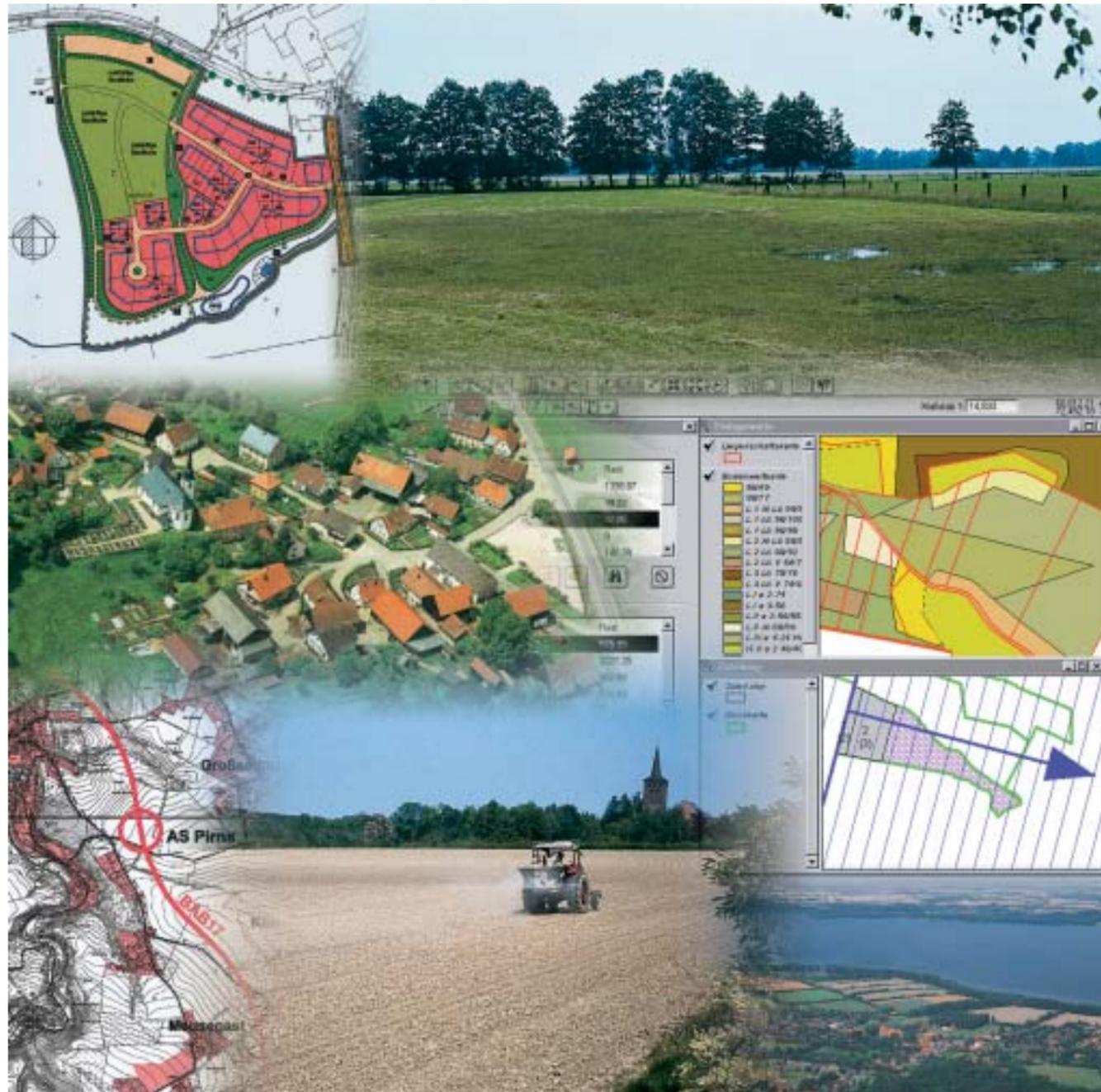


Landentwicklung aktuell



Flächenmanagement in ländlichen Räumen

- Agrarstrukturverbesserung
- Infrastruktur und Gemeindeentwicklung
- Natur- und Landschaftsschutz
- Kompensationsflächenmanagement

Ziele und Aufgaben der gemeinnützigen Landgesellschaften

Die Gesellschaften als gemeinnützige Siedlungsunternehmen

- haben ihre Rechtsgrundlage im Reichs-siedlungsgesetz (RSG), das Bundesrecht ist und nach dem Einigungsvertrag auch im Beitrittsgebiet gilt;
- sind Kapitalgesellschaften mit mehrheitlicher Beteiligung der jeweiligen Bundesländer, teilweise mit Beteiligung des Bundes und sonstiger Körperschaften des öffentlichen Rechts;
- sind Organe der Landespolitik zur Entwicklung ländlicher Räume, sie unterstehen i. d. R. der Fachaufsicht des für Landwirtschaft zuständigen Ressorts. In den Aufsichtsgremien sind weitere Landesministerien vertreten;
- arbeiten als gemeinnützige Unternehmen an der Planung, Finanzierung und Durchführung strukturverbessernder Maßnahmen im ländlichen Raum, die z. T. von der öffentlichen Hand gefördert werden;
- sind von den Ländern als allgemeine Sanierungs- und Entwicklungsträger nach dem Baugesetzbuch anerkannt.

Ihr Ziel ist die Stärkung der Wirtschaftskraft und Verbesserung der Lebensverhältnisse in ländlichen Räumen. Ihre Aufgaben sind:

Land- und Gemeindeentwicklung

- Agrarstrukturelle Entwicklungs- und Fachplanungen auf örtlicher und regionaler Ebene
- Bauleitplanung; Flächennutzungs-, Bauungspläne; Landschaftspläne
- Planungen zur Umweltgestaltung und zum Umweltschutz; Landschafts-, Grünordnungs- und Dorfökologieplanungen; Umweltverträglichkeitsstudien
- Dorfentwicklung und Stadterneuerung; Planung, Beratung, Betreuung, Treuhänderschaft und Vertragsabwicklung, Objektplanung, kommunale Bauvorhaben
- Bodenordnungsmaßnahmen und Bodenbevorratung zur Baulandbereitstellung
- Erschließung von Bauland für Wohnungen, Industrie-, Gewerbe- und Erholungseinrichtungen
- Ländlicher Eigenheimbau
- Durchführung spezieller Landesprogramme und Pilotvorhaben wie z. B. Gewässerrandstreifenprogramm, Flächenerwerb für Naturschutzprogramme und Einzelprojekte von Bund und Ländern
- Eigentumsfeststellung und Vorbereitung des Landerwerbes für Verkehrsprojekte „Deutsche Einheit“ auf Schiene, Straße und Wasser
- Planung, Umsetzung, Betreuung von Projekten der integrierten Landentwicklung sowie von EU-Gemeinschaftsinitiativen
- Erstellung und Umsetzung von regionalen Entwicklungskonzepten

Landerwerb, Landbevorratung, Landverwertung

- Landerwerb und -bevorratung für Strukturverbesserungsmaßnahmen in der Landwirtschaft und im öffentlichen Interesse
- Land- und Ersatzlandbeschaffung bei Inanspruchnahme für öffentliche Bedarfs-

zwecke, Baulandbereitstellung, Natur- und Landschaftsschutz, Ausgleichsmaßnahmen, kommunale und regionale Entwicklungsvorhaben

- Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes nach dem Grundstücksverkehrsgesetz
- Umfassendes Flächenmanagement

Agrarstrukturverbesserung

Einzelbetriebliche Maßnahmen

- Planung und Betreuung einzelbetrieblicher Investitionsmaßnahmen landwirtschaftlicher Betriebe; Antragstellung und Abwicklung der Förderung
- Verbesserung der Flächenausstattung durch Aufstockung entwicklungsfähiger Betriebe
- Verbesserung der Gebäude durch bauliche Maßnahmen in Altgehöften
- Aussiedlung aus beengten Dörfern
- Umsiedlung landwirtschaftlicher Betriebe
- Neuerrichtung von Wirtschafts- und Wohngebäuden
- Landarbeiterwohnungsbau

Überbetriebliche Maßnahmen

- Flur- und Bodenordnung durch beschleunigte Zusammenlegung
- Freiwilliger Landtausch
- Durchführung von Bodenordnungsverfahren und Zusammenführung von Gebäuden und Boden nach dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz
- Durchführung von speziellen Landesprogrammen für die Landwirtschaft, wie z. B. Betriebskonsolidierung, Extensivierung, sowie Umsetzung modellhafter Vorhaben, z. B. Gülleverwertung
- Mitwirkung bei der Verpachtung und Verwertung ehemals volkseigener Flächen und Güter sowie Landesdomänen

Editorial

Sehr geehrte Leserin,
sehr geehrter Leser,

dem Themenschwerpunkt dieses Heftes „Flächenmanagement in ländlichen Räumen“ kommt hohe Aktualität zu. Bei einem zunehmend raumbezogenen Einsatz agrarpolitischer Instrumente kann eine integrierte und nachhaltige Landentwicklung erfolgreich nur dann betrieben werden, wenn sie durch ein professionelles Flächenmanagement flankiert wird. Ursächlich hierfür ist, dass die Verwirklichung der Ziele einer integrierten, nachhaltigen Landentwicklung zur

- Unterstützung der Land- und Forstwirtschaft,
- zur Förderung der regionalen und gemeindlichen Entwicklung und
- zum nachhaltigen Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen

in der Regel Land beansprucht.

Die Gründe für die Notwendigkeit eines Flächenmanagements sind dabei äußerst vielfältig: Sie reichen von der Ordnung flächenbezogener Rechte und Pflichten über die klassische Aufgabe der Gestaltung von Grundstücken nach Lage, Form, Größe und Erschließung zur Verbesserung der Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Land- und Forstwirtschaft, über die Anlage und Unterhaltung gemeinschaftlicher und öffentlicher Anlagen, der Planung und Umsetzung komplexer Vorhaben bis hin zur Auflösung von Landnutzungskonflikten.

Gerade für die Auflösung von Landnutzungskonflikten kommt dem Flächenmanagement eine zentrale Bedeutung zu. Vielfältige und zunehmende Flächennutzungskonflikte, die ihre Ursachen in unterschiedlichen gesellschaftlichen Ansprüchen an den Grund und Boden haben, betreffen dabei vorwiegend die Land- und Forstwirtschaft. Im Umfeld der Verdichtungs-räume und prosperierenden ländlichen Regionen ergeben sich diese Konflikte vornehmlich aus Bedarfsüberschneidungen der Nutzungsansprüche der Land- und Forstwirtschaft mit z. B. Flächenansprüchen für Siedlung, Verkehr, Freizeit- und Erholungsnutzungen. In strukturschwächeren

und peripheren, vorwiegend landwirtschaftlich geprägten ländlichen Räumen ergeben sich diese Konflikte im Wesentlichen durch konkurrierende Nutzungsansprüche der Land- und Forstwirtschaft mit Nutzungsansprüchen des Naturschutzes. Die Diskussion über die Umsetzung der FFH-Richtlinie ist hierfür ein aktueller Beleg.

Unabhängig davon, aus welchem Anlass Flächenmanagement erforderlich ist: in jedem Fall muss es auf eine möglichst konfliktfreie Planung und Ordnung der Landnutzung gerichtet sein. Mit Hilfe eines vorausschauenden Flächenmanagements ist es dabei nicht nur möglich, Flächen-nutzungskonflikte aufzulösen, sondern bereits das Entstehen solcher Konflikte von vornherein zu verhindern. In der Dorferneuerung kann ein gelungenes Flächenmanagement zu spürbaren Entwicklungsschüben führen.

Ebenso vielfältig wie die Gründe, die für ein Flächenmanagement sprechen, sind auch seine Instrumente: Im Vordergrund stehen hierbei der Flächenerwerb und der Flächentausch. Gerade der Flächenerwerb zum Zwecke der Bodenbevorratung, wie sie insbesondere auch von den Landgesellschaften betrieben wird, ist ein besonders effizientes Instrument des Flächenmanagements. Nicht zuletzt im Zusammenhang mit Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Zuge von flächenbeanspruchenden Infrastrukturmaßnahmen gewinnt insgesamt der Aspekt der Bodenbevorratung über die neuen Instrumente der Flächenpoolbildung in Verbindung mit sog. Ökokonten gerade auch in der gemeindlichen Praxis vor Ort zunehmend an Bedeutung.

Daneben spielen für das Flächenmanagement Grunddienstbarkeiten z. B. zur Absicherung von bestimmten Nutzungsformen sowie entsprechend ausgestaltete Pachtverträge eine wichtige Rolle.

Aus dem Blickwinkel des nachhaltigen Schutzes der natürlichen Lebensgrundlagen erweisen sich vertragliche Vereinbarungen zwischen den Landwirten und den Naturschutzbehörden im Rahmen des sog. Vertragsnaturschutzes als besonders geeignet für ein konfliktvermeidendes Flächenmanagement. Der Vertragsnaturschutz schafft Anreize zu umweltgerech-

tem Verhalten. Ausgehend vom Konsensprinzip und mit finanziellen Anreizen kann effizient und zugleich eigentums-schützend sichergestellt werden, dass Naturschutzbelange mit der Landwirtschaft und nicht gegen sie umgesetzt werden können.

Differenzierte Verfahrensarten ermöglichen es dabei, das Flächenmanagement problembezogen und effizient zur Verwirklichung von Landentwicklungszielen zu gestalten. Daneben und ergänzend hierzu stellt der freihändige Ankauf und die Bereitstellung von Flächen beispielsweise als Tausch- oder Ersatzlandflächen einen wesentlichen Beitrag für ein erfolgreiches Flächenmanagement dar.

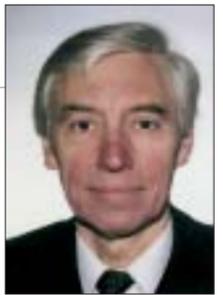
Fazit:

Flächenmanagement in ländlichen Räumen ist eine gemeinsame Aufgabe aller, die zu einer nachhaltigen ländlichen Entwicklung beitragen wollen.

Ihr


Prof. Dr. Hermann Schlagheck

Ministerialdirektor und Leiter der Abteilung „Ländlicher Raum, Forstpolitik, Jagd“ im Bundesministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bonn



Aus dem Inhalt

Themenschwerpunkt

Flächenmanagement in ländlichen Räumen

- **Hermann Schlagheck**
Editorial 3
- **Ulrike Grabski-Kieron**
Die Entwicklung ländlicher Räume im Spiegel von Raumnutzungsansprüchen und zunehmender Flächennachfrage 5
- **Helmut Born**
Statement: Wieviel Flächenentzug und Nutzungsbeschränkungen vertragen Landwirtschaft und ländliche Räume? – Perspektiven und Grenzen 12
- **Ingbert Gans**
Statement: Vertreibt der Naturschutz die Landwirtschaft aus der Fläche?... 13
- **Raumordnungsbericht 2000 - Perspektiven der künftigen Raum- und Siedlungsentwicklung** 16
- **Siegmar Stintzing**
Zur Struktur der Bodenmärkte in ländlichen Räumen 18
- **Hans-Thomas Sönnichsen und Karl-Heinz Goetz**
Vorausschauendes Flächenmanagement in ländlichen Räumen – eine Aufgabe der gemeinnützigen Landgesellschaften 21
- **Willy Boß**
Einsatz von Geografischen Informationssystemen als Hilfsinstrument für das umfassende Flächenmanagement der gemeinnützigen Landgesellschaften 28
- **Veröffentlichungshinweis**
aid-Heft: Freiwilliger Landtausch 30
- **Veranstaltungshinweis**
BLG-Messestand und Forumveranstaltung auf der DLG-Fachausstellung EuroTier 2000 30

Berichte aus den Gesellschaften

- **Bayerische Landessiedlung**
Erfolgreiche Zusammenarbeit mit der Stadt Simbach am Inn bei der Umsetzung des Baulandprogramms ..31
- **Hessische Landgesellschaft**
Vermarktung einer Industriebrache – Sicherung von Arbeitsplätzen in Rüdeshelm/Rhein 32
- **Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern**
Integrierte regionale Entwicklungskonzepte – ein Instrument zur kooperativen Regionalentwicklung ... 33
- **Landgesellschaft Sachsen-Anhalt**
Vorausschauende Bodenbevorratung und Flächenmanagement – Schlüssel zur Lösung von Landnutzungskonflikten 35
- **Landgesellschaft Schleswig-Holstein**
Erfolgreiche Landentwicklung in den Gemeinden Handewitt und Harrieslee, Kreis Schleswig-Flensburg 36
- **Landsiedlung Baden-Württemberg**
Interkommunales Industrie- und Gewerbegebiet Oberderdingen 37
- **Niedersächsische Landgesellschaft**
Erprobungs- und Entwicklungsvorhaben „Hasetal“ 39
- **Sächsische Landsiedlung**
Agrarstrukturelle Entwicklungsplanung – Regional 40
- **Thüringer Landgesellschaft**
Flächenbeschaffung für Infrastrukturprojekte unter besonderer Berücksichtigung der Agrarstruktur... 42

Impressum

Landentwicklung aktuell

6. Jahrgang, Heft 2000
Erscheinungsweise 1 bis 2 mal im Jahr

Herausgeber

BLG - Bundesverband der gemeinnützigen Landgesellschaften
Meckenheimer Allee 128, D-53115 Bonn
Tel.: 0228-633314, Fax: 0228-631734
E-Mail: blg-bonn@t-online.de
http://www.blg-bonn.de

Verantwortlich für den Inhalt und Schriftleitung

Dipl.-Ing. agr. Karl-Heinz Goetz,
Geschäftsführer des BLG

Namentlich gezeichnete Beiträge geben die Meinung der Verfasser bzw. der Landgesellschaften und Siedlungsunternehmen wieder.

Nachdruck - auch auszugsweise - nur mit Genehmigung des BLG. Alle Rechte vorbehalten.

Layout

Grafik-Design, Walter Kreuzberg,
53347 Alfiter, Görreshof 56
E-Mail: w.kreuzberg@t-online.de
und Désirée Gensrich

Gesamtherstellung

Druckerei Brandt GmbH, 53111 Bonn
ISSN 0949-1732

Die Entwicklung ländlicher Räume im Spiegel von Raumnutzungsansprüchen und zunehmender Flächennachfrage

Ulrike Grabski-Kieron*

An die Vielfalt von Funktionen, die ländliche Räume heute erfüllen, sind zahlreiche landwirtschaftliche und außerlandwirtschaftliche Nutzungsansprüche gebunden. Der Struktur- und Funktionswandel wird nicht nur durch die Strukturveränderungen in der Landwirtschaft angetrieben, sondern gerade auch durch die sich verändernde große Flächennachfrage für Wohnen und Siedlung, Verkehr und Wirtschaft, für die Gewinnung oberflächennaher Rohstoffe, für Erholung sowie für Naturschutz und Landschaftspflege. Neben dem Entzug von landschaftlichem Freiraum lösen gerade die sich oft überlagernden Nutzungsansprüche in der ländlichen Kulturlandschaft besondere Konflikt- und Belastungssituationen aus. In den ländlichen Regionen und Gemeinden muss den sich verändernden Raumnutzungsansprüchen begegnet werden, ohne die Grundsätze nachhaltiger ländlicher Entwicklung zu vernachlässigen. Dazu ist eine kritische Auseinandersetzung mit den bestehenden und sich abzeichnenden Flächenfunktionen nötig. Aus ihr heraus müssen regionalspezifische, möglichst interkommunal abgestimmte und sektorübergreifende Strategien für die ländliche Entwicklung abgeleitet werden. Im Folgenden sollen die wesentlichen Flächenansprüche, die in der Entwicklung ländlicher Gemeinden und Regionen wirksam sind, kurz beleuchtet werden.



* Zur Autorin:

Ulrike Grabski-Kieron (44)
Univ.-Prof. Dr. rer. nat.;
Westfälische Wilhelm-Universität
Münster;
Institut für Geographie
Abt. Orts-, Regional- und
Landesentwicklung/Raumplanung

Funktionsvielfalt und sich verändernde Raumnutzungsansprüche

Funktionen ländlicher Räume lösen Flächenansprüche aus

Die Entwicklung ländlicher Räume ist zu jeder Zeit eine Frage des ländlichen Struktur- und Funktionswandels gewesen. Heute werden die aktuellen Herausforderungen der Landentwicklung nicht nur von dem tiefgreifenden Strukturwandel der Landwirtschaft mit ihrem Rückzug aus der Fläche und dem Abbau landwirtschaftlicher Arbeitsplätze bestimmt. Sie werden maßgeblich auch dadurch bestimmt, dass die ländlichen Räume heute mehr und mehr im Netz globaler und europäischer Transformationsprozesse liegen. Ihre Funktionen werden daneben zunehmend von den Arbeits-, Mobilitäts-, Wohn-, Freizeit- und Erlebnisansprüchen der modernen Informations- und Konsumgesellschaft geprägt.

Ländlichen Räumen kommen heute vielfältige Funktionen zu. Sie sind

- der Produktionsstandort für land- und forstwirtschaftliche Erzeugnisse;
- Vorsorgeräume für die Sicherung von natürlichen Rohstoffen;
- Standorte für Wohnen, Wirtschaft und Erholung;
- Standorte für Ver- und Entsorgungsinfrastruktur;
- Freiräume für verkehrsbauliche Entwicklung.

Sie übernehmen zudem vielfältige ökologische Funktionen für Klima-, Wasser-, Boden- und Biotopschutz: Funktionen, die gerade im Rahmen der aktuellen Diskussion um nachhaltige Entwicklung nicht vernachlässigt werden dürfen.

Alle diese Funktionen lösen Flächen- und Nutzungsansprüche aus, mit denen sowohl Flächennutzungskonkurrenzen und

-konflikte als auch fortschreitende Belastungen, ja Zerstörungen der natürlichen Ressourcen einhergehen.

Wenn auch ländlicher Kulturlandschaftswandel grundsätzlich nichts Neues ist - zu jeder Zeit haben die wirtschaftenden Menschen die Landschaft mit ihren natürlichen Ressourcen für sich in Wert gesetzt -, so bringen doch heute die Radikalität des Landschaftswandels, die Maßstäblichkeit der Veränderungen sowie die Schnelligkeit der Wandlungsprozesse ganz neue, d. h. vorher nicht da gewesene, Facetten mit sich. Der „rote Faden“ zwischen Erhaltung und Wandel, zwischen Persistenz und Transformation, der die Entwicklung der ländlichen Kulturlandschaft bisher prägte, droht in vielen Regionen abzureißen. Landschaftsverbrauch im Sinne von DOSCH und BECKMANN (1999) ist heute nicht allein als Umwidmung von Freiflächen in Siedlungs-, Gewerbe- oder Verkehrsflächen zu verstehen, sondern auch als „Landschaftsbeeinträchtigung“

und „-entwertung“ durch die Abnahme ökologischer Vielfalt und Funktionsfähigkeit und durch die Verluste ländlicher Eigenarten (s. auch: LOSCH 1999a).

Zunehmende Flächennutzungsansprüche - zwei Typen

Wirft man - ungeachtet teils räumlich differenzierter Entwicklungs- und Problemregionen - einen Blick auf das Flächennutzungsmuster in den ländlichen Räumen der Bundesrepublik Deutschland und auf dessen aktuelle Entwicklungsdynamik, muss zwischen zwei Typen von Flächenansprüchen unterschieden werden:

■ Zum einen fallen solche Flächenbedarfe für Siedlung, Wohnen, Gewerbe, Verkehr und Erholung sowie - in manchen Regionen - für Rohstoffgewinnung ins Gewicht, die im oben genannten Sinne durch Flächenentzug direkt zum Landschaftsverbrauch beitragen (siehe Abb. 1-3).

■ Zum anderen fallen jene Flächenansprüche auf, die zwar Freiraumfunktionen erhalten, dabei aber Intensität und Qualität der (landwirtschaftlichen) Bodennutzung beeinflussen können. Dazu zählen Flächenbedarfe für Schutzweisungen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (siehe Abb. 4), aber auch solche, die auf Basis von Fachgesetzen, z. B. des Wasserhaushaltsgesetzes und der Wassergesetze der Länder, vorgenommen werden.

Ein zunehmender Flächenbedarf geht auch von dem Kompensationsflächenbedarf aus, der im Zuge der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) entsteht und der fast immer mit baulichen oder sonstigen Umwidmungen von Flächen verbunden ist (siehe Abb. 5).

Überlagernde Nutzungsansprüche bergen Konfliktpotential

Im Folgenden sollen die wesentlichsten Flächenansprüche, die in der Entwicklung ländlicher Gemeinden und Regionen wirksam werden, kurz beleuchtet werden. Dabei darf die Aufschlüsselung einzelner Flächenbedarfe nicht darüber hinweg täuschen, dass gerade aus den sich überlagernden Nutzungsansprüchen auf ein- und derselben Fläche Konfliktpotentiale und Flächenengpässe verschärft werden. Nicht zuletzt entstehen aus den direkten



Abb. 1: Zunehmender Flächenbedarf für Siedlung und Wohnen



Abb. 2: Gewerbeflächenentwicklung im ländlichen Raum



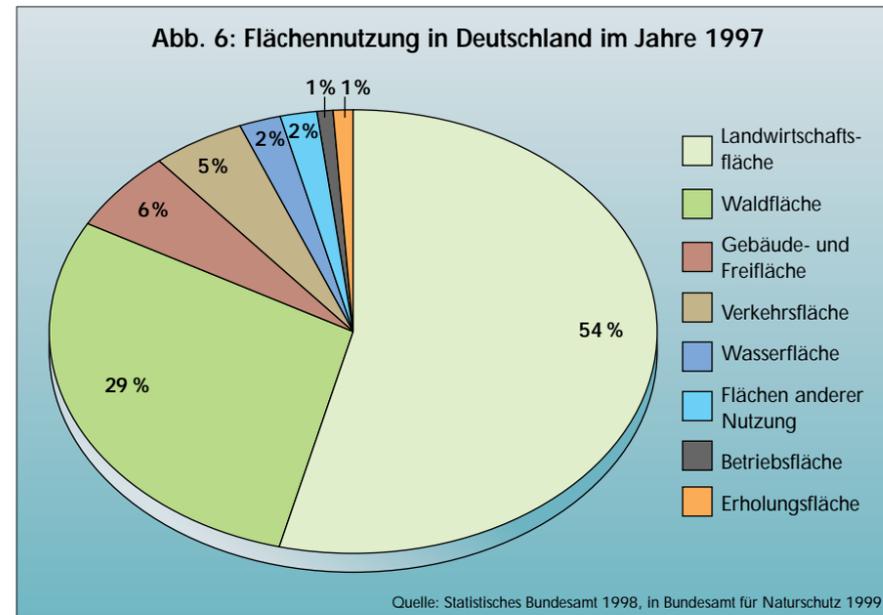
Abb. 3: Zunehmender Flächenbedarf für Verkehrsausbau und infrastrukturelle Erschließung



Abb. 4: Flächenbedarf Naturschutz



Abb. 5: Kompensationsbedarf zur Umsetzung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung



und indirekten Wirkungen dieser Mehrfachnutzung besondere Belastungssituationen für die ländliche Kulturlandschaft.

Stand und Perspektiven der Flächennutzung in ländlichen Räumen

■ Differenzierte Ausgangssituation

Die verschiedenen Typen ländlicher Räume sind je nach Lage im Netz der Entwicklungsachsen und der wirtschaftlichen Kernräume und je nach natürlichen Standortvoraussetzungen in ganz unterschiedlicher Weise von diesen Raumnutzungsansprüchen betroffen.

Nach der laufenden Raubeobachtung des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (s. GATZWEILER 1999) lassen sich zwei ländliche Regionen mit eigenen Mustern sich verändernder Flächennutzung ausgliedern. Es handelt sich dabei um jene, die

■ im Umland von Verdichtungsräumen und Kernstädten liegen. In diesen suburbanen Regionen treffen nicht selten Flächenfreisetzung aus der Landwirtschaft und hoher außerlandwirtschaftlicher Flächenbedarf bei absehbarer fortschreitender Siedlungs-, Verkehrs- und Gewerbeflächenentwicklung (siehe ausführlich: DOSCH, BERGMANN 1999) aufeinander, wodurch der Struktur- und Funktionswandel beschleunigt wird;

■ außerhalb der Einflussbereiche solcher Städte und Stadtregionen liegen. Je nach Einwohnerdichte, Standortgunst oder -ungunst und je nach natürlichen Landschaftspotentialen, die auch für außerlandwirtschaftliche Zwecke, z. B. für den Fremdenverkehr und das Erholungswesen, in Wert gesetzt werden können, unterliegen diese Regionen einer spezifischen peripheren Entwicklungsdynamik oder entbehren zukunftsweisenden Entwicklungsimpulsen.

