

In der Ortslage der Rhöngemeinde Kaltensundheim wurden zu DDR – Zeiten Bauwilligen auf der Grundlage des Gesetzes der Landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften (LPG – Gesetz) Flächen zur Wohnbebauung zugewiesen, ohne die Bodeneigentümer hierfür zu entschädigen. Als zweckmäßiges Verfahren zur komplexen Lösung der daraus resultierenden Landnutzungskonflikte in diesem Bereich wurde auf der Grundlage von Voruntersuchungen ein vereinfachtes Flurbereinigungsverfahren gem. § 86 Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) i. V. mit den §§ 64 u. 56 Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LwAnpG) eingeleitet. Neben der Regulierung der bebauten Grundstücke und diesbezüglicher Zusammenführung getrennten Eigentums an Boden und Gebäuden hat das Verfahren das Ziel, die Gemeinde bei der Realisierung der kommunalen Bauleitplanung und damit bei der Schaffung zeitgemäßer Wohn- und Lebensbedingungen zu unterstützen. Zwischenzeitlich konnte dieses Ziel mit Eintritt des neuen Rechtszustandes und Realisierung eines ersten Abschnitts des Bebauungsplanes in vollem Umfang erreicht werden. Das Verfahren steht kurz vor dem Abschluss.

Wie in vielen Gemeinden Thüringens stand auch in Kaltensundheim die Schaffung geordneter rechtlicher Verhältnisse bezüglich des Grundeigentums als entscheidende Voraussetzung für die kommunale und regionale Entwicklung an.

Neben dem durch getrenntes Eigentum an Boden und Gebäuden einhergehenden sozialen Unfrieden in weiten Bereichen der Bürgerschaft und Behinderung der Entwicklung zahlreicher örtlicher Gewerbebetriebe wurde auch die Verbesserung der Infrastruktur und eine zügige Erstellung und Umsetzung einer zukunftsorientierten Bauleitplanung zur Realisierung zeitgemäßer Wohn-, Lebens- und Arbeitsbedingungen im Ländlichen Raum und damit die Initiierung und Durchführung von öffentlichen und privaten Investitionen bei gleichzeitiger Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen erschwert.

In dieser Ausgangssituation häuften sich die Anträge auf Zusammenführung getrennten Eigentums an Boden und Gebäuden besonders im südöstlichen Bereich der Ortslage, in dem nach LPG-Gesetz zu DDR-Zeiten Bauwilligen Flächen zwecks Wohnbebauung zugewiesen worden waren.

Untersuchungen durch das Flurneuordnungsamt und Bemühungen der Thüringer Landgesellschaft als zugelassener Helfer für Verfahren nach dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LwAnpG) einvernehmliche Lösungen zu erzielen, scheiterten letztendlich an den unterschiedlichen Wertvorstellungen zwischen den Betroffenen. Die Durchführung eines Bodenordnungsverfahrens nach den §§ 56/64 LwAnpG wurde erforderlich.

Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan als Wohnstandort in einem unmittelbar angrenzenden Bereich stellte zudem die Verfügbarkeit wertgleichen Tauschlandes in Aussicht.

Probleme der Gemeinde beim freihändigen Landerwerb führten schließlich zum Antrag auf Durchführung eines Flurbereinigungsverfahrens zur Unterstützung der kommunalen Bauleitplanung und zur komplexen Lösung aller Landnutzungskonflikte in diesem Bereich der Ortslage Kaltensundheims.

Diesem Antrag wurde vom Flurneuordnungsamt Meiningen entsprochen und als hierfür zweckmäßiges Verfahren das "vereinfachte Flurbereinigungsverfahren" Kaltensundheim II nach § 86 Flurbereinigungsgesetz in Verbindung mit den §§ 56 und 64 Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LwAnpG) eingeleitet.

Das Verfahren hat eine Größe von 14,3 ha und umfasst etwa 7 ha bebaute Ortslage und den angrenzenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Es hat vorrangig die Aufgabe, der Kommune durch gezieltes Flächen- und Bodenmanagement für ihre städtebaulichen Maßnahmen Bauland bereitzustellen und damit gleichzeitig die Grundlage zur Lösung bestehender Nutzungskonflikte und der Zusammenführung von getrenntem Eigentum an Boden und Gebäuden / Anlagen im Ortsbereich zu schaffen.

