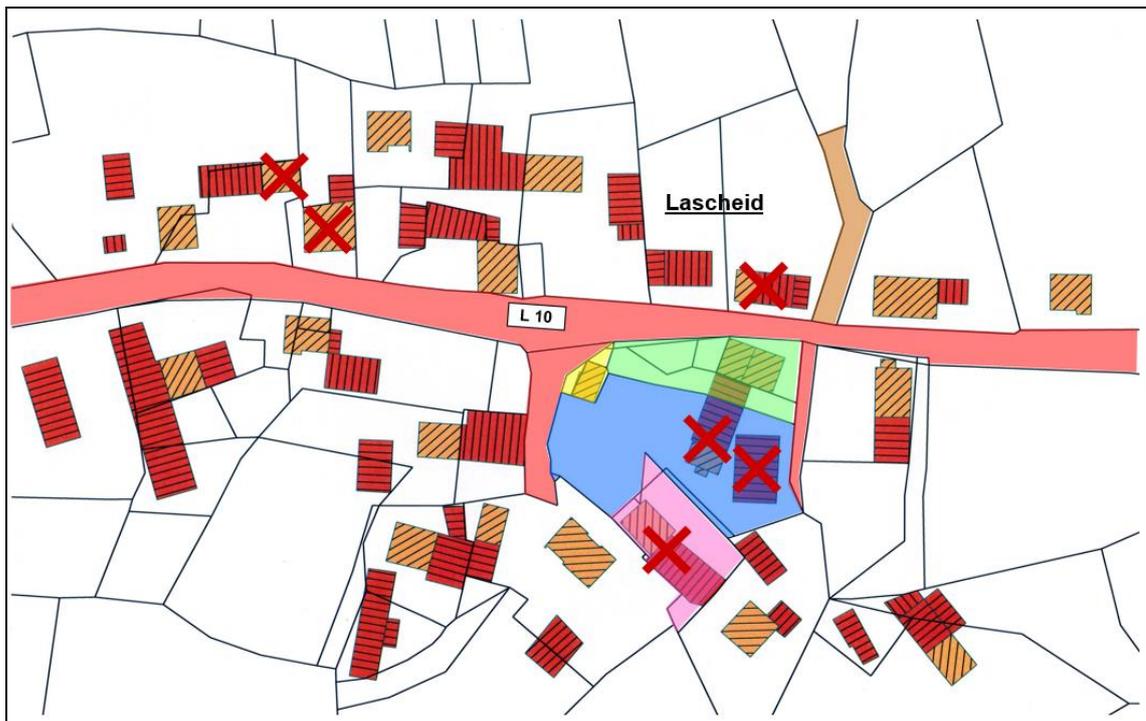


Abbildung 15: alter Bestand und Abriss der bestehenden Gebäude [Quelle: DLR Eifel]

Wie im Abschnitt 3.2.1 dargestellt, war ein großes Problem der Grenzverlauf der Flurstücke. Die Grundstücksgrenzen verliefen teilweise über die Straße (vgl. Abbildung 14). Eine der Maßnahmen der Dorffinnenentwicklung war die Grenzregulierung an der Landesstraße 10. Dafür wurden die kleinen Restparzellen innerhalb der Straße von der Gemeinde aufgekauft oder getauscht. Des Weiteren wurde die Straße teilweise verbreitert und neu aufgemessen. Im Rahmen der Aktion „Mehr Grün durch Flurbereinigung“ wurden durch Pflanzmaßnahmen Grüninseln an der Landesstraße 10 angelegt. Ein weiteres Problem für das Ortsbild waren die vielen leerstehenden Gebäude. Die Gemeinde konnte zwei Grundstücke mit alten Wohnhäusern durch einen notariellen Vertrag nach §§ 873, 925 BGB zu erwerben. Bei einem anderen leerstehenden Gebäude ist es dem DLR gelungen, den Eigentümer zu überzeugen, dieses abreißen zu lassen.

Somit konnten sechs von sieben leerstehenden Gebäuden von zwei Baufirmen und der Mithilfe der Bürger der Ortsgemeinde abgerissen werden. Durch die Mitarbeit der Bürger konnten die Abrisskosten sehr gering gehalten werden. So sind bei den Grundstücken, die die Gemeinde erwerben konnte, nur jeweils 4.000 € Abrisskosten entstanden.⁵¹

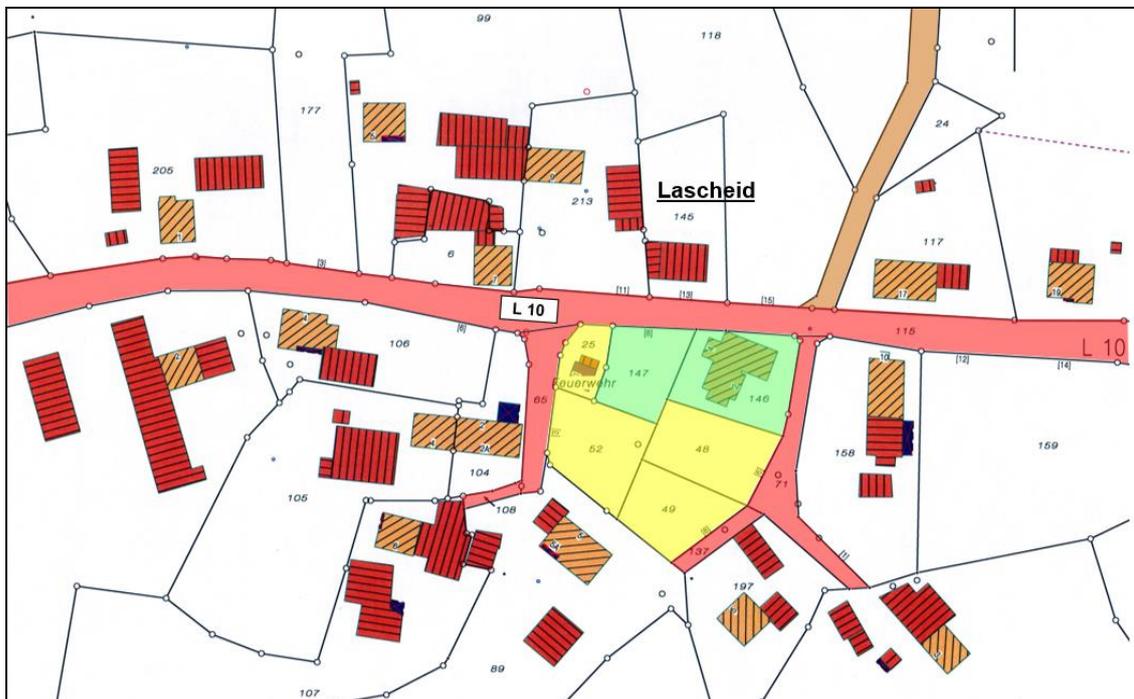


Abbildung 16: neuer Bestand mit neuen Bauflächen (gelb und grün) [Quelle: DLR Eifel]

Nach dem Abriss der Gebäude wurden die Materialien gut sortiert. So konnte das Bruchsteinmaterial der Häuser zur Herstellung des Unterbaues von neuen Wegen verwendet werden. Somit wurde zum einen ein neuer Ortsausgang in die Feldflur geschaffen und zum andern konnten die Gehöfte erschlossen werden, die vorher durch keine Straße erreichbar waren. Es wurden neue Ortsstraßen ausgewiesen und die alten und nunmehr entbehrlichen Wegerechte aufgehoben. Da die Materialien größtenteils aus den benachbarten Baustellen herangeschafft werden konnten, erfolgte eine erhebliche Einsparung bei Material- und Transportkosten.

Der Zuschnitt der Grundstücke war ein weiteres Problem in der Ortslage. Durch die Regulierung der Grundstücksgrenzen in der Flurbereinigung ermöglichte das DLR Eifel

⁵¹ Schmitz, M.: DLR Eifel

eine bessere Ausnutzung der Grundstücke in der Ortslage von Lascheid. Durch den Abriss und die Grenzregulierung konnten die baurechtswidrigen Zustände beseitigt werden. Anschließend erfolgte eine Nachverdichtung der Freiflächen, indem von der Gemeinde neue Bauflächen ausgewiesen wurden (vgl. Abbildung 16).⁵²

3.2.3 Ergebnis

Am 18.10.2010 erfolgte beim vereinfachten Flurbereinigungsverfahren Hargarten-Lascheid der Übergang in den neuen Rechtszustand.⁵³ Ab diesem Zeitpunkt wurde der im alten Rechtszustand nachgewiesene Bestand durch den im Flurbereinigungsplan nachgewiesenen neuen Bestand ersetzt.

Obwohl die Gemeinde im Vorfeld kein Dorferneuerungskonzept aufgestellt hatte,



Abbildung 17: neu ausgewiesene Bauplätze im Dorffinnen nach Abriss der alten Gebäude [Quelle: DLR Eifel]

wurde trotzdem ein sehr gutes Ergebnis in der Dorffinnenentwicklung erzielt. Dies zeigt, dass ein Dorffentwicklungskonzept nicht unbedingt erforderlich ist, sondern dass in einem Flurbereinigungsverfahren die Nähe zu den Beteiligten ausreichen kann, um eine gute Lösung zu finden, die die Entwicklung des Innenbereichs fördert. So wurden im Rahmen

des vereinfachten Flurbereinigungsverfahrens eine Reihe von Problemen in der Ortslage von Lascheid aufgedeckt und im Laufe des Verfahrens durch das DLR Eifel, die Ortsgemeinde und die Einwohner von Lascheid beseitigt. Dies zeigt, dass eine gute Planung und eine gute Zusammenarbeit zwischen dem DLR, der Ortsgemeinde und den Einwohnern essenziell ist.

⁵² Landentwicklung und Ländliche Bodenordnung Nachrichtenblatt 50 (2009): Seite 90-93

Wie im vorigen Abschnitt beschrieben, ist es der Gemeinde gelungen, im Rahmen der Dorffinnenentwicklung sechs von sieben baufälligen, leerstehenden Häusern abzureißen. Somit konnten aus zwei Grundstücken mit drei baufälligen Häusern und Nebengebäuden, die die Gemeinde erworben hat, und einem privaten Grundstück vier neue Bauplätze in der Ortslage geschaffen werden. Da die Flurbereinigungsmaßnahmen die Akzeptanz der Bevölkerung fand und diese bereit war, Hilfe beim Abriss zu leisten, konnten die Kosten minimiert werden.

Ein wichtiger Faktor war auch das Zusammenspiel zwischen Flurbereinigungsverfahren und Dorferneuerung, weil die Transparenz erhöht und komplizierte Verwaltungsabläufe vermieden werden konnten. Während der Abrissmaßnahmen wurde deutlich, dass das gewonnene Material für den Wegebau nützlich sein würde. Wäre die Flurbereinigung von der Dorffinnenentwicklung abgetrennt gewesen, bleibt offen, ob das Baumaterial zum richtigen Zeitpunkt zur Verfügung gestanden hätte. So aber konnten Zeit und Geld für Transport und Lagerung gespart und die Materialkosten für den Wegebau im Rahmen der Flurbereinigung reduziert werden.

Eine weitere Verbesserung des Ortskerns war der Ausbau der Landesstraße 10, die im alten Bestand (vgl. Abbildung 15) an manchen Stellen des Ortskerns sehr eng war. Sie konnte durch Grenzregulierung deutlich verbreitert und anschließend ausgebaut werden (vgl. Abbildung 16).

Als Fazit kann man sagen, dass die Dorffinnenentwicklung im Rahmen des vereinfachten Flurbereinigungsverfahrens Hargarten-Lascheid die Attraktivität der Ortslage verbessert hat. Leider konnten aufgrund der mangelnden Verkaufsbereitschaft mancher Bürger nicht alle Leerstände beseitigt werden, aber trotzdem wirkt der Ortskern deutlich befreiter als vor der Flurbereinigung.

⁵³ Bodenordnungsmaßnahmen DLR Eifel:
https://www.dlr.rlp.de/Internet/global/inetcntr.nsf/dlr_web_full.xsp?src=I700Q9087H&p1=M57ME6YEMS&p3=QK595PD880&p4=78HV82A9P5 (Stand: 31.05.2020)

3.3 Vergleich der Verfahren

Die Verfahren Oberstadtfeld-Dorf und Hargarten-Lascheid zeigen eine unterschiedliche Herangehensweise an die Dorffinnenentwicklung. Auch das Ergebnis ist in beiden Verfahren sehr unterschiedlich.

