

38. Bundestagung
Deutsche Landeskulturgesellschaft
14. bis 16. November 2017
Stuttgart

Idylle Ländlicher Raum? Der Kampf um die Fläche



In Zusammenarbeit mit
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg
DVW-Gesellschaft für Geodäsie, Geoinformation und Landmanagement e. V.
rentenbank
*ARGE*Landentwicklung

Sehr geehrte Tagungsgäste!

Grund und Boden ist nicht vermehrbar. Zum Erhalt dieser existenziellen Lebensgrundlage ist ein nachhaltiger und verantwortungsvoller Umgang zwingend geboten. Dennoch werden in Deutschland allein fast 70 ha freie Landschaft pro Tag für Siedlungs- und Verkehrszwecke „verbraucht“. Da es sich beim Flächenverbrauch um ein schleichendes Phänomen handelt, wird es von den Bürgern und vielen Entscheidungsträgern nicht als drängendes Umweltproblem wahrgenommen. Auf der anderen Seite spüren die Akteure im ländlichen Raum den wachsenden Druck auf die Fläche. Es kommt zu Nutzungskonflikten zwischen verschiedenen Bereichen, wie Landwirtschaft, Infrastrukturausbau, Bauleitplanung, Erholung, Naturschutz und Landschaftspflege.

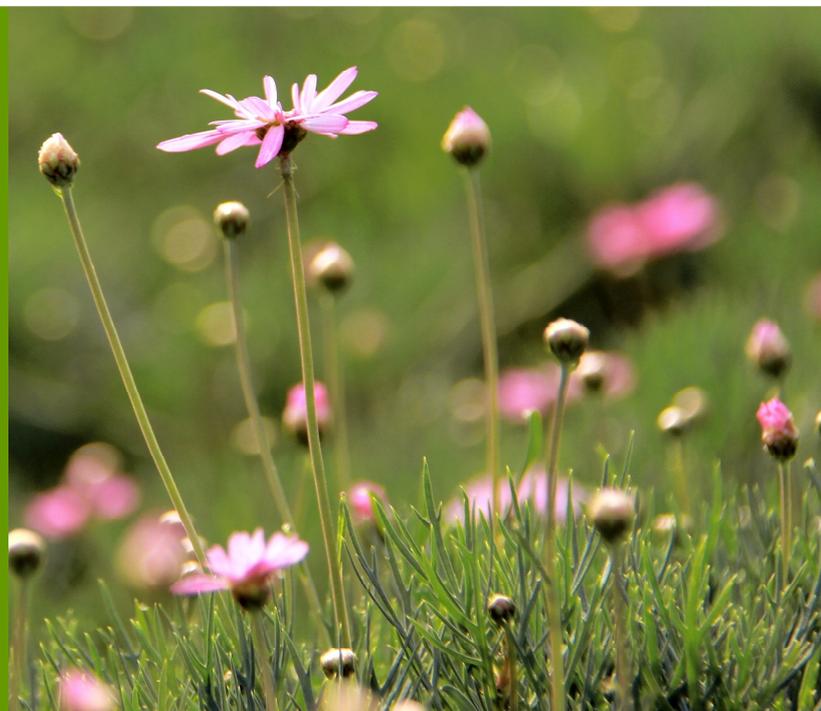
Mit der diesjährigen Bundestagung greift die DLKG das Thema „Landnutzung“ mit dem Schwerpunkt Reduzierung des Flächenverbrauchs durch intelligente Ansätze der Flurneuordnung und Innenentwicklung auf und schließt damit an die Tagung in Weihenstephan 2016 an. Dabei spielen auch Aspekte wie die Preisentwicklung auf dem Agrarflächenmarkt, der landschaftsbezogene Tourismus und andere Veränderungsprozesse im ländlichen Raum eine Rolle. Ferner soll die Partizipation bei Entscheidungen über Flächennutzungen als entscheidender Erfolgsfaktor lösungsorientiert diskutiert werden.

