

Ländliche Neuordnung in Sachsen

- Konfliktlösung im Freiwilligen Verfahren
Freiwilliger Landtausch Schönborn (Hecke)
- Projekt der Stadt Dresden

Konfliktlösung im Freiwilligen Verfahren – Freiwilliger Landtausch Schönborn (Hecke); Stadt Dresden

Ausgangslage

In der Stadt Dresden herrscht reger Betrieb. Immer neue Bebauungsplanverfahren bereiten Eingriffe in Natur und Landschaft vor. Diese Eingriffe müssen ausgeglichen werden, wenn sie nicht vermieden werden können. Vorrangig sollen die Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes kompensiert werden. Doch nicht immer ist dies möglich.

In der Folge weicht die Stadt Dresden in die ländlich geprägten Stadtteile aus, um meist auf eigens dafür erworbenen Grundstücken, Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen. Schon der Ankaufswille der Stadt Dresden sorgt unter den Landwirten mitunter für Verstimmungen, da ein Verlust an Landwirtschaftsfläche befürchtet wird. Dazu kommt dann noch die Absicht, neue Strukturen wie z. B. Hecken innerhalb der Ackerschläge zu schaffen. Konflikte mit der Agrarstruktur sind dann häufig das Ergebnis.



Abbildung 1: links: bisherige Flächennutzung durch die Landwirte; rechts: durch die Stadt Dresden erworbene Flächen © Stadt Dresden

Mit dem Erwerb der in Abbildung 1 (rechts) markierten Flurstücke durch die Stadt wurde das Pachtverhältnis mit dem Landwirt gekündigt (grüne Markierung in Abbildung 1, links).

Konfliktsituation



Abbildung 2: geplante Ausgleichsmaßnahmen südöstlich von Schönborn © Stadt Dresden

Im vorliegenden Fall soll in der Gemarkung Schönborn ein Bündel von Maßnahmen realisiert werden. So sind die Pflanzung einer Hecke, Streuobstwiesen, ein Waldstück und eine Bewirtschaftungsänderung hin zur ökologischen Landwirtschaft vorgesehen. Ganz im Norden wird außerdem noch Land für eine Maßnahme des Hochwasserschutzes benötigt.

Mit der Umsetzung der Maßnahmen auf den Flurstücken der Stadt Dresden wird auch immer in die Betriebsstrukturen benachbarter Bewirtschafteter eingegriffen. Denn die Bewirtschafteter haben in der Regel die ihnen gehörenden bzw. gepachteten Flächen untereinander so getauscht, dass sie sich sinnvoll bewirtschaften lassen (vergleiche Abbildung 1).

Durch die Pflanzmaßnahmen wird daher in die Agrarstruktur eingegriffen und die landwirtschaftliche Nutzung erschwert.

So werden beispielsweise Flächen durch die geplante Pflanzung vom Pacht- und Bewirtschaftungsverbund abgeschnitten. Es ergeben sich betriebliche Nachteile für die betroffenen Landwirtschaftsbetriebe.

Konfliktlösung im Freiwilligen Landtausch

Nach der Pflanzung einer Hecke wandten sich die Landwirte an das Umweltamt der Stadt Dresden. Diese beteiligte die Obere Flurbereinigungsbehörde. Die Konfliktsituation zwischen Agrarstruktur und Ausgleichsmaßnahme wurde anschließend gemeinsam mit den betroffenen und den angrenzenden Eigentümern besprochen.

Dabei konnten gleich mehrere Themen behandelt werden. So wurden die Ausführungen der Pflanzung auf die Einhaltung von Grenzabständen zu landwirtschaftlichen Nutzungen nach Sächsischem Nachbarschaftsrecht aufgeklärt. Daraufhin versetzten diese die Pflanzenschutzzäune der bereits gepflanzten Abschnitte. Außerdem besprach man eine Grenzbegradigung, um die Bewirtschaftung zu vereinfachen. Gleichzeitig sollte die Flächeninanspruchnahme durch die Hochwasserschutzmaßnahme im Norden berücksichtigt werden. Schnell signalisierten die Betroffenen die Bereitschaft zu einem Flächentausch.

Alle Verhandlungen mündeten in eine Tauschvereinbarung zwischen den betroffenen vier Landeigentümern. Die Tauschvereinbarung zählt als Antrag auf Durchführung eines Freiwilligen Landtausches nach § 103 b FlurbG. Durch die intensive Begleitung der Verhandlungen durch die obere Flurbereinigungsbehörde konnten weitere Betroffene wie angrenzende Landwirtschaftsbetriebe und Fachabteilungen der Stadt Dresden einbezogen werden.