Die seit den 90er Jahren eingetretene räumliche Verteilung und Wanderung der Bevölkerung und der Arbeitsplätze sowie die Beschäftigtenentwicklung sind zusätzliche Faktoren, die die Ausprägung dieser unterschiedlichen Typen ländlicher Räume verstärken.

In der Bundesrepublik Deutschland wurden nach Daten des Statistischen Bundesamtes 1997 (BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ 1999) 83,5 Prozent der Gesamtfläche landwirtschaftlich (54,1 Prozent = 19,3 Mio. Hektar) und forstwirtschaftlich (29,4 Prozent = 10,5 Mio. Hektar) genutzt.

Unter den übrigen Nutzungsarten nahmen bundesweit die Siedlungs- und Verkehrsflächen (6,2 Prozent und 4,7 Prozent) die größten Anteile ein (siehe Abb. 6).

Flächenverbrauch im Zuge des zurückliegenden Urbanisierungsprozesses

Entwicklung der Siedlungsflächen

Gerade die Kategorien „Siedlungs- und Verkehrsflächen“ haben sich in den letzten 50 Jahren annähernd verdoppelt, während zur gleichen Zeit die Bevölkerung insgesamt um ca. 30 Prozent und die Zahl der Erwerbstätigen nur um 10 Prozent zunahm (siehe ausführlich: LOSCH 1999b). Hier spiegelt sich nicht nur ein zunehmender Verstädterungsprozess wider, der das Netz von Städten und Verdichtungsgebieten enger knüpft und der die ländlichen Räume gerade im Umland dieser Zentren und Agglomerationen der Suburbanisierung unterwirft. Darin spiegelt sich auch der gesellschaftliche und wirtschaftliche Strukturwandel unserer Tage wider, der mit wachsender Mobilität, mit wachsenden Aufgaben des Transports und der Distanzüberwindung, mit kleiner werdenden, aber zahlenmäßig zunehmenden Haushalten und mit zunehmender Wohlstandsentwicklung verknüpft ist.

In den alten Ländern standen jedem Bundesbürger 1950 350 m² für seine raumbezogenen Grunddaseinsfunktionen zur Verfügung, 1997 waren es 500 m². In den neunziger Jahren war mit der Baulandnachfrage in ländlichen Räumen, die sich ja primär auf Ein- und Zweifamilienhausbebauung richtet, ein deutlich höherer Bedarf an Grundstücksflächen pro m² Wohnfläche verbunden als in den Städten und Verdichtungsräumen (LOSCH 1999c; siehe Abb. 7).

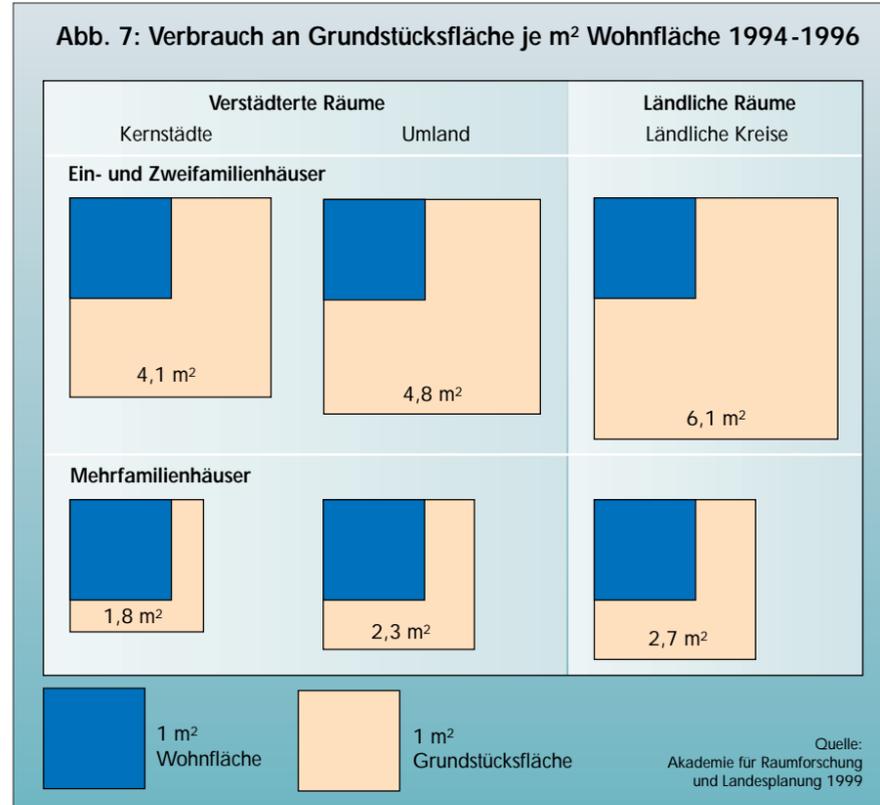
Entwicklung der Straßennetzlänge

Zwischen 1956 und 1996 entwickelte sich die Straßennetzlänge in den alten Bundesländern von 363.300 km auf 624.260 km (siehe Abb. 8) mit weiter steigender Tendenz (BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ 1999).

Dynamik des Flächen-nutzungswandels

Maßstab: Täglicher Flächenverbrauch

Der so beispielhaft skizzierte Wandel im Nutzungsmuster der Kulturlandschaft geht



seit den 90er Jahren bundesweit mit einem durchschnittlich täglichen Flächenverbrauch von ca. 120 Hektar einher, wobei ca. 84 Hektar pro Tag auf die alten und ca. 36 Hektar pro Tag auf die neuen Ländern entfallen (LOSCH 1999b). Diese Flächenumwidmungen betreffen im hohen Maße landwirtschaftliche Nutzflächen, die ihrerseits im Bundesdurchschnitt täglich um ca. 133 Hektar abnehmen. Im Zeitraum von 1993 bis 1997 gingen die landwirtschaftlichen Nutzflächen nach Angaben des Statistischen Bundesamtes (siehe BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ 1999) um ca. 230.000 Hektar zurück.

Differenzierte Auswirkungen auf die Nutzungsintensität landwirtschaftlicher Produktionsstandorte

Gerade für die Grenzertragsregionen, in denen die Gefahr des Rückzugs der Landwirtschaft aus der Fläche besonders groß ist, bedeutet dies, dass sich das Flächenspektrum durch Aufforstungen, Brachflächenentwicklung oder sonstige Umwidmungen weiter verändern wird. In Regionen mit geringerer Rückzugswahrscheinlichkeit der Landwirtschaft wird der Anpassungsdruck der Betriebe weniger zu einer Verschiebung des Flächenspektrums als vielmehr zu einer Veränderung

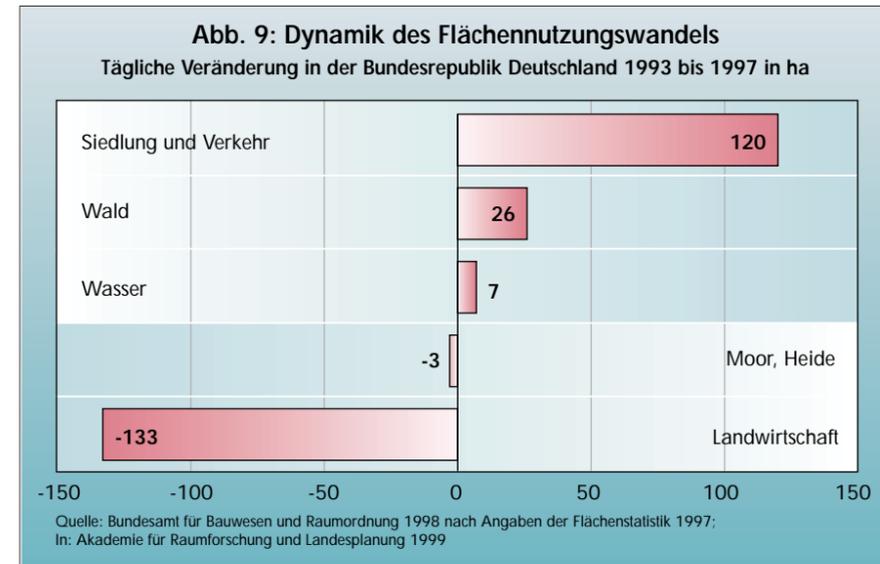
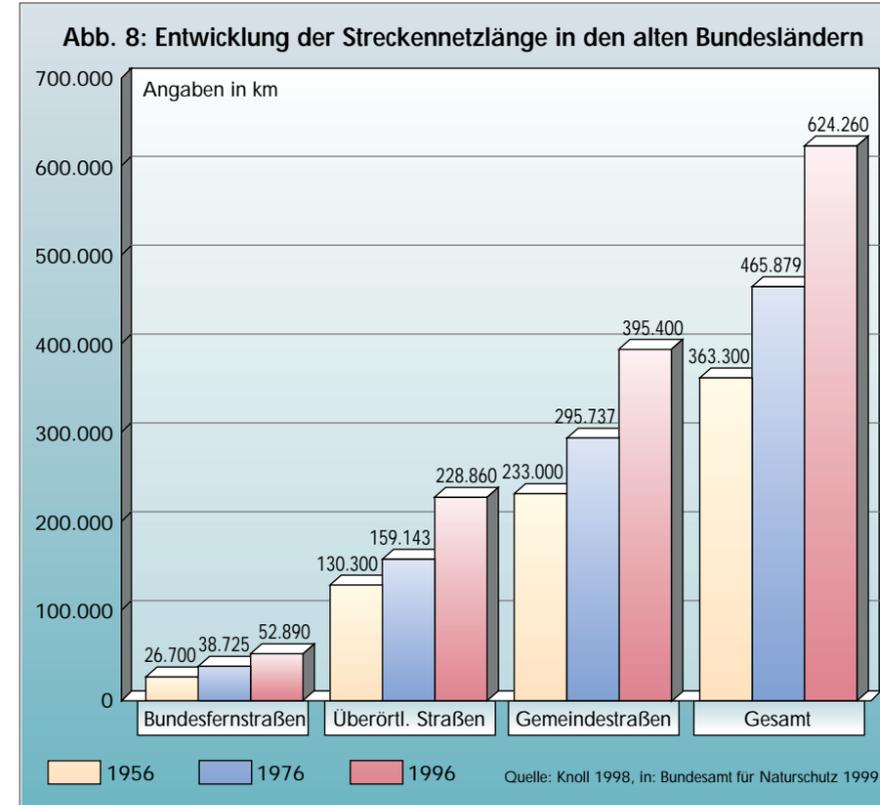
der Nutzungsintensitäten führen (siehe ausführlich: VON URFF 1999).

Flexiblere Flächennachfrage bei Handel, Gewerbe und Industrie

Oft treffen gerade in diesen Gunsträumen landwirtschaftlicher Nutzungsdruck und erhöhte Flächennachfrage für Produktion, Handel und Dienstleistungen aufeinander.

In diesen Sektoren ergeben sich jeweils branchenspezifische und konjunkturabhängige Entwicklungsdynamiken. Flächennachfrage ist hier stets und immer eine Standortfrage und kann nur in diesem Zusammenhang interpretiert werden (s. KÖHL 1999). ZAHRT (2000) weist, ausgehend von einer Betrachtung der Arbeitsmärkte, darauf hin, dass sowohl in den alten als auch in den neuen Bundesländern viele ländliche Regionen in den letzten Jahren von gewerblichen Neuinvestitionen profitiert haben und so auch ländliche Regionen zu den Gewinnern des Strukturwandels in diesen Sektoren gehören.

In vielen ländlichen Regionen bestehen heute, forciert durch frühere Angebotsplanung der Gemeinden, Überangebote an Gewerbeflächen, die zu langsam oder gar nicht mobilisiert werden können: ein



Problem, das besonders in den neuen Bundesländern, aber nicht ausschließlich dort, auftritt.

Bemerkenswert ist ohne Frage, dass sich der Flächenbedarf für große Einzelhandelseinrichtungen an den Ortsrändern in Abhängigkeit von Einwohner- und Kaufkraftentwicklung sowie von sich veränderndem Konsumverhalten in den letzten Jahren erheblich vergrößert hat.

Auch der durchschnittliche Flächenbedarf für Produktionsanlagen ist generell gestiegen. Nach KÖHL (1999) führt dabei die Beschleunigung von Innovations- und Produktionszyklen auf der einen Seite zwar dazu, dass Unternehmen weniger Reserveflächen für ihre Anlagen in Anspruch nehmen, auf der anderen Seite jedoch dazu, dass Unternehmensentscheidungen zu einer schnelleren und

flexibleren Flächennachfrage führen, woraus sich Konsequenzen für die Flächenhaushaltspolitik betroffener Kommunen ergeben.

Mit der Schubkraft der Informationstechnologie gewinnen daneben auch Dienstleistungsstandorte in ländlichen Räumen an Bedeutung.

Regional besonderes Konfliktpotential: Abbau oberflächennaher Rohstoffe

In Regionen mit Vorkommen oberflächennaher Rohstoffe - über die Braunkohle hinaus v. a. Steine, Sande und Kiese - ergibt sich eine außerlandwirtschaftliche Flächennachfrage ganz anderer Art: Auch wenn im Bundesdurchschnitt gesehen der Anteil solcher Abgrabungen an der Gesamtfläche unter 1 Prozent liegt - 1997 wurden 189.443 Hektar als Abbaufäche deklariert (WITTENBECHER 1999) -, führt die Flächennachfrage nach Abgrabungsflächen für die Steine- und Erden-Industrie in diesen Regionen zu einem erheblichen Konflikt mit der Landwirtschaft und auch mit der gemeindlichen Entwicklung. Nach SPANGENBERG, SCHULZ und DOSCH (1998) werden bundesweit zur Zeit für die Steine- und Erden-Industrie ca. 10.000 Hektar Fläche ausgegliedert bzw. abgebaut. Selten werden diese Abgrabungsflächen nach Abschluss des Abbaus ihrer ursprünglichen Nutzung wieder zugeführt. Hinter den Rekultivierungszielen stehen Funktionen für die Erholungsnutzung oder für die Entwicklung von Sekundärbiotopen an vorderer Stelle. Hier wird bereits deutlich, dass sich die Besonderheit dieses Flächenbedarfes einerseits aus der Konzentration auf bestimmte Regionen, andererseits aber auch aus der begrenzten Nutzungsdauer und der Wanderung von Abgrabungsflächen ergibt (WITTENBECHER 1999). Dies hat erhebliche Auswirkungen auf die ökologischen Landschaftspotentiale genauso wie auf die Gesamtstruktur der regionalen Flächennutzung und verschärft in den betroffenen Regionen die Abgrabungsproblematik zusätzlich.

Flächenansprüche und Mehrfachnutzungen im Zeichen von Naturschutz und Landschaftspflege

Wenn sich Naturschutz und Landschaftspflege auch heute über den konservierenden Schutz hinaus als querschnittsorientierte und flächendeckende Aufgaben

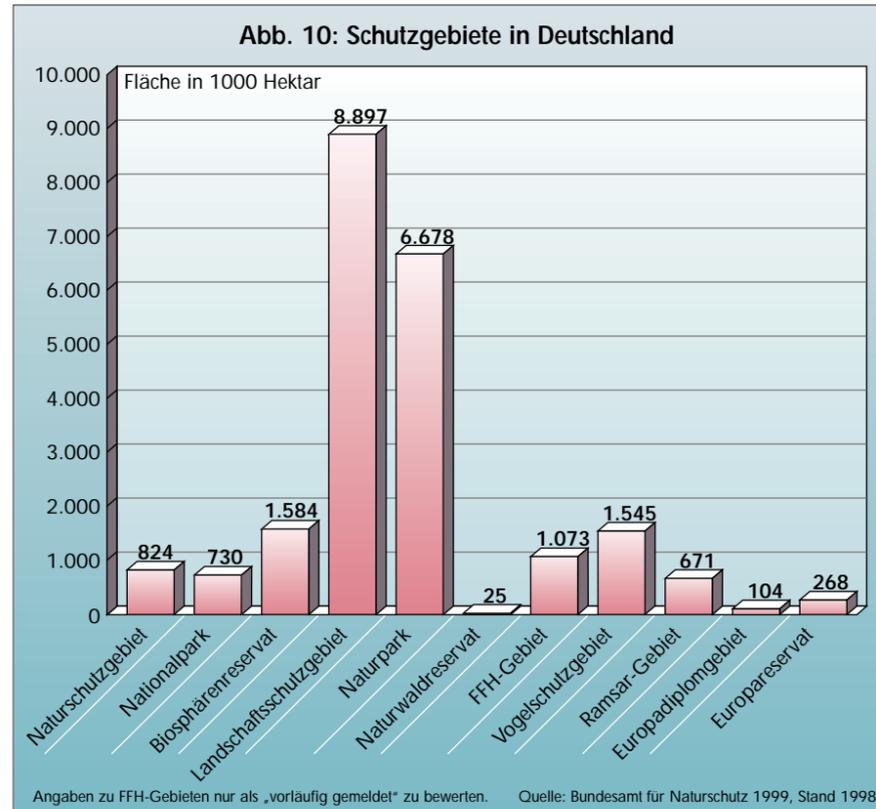
im Sinne einer ökologisch orientierten Raumnutzung und Umweltvorsorge verstehen, manifestiert sich der damit einhergehende Schutz- und Pflegeanspruch zu allererst in der Ausweisung von Schutzgebieten nach nationalem und internationalem Recht.

Gerade wenn größere Flächendimensionen betroffen sind, überlagern sich dabei Schutz- und sonstige, insbesondere land- und forstwirtschaftliche Nutzungsansprüche. Ja, zur Aufrechterhaltung schutzwürdiger Landschaftsqualitäten sind gerade Formen landwirtschaftlicher Bodennutzung und Landschaftspflege aufeinander angewiesen. Erholungsfunktionen stellen dann nicht selten einen überlagernden Flächenanspruch dar. Vor dem Hintergrund unterschiedlicher Nutzungsziele, wirtschaftlicher Zwänge und ökologischer Notwendigkeiten sind häufig Flächennutzungskonflikte vorprogrammiert, die durch „Betroffenen-fernes Verwaltungshandeln“ verschärft werden.

Schutzgebiete nach nationalem Recht

Schutzgebiete nach nationalem Recht umfassen eine Vielzahl von rechtsverbindlich definierten Gebietskategorien mit spezifischen Schutzziele und qualitativ unterschiedlichen Schutzstatus (siehe Abb. 10). 2,3 Prozent der Gesamtfläche der Bundesrepublik Deutschland (824.161 Hektar) waren 1998 als Naturschutzgebiete ausgewiesen, von denen der weitaus größte Teil in ländlichen Regionen liegen dürfte. Zwei Drittel von ihnen nahmen Flächen unter 50 Hektar ein, und nur 12 Prozent sind größer als 200 Hektar und mehr (BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ 1999).

Diese Zahlen dürfen allerdings nicht darüber hinweg täuschen, dass die Flächenanteile in den einzelnen Bundesländern je nach landschaftsökologischer Ausgangslage und Flächendruck z. T. erheblich schwanken. Nicht allein die Naturschutzgebiete bestimmen jedoch die Struktur der Flächen mit Schutzaufgaben. Es sind insbesondere die großflächigen, per se stärker auf ökologisch orientierte Mehrfachnutzung ausgerichteten Großschutzkategorien wie Naturparke, Nationalparke oder Biosphärenreservate, die im jeweils regionalen Zuschnitt erheblich größere Flächenanteile einnehmen (siehe Abb. 10). Sie sind damit Faktoren regionaler Entwicklung, deren Einflüssen Landnutzung und gemeindliche Entwicklung unterliegen.



Europäisches Schutzgebietsystem NATURA 2000

Die Diskussion um Perspektiven regionaler und kommunaler Entwicklung in ländlichen Räumen entzündet sich heute vielerorts besonders an den Bemühungen zur Schaffung des europäischen Schutzgebietsystems NATURA 2000 gemäß der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie). In dieses Verbundsystem gehen viele der national festgesetzten oder sichergestellten Gebiete ein. Ausweisungen gemäß der europäischen Vogelschutzrichtlinie und Gebiete gem. der FFH-Richtlinie kommen hinzu. Die Ausweisung und Meldung dieser Schutzgebiete ist länderweise unterschiedlich weit fortgeschritten. Auch in Anbetracht von Gebietsüberschneidungen ist es schwer, einen aussagekräftigen Überblick über den Stand des damit verbundenen Flächenanspruchs zu erhalten. Nach Angaben der EU (GENERALDIREKTION FÜR UMWELT DER EUROPÄISCHEN KOMMISSION 2000) hat die Bundesrepublik Deutschland (Stand März 2000) insgesamt 553 Gebiete gemäß der europäischen Vogelschutzrichtlinie mit einer Gesamtfläche von 14.658 km² gemeldet. Dies entspricht 4,1 Prozent der Gesamtfläche der Bundesrepublik. 1.126 Gebiete sind zur Zeit als

Gebiete gemäß der FFH-Richtlinie vorgeschlagen (10.956 km² = 3,0 Prozent).

Im Hinblick auf die räumliche Entwicklung schlägt zu Buche, dass für die ausgewiesenen FFH-Gebiete „de facto ein Verschlechterungsgebot“ gilt (JESSEL 1999). Zwar können bestehende Nutzungen weitergeführt werden, doch unterliegen Planungsvorhaben und Nutzungsänderungen i. d. R. einer Verträglichkeitsprüfung. Aus ihr ergeben sich Konsequenzen z. B. für die Durchführung von Bauvorhaben, für Maßnahmen zum Infrastrukturausbau und zur Förderung von Tourismus und Fremdenverkehr (s. KREIENMEIER 1998).

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Eine ähnlich große Bedeutung für die Entwicklung ländlicher Gemeinden kommt der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu, die nicht nur bei landschaftsbeanspruchenden Einzelvorhaben, sondern gemäß § 8a BNatSchG auch in der gemeindlichen Bauleitplanung Anwendung findet (Ausnahmeregelungen der Länder Bayern und Sachsen bleiben hier unberührt). Die Eingriffsregelung löst einerseits einen Bedarf an Kompensationsflächen aus, der am Ort des Eingriffs, im

Gemeindegebiet oder darüber hinaus in der Region befriedigt werden muss. Andererseits trägt sie zu einer stärkeren ökologischen Orientierung der Bauleitplanung und der gemeindlichen Entwicklung bei (siehe ausführlich: FORSCHUNGSGRUPPE STADT + DORF 1999).

Mit der Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung kommt der Flächennutzungsplanung in Verbindung mit der Landschaftsplanung die Aufgabe zu, Vorsorgeräume für Kompensationszwecke oder potentielle Kompensationsflächen zu benennen, die bei späterer Konkretisierung eingriffsbedingter Flächenansprüche aufgegriffen werden können.

Flächenengpässe durch Kompensationsflächenbedarf

Die besondere Problematik des Kompensationsflächenbedarfes liegt maßgeblich darin begründet, dass Flächen nicht verfügbar sind oder nicht ohne weiteres verfügbar gemacht werden können. Dies lässt insbesondere für Gemeinden im Nahbereich von Städten und Verdichtungsräumen Flächenengpässe entstehen. Zudem müssen je nach länderweise etablierten Bewertungsverfahren zur Bilanzierung der

Eingriffs-, Ausgleichssituation vielfach Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in einem Verhältnis größer 1 : 1 geleistet werden, was den Flächenbedarf erhöht. Auch in der Tatsache, dass sich Darstellungen von Kompensationsräumen in den Flächennutzungsplänen regelmäßig auf die Bodenpreise und den Bodenmarkt auswirken (siehe ausführlich: BUNZEL 1999), liegt ein weiterer Aspekt der Flächenproblematik begründet.

Instrumente: Flächenpools und Ökokonten

Flächenpools und Ökokonten sind für die Gemeinden Mittel und Wege, um zu einem flexiblen Umgang mit der Kompensationsflächenfrage zu gelangen. Durch Flächenmobilisierung wird die Umsetzung der geforderten Maßnahmen gestärkt (siehe ausführlich: BUNZEL 1999). Dabei bleibt allerdings nach Aussagen der FORSCHUNGSGRUPPE STADT + DORF (1999) zur Zeit ungeklärt, wie weit die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung mittels ihres primären Vermeidungs- und Minimierungsgebotes für Eingriffe in Natur und Landschaft tatsächlich bisher zu einer Reduzierung des Flächenverbrauches geführt hat.

Literatur:

- BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (Hrsg.) (1999): Daten zur Natur 1999; Bonn.
- BUNDESNATURSCHUTZGESETZ: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 21. Sept. 1998 (BGBl. I 1998, S. 2994).
- BUNZEL, A. (1999): Bauleitplanung und Flächenmanagement bei Eingriffen in Natur und Landschaft. In: Deutsches Institut für Urbanistik, Arbeitshilfe Städtebaurecht; Berlin.
- DOSCH, F. u. BECKMANN, G. (1999): Siedlungsflächenentwicklung in Deutschland - auf Zuwachs programmiert. In: Informationen zur Raumentwicklung, Heft 8, S. 493-509; Bonn.
- DOSCH, F. u. BECKMANN, G. (1999): Trends der Landschaftsentwicklung in der Bundesrepublik Deutschland - Vom Landschaftsverbrauch zur Produktion von Landschaften? In: Informationen zur Raumentwicklung, Heft 5/6, S. 291-309; Bonn.
- EUROPÄISCHE VOGELSCHUTZRICHTLINIE: Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten.
- FLORA-FAUNA-HABITAT- RICHTLINIE: Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der naturnahen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen.
- FORSCHUNGSGRUPPE STADT + DORF PROF. DR. R. SCHÄFER GMBH (1999): Erfahrungen mit der städtebaulichen Eingriffsregelung - Auswertung der Fallstudien im Rahmen des ExWoSt-Forschungsvorhabens „Naturschutz und Städtebau“

des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen. Berlin (unveröffentlicht).

GATZWEILER, H.-P. (1999): Raumstrukturelle Ausgangsbedingungen. In: Akademie für Raumforschung und Landesplanung (Hrsg.) - Grundriss der Landes- und Regionalplanung, S. 54-81; Hannover.

GENERALDIREKTION FÜR UMWELT DER EUROPÄISCHEN KOMMISSION, ABTEILUNG NATURSCHUTZ (GD ENVD. 2, 2000): Natura Barometer. In: Natura 2000 - Newsletter „Natur“ der Europäischen Kommission GD ENV, Nr. 11, S. 6-7; Brüssel.

HERFERT, G. (1998): Stadt-Umland-Wanderungen in den 90er Jahren - Quantitative und qualitative Strukturen in den alten und neuen Ländern. In: Informationen zur Raumentwicklung, Heft 11/12, S. 763-776; Bonn.

JESSEL, B. (1999): Die FFH-Verträglichkeitsprüfung - Unterschiede gegenüber der UVP und zusätzliche Anforderungen. In: Naturschutz und Landschaftsplanung, 31 (3), 1999, S. 69-72.

KÖHL, W. (1999): Nutzungsanspruch Produktion, Handel und Dienste. In: Akademie für Raumforschung und Landesplanung (Hrsg.) - Forschungs- und Sitzungsberichte, Flächenhaushaltspolitik, Band 208, S. 42-54; Hannover.

KREIENMEIER, U. (1998): FFH: Erst rechnen - dann ausweisen. In: Stadt und Gemeinde, Heft 9, 1998, S. 12-15.

LOSCH, S. (1999a): Beschleunigter Kulturlandschaftswandel durch veränderte Raumnutzungs-

Fazit: Gefordert sind Strategien für die ländliche Entwicklung

Kommunal- und Regionalentwicklung im Spannungsfeld zwischen wirtschaftlicher Tragfähigkeit sowie interkommunalen oder regionalen Standortkonkurrenzen einerseits und Umweltvorsorge, Naturschutz- und Landschaftspflege andererseits stehen vor den zunehmend schwierigeren Aufgaben:

- Strategien für die ländliche Entwicklung zu erarbeiten und planerisch umzusetzen,
- die Flächennutzungsansprüche möglichst nutzungs- und umweltverträglich zu ordnen,
- Konflikte zu minimieren und Nutzungskonkurrenzen aufzuheben.