Ihr

Univ.-Prof. Dr.-Ing. Karl-Heinz Thiemann
Vorsitzender der DLKG

Inhalt

Programm	Seite 3
Exkursionen	Seite 7
Zusammenfassung der Vorträge	Seite 11
Teilnehmerliste	Seite 38



PROGRAMM

14. November 2017

13:00 Uhr **Eröffnung und Einführung**

Grußworte

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg

Präsident Luz Berendt

ARGELandentwicklung

Vorsitzender Dr. Ekkehard Wallbaum

DVW-Gesellschaft für Geodäsie, Geoinformation und Landmanagement e.V.

Dr. Frank Friebecke

Verleihung des DLKG-Förderpreises

14:30 Uhr **Grundlagen zur zukünftigen Flächeninanspruchnahme**

PD Dr. Andreas Hendricks, Universität der Bundeswehr München

15:00 Uhr **Pause**

FLÄCHENKONKURRENZ

15:30 Uhr **Triebkräfte für Veränderungsprozesse im ländlichen Raum**

Prof. Dr. Rainer Luick, Hochschule für Forstwirtschaft Rottenburg

16:00 Uhr **Der Kampf um die Fläche – Was bleibt für die Natur?**

Dr. Gerhard Bronner, Landesnaturschutzverband

16:30 Uhr **Reduzierung des Flächenverbrauchs durch intelligente Ansätze
in der Flurbereinigung**

Dipl.-Ing. Martin Schumann, Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion Trier

17:00 Uhr **Preisentwicklungen und Preisbildung auf dem Agrarflächenmarkt**

Dipl.-Ing. Peter Ache, Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses
Niedersachsen

17:30 Uhr **Diskussion mit allen Referenten**

Zusammenfassung

19:00 Uhr **Gemütliches Beisammensein**

PROGRAMM

15. November 2017

08:00 Uhr **Anmeldung im Tagungsbüro**

09:00 Uhr **Begrüßung**
Prof. Dr. Karl-Heinz Thiemann, Vorsitzender der DLKG

Impulsvortrag
Peter Hauk MdL, Minister für Ländlichen Raum und
Verbraucherschutz Baden-Württemberg

10:00 Uhr **Pause**

INNENENTWICKLUNG

10:30 Uhr **Die Rolle von Modellprojekten in der Innenentwicklung**
Prof. Dr. Martina Klärle, Hessische Landgesellschaft mbH

11:00 Uhr **Vitalitäts-Check (VC) 2.1 – Analyse bereitet Innenentwicklung vor**
Dipl. Ing. Willi Perzl, Amt für Ländliche Entwicklung Oberpfalz

11:30 Uhr **Flurneuordnung im Dorf**
Friedrich Küßner, Landratsamt Hohenlohekreis

12:00 Uhr **Diskussion mit allen Referenten**

12:30 Uhr **Mittagessen**

INTELLIGENTE FLÄCHENNUTZUNGEN

14:15 Uhr **Mehrzweck oder kein Zweck mehr? – „Local Distinctiveness“
und Partizipation in Entscheidungen über Flächennutzung**
Dr. Daniel Keech, Gloucestershire University

14:45 Uhr **Tourismus im Ländlichen Raum und Klimawandel:
Befürchtungen, Anpassungsbereitschaft, Ideen?**
Prof. Dr. Werner Konold, Universität Freiburg

15:15 Uhr **Pause**

PROGRAMM

15. November 2017

BEST-PRACTICE-BEISPIELE

- 15:50 Uhr **Kompensationsflächen- und Umsetzungspool Sonneberg**
Andreas Harnischfeger, Amt für Landentwicklung und Flurneuordnung Meiningen
- 16:10 Uhr **Produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahmen, Chancen und Risiken –
Umsetzungsbeispiele aus Baden-Württemberg**
Bernhard Schwaninger, Landratsamt Karlsruhe
- 16:30 Uhr **Flächennutzung in terrassierten Steillagen sicherstellen?**
Steffi Kahleyß, Landratsamt Ludwigsburg
- 16:50 Uhr **Diskussion mit allen Referenten**
- 17:20 Uhr **Schlusswort**
- 18:00 Uhr **Mitgliederversammlung der DLKG**
- 20:30 Uhr **Gemütliches Beisammensein**

Hochschulforum Ländlicher Raum

Die DLKG-Bundestagung 2017 in Stuttgart bietet erstmalig ein Forum an, das Hochschulen die Möglichkeit gibt, Studiengänge aus ihrem Portfolio vorzustellen, die die grundsätzlichen Themen der DLKG in ihren Curricula abbilden.

