

Innovatives Flächenmanagement – Instrumente der Landgesellschaften zur Lösung von Landnutzungskonflikten

* Alexander Schmidtke, Dietrich von Hobe

Die Inanspruchnahme von Flächen für Infrastruktur, Wohnungsbau, Gewerbe, Erholungs- und Freizeiteinrichtungen, den Naturschutz sowie für den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft gehen nahezu ausschließlich zu Lasten landwirtschaftlich genutzter Böden. Besonders in der Nähe von Siedlungsräumen addieren sich Flächenansprüche und führen häufig zu Landnutzungskonflikten, die sowohl die Umsetzung von Investitionsprojekten als auch die Entwicklung der betroffenen landwirtschaftlichen Unternehmen beeinträchtigen. Die gemeinnützigen Landgesellschaften wirken mit hoher fachlicher Kompetenz im Grundstückswesen und detaillierten Kenntnissen vor Ort u. a. als Moderatoren bei der Entschärfung und Lösung derartiger Landnutzungskonflikte. Dazu wurde ein vorausschauendes und integriertes Flächenmanagement mit einem umfangreichen Instrumentarium entwickelt. Diese Instrumente stehen in Verbindung mit einer auf Konsens ausgerichteten Moderation wie ein Werkzeugkasten bedarfsgerecht zur Verfügung. Ziel ist ein fairer Interessenausgleich. Ein besonderes Augenmerk wird dabei auf die Berücksichtigung agrarstruktureller Belange gelegt. Dies gilt gerade auch beim Kompensationsflächenmanagement.



* Zu den Autoren:

Dietrich von Hobe (45)
Dipl.-Ing. agr.; Geschäftsführer
der Landgesellschaft Schleswig-
Holstein mbH, Kiel



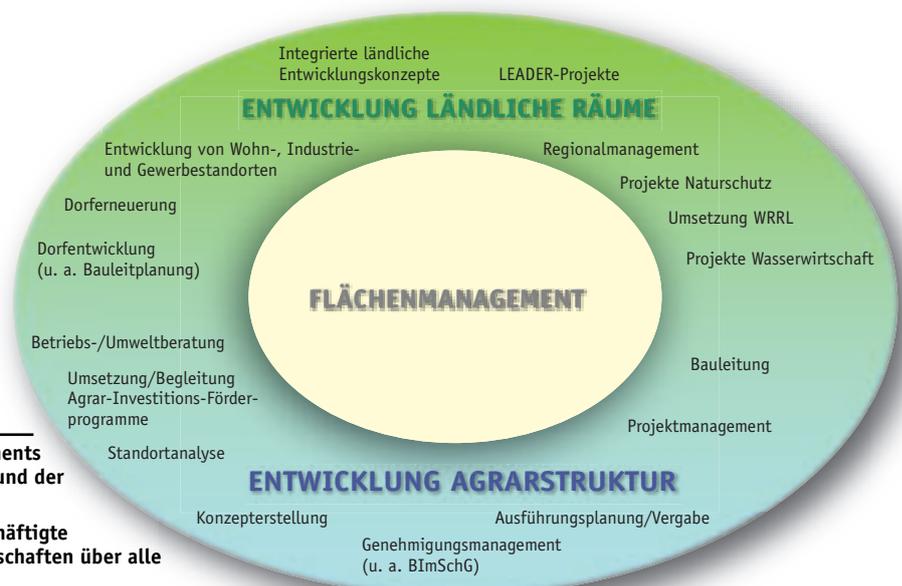
Alexander Schmidtke (46)
Dr.; Dipl.-Ing. agr.
Geschäftsführer der Thüringer
Landgesellschaft mbH, Erfurt

Flächenmanagement - zentrale Aufgabe gemein- nütziger Landgesellschaften

Das Flächenmanagement der gemeinnützigen Landgesellschaften umfasst eine Vielzahl aufeinander aufbauender bzw. miteinander verbundener Handlungsansätze mit dem Ziel, Flächen bezüglich Lage, Größe, Qualität bedarfsgerecht verfügbar zu machen. Dabei ist ein fairer Interessenausgleich zwischen den Zielen der Vorhabensträger, einer nachhaltigen Agrarstruktur und Landentwicklung sowie des Natur- und Umweltschutzes anzustreben.

Schaubild 1: Zentrale Funktion des Flächenmanagements für eine nachhaltige Entwicklung der Agrarstruktur und der ländlichen Räume

Rund 925 hoch qualifizierte und spezialisierte Beschäftigte verschiedenster Berufsbilder sind in den Landgesellschaften über alle Tätigkeitsbereiche hinweg tätig.



Flächenmanagement ist somit immer ein Prozess, in dem zum einen die verschiedenen Instrumente zum Einsatz kommen. Zum anderen erfüllt das Flächenmanagement eine zentrale Funktion als häufig notwendige Grundlage oder Voraussetzung für konkrete Entwicklungsschritte und Projekte in den ländlichen Räumen sowie für die Agrarstruktur. Schaubild 1 verdeutlicht diese Zusammenhänge. Selbstverständlich gibt es eine Vielzahl von Wechselwirkungen zwischen den im Schaubild angesprochenen Themenfeldern.

Flächenmanagement als Prozess der Konsensfindung

Für die Landgesellschaften bedeutet Flächenmanagement nicht nur die Anwendung der verschiedenen Methoden zum bedarfsgerechten Umgang mit Flächen. Vielmehr ist es bei der Vermeidung oder bei der Auflösung von Landnutzungskonflikten erforderlich, zwischen den Beteiligten Konsens herzustellen. Dieses geschieht vor dem Hintergrund sich im Zeitablauf verändernder gesamtgesellschaftlicher An-

forderungen und der je nach Ausgangssituation unterschiedlichen Handlungsrahmen und -spielräume der einzelnen Akteure. Dabei sind je nach Betroffenheit die verschiedensten Kriterien zu beachten.