Der hohe Anspruch, der an die Planung in ländlichen Räumen gerichtet ist, verlangt mit „Blick nach vorne“, sich mit den gegebenen und den sich für die Zukunft abzeichnenden Flächenansprüchen kritisch auseinander zu setzen, die Flächenbedarfe zu analysieren und daraus möglichst regionalspezifische und sektorübergreifende Strategien für die räumliche Entwicklung zu erarbeiten.

muster - Herausforderung für die Kulturlandschaftserhaltung und für die Raumordnung. In: Informationen zur Raumentwicklung, Heft 5/6, S. 311-320; Bonn.

LOSCH, S. (1999b): Landschaftsverbrauch als Problem der Freiraumnutzung. In: Akademie für Raumforschung und Landesplanung (Hrsg.) - Forschungs- und Sitzungsberichte, Flächenhaushaltspolitik, Band 208, S. 24-30; Hannover.

LOSCH, S. (1999c): Nutzungsanspruch Wohnen. In: Akademie für Raumforschung und Landesplanung (Hrsg.) - Forschungs- und Sitzungsberichte, Flächenhaushaltspolitik, Band 208, S. 31-41; Hannover.

SPANGENBERG, M., SCHULZ, M. u. DOSCH, F. (1998): Vorsorgende Sicherung oberflächennaher Rohstoffe in Regionalplänen. In: Informationen zur Raumentwicklung, Heft 4/5, S. 233-245; Bonn.

VON URFF, W. (1999): Regionale Auswirkungen der zukünftigen europäischen Agrarpolitik (AGENDA 2000). In: Arbeitsmaterial der Akademie für Raumforschung und Landesplanung, Nr. 257, S. 29-43; Hannover.

WITTENBECHER, CHR. (1999): Nutzungsanspruch Oberflächennahe Rohstoffe. In: Akademie für Raumforschung und Landesplanung (Hrsg.) - Forschungs- und Sitzungsberichte, Flächenhaushaltspolitik, Band 208, S. 68-79; Hannover.

ZARTH, M. (2000): Ländliche Räume - Gewinner oder Verlierer im regionalen Strukturwandel? In: Materialien Umweltwissenschaften Vechta, Heft 8, S. 24-30; Vechta.

Statement: Wieviel Flächenentzug und Nutzungsbeschränkungen vertragen Landwirtschaft und ländliche Räume? - Perspektiven und Grenzen

Helmut Born*

Die Landwirte sehen sich bei der Bewirtschaftung ihrer Flächen vielfältigen konkurrierenden, hier und da auch einander ergänzenden Nutzungsansprüchen gegenüber. Dazu gehören Tourismus, Freizeit, Wohnen, Gewerbe, Infrastruktureinrichtungen, Naturschutz oder Wassergewinnung. Teilweise tritt hierdurch aber die land- und forstwirtschaftliche Flächennutzung in den Hintergrund. Ein Teil der Nutzungsansprüche an die Land- und Forstwirtschaft führt zu endgültigem Flächenverlust, etwa bei Überbauung. Der Flächenverbrauch allein durch Bebauung beträgt in Deutschland etwa 120 Hektar pro Tag. Hinzu kommen die Ausgleichsflächen für diese Eingriffe, die das Mehrfache der eigentlich versiegelten Fläche betragen. Gleichzeitig liegen jedoch geschätzt etwa 70.000 Hektar Industrieflächen brach.



*Zum Autor:

Helmut Born (51)
Dr. Ing.-Agr.;
Generalsekretär des Deutschen
Bauernverbandes e. V., Bonn

Vielfältige Fachplanungen

Die Land- und Forstwirtschaft verschließt sich nicht anderen Flächennutzungsansprüchen. Es stellt sich aber die drängende Frage, ob durch die umfassenden Planungen in Form von Raumordnungsprogrammen, Landschaftsplänen, Vorranggebieten für Tourismus, großflächigen Wasserschutzgebieten bis hin zu ganzen Fluss-Systemen, Überflutungsflächen und Naturschutzgebieten einschließlich der FFH-Planung überhaupt noch ausreichender Spielraum für eine eigenständige Flächennutzung durch Land- und Forstwirte verbleibt. Es besteht darüber hinaus die Gefahr, dass ländliche Räume insgesamt von der allgemeinen Wirtschaftsentwicklung abgehängt werden, nur weil ihnen im Vergleich zu städtischen Gebieten verstärkt ökologische Ausgleichsfunktionen zugeschrieben werden.

Flächendruck auf die Betriebe

Macht man sich einmal die Mühe, alle tatsächlichen und geplanten Nutzungsansprüche in einem Kartenwerk übereinander zu projizieren, so ist festzustellen, dass in vielen Regionen für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung im Rahmen der üblichen, guten fachlichen Praxis kaum noch etwas übrig bleibt. Das erhöht den Frust bei den Bauern und trifft sie ausgerechnet in einer Phase, in der sie in hohem Maße auf Wettbewerbsfähigkeit und Kosteneffizienz angewiesen sind, um in veränderten Märkten - Stichworte Agenda 2000, WTO und EU-Osterweiterung - bestehen zu können. Zugleich entsteht bei den Land- und Forstwirten der Eindruck, dass ihre Leistungen beim Erhalt einer vielfältigen Kulturlandschaft in den verschiedenen Planungen nicht genügend Anerkennung finden.

Ausgleichsmaßnahmen

Völlig unerträglich wird diese Entwicklung, wenn der Flächenentzug in erster Linie für Ballungsgebiete, etwa für Fernbahnstrecken, stattfindet und dieser Flächenentzug gleichzeitig für die land- und forstwirtschaftlichen Betriebe im ländlichen Raum vervielfacht wird. Der sogenannte Eingriff wird mit Ausgleichsmaßnahmen versehen, die in der Regel die wirtschaftliche Entwicklung unserer Betriebe beeinträchtigen oder gar gefährden. Hier muss es eine grundlegende Wende geben, zum Beispiel auch dadurch, dass dieser Ausgleich nicht unbedingt ortsnah, sondern auch auf Industriebrachen in den Ballungsgebieten herbeigeführt werden kann.

Nachhaltige Flächennutzung

Vor dem Hintergrund der Debatte um die Nachhaltigkeit und der Agenda 21 muss die Frage erlaubt sein, ob es sinnvoll ist, gerade die fruchtbarsten Böden zu überbauen, weil diese aus Naturschutzsicht häufig die geringste Wertigkeit besitzen. Unverständlich ist auch, warum der Flächenbedarf für Wohnen und Gewerbe im ländlichen Raum nicht zumindest teilweise dadurch befriedigt wird, dass vorhandenes Bauvolumen in ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen besser genutzt wird. Nach Expertenschätzung ist heute bereits mehr als die Hälfte der landwirtschaftlichen Gebäude ganz oder teilweise ungenutzt. Bei der Genehmigung dieser Bauvorhaben besteht noch großer Bedarf nach flexibleren und ortsangepassten Lösungen.

Landwirtschaftliches Bauen

Durch eine restriktive Genehmigungspraxis treten auch zunehmend Hindernisse für das

landwirtschaftliche Bauen im Innen- und Außenbereich auf. Die Idee eines möglichst konfliktfreien Nebeneinanders der verschiedenen Nutzungsansprüche bleibt richtig. Ein Blick ins Baugesetzbuch zeigt die Absicht des Gesetzgebers, bestimmte Nutzungen, wie etwa die Landwirtschaft, im Außenbereich zu privilegieren. Andere Nutzungen wie Wohnen und Gewerbe sollen dagegen grundsätzlich im Innenbereich der Dörfer und Städte stattfinden. Dennoch darf sich die Idee des Freiraumschutzes im Außenbereich nicht ins Gegenteil verkehren, indem die berechtigten wirtschaftlichen Ansprüche der Landwirte abgewehrt werden, etwa was die Erweiterung der landwirtschaftlichen Betriebe durch Stallbauten angeht.

Konsens mit den Betroffenen suchen

Lösbar sind Flächennutzungskonflikte nur durch viel Transparenz und durch den Willen von Politik und Verwaltung zu einvernehmlichen Regelungen mit allen Betroffenen, vor allem den Land- und Forstwirten als Grundeigentümer im ländlichen Raum.

Die Landgesellschaften tragen durch Bereitstellung von Flächen zur Entschärfung dieser Konflikte bei und haben dabei gleichzeitig die Verbesserung der Wettbewerbssituation landwirtschaftlicher Betriebe im Blick.

Allgemein muss der Grundsatz gelten, dass nicht nur bei Flächenentzug eine Entschädigung notwendig ist, sondern auch dann, wenn Nutzungsaufgaben und -erschwernisse, ausgelöst durch Ansprüche Dritter etwa im Naturschutz oder Wasserschutz, eintreten. Die aktuelle Debatte über eine mögliche Reform des Bundesnaturschutzgesetzes lässt da allerdings wenig Gutes erwarten.

Der Deutsche Bauernverband wird sich mit seinen Landesbauernverbänden weiterhin dafür einsetzen, dass die gesamtwirtschaftliche Entwicklung im ländlichen Raum Anschluss hält und zukunftsfähige Arbeitsplätze für die jün-

gere Generation im ländlichen Raum erhalten und geschaffen werden. Dabei müssen die Zukunftsperspektiven für den Berufsnachwuchs innerhalb der Land- und Forstwirtschaft ebenfalls erhalten bleiben. Hierfür brauchen unse-

re Land- und Forstwirte den notwendigen Freiraum auch bei der Flächennutzung. Wird dieser Freiraum eingeschränkt, bedarf es einer dauerhaften und verlässlichen Kompensationsregelung mit der Gesellschaft.

Statement: Vertreibt der Naturschutz die Landwirtschaft aus der Fläche?

Ingbert Gans*

Die Schonung des Naturhaushaltes und insbesondere der Ressource Boden ist eines der wesentlichen Ziele nachhaltiger Raumentwicklung. Der Erhalt von unversiegelten und unzerschnittenen Landschaftsbereichen liegt im gemeinsamen Interesse von Landwirtschaft und Naturschutz. In Sorge um die Entwicklung der Biodiversität wurde mit der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung ein Vermeidungs- und Ausgleichsgebot gesetzlich verankert. Dabei ist der Standort des Eingriffes ein wesentlicher Bestimmungsfaktor für den Umfang von Kompensationsmaßnahmen. Im Interesse aller Beteiligten ist die Naturschutzverwaltung in Mecklenburg-Vorpommern bestrebt, Kompensationsmaßnahmen in Schwerpunktbereichen zu bündeln. Bei der Umsetzung von Vorrangflächenkonzepten setzt der Autor auf den Dialog. Er plädiert für eine abgestimmte Vorgehensweise, vertragliche Vereinbarungen mit den Bewirtschaftern - verbunden mit der Honorierung ökologischer Leistungen -, da dies den Rückzug intensiver Landwirtschaft aus ökonomisch und ökologisch nicht nachhaltig zu bewirtschaftenden Flächen erleichtert.



*Zum Autor:

Ingbert Gans (60)
Professor, Dr.;
Direktor des Landesamtes für
Umwelt, Naturschutz und
Geologie Mecklenburg-Vorpom-
mern, Güstrow

Unbegrenzte Bebauung, Zersiedlung und Zerschneidung der Landschaft in der Bundesrepublik Deutschland und deren Folgen wie

- Segmentierung landschaftlicher Freiräume, die landwirtschaftlich oder forstlich genutzt werden,
- Flächenversiegelung,
- Flächenverluste für die nachhaltige Nutzung von Naturgütern,
- flächige Ausbreitung von Emissionsquellen für Lärm, Licht und Schadstoffe und
- Verlust von naturnahen Flächen samt Lebensgemeinschaften

werden von vielen Seiten inzwischen mit Sorge verfolgt. Auch im jüngsten Umweltgutachten wendet der Rat von Sachverständigen für Umweltfragen der Bundesregierung diesem Umweltproblem zum wiederholten Male besondere Aufmerksamkeit zu (BMU 2000).

Schonung der Ressource Boden – gemeinsames Anliegen von Landwirtschaft und Naturschutz

Die Erhaltung unversiegelter und unzerschnittener Bereiche in der Landschaft ist ein gemeinsames Anliegen von Landwirtschaft und Naturschutz.

Die Landwirtschaft beklagt vor allem den Entzug von Grund und Boden als Produktions-

grundlage. Der Naturschutz führt seine primären Ziele, nämlich den Schutz, die Pflege und die Entwicklung

- der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes,
- der Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- der Pflanzen- und Tierwelt sowie
- der Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft,

als Gründe für erforderliche Gegenmaßnahmen an.

Es ist aus diesen Gründen verständlich, wenn im Rahmen der Zielstellungen für eine nachhaltige Entwicklung die Schonung der Ressource Boden einen Schwerpunkt bildet. Handlungsziele für eine Reduzierung des Flächenverbrauchs sind z. B.

- Bündelung von Bebauung und Infrastruktureinrichtungen,
- Innenverdichtung statt „Bauen auf der grünen Wiese“ sowie
- Flächenrecycling.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung sieht Vermeidungs- und Ausgleichsgebot vor

Mit der Errichtung von Siedlungs- und Verkehrsbauten sind in der Regel Eingriffe in Na-

tur und Landschaft verbunden, deren Ausmaße im Wesentlichen von der Beachtung oder Nicht-Beachtung der obigen Zielstellung zur nachhaltigen Raumentwicklung abhängen. Bei Eingriffen in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sind meistens mehrere Ressourcen betroffen, wie z. B. die Raum-, Boden-, Wasserressourcen und die biologischen Ressourcen.

Insbesondere die Entwicklung der Biodiversität gibt Anlass zu erheblicher Sorge, da diese durch eine Intensivierung der Flächennutzung, insbesondere durch die Versiegelung von Flächen und die stetige Verringerung der Flächengrößen von Lebensräumen, gefährdet ist. Der Gesetzgeber hat daher in der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung ein Vermeidungs- und Ausgleichsgebot formuliert. Die Abarbeitung der gesetzlichen Vorschriften der Eingriffsregelung ist striktes Recht. Das naturschutzrechtliche Vermeidungsgebot läuft allerdings oft leer, da in vielen Genehmigungsverfahren Standortalternativen nicht zu prüfen sind.

Umfang der Kompensation hängt wesentlich von Art und Standort des Eingriffes ab

Die Standortwahl hat jedoch im Rahmen des Ausgleichsgebotes von Eingriffen erheblichen Einfluss auf den flächenmäßigen Umfang von Kompensationsmaßnahmen. Der Umfang der

Maßnahme wird durch die Art des Eingriffes in betroffene Werte und Funktionen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes und durch die räumliche Lage des Projektes in der Landschaft bestimmt. So werden innerhalb bebauter Bereiche geringere Kompensationsbeiträge erforderlich als im unbebauten Außenbereich. Ein aus Naturschutzsicht schlecht gewählter Standort für eine Industrieanlage, der z. B. zahlreiche Biotope vernichtet, führt zu hohen Kompensationsansprüchen. Für den betroffenen Landwirt stellt sich das dann so dar, dass neben der eigentlichen Anlage der Naturschutz überproportional Flächen in Anspruch nimmt.

Beteiligung der Naturschutzverwaltung

Wo Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Zuge der Eingriffsregelung durchgeführt werden, bestimmt zunächst der Verursacher. Die Beteiligung der Naturschutzverwaltung beschränkt sich im Regelfall auf die Überprüfung der Vollständigkeit und Eignung von Maßnahmen.

■ Bündelung der Kompensationsmaßnahmen bietet Vorteile für alle Beteiligten

Die Naturschutzverwaltung ist ihrerseits bestrebt, Kompensationsmaßnahmen in Schwerpunktgebieten zu bündeln (LUNG 1999). Das gilt vor allem für Eingriffsvorhaben mit großem Kompensationsbedarf, wie z. B. der Bau der Ostseeautobahn A 20. Gesetzliche Grundlage bildet seit 1998 §15 des Landesnaturschutzgesetzes Mecklenburg-Vorpommern. In Frage kommen hierzu insbesondere die Gebiete mit gestörtem Landschaftswasserhaushalt, in Mecklenburg-Vorpommern insbesondere großflächige Niedermoorbereiche, die als Standort für die Landwirtschaft oft Grenzertragsstandorte sind.

Hochwertige Böden entlang der Verkehrsstrassen bleiben dann weitgehend von Kompensationsmaßnahmen verschont. Die örtliche Doppelbelastung durch den Flächenbedarf der technischen Maßnahme einerseits und den Bedarf für die Kompensation andererseits wird durch die Verlagerung aus dem Eingriffsraum vermieden.

Die Formulierung von Zielen zur nachhaltigen Nutzung von Bodenressourcen gehört zu den Aufgaben der vorsorgenden Landschaftsplanung. Diesem Zielkomplex ist nicht zuletzt der Schutz ertragreicher Böden vor einer dauerhaften Flächeninanspruchnahme zuzuordnen. Auf diesen Standorten ist eine landwirtschaftliche Produktion mit vergleichsweise niedrigem Energieaufwand und geringeren ökologischen Risiken möglich. In den Gutachtlichen Landschaftsrahmenplänen für die 4 Planungsregionen des Landes, die durch das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern erarbeitet wurden, sind entsprechende Bereiche in thematischen Karten dargestellt.

Leitbild dauerhafter umweltgerechter Entwicklung

Zur Umsetzung des Leitbildes der dauerhaft umweltgerechten Entwicklung sollte nach Auffassung des Rates von Sachverständigen für Umweltfragen der Naturschutz auf etwa 10 bis 15 Prozent der Länderfläche Vorrang genießen (BMU 2000). Davon sollten etwa 5 Prozent als Naturentwicklungsgebiete der Eigendynamik der Natur überlassen bleiben. Bei den übrigen 5 – 10 Prozent der Flächen können auch naturschutzgerechte agrarische und forstliche Landnutzungen hohe Flächenanteile einnehmen.

■ Umsetzung des Vorrangflächenkonzeptes

Das Vorrangflächenkonzept soll nicht zuletzt durch die Ausweisung von NATURA 2000-Gebieten auch auf europäischer Ebene verfolgt werden. Die Naturschutz-Vorrangflächen sollen so ausgewählt werden, dass sie die besonders schützenswerten Lebensraumtypen und Arten regionsspezifisch hinreichend repräsentieren. In der Praxis orientierte sich die Auswahl bislang im Wesentlichen an vorhandenen Schutzgebieten. Schutzgebiete weisen öffentlich-rechtliche Verordnungen auf, die das Verhältnis zu vorhandenen Nutzungen im Gebiet verbindlich regeln. Das Nutzungsprofil der 136 FFH-Gebietsvorschläge in Mecklenburg-Vorpommern ergibt sich aus Abb. 1.

Von den betroffenen Grünlandflächen verfügen ca. 50 Prozent über Extensivierungsverträge, wodurch ökologische Leistungen finanziell honoriert werden.

■ Wiederherstellungsgebot nach der FFH-Richtlinie – Förderung durch „LIFE-Natur“

Bestandteil der Vorschriften der FFH-Richtlinie ist auch ein Wiederherstellungsgebot. Dies erstreckt sich zum einen auf spezielle Lebensräume für Arten der FFH- und Vogelschutzrichtlinie, zum anderen auf Lebensraumtypen des Anhanges I der FFH-Richtlinie. Zur Unterstützung des Wiederherstellungsgebotes hat die EU-Kommission das Förderinstrument „LIFE-Natur“ geschaffen. Das Wiederherstellungsgebot betrifft die Landnutzer nicht unmittelbar; Maßnahmenakteure können vielmehr Behörden, Zweckverbände, Verbände und kommunale Einrichtungen sein. Nutzungsänderungen oder –aufgaben können dabei nicht erzwungen werden. Das Mittel der Praxis ist vielmehr der Dialog zwischen Akteuren und Betroffenen. Die wiederherzustellenden Lebensräume weisen meistens spezifische Standortbedingungen auf, so dass im Regelfall nur landwirtschaftliche Grenzertragsflächen betroffen sind. Wie die in Mecklenburg-Vorpommern durchgeführten LIFE-Renaturierungsprojekte gezeigt haben, konnten Eigentümer und Pächter landwirtschaftlicher Flächen durch Flächenankauf und finanzielle Entschädigungen zufriedenstellend abgefunden werden.

■ Beispielhaft: Moorschutzprogramm in Mecklenburg-Vorpommern

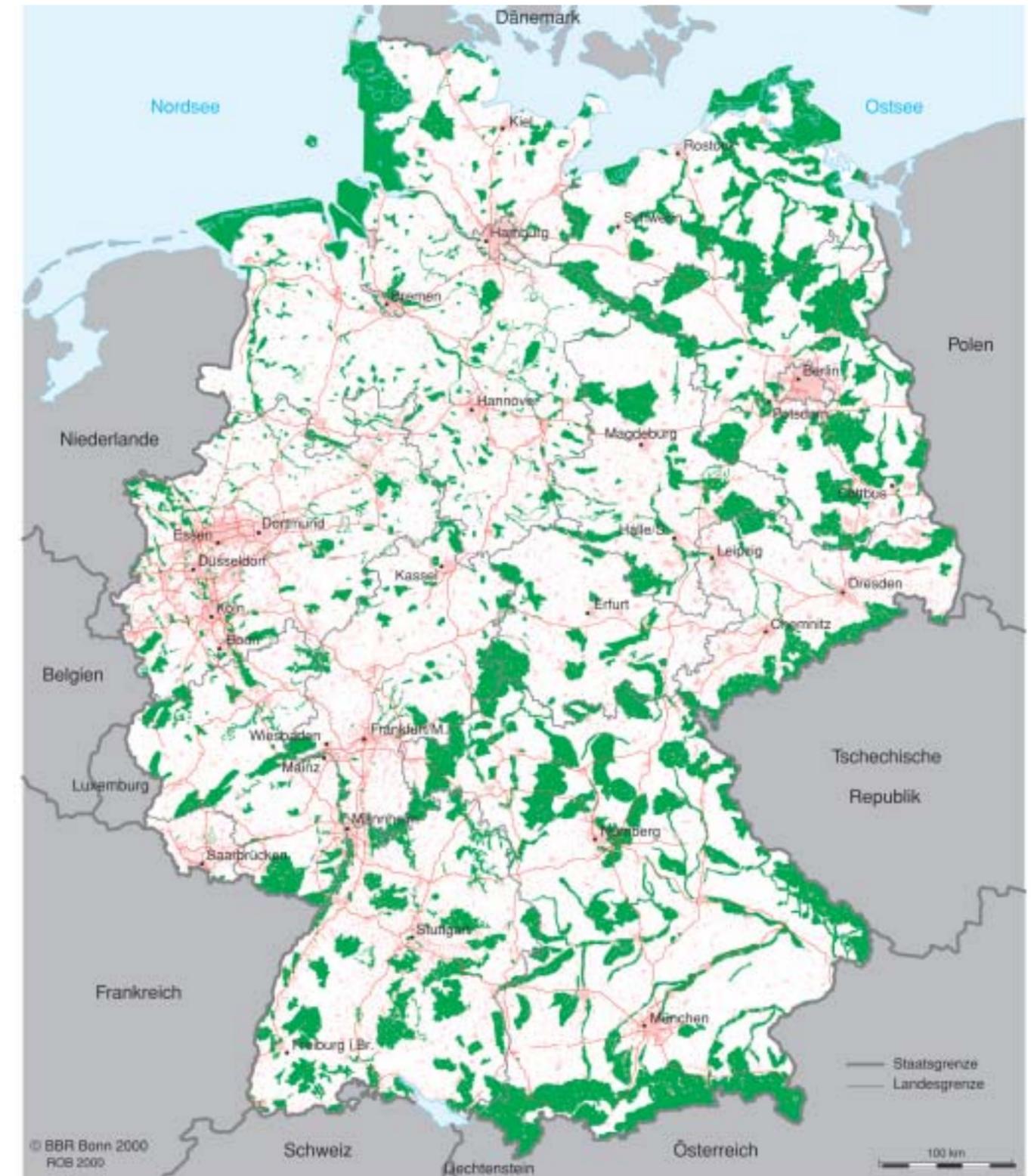
Mit dem Moorschutzprogramm, das zwischen dem Umwelt- und Landwirtschaftsministerium in Mecklenburg-Vorpommern einvernehmlich entwickelt wurde, wird auch außerhalb von NATURA 2000-Gebieten versucht, den vielfach gestörten Landschaftswasserhaushalt der Moore in Mecklenburg-Vorpommern wiederherzustellen. Dabei wird eine moorschonende landwirtschaftliche Nutzung nach Wiederherstellung der natürlichen Wasserhältnisse nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Das Programm ist insgesamt auf eine freiwillige Beteiligung angelegt. Eine zwischen den Beteiligten abgestimmte Vorgehensweise trägt zur Vertrauensbildung bei und erleichtert den Rückzug intensiver Landwirtschaft aus ökonomisch und ökologisch nicht nachhaltig zu bewirtschaftenden Flächen.

Literatur:

BMU – Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (2000) [Hrsg.]: Umweltgutachten 2000 des Rates von Sachverständigen für Umweltfragen „Schritt ins nächste Jahrtausend“ – Kurzfassung –.

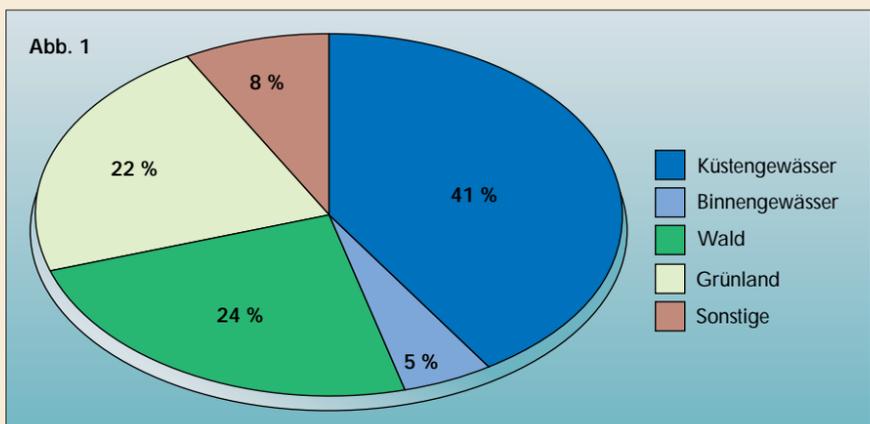
LUNG – Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (1999): Hinweise zur Eingriffsregelung. – Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie, H. 3/1999.

Vorrangflächen für den Naturschutz aus Bundessicht



Entwurf für eine Fachplanung von Vorrangflächen des Naturschutzes aus Bundessicht

■ Vorrangfläche Naturschutz
■ Siedlungsfläche
— Bundesautobahn



Raumordnungsbericht 2000 – Perspektiven der künftigen Raum- und Siedlungsentwicklung

Der vor kurzem von der Bundesregierung vorgelegte Raumordnungsbericht 2000 belegt eindrucksvoll die Dynamik der Flächenumwidmung zu Lasten der landwirtschaftlichen Nutzung. Demnach sind zwischen 1993 und 1997 jeden Tag rund 133 Hektar Agrarland in Siedlungsflächen umgewandelt worden.

Seit 1960 hat in den alten Ländern die landwirtschaftliche Nutzfläche (LF) um mehr als 15 Prozent abgenommen. Der Anteil an Siedlungs- und -verkehrsflächen

an der Gesamtfläche ist inzwischen bundesweit auf rund 12 Prozent angestiegen.

Bei ungebrochener Fortsetzung dieser Entwicklung wird dieser Anteil laut Prognose des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR) bis 2010 auf rund 13,4 Prozent anwachsen.

Der Flächenbedarf für diesen Zuwachs würde sich den Berechnungen des BBR zufolge bis 2010 auf insgesamt etwa 560.000 Hektar belaufen.

Karte 3 zeigt die Auswirkungen der seit Jahren zu beobachtenden Ausdehnung der Siedlungstätigkeit auf die weiteren Einzugsräume der Verdichtungsräume und die daraus resultierenden unterschiedlichen Flächenbedarfe.

Kleinräumig betrachtet führen die verschiedenen Flächenansprüche, insbesondere aber große Infrastrukturvorhaben, zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Agrarstruktur, unabhängig von der Größe der Betriebe.