Zudem soll das Forum den vielfältigen Interessensvertretern im Bereich „Ländlicher Raum“ die Gelegenheiten geben, sich auszutauschen und (noch mehr) zu vernetzen.

Das Forum findet vom 14. bis 15. November 2017 parallel zur Tagung statt.

Eine gesonderte Anmeldung zum Forum ist nicht erforderlich.

EXKURSION 1

16. November 2017

Der wachsende Flächenverbrauch, die steigende Flächenkonkurrenz, der Klimawandel und die unterschiedliche Auffassung über die Nutzung von landwirtschaftlichen Flächen führen oft zu Landnutzungskonflikten. Wie geht die Landwirtschaft mit diesen Landnutzungskonflikten um? Wie kann sich die Landwirtschaft an die neuen Herausforderungen anpassen? Was passiert, wenn „nicht rentable“ Flächen z.B. Steillagen brach fallen? Diese Fragen möchten wir gemeinsam mit Vertretern der Fakultät Agrarwissenschaften der Universität Hohenheim, mit einem Vertreter der Universität Regensburg (Lehrstuhl für Ökologie und Naturschutzbiologie) und der Landesanstalt für Entwicklung der Landwirtschaft und der ländlichen Räume Schwäbisch Gmünd (LEL) diskutieren.

Programmablauf:

- 08:30 Uhr Fahrt von Stuttgart zur Uni Hohenheim
- 09:00 Uhr **Begrüßung in Hohenheim**
Prof. Dr. Ralf T. Vögele, Dekan der Fakultät Agrarwissenschaften
Sky-Farming
Institut für Tropische Agrarwissenschaften
Klimawandel und Forschungen der Uni Hohenheim
Institut für Bodenkunde und Standortslehre
Robotisierung in der Landwirtschaft
Institut für Agrartechnik
Versuchsstation der Uni Hohenheim
- 12:00 Uhr Fahrt nach St. Johann (Eningen unter Achalm)
**Vorstellung und Besuch der Offenhaltungsfläche –
40 Jahre Offenhaltungsversuche in Baden-Württemberg**
LEL und Uni Regensburg
- 15:00 Uhr Ankunft in Stuttgart

Organisatorisches:

In St. Johann besuchen wir die Offenhaltungsflächen, denken Sie daher an wetterfeste Kleidung. Alle Exkursionsteilnehmer erhalten ein Lunchpaket. Getränke können beim Busfahrer bezogen werden. Die Kosten für die Getränke trägt der Exkursionsteilnehmer selbst.

EXKURSION 2

16. November 2017

9:30 Uhr bis 13:00 Uhr

Stuttgart im Wandel – Rundgang entlang der Jahrhundertbaustelle

Machen Sie sich ein ausführliches Bild von den Planungen rund um den Umbau des Stuttgarter Hauptbahnhofs! Wir fahren mit der U-Bahn ein Stück am Gelände der Deutschen Bahn entlang (in diesem Bereich fährt die Bahn oberirdisch, so dass Sie einen guten Ausblick haben), danach führen wir Sie über das künftige Baugebiet und erläutern Ihnen das Projekt in all seinen interessanten Einzelheiten. Mit der S-Bahn fahren wir dann gemeinsam zurück zum Ausgangspunkt.



Bildquelle: <https://www.stuttgart-tourist.de>

EXKURSION 3

16. November 2017

9:30 Uhr bis 13:00 Uhr

Europaviertel – Stuttgarts neues Stadtgebiet

Das Europaviertel gehört zu einer der bedeutendsten Innenstadtentwicklungen Deutschlands. Bis in die 1980er Jahre befand sich dort ein zentraler Güterbahnhof für die Versorgung der Stadt Stuttgart.

