

Der Hauptstandort des in Kaltensundheim ansässigen Landwirtschaftsbetriebes wurde als komplexe Anlage einer Landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaft (LPG) seinerzeit auf Privatflächen am nördlichen Ortsrand der Gemeinde Kaltensundheim errichtet.

Eine komplexe Lösung aller anstehenden Landnutzungskonflikte in diesem Bereich war nur in einem vereinfachten Flurbereinigungsverfahren nach § 86 Flurbereinigungs-gesetz (FlurbG) in Verbindung mit den §§ 64 und 56 Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LwAnpG) möglich. Die vorrangige Zielsetzung des Verfahrens bestand darin, mit Maßnahmen der Landentwicklung das Problem des getrennten Eigentums zu lösen und die betroffenen Privateigentümer mit wertgleichem Land abzufinden, dem Landwirtschaftsbetrieb eine rechtlich gesicherte Existenzgrundlage zu schaffen und die Gemeinde bei der Realisierung ihrer Bauleitplanung zu unterstützen.

Das Flurbereinigungsgebiet liegt am Rande des Ortsbereichs im nördlichen Teil der Gemarkung Kaltensundheim. Es umfasst im wesentlichen den Hauptstandort des dort ansässigen Landwirtschaftsbetriebes (Landschaftspflege und Agrarhöfe GmbH & Co. KG Kaltensundheim / Rhön) mit den Gebäudeeinheiten und angrenzenden gepachteten bzw. teilweise im Eigentum befindlichen landwirtschaftlichen Nutzflächen, die zum einem als Acker und zum anderen als Grünland genutzt werden. Die landwirtschaftliche Nutzfläche des Betriebes, der nicht nur in der Gemarkung Kaltensundheim Flächen nutzt, sondern auch in angrenzenden Gemarkungen Standorte eingerichtet hat, beträgt zur Zeit ca. 3500 ha.

Im westlichen Anschluss an diesen Agrarstandort, ist von der Gemeinde Kaltensundheim unter Berücksichtigung der Lage im Biosphärenreservates Rhön die Schaffung eines "ökologischen" Gewerbegebietes geplant, um vor allem die vor Ort erwirtschafteten Güter auch innerhalb der Gemeinde zu verarbeiten und über ein eigenes Vertriebssystem zu vermarkten.

Auslöser für die Einleitung des Verfahrens waren Anträge an das Flurneuordnungsamt auf Zusammenführung von getrenntem Eigentum an Boden und Gebäuden im Bereich des Betriebsgeländes des Landwirtschaftsbetriebes, da trotz erheblicher Bemühungen eine umfassende Lösung der eigentumsrechtlichen Probleme allein nicht erreicht werden konnte.

Daraufhin durchgeführte Voruntersuchungen bzw. Vorarbeiten des Flurneuordnungsamtes, gemeinsam mit der Thüringer Landgesellschaft mbH als zugelassener Helfer für Verfahren nach dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz, mit dem Ziel, durch neutrale Vermittlung zwischen den Beteiligten eine Lösung zu erreichen waren meist an den unterschiedlichen Preisvorstellungen und speziell an fehlenden Tauschland gescheitert.

Aussicht auf durchgreifenden Erfolg hatte der Antrag des Landwirtschaftsbetriebes auf Zusammenführung von getrenntem Eigentum erst, als durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet im westlichen Anschluss an den Agrarstandort die Verfügbarkeit wertgleichen Ersatzlandes für Flächen privater Eigentümer innerhalb des Betriebsgeländes des Landwirtschaftsbetriebes gewährleistet war.

Mit dem Antrag der Gemeinde Kaltensundheim die Realisierung des Gewerbegebietes in einem "vereinfachten Flurbereinigungsverfahren" gemäß § 86 Flurbereinigungs-gesetz durchzuführen, zeichnete sich zudem eine komplexe Lösung aller in diesem Bereich vorhandenen Konflikte ab.