So war das primäre Ziel im Flurbereinigungsverfahren Oberstadtfeld-Dorf die Dorffinnenentwicklung. Die leerstehenden und baufälligen Gebäude im Ortskern sollten beseitigt werden und durch Neuordnung der Flurstücke und Grenzregulierung sollten neue Grundstücke entstehen. Dafür wurde im Vorfeld, auf der Basis einer ausführlichen demografischen Untersuchung, ein Dorffentwicklungskonzept erstellt. Das Ergebnis zeigt, dass dieses Verfahren erfolgreich war. Es wurden zahlreiche Altbauten beseitigt und an ihrer Stelle stehen heute neue Wohnhäuser, die sich gut in das Ortsbild eingefunden haben.

Bei dem vereinfachten Flurbereinigungsverfahren Hargarten-Lascheid sieht es etwas anders aus, aber nicht unbedingt schlechter. Hier war das Primärziel nicht die Dorferneuerung, sondern die Agrarstrukturverbesserung. Jedoch sind im Laufe des Verfahrens Mängel in der Ortslage von Lascheid sichtbar geworden. Auch ohne vorheriges Dorffentwicklungskonzept ist es der Gemeinde und dem DLR gelungen, diese baulichen Mängel im Ort zu beseitigen. Ein wichtiger Punkt bei der Dorffinnenentwicklung in Lascheid war die Mithilfe der Einwohner beim Abriss der leerstehenden Gebäude, die die Abrisskosten erheblich senken konnte. Des Weiteren zeigen die wieder verwendeten Bruchsteine der alten Gebäude zum Bau neuer Wirtschaftswege, wie wichtig das Zusammenspiel zwischen Dorffinnenentwicklung und Flurbereinigung sein kann.

Ebenso wie in Oberstadtfeld wurden auch in Lascheid nach dem Abriss der leerstehenden Gebäude neue Bauplätze für Wohnhäuser ausgewiesen. Jedoch ist hier der entscheidende Unterschied im Ergebnis zu sehen. Während in Oberstadtfeld der größte Teil bebaut wurde, sind in Lascheid diese Flächen auch viele Jahre später noch unbebaut. Dies ist aber aus meiner Sicht kein Scheitern für die Dorferneuerung in Lascheid. Man muss bedenken, dass Lascheid nur ca. 13 Prozent der Einwohner von Oberstadtfeld hat und es für so kleine Dörfer allgemein sehr schwierig ist, Neubürger

zu gewinnen. Vorrangiges Ziel dieser kleinen Gemeinden muss es daher auch sein, die Bürger in der Gemeinde zu halten. Da die Bevölkerung in den Jahren nach der Flurbereinigung minimal gestiegen ist,⁵⁴ ist dies der Gemeinde wohl auch gelungen. Vielleicht werden irgendwann die leerstehenden Flächen bebaut, aber in der Zwischenzeit könnte man sie als Festplatz für das Dorf nutzen, um die Dorfgemeinschaft weiter zu stärken.

So kann man als Fazit sagen, dass trotz der unterschiedlichen Ergebnisse die Dorffinnenentwicklung in beiden Verfahren erfolgreich war.

⁵⁴ <http://infothek.statistik.rlp.de/MeineHeimat/> (Stand: 31.05.2020)

4. Beispiele zur Baulandbereitstellung in ausgedehnten Flurbereinigungsverfahren

Im folgenden Kapitel werden am Flurbereinigungsverfahren Kalenborn-Eppenberg die Möglichkeiten der Baulandbereitstellung im Rahmen eines ausgedehnten Flurbereinigungsverfahrens aufgezeigt.

4.1 Allgemeines

Im Rahmen der Flurbereinigung Kalenborn-Eppenberg, welche 1974 eingeleitet und 1992 abgeschlossen wurde, wurde die Planung von zwei Baugebieten in den Gemeinden Kalenborn und Eppenberg verwirklicht. In diesem Kapitel werden die Wirkungen der damaligen Bodenordnungsmaßnahmen zur Ausweisung von Bauland innerhalb der Flurbereinigung Kalenborn-Eppenberg erfasst und bewertet. Dafür wurden die Bürgermeister der beiden Gemeinden befragt. Mit den Bürgermeistern wurde folgender Fragenkatalog erörtert:

1. *Wie würden Sie die demografische Entwicklung vor und nach der Ausweisung des Baugebietes beschreiben?*
 - 1.1 *Kommt es zur Ansiedlung von Neubürgern?*
 - 1.2 *Haben sich junge Familien angesiedelt?*
 - 1.3 *Wie hat sich die Altersstruktur verändert?*
2. *Wie groß war der Flächenverbrauch für das Baugebiet?*
3. *Wie hat sich das Baugebiet entwickelt? Gibt es noch unbebaute Flächen? Und wenn ja, wie viele?*
4. *Wie sieht zurzeit die Bausubstanz im Ortskern aus?*
 - 4.1 *Gibt es dort nur Altbausubstanz?*
 - 4.2 *Konnte diese Altbausubstanz in den letzten Jahren renoviert, belebt und erhalten werden?*

5. Welche Auswirkung hatte das Baugebiet auf den Ortskern?

5.1 Gibt es freie Flächen oder Leerstände im Ortskern?

5.2 Hat sich nach der Ausweisung des Baugebiets der Anteil der Leerstände im Ortskern verändert?

5.3 Gibt es negative Auswirkungen auf den Ortskern? Fehlen zum Beispiel Infrastruktureinrichtungen und ausgebaute Straßen? Ziehen Menschen vom Ortskern in das Neubaugebiet, so dass neue Leerstände entstehen?

6. Inwieweit konnten die Neubürger in das Dorfleben integriert werden, sind neue Vereine entstanden, konnten bestehende Vereine neue Mitglieder gewinnen?

7. Sind durch das Baugebiet neue Geschäfte im Bereich der Gemeinde entstanden?

8. Hatte die Ausweisung des Baugebiets einen negativen Effekt auf die Landwirtschaft?

8.1 Sind landwirtschaftliche Flächen verloren gegangen?

8.2 Müssen Landwirte Umwege hinnehmen, um zu ihren Feldern zu gelangen?

9. War die Schaffung des Baugebietes aus Ihrer Sicht eine gute Entscheidung oder wären im Nachhinein andere Methoden (wie zum Beispiel Dorffinnentwicklung im Ortskern) effektiver gewesen?

4.2 Ergebnis der Befragung in Kalenborn



Abbildung 18: Ortsgemeinde Kalenborn mit dem Baugebiet „In der Lehmkaul“ [Quelle Luftbild: <https://geodaten.naturschutz.rlp.de/>]

Das Interview, welches am 10.06.2020 mit dem Bürgermeister von Kalenborn, Werner Arenz, geführt wurde, behandelte das Baugebiet „In der Lehmkaul“, welches im Rahmen der Flurbereinigung Kalenborn-Eppenbergs in der Ortsgemeinde Kalenborn umgesetzt wurde. Der Ortsbürgermeister beschrieb, dass das Baugebiet die demografische

Entwicklung in seiner Gemeinde wenig beeinflusst hat. Im Neubaugebiet haben sich wenige Neubürger angesiedelt. Vielmehr haben junge Familien aus der Gemeinde in diesem Neubaugebiet Häuser bezogen.

Richtig ist aber, dass sich die Altersstruktur verändert hat, allerdings nicht so stark wie in anderen Gemeinden. In Kalenborn ist es jedenfalls nicht zu einer Überalterung der Bevölkerung gekommen.

	<i>Situation vor der Flurbereinigung (1975)</i>	<i>Situation nach der Flurbereinigung (2018)</i>
<i>unter 20-jährige</i>	30,6%	24,3%
<i>20 – 65-Jährige</i>	50,8%	51,8%
<i>Über 65-jährige</i>	18,6%	23,9% ⁵⁵

Die Zahlen zeigen, dass durch das Baugebiet Menschen mittleren Alters, also junge Familien, im Dorf gehalten werden konnten.

Zum Flächenverbrauch des Baugebietes konnte der Bürgermeister leider keine Auskunft geben.

Durch das Baugebiet sind elf Bauplätze entstanden. Sechs von diesen elf Bauplätzen sind heute bebaut. Der Bürgermeister sah ein großes Problem darin, dass die vielen Bauflächen nicht der Gemeinde zugewiesen worden sind. Er hätte sich gewünscht, dass durch die Flurbereinigung mehr Flächen des Baugebiets in den Besitz der Gemeinde gekommen wären, um diese dann an bauwillige Familien weiterzuverkaufen. Stattdessen stehen heute Bauplätze leer, weil die Eigentümer nicht bereit sind, diese zu verkaufen oder zu bebauen.

Auch der Ortskern hat infolge des Baugebietes Veränderungen erfahren. Wie oben schon beschrieben, sind junge Familien vom Ortskern in das Neubaugebiet gezogen. Dies hatte zur Folge, dass Gebäudeleerstände im Ortskern entstanden. Diese Leerstände konnten allerdings nach einiger Zeit von neu zugezogenen jungen Familien wieder

⁵⁵<https://infothek.statistik.rlp.de/MeineHeimat/tscontent.aspx?id=103&l=3&g=0713502046&tp=46975&ts=tsPop02> (Stand: 04.07.2020)

bewohnt werden. Kalenborn ist zurzeit eine Schwerpunktgemeinde der Dorferneuerung, mit dem Ziel, die alte und leerstehende Bausubstanz im Ortskern zu sanieren.

Die Integration der Neubürger der Gemeinde Kalenborn, die in Folge des Neubaugebiets in das Dorf gezogen sind, gestaltet sich schwierig. Nach Aussage des Bürgermeisters wollen diese Bürger nicht integriert werden. So sind keine neuen Vereine in der Gemeinde entstanden.

Ebenso hatte das Neubaugebiet auch keinen großen wirtschaftlichen Einfluss auf die Gemeinde. So haben sich keine neuen Geschäfte oder Betriebe in Dorf angesiedelt.

Auch die Auswirkungen auf die Landwirtschaft wurden in diesem Interview mit dem Bürgermeister besprochen. So sind zwar landwirtschaftliche Flächen durch das Baugebiet verloren gegangen, jedoch hatte dies keine gravierenden Folgen. Im Übrigen konnten, dank der Flurbereinigung, neue Wege geschaffen werden, die den Einfluss des Baugebietes auf die Landwirtschaft minimierten.

Zur letzten Frage, ob die Schaffung des Baugebiets eine gute Entscheidung war oder ob im Nachhinein andere Methoden, wie zum Beispiel eine Dorffinnentwicklung effektiver gewesen wäre, antwortete Herr Arenz, dass die Kombination einer Ausweisung des neuen Baugebiets mit einer Dorffinnensanierung im Rahmen der Flurbereinigung die beste Methode gewesen wäre.

4.3 Ergebnis der Befragung in Eppenberg



Abbildung 19: Ortsgemeinde Eppenberg mit dem Baugebiet „Auf der Höh“ [Quelle Luftbild: <https://geodaten.naturschutz.rlp.de/>]

Ähnlich wie in Kalenborn, wurde auch in Eppenberg im Rahmen der Flurbereinigung das Baugebiet „Auf der Höh“ verwirklicht. In der Befragung mit dem Ortsbürgermeister von Eppenberg, Klaus Braunschädel, vom 20.06.2020, stellte sich heraus, dass es lediglich zu einer mäßigen Ansiedlung von Neubürgern seit etwa 8 Jahren in diesem Baugebiet gekommen ist. Der Zuzug

von jungen Familien war sehr gering. Eine leichte Zunahme erfolgte allerdings in den vergangenen zwei Jahren. Dies zeigt auch die Altersstruktur in der Ortsgemeinde:

	<i>Situation vor der Flurbereinigung (1975)</i>	<i>Situation nach der Flurbereinigung (2018)</i>
<i>unter 20-jährige</i>	31,1%	14,8%
<i>20 – 65-Jährige</i>	52,4%	62%
<i>Über 65-jährige</i>	16,5%	23,1% ⁵⁶

Diese Werte zeigen, dass der Anteil der unter 20-jährigen in den letzten Jahren um mehr als die Hälfte geschrumpft ist, allerdings ist es auch zu einem Anstieg bei Bürgern mittleren Alters gekommen.

Die Bauflächen weisen eine ungefähre Größe von durchschnittlich 500 m² auf. Daraus errechnet sich ein Baugebiet in der Größe von 2,6 bis 2,8 ha. Ursprünglich waren über 50 Bauplätze geplant, doch wurden einige Häuser auf zwei nebeneinander liegenden Flächen gebaut. So gibt es heute 49 Bauflächen, wovon 26 noch unbebaut sind.