Karte 1: Siedlungs- und Verkehrsfläche 1997



Anteil der Siedlungs- und Verkehrsfläche an der Gesamtfläche in %	
0 bis unter 10	Minimum: 4,1
10 bis unter 20	Maximum: 73,7
20 bis unter 30	Bundeswert: 11,8
30 bis unter 40	
40 und mehr	

Kreise, Stand 1.6.1996

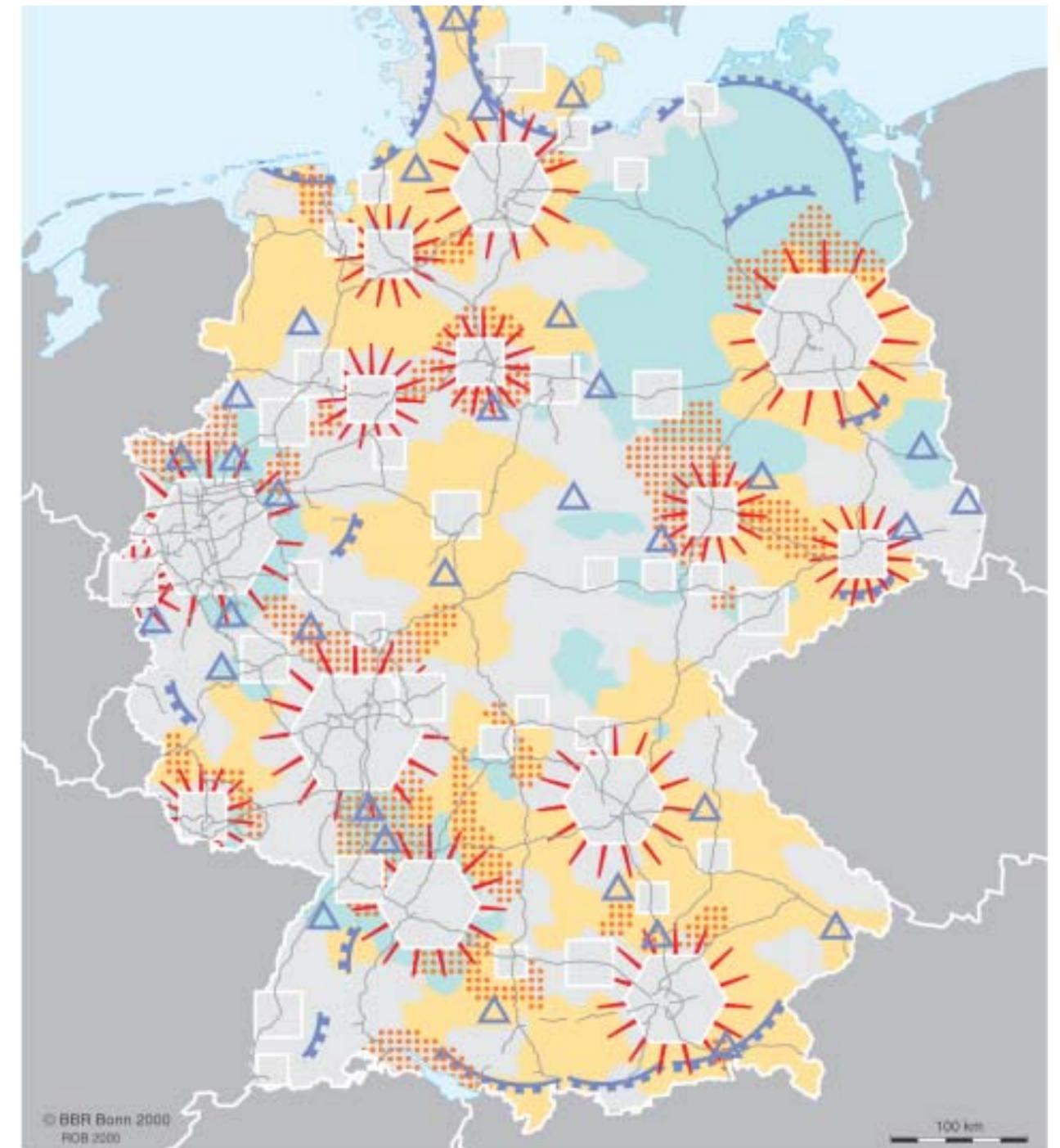
Karte 2: Siedlungs- und Verkehrsfläche 2010



Anteil der Siedlungs- und Verkehrsfläche an der Gesamtfläche in %	
0 bis unter 10	Minimum: 4,8
10 bis unter 20	Maximum: 76,3
20 bis unter 30	Bundeswert: 13,4
30 bis unter 40	
40 und mehr	

Kreise, Stand 1.6.1996

Karte 3: Entwicklung der Siedlungsstruktur ländlicher Räume



© BBR Bonn 2000
ROB 2000

100 km

- stark zunehmendes Siedlungsflächenwachstum
- Siedlungsflächenwachstum mit leichten Abschwächungstendenzen
- erhebliche Abnahme von Freiflächen
- Suburbanisierungsdruck
- belastende Häufung von Kompensationsfunktionen
- verstärkte Zersiedlung und Umweltbelastung durch Fremdenverkehr und Zweitwohnungen
- Verdichtungsräume
 klein: unter 250 000 Einwohner
 groß: 250 000 bis unter 1 Mio. Ew.
- klein: 1 Mio. bis unter 3 Mio. Ew.
 groß: 3 Mio. Einwohner und mehr
- Bundesautobahn

Zur Struktur der Bodenmärkte in ländlichen Räumen

*Siegmar Stintzing

Der Produktionsfaktor Boden ist durch Unvermehrbarkeit und durch Immobilität gekennzeichnet. Dadurch unterscheidet sich der Bodenmarkt eklatant von den Märkten für mobile und beliebig produzierbare Güter oder Dienstleistungen. Der Boden ist ein grundlegender Produktionsfaktor und Voraussetzung für die Durchführbarkeit von privaten und öffentlichen Investitions- und Entwicklungsmaßnahmen. Dieses gilt insbesondere für landwirtschaftliche Betriebe, wobei Betriebserweiterungen stärker über die Pacht als den Erwerb von Grundstücken erfolgen.

Im nachfolgenden Beitrag wird die strukturelle Situation des Bodenmarktes in Deutschland in allgemeiner Form und, wo dies sinnvoll und erforderlich erscheint, exemplarisch am Beispiel des Landes Niedersachsen dargestellt.



Bodennutzung

Die Bodennutzung in Niedersachsen ist in Abb. 1 dargestellt. Die landwirtschaftliche Nutzfläche des flächenmäßig zweitgrößten Bundeslandes Niedersachsen mit einem Anteil von 62 Prozent liegt ca. 8 Prozent über dem Bundesdurchschnitt, während die Waldfläche in dem selben Maße darunter liegt. Bei den übrigen Nutzungsarten sind keine wesentlichen Unterschiede zum Bundesdurchschnitt feststellbar.

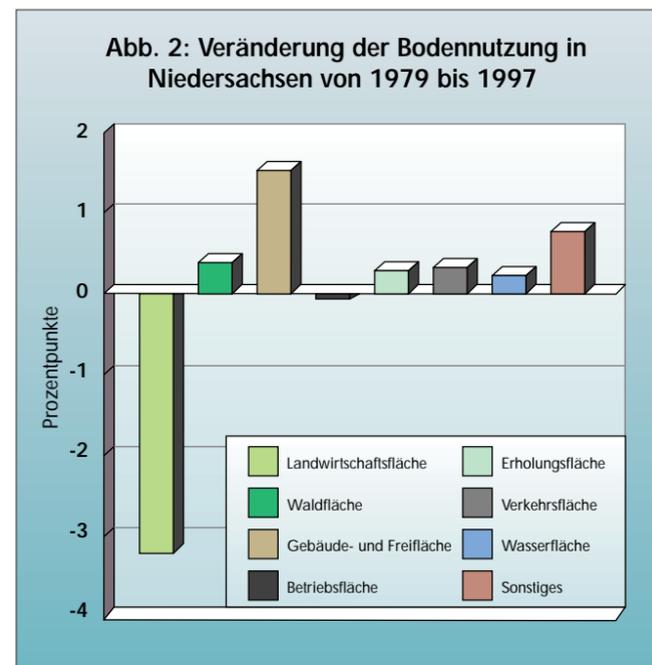
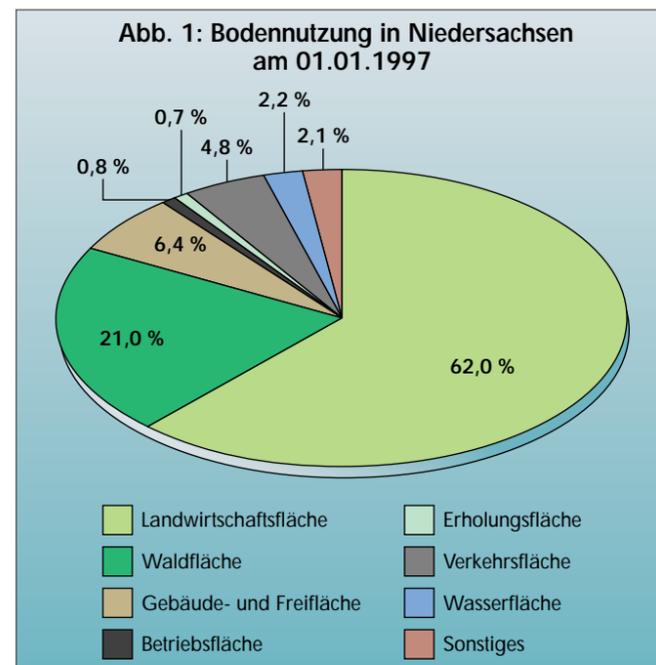
Die Zunahme bestimmter Bodennutzungen (z. B. Aufforstung, Infrastruktur) kann auf Grund der Unvermehrbarkeit der Fläche nur zu Lasten anderer Bereiche gehen.

Abb. 2 zeigt die starke Zunahme der Siedlungsflächen (Gebäude- und Freiflächen), in geringerem Maße der Wald-, Verkehrs-, Erholungs- und sonstigen Flächen. Einziger Flächenlieferant ist die Landwirtschaft. Im Zeitraum von 1979 bis 1997 ging die landwirtschaftliche Nutz-

fläche um 3,4 Prozentpunkte zurück. Dies entspricht einer jährlichen Abnahme von 0,29 Prozent.

Angebotsseite des Bodenmarktes

In den alten Bundesländern schwankt der Umfang der jährlich verkauften landwirtschaftlichen Flächen in den zurückliegenden zwei Jahrzehnten zwischen 42.000 und 45.000 Hektar. Dies entspricht etwa



0,4 Prozent der gesamten landwirtschaftlich genutzten Fläche. Die Zahl der Veräußerungsfälle liegt dabei zwischen 25.000 und 30.000, die durchschnittliche Fläche je Veräußerungsfall bei etwa 1,6 Hektar.

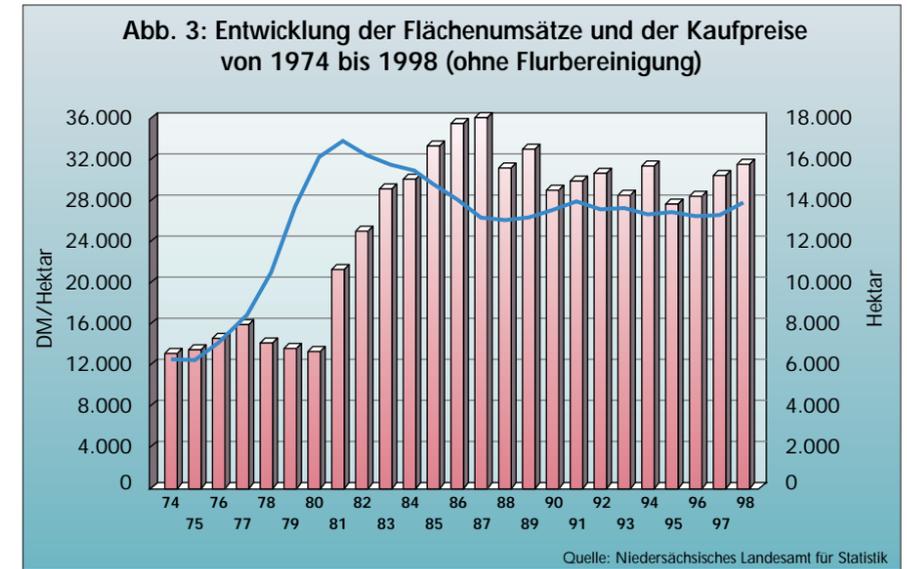
Der Bodenmarkt in den neuen Ländern stellt sich mobiler dar. Hier stieg der Verkauf landwirtschaftlicher Flächen zwischenzeitlich auf jährlich rund 63.000 Hektar an. Dies entspricht gut einem Prozent der LN. Bei rund 11.000 Veräußerungsfällen lag 1999 die durchschnittliche Verkaufsgröße bei über 6 Hektar.

Unterschiede zwischen Ost- und Westdeutschland

Die Praxis zeigt, dass sich der Markt für landwirtschaftliche Flächen in Deutschland zwischen Ost und West strukturell unterscheidet. Stark unterschiedliche Eigentums- und Pachtverhältnisse kennzeichnen die Angebotsseite.

■ Bedingt durch die historische Entwicklung in der DDR gibt es in den neuen Bundesländern vergleichsweise wenige selbst Landwirtschaft betreibende Flächeneigentümer. Insofern stammt hier ein großer Anteil des Flächenangebotes von nicht wirtschaftenden Eigentümern. Darüber hinaus spielt die bundeseigene Bodenverwertungs- und -verwaltungsgesellschaft (BVVG) auf dem ostdeutschen Bodenmarkt eine bedeutende Rolle. Die Fortsetzung der Privatisierung der allein über eine Million ha umfassenden ehemals volkseigenen landwirtschaftlichen Flächen durch die BVVG wird in Ostdeutschland noch über einen längeren Zeitraum hinweg den Bodenmarkt beeinflussen.

■ In den alten Bundesländern wird nach den Erfahrungen der gemeinnützigen Landgesellschaften im Flächengeschäft das Flächenangebot insbesondere durch den Grad des Strukturwandels in der Landwirtschaft bestimmt. Der Strukturwandel wiederum wird entscheidend beeinflusst durch die Rahmenbedingungen der Agrarpolitik in all ihren Facetten, aber auch der allgemeinen wirtschaftlichen Lage, der Umwelt- und der Steuerpolitik. Diese wirken sich sowohl auf das Zinsniveau als auch auf das Verhältnis von Pacht- und Bodenpreisen aus. In engem Zusammenhang damit steht die Wirtschaftlichkeit der Betriebe und insbesondere die Frage der Hofnachfolge. Während bei einer Verschuldung die Landwirte häufig gezwungen sind, neben dem Inventar auch Fläche zu veräußern,



wird bei fehlendem Hofnachfolger eine Verpachtung oder Kooperation bevorzugt.

Der Umfang des Flächenangebotes spiegelt die verschiedensten Faktoren wider, welche regional ganz unterschiedliche Gewichtungen aufweisen, sich zudem noch überlagern und gegenseitig beeinflussen. Aus der Entwicklung der verkauften Fläche Rückschlüsse auf die wirtschaftliche Entwicklung ziehen zu wollen, fällt daher oft schwer, siehe Abb. 3.

Die angesprochenen politisch-ökonomischen Rahmenbedingungen erhöhen derzeit das Verkaufsangebot vorwiegend bei Milchviehbetrieben. Mit Ausnahme der Grünlandregionen ist in Niedersachsen jedoch ein sehr verhaltenes Angebot an landwirtschaftlichen Flächen festzustellen.

Nachfrageseite des Bodenmarktes

■ Landwirtschaft

Während als Anbieter nur die Landwirtschaft auftritt, ist die Nachfrageseite durch eine Vielzahl von potentiellen Käufern geprägt (vgl. Abb. 2). Der größte Nachfrager für landwirtschaftliche Nutzflächen ist die Landwirtschaft. Nach wie vor ist die Flächenausstattung eines landwirtschaftlichen Betriebes in weiten Produktionsbereichen der bedeutendste Faktor für die langfristige Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit. Ausgehend von diesem Faktum hat der Gesetzgeber den gemeinnützigen Landgesellschaften mit dem Grundstücksverkehrsgesetz ein Mittel an die Hand gegeben, „ungesunde Verteilung von Grund und Boden“, also den Erwerb von land-

wirtschaftlichen Flächen durch Nichtlandwirte, zu verhindern, falls ein Landwirt vorhanden ist, der die Flächen dringend zur Aufstockung benötigt und zum Erwerb sowohl bereit als auch in der Lage ist.

■ Wohnen, Gewerbe, Infrastruktur

In direkter Konkurrenz zur klassischen land- und forstwirtschaftlichen Nutzung des Bodens stehen an erster Stelle der Landverbrauch für Siedlungs- (Wohnen, Gewerbe, Freizeit und Erholung) und Verkehrszwecke. Insbesondere gestiegene Ansprüche an den privaten Wohn- und Lebensraum, die Entwicklung von verkehrsgünstig gelegenen Einkaufszentren oder interkommunalen Gewerbegebieten an den Verkehrsachsen sowie die Verbesserung der Infrastruktur führen zu einem stetigen Flächenverbrauch. Darüber hinaus beansprucht die Gewinnung von oberflächennahen Rohstoffen (Sand, Kies, Braunkohle u. a.) immer mehr ursprünglich landwirtschaftlich genutzte Flächen, was sich vor allem regional bemerkbar macht.

■ Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Der für jeglichen unmittelbaren Eingriff erforderliche Flächenbedarf erhöht sich auf Grund der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsregelung teilweise beträchtlich und übersteigt in Einzelfällen den Flächenbedarf für den eigentlichen Eingriff um das Mehrfache. In diesem Zusammenhang spielen die Kompensationsflächenpools der Landgesellschaften bei der Ausgleichs- und Ersatzflächenbereitstellung eine zunehmend wichtigere Rolle.

Natur- und Landschaftsschutz

Als weiterer direkter Nachfrager tritt der Natur- und Landschaftsschutz auf, wobei nicht verkannt werden darf, dass neben der direkten Umwidmung land- und forstwirtschaftlicher Flächen die öffentlich-rechtlichen Nutzungsbeschränkungen für Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Wasserschon- und -schutzgebiete, FFH-Gebiete etc. eine indirekte Flächennachfrage darstellen.

Entwicklung der Bodenpreise

In der klassischen Bodenpreistheorie ergibt sich der Bodenwert aus der kapitalisierten Bodenrente, die wiederum von der laufenden Nutzungsmöglichkeit bestimmt wird. In der Realität bildet sich der Preis für den Boden durch Angebot und Nachfrage. Dabei spielt die Ertragsfähigkeit sowie die Entfernung einer Fläche zum Marktort eine entscheidende Rolle.

Auf Grund der starken Nachfrage weisen die Gebiete um die Zentren mit starkem Flächenverbrauch hohe Bodenpreise auf. Der Umfang der Nachfrage wird durch die naturschutzrechtliche Kompensationsregelung und die steuerlich bedingte Reinvestitionsverpflichtung bzw. Ersatzflächensuche der Landwirte deutlich verschärft.

Wie Abb. 4 zeigt, werden und wurden in Niedersachsen die höchsten Bodenpreise in den Regierungsbezirken Hannover und Braunschweig erzielt. Dies ist vor allem auf die hier anzutreffenden ertragsfähigen Böden zurückzuführen. Wegen der durchschnittlich schlechteren Bodenqualität liegen die Preise im Regierungsbezirk Lüneburg am niedrigsten. Das hohe Preisniveau im Regierungsbezirk Weser-Ems ergibt sich vor allem durch die auf Gülle-nachweisflächen angewiesenen Veredlungsbetriebe.

Funktion der Landgesellschaften

Den gemeinnützigen Landgesellschaften kommen angesichts der „Immobilität“ der Grundstücke eine maßgebliche Bedeutung zu. Sie sind in der Lage, regional oder lokal begrenzte Flächenansprüche agrarstrukturell befriedigend zu erfüllen und zu lenken und dabei das Preisgefüge zu stabilisieren.

Pachtmarkt

Für den landwirtschaftlichen Bereich von weitaus größerer Bedeutung als der

Flächenkauf ist die Pacht. In den alten Bundesländern ist mittlerweile etwas mehr als die Hälfte der landwirtschaftlichen Nutzflächen verpachtet, während der Pachtanteil in den neuen Ländern bei ca. 90 Prozent liegt.

Nach der Theorie müssten Kauf- und Pachtpreise miteinander korrelieren, da sich der Bodenwert als auch der Pachtpreis aus der kapitalisierten Bodenrente bzw. Ertragsfähigkeit ergeben.

Aus Abb. 5 ist jedoch kein ausgeprägter Zusammenhang zwischen Kauf- und Pachtpreisen zu erkennen. Eine Verzerrung des Bildes ergibt sich sicherlich auch daraus, dass die in den Testbetrieben der Landwirtschaftskammer Hannover erhobenen Pachtpreise das Mittel aller lau-

fenden Pachtverträge im betreffenden Jahr repräsentieren. Eine wirkliche Vergleichbarkeit wäre nur gegeben, wenn die Pachtpreise der im jeweiligen Jahr neu abgeschlossenen Verträge betrachtet würden. Während die Pachtpreise grundsätzlich sich stärker an der Ertragsfähigkeit des Bodens bzw. Veredlungsintensität des pachtenden Betriebes unter Berücksichtigung von Ausgleichs- und Prämienzahlungen orientieren, werden die Kaufpreise auch durch außerlandwirtschaftliche Nutzungsmöglichkeiten beeinflusst.

Flurneuordnung

Flurbereinigerungsverfahren dienen dem Ziel, die agrarstrukturellen Verhältnisse zu verbessern, um die Lebens- und Ar-

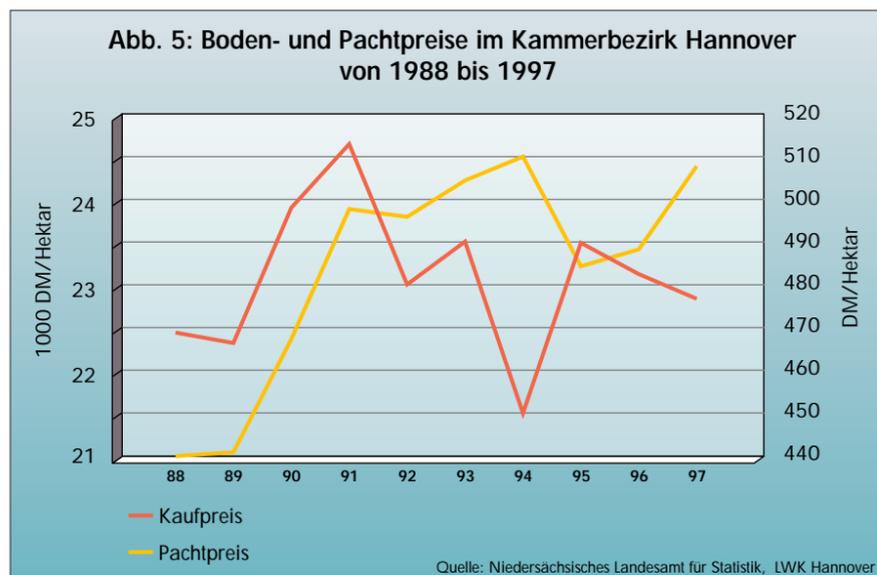
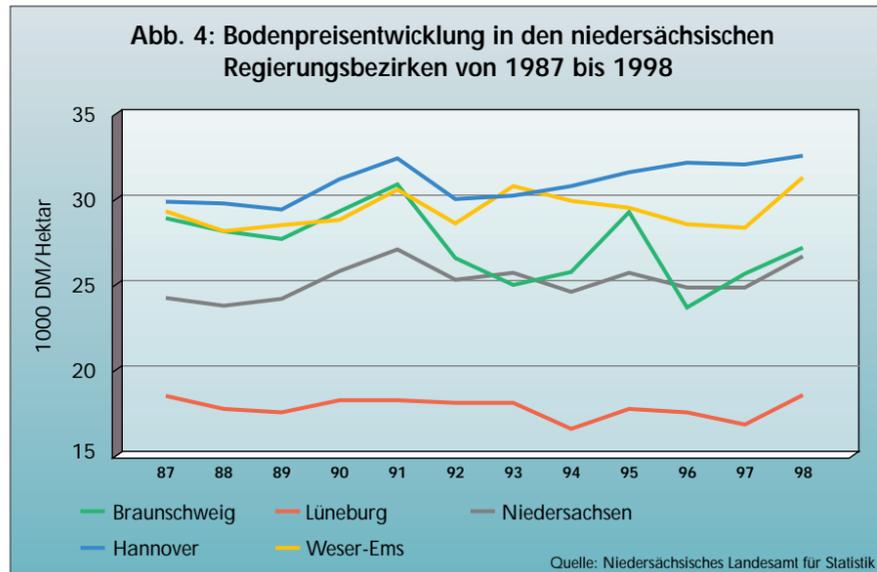
beitsbedingungen in den landwirtschaftlich geprägten Bereichen durch geeignete Bodenordnungsmaßnahmen an zukünftige Erfordernisse anzupassen. Allein in Niedersachsen sind derzeit 386 Flurbereinigerungsverfahren mit einer Verfahrensfäche von 474.956 Hektar anhängig. Neu aufgenommene Verfahren dienen vorrangig Straßenbauvorhaben, Entwicklungsvorhaben der Gemeinden sowie Planungen zum Schutz der Natur und Landschaft. Die Niedersächsische Landgesellschaft hat in diesem Zusammenhang die Aufgabe, die für die Verfahren erforderlichen Flächen zu erwerben und zu bevorraten. Darüber hinaus ist die NLG durch den umfangreichen, sich über die gesamte Landesfläche erstreckenden Flächenbestand in der Lage, Verfahren des Freiwilligen Landtausches aktiv zu unterstützen und voranzubringen.

Zusammenfassung

Boden ist der einzige nicht oder fast nicht vermehrbare Produktionsfaktor. Dies bedeutet, dass der Boden im Verhältnis zu den anderen Produktionsfaktoren, nämlich Kapital und Arbeit, immer knapper wird. Der „Flächenverbrauch“ bedingt eine stetige Verringerung der landwirtschaftlichen Nutzfläche, die vielfältigen Nutzungen des Bodens führen zu Konfliktsituationen. Hier stellt das umfassende Flächenmanagement der gemeinnützigen Landgesellschaften sicherlich ein potentiell wirkungsvolles Instrumentarium zum agrarstrukturverträglichen und agrarstrukturverbessernden Ausgleich von Angebot und Nachfrage sowie der interessensgerechten Regelung von Konflikten dar. Der Erwerb von landwirtschaftlichen Nutzflächen, die Bodenbevorratung, das

damit ermöglichte Zusammenführen von räumlich und zeitlich auseinanderfallendem Angebot und Nachfrage, der weitgehend konfliktfreie Erwerb von Flächen für Entwicklungsmaßnahmen durch Bereitstellung von Ersatzflächen, die Flächenbevorratung für Flurbereinigerungsverfahren, der Freiwillige Landtausch, die Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes zur Verhinderung ungesunder Verteilung von Grund und Boden sowie der Aufbau von Kompensationsflächenpools sind wichtige und unverzichtbare Dienstleistungen.

Die Landgesellschaften sind wichtige Katalysatoren aller flächenbeanspruchenden Investitionen und Entwicklungen in den ländlichen Räumen. Sie tragen mit ihrem Flächenmanagement auch wesentlich zur Stabilisierung des Bodenpreisgefüges bei.



Vorausschauendes Flächenmanagement in ländlichen Räumen - eine Aufgabe der gemeinnützigen Landgesellschaften

* Hans-Thomas Sönnichsen und Karl-Heinz Goetz

„Boden ist nicht alles, aber ohne Boden geht nichts.“ Dieser Ausspruch eines Landwirtes aus Mecklenburg-Vorpommern kennzeichnet trefflich die Lage am Bodenmarkt. Flächenerwerb, Flächenbevorratung und deren Bereitstellung zur Verbesserung der Agrarstruktur, für Infrastrukturmaßnahmen, Regional- und Gemeindeentwicklung sowie vielfältiger ökologischer Zwecke gehören zu den satzungsgemäßen Aufgaben der gemeinnützigen Siedlungsunternehmen. Diese Tätigkeiten erfolgen auf eigene Rechnung und eigenes Risiko der unter öffentlicher Aufsicht stehenden Landgesellschaften. Zunehmend bedienen sich auch andere Einrichtungen und Institutionen, Länder und Kommunen der Fachkompetenz und des umfassenden Dienstleistungsangebotes der Landgesellschaften. Wenn erforderlich, kommen im Rahmen des Flächenmanagements der Gesellschaften zusätzliche Instrumente zur Anwendung, wie beispielsweise Verfahrensformen des Flurbereinigungsgesetzes und des Baugesetzbuches. Mit dem Aufbau von Kompensationsflächenpools werden neue Wege beschritten. Ziel des Flächenmanagements der Landgesellschaften ist es, stets zu optimalen, zügigen und kostengünstigen Lösungen zu gelangen. Zur Bewältigung der sich schnell verändernden Aufgabenstellungen im Flächenmanagement setzen die Landgesellschaften moderne EDV und Technik ein.

