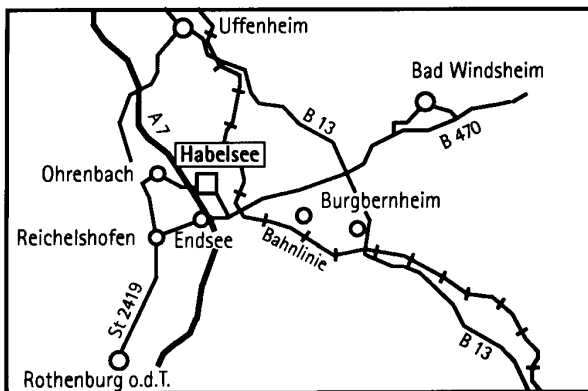


Die Entwicklung einer Gemeinde hängt entscheidend von der Verfügbarkeit von Grund und Boden ab. Am Verfahren Habelsee, Gemeinde Ohrenbach, Landkreis Ansbach, wird die zentrale Bedeutung einer umfassenden Bodenordnung nach dem Flurbereinigungsgesetz für die Umsetzung öffentlicher, gemeinschaftlicher und privater Ziele der Dorferneuerung aufgezeigt.

Lage im Raum

Habelsee liegt in Bayern, im Regierungsbezirk Mittelfranken und dort wiederum am nordwestlichen Rand des Landkreises Ansbach. Der Ort hat 157 Einwohner, war früher eine selbständige Gemeinde und gehört seit 1978 zur Gemeinde Ohrenbach, die ca. 10 km nördlich von Rothenburg ob der Tauber liegt.



- Besitzersplitterung auch in der Ortslage,
- Gewerbebetriebe ohne ausreichende Betriebsflächen und
- veraltete, teilweise leerstehende, nicht sinnvoll nutzbare Nebengebäude.

Lösungsansatz

Wichtigste Maßnahme im Dorf war daher eine umfassende Bodenordnung. Die Haus- und Hofgrundstücke wurden hinsichtlich Grenzverlauf, Größe und Eigentumszuordnung so verändert, dass ihre Nutzbarkeit für Wohnzwecke, landwirtschaftliche Betriebsentwicklung oder Gewerbeerweiterung wesentlich verbessert wurde.

Problembeschreibung

Das Verfahren Habelsee ist Teil des Gruppen-Verfahrens Landwehr – Burgbernheim, welches als Regel- und Unternehmensverfahren nach §§ 1, 4, 37 und 87 FlurbG am 20. Juni 1979 angeordnet worden ist. Neben der Hilfestellung beim Neubau der Bundesautobahn A7 Würzburg - Ulm (Landerwerb, Bodenordnung), die heute nur wenige 100 Meter westlich von Habelsee verläuft, sollte der Ort durch eine umfassende Dorferneuerung in seiner Entwicklung gestärkt werden.

Der Ort wies vor der Dorferneuerung die typischen Schwächen vieler mittelfränkischer Dörfer auf:

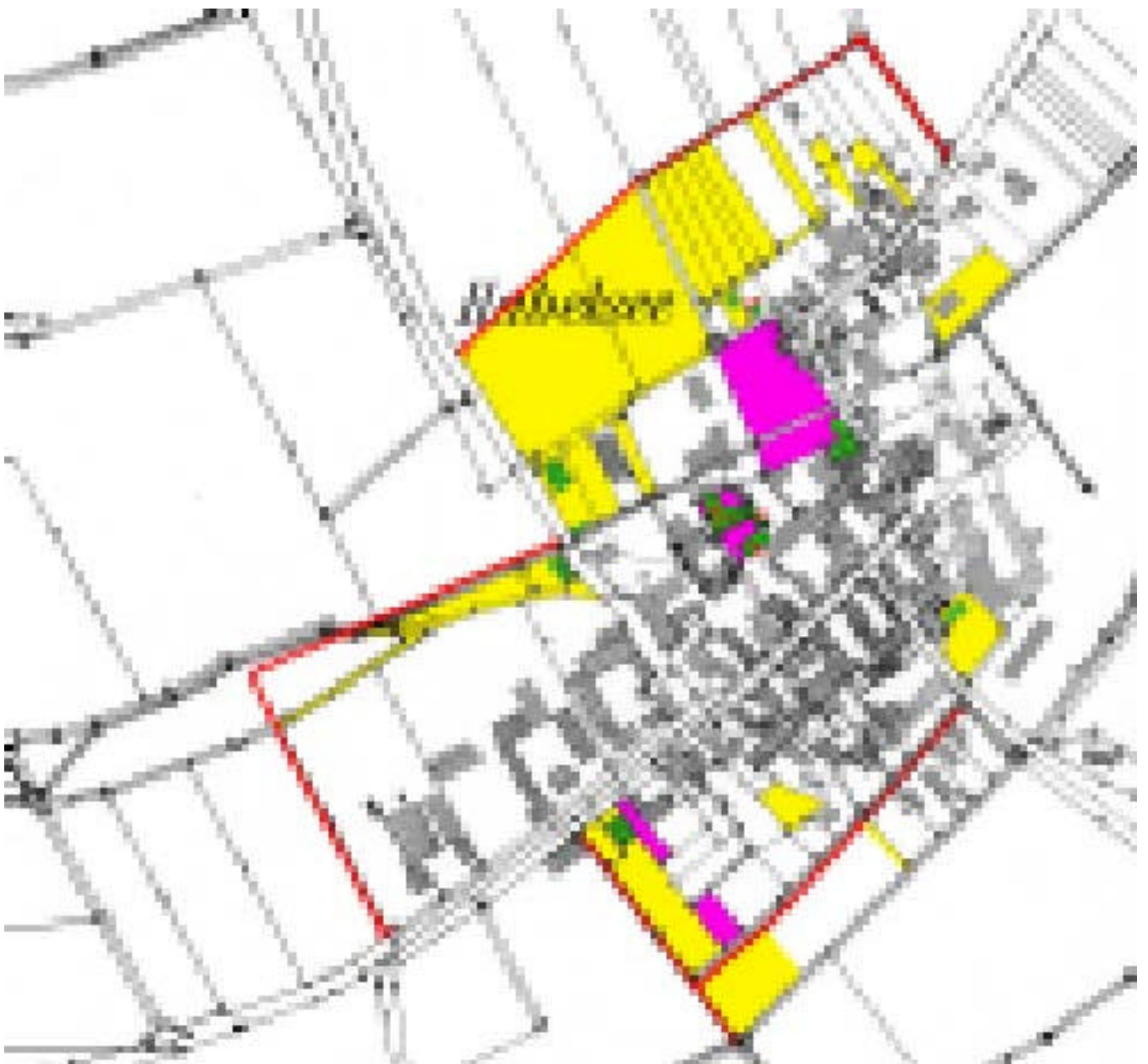
- eingeengte landwirtschaftliche Hofstellen ohne Erweiterungsmöglichkeiten und ohne rückwärtige Erschließung,
- wegen ihrer Abformung, Größe und Lage baulich nur schwer nutzbare Grundstücke,



Ortsrandweg mit Maschinenhallen

Die Umsetzung des Bodenordnungskonzeptes wurde möglich durch

- den Erwerb einer landwirtschaftlichen Hofstelle sowie weiterer Flächen im Ort, (Darstellung in violetter Farbe)
- den Tausch und die Ablösung von Nebengebäuden, (Darstellung in grüner Farbe)
- den Abbruch von Nebengebäuden, (Darstellung in grüner Farbe rot ausgekreuzt)
- den Austausch von Flurstücken im Ort, (Darstellung in gelber Farbe)
- den Austausch von Flächen zwischen Orts- und Feldlage,
- die Neuabmarkung aller Grundstücke mit Erweiterungen und Grenzbegradigungen und
- den Bau von Ringwegen zur rückwärtigen Erschließung von Grundstücken. (Darstellung in roter Farbe)



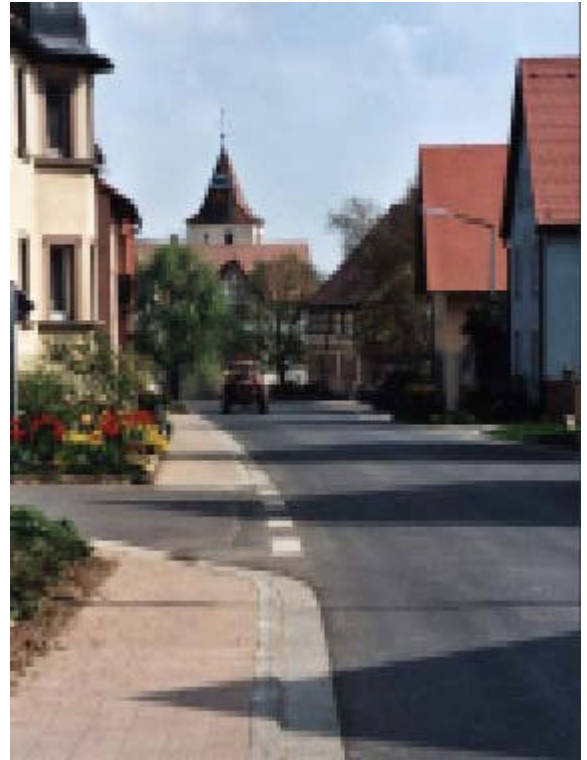
Zusätzlich zur Bodenordnung wurden im Dorf auch bauliche Maßnahmen ausgeführt :

