

9. Beispiele

Bereich

G

7

Gemeindeentwicklung

Beispiel-Nr.

Beschleunigte Zusammenlegung Morbach
Rheinland-Pfalz

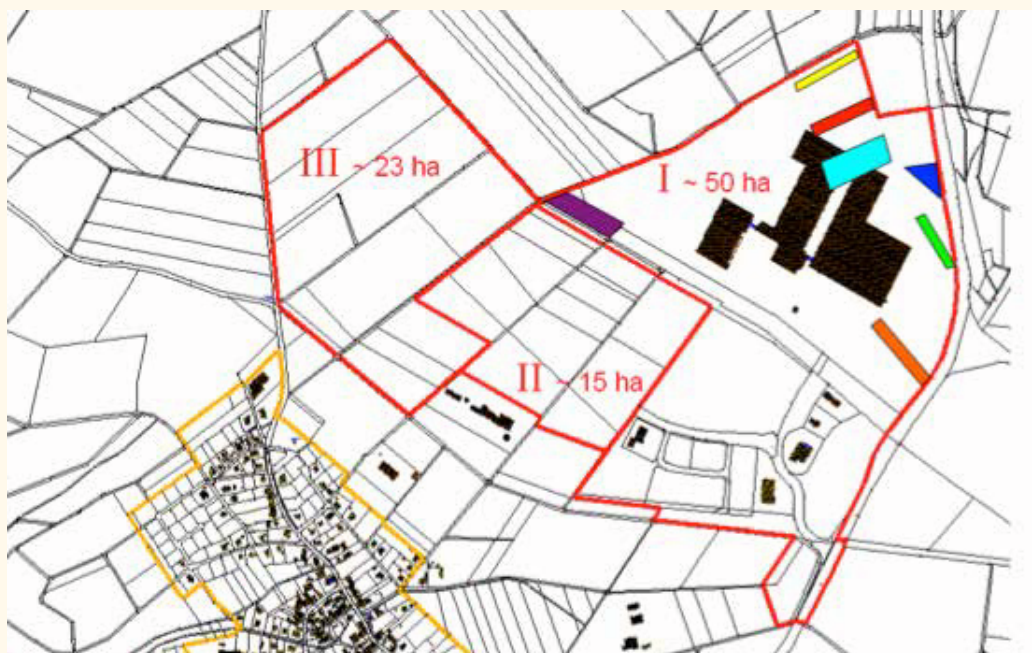
Ausgangslage

Im Geltungsbereich des Beschleunigten Zusammenlegungsverfahrens Morbach wurde durch die Einheitsgemeinde Morbach ein interkommunales Gewerbegebiet ausgewiesen. Dieses interkommunale Gewerbegebiet wird durch einen Zweckverband betrieben, der aus der Einheitsgemeinde Morbach, den Verbandsgemeinden Thalfang am Erbeskopf, Bernkastel-Kues und Neumagen-Dhron und dem Landkreis Bernkastel-Wittlich besteht. Das vorgegebene Ziel für die Zusammenlegung war, innerhalb eines Zeitraumes von einem Jahr den Teilbereich I des Gewerbegebietes durch Flächenmanagement so neu zu ordnen, dass ein Großinvestor mit seinem geplanten Bauvorhaben ab einem bestimmten Zeitpunkt beginnen konnte. Voraus gegangen waren Verhandlungen der Gemeinde mit einer Vielzahl von Grundstückseigentümern, mit dem Ergebnis, dass nicht alle Eigentümer im Teilgebiet I verkaufsbereit waren und auch die für die Genehmigung des Gewerbegebietes benötigten Ausgleichsflächen fehlten.










In Abb.2 sieht man die Situation vor der Neuordnung. Deutlich erkennbar sind die Flurstücke die als Sperrflurstücke noch im Teilgebiet I des Gewerbeparkes liegen.



Abb.1: Blick auf den Gewerbepark Hunsrück-Mosel (HuMos)



Legende:

-  Neue Betriebsgebäude
-  Abgrenzung Teilbereiche
-  Sperrflurstücke
- 
- 
- 
- 
- 
- 

Maßnahmen der Landentwicklung

Auf der Grundlage der bestehenden Bauleitplanung der Gemeinde wurde die Wertermittlung im Beschleunigten Zusammenlegungsverfahren Morbach aktualisiert und den unterschiedlichen Planungsständen angepasst. Das heißt, die Grundstücke im Teilbereich I erhielten die Qualität „Bruttorohbauland“, die Grundstücke im Teilbereich II die Qualität „Bauerwartungsland“ und die Grundstücke in Teilbereich III die Qualität „begünstigtes Agrarland“. Damit die verbliebenen Flächen innerhalb des Gewerbebereichs mit Flächen außerhalb getauscht werden konnten, wurde ein Tauschverhältnis von 1:5 festgelegt. Auf dieser Basis konnten einzelne Teilnehmer aus dem Gebiet in den Außenbereich getauscht und dort mit Ihren vorhandenen Ansprüchen zusammengefasst werden.