*** Zu den Autoren:**



Hans-Thomas Sönnichsen (58)
Dipl.-Ing. agr. (FH);
Geschäftsführer der
Landgesellschaft Mecklenburg-
Vorpommern mbH, Leezen



Karl-Heinz Goetz (44)
Dipl.-Ing. agr.; Dipl.-Ing. (FH);
Geschäftsführer des BLG, Bonn

Entwicklung des Flächenerwerbs und -verkaufs

In den alten Bundesländern erwarben die Landgesellschaften von 1946 bis 1999 insgesamt 490.400 Hektar Flächen, davon wurden 471.700 Hektar wieder veräußert.

Tabelle 1 gibt einen Überblick über den Flächenerwerb der Gesellschaften in verschiedenen Zeiträumen.

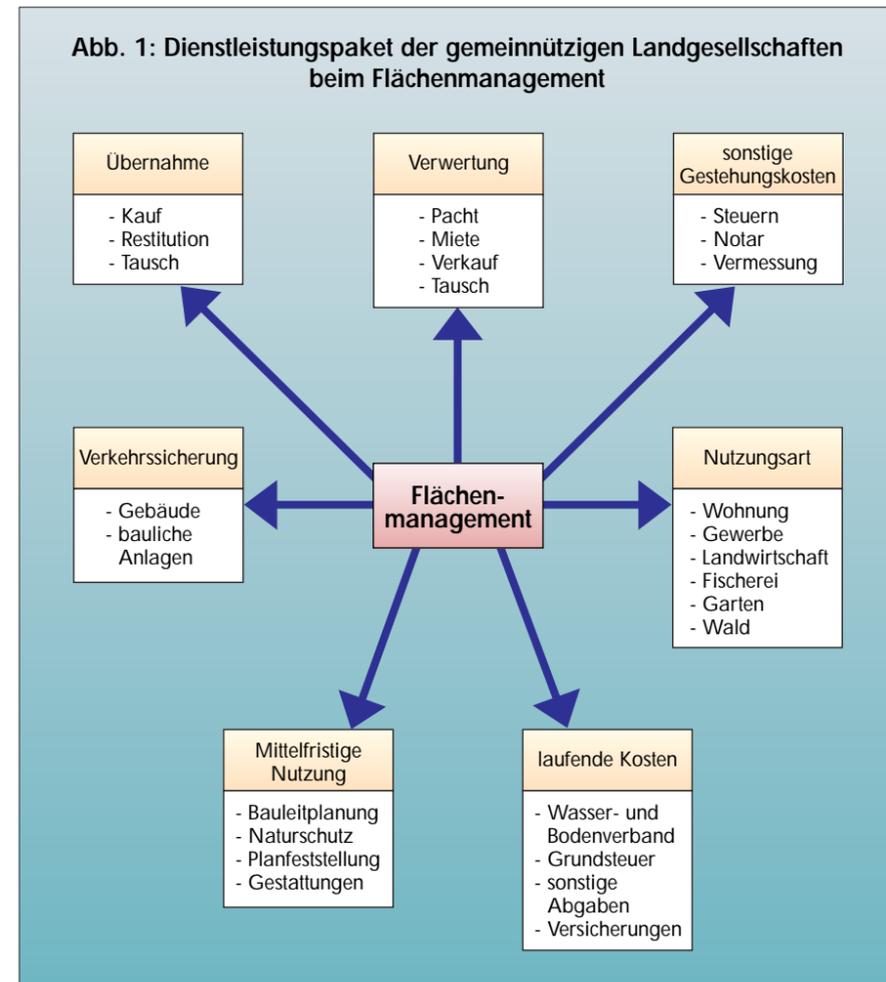
Die Bedeutung des Engagements der Landgesellschaften am Bodenmarkt kommt insbesondere in der Relation ihrer durchschnittlichen Flächenan- und -verkäufe zum Gesamtumfang der bundesweit veräußerten landwirtschaftlichen Flächen pro Jahr zum Ausdruck. In den westlichen Ländern werden jährlich, relativ konstant, zwischen 42.000 und 45.000 Hektar landwirtschaftliche Flächen verkauft, in den ostdeutschen Ländern im vergangenen Jahr über 63.000 Hektar. Die An- und Verkäufe der Landgesellschaften in fünf der alten Bundesländer belaufen sich jährlich auf rund 10.000 Hektar, mit deutlichem Schwerpunkt in Schleswig-Holstein und Niedersachsen. Die vier Landgesellschaften in den neuen Ländern erwarben und veräußerten 1999 rund 7.500 Hektar, mit Schwerpunkt in Thüringen, gefolgt von Mecklenburg-Vorpommern.

Flächenerwerb und Flächenmanagement im Auftrag Dritter

Die hohe fachliche Kompetenz der Mitarbeiter/innen und der Einsatz moderner EDV-Technik auf dem Gebiet des Grundstückswesens, verbunden mit detaillierten Kenntnissen vor Ort, dem notwendigen Einfühlungsvermögen und dem Bemühen, die negativen Eingriffe des Flächenentzugs durch Bereitstellung von Ersatzland oder

über sonstige Hilfe zu mildern, führt zur wachsenden Einschaltung für den Landerwerb im Auftrag Dritter. Von den Landgesellschaften angeboten Flächenmanagement (siehe Abb. 1) mit Entscheidungshilfen zur objektiven Preisfindung, zur Regelung von Dienstbarkeiten einschließlich der Ermittlung von Entschädi-

gungszahlungen wird insbesondere für den Aus- oder Neubau von öffentlichen Verkehrswegen, Infrastrukturprojekten, Naturschutzmaßnahmen oder sonstigen, dem Gemeinwohl dienenden Maßnahmen in Anspruch genommen. Seit 1978 sind hierfür in den alten Bundesländern von den Landgesellschaften 37.069 Hektar



	Alte Bundesländer Zeitraum				Neue Bundesländer Zeitraum
	1946 bis 1972 Hektar	1973 bis 1990 Hektar	1991 bis 1999 Hektar	Gesamt Hektar	1992 bis 1999 Hektar
Durch freien Ankauf	230.844	92.745	45.418	369.007	19.411
Aufgrund der Bodenreformgesetze der Länder	95.963			95.963	
Durch Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes	14.523	8.939	1.968	25.430	1.370
Summe	341.330	101.684	47.386	490.400	20.781
Verwertung für Maßnahmen der Strukturverbesserung	311.367	106.293	53.061	470.721	9.031
Flächenbestand 31.12.1999				19.679	11.750
Landerwerb im Auftrag Dritter (ab 1978)		14.772	22.297	37.069	10.303

mobilisiert worden, ab 1991 in den neuen Bundesländern 10.303 Hektar.

Flächenerwerb und vorausschauende Bodenbevorratung im Eigengeschäft

Die Bodenbevorratung für agrarstrukturelle und öffentliche Zwecke hat eine besondere Bedeutung. Sie stellt vor allem für die Kommunen und andere öffentliche Bedarfsträger ein wichtiges Steuerungsinstrument bei der Entwicklung des ländlichen Raumes dar. Eine vorausschauende Bodenbevorratung trägt dazu bei, dass die erforderlichen Flächen für die landbeanspruchende, wirtschaftliche, infrastrukturelle und städtebauliche Entwicklung sowie für Freizeit, Erholung und ökologische Zwecke rechtzeitig und zu tragbaren Bedingungen bereit stehen (siehe Abb. 2). Die Ankäufe erfolgen gezielt, möglichst schwerpunktmäßig und aufgrund konkreter Bedarfsermittlungen.

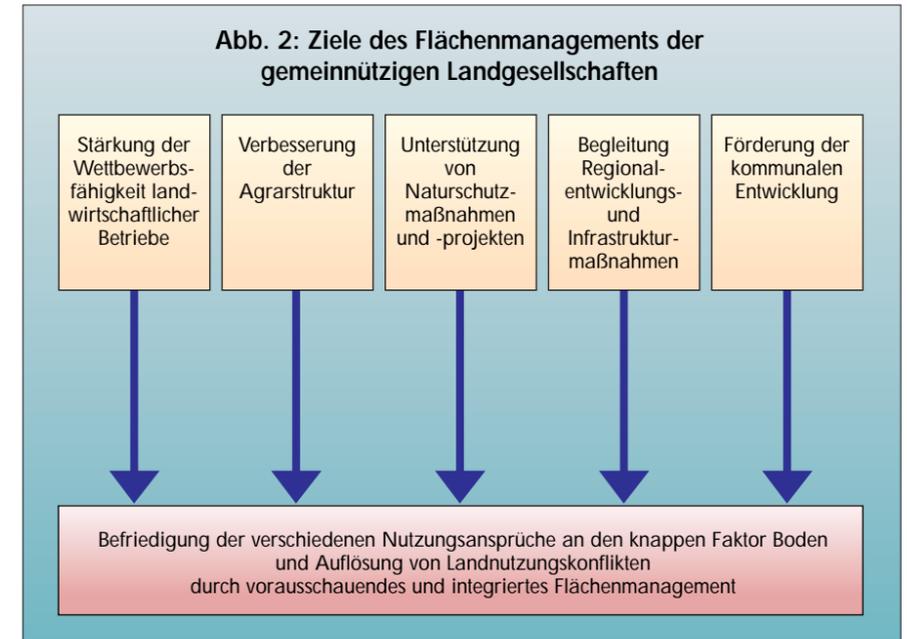
Flächenpool der Landgesellschaften

Eine wichtige Grundlage für das Flächenmanagement der gemeinnützigen Landgesellschaften ist der jeweilige, im Umfang unterschiedliche, gesellschaftseigene Flächenpool. Er beläuft sich derzeit insgesamt auf knapp 32.000 Hektar (siehe Tab.1). Der jeweilige Flächenpool ist ausschließlich Verfügungsmasse (Umlaufvermögen) und ein je nach Bedarf anwendbares Steuerungsinstrument für die Umsetzung von Entwicklungsplanungen zur Strukturförderung.

Finanzierung des Flächenerwerbs und der Bodenbevorratung

Flächenerwerb, Bodenbevorratung und Verwertung erfolgen von den unter öffentlicher Aufsicht stehenden gemeinnützigen Landgesellschaften auf eigene Rechnung und eigenes Risiko. Zur Finanzierung des Flächenerwerbs und der Bodenbevorratung werden überwiegend Eigenmittel aus den zweckgebundenen Rücklagen der Gesellschaften eingesetzt.

In Niedersachsen, Hessen und Baden-Württemberg regeln zudem spezielle Landesrichtlinien die von den dortigen Landgesellschaften durchzuführende Bodenbevorratung (ausführliche Darstellung siehe Kästen, „Bodenbevorratung/Bodenfonds in ...“).



Bodenbevorratung durch die Niedersächsische Landgesellschaft mbH

Eine der wichtigsten satzungsgemäßen Aufgaben der Niedersächsischen Landgesellschaft (NLG) ist die Förderung der strukturellen Entwicklung der Landwirtschaft und des ländlichen Raumes durch Landbeschaffung, Flächenbevorratung und -verwertung. Seit jeher regeln besondere Landesrichtlinien die Bodenbevorratung und den Flächentransfer durch die NLG.

Ordnungsrahmen

Den Ordnungsrahmen bildet die Landesrichtlinie „Landbeschaffung für Strukturmaßnahmen durch NLG“ nebst ergänzender Richtlinien und Durchführungserlasse. Als Ziele werden genannt:

- Aufstockung landwirtschaftlicher Betriebe;
- Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes;
- Unterstützung von Maßnahmen der Flurneuordnung einschließlich Ankäufe nach § 26c Flurbereinigungsgesetz (FlurbG), wonach die Obere Flurbereinigungsbehörde eine geeignete Stelle - die NLG - bereits vor Anordnung der Flurbereinigung mit dem Erwerb von Grundstücken beauftragen kann;
- Ersatzlandbeschaffung u. a. nach § 189 Baugesetzbuch.

Finanzierungsinstrumente

- Mittel aus der gebundenen Ausgleichsrücklage der NLG, die gewissermaßen ein Zweckvermögen für die Entwicklung des ländlichen Raumes darstellt und für dessen nachhaltige Verfügbarkeit die Landgesellschaft Sorge zu tragen hat.

- Kapitalmarktdarlehen
- NLG-Eigenmittel

Landbeschaffungsprogramm

Die Ankäufe im Sinne der Landesrichtlinie erfolgen im Rahmen eines sog. Landbeschaffungsprogramms, ein jährlich vom Landwirtschaftsministerium zu genehmigendes Ankaufsprogramm, aber nach dem „bottum-up-Prinzip“ erstellt. Zunächst erfolgt auf der regionalen Ebene zwischen Amt für Agrarstruktur und Außendienststelle der NLG die Bedarfsanmeldung auf der Basis der aktuellen Projekte. Da diese erfahrungsgemäß das finanzierbare Ankaufsvolumen übersteigt, erfolgt in der Mittelinstanz zwischen Bezirksregierung und NLG eine Gewichtung und Prioritätensetzung. Die Anmeldungen umfassen jährlich ca. 4.000 Hektar mit 70 bis 80 Mio. DM Ankaufsvolumen. Das letztlich am Grundstücksmarkt zu realisierende Ankaufsprogramm beläuft sich im Schnitt der letzten Jahre auf rund 2.000 Hektar und ca. 40 Mio. DM.

Umfang des NLG-Flächenpools

Der Flächenpool der NLG umfasst mehr als 9.500 Hektar. Dies entspricht 0,2 Prozent der Landesfläche, die als Manövriermasse für ländliche Entwicklungsvorhaben zur Verfügung stehen und in der Bilanz als Umlaufvermögen eingeordnet sind.

Rund 30 Prozent der Poolflächen liegen in eingeleiteten Flurbereinigungsverfahren und können zur Unterstützung der Verfahrenszwecke eingesetzt werden.

Siedlungsrechtliches Vorkaufsrecht – unverzichtbar für die Agrarstrukturverbesserung

Zur Unterstützung der Agrarstruktur und zur Eindämmung der Bodenspekulation haben die gemeinnützigen Landgesellschaften nach § 4 des Reichssiedlungsgesetzes in Verbindung mit dem Grundstückverkehrsgesetz ein Vorkaufsrecht. Dieses kann ausgeübt werden, wenn die Veräußerung landwirtschaftlicher Flächen

einer Genehmigung nach § 12 Grundstückverkehrsgesetz bedarf und diese nach Auffassung der Genehmigungsbehörde zu versagen ist. Ein wesentlicher Versagungsgrund ist die ungesunde Verteilung von Grund und Boden. Dies ist in der Regel dann der Fall, wenn Nichtlandwirte landwirtschaftliche Nutzflächen erwerben.

Wie Tab. 1 zeigt, haben die Landgesellschaften seit 1946 durch die Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes rund 27.000 Hektar Flächen erworben. Die Be-

deutung der Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechtes kommt mit einem Anteil von 5 bis 6 Prozent der insgesamt von den Landgesellschaften erworbenen Flächen nicht zum Ausdruck. Zu bedenken ist jedoch, dass diese Flächen ausschließlich für agrarstrukturverbessernde Maßnahmen eingesetzt wurden und somit zur Sicherung landwirtschaftlicher Existenzen beigetragen haben. Dieses Instrument zur Sicherung der Existenz bzw. Entwicklungsfähigkeit land-

Bodenbevorratung in Hessen

Die Hessische Landgesellschaft mbH (HLG) führt im Auftrag des Landes die Bodenbevorratung für öffentliche und agrarstrukturelle Zwecke nach behördlichen und im Staatsanzeiger veröffentlichten Richtlinien durch. Alle Gebietskörperschaften können sich dieser Dienstleistung bedienen.

Die Bodenbevorratung gliedert sich in Maßnahmen mit und ohne Gemeindevertrag. Beide Verfahren werden von der HLG auf eigenen Namen und eigene Rechnung durchgeführt.

- Die Maßnahmen ohne Gemeindevertrag gehen auf eine langfristige Abstimmung mit öffentlichen Bedarfsträgern (z. B. Flurbereinigungsbehörden, Straßenbaubehörden etc.) oder direkte Bedarfsanmeldung durch die Landwirtschaft zurück.

- Maßnahmen mit Gemeindevertrag werden bereits seit Anfang der 70er Jahre systematisch ausgebaut.

Umfang

Von den ca. 400 hessischen Städten und Gemeinden haben rund 150 einen Bodenbevorratungsvertrag mit der HLG. Der Buchwert der bevorrateten Flächen hat zum Jahresende 1999 insgesamt 378 Mio. DM betragen. Die Nachfrage nach dem Dienstleistungspaket Bodenbevorratung ist tendenziell ansteigend. Zurzeit führt die HLG ca. 402 Einzelprojekte in kommunalen Bereich durch, in 78 Baugebieten erfolgt gleichzeitig die Erschließung. Der Bodenvorrat der HLG beträgt im Durchschnitt der letzten Jahre etwa 2.100 Hektar.

Zweck

- Vorrausschauende Bodenbevorratung für öffentliche und agrarstrukturelle Zwecke unter Beachtung der Vorgaben der Raumordnung und der Landesplanung.

- Ankauf und Verwertung des Vorratslandes müssen zur Bodenpreisdämpfung oder Stabilisierung beitragen. Angestrebt wird ein mäßiger Verkehrswert. Durch rechtzeitige Ankäufe in kommunalen und öffentlichen Pla-

nungsräumen wird sichergestellt, dass Ankaufpreise nicht unverträglich ansteigen. Die Vorratsdauer soll unter kostenorientierten Aspekten projektiert werden.

- Im agrarstrukturellen Bereich sind Landangebote wahrzunehmen, wenn dies zur Aufstockung von leistungsfähigen landwirtschaftlichen Betrieben oder zur Bereithaltung von Ersatz- und Austauschland im öffentlichen Interesse notwendig ist. Der HLG steht ein Vorkaufsrecht nach § 4 Reichssiedlungsgesetz in Verbindung mit § 12 des Grundstückverkehrsgesetzes zu.

- Der Bodenvorrat ist in geeigneter Weise in Bewirtschaftung zu halten. Eine kurzfristige Bereitstellung im Bedarfsfall muss gewährleistet sein.

Finanzierung

Die Finanzierung des Bodenvorrates erfolgt überwiegend mit Eigenmitteln der HLG. Ein Restanteil wird fast ausschließlich durch landesverbürgte Kapitalmarktdarlehen abgedeckt. Der den Auftraggebern in Rechnung gestellte Zinssatz betrug in den letzten Jahren weniger als 4 Prozent.

Bodenbevorratung als Dienstleistungspaket: Vorteile für die Kommunen

- Die Kommune behält die Federführung in den jeweiligen Projekten.

- Die Kommunalverwaltungen werden erheblich entlastet.

- Die Belastung der kommunalen Haushalte wird vermieden.

- Die Finanzierung der Verfahren erfolgt zinsgünstig.

- Ein interkommunaler Interessenausgleich durch Nutzung der dezentralen Struktur der HLG (überregionales Angebot von Ersatz- und Tauschflächen) wird möglich.

- Über die HLG können „privatrechtliche“ Vereinbarungen abgeschlossen werden.

- Die Kommune kann auf eine risikominimierte und erprobte Projektsteuerung zugreifen.

Komponenten des Dienstleistungspaketes „Bodenbevorratung“

- Erarbeitung risikominimierter Ankaufstrategien

- Vorbereitung der kommunalen Beschlusslage

- Erarbeitung angemessener und fairer Kaufangebote

- Information der betreffenden Grundstückseigentümer und Durchführung der Ankaufverhandlungen

- Vorbereitung und Abschluss von Grundstückskaufverträgen

- Finanzierung und Verwaltung (Verpachtung/Bewirtschaftung) der erworbenen Flächen

- Im Bedarfsfall Mitwirkung bei der Bauleitplanung unter Einbeziehung örtlicher Planungsbüros

- Mitwirkung bei der Bodenordnung

- Finanzierung des Grundstücksbestandes und der zugeordneten Planungsaktivitäten und Maßnahmen

- Im Bedarfsfall Erschließung der Grundstücke

- Vermarktung des Grundstücksbestandes nach kommunalen Vorgaben

- Schlussabrechnung der Maßnahmen

- Erstellung eines Erfahrungs- und Erläuterungsberichtes an die Staatsaufsicht

Zeitraum

Die übliche Bevorratungszeit für Grundstücke beträgt 10 Jahre. Nicht verwertete bzw. verwertbare Grundstücke übernimmt die Kommune zum Mindestverkaufspreis nach Ablauf der vereinbarten Bevorratungsfrist.

Bodenfonds bei der Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH

Mit Aufhebung der Bodenreformgesetze richtete das Land zum 1.1.1980 bei der Landsiedlung einen Bodenfonds ein. Im Bodenfonds sind die nach dem Bodenreformgesetzen, durch Ausübung des Vorkaufsrechtes nach dem RSG oder mit staatlicher Hilfe erworbenen Grundstücke, die dazu verwendeten Finanzierungsmittel sowie alle für das Unternehmen bei Veräußerung begründeten Rechte an diesen Grundstücken (Wiederkaufsrechte) vereinigt.

Zweck des Bodenfond ist eine vorausschauende Bodenbevorratung zur Verbesserung der Agrar- und Infrastruktur. Er dient

- der Landbevorratung für Landwirte und Gemeinden;

- dem Erwerb von Ersatzflächen und Ersatzhöfen, vor allem bei größeren Infrastrukturmaßnahmen der öffentlichen Hand;

- der Schaffung von Aussiedlungsstandorten;

- der Bereitstellung von Flächen für Wohn-, Gewerbe- und Industriegebiete sowie von Ausgleichsflächen;

- als Instrument bei der Ausübung des Vorkaufsrechtes nach dem Reichssiedlungs- und Grundstückverkehrsgesetz.

Umfang und Finanzierung des Bodenfonds

Der Bodenfonds ist Bestandteil des Vermögens der Landsiedlung in Form einer gesetzlich gebundenen Vermögensmasse und wird im Jahresabschluss separat ausgewiesen.

Der Bodenfond ist nach kaufmännischen Grundsätzen zu führen. Einzelheiten regelt eine allgemeine Weisung. Die Aufsicht ist dem Landesamt für Flurneuordnung und Landentwicklung übertragen.

Im Bestand des Bodenfonds befinden sich derzeit 3.475 Flurstücke im Gesamtvolumen von 2.312 Hektar. Der Buchwert beläuft sich auf knapp 70 Mio. DM.

Die Finanzierung des Bodenfonds erfolgt seit 1997 ohne Fremdmittel. Zum Ende des Jahres 1999 bestand eine Überfinanzierung als Ankaufsreserve.

Für die Verwaltung des Bodenfonds erhält die Landsiedlung beim An- und Verkauf von Flächen eine prozentual gestaffelte Vergütung. Die Pachterlöse verbleiben der Gesellschaft. Dafür trägt sie Steuern und Abgaben.

Beim Verkauf von Bauerwartungs- bzw. Bauland ist die Vergütung höher. Dafür trägt die Landsiedlung alle Planungs- und Aufbereitungskosten, jedoch nicht die Erschließungsaufwendungen.

wirtschaftlicher Betriebe sowie zur zeitnahen Verhinderung von Spekulation mit landwirtschaftlichen Flächen ist unverzichtbar und sollte zur Steuerung des Grundstücksmarktes auf jeden Fall beibehalten werden.

Flächenmobilisierung

Von den Landgesellschaften erworbene Flächen werden ihnen auf dem freien Bodenmarkt angeboten. Das Flächenangebot erfolgt in den alten Bundesländern vorrangig von aufgebenden Landwirten, in den neuen Bundesländern von nicht wirtschaftenden Landeigentümern. Es ist an dieser Stelle besonders zu betonen, dass die Landgesellschaften im Regelfall nicht in Konkurrenz zu ankaufwilligen landwirtschaftlichen Betrieben treten, wenn diese zum Verkauf stehende Flächen bereits bewirtschaften (z. B. durch Pacht).

Seit der Wiedervereinigung erwarben die Gesellschaften in den alten Bundesländern - jährlich gleichmäßig verteilt - insgesamt 47.386 Hektar. Wegen des Überhanges aus den Vorjahren fiel die Verwertung mit 53.061 Hektar etwas höher aus. In den neuen Bundesländern wurden seit 1992 - mit steigender Tendenz - insgesamt 20.781 Hektar angekauft und davon 9.031 Hektar veräußert. Die Flächenbestände, die sich zum Ende des Jahres 1999 im Eigentum der Gesellschaften befanden, beliefen sich auf knapp 20.000 Hektar in den alten und 11.750 Hektar in den neuen Ländern.

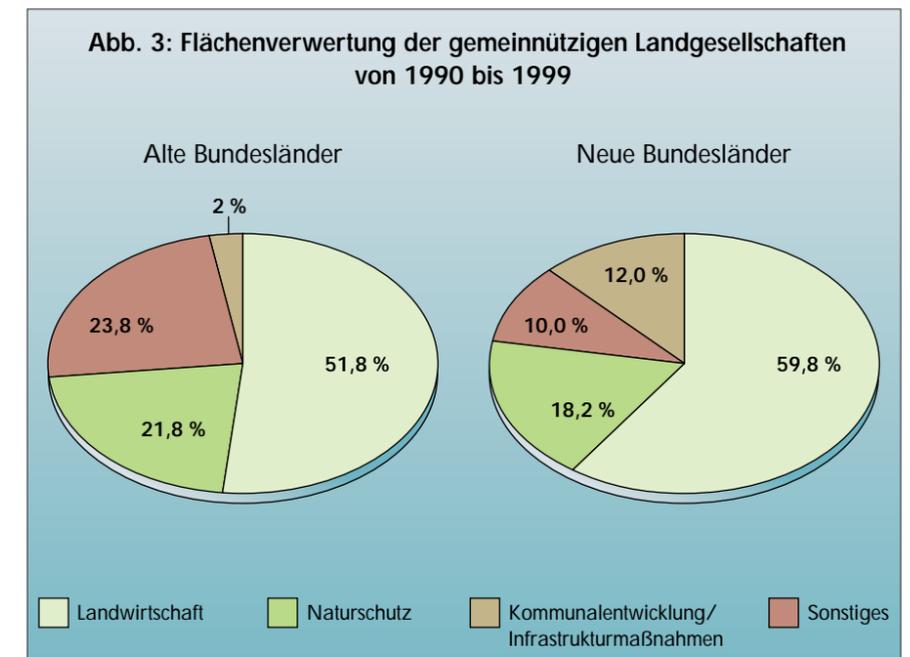
Flächenverwertung

Die Aufschlüsselung der Flächenveräußerungen der gemeinnützigen Landgesellschaften in den vergangenen 10 Jahren nach Nachfragegruppen belegt, dass die meisten Flächen wieder an landwirtschaftliche Betriebe gehen (siehe Abb. 3), also vorrangig für Maßnahmen der Agrarstrukturverbesserung eingesetzt werden. Insofern sichert der Erwerb landwirtschaftlicher Nutzflächen durch Landgesellschaften auf Dauer deren Verfügbarkeit für wirtschaftende landwirtschaftliche Betriebe. Die flächenmäßige Aufstockung landwirtschaftlicher Betriebe gehört zu den klassischen Aufgabenstellungen der Landgesellschaften.

Kompensationsflächenmanagement

Darüber hinaus werden für die Landwirtschaft auch Flächen zur Kompensation für den Flächenentzug durch Infrastruktur- und Naturschutzmaßnahmen bereitgestellt.

Hier sind die Landgesellschaften insbesondere dort gefordert, wo der Flächenentzug bei Konzentration beider Maßnahmen die Agrarstruktur stark beeinträchtigt und insbesondere landwirtschaftliche Betriebe in ihrer Existenz gefährdet werden. Aufgabe der Landgesellschaften ist es in solchen Fällen, durch Beschaffung von Ersatzflächen oder Umsetzung ganzer Betriebe Lösungen zur Verhinderung der Existenz-



gefährdung zu finden. Gleiches gilt für Flächenentzug durch großräumige Naturschutzmaßnahmen, wie z. B. das in Mecklenburg-Vorpommern angestrebte Niedermoorschutzprogramm (siehe auch Artikel von Herrn Prof. Dr. Gans). In diesem Programm wird die Landgesellschaft das Flächenmanagement durchführen.

Klassische und neue Wege

Um die bei der Umsetzung der naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsregelung für die Landwirtschaft entstehenden Probleme auszuräumen oder zumindest zu mildern, setzen die Landgesellschaften darüber hinaus im Rahmen des Flächenmanagements auch Instrumente der Bodenordnung nach dem Flurbereinigungsgesetz oder dem Baugesetzbuch ein. Dabei spielt insbesondere der Freiwillige Landtausch als einfaches und kostengünstiges Flurneuordnungsverfahren eine Rolle. Es werden aber auch neue Wege beschritten, wie die nachfolgenden Beispiele belegen.