Bei dieser Exkursion erfahren Sie zunächst aktuelle städtebauliche Entwicklungen im Bereich Arnulf-Klett-Platz, passieren danach die Bauflächen des Bahntunnels hinter der ehemaligen Bundesbahndirektion, spazieren vorbei am „Postdörfle“ und der spektakulären Architektur des „Z-Up“, weiter zum Europaviertel. Um die neue Bibliothek am Mailänder Platz hat sich im Europaviertel einiges entwickelt bzw. ist im Bau. Am Ende des Rundgangs durchqueren Sie den Hauptbahnhof und erfahren alles über das aktuelle Baugeschehen. Anschließend fahren Sie hinauf in den Bahnhofsturm, um mit Blick über die Stadt, die Exkursion zu beschließen.



Bildquelle: von Mussklprozz – Eigenes Werk, CC-BY-SA 4.0,
<https://commons.wikimedia.org/w/index.php?curid=39537646>

Grundlagen zur zukünftigen Flächeninanspruchnahme

PD Dr.-Ing. habil. Andreas Hendricks

Die Flächenkonkurrenz nimmt in ländlichen Gebieten immer stärker zu. Die Entwicklung neuer Siedlungs- und Verkehrsflächen und die damit verbundenen ökologischen Ausgleichsmaßnahmen führen genau wie die Ausweisung neuer Schutzgebiete zu einem Verlust an landwirtschaftlicher Fläche. Diese Entwicklung wird auch dadurch verursacht, dass Innenentwicklungspotenziale im städtischen Bereich nur unzureichend genutzt werden. Bei einem durchschnittlichen Verlust von 40 ha pro Tag summiert sich die verlorene Fläche auf ca. 0,5 Mio. ha bis 2050. Darin sind die Kompensationsflächen noch nicht enthalten, die ja nach ihrer ökologischen Wertigkeit ebenfalls eine erhebliche Größenordnung erreichen können. Weiterhin führt die starke Erhöhung der Nutzung erneuerbarer Energien zum vermehrten Anbau von Energiepflanzen. Hierdurch gehen bis 2050 schätzungsweise mehr als 2 Mio. ha für den Anbau von Nahrungsmitteln verloren (TEMMLER 2013). Aufgrund dieser immensen Nachfrage nach Land durch unterschiedlichste Interessengruppen ist es dringend geboten, innovative Lösungen zur Reduzierung der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für nichtlandwirtschaftliche Zwecke zu finden.

Generell kann man zwischen Ansätzen im städtischen und ländlichen Bereich unterscheiden.

Das Monitoring der Innenentwicklungspotenziale muss sich an dessen Erfordernissen orientieren. Im Falle von Altlasten sollten zusätzlich Informationen über die Kontaminierung und die Vermarktungsfähigkeit erfasst werden. Für die (halb-)automatische Detektion der Potenziale stehen zwar bereits Ansätze zur Verfügung, sie sind aber wegen der problematischen Übererfassung Gegenstand weiterer Forschung. Es besteht die Hoffnung, dass in der näheren Zukunft der Anteil der echten Innenentwicklungspotenziale auf 80 bis 90 % gesteigert werden kann. Trotzdem wird eine Kontrolle durch kommunale Experten notwendig bleiben.

Eines der größten Hemmnisse für die Entwicklung von Innenentwicklungspotenzialen ist das mangelhafte System der finanziellen Förderung. Abhilfe könnte ein integrierter und interdisziplinärer Ansatz schaffen, in dem sowohl die Bundes- und Landesebene als auch die Zuständigkeiten verschiedener Abteilungen bzw. Ministerien gebündelt werden. Auf der anderen Seite sollten aber auch die sogenannten Push-Faktoren optimiert werden. So wären höhere Steuersätze für unbebaute Grundstücke ein probates Mittel, um Druck auf die Eigentümer auszuüben, damit diese die Grundstücke einer Bebauung zuführen.

Der demografische Wandel hat einen großen Einfluss auf die adäquate Versorgung mit Wohnraum. In Ballungsräumen benötigt man neben Beobachtungssystemen des Immobilienmarktes auch hochqualitative Prognosen, um die Versorgungslage zu optimieren.