Die Grundstückseigentümer, die innerhalb des überplanten Gebietes bleiben wollten, wurden im Verhältnis 1:1 ins Teilgebiet II getauscht. Dabei wurde zwischen „Bruttorohbauland“ des Teilgebietes I und dem „Bauerwartungsland“ des Teilgebietes II kein Unterschied im Verkehrswert gemacht.

Die noch außerhalb des Gewerbegebietes benötigten Ausgleichsflächen für HuMos konnten durch die Größe des Verfahrens zum größten Teil in benachbarten Gemarkungen ausgewiesen werden, in denen der Flächendruck nicht so hoch war. Im Rahmen einer Sicht-Kontaktzonen-Analyse wurden geeignete Flächenstandorte ermittelt und im Rahmen des Bodenordnungsverfahrens umgesetzt.

Die Ausgleichsflächen wurden aus Ansprüchen des Zweckverbandes unter Wahrung der wertgleichen Abfindung für die angrenzenden Eigentümer landwirtschaftlicher Flächen ausgewiesen.

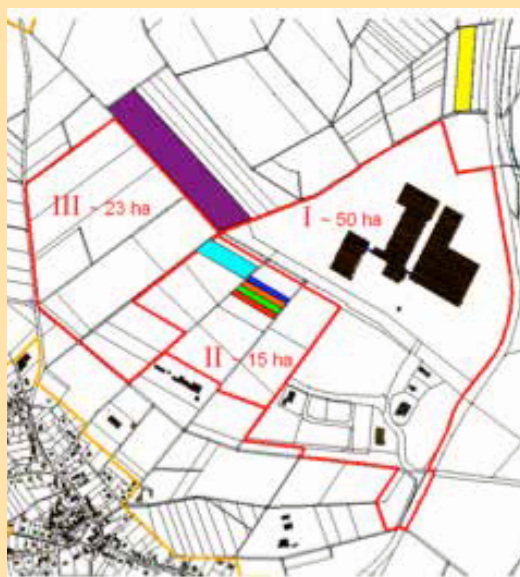


Abb. 3: Situation nach der Neuordnung

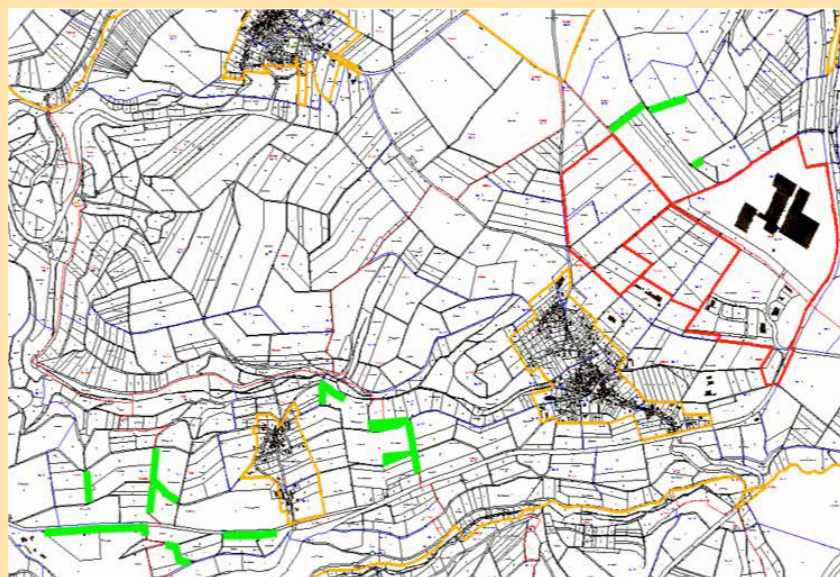


Abb. 4: HuMos - Ausgleichsmaßnahmen - Schutzstreifen

Ergebnisse

Die Ergebnisse des Verfahrens zeigen eindrucksvoll, dass ein effektives Flächenmanagement in Verbindung mit Bodenordnung gleichermaßen die planerischen Belange der Gemeinde und die oftmals konkurrierenden Flächenansprüche der Landwirtschaft unter Abwägung der Belange miteinander verknüpfen kann bei gleichzeitig entstehenden weit reichenden Synergieeffekten.