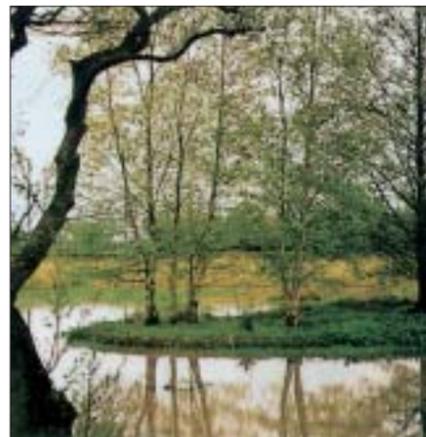
■ Rahmenvereinbarung mit den Landkreisen in Schleswig-Holstein

Die Landgesellschaft Schleswig-Holstein hat mit Landkreisen des Landes Rahmenverträge abgeschlossen, nach denen die Landgesellschaft in Abstimmung mit den Naturschutzbehörden der Kreise Flächen als Kompensationsflächen ankaufen und vorhalten, bis diese für Ausgleichsmaßnahmen benötigt werden. Hierdurch ist eine langfristige Abstimmung des Flächenentzugs für Ausgleichsmaßnahmen aus landwirtschaftlichen Betrieben sichergestellt.

■ Kompensationsflächenpool gekoppelt mit Ökokonto in Niedersachsen

Die Niedersächsische Landgesellschaft (NLG) bietet in Kooperation mit der Stiftung Kulturlandpflege den Kommunen des Landes die Nutzung eines Kompensationsflächenpools, gekoppelt mit einem Ökokonto, an. In diesem Pool werden sämtliche Ausgleichsmaßnahmen gebündelt, die im Rahmen städtebaulicher Planungen erforderlich sind. Die Bündelung und Vernetzung der Kompensationsmaßnahmen ist ökologisch sinnvoll und zudem wirtschaftlicher, als wenn dies für jede Maßnahme einzeln geschieht. Dabei übernimmt die NLG die Abstimmung und Festlegung des ökologischen Suchgebietes, die Flächenbeschaffung, die Erarbeitung eines Pflege- und Entwicklungsplanes, die Herrichtung der Flächen und Verwal-

tung des Ökokontos. Die Stiftung Kulturlandpflege übernimmt die Flächenbetreuung, koordiniert die Pflege- bzw. Entwicklungsmaßnahmen und kontrolliert die Einhaltung der Auflagen.



■ Kompensationsmaßnahmenmanagement in Hessen

Auch die Hessische Landgesellschaft mbH (HLG) ist derzeit dabei, ein innovatives Kompensationsmaßnahmenmodell zu er-

arbeiten, dass insbesondere bei größeren flächendeckenden Eingriffen (Infrastrukturprojekten) angewendet werden soll und auf das Prinzip des Ökokontos zurückgreift. Ziel ist es, durch eine zeitliche und räumliche Entkoppelung zwischen Eingriff und Kompensation, zu einer geordneten, weil koordinierten Umsetzung und Entschärfung des Flächenentzuges beizutragen. Dabei sollen entweder flächenneutrale Maßnahmen (Gewässerrenaturierung, Fischtreppe, Optimierung von Naturschutzflächen usw.) oder landwirtschaftsverträgliche Maßnahmen (Extensivierungen) unter Beibehaltung der bisherigen Bewirtschaftungsstrukturen verwirklicht werden.

Ein Erlass des Landwirtschafts- und Umweltministeriums des Landes Hessen vom Juni d. J. bestätigt die Gleichstellung der HLG mit Kommunen bei der Führung des Ökokontos. Dies ermöglicht der Gesellschaft künftig eine rechtssichere Handhabung vorgegriffener durchgeführter Kompensationsmaßnahmen und deren Gutschrift auf einem bei der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde zu führenden Ökokonto.

■ Immobilienangebote im Internet

Zur Unterstützung der Entwicklung ländlicher Regionen bieten die meisten Landgesellschaften seit kurzem Immobilien im Internet an. Sie können sowohl über die Homepage des Bundesverbandes (<http://www.blg-bonn.de>) als auch direkt über die Internetseiten der Gesellschaften aufgerufen werden. In Bälde erfolgt die Vernetzung mit den übrigen ländlichen Entwicklungsgesellschaften in den EU-Mitgliedsstaaten, die über die Europäische Vereinigung der Institutionen für die Entwicklung des ländlichen Raumes (AEIAR) mit den deutschen Landgesellschaften verbunden sind.

■ „Bauernhof-Börse“ bei der Landsiedlung Baden-Württemberg

Bestandteil dieser Vernetzung ist auch die in Baden-Württemberg bei der Landsiedlung eingerichtete „Bauernhof-Börse“. Sie soll Landwirtschaftsfamilien den Übergang vom Erwerbsleben zum Altenteil erleichtern und Existenzgründungen bzw. Existenzsicherungen durch die Vermittlung von Höfen und landwirtschaftlichen Grundstücken unterstützen. Angebote und Nachfragen werden landesweit erfasst, zugeordnet und vermittelt. Zur Abwicklung bietet die Landsiedlung umfassende Betreuung und Hilfestellung an.

Umfängliche Flächenverwaltung im Auftrag der neuen Bundesländer

Die neuen Bundesländer haben gemäß Einigungsvertrag Art. 21 und 22 einen Rückübertragungsanspruch auf die ihnen vor 1945 gehörenden Flächen. Hierbei handelt es sich im ländlichen Bereich im Regelfall um ehemalige Landesdomänen und sogenannte Amtsreservate. Zudem haben sich die neuen Länder mit dem Bund geeinigt, dass die früheren preußischen Domänen ebenfalls den Ländern zugeordnet werden, soweit über diese Flächen bis zu einem bestimmten Stichtag nicht verfügt wurde.

Hinzu kommen Flächen aus der Bodenreform von 1945, entsprechend Art. 232 EGBGB §§ 11 bis 16 (Besserberechtigung des Landes an Bodenreformstellen).

Die rückübertragenen bzw. zugeordneten Flächen werden in den Ländern Mecklenburg-Vorpommern (Umfang: ca.

90.000 Hektar), Sachsen-Anhalt (ca. 44.000 Hektar) und Thüringen (ca. 15.000 Hektar) von den jeweiligen Landgesellschaften verwaltet.

■ Mecklenburg-Vorpommern

In Mecklenburg-Vorpommern werden die dem Land zugeordneten bzw. an den Fiskus fallenden Flächen in erster Linie verpachtet, ein Verkauf erfolgt nur in Ausnahmefällen. Die landeseigenen Flächen sollen vorrangig zur Stützung von Veredlungsbetrieben eingesetzt werden. Das bedeutet, dass bei Neuverpachtung von Flächen Veredlungsbetriebe den Marktfurchtbetrieben gegenüber eine Vorrangstellung erhalten. Zur Stützung der Veredlungsbetriebe können im Land zusätzlich Flächen mit Mitteln des Sondervermögens angekauft und an Veredlungsbetriebe langfristig verpachtet werden. Mit den vorgenannten Maßnahmen beabsichtigt die Landesregierung die Veredlungsintensität zumindest zu erhalten, möglichst jedoch zu steigern.

Zusammenfassung

Die gemeinnützigen Landgesellschaften tragen mit ihrem umfassenden Flächenmanagement in vielfältiger Weise zur Lösung von Landnutzungskonflikten und einer nachhaltigen Entwicklung ländlicher Räume bei. Durch eine auf Konsens ausgerichtete Moderation, rechtzeitigen Ankauf, vorausschauende Bevorratung und Bereitstellung von Flächen, häufig auch aus den gesellschaftseigenen Flächenbeständen, gelingt es ihnen in aller Regel, zu einem Ausgleich der unterschiedlichen Interessen zu kommen. Mit ihrem erfahrenen Stab von Mitarbeitern, der flächendeckenden Arbeit in ländlichen Räumen, sehr guten Informationen und Verbindungen zu landwirtschaftlichen Betrieben, Kommunen, Behörden und Dienststellen sind die gemeinnützigen Landgesellschaften prädestiniert, das Flächenmanagement zur Koordinierung des Flächenentzugs für außerlandwirtschaftliche Vorhaben und den Flächenbedarf für agrarstrukturelle Maßnahmen durchzuführen.

<http://www.blg-bonn.de> - Besuchen Sie unsere Webseiten im Internet



Einsatz von Geografischen Informationssystemen als Hilfsinstrument für das umfassende Flächenmanagement der gemeinnützigen Landgesellschaften

* Willy Boß

Vielfältige, sich schnell verändernde Aufgabenstellungen im Flächenmanagement erfordern flexible Hilfsmittel. Mehrere Landgesellschaften entschieden sich Anfang der 90er Jahre zur Anschaffung von Geografischen Informationssystemen (GIS). Nachfolgend sollen anhand von Beispielen aus dem breiten Spektrum des Flächenmanagements der Landgesellschaften typische Anwendungsfälle für Geoinformationssysteme beschrieben werden.

Eine wesentliche Voraussetzung für eine schnelle Entscheidung beim Erwerb oder anderen Verfügungen von bzw. über eigene oder treuhänderisch verwaltete Grundstücke ist eine ausreichend zuverlässige Informationsmöglichkeit über Lage, Zustand, Umgebung und weitere, den Wert und die Nutzbarkeit der Fläche beeinflussende Faktoren.

Vor allem in den neuen Bundesländern geben die verfügbaren Flurkarten, soweit seit der Wiedervereinigung noch keine Vermessungen erfolgten, nicht unbedingt den tatsächlichen Zustand des Grundstücks wieder. Auch eine Ortsbesichtigung allein reicht häufig nicht aus, um z. B. die genaue Position einer nicht eingemessenen Baulichkeit bezogen auf einzelne Flurstücke zu bestimmen. Konventionelle Vermessungen sind, gemessen an den zu regelnden Sachverhalten, häufig zu teuer.

Zu Beginn der 90er Jahre entschieden sich deshalb mehrere Landgesellschaften, Geografische Informationssysteme (GIS) anzuschaffen. Die Anstöße dazu gingen sowohl von der Flurneuordnung als auch vom Planungsbereich (Bau-, Landschafts-, Agrarraumplanung) aus.

Bewährte und neue Einsatzfelder von GIS

Nach und nach kamen GIS zur Anwendung bei der Bauleit-, Grünordnungs- und Landschaftsplanung. Die nachfolgende Darstellung von Einsatzfeldern des GIS

spart diese Einsatzfelder aus. Neben dem Einsatz bei der Flurneuordnung sollen erweiterte und neue Anwendungsmöglichkeiten vorgestellt werden, die sich in Erwartung an GIS auch eingestellt haben.

Korrektur von Karten

Die einfachste Form unrichtige oder unvollständige Karten zu korrigieren bzw. zu ergänzen, ist das Überlagern mit aktuellen Luftbildern. Wenn es z. B. nur darum geht, festzustellen, ob ein Grundstück von einer Baulichkeit betroffen ist, kann meist auf das Entzerrern (Fehler der Karten und perspektivische Verzerrungen der Luftbilder korrigieren) und das Georeferenzieren (Karten und Luftbilder auf ein geodätisches Lagebezugssystem bringen) verzichtet werden (siehe Abb.1).

Flurneuordnungsverfahren

Typische Anwendungsbereiche sind Flurneuordnungsverfahren in der Feldlage und die Zusammenführung von getrenntem Ei-

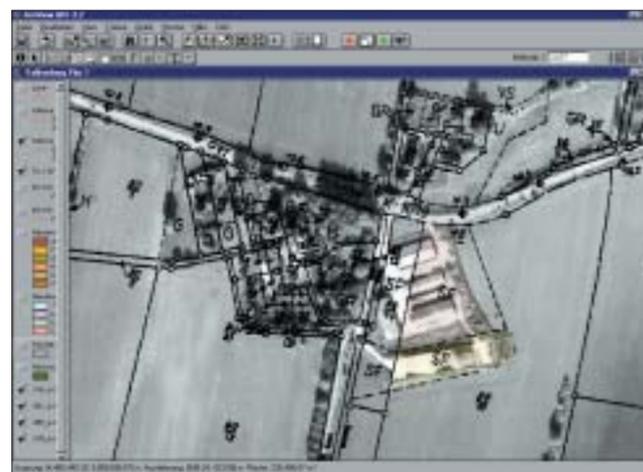
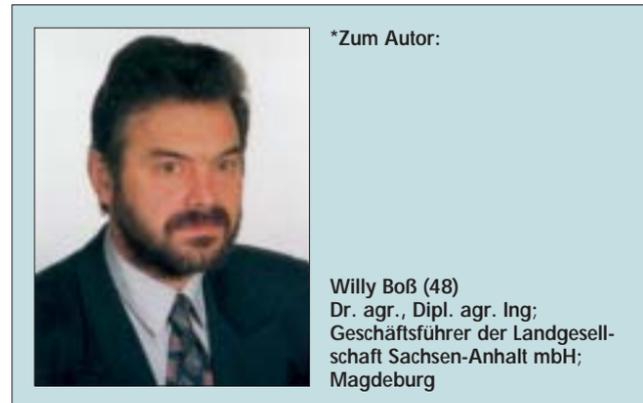


Abb.1: Luftbild mit überlagerter Flurkarte, z. B. für die Klärung von Eigentumsituationen, Gebührenberechnung

gentum an Gebäuden und Grund und Boden, vor allem dann, wenn zu erwarten ist, dass mehrere Flurstücke betroffen sind. Bei größeren, neu zu ordnenden Gebieten und komplexeren Anforderungen an die Neuzuteilung ist das Georeferenzieren und Entzerrern zweckmäßig, vor allem auch deshalb, weil es die Voraussetzung für das Digitalisieren, d. h. das zahlenmäßige Erfassen der Objekte, ist. Auf einer solchen Grundlage lassen sich Vermessungen auf der Karte vornehmen; es lassen sich Neuzuteilungen darstellen und Datenbanken mit Maßen und textlichen Informationen anbinden.

Die erzielbare Genauigkeit bei der Bearbeitung hängt von der Kartengrundlage und von der Zahl der auf allen in Deckung zu bringenden Karten/Bildern vorhandenen Passpunkten ab. So erreicht man schon mit 7 bis 9 Passpunkten Genauigkeiten im Dezimeterbereich.

Programme zur automatisierten Berechnung und Ausweisung der Neuzuteilung von Grundstücken in Bodenordnungsverfahren sind verfügbar und beschleunigen die Arbeit erheblich.

„Freiwilliger Pflugtausch“

Ein weiterer Anwendungsbereich des GIS ist die Unterstützung von Landwirten beim wertgleichen Pflugtausch, der unter den Bedingungen der neuen Bundesländer eine erhebliche Bedeutung hat.

Im Grundsatz wird dabei ebenso vorgegangen wie bei der Flurneuordnung. Die entscheidenden Unterschiede sind, dass keine Neuordnung des Eigentums erfolgt, sondern nur ein zeitweiliger Tausch von Nutzungsrechten und kein Landwirt zur Teilnahme gezwungen werden kann. Auch wenn sich alle in einer Gemarkung wirtschaftenden Landwirte im Grundsatz zunächst einig sind, gelingt es nicht, sie im Vorhinein privatrechtlich zu verpflichten, das noch nicht bekannte Ergebnis zu akzeptieren. Damit bleibt ein hohes Erfolgsrisiko und ein großes Streitpotential unter den Landwirten und mit dem Unternehmen, das den Plan erarbeitet.

Antragstellung für Flächenprämien

Erfolgreich wird das GIS auch zur Bearbeitung von Anträgen auf flächenbezogene Prämien angewendet. Mit seiner Hilfe können exakte Schlagkarten und Flurstückslisten erstellt werden, die den hohen Genauigkeitsanforderungen der prüfenden Behörden entsprechen (siehe Abb. 2).

Erschließungsanlagen und Straßen

Im Zusammenhang mit der Sanierung bzw. dem Neubau von Erschließungsan-

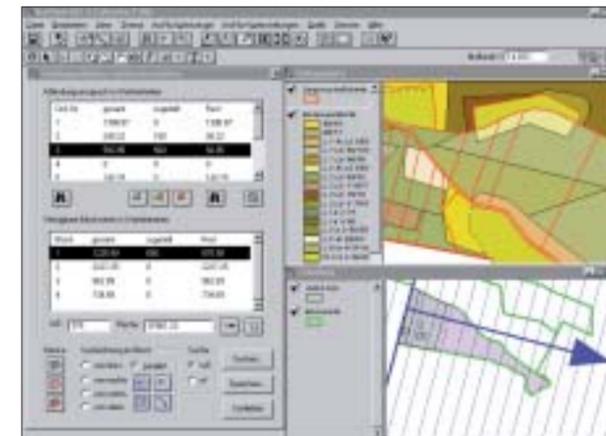


Abb. 2: Darstellung der GIS-Nutzung für Flurneuordnungsverfahren, Pflugtausch, Berechnung von Flächen für Anträge auf flächenbezogene Prämien

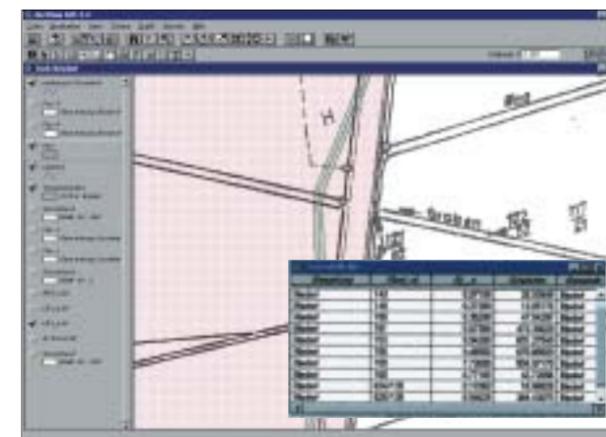


Abb. 3: Grundbuchliche Sicherung von bestehenden Leitungen; Tabelle mit Eintrag zum Schutzstreifen (Länge und Größe) je Flurstück

lagen und Straßen stehen die Gemeinden vor dem Problem der Kostenumlage auf die anliegenden Grundstücke. Analoge Aufgaben entstehen bei der Berechnung von Gebühren für die Straßenreinigung oder den Winterdienst. Verglichen mit einer konventionellen Vermessung können mit dem Einsatz von digitalisierten, luftbildverschnittenen Karten bei ausreichender Genauigkeit erhebliche Kosten gespart werden.

Grundbuchliche Sicherung bestehender Leitungen

Eine in den neuen Bundesländern besonders bedeutende Aufgabe der nächsten Jahre ist die nachträgliche grundbuchliche Sicherung bestehender Leitungen aus DDR-Zeiten. Auch hierbei kann mit dem GIS-Einsatz eine erhebliche Effizienzsteigerung erzielt werden. Bestandspläne des Leitungsbetreibers werden über Geo-

referenzierung in Flurkarten eingepasst, die Schutzstreifen den Vorgaben gemäß berechnet und als Karte ausgedruckt. Parallel dazu können Anträge und Grundstückslisten mit den Schutzstreifenberechnungen erstellt werden (siehe Abb.3).

Raumordnungskataster in digitalisierter Form

In vielen Bundesländern existieren Raumordnungskataster in digitalisierter Form, in denen flächenbezogene Informationen des Landesentwicklungsplanes und anderer raumbedeutsamer Vorgaben (Abbaugelände für Bodenschätze, Schutzflächen aller Art, Leitungen) gespeichert sind und laufend aktualisiert werden. Für alle Planungen in der Fläche ist die Übernahme derartiger Widmungen bzw. Rechte zwingend notwendig. Die Übernahme digitalisierter, auf Landeskoordinaten vorliegender Informationen in die Pläne führt zu bedeutenden Einsparungen an Bearbeitungszeit.

Kombinierte Anwendung von GIS und GPS

In der kombinierten Anwendung von Geoinformationssystem und Global Positioning System (GPS) zeichnen sich weitere Möglichkeiten auch im Tätigkeitsfeld der Landgesellschaften ab. Für Käufer, Verkäufer und Verwalter landwirtschaftlicher Flächen, vor allem in den neuen Bundesländern, ist die ausreichend genaue, schnelle und kostengünstige Identifikation von Grundstücken auch in der Örtlichkeit, z. B. zur Verpachtung an einen neuen Pächter, von erheblicher Bedeutung. Dies kann mit Hilfe einer konventionellen Vermessung erfolgen, ist aber kostenintensiv und genauer als in den meisten Fällen nötig.

Die Landgesellschaft Sachsen-Anhalt hat in Fällen, bei denen es im Interesse des Vermeidens von Konflikten zwischen benachbarten Pächtern erforderlich war, eine Flurstücksgrenze anzuzeigen, ihr GIS in Kombination mit einem GPS eingesetzt. Dabei werden Flurkarten über Passpunkte im Landeskoordinatennetz georeferenziert. Über das GIS werden die Koordinaten der Eckpunkte der anzuzeigenden Grundstücke/Flurstücke ausgegeben und

in das GPS-Gerät eingelesen. Mit Hilfe dieses Geräts werden dann die Begrenzungspunkte der Flächen in der Örtlichkeit angezeigt (siehe Abb. 4).

Die derzeit erreichbaren Genauigkeiten können nach Angaben aus der einschlägigen Literatur bei Verwendung von Differential Global Positioning Systemen (DGPS) bis in den Zentimeterbereich gebracht werden. Bei diesem System werden zusätzlich zu den Satellitensignalen Korrekturdaten von einem Hilfssender auf einer genau bekannten Position verwendet. Es bedarf keiner großen

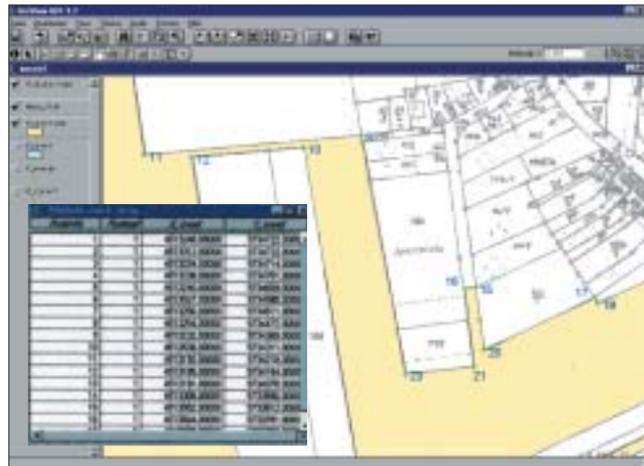


Abb. 4: Punktgenaue Bestimmung von Flurstücksgrenzen; Tabelle mit Eintrag von Rechts- und Hochwert je Punkt

Fantasie, sich vorzustellen, dass diese Entwicklung zu einschneidenden Veränderungen im Vermessungswesen führen wird.

„Precision Farming“

Ein weiteres, sich auf GPS aufbauendes Einsatzgebiet ist das „Precision Farming“. Zu verstehen sind darunter die Ertragskartierung einzelner Felder, die darauf aufbauende teilflächenspezifische Düngung und Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln etc.

Veranstaltungshinweis



Internationale DLG-Fachausstellung für Tierproduktion und Management

vom 28. November bis 1. Dezember 2000, Messegelände Hannover

Der **BLG-Messestand** (23F21a) befindet sich in **Halle 23**, neben dem DLG-Fachzentrum. Die gemeinnützigen Landgesellschaften informieren über die Entwicklung ländlicher Räume, Stallbau und Agrarinvestitionsförderung.

Wir freuen uns auf Ihren Besuch und möchten Sie zudem herzlich einladen

zur Forumsveranstaltung des BLG
Biogas erzeugen – lohnt sich das ?

am Mittwoch, 29. November 2000, von 11:00 Uhr bis 11:45 Uhr, Messegelände Hannover, Halle 24, Forum Rind, Stand B04.

Programm:
Kurzvorträge ausgewiesener Experten

- Stand der Technik
 - Wirtschaftlichkeit
 - Erfahrungen eines Anlagenbetreibers
- anschließend Aussprache und Diskussion.

Veröffentlichungshinweis: aid-Heft

Freiwilliger Landtausch

Ziel der agrarstrukturellen Entwicklung ist es, die Lebens-, Wohn- und Arbeitsbedingungen in den ländlichen Räumen zu verbessern. Den in der Land- und Forstwirtschaft Tätigen soll eine gleichrangige Teilnahme an der allgemeinen Einkommens- und Wohlstandsentwicklung ermöglicht werden. Bei stagnierenden oder gar sinkenden Preisen für landwirtschaftliche Produkte ist es daher notwendig, alle Reserven zur Kostenersparnis für die Betriebe auszuschöpfen. Hierzu gehört auch die Beseitigung einer unbefriedigenden Eigentums- und Besitzstruktur. Die gemeinnützigen Landgesellschaften können als zugelassene Helfer mit der Vorbereitung und Durchführung des Freiwilligen Landtausches beauftragt werden. Das neu aufgelegte, von Karl-Heinz Unverricht, Hessische Landgesellschaft mbH, verfasste und überarbeitete aid-Heft informiert über die Zwecke, Aufgaben und Anwendungsmöglichkeiten des Freiwilligen Landtausches. Es erläutert die rechtlichen Grundlagen, Durchführung, Kosten und Fördermöglichkeiten. Die Herausgabe erfolgte mit Unterstützung des BLG.

Interessenten können das 16-seitige Heft für 3 DM (Rabatte ab 20 Heften) zuzüglich Porto und Verpackung gegen Rechnung beim aid-Vertrieb DVG, Birkenmaarstraße 8, 53340 Meckenheim, E-Mail: aid@dvg.dsb.net unter der Bestell-Nr. 1328 anfordern.



Bayerische
Landessiedlung GmbH

Erfolgreiche Zusammenarbeit mit der Stadt Simbach am Inn bei der Umsetzung des Baulandprogramms



Simbach ist die jüngste der drei Städte im niederbayerischen Landkreis Rottal/Inn und trotzdem wird „sunninpah“ schon 927 urkundlich erwähnt. Am Ende des 18. Jahrhunderts wurde das Innviertel an Österreich abgetreten, ab da beginnt auch der wirtschaftliche Aufschwung der neuen Grenzstadt. Mit ca. 10.000 Einwohnern bildet Simbach heute, zusammen mit Braunau (Oberösterreich), ein regional wichtiges Zentrum. Die wirtschaftlich notwendigen Umstrukturierungen – Verlust des Bundesbahnausbesserungswerkes und die Abkoppelung der gewerblichen Entwicklung vom Bahnverkehr – konnte Simbach mit heute über 3.800 Arbeitsplätzen erfolgreich bewältigen. Die direkte Lage am „Europareservat Unterer Inn“ und ein bedeutsames grenzüberschreitendes Geothermieprojekt eröffnen weitere Zukunftsperspektiven.

Wohnbauentwicklung in der Gemeinde

Die Stadt erkannte rechtzeitig, dass zu einer erfolgreichen Stadtentwicklung die kontinuierliche Bereitstellung von Wohnbauland zu akzeptablen Preisen erforderlich ist. Insbesondere sollte eine Abwanderung junger bauwilliger Familien in die Nachbargemeinden vermieden werden.

Durch die Grenzlage zu Österreich und eine ungünstige Gebietsreform (eine Nachbargemeinde grenzt mit ihren Wohn- und Gewerbeflächen direkt an das westliche Stadtgebiet) verbleiben nur wenige für eine Bebauung geeignete Freiflächen.

Tauschflächenbereitstellung, Flächenerwerb, Bauleitplanung und Erschließung durch die BLS

Da die BLS Mitte der 80er Jahre geeignetes Tauschland zur Verfügung stellen konnte, wurde ein erster Schritt zu einer aktiven Wohnbaupolitik der Stadt möglich. Da der gleichzeitig notwendige Erwerb von über sieben Hektar Bauland die Haushaltsspielräume stark eingengt hät-

te, griff die Stadt auf das Angebot zurück, die Grundstücke durch die BLS erwerben zu lassen. Durch ein exakt definiertes, der Einzelsituation angepasstes Vertragsverhältnis blieb die Stadt stets verantwortlich und federführend am Fortgang der Entwicklung beteiligt.

Mit Abschluss des Vertrages wurden gleichzeitig die Bauleit- und Erschließungsplanung sowie die Durchführung der Erschließung an die BLS übertragen.