Auf den Ortskern hatte das Baugebiet sehr wenig Einfluss. Außerhalb des ausgewiesenen Baugebietes wurden im Ortsbereich seit den 1970er Jahren etliche Häuser erstellt oder ältere Häuser umfassend modernisiert. Jedoch stehen im Ortskern immer noch eine beachtliche Anzahl renovierungsbedürftiger Gebäude, die dem heutigen Baustandard nicht mehr entsprechen. Nach der Aussage des Bürgermeisters hat das Baugebiet aber keinen, allenfalls einen kleinen Einfluss auf die Leerstände im Ortskern. Des Weiteren haben sich die Leerstände in den vergangenen Jahren verringert.

Zur Integration der Neubürger betont Herr Braunschädel, dass diese sehr unterschiedlich ausgeprägt ist. Eine Beteiligung der Neubürger am sozialen Leben wäre ausbaufähig. Eine Veränderung auf Vereinsebene ist nur marginal zu verspüren.

Wie in Kalenborn hatte das Neubaugebiet keinen großen wirtschaftlichen Einfluss auf die Gemeinde. Es konnten sich keine neuen Betriebe und Geschäfte im Dorf ansiedeln.

⁵⁶<https://infothek.statistik.rlp.de/MeineHeimat/tscontent.aspx?id=103&l=3&g=0713502026&tp=2047&ts=tsPop02> (Stand: 04.07.2020)

Die Auswirkungen auf die Landwirtschaft gestalten sich ähnlich wie in der Nachbargemeinde Kalenborn. Ca. 2/3 der Fläche, die das Baugebiet umfasst, war ursprünglich landwirtschaftlich genutzt worden. So sind zwar Flächen der Landwirtschaft durch das Baugebiet verloren gegangen, jedoch hatte dies keine gravierenden Folgen. Des Weiteren konnten dank der Flurbereinigung neue Wege geschaffen werden, so dass das Baugebiet insoweit keine negativen Auswirkungen auf die Betriebswege hatte.

Zu der letzten Frage, ob die die Schaffung des Baugebietes eine gute Entscheidung war oder ob im Nachhinein andere Methoden denkbar gewesen wären, betont Herr Braunschädel, dass es aus seiner Sicht eine gute Entscheidung war. Er bedauert jedoch, dass die Erschließung bis heute noch nicht komplett abgeschlossen ist.

4.4 Bewertung der Verfahren

Diese beiden Verfahren zeigen deutlich die möglichen Wirkungen einer Bodenordnungsmaßnahme zur Baulandbereitstellung in der Flurbereinigung. Im Grunde hatte dieser Prozess auf beide Dörfer unterschiedliche Effekte. Während in der Gemeinde Kalenborn sich junge Familien aus der Gemeinde angesiedelt haben und sich deshalb die Altersstruktur nicht sehr viel verändert hat, hat sich in der Gemeinde Eppenberg durch den geringen Zuzug von Neubürgern die Altersstruktur stärker verändert, wobei es allerdings nicht zu einer Überalterung der Bevölkerung gekommen ist. Jedoch muss man an den Beispielen von Kalenborn und Eppenberg festhalten, dass diese Entwicklung nicht nur an den Baugebieten liegt, sondern auch an den Maßnahmen der Dorferneuerung, die in beiden Gemeinden durchgeführt wurden und noch durchgeführt werden. Dies ist ferner daran zu erkennen, dass nach der Aussage der Bürgermeister eine vermehrte Ansiedlung von jungen Familien erst in den letzten Jahren erfolgte. Dies zeigt, dass die Ausweisung eines Baugebiets am Ortsrand nicht das Allheilmittel ist, um den Bevölkerungsrückgang in ländlichen Gemeinden in Folge des demografischen Wandels zu stoppen.

Ein großes Problem ist deshalb nach wie vor die Bebauung der Baugebiete in den Gemeinden Kalenborn und Eppenberg. In beiden Gemeinden sind die Baugebiete auch nach 20 bis 30 Jahren nur zur Hälfte bebaut. In der Gemeinde Kalenborn war ein Problem, dass die Bauflächen im Rahmen der Flurbereinigung Teilnehmern zugeteilt

worden sind, die kein Interesse hatten, diese Flächen zu bebauen. Die beste Lösung in der Flurbereinigung wäre es gewesen, diese Flächen mit einer Verzichtserklärung nach § 52 Abs. 1 FlurbG oder durch einen Flächentausch der Gemeinde zuzuteilen.

In der Gemeinde Eppenberg kommt hinzu, dass das Baugebiet noch nicht vollständig erschlossen und somit eine komplette Nutzbarkeit der Flächen nicht möglich ist. Dies folgt daraus, dass, meiner Meinung nach, das Baugebiet in der Flurbereinigung zu groß geplant worden ist. Eppenberg ist eine Gemeinde mit ca. 200 Einwohnern. Ein Baugebiet in dieser Gemeinde mit 50 Bauplätzen ist überdimensioniert. Dazu muss man aber sagen, dass die Planung bereits vor der Flurbereinigung erfolgt war und in der Flurbereinigung nur die Verwirklichung des Baugebietes durch Bodenordnung erfolgte. Jedoch hätte man im Rahmen der Flurbereinigung die Gemeinde Eppenberg entsprechend beraten und eine Verkleinerung des Baugebietes anstreben können.

Ein weiterer Punkt ist die Verfahrensdauer. Eine Dauer von 18 Jahren ist zwar nicht unüblich in einem Flurbereinigungsverfahren. Jedoch sind diese 18 Jahre für den Prozess der Baulandbereitstellung sehr lange. So war das Baugebiet zwar schon geplant als die Flurbereinigung eingeleitet wurde, aber die Eigentümer der Flächen in diesem Bereich mussten sehr lange darauf warten, die Flächen bebauen zu können. Eine Baulandumlegung in diesem Bereich wäre die deutlich schnellere Methode.

Im Grunde kann man sagen, dass der Zweck der Baulandbereitstellung zwar erfüllt wurde. An manchen Punkten hätte man jedoch im Rahmen des Flurbereinigungsverfahrens die Ausführung der Planung der Baugebiete optimieren können, um zu einem befriedigenden Ergebnis für beiden Gemeinden zu kommen.

5. Beispiele zur Baulandumlegung in der Flurbereinigung

Im folgenden Kapitel werden am abgeschlossenen Flurbereinigungsverfahren Pommern und am noch laufenden Verfahren Ulmen-Meiserich die Möglichkeiten der Baulandumlegung im Rahmen eines Flurbereinigungsverfahrens aufgezeigt.

5.1 Pommern

In Pommern sollte ein klassisches Weinbergsflurbereinigungsverfahren nach § 1 und § 37 Abs. 1 FlurbG durchgeführt werden. Zusätzlich wurde die Ortslage von Pommern in das Verfahren einbezogen. Ziel dieser Flurbereinigung war, die Produktions- und Arbeitsbedingungen im Weinbau durch Erneuerung des ländlichen Wegenetzes und die Bildung zusammenhängender Flächen zu verbessern. Zusätzlich sollten die bodenordnerischen Voraussetzungen zur Umsetzung von Dorferneuerungsmaßnahmen geschaffen sowie die Hochwassersituation in der Ortslage durch wasserwirtschaftliche Maßnahmen verbessert werden. Ferner sollte eine ökologische Aufwertung der Gemarkung erfolgen. Kleingärten, Camping- und Freizeitflächen sollten neu geordnet werden.⁵⁷ Das Verfahren wurde am 30.11.1998 durch das DLR Westerwald-Osteifel angeordnet.



Abbildung 20: Bebauungsplan „Im Brauweiler“ [Quelle: DLR Westerwald-Osteifel]

⁵⁷ Bodenordnungsmaßnahmen DLR Westerwald-Osteifel:

https://www.dlr.rlp.de/Internet/global/inetcntr.nsf/dlr_web_full.xsp?src=880WQ3Y67Q&p1=B8DXU23IMO&p3=QK595PD880&p4=78HV82A9P5 (Stand: 14.06.2020)

Am 10.05.1999 wurde durch die Ortsgemeinde der Bebauungsplan „Im Brauweiler“ (vgl. Abbildung 20) aufgestellt. Das Gebiet dieses Bebauungsplanes lag komplett im Flurbereinigungsgebiet und befindet sich am Ortsrand von Pommern.

Nach § 37 Abs. 1 FlurbG können Flächen, für die ein Bebauungsplan besteht, in ein Flurbereinigungsverfahren miteinbezogen werden. So kann ein Grundstück gleichzeitig einem Umlegungsverfahren nach BauGB und einem Flurbereinigungsverfahren nach FlurbG unterliegen (vgl. Urteil BVerwG vom 23.04.1979 – 5 C 68.77).⁵⁸ Trotz alledem ist eine Trennung zwischen den Verfahren zu empfehlen, da ein Flurbereinigungsverfahren in der Regel deutlich länger dauert als eine Baulandumlegung.

Die entsprechende Baulandumlegung wurde am 16.06.1999 nach § 46 BauGB von der Gemeinde angeordnet. Um eine schnelle Baulandbereitstellung zu gewährleisten, wurden die Flurstücke, die sich innerhalb des Bebauungsplans befanden, aus dem Flurbereinigungsverfahren herausgenommen. Dies erfolgte am 20.11.2003 durch einen Änderungsbeschluss. Am 07.01.2004 übertrug die Ortsgemeinde Pommern die Umlegungsbefugnis für die Baulandumlegung auf das DLR Westerwald-Osteifel (§ 46 Abs. 4 BauGB). Durch diese Übertragung der Umlegungsbefugnis wurde das Amt zur Umlegungsstelle und war befugt, eine Baulandumlegung nach § 45 BauGB durchzuführen.

5.1.1 Umsetzung

Nachdem die Flurstücke innerhalb des Bebauungsplans, mittels Änderungsbeschluss, aus dem Flurbereinigungsverfahren ausgeschlossen worden waren und die Umlegungsbefugnis von der Ortsgemeinde auf das DLR übertragen worden war, wurde die Baulandumlegung am 15.12.2005 von der Umlegungsstelle DLR Westerwald-Osteifel eingeleitet. Da es sich bei der Einleitung der Baulandumlegung um einen Verwaltungsakt handelt, mussten die Eigentümer der Grundstücke angehört werden (§ 28 VwVfG). Bei dieser Anhörung wurden den Grundstückseigentümern die Grundzüge des Umlegungsverfahrens erläutert und es wurde ihnen Gelegenheit gegeben, sich zu dem Verfahren zu äußern. Durch den Umlegungsbeschluss wurden alle Grundstücke, die im Geltungsbereich des Bebauungsplans aus dem Flurbereinigungsverfahren ausgeschlos-

⁵⁸ Schumann, M.: Seite 296

sen worden waren, in ein neues Bodenordnungsverfahren mit eingebunden. Der Umlegungsbeschluss wurde ortsüblich in der Verbandsgemeinde Cochem bekanntgegeben und ist am 01.02.2006 in Kraft getreten.

Als weiterer Verfahrensschritt wurden ab dem 02.02.2006 die Bestandunterlagen der Grundstücke im Gebiet der Baulandumlegung für einen Monat öffentlich ausgelegt (§ 53 Abs. 2 BauGB). Die Bestandsunterlagen bestehen aus einer Bestandskarte und einem Bestandsverzeichnis.

Ein wichtiger Punkt bei der Baulandumlegung ist die Wertermittlung, die sich im Beispielsfall Pommern schwierig gestaltete. Bereits im Jahr 2000 waren im Rahmen der Wertermittlung im Flurbereinigungsverfahren Pommern für die Flächen des Bebauungsplans 100 DM/m² als Tauschbetrag beschlossen worden. Jedoch wurde in einer gemeinsamen Sitzung des Gemeinderats und des Vorstands der Teilnehmergeinschaft über die Höhe des Eingangswertes keine Einigung erzielt. Der Gemeinderat fand diesen Wert zu hoch.