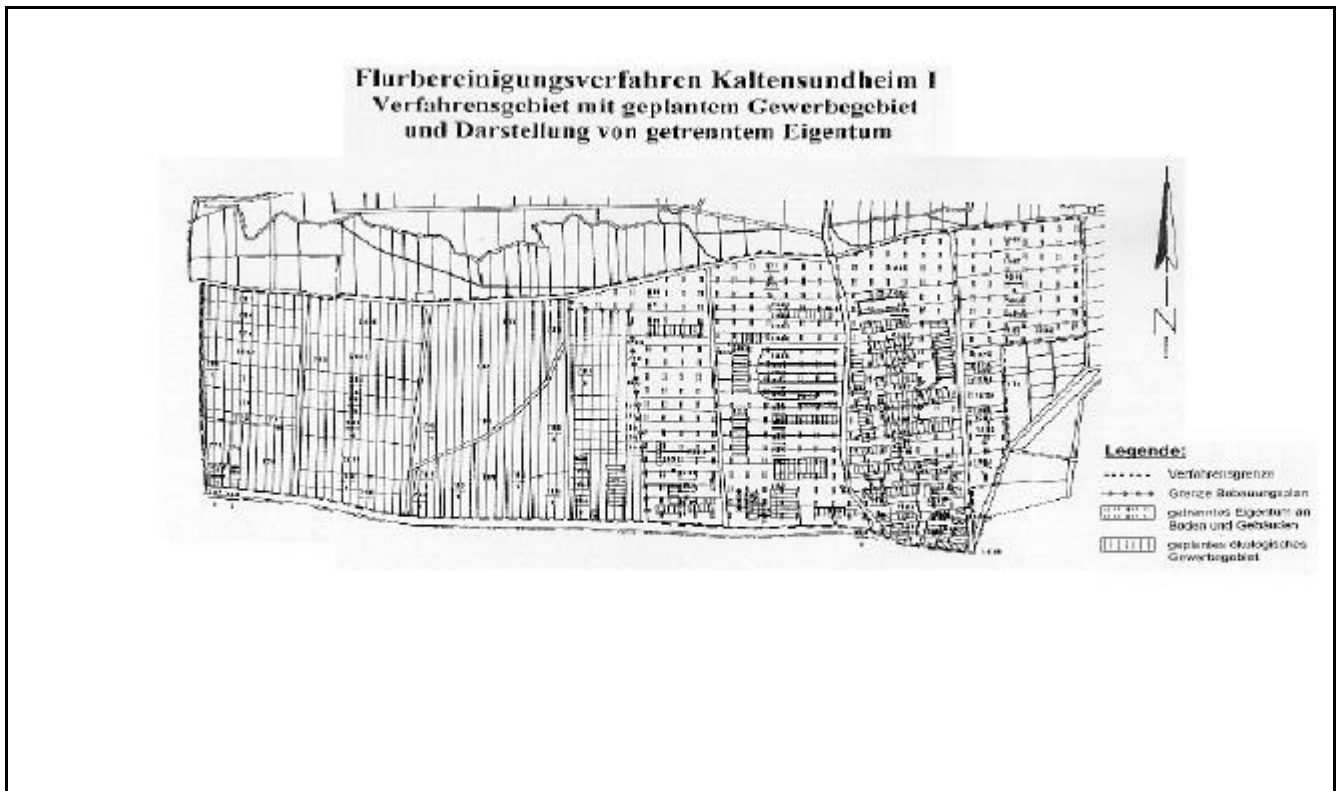


Abb. 1: Verfahrensgebiet mit geplantem Gewerbegebiet und Darstellung von getrenntem Eigentum

Das daraufhin eingeleitete Flurbereinungsverfahren nach § 86 Flurbereinigungsgesetz in Verbindung mit den §§ 56 und 64 des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes hatte folgende Zielstellung:

- Zusammenführung von getrenntem Eigentum an Boden und Gebäuden als Existenzgrundlage für den Landwirtschaftsbetrieb; Erhaltung der Arbeitsplätze
- Unterstützung der Gemeinde bei der Umsetzung der kommunalen Bauleitplanung einschließlich Bodenmanagement
- Schaffung der Voraussetzungen für öffentliche und private Investitionen
- Planung und Ausbau eines modernen landwirtschaftlichen Wegenetzes

Diese Zielstellung ist nur durch ein gezieltes zukunftsorientiertes Flächen- und Bodenmanagement umzusetzen.