Begleitarbeiten wie Umlegungen und Vertragsvereinbarungen mit Drittanliegern wurden auf freiwilliger privatrechtlicher Basis parallel durch die BLS erledigt.

Permanente Effizienzkontrolle, Beachtung kostendämpfender Kriterien und gegenseitige Abstimmung mit der Stadt führten zur zügigen Entwicklung des Baugebietes. Die Erschließungskosten wurden pauschal von der BLS übernommen. Die BLS verkaufte bereit nach 18 Monaten die ersten erschlossenen Baugrundstücke einschließlich Erschließungsanlagen nach § 123 BauGB. Die Stadt konnte sich dadurch die aufwendigen und oft streitanfälligen Erschließungsbeitragsbescheide ersparen.

Bauverpflichtung für Erwerber

Einheimischen Bauinteressenten wurde beim Verkauf ein Erstwahlrecht eingeräumt. Die Verkaufspreise wurden von der Stadt festgesetzt. Eine soziale Komponente wurde dahingehend in das Verfahren eingebracht, dass bevorzugte Bauplätze teurer verkauft wurden als solche schlechterer Lagequalität. Die Bauplätze durchschnittlicher Qualität konnten so zusätzlich für einkommensschwache Familien verbilligt angeboten werden.

Bei Abschluss der Kaufverträge verpflichteten sich die Erwerber zu einer Bebauung innerhalb von fünf Jahren nach Erwerb. Für den Fall der Nichteinhaltung dieser Bauverpflichtung bzw. im Falle eines Weiterverkaufes des unbebauten



Luftaufnahme der Stadt Simbach am Inn

Grundstücks wurde ein Vorkaufsrecht für die Stadt zu den ursprünglichen Verkaufspreisen bestellt.

Vier weitere Baulandentwicklungen folgten

Nach erfolgreicher Abwicklung des ersten Verfahrens folgten zwischenzeitlich vier weitere Baulandentwicklungen in Zusammenarbeit von Stadt und BLS. Bisher konnten über 250 Bauparzellen, aber auch Flächen für den Geschosswohnungsbau, für die verdichtete Bebauung sowie Flächen für den sozialen Wohnungsbau zur Verfügung gestellt werden.

Der Grundstückserwerb für das neueste Verfahren ist abgeschlossen. Bei zügiger Bauleitplanung und Erschließung wird es möglich sein, erste Parzellen im Herbst 2000 zu verkaufen.

Fazit: Erfolgreiche Stadtentwicklung mit der BLS

Im Zeitraum der mehr als 15-jährigen Zusammenarbeit der Stadt Simbach und der BLS wurde für über 250 Familien mit insgesamt ca. 900 Personen ein neuer Lebensmittelpunkt geschaffen. Über die gesamte Zeit hinweg gelang es der BLS in Abstimmung mit der Stadt im Wesentlichen ein konstantes Preisniveau für erschlossene Bauparzellen sicherzustellen. Durch die zügige Umsetzung der Einzelverfahren wurden der Stadt zudem erhebliche Beträge für Infrastrukturfolgenlasten zur Verfügung gestellt.

Vermarktung einer Industriebrache - Sicherung von Arbeitsplätzen in Rüdesheim/Rhein

Rüdesheim am Rhein ist einer der weltweit bekanntesten Fremdenverkehrsorte Deutschlands mit rund 350.000 Übernachtungen und etwa zwei Millionen Gästen im Jahr.

In Rüdesheim war auch die Produktionsstätte der bekannten Weinbrandmarke „Asbach Uralt“ beheimatet, in den siebziger Jahren Arbeitsstätte für ca. 700 Erwerbstätige. Wegen mangelnder Rationalisierungs- und Erweiterungsmöglichkeiten entschied die Firmenleitung im Frühjahr 1995, den Produktionsstandort aufzugeben. Der Standort und damit die Arbeitsplätze standen zur Disposition. Um eine neue Produktionsanlage in Rüdesheim zu realisieren, mussten Voraussetzungen für eine vollständige Verwertung der alten Liegenschaft geschaffen werden. Seitens der Stadt und des Rheingau-Taunus-Kreises wurde die Landgesellschaft im Rahmen der Bodenbevorratungsrichtlinie des Landes Hessen mit dem Erwerb der insgesamt 4,43 Hektar großen Liegenschaft beauftragt.



Ehemalige Weinbrennerei „Asbach“



„Umnutzungskonzept Asbach“, Rüdesheim am Rhein

Gesamtvermarktungskonzept ohne Erfolg

Die beteiligten Gebietskörperschaften strebten eine rasche Gesamtvermarktung der Liegenschaft an. Im Rahmen dieses Vermarktungskonzeptes wurde ein weltweit gültiger Auftrag an eine spezialisierte Agentur vergeben. Obwohl für das Gesamtareal ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt, der für Investoren günstige Kennziffern der Ausnutzung ausweist, und die Industriebrache selbst über eine gute Bausubstanz verfügt, blieben aber die Bemühungen erfolglos. Die Gründe hierfür lagen in der massiv errichteten Bausubstanz, die hohe Abbruchkosten für den Fall auslösen, dass eine Neunutzung der bestehenden Gebäude nicht möglich ist. Häufig wurde aber auch eine negative Einschätzung des Standortes Rüdesheim von den Investoren als Grund der Negativstimmung genannt, begründet mit einer relativ schwachen Wirtschaftsstruktur und einem nur auf die weltberühmte „Drosselgasse“ ausgerichteten Tourismusgewerbe.

Teilvermarktungskonzept

Nach einer Schwachstellenanalyse der Phase „Gesamtvermarktung“ und dem Auslaufen des Vermarktungsauftrages formulierte die HLG ein Konzept zur Teilvermarktung einzelner definierter Flächen unter der Voraussetzung, dass ein von allen Beteiligten mit getragenes städtebauliches Konzept den Rahmen für einen verträglichen Nutzungsmix vorgibt.

In der Leitbilddiskussion der kommunalen Gremien bildeten sich Schwerpunkte heraus, die sich an fremdenverkehrsbezogenen Einrichtungen orientieren. In die-

sen Rahmen sollte nach dem Willen der Stadt allerdings die vorhandene, aus der Asbach-Tradition entstandene Pralinenherstellung integriert werden. Vorbild sollte hier das frühere Asbach-Besucherzentrum sein mit informativen Einblicken in die Produktionsabläufe. Darüber hinaus sollte die alte Hoteltradition am Standort wieder aktiviert werden und, wenn möglich, um ein Tagungszentrum erweitert werden.

Bestandteile der Teilvermarktungskonzeption sind:

- für jede Einzelinvestition zu prüfen, wie weit ein Umsetzen der Investorenkonzepte in der bestehenden Bebauung wirtschaftlich realisierbar ist;

- solitär stehende Einzelgebäude im Sinne der ursprünglichen Nutzung sofort als Wohnhäuser zu vermarkten;

- durch den Abbruch einer Destillat-Lagerhalle ein attraktives Wohnen in den Weinbergen möglich zu machen.

Flächenbilanz des Umnutzungskonzeptes

Die Bilanzierung der Teilflächen stellt sich für das Umnutzungskonzept wie folgt dar:

■ Sicherung und Ausbau des Standortes Pralinenherstellung	14.400 m ²
■ Tourismus und freizeitorientierte Einrichtungen	3.500 m ²
■ Gründerzentrum für Existenzgründer	2.000 m ²
■ Hotelbebauung	4.000 m ²



Integrierte regionale Entwicklungskonzepte - ein Instrument zur kooperativen Regionalentwicklung

Initiativen zur Stadt- und Regionalentwicklung in Mecklenburg-Vorpommern bewegen sich heute mehr denn je in einem Spannungsfeld zwischen hohem Entwicklungsbedarf und knappen finanziellen Ressourcen. Vor diesem Hintergrund müssen in der Stadt- und Regionalentwicklung verstärkt Instrumente zum

Einsatz kommen, die in der Lage sind, regionale Potenziale zu bündeln.

Ein passendes Instrument sind integrierte regionale Entwicklungskonzepte (REK). Die Landgesellschaft ist auf dem Gebiet der Erstellung derartiger Konzepte seit einigen Jahren aktiv.

■ Wohnen in den Weinbergen	8.000 m ²
■ Wohnen und Arbeiten für Freiberufler und Selbstständige	4.100 m ²

Hinzu kommt als Flächenreserve ein in die bebaute Ortslage reichender Weinberg mit ca. 5.800 m².

Eine weitere Attraktivitätssteigerung des Areals wird mit der Verlagerung der Eisenbahntrasse von der Rheinseite in eine Tunneltrasse verbunden sein. Dadurch wird das Rheinufer mit neu angelegten Promenaden für den Tourismus erschlossen.

Positive Effekte für den Arbeitsmarkt

Strukturell ist neben der Sicherung der ca. 100 Arbeitsplätze in der Pralinenherstellung die Schaffung von mindestens 200 neuen Arbeitsplätzen in Hotel-, Gastronomie- und Dienstleistungseinrichtungen hervorzuheben.

Fazit

Der Einsatz des Instrumentes der Bodenbevorratung war die Grundlage für die Verlagerung einer Produktionsstätte ins Gewerbegebiet und den Erhalt von Arbeitsplätzen. Nach vergeblichen Bemühungen der Gesamtvermarktung einer Industriebrache im Sinne einer industriellen Neunutzung ist es den kommunalen Gremien gemeinsam mit der HLG gelungen, ein erfolgversprechendes Teilvermarktungskonzept auf den Weg zu bringen, das eine Stärkung des Tourismusstandortes Rüdesheim und eine Verbesserung der örtlichen Angebotsinfrastruktur mit positiven Arbeitsmarkteffekten erwarten lässt.

gilt der Grundsatz, gemeinsam getragene und aufeinander abgestimmte Maßnahmen können wesentlich mehr bewirken als isolierte Einzelaktionen. Über im Konsens getragene Projekte können zudem ein Höchstmaß an Mitteln, sowohl Privatinvestitionen als auch Fördermittel, in eine Region gelenkt werden. Von daher gilt es, möglichst viele Akteure aus den Regionen in den Planungsprozess mit einzubinden.

Hauptziel der Erarbeitung eines Entwicklungskonzepts ist es, neue Impulse für die Entwicklung einer Region zu geben und dabei bereits vorhandene Ideen und Aktivitäten aufzugreifen, zu bündeln und zu integrieren.

Ablauf der Erarbeitung

Die Erarbeitung eines integrierten regionalen Entwicklungskonzepts gliedert sich in drei Phasen:

- Analysephase mit Bestandsaufnahme und -bewertung;
- Konzeptphase mit Ableitung von Entwicklungszielen und Leitbild;
- Maßnahmenphase mit Festlegung des Handlungskonzepts.

Alle Phasen werden vor Ort von einem Lenkungsgremium aus regionalen Akteuren begleitet, das die einzelnen Arbeitsschritte diskutiert und bestätigt.

Landgesellschaft als Moderator

Die Landgesellschaft übernimmt im gesamten Prozess zunächst Moderationsaufgaben. Sie führt die Ideen der Region zusammen und versucht, einen regionalen Interessenausgleich herbeizuführen. Daneben ist sie als Gutachter zuständig für die Auswertung von Daten sowie für die Erstellung der Berichte und die Präsentation von Zwischenergebnissen. Sofern gewünscht, übernimmt die Landgesellschaft auch das Projektmanagement für einzelne Projekte, die sich aus der Konzepterstellung ergeben.

Raumfunktionale Strukturen sind entscheidend für den Zuschnitt der Region

Bisher wurden bzw. werden durch die Landgesellschaft, z. T. in Kooperation mit anderen Partnern, neun integrierte regionale Entwicklungskonzepte bearbeitet.

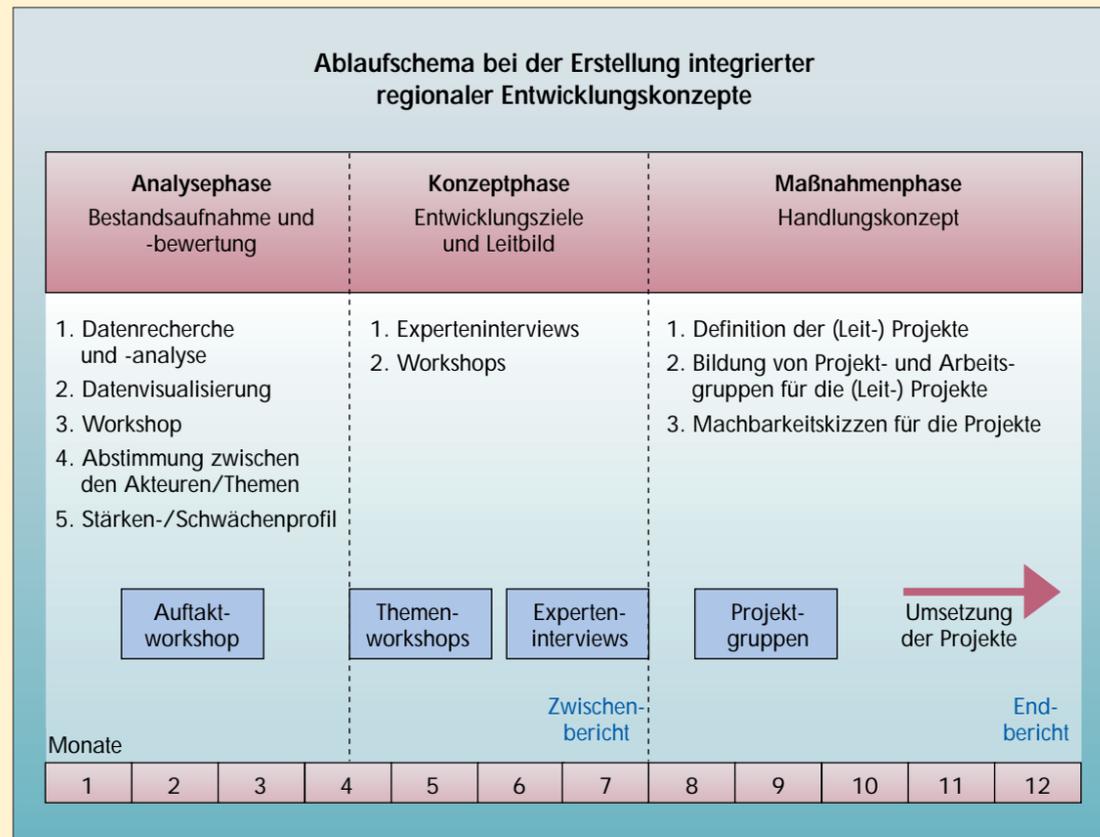
Der Regionszuschnitt reicht dabei von einem Verwaltungsamtsbereich mit 6.000 Einwohnern bis zur Größe eines Naturparks mit fast 35.000 Einwohnern. Wichtig bei der Frage der Abgrenzung der Region ist grundsätzlich jedoch weniger die reine Größe als vielmehr die Berücksichtigung raum-funktionaler Strukturen und Zusammenhänge.

Ergebnisse und Projekte

Die aus den Konzepten heraus entstandenen Projekte betreffen in erster Linie den Bereich der touristischen Infrastruktur und Entwicklung. Gerade hier besteht in Mecklenburg-Vorpommern außerhalb der touristischen Schwerpunkregionen, den Küsten und der Mecklenburgischen Seenplatte, noch ein großes Entwicklungspotenzial. Weiterhin wurden Projekte zur Direktvermarktung, Kulturpflege, Wiedernutzung von Gebäuden und Jugendpflege sowie zum Wegebau und Flächenmanagement auf den Weg gebracht.

Fazit

Bei den bisher erstellten Konzepten hat sich bestätigt, dass der wesentliche Faktor für eine erfolgreiche Regionalentwicklung motivierte und engagierte Akteure vor Ort sind. In Regionen, in denen die Konzepterstellung durch Persönlichkeiten in der Region aktiv getragen werden, laufen die erarbeiteten Projekte auch nach Fertigstellung des Konzepts problemlos weiter. Fehlen derartige Akteure, besteht die Gefahr, dass bei Rückzug des Moderators der Prozess der Regionalentwicklung verlangsamt wird. Hier wäre die Einrichtung eines Regionalmanagements hilfreich, das die Projekte auch über die Konzepterstellung hinaus weiterverfolgt und umsetzt.



Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH

Vorausschauende Bodenbevorratung und Flächenmanagement - Schlüssel zur Lösung von Landnutzungskonflikten

Örtliche Ausgangssituation

Im strukturschwachen Norden von Sachsen-Anhalt, mit seit langem anhaltend hoher Arbeitslosigkeit, liegt eine Gemeinde am Truppenübungsplatz in der Colbitz-Letzlinger Heide. Dieser dient bereits seit den 30er Jahren des letzten Jahrhunderts militärischen Übungszwecken und wird auch weiterhin durch die Bundeswehr genutzt. Die Entfernungen der Gemeinde zu Mittel- und Oberzentren betragen 30 bzw. 50 km. Der Ort verfügt über eine Grundschule. In einer Entfernung von 15 km führt die zwischenzeitlich fertig gestellte Hochgeschwindigkeitsstrecke Berlin-Hannover vorbei.

Land- und forstwirtschaftliche Flächen-nutzung

Der Ort ist geprägt von Land- und Forstwirtschaft. Auf ertragsschwachen D-Standorten mit Acker- bzw. Grünlandzahlen um rund 30 Punkte und verhältnismäßig geringem Grünlandanteil wirtschaften eine Agrargenossenschaft sowie Wiedereinrichter im Haupt- und Nebenerwerb. Der Waldanteil liegt deutlich über dem Landesdurchschnitt.

Außerlandwirtschaftlicher Flächenbedarf

■ Durch den Ausbau der bestehenden Bahnverbindung Berlin-Hannover zur Hochgeschwindigkeitsstrecke und den Bau eines weiteren Gleises entstand ein erheblicher Bedarf an Flächen. Zur Realisierung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die landschaftspflegerische Begleitplanung waren auch in der Gemeinde Flächen aufzubringen. Im einzigen landwirtschaftlich relevanten

Gründlandbereich war entlang eines Vorfluters ein 10 Meter breiter Streifen für Anpflanzungen bzw. Extensivierung vorgesehen.

■ Darüber hinaus wird wegen des Neubaus eines Gefechtsübungszentrums auf dem Truppenübungsplatz die äußere Erschließung verändert. Dies bedeutet, dass für den Straßenbau Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen werden müssen. Auch dafür sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu realisieren.

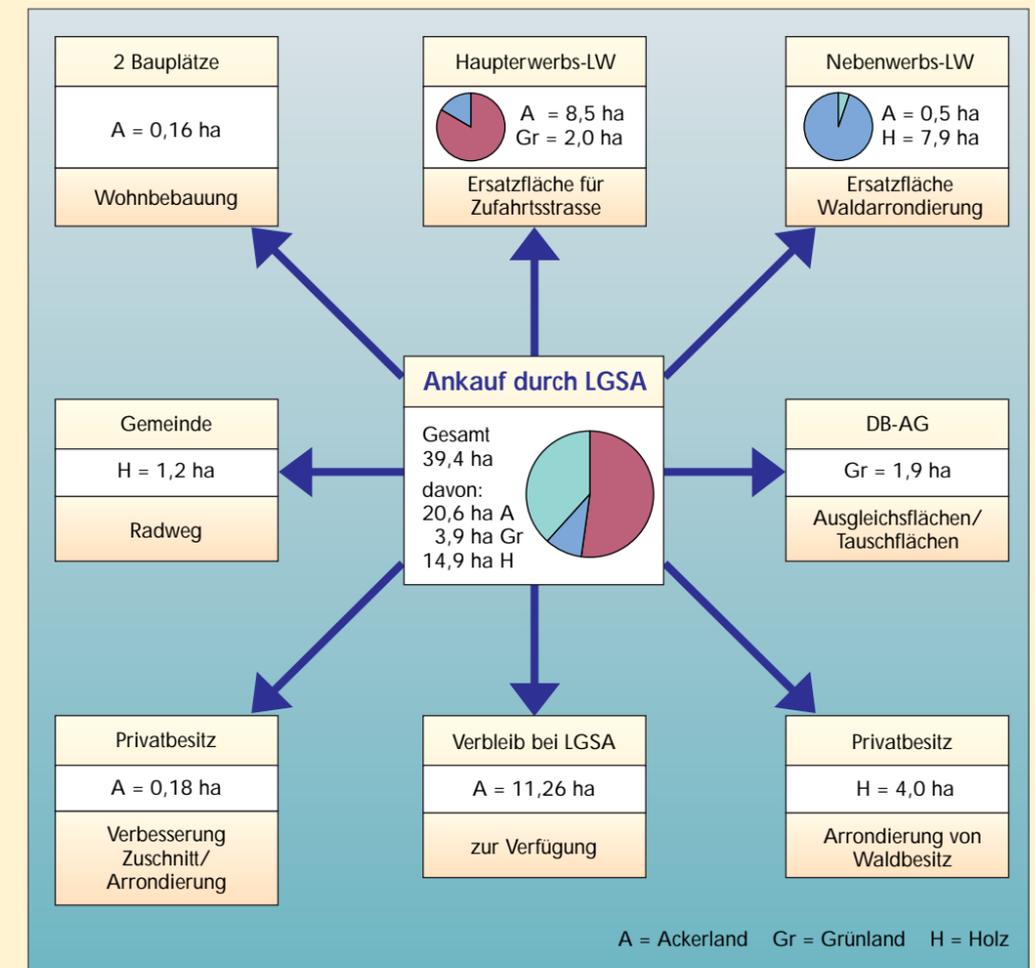
■ Auf Grund der Aktivitäten der Bundeswehr stellt sich für die Gemeinde zudem die Notwendigkeit, Bauland für zuziehende Bedienstete des Truppenübungsplatzes bereitzustellen.

■ Zudem beabsichtigt eine Nachbargemeinde wegen des zunehmenden Fahrzeugverkehrs entlang der Ortsverbindungsstraße, einen Radweg zu bauen.

Flächennutzungskonflikte

Die Investitionen der Bundeswehr verlangten einen kurzfristigen Bau der Zufahrtsstraße für den Truppenübungsplatz, was erhebliche Probleme bei der zeitnahen konkreten Ausweisung von Ausgleichsflächen mit sich brachte.

Zwei Landwirte forderten Ersatzflächen für ihren von der Zufahrtsstraße betroffenen Grund und Boden, weil sie in größerem Umfang auch von Ausgleichsmaßnahmen betroffen waren.



Beitrag der Landgesellschaft zur Konfliktlösung

Die Landgesellschaft konnte in der Gemeinde schon frühzeitig die Flächen eines rückübertragenen landwirtschaftlichen Betriebes anwerben. Dessen Eigentümer hatte die Hofstelle schon verwertet und schloss eine Wiedereinrichtung aus. Zu dem Hof mit einer Gesamtfläche von 39 Hektar gehörten 24,5 Hektar landwirtschaftliche Flächen, darunter 20,6 Hektar Ackerland, 3,9 Hektar Grünland und 14,5 Hektar Wald. Mit der Bereitstellung geeigneter Flächen aus dem Hofankauf konnte die Landgesellschaft

- zur zügigen Lösung der Probleme bei der Realisierung der Ausgleichsflächen

für den Straßenbau der Bundeswehr beitragen;

- den hauptbetroffenen Landwirten Ersatzflächen zur Verfügung stellen und damit die gerade erst begonnene Betriebsentwicklung sichern;
- der Nachbargemeinde zur Realisierung des Radweges verhelfen.

Zur Deckung des Bedarfs an Bauland werden aus dem Flächenbestand der Landgesellschaft derzeit zwei Bauplätze zur Abrundung der Ortslage herausgemessen. Der Wald wurde fast ausschließlich an Waldbesitzer zur Arrondierung ihrer Holzflächen verkauft. Durch sonstige Verkäufe konnten Wohnberei-

che abgerundet und Grundstücksschnitte verbessert werden.

Fazit

Die vorausschauende Bodenbevorratung und das Flächenmanagement der Landgesellschaft war der Schlüssel zur pragmatischen Lösung der Probleme. Unter Mitwirkung der Landgesellschaft konnte in der Gemeinde rasch Fläche verfügbar gemacht werden. Die neuen Landnutzer erhielten schnell Zugriff auf die Grundstücke. Die Lasten des Flächenentzugs wurden auf die bisherigen Landeigentümer und -nutzer angemessen und wirtschaftlich vertretbar verteilt.



Erfolgreiche Landentwicklung in den Gemeinden Handewitt und Harrieslee, Kreis Schleswig-Flensburg

Die Gemeinde Handewitt, zu der die Ortsteile Ellund, Timmersiek, Gotttrupel, Hüllerup und Haurup gehören, liegt rund 10 km westlich von Flensburg und rund 6 km von der dänischen Grenze entfernt. Der Amtsbereich mit ca. 6.000 Einwohnern hat eine Gesamtfläche von etwa 6.500 Hektar, wovon derzeit rund 4.580 Hektar landwirtschaftlich genutzt werden.

Umfänglicher Flächenbedarf für Gemeindeentwicklung und Naturschutz

Für die Gewerbeansiedlung und Gemeindeentwicklung werden davon ca. 203 Hektar benötigt, des weiteren sind etwa 475 Hektar für die Stiftung Naturschutz vorgesehen. Für die Landgesellschaft stellte sich damit die Aufgabe, mittelfristig rund 678

Hektar zu mobilisieren, was etwa 15 Prozent der landwirtschaftlichen Fläche der Gemeinde Handewitt entspricht. Dies machte Verhandlungen mit über 50 Landwirten und Privatpersonen sowie dem Bundesvermögensamt Flensburg erforderlich.

Vernetzter Einsatz der Instrumente des Flächenmanagements und der Bodenordnung

- Durch Freiwilligen Landtausch wurde es möglich, einen im Gewerbegebiet ge-

Stand der Verwertung der zur Verfügung stehenden Flächen

■ Gewerbeansiedlung

Die Gebietskörperschaften Flensburg und Handewitt gründeten 1994 den Zweckverband „Wirtschaftsentwicklungsgemeinschaft“ (WEG). Seitens der WEG wurden rund 20 Hektar Gewerbefläche erschlossen und veräußert. Die Erschließung wurde mit Mitteln aus dem Regionalprogramm gefördert.

Im Zeitraum von 1995 bis 1999 wurden 21 Betriebe neu angesiedelt. Derzeit stehen noch etwa 18 Hektar erschlossene Gewerbefläche zur Verfügung, über die aber Verkaufsverhandlungen laufen.

■ Wohnbebauung, gemeindliche Maßnahmen

Von den für die Gemeinde bzw. im eigenen Risiko bisher erworbenen 50 Hektar sollen durch die Landgesellschaft kurzfristig 22,5 Hektar überplant, erschlossen und verkauft werden.

■ Standortübungsplatz Harrieslee

Im Sommer 1998 konnte die Landgesellschaft den auf Gemeindegebiet Handewitt, östlich der BAB 7 gelegenen ehemaligen Truppenübungsplatz in Gesamtgröße von 471 Hektar erwerben. Dadurch konnte ein wichtiger Beitrag zur Sicherung und zum Ausbau des Gewerbeortes sowie für den Naturschutz geleistet werden.

- Für die durch Auflagen der EU nötige Erweiterung des „Flugplatz Schäferhaus“ wurden 30 Hektar an die Stadt Flensburg

veräußert. Dies sicherte den Verbleib und die Weiterentwicklung eines expandierenden und weltweit agierenden Unternehmens der Telekommunikation, das auf den Flugplatz angewiesen ist.

■ Eine seit langem bestehende Teststrecke für Kettenfahrzeuge mit den dazugehörigen Umringflächen in einer Gesamtgröße von 41 Hektar wurde ebenfalls an die Stadt Flensburg verkauft. Um den Erhalt von ca. 600 Arbeitsplätzen in einer Firma zu sichern, die insbesondere Kettenfahrzeuge instand setzt, ist der Fortbestand der Teststrecke unbedingt erforderlich.

■ Die Stiftung Naturschutz hat eine Fläche von ca. 400 Hektar als Wasserschongebiet und zur Anlegung einer der größten halboffenen Weidelandschaften Mitteleuropas erworben. Ein Arbeitskreis der Gemeinden, der Stadt Flensburg und der Stiftung Naturschutz wird gemeinsam die weitere Entwicklung des gesamten Areals hinsichtlich seiner Naherholungsfunktion beraten und umsetzen.

Fazit

Der Erfolg der von der Landgesellschaft umgesetzten Landentwicklungsmaßnahmen beruht auf Vorort-Kenntnissen, langjähriger partnerschaftlicher Zusammenarbeit mit den Gemeindeverwaltungen und Landwirten sowie dem vernetzten Einsatz der Instrumente des Flächenmanagements, wie Flächenerwerb auf eigenes Risiko, Bodenbevorratung, Freiwilligen Landtausch als auch der fachkundigen Betreuung einzelbetrieblicher Entwicklungsvorhaben landwirtschaftlicher Betriebe.