Schaubild 2 gibt Beispiele für die Vielfältigkeit derartiger Kriterien und die verschiedenen Sichtweisen bezüglich der Ansprüche an Flächen. Aus Sicht eines Investors oder eines Vorhabenträgers sind Aspekte, wie z. B. der Zeitpunkt der Flächenverfügbarkeit oder der Kaufpreis, wichtiger als aus Sicht eines von Flächenentzügen betroffenen landwirtschaftlichen Unternehmens. Mit wiederum anderem Blickwinkel werden Investitionsvorhaben und die Inanspruchnahme von Flächen aus ökologischer Sicht gesehen.

■ Aus Sicht der einzelnen Interessenlagen haben jeweils deren Kriterien in der Ausgangssituation natürlich absolute Relevanz und es gibt nur eine geringe Toleranz, andere Kriterien zu berücksichtigen. Die Ausgangslage, die Schaubild 3 schematisch darstellt, finden die Landgesellschaften häufig am Anfang eines Prozesses für ein Flächenmanagement vor. Am Beispiel von Infrastrukturprojekten kann dieses gut erläutert werden.

■ Der Vorhabenträger will unter Einhaltung häufig ehrgeiziger Zeitpläne möglichst kostengünstig das Verkehrsprojekt umsetzen. Die dafür aus seiner Sicht wichtigen Aspekte und Kriterien stehen zu 100 Prozent im Mittelpunkt seines Agierens.

■ Die Landwirtschaft, die in aller Regel sowohl von der eigentlichen Infrastrukturmaßnahme als auch dem Bedarf an Aus-

gleichs- und Ersatzmaßnahmen betroffen ist, sieht die wirtschaftlichen Nachteile für die betroffenen Unternehmen bis hin zur Existenzgefährdung.

■ Aus Sicht des Umwelt- und Naturschutzes wird auf einen möglichst weitgehenden Ausgleich für die unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft gedrängt. Die hierfür notwendigen Flächenentzüge kollidieren mit den Vorstellungen und Zwängen der Landwirtschaft. Zum Vorhabenträger entsteht ein Spannungsverhältnis bezüglich Art, Umfang und Kosten der Kompensation.

Die drei Akteure liegen mit ihren Positionen, wie im Schaubild 3 anhand der Kreuze in den Ecken dargestellt, weit auseinander.

■ Gesamtgesellschaftlich – dieses zeigt das Segment des Schaubildes links unten – werden Landnutzungskonflikte ebenso erkannt wie bei den einzelnen Akteuren, aber in ihrer Bedeutung und Konsequenz nicht derart schwerwiegend bewertet, wie es bei den jeweils einzelnen Interessengruppen i. d. R. der Fall ist.

■ Schaubild 4 stellt schematisch das Ziel der Arbeit der Landgesellschaften dar, über den Prozess der Konsensfindung die unterschiedlichen Interessenlagen der Beteiligten bzw. Betroffenen so weit anzunähern, dass das Instrumentarium des Flächenmanagements erfolgreich zur Anwendung kommen kann und Landnutzungskonflikte gelöst werden können.

Der Prozess der Konsensfindung ist für ein intelligentes Flächenmanagement Voraussetzung und wird von den Mitarbeitern der Landgesellschaften wie selbstverständlich auf hohem professionellem Niveau gelebt. Grundlagen sind dabei Transparenz und Vertrauen. Das für Grundstücksgeschäfte notwendige Vertrauen muss hart erarbeitet und gepflegt werden. Mitarbeiter - möglichst aus den Regionen und mit langjährigen Erfahrungen und Kenntnissen sowohl zum regionalen Grundstücksmarkt als auch zur Region und in den dort lebenden Menschen selber – sind das Rückgrat für ein erfolgreiches Flächenmanagement. Eine entsprechende fachliche Qualifikation wird sowieso vorausgesetzt.

fen die Landgesellschaften auf verschiedene Instrumente und Methoden zurück.

Sie sind in den farblich unterlegten Kästchen jeweils steckbriefartig beschrieben.

Finanzierung des Flächenmanagements – projekt- und zielorientiert

Grundlagen

■ Bedingt durch die verstärkte Nachfrage nach Flächen für die Nahrungsmittelproduktion, Energieerzeugung, Infrastrukturprojekte und den Naturschutz ist es in den vergangenen Jahrzehnten zu einem sich verstetigendem Anstieg der Kaufpreise für land- und forstwirtschaftliche Flächen gekommen. Diese Entwicklung wird durch ein zunehmendes Interesse ehemals außerlandwirtschaftlicher Investoren verstärkt, die gerade auch in Folge der jüngsten Wirtschaftskrise den Bodenmarkt als neues Anlageobjekt für sich entdeckt haben. Die zunehmende Nachfrage zwingt die Akteure am Flächenmarkt in vielen Fällen schnell zu handeln, denn „eine Fläche ist nur einmal zu teuer“.

■ Damit kommt der Finanzierung von Grund und Boden eine zunehmende Bedeutung zu. Dieses gilt umso mehr, wie der Strukturwandel die landwirtschaftlichen Betriebe zu immer größeren Wachstums-sprüngen zwingt. In vielen Betrieben ist Grund und Boden in der Regel die größte Bilanzposition auf der Aktivseite, die es auch noch langfristig zu finanzieren gilt. Aber auch die sich zunehmend verschlechternde Kassenlage der öffentlichen Hand erfordert Finanzierungswege, die einerseits kostengünstig, andererseits aber auch projekt- und zielorientiert sind.

■ Während ein Landwirtschaftsbetrieb seinen Flächenanfang in der Regel über Eigenkapital und die Unterstützung einer Hausbank finanziert, sind im Wege des Flächenmanagements, das die Interessen unterschiedlicher Parteien berücksichtigt, komplexere Lösungen erforderlich. Da das Ausmaß der benötigten Flächen und die Zeitabläufe zu Maßnahmebeginn oft schwer einschätzbar sind, ist eine exakte Liquiditätsplanung selten möglich. Dieses wird durch die Unwägbarkeiten der öffentlichen Haushalte häufig verstärkt.