Flurbereinungsverfahren Kaltensundheim II

Verfahrensgebiet mit Bebauungsplan und Darstellung von getrenntem Eigentum

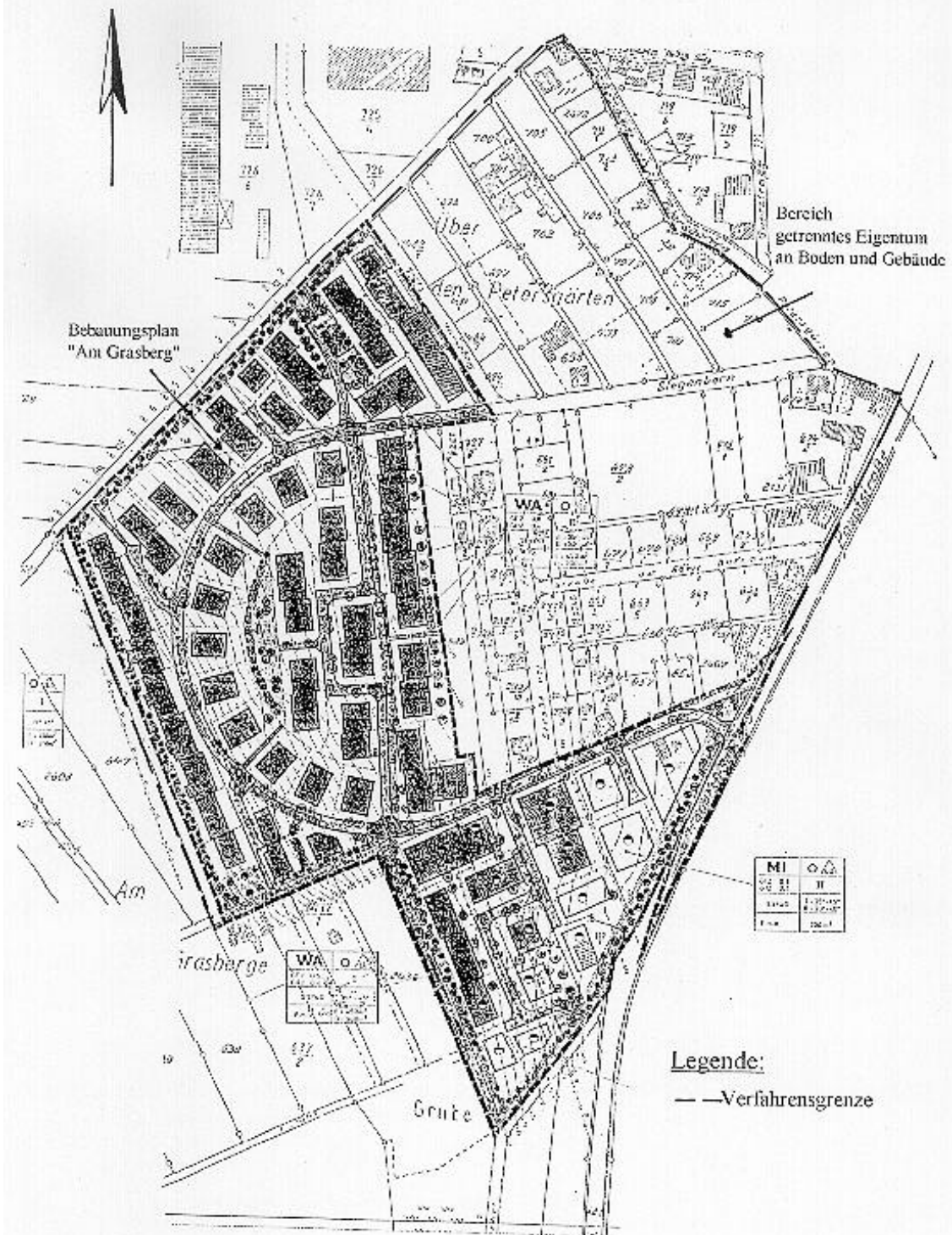


Abb. 1: Verfahrensgebiet mit Bebauungsplan und Darstellung von getrenntem Eigentum

Flurbereinigungsverfahren Kaltensundheim II Neugestaltungskonzept gem. Flurbereinigungsplan