Die Priorisierung der Innenentwicklung ist wichtig, um die Ausweisung neuer Siedlungs- und Verkehrsflächen zu minimieren. Die Gemeinden in Schrumpfungsbereichen benötigen demgegenüber eine Strategie, um insbesondere den Unternutzungen bzw. Leerständen in den Zentren entgegenzuwirken. Diese Strategie muss auf einer detaillierten Analyse der aktuellen und zukünftigen Leerstände und unbebauten Grundstücke fußen.

Abgesehen von der baulichen Wiedernutzung ist auch die Renaturierung von Brachflächen eine Alternative, um Kompensationsmaßnahmen im Außenbereich zu vermeiden.

Flächenpools für ökologische Ausgleichsmaßnahmen beruhen generell auf interkommunalen Konzepten, die von interdisziplinär besetzten Arbeitsgruppen entwickelt werden sollten. „Qualität statt Quantität“ ist ein bedeutendes Prinzip bei der Planung von Ausgleichsmaßnahmen. Zu den fundamentalen Herausforderungen bei der Einrichtung von Flächenpools zählt die Umrechnung zwischen verschiedenen Bewertungssystemen bzw. die Einrichtung eines einheitlichen Systems. Schließlich kommt auch der Sicherung und Kontrolle der Einrichtung und Erhaltung der Maßnahmen besondere Bedeutung zu.

Der wichtigste Punkt bei der Optimierung des Wegenetzes ist der Wegfall der nicht mehr benötigten Verkehrsflächen und der damit verbundene Flächengewinn bzw. die Realisierung von hochwertigen ökologischen Ausgleichsmaßnahmen durch die Entsiegelung der Flächen.

Speziell die gemeinsame Realisierung von Maßnahmen des Naturschutzes, der Freizeit und Erholung und der Wasserhaltung können zur Reduzierung des Verlustes an landwirtschaftlicher Fläche beitragen.

Produktionsintegrierte Ausgleichsmaßnahmen beschränken sich im Wesentlichen auf die Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung.

Anschrift des Autors:

PD Dr.-Ing. habil. Andreas Hendricks
Professur für Landmanagement
Institut für Geodäsie
Werner-Heisenberg-Weg 39, 85577 Neubiberg
Andreas.Hendricks@unibw.de

Triebkräfte für Veränderungsprozesse im Ländlichen Raum

Prof. Dr. Rainer Luick

Unsere (Kultur-)Landschaften (der Ländliche Raum) haben sich in den vergangenen Jahrzehnten rasant verändert. Zahlreiche Indikatoren zur Abbildung von Nachhaltigkeit und Biodiversität zeigen dramatische und negative Entwicklungen, die mit benennbaren Ursachen korrelieren. Dieser Wandel kann auch als Spiegelbild unserer Gesellschaft selbst und ihrer Bedürfnisse, respektive ihrer Gleichgültigkeit gegenüber Veränderungen wie z.B. den massiven Verlusten an Ökosystemleistungen und biologischer Vielfalt (Biodiversität) gesehen werden.

Die Identifikation und das Verständnis der auslösenden Prozesse für Veränderungen im Ländlichen Raum sind elementar wichtig und auch für die Entwicklung von zukunftsfähigen und ökologisch nachhaltigen Leitbildern unumgänglich. Allerdings werden derartige Leitbilder für die Kulturlandschaften der Zukunft oft nur vor ihrem historischen Hintergrund diskutiert und aktuelle Entwicklungen werden nur unzureichend berücksichtigt.

Als Bildungskräfte (Driver), die zur Entstehung “neuer“ Kulturlandschaften führen, können aktuell benannt werden:

- Struktur- und demographischer Wandel
- Geo-Klimatische Veränderungen
- Ressourcen- und Energieträgersubstitutionen (BioÖkonomie)
- Politik, Subventionen und Strukturförderungen
- Ökonomische (globale) Entwicklungen/Anreize

