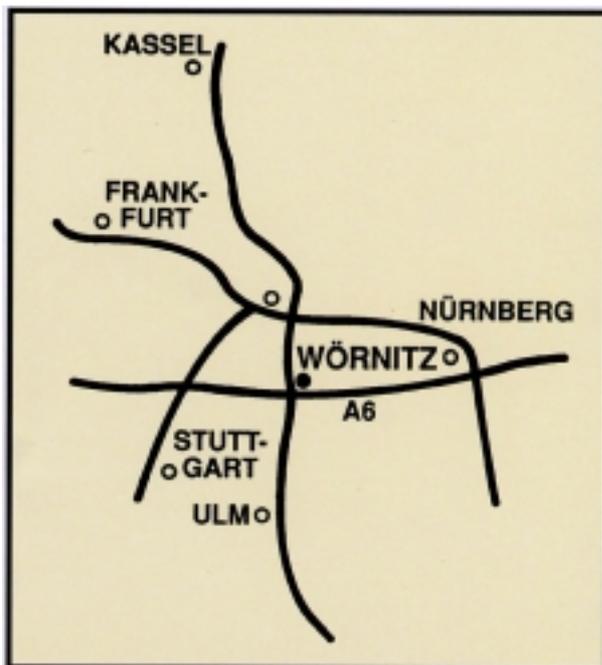


Bodenmanagement zur Verwirklichung einer integrierten, nachhaltigen Landentwicklung

Die Entwicklung einer ländlichen Gemeinde vom Bauerndorf zum gefragten Standort für Gewerbeansiedlung und Wohnen kann durch Maßnahmen der Flurneuordnung und der Dorferneuerung entscheidend unterstützt werden. Am Beispiel der Gemeinde Wörnitz, Landkreis Ansbach, wird die Bedeutung eines umfassenden Bodenmanagements in Dorf und Flur zur gleichzeitigen Umsetzung öffentlicher Großbaumaßnahmen und kommunaler Entwicklungsplanung aufgezeigt.

Lage im Raum

Die Gemeinde Wörnitz liegt im Westen des Landkreises Ansbach, etwa auf halbem Weg zwischen Rothenburg o.d.Tauber und Feuchtwangen. Mit ihren etwa 1.600 Einwohnern ist sie Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Schillingsfürst. Das 1976 eingeleitete Verfahren zur Ländlichen Entwicklung umfasste eine Fläche von 2 100 ha.



Ausgangssituation

Vor rund 20 Jahren bei Einleitung des Verfahrens zur Ländlichen Entwicklung war das Bild der Gemeinde in hohem Maße geprägt durch:

- die Lage in einem dünn besiedelten, vorwiegend landwirtschaftlich ausgerichteten, strukturschwachen Raum
- geringes Arbeitsplatzangebot am Ort oder in geringer Entfernung,

- unzureichende infrastrukturelle Einrichtungen, insbesondere:
 - fehlende Anbindung an das überregionale Straßennetz, unzureichende Ver- und Entsorgungseinrichtungen,
 - fehlende gemeinschaftliche und öffentliche Anlagen,
 - teilweise unattraktive Ortsbilder, - hohe Abwanderungsraten und - ungünstige Rahmenbedingungen für die Ansiedlung von Unternehmen.

Ziele

Die Hilfe für den Erhalt einer bäuerlichen Landwirtschaft war das vorrangige Ziel zu Beginn der Verfahren. Durch Zusammenlegung der Grundstücke, ein weitmaschiges, leistungsfähiges neues Wegenetz und die Sanierung des Wasserhaushaltes sollten die Produktions- und Arbeitsbedingungen für die landwirtschaftlichen Betriebe verbessert werden.

Mit der Planung des Neubaus der Bundesautobahn A7 (Würzburg/Ulm) trat als weiteres Ziel die Flächenbereitstellung (Landerwerb, Bodenordnung) für diese öffentliche Großbaumaßnahme einschließlich aller Neben- und Folgeanlagen hinzu.

Der durch den Anschluss an das europäische Fernstraßennetz ausgelöste Entwicklungsschub setzte eine erhebliche Nachfrage nach Wohn- und Gewerbebauflächen in Gang. Das führte wiederum zur Ausweisung neuer Baugebiete und erforderte die Erweiterung bzw. Neuanlage von zusätzlichen Infrastruktureinrichtungen. Die bodenordnerische Unterstützung dieser Entwicklung wurde daher zum dritten Ziel dieses Neuordnungsverfahrens.

Die folgenden Ausführungen beschränken sich vorwiegend auf die Beschreibung des umfassenden Bodenmanagements, welches die Verwirklichung dieser drei Ziele erst ermöglicht hat.

