

## 9. Beispiele

Bereich

Beispiel-Nr.

G

10

Gemeindeentwicklung

Zscheiplitz  
Sachsen-Anhalt

### Ausgangslage

Innerhalb des Weinbaugebietes der Saale-Unstrut Region, in der eine Vielzahl von mittelalterlichen Burgen, Klosteranlagen und historischen Stadtzentren von der einstigen Bedeutung dieses Landstriches für die deutsche und europäische Geschichte zeugen, liegt angrenzend an die Straße der Romanik, der kleine malerische Ortsteil Zscheiplitz (154 Einw.) der Stadt Freyburg an der Unstrut.

Das in Zscheiplitz vorhandene ehemalige Benediktinerkloster aus dem 11. Jahrhundert geht der Sage nach auf den Mord an Pfalzgraf Friedrich III. von Sachsen zurück und wurde im 16. Jahrhundert zum Ritter-, später zum Lehngut und schließlich bis 1945 zum Saatgutbetrieb. In der nach 1945 durchgeführten Bodenreform wurden sowohl die Gebäude des ehemaligen Gutes, als auch die zugehörigen Feldern, in drei verschiedene Eigentumsverhältnisse zerlegt. Dieser über Jahrzehnte anhaltende Zustand mit unterschiedlichen Eigentumsverhältnissen machte eine Entwicklung schier unmöglich, die historische Bausubstanz verkam.

Um dieser langanhaltenden Entwicklung entgegenzuwirken, beantragte die Stadt Freyburg an der Unstrut im Jahr 2005 ein Bodenordnungsverfahren, um klare rechtliche Verhältnisse als Voraussetzung für Investitionen und eine weitere wirtschaftliche und touristische Entwicklung in der Region zu schaffen.

### Maßnahmen der Landentwicklung, des Denkmalschutzes und des Tourismus



Abb. 1 und 2: Benediktinerkloster Zscheiplitz vorher und nachher

Nach einer Vielzahl von Vorabstimmungen wurde im Juni 2006 das vereinfachte Flurbereinigungsverfahren Zscheiplitz nach § 86 FlurbG mit einer Größe von 25 ha und 11 Eigentümern eingeleitet.

Ziel des vereinfachten Flurbereinigungsverfahrens ist, durch die Erschließung von Flächen und die Regelung von Eigentum die Voraussetzungen für die weitere wirtschaftliche und touristische Entwicklung in der Region zu schaffen. Durch die Umnutzung von Gebäuden werden bereitstehenden Kapitalgebern die Möglichkeiten für Investitionen zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen gegeben. Durch einen ortsansässigen Weinbaubetrieb war die Errichtung einer Gastronomie und die Schaffung von Übernachtungsmöglichkeiten für Tagesgäste und Touristen sowie die Direktvermarktung der in den angrenzenden Weinberge erzeugten Produkte angedacht. Durch Bündelung der Maßnahmen von Dorferneuerung, des Denkmalschutzes, des Naturschutzes und des Tourismus sollten die touristischen Achsen der Weinregion Saale- Unstrut mit den Themen Kultur, Wein, Archäologie über die Landesgrenzen hinaus ausgebaut werden.

Um o.g. Zielstellungen möglichst umfassend verwirklichen zu können, wurde im Einvernehmen mit dem Vorstand der Teilnehmergeinschaft Zscheiplitz der Plan nach § 41 FlurbG erarbeitet, der auch mehrere Maßnahmen der Dorferneuerung beinhaltete.

Die Genehmigung des Flurbereinigungsplanes erfolgte gemeinsam mit der Genehmigung des Planes nach § 41 FlurbG im Jahr 2007. Die Herstellung der 8 Wegebau- und 4 landschaftsgestaltenden Maßnahmen erfolgte in den Jahren 2007 und 2008. Die ausgebauten Wege wurden direkt nach erfolgter Abnahme an die Stadt Freyburg / Unstrut übergeben. Die Sicherstellung der Überwachung und der mehrjährigen Pflege der Pflanzmaßnahmen wurden auf die Stadt Freyburg / Unstrut übertragen. Die Rechtskraft des Flurbereinigungsplanes erfolgte durch Ausführungsanordnung im September 2007.

### **Ergebnisse der Zusammenarbeit von Flurbereinigung, ländlicher Entwicklung, Kommune und Denkmalschutz**

Im Zuge der Durchführung des Flurbereinigungsverfahrens wurden sowohl der gesamte Bereich des ehemaligen Gutes eigentumsrechtlich geregelt. Bei der Regelung des Steinbruchs ist es gelungen, den gesamten Steinbruch kostenlos an die Stadt Freyburg zu übertragen.

Durch den ortsansässigen Weinbaubetrieb wurde sowohl dessen Betriebsstätte nach Zscheiplitz verlegt, als auch die Voraussetzungen zur Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen und zur Bereitstellung von Wohnraum geschaffen.

Weiterhin ist es durch die Bündelung von Maßnahmen der Flurbereinigung, der Dorferneuerung, des Denkmalschutzes, des Naturschutzes und des Tourismus gelungen, die Voraussetzungen für die weitere wirtschaftliche und touristische Entwicklung der Saale- Unstrut- Region, auch über die Landesgrenzen von Sachsen-Anhalt hinaus, zu schaffen.



Abb. 3 und 4: Ehemaliger Pferdestall Gut Zscheiplitz vorher und nachher