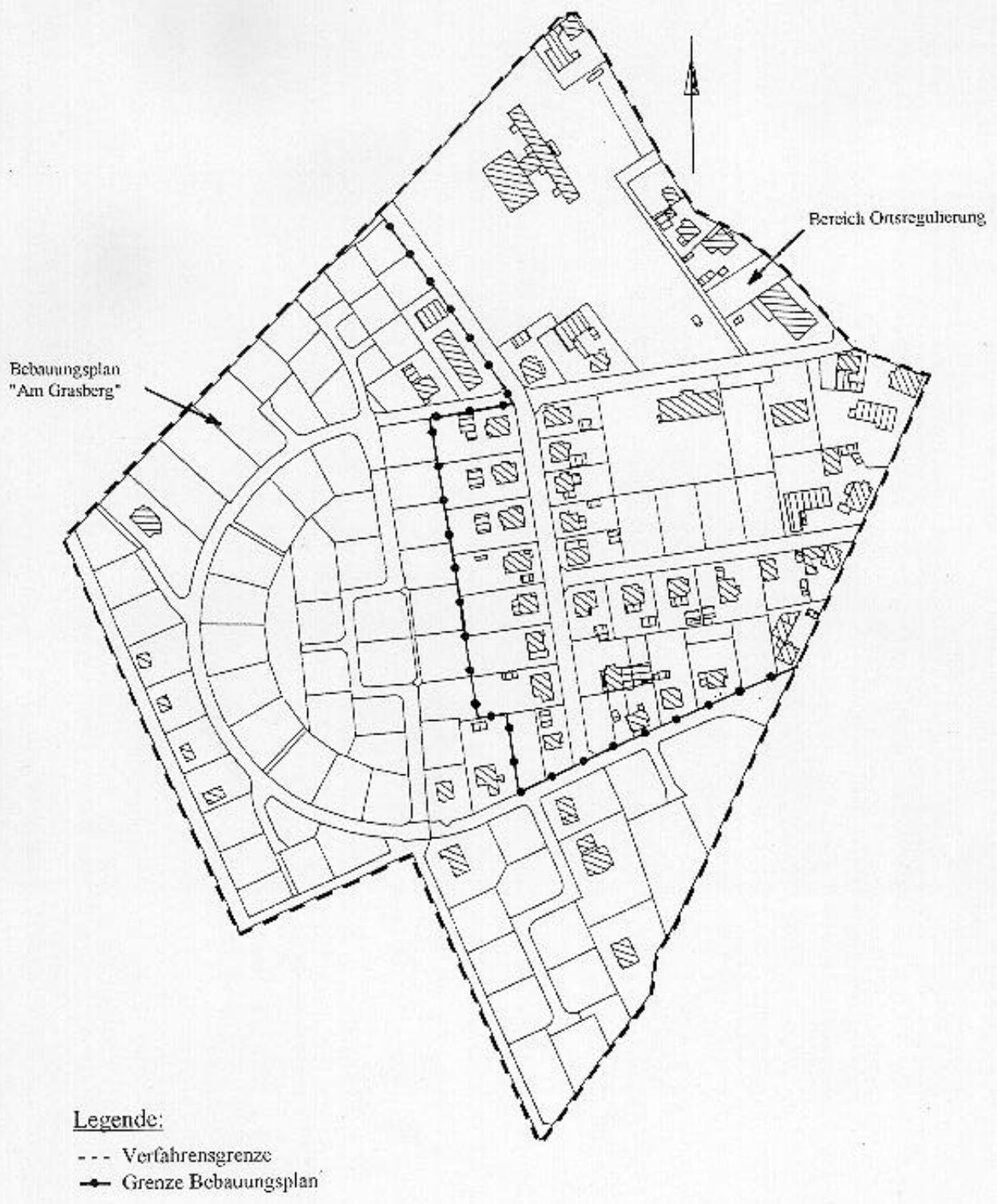


Abb. 2: Neugestaltungskonzept gemäß Flurbereinigungsplan

Zudem sind die rechtlichen Verhältnisse zu ordnen und das Liegenschaftskataster zu erneuern, um damit die Voraussetzungen zur Sicherung von öffentlichen und privaten Investitionen zu schaffen. Als Grundlage für ein gezieltes Flächen- und Bodenmanagement wurden nach Einleitung des Verfahrens die Eigentumsverhältnisse festgestellt, überprüft und aktualisiert. Zudem wurde auf der Grundlage der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Katasteramt Meiningen, vorliegender Notarverträge sowie der Abfindungshöhen für zwischenzeitlich entgegengenommene Landabfindungsverzichtserklärungen nach § 52 FlurbG die Wertermittlung gemäß § 29 FlurbG durch das Flurneuordnungsamt durchgeführt.