Abbildung 21: Ausschnitt aus der Wertermittlungskarte aus dem Jahr 2000 vom Flurbereinigungsverfahren Pommern [Quelle: DLR Westerwald- Osteifel]

Daraufhin wurde der Gutachterausschuss beauftragt, eine gutachterliche Stellungnahme abzugeben. Der Gutachterausschuss kam für das ungeordnete Rohbauland auf einen Eingangswert von 39 €/m². Für das nach der Umlegung erschlie-

ßungsbeitragsfreie baureife Land ergab sich ein Wert von 52 €/m². Da aber erst im Jahr 2005 die dem Bebauungsplan unterliegenden Flächen aus dem Flurbereinigungsverfahren ausgeschlossen und mit Beschluss vom 15.12.2005 ein Baulandumlegungsverfahren nach § 47 BauGB angeordnet wurde, erhöhte sich der Richtwert für ungeordne-

tes Rohbauland während dieser Zeit auf 50 €/m². Aufgrund des Mangels anderer Kauffälle, wegen der zeitweiligen Einschränkung nach § 34 Abs. 1 FlurbG in einem Flurbereinigungsverfahren, war dieser Wert sehr hoch. Zum Vergleich lag der Einwurfs- bzw. Zuteilungswert in einem anderen Baugebiet in Pommern bei 25 bzw. 35 €/m², also bei rund der Hälfte des Wertes im Baugebiet „Im Brauweiler“. Aus diesem Grund wurde erneut der Gutachterausschuss hinzugezogen. Nach Ansicht des Gutachterausschusses würde der Wert von 40 €/m² für den Einwurf und 55 €/m² für die Zuteilung eher dem derzeitigen Verkehrswert entsprechen, insbesondere auch wegen der zur damaligen Zeit stattfindenden Stagnation auf dem dortigen Grundstücksmarkt. Da als Verteilungsmaßstab eine Flächenumlegung gewählt wurde, wurde der Umlegungsvorteil in Land statt in Geld abgeschöpft. Wenn man den Einwurfswert und den Zuteilungswert ins Verhältnis setzt, errechnet sich ein Landabzug von ca. 28 %.

Nachdem der Wert der Grundstücke feststand, war es dem DLR möglich, die ersten Erörterungsgespräche zu führen. Dieses Erörterungsgespräch ist nach § 66 Abs. 1 BauGB vor der Aufstellung des Umlegungsplans in persönlichen Einzelgesprächen mit den Eigentümern zu führen. Nach dem Abschluss der Erörterungsgespräche und dem Einarbeiten der möglichen Änderungswünsche der Eigentümer, wurde der Umlegungsplan durch einen Beschluss am 12.12.2007 aufgestellt und ortsüblich bekanntgegeben (vgl. Abbildung 22).

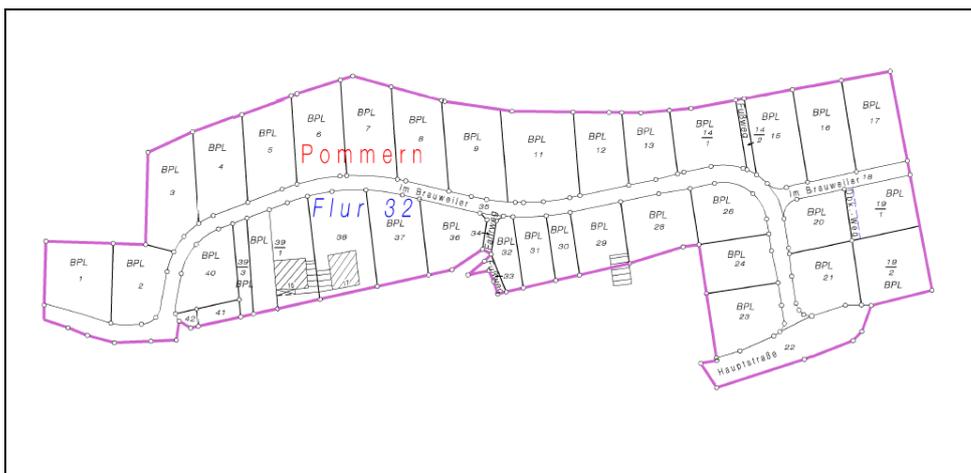


Abbildung 22: Umlegungsplan „Im Brauweiler“ [Quelle: DLR Westerwald-Osteifel]

Nach der Bekanntgabe des Umlegungsplans wurden einige Widersprüche gegen den Umlegungsplan der Umlegungsstelle vorgelegt. Diesen Widersprüchen konnte teilwei-

se vom DLR Westerwald-Osteifel abgeholfen werden. Widersprüche, denen vom DLR nicht abgeholfen werden konnte, wurden der Widerspruchbehörde, dem Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation (LVerGeo) vorgelegt. Durch dieses Rechtsbehelfsverfahren wurde die Baulandumlegung um einige Monate verzögert. Somit wurde am 02.11.2009 die Unanfechtbarkeit des Umlegungsplans bekannt gegeben. Mit dieser Bekanntmachung wurde der bisherige Rechtszustand durch den im Umlegungsplan neuen Rechtszustand ersetzt. Damit war die Baulandumlegung abgeschlossen. Die Eigentümer wurden in den Besitz ihrer neuen Flurstücke eingewiesen und die öffentlichen Bücher wurden berichtigt.

5.1.2 Ergebnis

Aus 60 kleinen und nicht bebaubaren Flurstücken, entstanden 32 vollerschlossene Baugrundstücke. Von diesen Baugrundstücken sind heute 15 bebaut, 14 sind unbebaut und 3 Flurstücke werden noch für den Weinbau genutzt.



Abbildung 23: Luftbild neuer Bestand [Quelle: DLR Westerwald-Osteifel]

31 Eigentümer haben ihre Grundstücke in die Baulandumlegung eingebracht. Davon haben 23 Eigentümer einen oder mehrere Bauplätze erhalten. Der Einwurf der restlichen acht Eigentümer war zu gering, um daraus ein Baugrundstück zu bilden. Diese Eigentümer wurden mit Geld abgefunden. Des Weiteren haben keine Eigentümer ihren Anspruch auf Bauland an die Ortsgemeinde abgetreten. Es fand jedoch zweimal ein Flächentausch statt, bei dem die Ortsgemeinde Pommern Flächen im Baugebiet

erhalten (insgesamt 291 m²) und im Tausch hierfür Flächen in der Ortslage, die der Flurbereinigung Pommern unterlag, abgegeben hat (insgesamt 111 m²).

Um das Ergebnis dieser Baulandumlegung zu veranschaulichen, habe ich 3 Eigentümer, die ihren Besitz in das Baulandumlegungsverfahren eingeworfen haben, näher betrachtet. Um alles anonym zu halten, werden die Eigentümer mit Ordnungsnummern benannt.



Abbildung 24: Vergleich alter Bestand (oben) neuer Bestand (unten) [Quelle: DLR Westerwald-Osteifel]

In der Abbildung 24 sind der alte und neue Bestand der Ordnungsnummer 1 (rosa), der Ordnungsnummer 2 (hellblau) und der Ordnungsnummer 3 (hellgrün) dargestellt.

Die Ordnungsnummer 1 hatte nicht die Absicht, in der nahen Zukunft zu bauen. Sie wollte nur ihre mit Reben bestockten Flächen behalten. Deshalb wurde der Bauplatz der Ordnungsnummer 1 so gelegt, dass möglichst viel der mit Reben bestockten Flächen erhalten blieben. Insgesamt hat dieser Eigentümer zwei Flurstücke mit einer Größe von insgesamt 676 m² in das Umlegungsverfahren eingebracht, die einen Wert

von 27.040,00 € hatten. Nach dem Umlegungsverfahren hat die Ordnungsnummer 1 einen Bauplatz von 493 m² erhalten mit einem Wert von 27.115,00 €. Die Differenz musste der Eigentümer ausgleichen.

Bei der Ordnungsnummer 2 wurde der neue Bauplatz direkt nördlich des bestehenden Weinguts gelegt, welches sich außerhalb der Baulandumlegung befindet, um eine Betriebserweiterung zu ermöglichen. Der Eigentümer hat in die Umlegung fünf Flurstücke mit einer gesamten Fläche von 607 m² eingeworfen. Diese Flächen hatten insgesamt einen Wert von 24.489,00 €. Nach der Umlegung hat er einen Bauplatz von 549 m² zur Verfügung, welcher einen Wert von 30.195,00 € hat. Für die Differenz musste der Eigentümer einen Geldausgleich zahlen.

Der Ordnungsnummer 3 wurde der Bauplatz direkt im Anschluss an das westlich liegende Garagenflurstück des Eigentümers gelegt. Die Garage wurde dann teilweise mit dem Wohnhaus überbaut und als Baulast in das Grundbuch eingetragen. Der Eigentümer hat zwei Flurstücke mit einer gesamten Fläche von 723 m², mit einem Wert von 24.380,00 €, in das Verfahren mit eingeworfen. Dafür erhielt er ein 505 m² großes Grundstück mit einem Wert von 27.775,00 €. Zusätzlich zu der Wertdifferenz, welche der Eigentümer zahlen musste, hat er für einen Lagevorteil einen Ausgleich von 3500 € an den Eigentümer des Flurstücks 21 gezahlt.⁵⁹

5.1.3 Bewertung des Baulandumlegungsverfahrens

Mit einem Zeitraum von ca. vier Jahren dauerte diese Baulandumlegung recht lange. Jedoch war sie kürzer als eine Flurbereinigung, die sich in der Regel 10 Jahre oder länger hinzieht. Im konkreten Fall Pommern ist die Flurbereinigung heute immer noch nicht vollständig abgeschlossen. Des Weiteren hat der Prozess der Grundbuchberichtigung für das Flurbereinigungsverfahren Pommern sehr lange Zeit in Anspruch genommen. So wurde für das Flurbereinigungsverfahren die Berichtigung der öffentlichen Bücher erst Ende 2012 fertiggestellt. Für das zuvor abgetrennte Baulandumlegungsverfahren erfolgte die Grundbuchberichtigung mehr als ein Jahr früher. Man hätte allerdings eine vorzeitige Grundbuchberichtigung für den Teilbereich der Baulandumlegung

⁵⁹ Kraye, M.: DLR Westerwald-Osteifel

„Im Brauweiler“ beantragen können (§ 82 FlurbG). Somit könnte das Grundbuch im Bereich der Baulandumlegung früher aktualisiert werden als im restlichen Flurbereinigungsgebiet. Man kann also sagen, wenn man das Gebiet des Bebauungsplans nicht aus dem Flurbereinigungsverfahren abgetrennt hätte, könnte man, dank der Möglichkeit vorzeitigen Grundbuchberichtigung, trotzdem früher bauen (§ 82 FlurbG).

Somit stellt sich mir Frage, ob die Baulandumlegung nach dem BauGB die richtige Methode war, oder ob ein Verfahren nach dem Flurbereinigungs-gesetz sinnvoller gewesen wäre. Nach § 59 BauGB sind in der Baulandumlegung bebaubare Grundstücke zuzuteilen. Im Flurbereinigungs-gesetz ist es etwas anders geregelt. Nach § 44 FlurbG hat jeder Grundstückseigentümer Anspruch auf eine Landabfindung von gleichem Wert. Das heißt, wenn ein Grundstückseigentümer aufgrund seines geringen Flächen-einwurfs keinen Anspruch auf die Zuteilung eines Baugrundstücks hat und auf einer Landzuteilung besteht, muss ein nicht bebaubares Grundstück zugeteilt werden. Das ist bei einer Umlegung nach dem BauGB nicht der Fall. So entstehen bei einer Baulandumlegung fertige Baugrundstücke.

Da die Gemeinde in diesem Gebiet sehr wenige Flächen hatte, halte ich in diesem Verfahren die Baulandumlegung für sinnvoll. So konnte die Gemeinde dank des Flächenverteilungsmaßstabes der Baulandumlegung an weitere Flächen in diesem Gebiet gelangen und diese an bauwillige Familien weiterverkaufen. Zwar hätten in der Flurbereinigung auch die Flächen in diesem Bereich komplett der Gemeinde zugeteilt werden können und die Flächen hätten anschließend nach dem Flurbereinigungsver-fahren durch eine privatrechtliche Bodenordnung bebaubar gemacht werden können, aber das wäre nicht im Sinne der Eigentümer gewesen, die in diesem Gebiet ein Baugrundstück erhalten wollten. So kann man sagen, dass die Umlegung sowohl im Sinne der Gemeinde als auch der privaten Eigentümer war, und dass sie in Pommern ihren Zweck erfüllt hat.

