

9. Beispiele

Bereich

G

1

Gemeindeentwicklung

Beispiel-Nr.

Vereinfachtes Flurbereinigungsverfahren Oberstadtfeld-Dorf
Rheinland-Pfalz

Ausgangslage

Die Ortsgemeinde Oberstadtfeld (Landkreis Vulkaneifel) ist wie viele andere Gemeinden in ihrer baulichen Entwicklung dadurch gekennzeichnet, dass einerseits im Laufe der Jahre am Ortsrand neue Baugebiete entstanden sind, andererseits sich aber im Ortskern zunehmend Problembereiche mit Leerstand und ungenutzter, nicht erhaltenswerter Bausubstanz gebildet haben. Zur Lösung dieser Problematik machte sich die Gemeinde das Motto „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ zu eigen. Sie plante im Ortskern von Oberstadtfeld eine Dorffinnenentwicklungsmaßnahme mit dem Erwerb / Tausch von Grundstücken. Zur Umsetzung einer Entwicklungsplanung mit Neubebauung war der Abriss von leerstehenden, nicht mehr sanierungswürdigen Gebäuden notwendig. Das hierfür angeordnete Flurbereinigungsverfahren unterstützt die bodenordnerische Umsetzung dieser Dorffinnenentwicklungsmaßnahme.

Einen Teil der Grundstücke, auf denen sich die zum Abriss vorgesehenen Gebäude befanden, konnte die Gemeinde freihändig erwerben. Für ein zentral gelegenes Grundstück mit Bebauung war ein Erwerb nicht möglich. Der Eigentümer war nur zu einem Tausch mit landwirtschaftlichen Nutzflächen in der Feldlage einverstanden. Dieser Tausch soll ebenfalls über das angeordnete Bodenordnungsverfahren umgesetzt werden. Nach dem Erwerb und Abriss der Gebäude werden im Zuge der Bodenordnung die Grundstücksgrenzen neu reguliert, so dass nach Lage, Form und Größe für die bauliche und sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke einschließlich der notwendigen Erschließung entstehen. Die derzeitigen ungünstigen Grundstückszuschnitte stehen einer sinnvollen Entwicklungsplanung mit Neubebauung entgegen.



Abb. 1: Ortskern Oberstadtfeld



Abb. 2 und 3: Leerstehende, nicht sanierungswürdige Gebäude im Ortskern

Entwicklungsplanung der Gemeinde



Abb. 4: Innenentwicklungskonzept mit Erschließungsstraße

Die Gemeinde hat durch ein Planungsbüro eine Bebauungsplanung mit Anlage einer Erschließungsstraße erstellen lassen. Die hierdurch bedingte Neuordnung der Grundstücke einschließlich der Ausweisung der neuen Erschließungsstraße erfolgt im Zuge der Dorfflurbereinigung. Mit der Neuordnung können einerseits im Ortskern attraktive und bezahlbare Baugrundstücke geschaffen und damit sowohl dem fortschreitenden Leerstand und der Überalterung des Ortskernes entgegengewirkt werden. Andererseits werden durch die Maßnahme das Wohnumfeld und das Ortsbild nachhaltig verbessert.



Abb. 5: Neue Erschließungsstraße im Ausbau

Flächenmanagement der Landentwicklung - Neuordnung zur Neubebauung



Abb. 6: Abgrenzung des Dorfflurbereinigungsgebietes (ca. 2 ha)

Das Flurbereinigungsverfahren befindet sich derzeit im Stadium der Übertragung der neuen Grundstücksgrenzen in die Örtlichkeit. Erste Bauinteressenten warten bereits auf die Fertigstellung der neuen Erschließungsstraße sowie die Bekanntgabe der neuen Grundstücke, damit sie mit dem Bauvorhaben zügig beginnen können.

Damit würde die Gemeinde dem angestrebten Ziel, nämlich eine sinnvolle Neugestaltung eines Quartiers im alten Ortskern herbeizuführen, einen großen Schritt näher kommen.

Die Landentwicklung leistet hierbei mit ihrem Instrumentarium wesentliche Unterstützung.