Die Landgesellschaften bieten hier den jeweiligen Bedürfnissen und Verhältnissen entsprechende Möglichkeiten an, auf die nachstehend eingegangen wird. Ziel dieser

KRITERIEN	vorhabensgeprägt	landschaftl. geprägt	kompensationsgeprägt
	Zeitpunkt	Umfang Flächenentzug	Kompensationsumfang
	Flächenverfügbarkeit	Bewirtschaftungserschwernisse	naturschutzfachliche Zielerreichung
	Preis	Entschädigungen	regionale Einordnung
	Lage/örtliche Gebundenheit	Beeinflussung Pacht- und Bodenmärkte	zeitliche Einordnung
	Folgekosten	Bewirtschaftungsauflagen	inhaltliche Einordnung
	Verwaltungsaufwand	Agrarstruktur	u. v. m.
	Konfliktpotenzial	Prämienrechte	
	Umsetzung Planungsrecht	u. v. m.	
	Verhältnis Ankaufsumfang/Flächenbedarf		
	Erweiterungsperspektiven		
	u. v. m.		

Schaubild 2: Beispiele für unterschiedliche Kriterien und Interessenlagen bei der Inanspruchnahme von Flächen

100 geringe/keine Toleranz tolerierbare(r) Wirkung/Einfluss 0

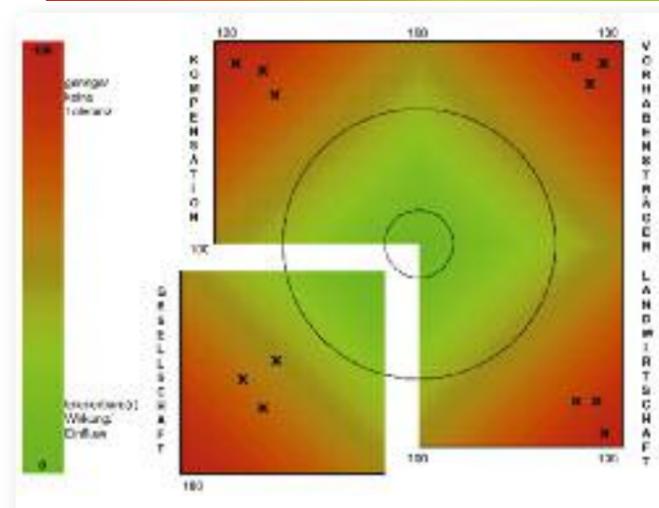


Schaubild 3: Flächenmanagement als Prozess zur Konsensfindung – mögliche Ausgangssituation

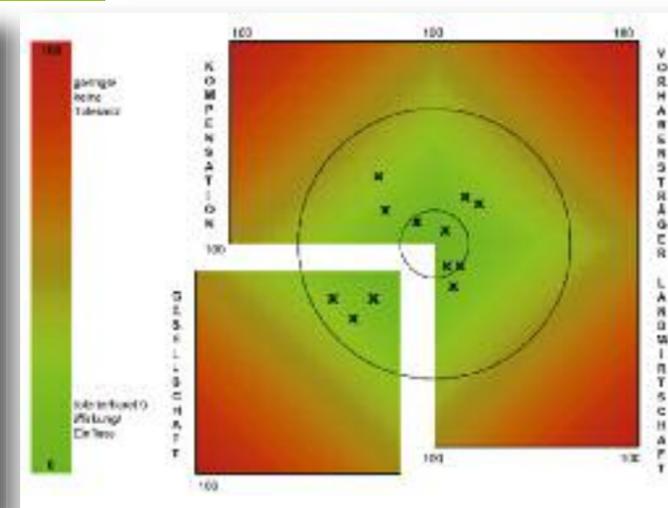


Schaubild 4: Flächenmanagement als Prozess zur Konsensfindung – angestrebte Zielsituation

Flächensicherung, Flächenerwerb, Bodenbevorratung

Ziele:

- Sicherstellung der Verfügbarkeit von Flächen
- Flächenbeschaffung ohne Zeitdruck
- bedarfsgerechte Flächenbereitstellung für verschiedenste Zwecke

Zahlen (2004 – 2008):

- Erwerb 4.000 – 8.000 Hektar/Jahr
- Verkauf: 4.000 – 7.000 Hektar/Jahr
- Bestand 31.12.2008: rd. 64.700 Hektar

Methode:

- Erwerb von Flächen
- Zwischenbewirtschaftung über Verpachtung
- Inanspruchnahme im Bedarfsfall
- Einbringung z. B. in Bodenordnungs- oder Landtauschverfahren

Das Instrument der Bodenbevorratung kommt sowohl projektbezogen als auch unter Beachtung allgemeiner regionaler Entwicklungsperspektiven zum Einsatz. Es wird eng mit den Kommunen sowie möglichen Vorhabenträgern zusammengearbeitet.

Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechtes

Grundlage:

Reichsiedlungs- und Grundstückverkehrsgesetz

Ziele:

- Kontrolle des land- und forstwirtschaftlichen Grundstückverkehrs im Interesse einer wettbewerbsfähigen Land- und Forstwirtschaft
- landwirtschaftliche Nutzfläche soll in Landwirtschaft gehalten werden
- Verhinderung von Spekulations- und Preismissbrauch

Zahlen:

- Ausübung Vorkaufsrecht im Durchschnitt der letzten 10 Jahre: 300 bis 800 Hektar/Jahr

Methode:

- Genehmigungsverfahren für rechtsgeschäftliche Veräußerungen von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken
- Genehmigungsbehörde, z. B. Landwirtschaftsämter
- Siedlungsunternehmen: gemeinnützige Land- und Siedlungsgesellschaften

Das Siedlungsrechtliche Vorkaufsrecht entfaltet präventive Wirkung. Bei umfassender Aufklärung, z. B. durch die Notare, werden Abschlüsse von Kaufverträgen über landwirtschaftliche Flächen an Nichtlandwirte vermieden. Die Beibehaltung der einheitlichen rechtlichen Grundlagen in Deutschland ist aus agrarstruktureller Sicht zwingend.