Eine andere Frage ist, ob es nicht besser gewesen wäre, wenn die Katasterverwaltung und nicht die Flurbereinigungsbehörde diese Baulandumlegung durchgeführt hätte. Grundsätzlich verfügt die Katasterbehörde in Rheinland-Pfalz, über deutlich mehr Erfahrung in Baulandumlegungsverfahren. Man kann auch nicht pauschal sagen, dass

die Umlegung durch die Katasterbehörde kürzer und reibungsloser verlaufen wäre, da jede Baulandumlegung sich anders gestaltet. Jedoch erkennt man an der Länge und dem Ablauf des Verfahrens, dass an die Flurbereinigungsbehörde große Herausforderungen gestellt wurden. Die Tatsache, dass die Flurstückseigentümer, die am Baulandumlegungsverfahren beteiligt waren, genauso Beteiligte im Flurbereinigungsverfahren waren, war ein großer Vorteil für das DLR, da diese Personen schon mit der Flurbereinigungsbehörde vertraut waren, und somit die Bezugspersonen bereits kannten. Dadurch können Verhandlungen erheblich vereinfacht werden. Ein weiterer Vorteil ist, dass das DLR einen guten Überblick über das gesamte Verfahren hatte. So war es dem DLR möglich, Flächen zwischen dem Verfahren der Baulandumlegung und dem Flurbereinigungsverfahren zu tauschen. Wenn die Umlegung durch das zuständige Vermessungs- und Katasteramt durchgeführt worden wäre, würde dies größtenteils durch Geldabfindungen und nicht durch Flächentausch geregelt werden. Die Durchführung der Baulandumlegung durch das DLR, parallel zum Flurbereinigungsverfahren, hatte deshalb einige Vorteile, die diese Baulandumlegung erleichterten. Die immer wachsende Akzeptanz des Flurbereinigungsverfahrens hat ebenso die Akzeptanz der Baulandumlegung beeinflusst und somit die Durchführung des Umlegungsverfahrens deutlich vereinfacht. Dieses Zusammenspiel der beiden Verfahren zeigt, dass eine Baulandumlegung auch von Erfolg geprägt sein kann, wenn sie parallel zu einem Flurbereinigungsverfahren durch das DLR durchgeführt wird.

5.2 Ulmen - Meiserich

Bei dem laufenden Flurbereinigungsverfahren Ulmen-Meiserich handelt es sich um eine vereinfachte Flurbereinigung nach § 86 Abs. 1 Nr. 1 und 4 FlurbG. Das Flurbereini-

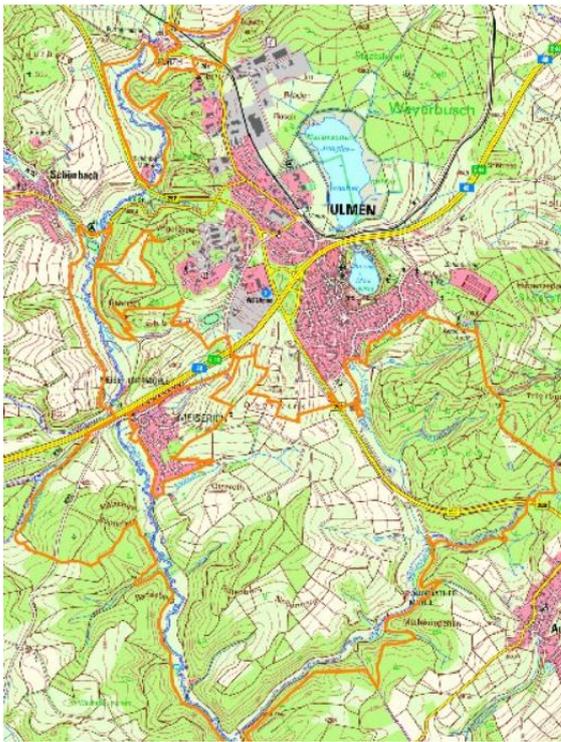


Abbildung 25: Verfahrensgebiet Ulmen-Meiserich [Quelle: <https://www.dlr.rlp.de>]

gungsgebiet hat eine Größe von rund 816 ha und befindet sich westlich und südlich der Stadt Ulmen (vgl. Abbildung 25).⁶⁰

Ziel des Flurbereinigungsverfahrens sind Maßnahmen der Landentwicklung, insbesondere der Dorferneuerung, in Verbindung mit Maßnahmen der Agrarstrukturverbesserung, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie der Neuordnung des Grundbesitzes.⁶¹

Das Verfahren wurde am 20.10.2014 vom DLR Westerwald-Osteifel angeordnet. Das Flurbereinigungsverfahren ist in den letzten Jahren weit fortgeschritten. So erfolgte bereits die Wertermittlung der

Flächen des Flurbereinigungsgebiets und die Aufstellung des Wege- und Gewässerplans. Anfang des Jahres 2020 wurden die Planwuschtermine durchgeführt und für 2021 ist der Besitzübergang für die neuen Flächen geplant. Trotz alledem wird ein Flurbereinigungsverfahren ab diesem Zeitpunkt noch einige Jahre andauern. Erfahrungsgemäß erfordert es fünf Jahre bis die Flurbereinigung nach der Durchführung der

⁶⁰ Bodenordnungsmaßnahmen DLR Westerwald-Osteifel: https://www.dlr.rlp.de/Internet/global/inetcntr.nsf/dlr_web_full.xsp?src=880WQ3Y67Q&p1=B8DXU23IMO&p3=QK595PD880&p4=78HV82A9P5 (Stand: 14.06.2020)

⁶¹ Siehe Fußnote 60

Verwaltungs- und Rechtsbehelfsverfahren sowie der Berichtigung der öffentlichen Bücher mit einer Schlussfeststellung abgeschlossen werden kann.⁶²

Während des laufenden Flurbereinigungsverfahrens begann die Stadt Ulmen mit der Planung des Baugebietes „Auf der Hahnwiese II“ im Süden von Ulmen. Das Baugebiet befand sich im Gebiet des vereinfachten Flurbereinigungsverfahrens Ulmen-Meiserich. Der Flächennutzungsplan weist für den Bereich des Bebauungsplans landwirtschaftliche Bauflächen aus. So musste der Flächennutzungsplan parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans fortgeschrieben werden und das neue Baugebiet wurde entsprechend berücksichtigt.⁶³

5.2.1 Ausgangssituation der Baulandumlegung



Abbildung 26: Verfahrensgebiet der Baulandumlegung „Auf der Hahnwiese II“ [Quelle: DLR Westerwald-Osteifel]

Damit eine schnelle Bereitstellung der Bauflächen erfolgen konnte, wurden die Flächen, die im Bereich dieses Baugebietes lagen, aus dem Flurbereinigungsverfahren durch einen Änderungsbeschluss ausgenommen. Um den in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan zu verwirklichen, wurde von der Stadt Ulmen eine Baulandumlegung in Betracht gezogen.

Da das DLR Westerwald-Osteifel mit dem Gebiet und den Beteiligten vertraut war, übertrug die Gemeinde Ulmen dem DLR am 08.08.2019 die Umlegungsbezug-

⁶² Job, W.: DLR Westerwald-Osteifel

⁶³ Begründung Bebauungsplan Hahnwiese II der Stadt Ulmen, Entwurf Januar 2020, Seite 6

nis für die geplante Baulandumlegung. Die Baulandumlegung wurde schließlich am 09.08.2019 vom DLR Westerwald-Osteifel angeordnet.



Abbildung 27: Bebauungsplan „In der Hahnwiese II“ [Quelle: DLR Westerwald-Osteifel]

Um den Ablauf der Baulandumlegung zu verkürzen und schnellstmöglich Bauflächen bereitzustellen, soll die Gemeinde so viele Flächen wie möglich im Gebiet des Bebauungsplans erwerben. Wenn die Gemeinde Eigentümer von einem Großteil der Flächen ist, können mit einer Baulandumlegung neue, bebaubare Grundstücke zügiger bereitgestellt und verkauft werden. Eine Vermes-

sung der Verfahrensgrenze ist seitens des DLR bereits erfolgt. Da der Bebauungsplan aber noch nicht rechtskräftig war, mussten weitere Verfahrensschritte der vereinfachten Baulandumlegung noch warten.

Seit Mai 2020 ist der Bebauungsplan „Auf der Hahnwiese II“ (vgl. Abbildung 27) in Kraft getreten und die Bodenordnung kann fortgesetzt werden. Aktuell hat die Gemeinde einen Großteil der Grundstücke im Gebiet dieses Bebauungsplans erwerben können, so dass nur ein privater Eigentümer und die Stadt Ulmen an diesem Umlegungsverfahren beteiligt sind. Aufgrund der geringen Zahl der Beteiligten und der Tatsache, dass die Grundstücke in enger Nachbarschaft liegen, ist die Durchführung einer vereinfachten Umlegung nach § 80 BauGB sinnvoll.

5.2.2 Handlungsempfehlungen vereinfachte Baulandumlegung

Da der Bebauungsplan rechtskräftig geworden ist, kann mit weiteren Verfahrensschritten fortgefahren werden. Wie im Abschnitt 2.1.3 beschrieben, erfordert die vereinfachte Baulandumlegung deutlich weniger Verwaltungsakte als die klassische Baulandumlegung. Einer der wichtigsten Verwaltungsakte der vereinfachten Baulandumlegung ist der Beschluss der vereinfachten Umlegung (§ 82 BauGB). Deshalb sollte zunächst der Entwurf des Beschlusses über die vereinfachte Umlegung durch das DLR Westerwald-

Osteifel erarbeitet werden. Dabei wird zunächst ein Zuteilungsentwurf der neuen Grundstücke erstellt.

Anschließend erfolgt die Wertermittlung und die Berechnung der Wertänderungen der alten und neuen Grundstücke. Einer der wichtigsten Schritte bei der Wertermittlung ist die Wahl des Verteilungsmaßstabs. Da es sich bei diesem Verfahren um eine vereinfachte Baulandumlegung handelt, ist nach § 80 Abs. 3 BauGB ausschließlich die Verteilung nach Werten zulässig.

Bei der Wertermittlung ist zunächst zu prüfen, ob geeignete Bodenrichtwerte oder Vergleichskaufpreise vorliegen, um den Einwurfs- und Zuteilungswert für zukünftige Baulandflächen zu ermitteln. Da im vorliegenden Fall nur Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen vorhanden sind,⁶⁴ ist dies nicht möglich. Daher ist für diesen Bereich ein deduktiver Preisvergleich anzuwenden. Dabei werden die verkehrswertbeeinflussenden Anteile geschätzt. Ausgehend vom Entwicklungszustand „baureifes Land“ werden diese Wertanteile in Abzug gebracht. Die Wertverhältnisse der Einwurfs- und Zuteilungsgrundstücke werden durch Einwurfs- und Zuteilungswertzonen abgebildet. Insgesamt werden zwei Wertermittlungsgebiete gebildet. Diese Differenzierung folgt aus der im Bebauungsplan festgesetzten Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI).⁶⁵ Grundlage der deduktiven Wertermittlung bilden die Ergebnisse eines mittelbaren Preisvergleichs. Die Daten dafür können beim zuständigen Vermessungs- und Katasteramt angefragt werden.

Der Wertermittlung wird ein Bodenpreis für unbebautes Wohnbauland zugrunde gelegt, der sich aus dem mittelbaren Preisvergleich geeigneter Vergleichsobjekte in der Stadt Ulmen ergibt. Diese Vergleichsobjekte können für einen bestimmten Zeitraum aus der Kaufpreissammlung beim Vermessungs- und Katasteramt ermittelt werden. Anschließend werden diese rechnerisch angepasst bezüglich des Stichtages (der Tag der Bekanntmachung des Beschlusses über die vereinfachte Umlegung), des Beitrags- und Abgabenzustandes, der Flächengröße und der allgemeinen Lage am Grundstücksmarkt. Mögliche Ausreißer der Vergleichskaufpreise werden ermittelt und ausge-

⁶⁴ Bodenrichtwertkarte: <https://maps.rlp.de/portal/GeoBasisViewer/> (Stand: 28.06.2020)

⁶⁵ Begründung Bebauungsplan Hahnwiese II der Stadt Ulmen, Entwurf Januar 2020, Seite 14

geschlossen. Zum Abschluss des mittelbaren Preisvergleiches werden die Vergleichskaufpreise gemittelt. Dieser Vergleichswert ist meistens erschließungsbeitragsfrei. Wenn also aus diesem Vergleichspreis der Zuteilungswert berechnet werden soll, muss man zunächst die Erschließungskosten abziehen. Um den Einwurfswert zu erhalten, wird von dem zuvor ermittelten Bodenwert (Zuteilungswert) der Wertanteil des Umlegungsvorteils abgezogen.

Wenn der Zuteilungsentwurf der Grundstücke schließlich aufgestellt wurde und die Berechnung des Einwurfs- und Zuteilungswertes erfolgt ist, wird das Ergebnis mit den Beteiligten erörtert. Dabei wird den Beteiligten der Entwurf über den Beschluss der vereinfachten Umlegung vorgestellt und sie können sich dazu äußern (§ 82 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Nach der Erörterung mit den Eigentümern folgen die technischen Arbeiten, wie die Grenzwiederherstellung der bestehenden Flurstücksgrenzen sowie das Abmarken der neuen Flurstücksgrenzen.