Die Besonderheit des Freiwilligen Landtausches ist es, dass die Durchführung im Rahmen des Flurbereinigungsgesetzes vollständig, wie es der Name schon sagt, auf Freiwilligkeit der Betroffenen beruht. Damit steht der individuelle Vorteil eines jeden Betroffenen im Fokus.

Der Freiwillige Landtausch nach § 103a FlurbG ist ein schnelles und einfaches Verfahren, um ländliche Grundstücke zur Verbesserung der Agrarstruktur oder aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege neu zu ordnen. Diese Voraussetzungen liegen hier beide vor.

Geplante Neuordnung

Mit der geplanten Neuordnung werden Flurstücke getauscht, zusammengelegt und Grenzen begradigt. Die geringen Wertdifferenzen werden finanziell ausgeglichen. Außerdem wird die Anpflanzung von Bäumen rechtlich als Dienstbarkeit auf dem Tauschflurstück gesichert. Die nachfolgenden Darstellungen stellen den Tausch bildlich dar.

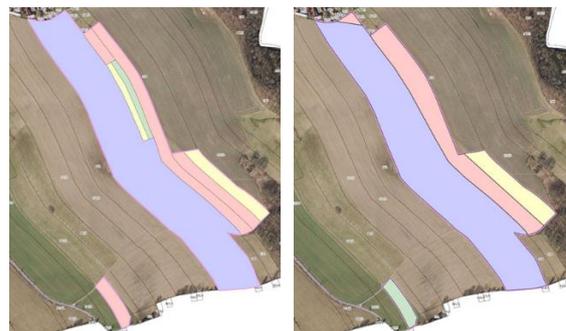


Abbildung 3: links: Ausgangslage Eigentumsstruktur; rechts: neue Eigentumsstruktur © Stadt Dresden

Weiteres Vorgehen

Mit der Tauschvereinbarung als Grundlage konnte durch die Obere Flurbereinigungsbehörde ein Freiwilliger Landtausch mit Tauschbeschluss angeordnet werden.

Die erforderliche Vermessung wird veranlasst und der Tauschplan aufgestellt. In diesem werden die rechtlichen Regelungen getroffen, die aus den vorliegenden Tauschverhandlungen erwachsen. Auf Basis des Tauschplanes werden das Liegenschaftskataster und das Grundbuch berichtigt.



Abbildungen 4 und 5: Markierung neuer Grenzpunkte mit Blick Richtung Schönborn (Ortslage) © Stadt Dresden



Abbildung 6: Einhaltung des Grenzabstandes nach Versetzen des Pflanzenschutzzaunes © Stadt Dresden

Fazit

Mit Hilfe des Freiwilligen Landtausches werden mehrere Interessen in einem begrenzten räumlichen Betrachtungsgebiet miteinander vereinbart und zeitnah umgesetzt. Durch die Freiwilligkeit des Verfahrens, sind alle Grundstückseigentümer gleichberechtigt. Die Vorteile des Einzelnen kommen direkt zur Geltung.

Die Verhandlung auf Augenhöhe und die unabhängige Begleitung durch die obere Flurbereinigungsbehörde schaffen ein Klima des Vertrauens, obwohl die Ausgangslage konfliktbehaftet war.

Die Instrumente des Flurbereinigungsrechts sind hervorragend geeignet, um unterschiedliche Interessen auszugleichen. Allen voran ist die Möglichkeit zur Neuordnung der ländlichen Grundstücke eine Schlüsselkompetenz. Kombiniert mit der Kostenersparnis gegenüber notariellen Grundstückstauschen mit anschließender Vermessung werden die Vorteile für die Grundstückseigentümer noch verstärkt. Die gezielte Verbesserung der Agrarstruktur dient der Sicherung der Arbeitsgrundlage der Landwirtschaft. Die rechtlichen Regelungen durch Flurbereinigungsverfahren schaffen Rechtssicherheit, Verlässlichkeit und Transparenz.

Ansprechpartner für weitere Informationen

Landeshauptstadt Dresden
Amt für Geodaten und Kataster
Abteilung Bodenordnung
Sachgebiet Flurbereinigung
Postfach 12 00 20
01001 Dresden
flurbereinigung@dresden.de