Instrumente und Methoden für ein innovatives Flächenmanagement

Im Rahmen des Flächenmanagements zur Lösung von Landnutzungskonflikten grei-

Flächenerwerb, Flächenbevorratung und Flächenbereitstellung durch die gemeinnützigen Landgesellschaften	Alte Bundesländer Zeitraum				Neue Bundesl. Zeitraum
	1946 - 1972 Hektar	1973 - 1990 Hektar	1991 - 2008 Hektar	Gesamt Hektar	1992 - 2008 Hektar
Durch freien Ankauf	230.844	92.745	78.337	401.926	68.289
Aufgrund der Bodenreformgesetze der Länder	95.963			95.963	
Durch Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes	14.523	8.939	3.379	26.841	3.272
Summe:	341.330	101.684	81.716	524.730	71.561
Bereitsstellung für Maßnahmen der Strukturverbesserung	311.367	106.293	89.517	507.177	24.391
Eigen- und Treuhandflächenbestand zum 31.12.2008				17.553	47.170
Landerwerb im Auftrag Dritter (ab 1978)		14.772	39.064	53.836	26.581

Bodenordnung/Flurneuordnung

Grundlage:

Flurbereinigungs- und Landwirtschaftsanpassungsgesetz

Ziele:

- Auflösung von Landnutzungskonflikten
- Verbesserung der Bewirtschaftungsstrukturen
- Klärung von getrenntem Eigentum an Boden und Gebäude

Zahlen (pro Jahr):

- 150 abgeschlossene freiwillige Landtausche mit rd. 3.000 Hektar
- 10 – 15 abgeschlossene Beschleunigte Zusammenlegungsverfahren (BZV) mit insgesamt rd. 15.000 – 20.000 Hektar
- 5 abgeschlossene Bodenordnungsverfahren nach LwAnpG als Flächenverfahren
- 60 abgeschlossene Verfahren nach LwAnpG zur Zusammenführung von Gebäude- und Bodeneigentum
- Erbringung von Dienstleistungen zur Durchführung von rd. 50 Flurneuordnungsverfahren mit ca. 45.000 Hektar

Methode:

- Flurneuordnungsverfahren nach FlurbG
- Freiwilliger Landtausch
 - Beschleunigte Zusammenlegung
 - Mitwirkung bei Flurneuordnungsverfahren

Bodenordnungsverfahren nach LwAnpG, u. a. zur

- Zusammenführung von getrenntem Boden- und Gebäudeeigentum

Verfahrensbearbeitung erfolgt durch hoch qualifizierte Mitarbeiter in enger eingespielter Zusammenarbeit mit den zuständigen Fachverwaltungen in den Bundesländern.

Bodenbevorratung

Hier erwerben die Landgesellschaften vor Maßnahmebeginn Flächen im Umfeld des Projektraumes, um später den einzelnen Interessen gerecht werden zu können. Die in der Regel von aufgebenden Betrieben erworbenen Flächen können mittels des „Freiwilligen Landtausches“, einem Instrument des Flurbereinigungsrechts, weiter arrondiert und auf die einzelnen Zielstellungen zugeschnitten werden. Mit den einzelnen am Projekt beteiligten Parteien können die Flächen dann weitergetauscht werden, bzw. die vom Landentzug betroffenen Landwirte können durch Ersatzland entschädigt werden. Bei rechtzeitiger Bodenbevorratung und Abstimmung mit den planenden Stellen können Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen in naturschutzfachlich geeignete Räume gelegt werden, um den Flächendruck am „Eingriffsort“ zu mildern.

Je länger das Vorhaben den Landgesellschaften bekannt ist und sie dafür einen geeigneten Bodenfonds anlegen können, umso sicherer wird die bedarfsgerechte Bereitstellung ohne Zeitdruck.

Eigengeschäft

Die gemeinnützigen Landgesellschaften verfügen über einen im eigenen Risiko betriebenen Bodenfonds, der sowohl zur Agrarstrukturverbesserung als auch zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben eingesetzt wird.

Wird die Bodenbevorratung für ein bestimmtes Projekt im Eigengeschäft betrieben, finanziert die durchführende Landgesellschaft den Grunderwerb im eigenen Risiko vor. Sie liefert dem Maßnahmenträger (in der Regel die öffentliche Hand) die im Vorfeld abgestimmten Flächen, die sie direkt oder über Landtausch erworben hat.

Der endgültige Kaufpreis entspricht dabei dem ortsüblichen Niveau und deckt die Kosten und Gebühren der Landgesellschaft ab.

Der große Vorteil der Bodenbevorratung im Eigengeschäft ist für den Maßnahmenträger, dass der Grunderwerb beginnen kann, bevor Mittel für das Projekt freigegeben werden. Die Landgesellschaft grenzt ihr Risiko dadurch ein, dass sie Flächen nur zu ortsüblichen Werten kauft, um sie, falls das Projekt nicht durchgeführt werden sollte, kostendeckend in der Agrarstruktur zu verwerten.

Treuhandgeschäft

Bei der Bodenbevorratung für einen Treugeber (meistens öffentliche Hand) werden mittels eines Treuhandvertrages der Ankaufsraum und das Preisgefüge vorab abgestimmt und die Flächen in ein Grundbuch der Landgesellschaft gekauft. Die Verfügung über die Flächen erfolgt nach Maßgabe des Treugebers. Die Landgesellschaft kann dem Maßnahmenträger einen Treuhandrahmen (Treuhandkonto) zur Verfügung stellen, über den anzukaufende Flächen, Notarkosten, Grunderwerbsteuern und weitere Kosten vorfinanziert werden. Die vorab vereinbarten Gebühren der Landgesellschaft werden ebenfalls über das Treuhandkonto abgewickelt, das zu marktüblichen Konditionen verzinst wird. Die Rückführung des Kontos erfolgt nach Vereinbarung.

Es ist zu beachten, dass bei der Übertragung von im Treuhandwege erworbenen Flächen in das Grundbuch des Maßnahmenträgers ein zweites Mal Grunderwerbsteuer entrichtet werden muss.