Interkommunales Industrie- und Gewerbegebiet Oberderdingen

Im Regionalplan Mittlerer Oberrhein wurde die Gemeinde Oberderdingen als Industriestandort zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben ausgewiesen. Hier sollen im strukturschwachen Gebiet zwischen Kraichtal und Stromberg Arbeitsplätze geschaffen werden. Da die Gemeinde Planung, Grunderwerb, Erschließung, Vorfinanzierung und Vermarktung eines großen Gewerbegebietes nicht allein tragen wollte, kam sie mit den Nachbargemeinden Sulzfeld, Kürnbach und Zaisen-

hausen überein, ein interkommunales Gewerbe- und Industriegebiet zu schaffen. Dazu konnten Mittel der regionalen Wirtschaftsförderung gewonnen werden.

Standortsuche

Bei der Standortsuche kristallisierten sich Flächen auf der Gemarkung Flehingen als günstig heraus. Sie liegen am südwestlichen Ortsrand zwischen der Stadtbahnlinie nach Karlsruhe, der Bundes-

straße 293 und der Landesstraße 554 und sind damit verkehrlich gut an den Raum Karlsruhe/Pforzheim angebunden.

1994 erarbeitete ein Ingenieurbüro einen städtebaulichen Rahmenplan für ein ca. 40 Hektar umfassendes Gebiet. Mit erfasst waren die geplante Stadtbahnhaltestelle, ein Industrieleisanschluss und eine Südwestumgehung von Flehingen. Das Gebiet sollte in Abschnitten realisiert werden. Um den dringenden Bedarf zu

decken, erschloss die Gemeinde vorab ein etwa 6 Hektar großes Gebiet am Haltepunkt der Stadtbahn. Es folgte die rechtliche Vorbereitung zum Bau der Ortsentlastungsstraße, die nach dem Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz (GVFG) finanziert wurde und als Teil der Haupterschließungsstraße für das Industrie- und Gewerbegebiet dient. Die ersten beiden Bauabschnitte sind fertiggestellt, weitere sind im Bau.

Bereitstellung von Ersatzland aus dem Bodenfond

Mitte 1997 bot die Landsiedlung der Gemeinde Oberderdingen ihre Dienste bei der gezielten Aufbereitung von Bauland für das Industrie- und Gewerbegebiet an. Bei den Erhebungen der Grundstückseigentümer für das geplante Gebiet wurde festgestellt, dass es für die Weiterführung einiger landwirtschaftlicher Haupterwerbsbetriebe schwierig wird, wenn sie Flächen ersatzlos veräußern. Da die Gemeinde selbst kaum verfügbares eigenes Ersatzland besaß, konnte die Landsiedlung für die von der Existenz bedrohten Landwirte ca. 10 Hektar Ersatzflächen aus ihrem Bodenfond anbieten.



Städtebaulicher Rahmenplan - Gewerbegebiet Oberderdingen

Landsiedlung als innovativer Dienstleister, Projektmanager und Partner

Als Vorgehensweise wurde abgesprochen, dass sich die Landsiedlung mit dem Wert ihrer Grundstücke an einer zu gründenden Wirtschaftsförderungsgesellschaft beteiligt. Im Gegenzug überträgt die Wirtschaftsförderungsgesellschaft der Landsiedlung die Erschließung des Industriegebietes und das gesamte mit der Aufbereitung zusammenhängende Projektmanagement. Die Grundstücke verbleiben im Eigentum der Landsiedlung und werden von ihr auf Weisung der Wirtschaftsförderungsgesellschaft direkt

an die Ersatzlandbegünstigten abgegeben.

Die gemeinsame Erschließung des Industrie- und Gewerbegebietes von Kommunen und privaten Rechtsträgern zugleich, war nur in einer neuen Rechtsform möglich. Es galt die richtige Gesellschaftsform zu finden, steuerliche Schwierigkeiten auszuräumen, Genehmigungen und Beschlüsse einzuholen, Stimmrechte und Haftungsrisiken zu klären. Das Ergebnis führte zu der neuartigen Rechtsform einer „WFI Wirtschaftsförderungsgesellschaft Industriegebiet Oberderdingen, Sulzfeld, Kürnbach, Zaisenhausen GmbH & Co. KG“, bestehend aus einer Verwaltungs-GmbH und einer atypischen Stillen

Gesellschaft. Neben den genannten Gemeinden gehören zu den Gesellschaftern die Sparkasse Bruchsal-Bretten und die Landsiedlung.

Ergebnis

Als Organ der staatlichen Agrar- und Strukturpolitik und gemeinnütziges Siedlungsunternehmen des Landes unterstützt die Landsiedlung mit Grundstücken und Know-how-Maßnahmen die Entwicklung des ländlichen Raumes im strukturschwachen Bereich. Sie beteiligte sich in Oberderdingen am innovativen Weg einer Wirtschaftsförderungsgesellschaft als Partner von Kommunen.



aktiv für Land und Leute

Niedersächsische Landgesellschaft mbH

Erprobungs- und Entwicklungsvorhaben „Hasetal“

Zwischen dem Landkreis Emsland und der Landgesellschaft wurde im Dezember 1993 ein Geschäftsbesorgungsvertrag für Flächenankäufe im Landschaftsteil „Hasetal“ geschlossen. Die NLG erhielt den Auftrag, Flächen anzukaufen, die unmittelbar oder mittelbar der Verwirklichung der vom Landkreis Emsland verfolgten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Hasetal dienen.

Ergebnis der Voruntersuchung

Schon in den Jahren 1981 und 1986 wurde der Versuch unternommen, das Hasetal als Landschaftsschutzgebiet auszuweisen. Erst 1991 konnte eine vom Bundesamt für Naturschutz finanzierte, von der Europäischen Union und vom Landkreis Emsland durchgeführte Voruntersuchung erfolgen. Sie führte zu dem Ergebnis, dass ein Erprobungs- und Entwicklungsvorhaben (E+E-Vorhaben) das geeignete Mittel sei, die verschiedensten Interessen zu koordinieren. Statt auf „hoheitlichen Naturschutz“ zu setzen, sollte „freiwillige Mitwirkungsbereitschaft“ als oberste Maxime gelten.

Erprobungs- und Entwicklungsvorhaben

Entlang eines etwa 7 Kilometer umfassenden Teilstückes der Hase zwischen Haselünne und Meppen soll ein beispielloses Refugium für die Tier- und Pflanzenwelt entstehen. Ein steter Konsens mit den landwirtschaftlichen Grundeigentümern hat das Vorhaben erheblich erleichtert.

Neben ständigen Kontakten mit den Bundes- und Landesbehörden für den Naturschutz erfolgte für die Dauer dieses E+E-Vorhabens eine ständige Zusammenarbeit des Landkreises Emsland mit

- den betroffenen Städten und Gemeinden im Hasetal;
- der Vereinigung des Emsländischen Landvolkes;
- dem Staatlichen Amt für Wasser und Abfall (STAWA),

Bauarbeiten zum Wiederanschluß des Hasealtarms „Lahre“

jetzt Außenstelle der Bezirksregierung Weser-Ems;

■ den Unterhaltungsverbänden sowie Wasser- und Bodenverbänden;

■ der Landwirtschaftskammer Weser-Ems (zuständiges Forst- und Landwirtschaftsamt);

■ der Niedersächsischen Landgesellschaft, die im Auftrag des Landkreises Emsland die Grunderwerbsverhandlungen durchführt.



Wieder angeschlossener Hasealtarm „Lahre“

Umsetzung

Das E+E-Vorhaben läuft von 1995 bis 2001, einem Zeitraum von insgesamt sieben Jahren. Es ist mit einem Finanzierungsvolumen von rund 19 Mio. DM ausgestattet. Hiervon entfallen auf den Ankauf rund 15 Mio. DM.

■ Bisher wurden durch die NLG mit 118 Kaufverträgen 420 Hektar Fläche mit einem Kaufpreisvolumen von 13,6 Mio. DM angekauft.

■ Für die bisher noch nicht lagerichtig angekauften Flächen laufen entsprechende Kauf- bzw. Tauschverhandlungen.

Das umfangreiche Tauschland, zum großen Teil aus dem Flächenpool der NLG, war für die Durchführung dieses Vorhabens sehr hilfreich. Insbesondere waren Ackerflächen gefragt. Tauschflächen in einer Größenordnung von 12 bis 15 Hektar wurden bis zu einer Entfernung von 10 bis 15 km von der Hofstelle akzeptiert.

Das gesamte E+E-Vorhaben wird wissenschaftlich begleitet. Das Erprobungs- und Entwicklungsvorhaben „Hasetal“ ist in der Bundesrepublik damit das größte in der Umsetzung befindliche Naturschutzprojekt.

Ergebnisse

Schon jetzt, nach Anschluss des Altarmes im Lahrer Bereich, wird die Flussdynamik der Hase geändert. Rund 1,3 km Sommerdeich konnten zurückgebaut werden. Hierdurch ist Platz für ein natürliches Überschwemmungsgebiet geschaffen. Im Jahr 2000 wird ein zweiter Altarm im Bereich Lehrte angeschlossen. Am Ende der Maßnahme wird die Hase um etwa 1,3 km länger sein.

Vorteile für alle Beteiligten

Das Ringen hat sich gelohnt. Es sind Vorteile für alle entstanden:

■ Die Landwirte konnten durch Hochwasser gefährdete Flächen abgeben. Die Betriebe mussten somit nicht mehr alljährlich um ihre Ernte bangen. Sie erhielten hochwasserfreie Flächen im Tausch zurück. Diese können im Regelfall ackerbaulich genutzt werden.

■ Im E+E-Vorhabensgebiet sind neue Weide- und Wiesenflächen entstanden. Diese können von Landwirten zur extensiven Bewirtschaftung zurückgepachtet werden.

■ Der Naturschutz profitiert von dieser Maßnahme. Es können wieder Auenwälder entstehen.

Vorhandene Nadelwälder wurden bzw. sollen durch Laubmischwälder ersetzt werden.

■ Der Hochwasserschutz für die Städte Meppen und Haselünne, für die Ortschaften Dörge, Lahre, Huden, Lehrte und Hamm wird verbessert.

■ Auch der Tourismus wird gefördert. Besucher können auentypische Pflanzen und Tiere in den neuen Lebensräumen entdecken. Es entstehen neue Biotope.

■ Das gesamte Landschaftsbild an der Hase wird durch den veränderten Flusslauf eine enorme Aufwertung erfahren. Die Haseregion erhält ein Stück Natürlichkeit zurück.

Fazit

Man kann schon jetzt von einem Erfolg sprechen. Ein zu Beginn als sehr schwer durchführbar eingeschätztes Verfahren geht dem Ende entgegen. Die enge Zusammenarbeit zwischen den beteiligten Institutionen der Landwirtschaft und der NLG ist beispielhaft. In das Verfahren konnte die NLG ihre Erfahrungen aus verschiedensten Landentwicklungsmaßnahmen einbringen.

Ehemaliger Braunkohlebergbau

Das nördliche UG ist durch den jahrzehntelangen ausgedehnten Braunkohlebergbau geprägt. Für die Landwirtschaft wirkten sich insbesondere der Flächenentzug und Ertragsverluste in Folge der Grundwasserabsenkung im Umfeld der Tagebaue nachhaltig aus. Mit Auslaufen des Bergbaus und Flutung der Restlöcher entsteht ein Seenverbund (Lausitzer Seenplatte), Funktionen der Region und Flächenbewirtschaftungen werden neu auszurichten sein.

Flächennutzungsansprüche durch Schutzgebiete

Das UG ist stark geprägt durch ausgedehnte Schutzgebiete wie Biosphärenreservate, Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Trinkwasserschutzzonen, FFH-Gebiete und militärische Sperrgebiete. Demzufolge bestehen Flächennutzungsansprüche verschiedenster Art an die Landwirtschaft, die regional sehr unterschiedlich ausfallen.

Land- und forstwirtschaftliche Nutzung

Landwirtschaftsfläche bildet mit knapp 50 Prozent die Hauptflächennutzung und ist im Lößhügelland (Lausitzer Gefilde) konzentriert. Die Bewaldung der Region dehnt sich vorrangig im nördlichen Teil sowie im Oberlausitzer Bergland aus.

Planungsgrundlagen und Methodik

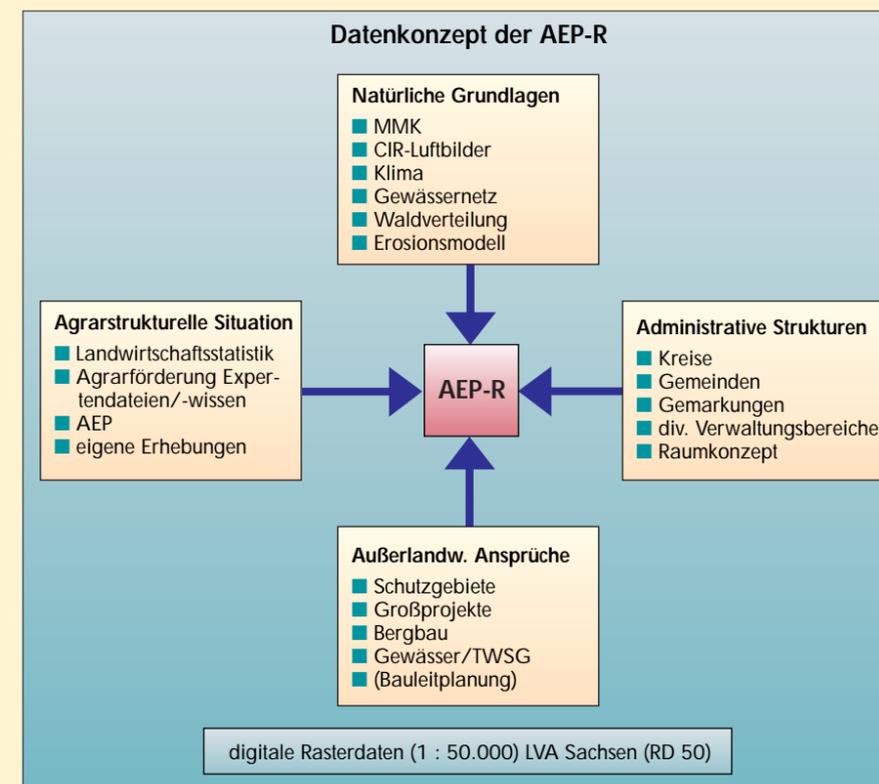
Die AEP-R ist als moderne, erweiter- und aktualisierbare digitale Planung aufgebaut. Aus dem Datenkonzept in der Abbildung wird die Grobstruktur deutlich. Durch Modellierung und Bewertung mit Hilfe eines Geoinformationssystems (GIS) wird eine dynamische Planung insbesondere auch für Fortschreibungen möglich.

Als Bezugseinheiten für Kartierungen stehen drei Ebenen zur Verfügung:

- Administrative Elemente (Kreise, Gemeinden, Amtsbereiche, Gemarkungen);
- Flächenelemente (Biotoptypen, Bodeneinheiten, Agrarlandschaften ...);
- und Objekte (Orte, Stallanlagen ...).

Agrarstruktur

Entsprechend der ganz unterschiedlichen naturräumlichen Bedingungen hat sich eine in räumlicher Verteilung, Betriebsfor-



men, Betriebsgröße und Bewirtschaftungsintensität vielfältige Landwirtschaft etabliert. Zwischen nördlichem und südlichem UG bestehen gravierende Unterschiede in Art und Umfang der Flächennutzung. Insgesamt wirtschaften rund 1.500 Betriebe (einschließlich gewerblicher Viehhaltungsbetriebe) mit ca. 5.000 Arbeitskräften in der landwirtschaftlichen Primärproduktion.

Vorherrschend sind Marktfrucht- und Futterbaubetriebe. Mit Zunahme der natürlichen Gunst für die Landwirtschaft erhöht sich die Vielfalt der Betriebe. Gartenbau und Teichwirtschaft bilden regional bedeutsame Wirtschaftsfaktoren mit Entwicklungspotential (rund 5.000 Hektar Teichnutzfläche, Karpenteichwirtschaft in 54 Betrieben, 200 Gartenbaubetriebe).

Die Eigentumsverhältnisse werden durch 94 Prozent Pachtflächenanteil bei 11 Prozent Flächentausch charakterisiert.

Strukturelle Defizite bestehen insbesondere im niedrigen Viehbesatz von nur 59 Großvieheinheiten je 100 Hektar landwirtschaftlicher Fläche, mit erheblichen regionalen Unterschieden. Knapp 80 Prozent der Tiere stehen in rund 200 größeren Stallanlagen mit mehr als 100 Vieheinheiten (VE), die kartiert wurden, um Flächenbedarf, Konflikt- und Entwicklungspotentiale regional differenziert ableiten zu können.

Die Sicherung und Entwicklung dieser Standorte bildet eine wesentliche Voraussetzung zur Stabilisierung der Landwirtschaft in dieser wirtschaftlich strukturschwachen Region.

Ergebnisse

Zu natürlichen Standortbedingungen (Boden, Klima, Wasser), Flächennutzungen, Betriebsstrukturen und Entwicklungspotentialen sind Themen (thematische Karten) angelegt. Für die 16 Agrarlandschaften im UG wurden Leitziele der Land-, Teich- und Forstwirtschaft erarbeitet. Handlungsempfehlungen erstrecken sich z. B. auf

- Grundzüge zur Sicherung des Flächenpotentials für die Landwirtschaft;
- regional differenzierte Schwerpunkte zur Sicherung und Entwicklung der Tierhaltung;
- Ausdehnung des ökologischen Landbaus, des Gemüsebaues sowie der Teichnutzfläche;
- Entwicklung des ländlichen Tourismus;
- Marktstrukturverbesserung;
- Landschaftspflege und Gewässerschutz;
- Darstellung der landwirtschaftlichen Belange im Regionalplan.



Agrarstrukturelle Entwicklungsplanung - Regional

Das Sächsische Staatsministerium für Umwelt und Landwirtschaft beauftragte die SLS mit einer Agrarstrukturellen Entwicklungsplanung - Regional (AEP-R) zur Festigung der Position der Landwirtschaft bei der Fortschreibung des Landesentwicklungs- und der Regionalpläne. Die Planung lief über ein Jahr und ist als informelle, gutachterliche Fachplanung der Landwirtschaft auf Regionalplanungsebene ausgelegt.

Ziele der AEP-R

Mit der AEP-R wurden folgende grundlegenden Ziele angestrebt:

■ Räumlich differenzierte Analyse der natürlichen Standortvoraussetzungen für die Landwirtschaft, der Flächennutzung und der Betriebsstruktur der Landwirtschaft;

■ Entwicklung thematischer Strukturkarten für qualifizierte Planungen, insbesondere zur Begründung von Vorrang-/Vorbereichsflächen Landwirtschaft, Sicherung der Tierproduktionsstandorte und zum Ableiten von Entwicklungspotentialen;

■ Schlussfolgerung für die Entwicklung der Landwirtschaft und Handlungsempfehlungen für staatliches Handeln des Ministeriums.

Planungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet (UG) erstreckt sich über rund 450.000 Hektar der Kreise Bautzen, Görlitz, Hoyerswerda, Löbau-Zittau und Niederschlesien-Oberlausitz im östlichen Teil Sachsens. Das UG umfaßt 176 Gemeinden mit etwa 720.000 Einwohnern. Die Bevölkerungsdichte ist

mit 159 Einwohnern je Quadratkilometer unterdurchschnittlich. In den letzten 10 Jahren hat die Bevölkerung um knapp 6 Prozent abgenommen, dieser Trend hält an.

Naturräumliche Unterteilung

Naturräumlich wird das UG von Nord nach Süd in die Landschaftsregionen Tiefland, Hügelland und Bergland unterteilt:

- Im Norden finden sich überwiegend sandgeprägte D-Standorte mit Grundwasserregime,
- im Hügelland sickerwassergeprägte und stauwassergefährdete Lößböden,
- im Granit- und Sandsteingebirge ein Mosaik aus Berglehmstandorten an den Hängen bis Lö-Standorten in den Tälern.



Flächenbeschaffung für Infrastrukturprojekte unter besonderer Berücksichtigung der Agrarstruktur

Die meisten Maßnahmen zur Gestaltung des ländlichen Raums, insbesondere die Entwicklung der Kommunen, der Infrastruktur und des Verkehrswegenetzes, sind mit einem zunehmendem Entzug landwirtschaftlicher Nutzfläche verbunden.

Grundanliegen der Landesgesellschaft ist es, den Flächenentzug für die landwirtschaftlichen Unternehmen betriebswirtschaftlich verträglich zu gestalten und für die Träger von Investitionsmaßnahmen planungs- und zeitgerecht Flächen zur Verfügung zu stellen. Dennoch sind Konflikte zwischen landwirtschaftlicher Nutzung und öffentlichem Bedarf nicht gänzlich auszuschließen, sie sind in einigen Räumen geradezu vorprogrammiert.

Flächenbeschaffung für die „Südharzautobahn“

In einigen Gebieten Thüringens ist im Zusammenhang mit dem Verkehrswegebau die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzfläche für Bau- und Abbaumaßnahmen aber auch für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die landwirtschaftlichen Betriebe in erheblichem Umfang spürbar. Es ist daher von besonderer Bedeutung, dass die Landesgesellschaft in das Management bzw. in den Grunderwerb für Baumaßnahmen einbezogen wird. So ist die Landesgesellschaft im Grunderwerb für die Autobahnbaugesellschaft DEGES entlang der Südharzautobahn A 38 tätig. Sie befasst sich sowohl mit der Flächenbeschaffung für die Baumaßnahmen als auch den Entschädigungsberechnungen und Entschädigungsregelungen.



Anschlussstelle Nordhausen

Vom Flächenentzug betroffener Betrieb - Praxisbeispiel

Am nachfolgenden Beispiel soll deutlich gemacht werden, in welchem Ausmaß insbesondere Betriebe mit relativ geringer Flächenausstattung in einem vom Autobahnneubau betroffenen Gebiet vom Flächenentzug betroffen sein können. Dabei handelt es sich um einen Wiedereinrichter im Landkreis Nordhausen, der einen Ackerbaubetrieb mit Mutterkuhhaltung betreibt, mit einer landwirtschaftlichen Nutzfläche von 200 Hektar, davon 24 Hektar Eigentumsfläche, bei einem Viehbestand von 20 Kühen mit Nachzucht.

Nach den Unterlagen der Trassenplanung und dem Flächenentzug laut Landschaftspflegerischem Begleitplan sollten dem Betrieb 14,5 Hektar Fläche, das entspricht 7,25 Prozent der Betriebsfläche, entzogen werden. Durch Einspruch des Betriebes, mit betriebswirtschaftlicher Begründung der Einwände, wurde diese Fläche im Planfeststellungsverfahren auf 9,25 Hektar eingeschränkt, was aber immer noch 4,62 Prozent der Betriebsfläche ausmacht.

Dies war möglich, da 5,25 Hektar aus dem landschaftspflegerischen Begleitplan herausgenommen und anderenorts die Ausgleichsmaßnahmen realisiert wurden.

Betriebswirtschaftliche Auswirkungen

Entscheidende Grundlage für die Einwände war eine eindeutige betriebswirtschaftliche Betrachtung mit Darstellung der Betroffenheit und Auswirkungen.

Die Ergebnisse der Berechnungen haben gezeigt, dass sich die Eigenkapitalbildung um 16.335 DM auf 6.541 DM pro Jahr bzw. um 60 Prozent reduziert hätte, wenn der Entzug in vollem Umfang wirksam geworden wäre. Damit ist die ohnehin sehr niedrige Kapitaldienstgrenze weitgehend ausgeschöpft. Die Fremdkapitalbelastung belief sich ohne Flächenentzug auf 946 DM je Hektar und hätte nach dem

geplanten Flächenentzug rund 1.000 DM je Hektar betragen.

Ersatzflächen aus dem Flächenbestand der Landesgesellschaft bereitgestellt

Der Landwirt wandte sich an die Thüringer Landesgesellschaft mit der Bitte, ihn bei der zukünftigen Gestaltung seines Betriebes bzw. bei einem entsprechenden Flächenausgleich zu unterstützen. Nach umfangreichen Prüfungen und Konsultationen mit dem Thüringer Bauernverband wurden dem Betrieb aus dem Bestand der Thüringer Landesgesellschaft 26 Hektar landwirtschaftlicher Nutzfläche im Bewirtschaftungsgebiet zur Verfügung gestellt. Davon konnte er 10 Hektar ankaufen, 16 Hektar wurden ihm verpachtet. Es handelt sich bei dieser Fläche um unverpachtete Fläche. Dadurch konnte der Flächenentzug des Betriebes ersetzt und sogar eine geringfügige Aufstockung erreicht werden. Die Fremdkapitalbelastung senkte sich auf 872 DM je Hektar.

Fazit

Wenn auch dieser Flächenentzug grundsätzlich der landwirtschaftlichen Nutzung entgeht und ein anderer Betrieb als derzeitiger Bewirtschafter die Fläche verliert, konnte durch das Handeln der Landesgesellschaft einem stark betroffenen landwirtschaftlichen Unternehmen geholfen und Konflikte beim Flächenentzug gelöst werden. Ohne andere Entwicklungsprobleme des landwirtschaftlichen Unternehmens zu vernachlässigen, kann an diesem Beispiel festgestellt werden, dass die Landesgesellschaft als Mittler zwischen öffentlichen und agrarstrukturellen bzw. betrieblichen Interessen erfolgreich wirksam geworden ist.

Dieses und ähnliche Beispiele sprechen dafür, den Grunderwerb bzw. das Flächenmanagement im ländlichen Raum Unternehmen zu übertragen, die mit der Lösung von Entwicklungsproblemen im ländlichen Raum sowohl den öffentlichen Interessen als auch den Anforderungen der Wettbewerbsfähigkeit landwirtschaftlicher Betriebe gerecht werden.

Dem Bundesverband der gemeinnützigen Landesgesellschaften gehören an



BLS Bayerische Landessiedlung GmbH

Widenmayerstraße 3
80538 München
Tel.: (089) 2387-0
Fax: (089) 2387-99



Landesgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH

Große Diesdorfer Straße 56-57
39110 Magdeburg
Tel.: (0391) 7361-6
Fax: (0391) 7361-777
E-Mail: Info@LGSA.de
http://www.LGSA.de



Niedersächsische Landesgesellschaft mbH

- zugelassen in Bremen und Hamburg -
Arndtstraße 19
30167 Hannover
Tel.: (0511) 1211-0
Fax: (0511) 1211-214
E-Mail: info@nlg.de
http://www.nlg.de



HLG Hessische Landesgesellschaft mbH

Wilhelmshöher Allee 157-159
34121 Kassel
Tel.: (0561) 3085-0
Fax: (0561) 3085-153
E-Mail: info@hlg.org
http://www.hlg.org



LANDEGESELLSCHAFT SCHLESWIG-HOLSTEIN

Fabrikstraße 7
24103 Kiel
Tel.: (0431) 9796-02
Fax: (0431) 9796-999
E-Mail: info@lgsh.de
http://www.lgsh.de



SLS Sächsische Landsiedlung GmbH

Schützestraße 1
01662 Meißen
Tel.: (03521) 4690-0
Fax: (03521) 4690-13
E-Mail: sls@sls-net.de
http://www.sls-net.de



Landesgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH

Lindenallee 2 a
19067 Leezen
Tel.: (03866) 404-0
Fax: (03866) 404-490
E-Mail: landgesellschaft@lgm.de
http://www.lgm.de



Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH

Weimarstraße 25
70176 Stuttgart
Tel.: (0711) 6677-0
Fax: (0711) 6153 733
E-Mail: info@landsiedlung.de
http://www.landsiedlung.de



Thüringer Landesgesellschaft mbH

Weimarische Straße 29 b
99099 Erfurt
Tel.: (0361) 4413-0
Fax: (0361) 4413-299
E-Mail: THLG_ERFURT@t-online.de



BLG Bundesverband der gemeinnützigen Landesgesellschaften

Meckenheimer Allee 128, D-53115 Bonn
Tel.: (0228) 633314, Fax: (0228) 631734
E-Mail: blg-bonn@t-online.de, http://www.blg-bonn.de

Die gemeinnützigen Landgesellschaften im BLG

... mit ihren Zentralen,
Niederlassungen, Zweig-
und Außenstellen