- Aus- und Rückbau der Kreisstraße (durch den Landkreis Ansbach),
- Anlage eines Gehsteiges mit Grünflächen entlang der Kreisstraße,
- Verrohrung eines Grabens,
- Errichtung eines neuen Buswartehäuschens,
- Bau mehrerer Fußwege und
- Pflanzungen im Ort und an den Ortsrändern (Einbindung in die Landschaft).

Darstellung der Ergebnisse anhand konkreter Beispiele

Landwirtschaftliche Betriebe

Der Vollerwerbsbetrieb Best.Nr. 38 besaß vor der Bodenordnung im Ort fünf Flurstücke mit einer Gesamtfläche von 0,8970 ha. Davon wurden drei Flurstücke als eigentliche Hofstelle genutzt, die aber durch einen offenen Graben getrennt waren. Ein bestehender Weg behinderte die weitere bauliche Entwicklung des Betriebes, er war nur unzureichend befestigt und führte in östlicher Richtung wieder auf die Kreisstraße. Der Erwerb und der Abbruch der Nachbarhofstelle Best.Nr. 20, der Tausch von Verkehrswertflächen, die Abtretung von



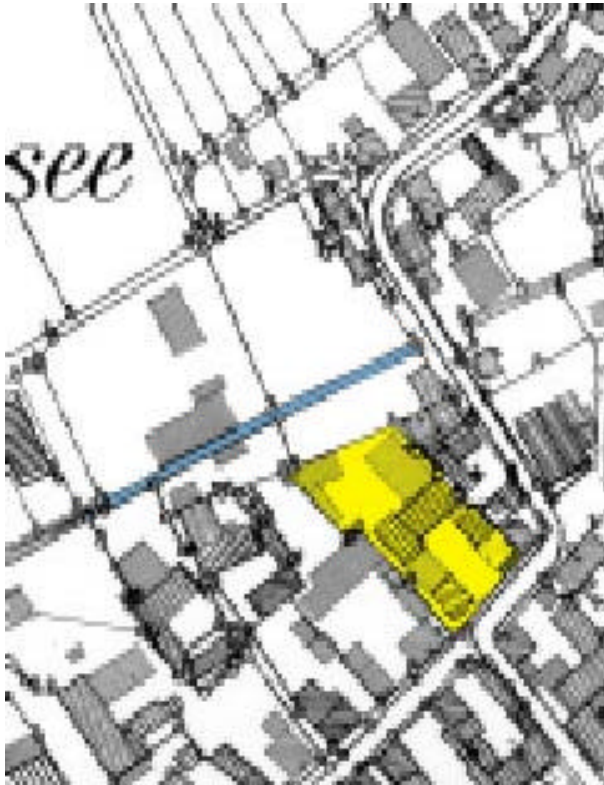
Neu gestaltete Ortsstraße

Nebengebäuden sowie die Verrohrung des Grabens innerhalb der Hofstelle und die Verlegung der rückwärtigen Erschließung nach Norden ermöglichten eine Erweiterung der Hofstelle auf 1,3475 ha. Der Ablösebetrag für die alten Nebengebäude wurde in neue Wirtschaftsgebäude reinvestiert. Die nach heutigen Erfordernissen ausgebaute rückwärtige Erschließung gewährleistet darüber hinaus das Erreichen der Wirtschaftsflächen nunmehr ohne Benutzung der Kreisstraße.