Auf der Basis dieser von einigen Betroffenen bereits akzeptierten Werte wurden die Grundstückseigentümer und Hausbesitzer zunächst sachlich und objektiv aufgeklärt.

Anschließend wurden Verhandlungen zur Entgegennahme weiterer Landabfindungsverzichtserklärungen gemäß § 52 FlurbG aufgenommen, um als wesentliche Voraussetzung zum Erreichen der Verfahrensziele die Verfügbarkeit der Flächen des getrennten Eigentums und des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sicherzustellen.

Hierbei konnte der Verband der Teilnehmergeinschaften, dem die Teilnehmergeinschaft Kaltensundheim II beigetreten war, als Zwischenerwerber und Verwalter dieser Flächen wertvolle Unterstützung leisten. In relativ kurzer Zeit wurden auf diese Weise alle betroffenen Flächen zu einem angemessenen ortstypischen Preis erworben.

Durch die so geschaffene Planungssicherheit konnten bereits vereinzelt dringend erforderliche private Investitionen in Angriff genommen werden.

Vor allem aber war die Gemeinde in der Lage die Realisierung des Bebauungsplanes zügig voranzutreiben. Intensive und gute Zusammenarbeit zwischen Flurneuordnungsamt Meiningen, Vorstand der Teilnehmergeinschaft, Gemeinde, Planungsbüro und dem Katasteramt führten dazu, dass nach relativ kurzer Verfahrenslaufzeit die Ortslage reguliert und aufgemessen war und die Planungsdaten des Bebauungsplanes in die Örtlichkeit übertragen werden konnten.

Aufgrund des Drucks bauwilliger Interessenten entschloss sich die Gemeinde, vorzeitig für einen es-

ten Teilbereich die Erschließungsgrundlagen durch eine Thüringer Baufirma erstellen zu lassen.

Unmittelbar danach, noch vor dem offiziellen Eigentumsübergang im Verfahren, wurde mit dem Bau der ersten Wohnhäuser begonnen. Selbst die Finanzierung wurde möglich, da sich einige Banken nach umfassenden persönlichen Informationsgesprächen zu verfahrensrechtlichen Fragen zur Bereitstellung von vorgezogenen Krediten auf Grundsuldbasis zu marktüblichen Konditionen bereit erklärten.

Im Rahmen des Flurbereinigerfahrens wurden auch einige Unzulänglichkeiten des Bebauungsplanes aufgedeckt und ihre Behebung veranlasst.

Resümee

Um die Attraktivität des ländlichen Raumes als Lebens- und Wirtschaftsraum mit eigenständiger Bedeutung sowie als Natur-, Kultur- und Erholungsraum zu sichern, ist es erforderlich seine Entwicklung integriert in Zusammenarbeit mit allen betroffenen Institutionen zu betreiben.

Im Rahmen eines vereinfachten Flurbereinigerfahrens nach § 86 FlurbG in Verbindung mit den §§ 56 und 64 LwAnpG wurde in der Gemeinde Kaltensundheim eine komplexe Lösung aller anstehenden Probleme erreicht. Bei der Realisierung der Bauleitplanung zu einem Wohnbaugebiet konnte der Gemeinde die dringend benötigte Unterstützung beim Erwerb der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und Umsetzung des Planes in der Örtlichkeit gegeben werden.

Durch die Ortsregulierung in der bebauten Ortslage wurde ein neues Liegenschaftskataster geschaffen und somit die Rechtssicherheit des Eigentums für die Grundstückseigentümer erreicht.

Zudem war die Durchführung des Flurbereinigerfahrens zur Sicherung öffentlicher und privater Investitionen von bislang über 2 Mill. DM und weiteren Investitionen in den nächsten 3 5 Jahren grundlegende Voraussetzung.

Nach Einschätzung aller Betroffenen war das Flurbereinigerverfahren Kaltensundheim II der Beweis für die Möglichkeit, in einem vereinfachten Flurbereinigerverfahren die Förderung der kommunalen Entwicklung der Gemeinde und der Aufwertung der Region im Zusammenwirken mit anderen öffentlichen Kräften zu bewerkstelligen.

Ansprechpartner: Herr LBD Rainer Franke, Flurneuordnungsamt Meiningen, Frankental 1, PF 100653, 98606 Meiningen, Tel.: (03693) 400-0, Fax: (03693) 400327