Eigen- und Treuhandgeschäft können miteinander kombiniert werden, falls Flächen außerhalb des Projektraumes z. B. für Tauschzwecke benötigt werden.

Landerwerb für Dritte

Ziele:

Zielgerichteter Grunderwerb bzw. Flächen-sicherung im Auftrag Dritter, z. B. für:

- landw. Betriebserweiterung und Unternehmensneugründung
- Infrastrukturprojekte – Straße, Schiene, Flughäfen, Wasser
- außerlandwirtschaftliche Investitionsprojekte
- Naturschutzprojekte sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- Wasserwirtschaft/Hochwasserschutz, Wasserrahmenrichtlinie
- rückständiger Grunderwerb

Zahlen (2004 – 2008):

- Erwerb für Kommunen/öffentliche Zwecke 700 – 2.000 Hektar/Jahr
- Erwerb für ökologische/Naturschutzzwecke 800 – 1.000 Hektar/Jahr

Methode:

Umfassendes Dienstleistungspaket „rund ums Grundstück“ mit u. a.

- Flurstücks- und Eigentumsrecherche
- Entschädigungsberechnungen
- Grunderwerbsverhandlungen
- Beschaffung von Tausch- oder Ersatzland
- Vorbereitung Kauf- und/oder Dienstbarkeitsverträge
- Wahrnehmung Notartermine
- u. v. m.

Der Landerwerb für Dritte ist i. d. R. projekt- und vorhabenbezogen. Das Konfliktpotenzial ist vergleichsweise hoch, sodass neben dem fachlichen Einsatz dieses Instrumentes in hohem Maße Fähigkeiten zur Kompromissfindung gefordert sind.

Auftragsgeschäft

Für den Fall, dass der Auftraggeber über unmittelbar verfügbare Gelder die für die Projektdurchführung direkt benötigten Flächen erwerben kann, empfiehlt sich die Durchführung im Auftragsgeschäft. Die Finanzierung erfolgt dann über den Maßnahmenträger.

Im Namen des Auftraggebers führt die Landgesellschaft sowohl die Verhandlungen und tritt auch bei Vertragsabschluss für ihn auf. Eine zweite Grunderwerbsteuer wird nicht fällig. Die Gebühren der Landgesellschaft werden gesondert abgerechnet.

Auch das Auftragsgeschäft kann mit dem Eigengeschäft und dem Treuhandgeschäft kombiniert werden.

Zwischenfinanzierungen

In Einzelfällen ist es den Landgesellschaften auch möglich, Käufern Teile des Kaufprei-



Die Bereitstellung von Flächen (für Infrastrukturmaßnahmen oder als Ersatzland) aus den Bodenfonds bzw. Flächenbeständen der Landgesellschaften ist oft der Schlüssel zur Lösung von Landnutzungskonflikten

ses zu stunden. Bei der Landgesellschaft Schleswig-Holstein wird der ausstehende Kaufpreisteil zu marktüblichen Konditionen verzinst und mit einer erstrangigen Grundschuld auf dem Kaufgegenstand abgesichert. Die Tilgung erfolgt nach einem fest vereinbarten Tilgungsplan. Die übrigen Landgesellschaften haben ähnliche Verfahrensweisen.

Darüber hinaus werden derzeit in einigen ostdeutschen Landgesellschaften Modelle erarbeitet, bei denen die Landgesellschaft gemeinsam mit Partnern aus der Kreditwirtschaft (Landwirtschaftliche Rentenbank) Landwirtschaftsbetrieben den Flächenerwerb in Zeiten knapper Liquidität (niedrige Erzeugerpreise) ermöglicht. Dieses gilt insbesondere für die notwendige Sicherung von Betriebsflächen durch Ankäufe von der BVVG.

Neue Wege und Dienstleistungen – Landgesellschaften im Kompensationsflächenmanagement

Ausgangssituation / Voraussetzungen

Baumaßnahmen gelten als Eingriffe in Natur und Landschaft und müssen nach dem Bundesnaturschutzgesetz und den Gesetzen und Verordnungen der einzelnen Bundesländer ausgeglichen werden. Dieser Ausgleich ist in der Regel in Form von Ausgleichsflächen zu erbringen. Investoren müssen folglich den Bedarf an Ausgleichsflächen, der ihnen von den Bewilligungsbehörden aufgegeben wird, in ihre Planungen mit einkalkulieren. Flächen in dem geforderten Umfang, in der entsprechenden Qualität – damit ist hier vor allem das Entwicklungspotenzial aus ökologischer Sicht gemeint – und in der richtigen Lage

zu erwerben, stellt Investoren häufig vor Probleme. Gleichzeitig wirkt sich schon die Suche nach Ausgleichsflächen verknappend und preistreibend auf den Bodenmarkt aus. Vor allem mit der Agrarstruktur kommt es häufig zu Konflikten.

Dienstleistungen der Landgesellschaften – ganzheitlicher Handlungsansatz im Focus

In den letzten Jahren haben sich aus der bisherigen Umsetzung von Kompensationsverpflichtungen – durchaus initiiert aus sich zuspitzenden Konflikten mit der Landwirtschaft und anderen Beteiligten – kreative Ansätze für ein Kompensationsflächenmanagement entwickelt.

Die Landgesellschaften sind hierfür der kompetente Partner. Aufbauend auf den langjährigen Erfahrungen bei der Agrarstrukturverbesserung und Landentwicklung einschließlich Naturschutz- und Umweltprojekten, garantieren sie neben absoluter Transparenz vor allem ein hohes Qualitätsniveau, angefangen beim Interessenausgleich zwischen den Beteiligten über die Umsetzung von Einzelmaßnahmen bis hin zu deren nachhaltiger Sicherung. Dabei steht nicht ein teilweise kleinteiliger Projekt-, sondern immer ein die jeweiligen ländlichen Regionen umfassender Handlungsansatz im Mittelpunkt.

Die Landgesellschaften fühlen sich in der Pflicht, ausgleichend auf den Flächenmarkt zu wirken: sowohl betreffend die unterschiedlichen Interessen von Agrarstruktur, Infrastruktur und Naturschutz als auch bezüglich der Flächenpreise. Die Landgesellschaften nutzen ihre Präsenz auf dem Flächenmarkt, um für möglichst alle Interessen Flächen zu vertretbaren Preisen vorzuhalten oder zu beschaffen.