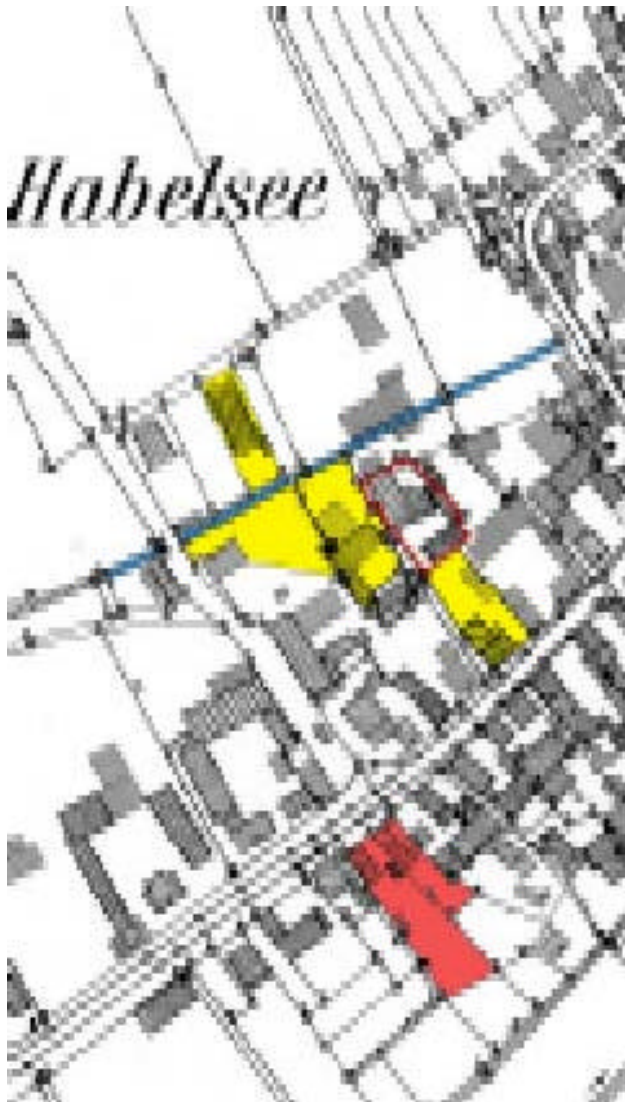


Der Vollerwerbsbetrieb Best.Nr. 42 war vor der Bodenordnung stark eingeengt. Eine Entwicklung der Hofstelle war mangels Fläche nicht möglich. Eine rückwärtige Hofzufahrt war nicht vorhanden. Ein zweites Grundstück im Ort befand sich entgegengesetzt zur Lage der Wirtschaftsflächen.

Der Erwerb von Flächen, der Tausch von Ortsflächen einschließlich Nebengebäuden sowie die Schaffung einer rückwärtigen Erschließung eröffneten neue Entwicklungsmöglichkeiten. Die Hofstelle ist jetzt 0,4460 ha groß (vorher: 0,2917 ha). Die Wirtschaftsflächen sind über die neue rückwärtige Hofzufahrt ohne Berührung der Kreisstraße direkt erreichbar.



Blick von Norden auf das erweiterte Gewerbegebiet



Entwicklung von Gewerbebetrieben

Dem *Speditionsunternehmen* Best.Nr. 115, mit heute 25 Arbeitsplätzen der größte Arbeitgeber am Ort, fehlten die zur Standortsicherung dringend erforderlichen Flächen. Für einen am westlichen Ortsrand gepachteten Lagerplatz war vom zuständigen Landratsamt bereits die Beseitigung angeordnet worden.

Durch den vorgenannten Erwerb und Abbruch der Hofstelle Best.Nr. 20, den Tausch von Flächen aus der Flurlage in Verkehrswertbereiche, die Übernahme von Nebengebäuden sowie die Verrohrung eines Grabenstückes konnte der Betrieb von 0,5049 ha auf nunmehr 1,4211 ha erweitert werden. Die restlichen landwirtschaftlichen Einlageflächen konnten als ein Flurstück mit 1,6429 ha im unmittelbaren Anschluss an die neue Betriebsfläche ausgewiesen werden.