Nach diesen vorbereitenden Arbeiten folgt schließlich der Beschluss über die vereinfachte Umlegung nach § 82 BauGB. Dieser Beschluss beinhaltet die neuen Grundstücksgrenzen sowie die Regelung von Geldleistungen und die Neuordnung, Neubegründung und Aufhebung von Dienstbarkeiten, Grundpfandrechten und Baulasten. Der Beschluss muss zur Übernahme in das Liegenschaftskataster geeignet sein. Er stellt einen Verwaltungsakt dar und wird den Beteiligten auszugsweise, mit einer Rechtsbehelfsbelehrung versehen, zugestellt.

Sind keine Widersprüche gegen den Beschluss eingelegt oder wurden die bestehenden Widersprüche behandelt, hat das DLR Westerwald-Osteifel ortsüblich bekannt zu geben, zu welchem Zeitpunkt der Beschluss über die vereinfachte Umlegung unanfechtbar geworden ist. Mit der Bekanntmachung des Zeitpunktes der Unanfechtbarkeit wird der bisherige Rechtszustand durch den neuen Rechtszustand ersetzt und die neuen Eigentümer werden in den Besitz der zugeteilten Grundstücke eingewiesen.

Anschließend muss das DLR beim Vermessungs- und Katasteramt um die Berichtigung des Liegenschaftskatasters ersuchen und beim Grundbuchamt die Berichtigung des

Grundbuches beantragen. Des Weiteren muss beim Finanzamt die Grunderwerbsteuer über das Inkrafttreten des Beschlusses informiert werden.

5.2.3 Weitere Handlungsempfehlungen

Im Laufe der Bearbeitung dieses Kapitels stellte sich die Frage, ob die Baulandumlegung die richtige Methode ist, den Baulandbereitstellungsprozess in Ulmen handzuhaben. Wie im vorigen Kapitel beschrieben, bietet auch das Flurbereinigungsgesetz ausreichend Grundlage, um Bauland bereitzustellen. Zwar wird durch die Methode der Baulandumlegung das Ziel erreicht, Bauland im Gebiet eines Bebauungsplans bereitzustellen, jedoch unterscheiden sich das Verfahren und die Abläufe sowie die Rechtsgrundlagen deutlich von der Flurbereinigung, welche das DLR unter große Herausforderungen stellen kann und die Länge des Prozesses zur Schaffung von Bauland nicht unbedingt verkürzt.

Neben der Baulandumlegung nach dem BauGB besteht deshalb noch die Möglichkeit, den Bereich, der im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt, vom Flurbereinigungsverfahren abzutrennen und daraus ein Teilverfahren zu machen. So würden aus dem Flurbereinigungsverfahren Ulmen-Meiserich zwei Teilgebiete entstehen. Die Abtrennung vom Hauptverfahren würde durch einen Teilungsbeschluss nach § 8 Abs. 3 FlurbG erfolgen. Danach kann die obere Flurbereinigungsbehörde, die ADD in Trier, bis zur Ausführungsanordnung das Flurbereinigungsgebiet in mehrere Flurbereinigungsgebiete aufteilen.⁶⁶

Ziel dieses Verfahrens ist es, dass die Stadt Ulmen so viele Flächen wie möglich in diesem Gebiet ankauft, um diese Flächen später im Rahmen der Flurbereinigung zu ordnen. Da diese Methode allerdings erst bei einem großen Anteil der Flächen Sinn macht, sollte im Vorfeld eine Befragung durchgeführt werden, ob ein großer Teil der Grundstückseigentümer im betroffenen Gebiet bereit ist, ihr Grundstück an die Stadt Ulmen zu verkaufen. Die Flächen würden dann in der Höhe des Bodenwertes „Baureifes Land“ erworben werden.

⁶⁶ Bermes, G.: DLR Rheinhessen-Nahe-Hunsrück

Wie im Abschnitt 5.2.2 beschrieben ist es der Gemeinde aber bereits gelungen, viele Flächen in diesem Verfahrensgebiet anzukaufen. So können durch begleitende, schnelle bodenordnerische Maßnahmen die erworbenen Flächen zusammengefasst und von der Stadt Ulmen als Bauland ausgewiesen werden. Gleichzeitig können auch Eigentümer- und Nutzungsinteressen von Flurbereinigungsteilnehmern, die keinen Verkauf wünschen, durch eine wertgleiche Landabfindung im abgetrennten Teilgebiet Berücksichtigung finden.

Die oben genannte Abtrennung vom Flurbereinigungsverfahren hat zudem den großen Vorteil, dass das Teilverfahren vor dem Hauptverfahren abgeschlossen werden kann und somit eine schnelle Bebauung gewährleistet wird. Nach der Kataster- und Grundbuchberichtigung können zudem die Flurstücke, die nicht für die Bebauung vorgesehen sind, wieder in das Hauptverfahren zurückgeführt werden.

Jedoch hat diese Vorgehensweise einen Nachteil: Es entstehen am Ende des Verfahrens noch keine bebaubaren Grundstücke. Denn in der Flurbereinigung werden die Flurstücke nur zu einem oder mehreren großen Flurstücken zusammengefasst. Die Stadt Ulmen müsste nach Abschluss des Flurbereinigungsverfahrens durch eine privatrechtliche Bodenordnung selbständig bebaubare Grundstücke bilden.

Beide Verfahren, Baulandumlegung und Flurbereinigung in einem Teilgebiet, haben ihre Vor- und Nachteile. Welches Verfahren die beste Wahl ist, ist von der Situation vor Ort abhängig. Eine Baulandumlegung ist gut geeignet, um viele Flächen von unterschiedlichen Eigentümern so zu ordnen, dass bebaubare Grundstücke entstehen. Bei der beschriebenen Vorgehensweise der Flurbereinigung entstehen zwar keine bebaubaren Grundstücke, aber bei einer ausreichenden Anzahl an verkaufswilligen Eigentümern können durch die Bodenordnung Flurstücke geschaffen werden, die eine spätere private Umlegung deutlich vereinfachen.

Da aber die Planung der Baulandumlegung inzwischen soweit fortgeschritten ist, halte ich eine Flurbereinigung mit Teilverfahren nicht mehr für sinnvoll. Durch die zusätzlichen Beschlüsse, die dadurch noch gefasst werden müssten, ist die Zeitersparnis zu gering. Deshalb empfehle ich für diesen Baulandbereitstellungsprozess eine Vorgehensweise nach Abschnitt 5.2.3.

6. Finale Handlungsempfehlungen

Im weiteren Verlauf der Bachelorarbeit werden die erkannten Maßnahmen aus den vorherigen Untersuchungsteilen aufgegriffen und anschließend eigene Handlungsempfehlungen für die weitere Vorgehensweise bei der Baulandbereitstellung und Dorffinnenentwicklung im Zusammenhang mit Flurbereinigungsmaßnahmen abgeleitet.

6.1 Handlungsempfehlungen Dorffinnenentwicklung

Die älter werdende Gesellschaft führt, wie bereits dargelegt, zu strukturellen Schrumpfungprozessen und Entwicklungsproblemen für die ländlichen Räume. Die Dorffinnenentwicklung zeigt eine Möglichkeit auf, sich diesen Problemen entgegenzustellen. Durch die Bündelung der Instrumente der Dorferneuerung und Dorfflurbereinigung soll den Dörfern geholfen werden, sich weiterzuentwickeln und ihre Attraktivität wiederherzustellen bzw. zu erhalten.

An den Beispielen der Flurbereinigungsverfahren Oberstadtfeld-Dorf (Kapitel 3.1) und Hargarten-Lascheid (Kapitel 3.2) sind die verschiedenen Möglichkeiten der Dorffinnenentwicklung dargestellt und aufgezeigt worden, dass verschiedene Herangehensweisen zum Ziel führen können.

Einer der wichtigsten Punkte ist, den Bürgern die Herausforderungen, denen sich ihr Dorf stellen muss, ins Bewusstsein zu rufen. Durch die Beteiligung der betroffenen Menschen in der Gemeinde am Entscheidungsprozess können die Dörfer tragfähige Lösungen für die Zukunft erarbeiten. So spielte in Oberstadtfeld die Beteiligung der Bürger bei der projektbezogenen Untersuchung für das LEADER-Projekt „DIE Chance für das Dorf“ eine wichtige Rolle. Erst durch den Kontakt, die Gespräche und die Diskussion mit den Menschen, die in diesen Dörfern leben, werden für außenstehende Akteure, wie zum Beispiel das DLR, die Probleme in der Gemeinde ersichtlich und es kann auf die Fragen der Bürger eingegangen werden. Nur so können in diesen Entwicklungsprozessen eine hohe Transparenz und Akzeptanz erzeugt werden.⁶⁷ In der Ge-

⁶⁷ Thiemann und Lorig (2016): Seite 26

meinde Lascheid konnten durch die hohe Akzeptanz der Dorffinnenentwicklung und der Mithilfe der Bürger die Kosten der erforderlichen Baumaßnahmen gering gehalten werden. Dies zeigt, dass eine enge Zusammenarbeit zwischen den Verantwortlichen für die Dorferneuerung und den Bürgern während und nach der Planungsphase eine wichtige Bedeutung hat.

Mit dem zunehmenden Bevölkerungsrückgang kommt es mehr und mehr zu Gebäudeleerständen. In den ländlichen Regionen steht immer mehr Wohnraum für immer weniger Menschen zu Verfügung. Des Weiteren entsprechen viele Immobilien energetisch nicht mehr den heutigen Ansprüchen an Wohnraum, was ebenfalls zu einer sinkenden Nachfrage führt. Ein qualitativ hochwertiges Wohnungsangebot ist notwendig, um junge Familien in den Dörfern zu halten. Hier besteht zum einen die Möglichkeit der Umnutzung und Modernisierung der alten Bausubstanz, was aber, auf Grund des hohen Renovierungsaufwandes, aus ökonomischer Sicht oft unrentabel erscheint.⁶⁸ In Frage kommt deshalb auch der Rückbau alter Bausubstanz. Nach dem Rückbau können anschließend neu Bauplätze ausgewiesen und der Ortskern kann durch neue Freiflächen aufgelockert werden, wie die Beispiele Oberstadtfeld-Dorf und Hargarten-Lascheid zeigen. So wurden dort zahlreiche Altbauten beseitigt und an ihrer Stelle stehen heute neue Wohnhäuser, die sich gut in das Ortsbild eingefunden haben. Zusätzlich bieten die neu entstandenen Freiflächen Möglichkeiten zur Gestaltung und Aufwertung des Ortskernes, etwa durch neue Begegnungsstätten und Spielflächen.

Ein attraktives Wohnumfeld ist für den Ortskern als Wohn- und Lebensraum sehr wichtig. Neben dem Abriss und der Neuausweisung von Bauflächen bietet die Dorffinnenentwicklung weitere Möglichkeiten, die Qualität des Ortskernes zu steigern. In Lascheid wurden zum Beispiel zusätzlich neue Ortsstraßen ausgewiesen und bestehende Ortsstraßen ausgebaut, sowie Grünstreifen angelegt. Ein gepflegtes Straßenbild und entsprechende Grünflächen tragen zur Verbesserung der städtebaulichen Situation bei, steigern die Zufriedenheit der Bewohner und das Interesse an Neuansiedlungen in der Gemeinde.

⁶⁸ Dorfbau: Dörfer entstehen im Kopf! (2014): Seite 99

Die Innenentwicklung sollte auch nicht nach der Flurbereinigung enden. Im Rahmen der Dorffinnenentwicklung sollten nach Abschluss des Verfahrens weitere Beobachtungen durchgeführt werden, um die Wirkung der durchgeführten Maßnahmen zu evaluieren. Dafür müssen in regelmäßigen Abständen die Bestandsdaten der zuvor durchgeführten projektbezogenen Untersuchung, z.B. in Form eines Leerstandskatasters, aktualisiert werden, um positive oder negative Veränderungen in den Dörfern zu erkennen und ggf. entgegensteuern zu können.