Grundlegende Voraussetzung hierfür ist eine von den Beteiligten in vollem Umfang mit getragene Wertermittlung als entscheidende Grundlage für den erfolgreichen Flächenerwerb.

Das Flurbereinigungsgesetz stellt mit dem Landverzicht gem. § 52 das hierfür geeignete Instrument zur Verfügung.

Als vorteilhaft erweist es sich hierbei, wenn die Teilnehmergeinschaft einem Verband gem. § 26a FlurbG beigetreten ist, der den Zwischenerwerb vollziehen und die betroffenen Flächen verwalten kann.

Im Verfahren Kaltensundheim I wurde diese Funktion durch den Landesverband für Flurneuordnung und Siedlung Thüringen übernommen.

Durch umfassende Legitimation (Feststellung der Eigentumsverhältnisse) als grundlegende Voraussetzung für jegliche Art grundstücksbezogener Regelungen, allgemeine Informationen im Rahmen von Teilnehmersammlungen und zahlreiche Einzelgespräche konnte die anfängliche Unsicherheit vieler Beteiligter hinsichtlich des Werts ihres Grundeigentums nach und nach beseitigt werden.

Mit der Entgegennahme von Landverzichtserklärungen nach § 52 FlurbG können die erforderlichen Flächen zur Realisierung des Bebauungsplanes als Unterstützung der städtebaulichen Maßnahme und das Ersatzland für die Zusammenführung von getrenntem Eigentum an Boden und Gebäude bereitgestellt werden.

Allein mit der Entgegennahme von Landverzichtserklärungen im Laufe des Verfahrens entstand für den Landwirtschaftsbetrieb bereits eine Sicherheit, die sich bei der Umsetzung erforderlicher betriebsbezogener Investitionen gegenüber Banken positiv bemerkbar machen.

Neben dieser Bodenbevorratung wurde durch Überprüfung bzw. Ergänzung des Festpunktfeldes und Regulierung, Aufmessung und Abmarkung der neu geordneten Grenzen im Bereich der Ortslage und

des Landwirtschaftsbetriebes eine Erneuerung des Liegenschaftskatasters und die Ordnung der rechtlichen Verhältnisse durchgeführt und damit auch Voraussetzungen für private sowie öffentliche Investitionen geschaffen.

Im Hinblick auf die Situation der allgemeinen Landeskultur im Verfahrensgebiet wurde zudem ein Wege- und Gewässerplan erarbeitet, mit dessen Realisierung insbesondere die Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Fluren durch umweltschonende Wegebaumaßnahmen erheblich verbessert wird.

Erhalt und Schutz von Biotopen sowie die Durchführung von Landschaftspflege in Form von Pflanz- und Gestaltungsmaßnahmen runden das Maßnahmenpaket ab.