Lösungsansatz

Zentrales Instrument zur Verwirklichung einer integrierten, nachhaltigen Landentwicklung ist eine umfassende Bodenordnung im Verbund mit vorausschauendem Landzwischenenerwerb zur Bodenbevorratung. Frei werdendes Land kann so an nahezu beliebiger Stelle des Verfahrens erworben und flächenbeanspruchenden Vorhaben zugeordnet werden.

Folgende Instrumentarien der Bodenordnung wurden eingesetzt:

- Regelverfahren (§§ 1 und 37 FlurbG):

Landerwerb nach § 52 FlurbG (ca.115 ha) Zusammenlegung und Neuabformung von Grundstücken, Flächenbereitstellung für gemeinschaftliche Anlagen (Wege, Gräben etc.), Neuabformung und Abmarkung der Ortsgrundstücke, Tausch von Bauland mit landwirtschaftlich genutzten Flächen und umgekehrt, Flächenbereitstellung für öffentliche Maßnahmen

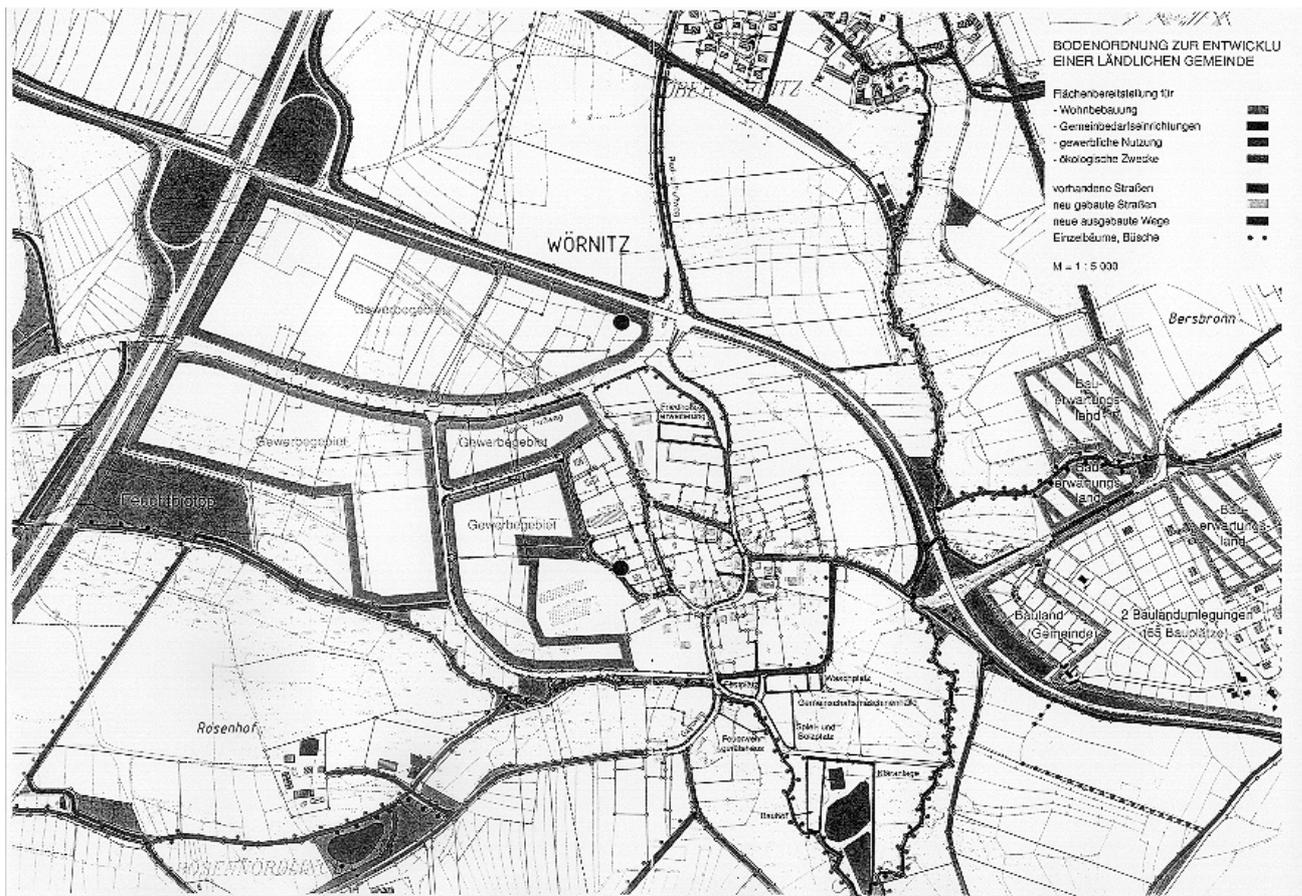
- Erweiterung und Bereitstellung von Wohn- und Gewerbeflächen,
- Flächenbereitstellung für ein Biotopverbundsystem und die Umsetzung des kommunalen Landschaftsplanes als sogenannte "weiche" Standortfaktoren,
- Flächenbereitstellung für Freizeit- und Erholungseinrichtungen

- Unternehmensverfahren (§ 87 FlurbG):

- Flächenbereitstellung für überörtliche Großbaumaßnahmen,
- Flächenbereitstellung für Nebenanlagen und Folgemaßnahmen

- Baulandumlegung (§ 45 ff BauGB):

Neuordnung von Grundstücken zur Bebauung und für Erschließungszwecke.