6.2 Handlungsempfehlungen Baulandbereitstellung in einem ausgedehnten Flurbereinigungsverfahren

Das Flurbereinigungsverfahren Kalenborn-Eppenberg zeigt, dass es möglich ist, im Rahmen eines Flurbereinigungsverfahrens die Planung von neuen Baugebieten zu verwirklichen. Jedoch muss man sagen, dass dieses Verfahren nicht in allen Punkten ein perfektes Ergebnis geliefert hat. Zum einen dauerte das Flurbereinigungsverfahren und somit auch die Verwirklichung des Baugebietes mit einer Dauer von 18 Jahren sehr lange. Die Größe des Baugebietes in Eppenberg und die nicht bebauten Flächen in beiden Gemeinden zeigen Verbesserungsbedarf bei diesen beiden Verfahren. So hätte die Flurbereinigungsbehörde die Gemeinde Eppenberg zum Beispiel dahingehend beraten können, das Baugebiet kleiner zu planen. Vielleicht wäre der Entscheidungsprozess im Rahmen der Selbstverwaltung der Gemeinde dann entsprechend ausgefallen.

Eine Folge des demografischen Wandels ist die extreme Zunahme von Baugebieten am Ortsrand. Viele Gemeinden hoffen, durch die Ausweisung von Neubaugebieten am Ortsrand die Attraktivität der eigenen Kommune für Neubürger und junge Familien zu steigern, einer Abwanderung entgegenzuwirken und Neubürger anzusiedeln. Dies führt aber nicht wirklich zur Lösung der durch den demografischen Wandel verursachten Herausforderungen. So ist das Baugebiet in Eppenberg heute zur Hälfte nicht bebaut und nicht erschlossen. Auch in Kalenborn ist das Baugebiet nur zur Hälfte bebaut, weil dem wachsenden Angebot an Bauflächen im ländlichen Raum zu wenig Nachfrage gegenübersteht. So sollte zunächst immer abgewogen werden, ob ein Baugebiet notwendig ist oder ob durch Dorffinnenentwicklung die Nachfrage nach

neuen Wohnungen oder Häusern gedeckt werden kann. So sprechen die Bürgermeister beider Gemeinden davon, dass es in den letzten Jahren durch Sanierungsmaßnahmen in den Ortskernen auch zu einer positiven Bevölkerungsentwicklung gekommen sei.

Unbebaute Grundstücke in den Gemeinden sind aber nicht nur eine Folge der sinkenden Nachfrage nach Bauland. Manche Eigentümer haben auch keine finanziellen Mittel oder kein Interesse zu bauen. Die befragten Bürgermeister haben angeregt, im Bereich der Baugebiete mehr Flächen durch die Flurbereinigung den Gemeinden zuzuteilen, was nach dem Flurbereinigungsgesetz durch Landtausch möglich gewesen wäre. So wären Flächen im Besitz von Eigentümern, die kein Interesse an Bauland haben, an die Gemeinden übergegangen. Diese hätte das Bauland dann an bauwillige, junge Familien weiterverkaufen können. Jedoch stellt sich die Frage, ob diese Vorgehensweise, im Rahmen der Flurbereinigung, die richtige Wahl ist, da nach dem Flurbereinigungsgesetz nur bodenordnerische Maßnahmen innerhalb der bebauten Ortslage in Verbindung mit einer Dorferneuerung durchgeführt werden dürfen (vgl. Abschnitt 2.2.1). Dies schließt allerdings auch die Umsetzung der Planung von neuen Bauflächen mit ein. Jedoch ist im Flurbereinigungsgesetz nicht die Rede von der Planung von Bauland außerhalb bebauter Ortsteile, wo die meisten Neubaugebiete entstehen und dadurch landwirtschaftliche Flächen überplant werden. Dies spricht gegen diese Methode der Baulandbereitstellung nach dem Flurbereinigungsgesetz.

Jedoch finde ich, dass die Flexibilität eines Flurbereinigungsverfahrens gut geeignet ist, um die Bildung von Neubaugebieten zu unterstützen. Dabei spielt das Wort „unterstützen“ eine wichtige Rolle. Zwar können Flächen, für die ein Bebauungsplan existiert, in ein Flurbereinigungsverfahren einbezogen werden (§ 37 Abs. 1 FlurbG). Umgekehrt ist aber die Verwirklichung von Bebauungsplänen, außerhalb der Ortslage, nicht vorrangiges Ziel des Flurbereinigungsgesetzes. Dennoch ist es durch die Flurbereinigung möglich, Grund und Boden so zu ordnen, dass eine spätere, private Bodenordnungsmaßnahme ermöglicht oder vereinfacht wird. Dazu ist es zunächst erforderlich, dass die Flächen des Bereiches, in dem sich das zukünftige Baugebiet befindet, in den Besitz eines Eigentümers, im Regelfall die Gemeinde, gelangen. Dafür bietet die Flurbereinigung die Möglichkeit des Grundstückstausches und der Verzichtserklärung

nach § 52 FlurbG. Anschließend kann aus diesen zahlreichen kleinen Flurstücken ein großes Flurstück gebildet werden. Im Anschluss an die Flurbereinigung können durch eine private Baulandumlegung aus diesem großen Flurstück einzelne bebaubare Grundstücke gebildet werden. Um die Bodenordnung zu beschleunigen, ist es möglich, diesen Teilbereich nach § 8 Abs. 3 FlurbG vom Flurbereinigungsverfahren abzutrennen. So entsteht ein Teilverfahren, welches vor dem Hauptverfahren abgeschlossen werden kann und somit eine schnelle Bereitstellung von Bauland ermöglicht.

6.3 Handlungsempfehlungen Baulandumlegung

Ein etwas anderes Verfahren als die Flurbereinigung und die Dorffinnenentwicklung ist die Baulandumlegung nach dem BauGB. Das abgeschlossene Baulandumlegungsverfahren Pommern (Kapitel 5.1) und das noch laufende Verfahren Ulmen-Meiserich (Kapitel 5.2) zeigen, dass auch im Rahmen einer Flurbereinigung eine Baulandumlegung möglich ist. Wie im Abschnitt 2.2.3 beschrieben, unterscheiden sich diese Verfahren nicht nur in der Rechtsgrundlage, sondern auch im Ablauf und in der Durchführung. Eine Baulandumlegung ist durch die geringe Fläche, welche sie umfasst, zwar deutlich übersichtlicher als ein Flurbereinigungsverfahren, aber die Größe des Verfahrensgebietes ermöglicht der Flurbereinigung einen weiten Gestaltungsspielraum. Durch die übersichtlichere Größe ist eine Baulandumlegung deutlich kürzer als eine Flurbereinigung. So ist das Ziel einer Baulandumlegung, Bauflächen in einem kurzen Zeitrahmen bereitzustellen, was bei einer Flurbereinigung nicht möglich wäre. Des Weiteren müssen nach § 59 BauGB bei der Baulandumlegung bebaubare Grundstücke zugeteilt werden. Im Flurbereinigungs-gesetz dagegen hat jeder Grundstückseigentümer, nach § 44 FlurbG, Anspruch auf eine Landabfindung von gleichem Wert. Das heißt, wenn ein Grundstückseigentümer aufgrund seines geringen Flächeneinwurfs keinen Anspruch auf die Zuteilung eines Baugrundstücks hat und auf einer Landzuteilung besteht, muss ein nicht bebaubares Grundstück zugeteilt werden. Dies wird bei einer Baulandumlegung durch § 59 BauGB verhindert.

Es besteht die Möglichkeit, wie das Beispiel in Pommern zeigt, die Baulandumlegung vom Flurbereinigungsverfahren abzutrennen und parallel zum Flurbereinigungsverfahren zu behandeln. Dadurch können die Vorteile beider Verfahren miteinander kombi-

niert werden. So wurde in Pommern die Gestaltungsvielfalt des Flurbereinigungsverfahrens genutzt, um die Planung des Baugebietes zu vereinfachen, indem zwischen den Teilnehmern am Flurbereinigungsverfahren und den Eigentümern, die an der Baulandumlegung mitgewirkt haben, Flächen getauscht wurden. In einer regulären Baulandumlegung wäre ein Flächentausch außerhalb des Verfahrensgebiets zwar auch möglich gewesen, jedoch vereinfacht das Flurbereinigungsverfahren die Bereitstellung der notwendigen Flächen.

Wie im Abschnitt 5.2.3 beschrieben, unterscheiden sich die Vorgehensweise, die Abläufe und die Rechtsgrundlagen der Baulandumlegung sehr von denen der Flurbereinigung. Dies kann das DLR unter große Herausforderungen stellen und die Länge des Prozesses zur Schaffung von Bauland nicht unbedingt verkürzen.

In Rheinland-Pfalz wird die Baulandumlegung in der Regel von den Vermessungs- und Katasterämtern durchgeführt. So sollte das DLR abwägen, ob eine Baulandumlegung das geeignete Mittel ist, um im Bereich eines Flurbereinigungsgebietes schnell Bauland bereitstellen zu können. Eine derartige Möglichkeit, im Rahmen eines Flurbereinigungsverfahrens Bauland bereitstellen zu können, habe ich im Abschnitt 5.2.3 und Kapitel 6.2 erläutert. Dazu werden Flächen im Rahmen des Flurbereinigungsverfahrens angekauft oder getauscht, um möglichst viele Flächen im Gebiet der möglichen Baulandumlegung in eine Hand zu bekommen. Anschließend werden diese Flächen vom Flurbereinigungsverfahren abgetrennt und ein Teilverfahren für diese Flächen wird eingeleitet. In diesem abgetrennten Verfahren werden die Flächen zu einem großen Flurstück zusammengefasst, aus welchem nach der Flurbereinigung durch private Bodenordnungsmaßnahmen Baugrundstücke gebildet werden können. Diese Methode ist deutlich schneller als die Planung in einem großen Flurbereinigungsverfahren. Jedoch ist hierfür eine sehr hohe Verkaufsbereitschaft der Grundstückseigentümer notwendig. Deshalb sollte im Vorfeld eine Befragung stattfinden, ob ein Großteil der Eigentümer bereit wäre, ihre Grundstücke an die Gemeinde zu verkaufen oder zu tauschen. Ist nur ein geringer Teil der Eigentümer bereit, die Grundstücke an die Gemeinde abzutreten, wäre eine hoheitliche Baulandumlegung die bessere und schnellere Methode.

7. Fazit

Um sich der Herausforderung des demografischen Wandels zu stellen, ist es wichtig, die Bereiche Planen und Bauen diesen Herausforderungen anzupassen. Ein attraktives Wohnumfeld im Innen- und Außenbereich zu schaffen, sollte in der heutigen Zeit ein starker Anreiz sein, die Menschen im ländlichen Raum zu halten. Diese Bachelorarbeit zeigt, wie flexibel eine Flurbereinigung sein kann. Bei der Flurbereinigung ist es nicht nur möglich, Flächen für die Land- und Forstwirtschaft zu ordnen, sondern auch Bauflächen in einem bestimmten Umfang bereitzustellen. Dabei kann die Flurbereinigung, je nach Situation, auf verschiedene Methoden zurückgreifen.

Die Dorffinnenentwicklung bietet die Möglichkeit, alte, leerstehende Gebäude im Ortskern zurückzubauen und damit den Ortskern aufzulockern und zusätzlich neue Bauflächen im Ortskern zu schaffen. In einem geringen Umfang ist es möglich, Bauflächen bzw. kleinere Baugebiete in einem ausgedehnten Flurbereinigungsverfahren bereitzustellen. Parallel zu einem Flurbereinigungsverfahren ist es ferner möglich, eine Baulandumlegung durchzuführen. Eine Kombination der Verfahren hat den Vorteil, dass Flächen zwischen dem Flurbereinigungsgebiet und dem Gebiet der Baulandumlegung getauscht werden können, um die Verhandlung mit den Eigentümern zu erleichtern. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, im Rahmen der Flurbereinigung die für ein Baugebiet benötigten Flächen zusammenzulegen. Nach Abschluss der Flurbereinigung können dann aus dieser Fläche durch eine private Bodenordnung bebaubare Grundstücke entstehen. Das Flurbereinigungs-gesetz bietet für diese letztere Möglichkeit der Baulandbereitstellung ausreichende Methoden der Beschleunigung, die im vorigen Kapitel dargestellt sind. Dabei handelt es sich bei der Flurbereinigung neben der Dorffinnenentwicklung um einen effektiven Baulandbereitstellungsprozess, da sowohl bei der Dorffinnenentwicklung als auch bei der Zusammenlegung im Rahmen der Flurbereinigung die Bodenordnung zum größten Teil nach dem Flurbereinigungs-gesetz erfolgt und keine umfangreiche Einarbeitung in andere Rechtsgrundlagen notwendig ist.