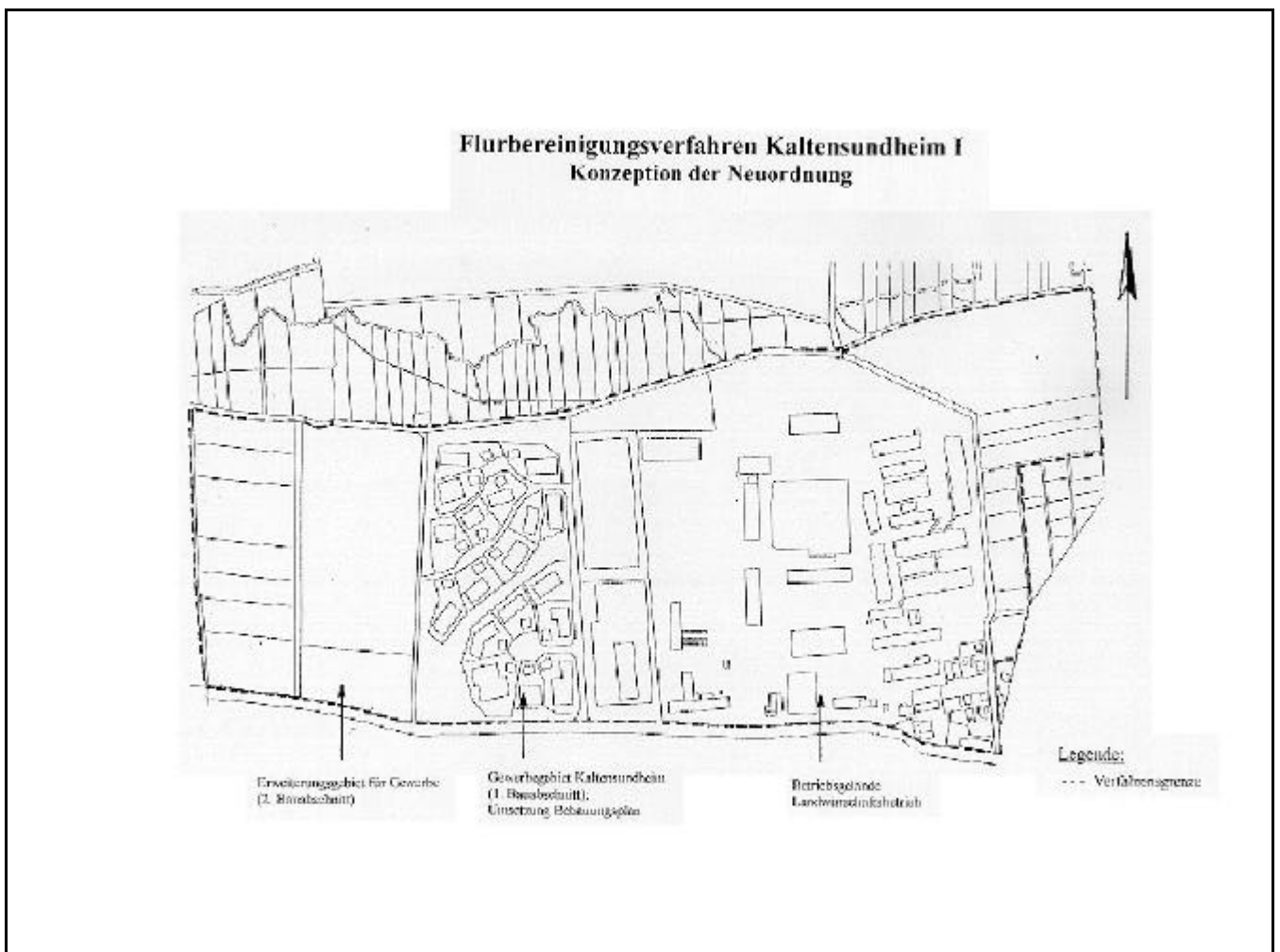


Abb. 2: Konzeption der Neuordnung

Mit der Durchführung des Flurbereinigungsverfahrens durch das Flurneuordnungsamt konnte ein wichtiges politisches Anliegen, das Privateigentum an Grund und Boden und die auf ihm beruhende Bewirtschaftung im vollem Umfang wiederherzustellen und nachhaltig zu sichern, erfüllt werden.

Darüber hinaus wird ein rechtssicheres Kataster sowie Grundbuch und andere öffentliche Bücher durch Einarbeitung der neuen Daten geschaffen. Mit der Bereitstellung von Land an die Gemeinde für die Realisierung des Gewerbegebietes und als Tauschland zur Zusammenführung von getrenntem Eigentum wurde ebenfalls ein wesentlicher Konfliktpunkt beseitigt.

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