Ergebnisse

Durch den bedarfsorientierten Einsatz der vorgenannten Instrumente zur Bodenordnung in Verbindung mit einem vorausschauenden Landwischenerwerb ist es gelungen, folgende Vorhaben zu unterstützen:

- Neubau der Bundesautobahn A7 (Würzburg/Ulm) mit Anschlussstelle und Nebenanlagen,
- Neubau der Bundesstraße B25 (Romantische Straße) mit 3 Ortsumfahrungen,
- Neutrassierung einer Staats- und zweier Kreisstraßen,
- Bereitstellung von 33 ha Gewerbebauland,
- Baulandumlegung für 2 Wohnbaugebiete (65 Bauplätze),
- vorbereitende Bodenordnung für künftige Baugebiete,
- Erweiterung von Friedhof, Kläranlage, Bauhof und Bauschuttdeponie,
- Neubau von Feuerwehrgerätehaus,
- Gemeinschaftsmaschinenhalle und Maschinenwaschplatz,
- Neuanlage von Festplatz, Spiel- und Bolzplätzen, Jugendzeltlagerplatz und
- Aufbau eines Biotopverbundsystems (26 ha).



Neue Ratsanlage an der BAB A 7



Autobahn mit ökologisch gestalteter Wasserrückhaltung

Die vorgenannten Maßnahmen haben dazu geführt, dass die Gemeinde Wörnitz innerhalb kurzer Zeit eine enorme Aufwärtsentwicklung vollzogen hat. Aus einem reinen Bauerndorf ist eine Industriegemeinde mit gefestigter Landwirtschaft, hoher Wohnqualität und besten Voraussetzungen für eine gesunde wirtschaftliche Weiterentwicklung geworden.

Ablesen lässt sich dies:

- an der Bevölkerungsentwicklung

Jahr	1980	1985	1990	1995	1999
Einwohner	1015	1142	1304	1528	1569

- an der Entwicklung der Arbeitsplätze

1980	120 Arbeitsplätze
1997	520 Arbeitsplätze

- und am Steueraufkommen.

Gewerbesteuer

Jahr	1980	1985	1990	1995	1997
TDM	182	372	593	1011	957

Grundsteuer A und B

Jahr	1980	1985	1990	1995	1997
TDM	71	77	79	76	82
TDM	40	110	159	296	284

Schlussbetrachtung

Die Vorteile des Service- und Dienstleistungsangebotes der Ländlichen Entwicklung sind:

- Verbesserung der Infrastruktur und der Standortqualität,
- Bündelung und Koordination unterschiedliche Verfahren und Maßnahmen,
- Entflechtung von Interessens - und Nutzungskonflikten
- Mobilisierung von Wohn- und Gewerbebauland.
- Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,
- positive Bevölkerungsentwicklung,
- attraktive Förderprogramme,

- neuzeitliche Planungsgrundlagen durch digitale Flurkarten und automatisierte Liegenschaftskataster.

Das Beispiel der Gemeinde Wörnitz zeigt deutlich, welche großartige Unterstützung eine Gemeinde durch gezieltes Bodenmanagement im Rahmen eines Verfahrens zur Ländlichen Entwicklung erfahren kann. Eine Untersuchung der TU München u.a. am Beispiel Wörnitz hat nachgewiesen, dass der Entwicklungsgewinn durch Verfahren der Ländlichen Entwicklung im Durchschnitt 15 % gegenüber anderen Gemeinden beträgt.

Verfahren mit solch umfassender Problemstellung setzen ausreichende finanzielle und personelle Kapazitäten voraus. Die Lösung einzelner, streng separierter Aufgaben kann dagegen im Rahmen von vereinfachten Verfahren schnell zum gewünschten Erfolg führen. Man muss sich dabei aber im Klaren sein, dass damit auf viele Synergieeffekte einer integrierten ländlichen Entwicklung von vornherein bewusst verzichtet wird..



Das neue Gewerbegebiet an der Autobahn – ein idealer Standort

Ansprechpartner: BD Rainer Wiedmann, Direktion für Ländliche Entwicklung Ansbach, Philipp-Zorn-Str. 37, 91522 Ansbach, Tel. 0981 - 59230