Quellen und Literaturverzeichnis

Literatur

- Bundesministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (1979): Dorferneuerung. Sonderheft 16. Münster.
- Deutsche Landeskulturgesellschaft – DLKG (2011): „Wandel in den Köpfen?!“ Neuausrichtung von LEADER, ILE, Dorfentwicklung und Ländlicher Bodenordnung. Sonderheft 04. Wetzlar.
- Deutsche Landeskulturgesellschaft – DLKG (2014): Dorfbau: Dörfer entstehen im Kopf! Wie können die Veränderungsprozesse mit den Menschen gestaltet werden?. Sonderheft 06. Zwickau.
- Kötter, Theo und Thiemann, Karl Heinz (2016): Entwicklung der Dörfer durch Erneuerung und Umbau – sozial, generationengerecht und funktional. In: Theo Kötter: Bodenordnung und Landmanagement. Bonn.
- Kohler, Wolfgang (1971): Flurbereinigung und Dorferneuerung dargestellt an der Beispieldorferneuerung Stebbach im Realteilungsgebiet Südwestdeutschland. Karlsruhe.
- Ministerium für Inneres, Digitalisierung und Migration Baden-Württemberg (2019): Leitfaden zu Bodenordnungs- und Erschließungsmaßnahmen sowie deren Finanzierung.
- Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Landwirtschaft und Weinbau Rheinland-Pfalz (2009): Landentwicklung und Ländliche Bodenordnung. Nachrichtenblatt 50. Mainz. Seite: 90-93
- Ministerium für Landwirtschaft, Weinbau und Forsten Rheinland-Pfalz (1988): Für den ländlichen Raum – Dorfflurbereinigung. Mainz.
- Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Landwirtschaft und Weinbau Rheinland-Pfalz (2009): Leitlinien „Ländliche Bodenordnung“ in Rheinland-Pfalz. Mainz.
- Osthoff, Friedrich (1967): Flurbereinigung und Dorferneuerung. In: Schriftenreihe für Flurbereinigung. Heft 42.
- Schumann, Martin (2009): Baulandbereitstellung und Dorffentwicklung in der Flurbereinigung. In: zfv – Zeitschrift für Geodäsie, Geoinformation und Landmanagement. 5/2009. Bonn. Seite: 287-296.
- Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt (2009): Bericht zur Landentwicklung. Erfurt.
- Landeshauptstadt Schwerin (2018): Bodenordnung durch Umlegung nach §§ 45 -79 BauGB. Schwerin.

- Thiemann, Karl Heinz und Lorig, Axel (2016): Landentwicklung durch Bodenordnung und Flächenmanagement. In: Theo Kötter: Bodenordnung und Landmanagement. Bonn.

Sonstige Quellen

- Begründung Bebauungsplan Hahnwiese II der Stadt Ulmen, Entwurf Januar 2020
- DIE Chance für das Dorf: Unterlagen der Ortsgemeinde Oberstadtfeld
- Empfehlungen für die Dorfflurbereinigung in Rheinland-Pfalz „Roter Ordner“
- Unterlagen vom DLR Eifel
- Unterlagen vom DLR Westerwald-Osteifel
- Vorlesungsunterlagen Landentwicklung (Hochschule Mainz, Ministerialrat a.D. Prof. Lorig, Axel)
- Vorlesungsunterlagen Landmanagement (Hochschule Mainz, Dipl.-Ing. Wagener, Frank)

Gespräche

- Arenz, Werner: Bürgermeister der Ortsgemeinde Kalenborn
- Bender, Juergen: DLR Eifel
- Bermes, Georg: DLR Rheinhessen-Nahe-Hunsrück
- Braunschädel, Klaus: Bürgermeister der Ortsgemeinde Eppenbergl
- Dr. Deußen, Dirk: Abteilungsleiter 4, Katasteramt Osteifel-Hunsrück
- Job, Wolfgang: DLR Westerwald-Osteifel
- Kraye, Michael: DLR Westerwald-Osteifel
- Ministerialrat a.D. Prof. Lorig, Axel
- Schmitz, Markus: DLR Eifel

Internetseiten

- Internetpräsenz des Statistischen Landesamts: <https://www.statistik.rlp.de/de/startseite/>
- Internetpräsenz der ARGE Landentwicklung: <https://www.landentwicklung.de/>
- Internetpräsenz des Ministeriums des Innern: <https://mdi.rlp.de/de/startseite/>
- Internetpräsenz des Ministeriums des Innern: <https://www.dlr.rlp.de/>
- Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung: https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/
- Geoportal Rheinland – Pfalz: <https://www.geoportal.rlp.de/>

Anhang

Anhang A: Interviewskript mit dem Bürgermeister der Gemeinde Kalenborn, Werner Arenz, vom 10.06.2020

1 Wie würden Sie die demografische Entwicklung vor und nach Ausweisung des Baugebietes beschreiben?

1.1 Kommt es zur Ansiedlung von Neubürgern?

Es haben sich wenige Neubürger im Neubaugebiet angesiedelt, sondern junge Familien aus dem Ort haben sich im Baugebiet angesiedelt.

1.2 Haben sich junge Familien angesiedelt?

Ja, junge Familien aus dem Ort.

1.3 Wie hat sich die Altersstruktur verändert?

Nicht wirklich viel.

2 Wie groß war der Flächenverbrauch für das Baugebiet?

Keine Angaben.

3 Wie hat sich das Baugebiet entwickelt? Gibt es noch unbebaute Flächen? Und wenn ja, wie viele?

Ja, es gibt noch unbebaute Flächen. Von den 11 Bauflächen sind noch 5 unbebaut.

4 Wie sieht zurzeit die Bausubstanz im Ortskern aus?

4.1 Gibt es dort nur Altbausubstanz?

Ja, es gibt Altbausubstanz im Ortskern. Diese soll aber im Rahmen einer Dorferneuerung renoviert oder abgerissen werden.

4.2 Konnte diese Altbausubstanz in den letzten Jahren renoviert, belebt und erhalten werden?

Zum Teil. Es konnten im Rahmen der Dorferneuerung alte Gebäude renoviert werden.

- 5 Welche Auswirkung hatte das Baugebiet auf den Ortskern?**
- 5.1 Gibt es freie Flächen oder Leerstände im Ortskern?**
Sehr wenige.
- 5.2 Hat sich nach der Ausweisung des Baugebiets der Anteil der Leerstände im Ortskern verändert?**
Ja, da Familien im Ortskern in das Baugebiet gezogen sind, sind Leerstände entstanden. In diese haben sich aber nach einiger Zeit Neubürger angesiedelt.
- 5.3 Gibt es negative Auswirkungen auf den Ortskern? Fehlen zum Beispiel Infrastruktureinrichtungen und ausgebaute Straßen? Ziehen Menschen vom Ortskern in das Neubaugebiet, so dass neue Leerstände entstehen?**
Nein.
- 6 Inwieweit konnten die Neubürger in das Dorfleben integriert werden, sind neue Vereine entstanden, konnten bestehende Vereine neue Mitglieder gewinnen?**
Die Integration der Neubürger ist sehr schwierig. Ein Großteil der Neubürger will nicht integriert werden.
- 7 Sind durch das Baugebiet neue Geschäfte im Bereich der Gemeinde entstanden?**
Nein.
- 8 Hatte die Ausweisung des Baugebiets einen negativen Effekt auf die Landwirtschaft?**
- 8.1 Sind landwirtschaftliche Flächen verloren gegangen?**
Ja, zum Teil.
- 8.2 Müssen Landwirte Umwege hinnehmen, um zu ihren Feldern zu gelangen?**
Nein. Es wurden durch die Flurbereinigung neue Wege geschaffen
- 9 War die Schaffung des Baugebietes aus Ihrer Sicht eine gute Entscheidung oder wären im Nachhinein andere Methoden (wie zum Beispiel Dorffinnenentwicklung im Ortskern) effektiver gewesen?**
Eine Kombination der Dorferneuerung und der Baulandumlegung wäre eine bessere Methode gewesen.

Anhang B: Interviewskript mit dem Bürgermeister der Gemeinde Eppenberg, Klaus Braunschädel, vom 20.06.2020

1 Wie würden Sie die demografische Entwicklung vor und nach Ausweisung des Baugebietes beschreiben?

1.4 Kommt es zur Ansiedlung von Neubürgern?

Ja, im mäßigen Umfang seit etwa 8 Jahren

1.5 Haben sich junge Familien angesiedelt?

Wenige, mit leichter Zunahme in den vergangenen zwei Jahren

1.6 Wie hat sich die Altersstruktur verändert?

Nach persönlichem Empfinden nicht wirklich (eine Recherche, falls gewünscht, durch die Verwaltung wird geraume Zeit in Anspruch nehmen)

2 Wie groß war der Flächenverbrauch für das Baugebiet?

Die Bauflächen weisen eine ungefähre Größe von 500 m² auf. Daraus errechnet sich ein Gebiet von 2,6 bis 2,8 ha (ursprünglich über 50 Plätze, einige Häuser sind auf zwei nebeneinander liegenden Flächen erstellt; ergo zwei Plätze – ein Haus)

3 Wie hat sich das Baugebiet entwickelt? Gibt es noch unbebaute Flächen? Und wenn ja, wie viele?

Ja, es gibt noch unbebaute Flächen. Von den 49 Bauflächen sind noch 26 unbebaut.

4 Wie sieht zurzeit die Bausubstanz im Ortskern aus?

4.1 Gibt es dort nur Altbausubstanz?

Wenn zur Altbausubstanz erbaute Häuser vor 1960 zählen, nein. Außerhalb des ausgewiesenen Baugebietes wurden im Ortsbereich seit den 1970er Jahren etliche Häuser erstellt oder ältere Häuser umfassend modernisiert

4.2 Konnte diese Altbausubstanz in den letzten Jahren renoviert, belebt und erhalten werden?

Nur zum Teil. Eine beachtliche Anzahl ist weiterhin renovierungsbedürftig, um heutigen Neubaustandards zu entsprechen.

5 Welche Auswirkung hatte das Baugebiet auf den Ortskern?**5.1 Gibt es freie Flächen oder Leerstände im Ortskern?**

Mittlerweile nur noch sehr wenige.

5.2 Hat sich nach der Ausweisung des Baugebiets der Anteil der Leerstände im Ortskern verändert?

Baugebiet hat keinen, maximal einen kleinen Einfluss auf die Leerstände im Ortskern. Das Käuferklientel ist unterschiedlich. Die Leerstände haben sich in den vergangenen Jahren verringert.

5.3 Gibt es negative Auswirkungen auf den Ortskern? Fehlen zum Beispiel Infrastruktureinrichtungen und ausgebaute Straßen? Ziehen Menschen vom Ortskern in das Neubaugebiet, so dass neue Leerstände entstehen?

Nein.

6 Inwieweit konnten die Neubürger in das Dorfleben integriert werden, sind neue Vereine entstanden, konnten bestehende Vereine neue Mitglieder gewinnen?

Die Integration der Neubürger ist sehr unterschiedlich ausgeprägt. Eine Beteiligung am sozialen Leben ist ausbaufähig. Eine Veränderung auf Vereinsebene ist marginal zu verspüren.

7 Sind durch das Baugebiet neue Geschäfte im Bereich der Gemeinde entstanden?

Nein.

8 Hatte die Ausweisung des Baugebiets einen negativen Effekt auf die Landwirtschaft?**8.1 Sind landwirtschaftliche Flächen verloren gegangen?**

Ja, zum Teil. Etwa bis zu 2/3 der Fläche wurde früher landwirtschaftlich genutzt.

8.2 Müssen Landwirte Umwege hinnehmen, um zu ihren Feldern zu gelangen?

Nein.

9 War die Schaffung des Baugebietes aus Ihrer Sicht eine gute Entscheidung oder wären im Nachhinein andere Methoden (wie zum Beispiel Dorffinnenentwicklung im Ortskern) effektiver gewesen?

Es war eine gute Entscheidung. Leider ist die Erschließung bis heute noch nicht abgeschlossen.

Anhang C: Inhalt der DVD

Verzeichnis	Inhalt
<code>\dokumente\</code>	Schriftlicher Teil (PDF-Dokument & *.doc-Datei) Aufgabenstellung (*.pdf) Abbildungen (*.jpg) Anhang (*.pdf)
<code>\poster\</code>	Posterpräsentation (PDF-Dokument & *.cdr-Datei) Abbildungen (*.jpg)
<code>\vortrag\</code>	Vortrags-Präsentation (PDF-Dokument & *.ppt-Datei)
<code>\website\</code>	Internet-Präsentation Startseite <code>startseite.html</code> Verlinkte Abbildungen (*.png)
<code>\erfassungsbogen.pdf</code>	Ausgefüllter Erfassungsbogen (PDF-Dokument)
<code>\readme.txt</code>	Inhaltsverzeichnis der CD-ROM und Copyright-Vermerke