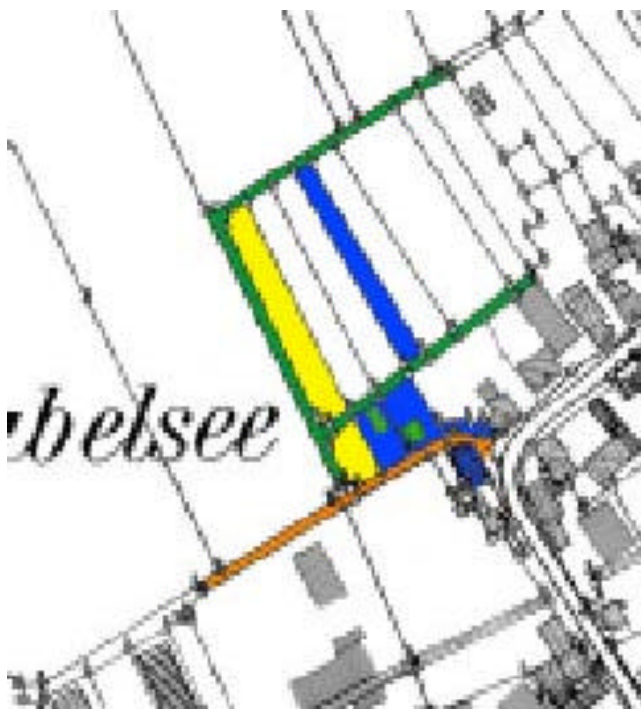
Sie dienen künftig als Ersatz für den aufgegebenen Lagerplatz am westlichen Ortsrand. Verkehrsmäßig profitiert das Unternehmen außerdem von dem Ringweg am nördlichen Ortsrand.

Die *Schreinerei* Best.Nr. 23 war früher ein Einmannbetrieb, der in einem Nebengebäude des Wohnhauses untergebracht war. Eine Expansion erschien nicht möglich. Noch vor der Bodenordnung verkaufte die Gemeinde das angrenzende Anwesen an den Schreiner. Nach dem Tod der bisherigen Mieterin wurde es zu einem modernen Betrieb um- und ausgebaut. Eine zweckmäßige Abformung der Grenzen und der Austausch von Flächen im Ort ermöglichte die Erweiterung auf nunmehr 0,2552 ha gegenüber ursprünglich 0,1497 ha. Der Betrieb beschäftigt heute 4 Personen.

Wohnen und Bauen

Die beiden Einlageflurstücke von Best.Nr. 37 waren auf Grund ihres Zuschnittes baulich nicht nutzbar. Im Rahmen der Bodenordnung erfolgte eine zweckmäßigere Abformung unter gleichzeitiger Erweiterung von 1338 m² auf 1539 m². Das Abfindungsflurstück wurde bereits zwei Jahre nach der Neuverteilung mit einem Wohnhaus bebaut.

Das denkmalgeschützte Fachwerkhaus auf Einlageflurstück Nr. 71 stand längere Zeit leer, bevor es vom Schwiegersohn eines Ortsansässigen erworben und renoviert wurde. Zur besseren Wohnqualität fehlte dem Haus ein entsprechender Umgriff. Durch den Kauf der westlich angrenzenden Fläche war



eine Erweiterung von 200 m² auf 743 m² möglich. Die restlichen in das Verfahren eingelegten Ortsflurstücke und Flurlagen wurden zu einem Abfindungsflurstück mit 3613 m² gegenüber dem Hausanwesen zusammengelegt. Der Wert des Besitzstandes konnte dadurch wesentlich gesteigert werden.

Ausblick

Die umfassende Bodenordnung in Habelsee hat die Entwicklung des Ortes in vielfacher Hinsicht positiv beeinflusst. Die Entflechtung konkurrierender Nutzungsansprüche gestattet nunmehr ein harmonisches Nebeneinander von Landwirtschaft, Gewerbe und Wohnen.

Die Landwirte können durch die verbesserten Produktions- und Arbeitsbedingungen in Flur und Dorf im europäischen Wettbewerb besser bestehen. Der Nebenerwerbsbauer findet den außerlandwirtschaftlichen Arbeitsplatz vielleicht am Ort und bleibt damit von den Strapazen des Pendelns verschont.



Die Dorfgemeinschaft ist durch die gemeinsamen Hand- und Spanndienste sowie den Stolz über die ausgeführten Maßnahmen stärker zusammengewachsen.

Durch die Erweiterung ortsansässiger Gewerbebetriebe konnte eine Abwanderung und damit der Verlust von Arbeitsplätzen vermieden und die Steuerkraft der Gemeinde gesteigert werden.

Die Ziele der Landentwicklung konnten damit umgesetzt werden.

Ansprechpartner: Herr Wolfgang Zilker, Direktion für Ländliche Entwicklung Ansbach,
Philipp-Zorn-Straße 37, 91522 Ansbach