Flächenverwaltung und -verwertung

Ziele:

Flächenverwaltung organisiert Nutzung und Bewirtschaftung während der Bodenbevorratung bis zur Verwertung/Inanspruchnahme

- Bereitstellung von Flächen für landwirtschaftliche Nutzung
- Verwaltung unter agrarstrukturellen und wirtschaftlichen Aspekten
- Verwertung für verschiedenste Zwecke unter strukturellen und wirtschaftlichen Aspekten

Zahlen (2008):

Verwaltete Fläche insgesamt 216.200 Hektar, davon ca. 22.250 Hektar Gewässer/Seen

Methode:

Verwaltung und Verwertung von z. B.

- gesellschaftseigenen Flächen und Liegenschaften
 - landeseigenen landwirtschaftlichen Flächen und Liegenschaften
 - Flächen der Straßenbauverwaltung bis zur Inanspruchnahme
 - landeseigene Flächen für Naturschutz und Wasserwirtschaft
 - Flächen von Stiftungen
 - Fiskalerbschaften im ländlichen Raum
- Verpachtung und Vermietung (kurz-, mittel- und langfristig), Verkäufe

Hofbörsen

Ziele:

- Zusammenführung von Angebot und Nachfrage zu landwirtschaftlichen Flächen und Betrieben
- Unterstützung von Junglandwirten bei Existenzgründung
- Existenzsicherung durch Flächenaufstockung
- Organisation eines geordneten Ausstiegs aus der Landwirtschaft für aufgabewillige Landwirte

Zahlen (2004-2008):

Hofstellen:

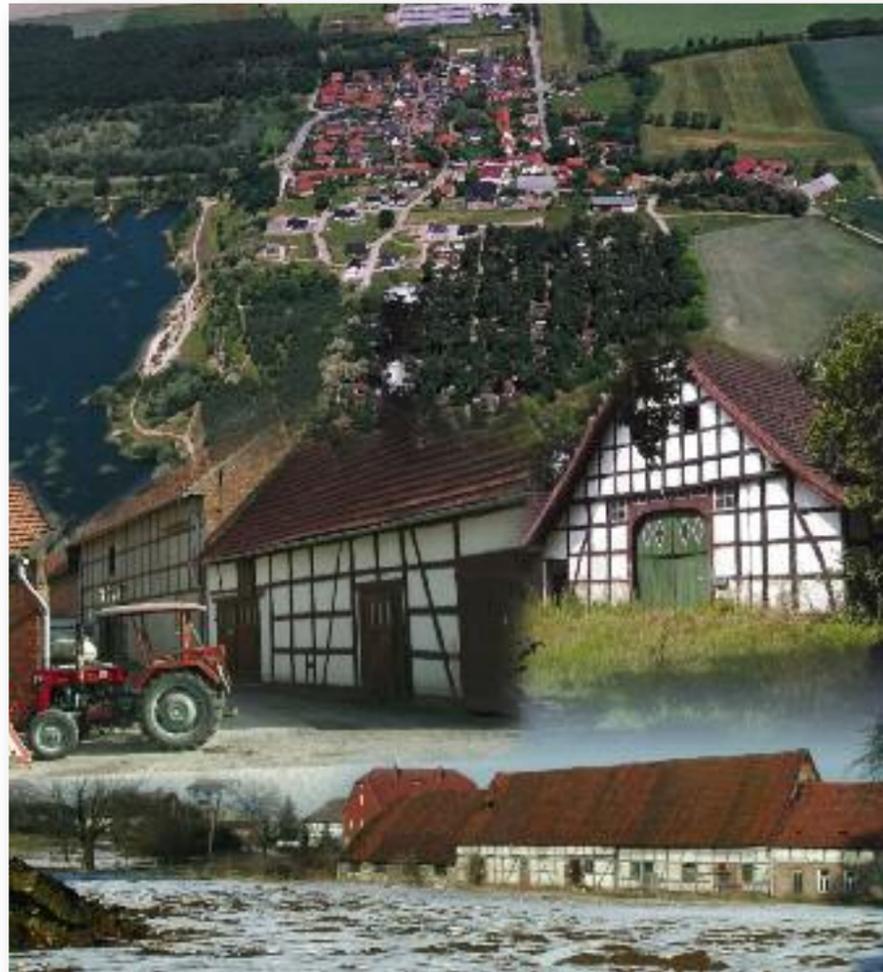
25 Anbieter / 50 Nachfragen im Jahr
erfolgreiche Neubesetzung von etwa 20 Hofstellen jährlich

Landwirtschaftliche Betriebe:

120 Anbieter / rd. 1.000 Nachfragen
erfolgreiche Neubesetzung von rund 25 Betrieben p. a., davon 5-8 Existenzgründungen

Methode:

- Erfassung und Bewertung landwirtschaftlicher Flächen und Gebäude
- Information zu Angeboten und Nachfragen unter Wahrung der Vertraulichkeit
- Unterstützung bei Verhandlungen und/oder Vertragsabwicklung
- baufachliche Bewertung umzunutzender Altgebäude
- umfassende Beratung



Die gemeinnützigen Landgesellschaften befassen sich auch mit der Dorfentwicklung bzw. dem „Dorfumbau“. Dazu gehören Brachenentwicklung, Flächenrecycling, Konzeption, Planung und Umnutzung leer stehender, ehemals landwirtschaftlicher Bausubstanz; Dorfsanierung u. a. m.

Kompensationsflächenbeschaffung

Die Kompensationsflächenbeschaffung der Landgesellschaften wird exemplarisch anhand der Landgesellschaft Schleswig-Holstein (LGSH) dargestellt.

■ In Bezug auf den Bedarf von Ausgleichsflächen verfolgt die LGSH seit Jahren in enger Abstimmung mit den Genehmigungsbehörden aus dem Agrar- und Umweltressort die Strategie, in Räumen mit schwindender agrarstruktureller Bedeutung Flächen durch Ankauf oder Tausch für Investoren als Ausgleichsflächen bereit zu stellen. Es handelt sich bei diesen Räumen um sog. Eignungsräume für den Naturschutz, in denen die Landgesellschaft aktiv geeignete Flächen identifiziert. Da nach der Regelung in Schleswig-Holstein ein naturräumlicher Bezug zwischen Eingriffsort und Ausgleichsflächen bestehen muss, versucht die LGSH, in allen Naturräumen

des Landes durch bevorratenden Grunderwerb geeignete Flächen vorzuhalten. Flächen aus diesen Ausgleichsflächenpools können Investoren dann bedarfsgerecht angeboten werden.

■ Dazu setzt die LGSH alle ihr zur Verfügung stehenden Werkzeuge ein. In erster Linie ist dies der Ankauf von Flächen im Eigengeschäft, also im eigenen Risiko und mit eigenen Finanzmitteln. Des Weiteren erwirbt die LGSH Flächen über den Freiwilligen Landtausch oder in Zusammenarbeit mit den Flurneuordnungsbehörden. Ist ein Ankaufsgebiet bereits definiert, können auch über den Direktankauf im Auftrag eines Investors Flächen erworben werden.

■ Eine Besonderheit stellt die Abwicklung des Erwerbs von Ausgleichsflächen über die sog. Poolkonten dar. Die LGSH hat mit einzelnen Landkreisen Rahmenvereinbarungen zur Beschaffung von Ausgleichsflächen

Flächenentwicklung

Ziele:

- bedarfsgerechte Flächenentwicklung u. a. zu Industrie-, Gewerbe- und Wohnbaustandorten

Methode:

- Erarbeitung von Handlungs- und Finanzierungskonzepten
- Flächenbeschaffung
- Projektmanagement
- Städtebauliche und erschließungstechnische Planungen
- Erschließung und Vermarktung
- Vorfinanzierung möglich

Grundlage ist eine vertrauensvolle und auf Langfristigkeit ausgerichtete Zusammenarbeit mit den Kommunen.

Revitalisierung von Altstandorten

Ziele:

- Nachnutzung von Altstandorten
- Vermeidung/Beseitigung von Brachen und „Schandflecken“
- Vermeidung/Minimierung Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Methode:

- Standortsicherung
- Erarbeitung von Nachnutzungskonzepten
- Akquirierung von Förder- und Drittmitteln
- Umsetzung der Maßnahme

Grundlage ist die enge Zusammenarbeit mit Kommunen und Fachverwaltungen.

geschlossen. Investoren – in diesem Fall meist aus dem privaten oder kommunalen Bereich – können über Freistellungsvereinbarungen ihre Ausgleichsverpflichtung erfüllen. Mit dem auf diese Weise in einem Poolkonto gesammelten Geld erwirbt die LGSH dann in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde geeignete Ausgleichsflächen.

■ Da die gesetzlichen Regelungen fordern, dass Ausgleichsflächen dauerhaft gesichert werden, stellt sich regelmäßig die Frage nach einem geeigneten Träger für die Ausgleichsflächen und die später darauf durchzuführenden Maßnahmen. Hier kooperiert die LGSH eng mit der Stiftung Naturschutz Schleswig-Holstein sowie regionalen Natur- und Umweltschutzverbänden: Die LGSH bleibt nicht Eigentümer der Ausgleichsflächen, sondern überträgt diese an einen geeigneten Träger, der dann für die Entwicklung und Sicherung der Ausgleichsflächen verantwortlich ist.

Beispiel Burger Au / Kreis Dithmarschen

- Bevorratung von Ausgleichsflächen in größerem Umfang im Naturraum
Holsteinische Elbmarsch -

■ Im Mai 2007 wurde die LGSH von der Stadt Brunsbüttel und einem Kraftwerksbetreiber gebeten, die Beschaffung von ca. 90 Hektar Ausgleichsflächen – der genaue Umfang war zu dem Zeitpunkt noch nicht klar – zu übernehmen. Auf Vorschlag der Landgesellschaft und nach Rücksprache mit dem Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume wurde die Burger Au als ein agrarstrukturellschwacher Raum identifiziert, der gleichzeitig im geeigneten Naturraum liegt und bedarfsgerechtes ökologisches Aufwertungspotenzial bietet.

Über das Eigengeschäft konnte die LGSH im Laufe des Jahres 107 Hektar beschaffen, zusätzlich erwarb sie mit Hilfe der Flurneuordnung weitere 28 Hektar. Dabei wurden zahlreiche freiwillige Landtauschverfahren abgewickelt.

■ Mittlerweile waren zwei weitere Großinvestoren (WSA Brunsbüttel für 5. Schleusenammer und ein weiteres Kraftwerk, außerdem die Stadt Brunsbüttel für kommunale Entwicklungsmaßnahmen) als Interessenten für zusätzliche Flächen aufgetreten, so dass die Landgesellschaft 2008 die Zielgröße für den Ausgleichsflächenpool auf 150 Hektar – und damit die gesamte zur Verfügung stehende Burger Au – ausdehnte.

■ Mit der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Dithmarschen, mit der eine Rahmenvereinbarung für ein Poolkonto besteht, war verabredet worden, dass mögliche „Restflächen“, die von den Großeingreifern eventuell nicht benötigt würden, der LGSH über das Poolkonto für Ausgleichszwecke abgenommen würden. Damit konnte die LGSH das eigene Risiko für den bevorratenden Grunderwerb in einem so hohen Umfang minimieren. Mit der Gewähr, dass die Landgesellschaft Ausgleichsflächen zur Verfügung stellen kann – und zwar flurstücksgenau definiert –, konnten die Investoren in die Planfeststellungsverfahren gehen.

Insgesamt konnte mit dem Ausgleichsflächenpool Burger Au der Flächenbedarf der Investoren auf nachhaltige Weise gedeckt und gleichzeitig Einvernehmen vor Ort durch Berücksichtigung der agrarstrukturellen Belange erzielt werden.



Niederungsgebiete mit Feuchtwiesen, wie die Burger Au-Niederung, sind wichtige Brut-, Aufzucht- und Rastgebiete für Wiesenvögel wie die Uferschnepfe

Ökoflächen- bzw. Ausgleichsagenturen bei den Landgesellschaften

Die beschriebenen Tätigkeiten der LGSH beinhalten den vorsorgenden Flächenerwerb bzw. den Direktankauf von Ausgleichsflächen im Kundenauftrag und berücksichtigen dabei die Abwägung der unterschiedlichen Belange sowie die Herbeiführung von Planungssicherheit durch frühzeitige Kommunikation mit allen beteiligten Institutionen.

Die Dienstleistungen von Ökoflächen- bzw. Ausgleichsagenturen, wie sie von den meisten Landgesellschaften, u. a. aber mit entsprechendem landesrechtlich verankertem Status von der Hessischen Landgesellschaft (HLG) oder der Sächsischen Landsiedlung

(SLS) betrieben werden, gehen darüber hinaus.

So besteht z. B. in Hessen auch die Möglichkeit, eine zusätzliche Wertschöpfung auf Natura 2000-Flächen zu generieren.

■ Ausgleichs-, Ökoflächen- oder auch kurz Ökoagenturen bieten über die reine Flächenbeschaffung hinaus weitere Dienstleistungen an. Sie halten in naturschutzfachlich abgestimmten Flächenpools Ausgleichsflächen vor, führen auf diesen Flächen Maßnahmen durch und sichern langfristig den Ausgleichszweck. Dabei werden die Ausgleichsverpflichtung bzw. der „Wert“ einer Maßnahme über sog. Ökopunkte abgerechnet.

Innovatives Kompensationsflächenmanagement der Landgesellschaften hilft Flächen sparen: ganzheitlicher Handlungsansatz, Transparenz, hohes Qualitätsniveau angefangen beim Interessenausgleich zwischen den Beteiligten über die Umsetzung von Einzelmaßnahmen bis hin zu deren nachhaltiger Sicherung



Der Arbeitsablauf beispielsweise bei der HLG ist folgender:

Die HLG vermittelt aus ihrem Flächenpool heraus Flächen für Projekte an Investoren. Auf diesen Flächen sind durch die HLG entweder im Vorgriff Maßnahmen gestaltet – und in Ökopunkten bewertet – worden, oder die HLG stellt die erforderlichen Maßnahmen im Auftrag Dritter her. Damit übernimmt die HLG abschließend alle Kompensationsverpflichtungen des Investors und stellt ihn gewissermaßen von seinen Auflagen frei. Grundsätzlich nach dem gleichen Schema funktioniert auch der Arbeitsablauf bei der SLS.

■ Die Ausgleichsagenturen sichern die Zweckbestimmung und Funktion der Maßnahmen langfristig zu und führen auch das Monitoring der Ausgleichsflächen durch. Sie bieten somit eine Rundum-Dienstleistung

für Investoren an, die zu Ausgleich verpflichtet sind.

Fazit

Die Reduzierung des Flächenverbrauchs ist ein gesellschaftliches Ziel. Dazu gibt es eine Fülle von planerischen und ordnungsrechtlichen Instrumenten, die interessenabgewogen konsequent angewandt werden können und sollten. In Verbindung mit intelligentem Flächenmanagement, innovativer Kompensation von Eingriff und Ausgleich, situationsbezogen lokal und regional aufeinander abgestimmt, kann dem Ressourcenschutz Rechnung getragen und eine nachhaltige ländliche Entwicklung ermöglicht werden. Das Dienstleistungsspektrum und der Instrumentenkasten der Landgesellschaften sind darauf ausgerichtet.

Kompensationsflächenmanagement/Umweltmaßnahmen

Ausgangssituation:

- Eingriffe in Natur und Landschaft sind zu vermeiden
- sofern unvermeidbar, z. B. bei Investitionen, ist Ausgleich (Kompensation) erforderlich
- Kompensation räumlich und zeitlich entkoppelt vom Eingriff im gleichen Naturraum möglich
- Kompensation durch Eingreifer/Investor
- ersatzweise Kompensation durch beauftragte Dritte sowie Kommune oder Behörde
- Ausgleichszahlung durch Investor ist unter bestimmten Umständen möglich
- ökologische Bewertung von Eingriff und Ausgleich

Grundlage:

- Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit Baugesetzbuch
- Naturschutzgesetze sowie Verordnungen der Bundesländer

Ziele:

- Umsetzung ökologisch sinnvoller Maßnahmen
- Beachtung agrarstruktureller Belange
- Entlastung der Investoren – Beschleunigung, Steigerung Planungssicherheit
- Unterstützung der Naturschutzverwaltung
- Vermeidung von Zeitdruck bei Flächenbeschaffung und Maßnahmenumsetzung
- langfristige Absicherung der Maßnahmen (Pflege, Monitoring, Verwaltung)

Methode:

- durch Flächensicherung bedarfsgerechte Anwendung der Instrumente des Flächenmanagements
- Einbringung landgesellschaftseigener Flächen
- Aufbau Flächenpools - perspektivische Flächensicherung/Bodenbevorratung
- Unterstützung bei der Herstellung von Naturschutzmaßnahmen (Projektmanagement)
- Vorfinanzierung bzw. Ausfinanzierung von Maßnahmen
- Refinanzierung aus vereinnahmten Ausgleichszahlungen der Investoren oder anderen Mitteln
- Abschluss von Freistellungsvereinbarungen mit Eingreifern/Investoren zur Übernahme von Kompensationsverpflichtungen
- Vermittlung von Ausgleichsmaßnahmen
- Öko-Agenturen

Ein zwischen den zuständigen Fachverwaltungen, den Investoren und den Landgesellschaften abgestimmtes und auf Nachhaltigkeit ausgerichtetes Vorgehen ermöglicht WIN-WIN-Situationen für die Landwirtschaft, den Naturschutz und die Wasserwirtschaft sowie die Investoren/Eingreifer.