Es ist vergleichsweise einfach, im geschichtlichen Rückblick zu schlussfolgern, warum bestimmte Ereignisse eingetreten sind und welche Prozesse von diesen ausgelöst wurden. Ganze Wissenschaften begründen so ihre Forschungsfelder. Auch in der Landschaftsökologie oder ähnlichen Interessen gelagerten Disziplinen ist die kulturgeschichtliche Dimension ein intensiv verfolgter Forschungsbereich. Doch ungleich schwieriger ist ein Blick in die Zukunft. Schon über kurze Zeitintervalle hinweg lassen sich nur sehr beschränkt genaue gesellschaftliche Entwicklungen und sich davon abzuleitende landschaftliche Zustände definieren. Ein interessantes Beispiel dafür ist die Thematik der Energiegewinnung aus Biomasse, die dazugehörigen extrem dynamischen Entwicklungen der vergangenen 10 Jahre und die verantwortlichen Triebkräfte als landschaftsverändernde Faktoren.

Interessant ist auch die Frage, was dort passiert, wo Landwirte als die eigentlichen Gestalter von Landschaften nicht mehr auf der Fläche ihren Lebensunterhalt sichern können. Das ist in marginalen Regionen eine latente Thematik.

So werden regelmäßig Evaluationen und Bilanzierungen vorgelegt, die auf der Annahme basieren, dass es regional zu erheblichen Flächenfreisetzungen kommen wird. Dies wiederum führt zu vorstellbaren Modellbildungen, dass erhebliche Flächenpotenziale für Sukzession, Prozessschutz, Wildnisgebiete, großflächige Weidesysteme und wie schon erwähnt, für die Produktion von bioökonomischen Rohstoffen (energetisch und stofflich) bestehen.

Was im ländlichen Raum erlaubt und möglich ist und welche biotische und strukturelle Ausstattung und Ästhetik unsere Kulturlandschaften bekommen haben, wurde und wird vor allem durch die Rahmenbedingungen der Gemeinsamen Agrarpolitik (GAP) der Europäischen Union vorgegeben und gesteuert. Riesige Geldmengen, rund 40 % des gesamten EU-Haushaltes, fließen in den Agrarbereich und verändern dadurch Landschaften und Prozesse in vielfältiger und teilweise extremer Weise. Doch Glück und Erfolge scheinen diese jährlich verausgabten Milliardenbeträge nicht zu bringen, denn dieser Geldfluss ist auch von zunehmenden Betriebsaufgaben, unbefriedigenden/schlechten Einkommenssituationen der Landwirte, zunehmenden Umweltbelastungen aus dem Agrarsektor (Wasser, Boden, Atmosphäre), Artensterben und dadurch ausgelöste gestörte/nicht mehr funktionierende Ökosystemleistungen begleitet.

Es muss aber auch thematisiert werden, dass es Lobby-getragene und intendierte Diskussionen für Landschafts-verändernde Driver gibt, die in Wirklichkeit keine Gestaltungskraft für Veränderungen aufweisen. Dazu zählt z.B. die Flächeninanspruchnahmen des "Naturschutzes", z.B. für Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen im Kontext von baulichen Entwicklungen (Siedlung, Industrie) oder für Infrastrukturprojekte. näher ausführen?

Anschrift des Autors:

Prof. Dr. Rainer Luick
Hochschule für Forstwirtschaft Rottenburg
Schadenweilerhof, 72108 Rottenburg
rainer.luick@t-online.de

Der Kampf um die Fläche – Was bleibt für die Natur?

Dr. Gerhard Bronner

Wie viel für den Naturschutz relevante Flächen es gibt, erkennt man nicht aus der Verteilung der Landnutzungen. Im Wald, auf Landwirtschaftsflächen und sogar auf Siedlungsflächen kann sich Artenvielfalt entfalten – oder auch nicht.

Wald und Natur

Die reine quantitative Nachhaltigkeit bei der Forstwirtschaft kann nicht die Erhaltung der Artenvielfalt gewährleisten. Wenn der Wald verschiedene Funktionen bringen soll, müssen diese sich auch in der Bewirtschaftung widerspiegeln. So wie im Alt- und Totholzkonzept des Landes BW für den Staatswald. In der Fläche ist der Wald als solches gut geschützt. Eingriffe müssen kompensiert werden, Rodungen durch Aufforstungen ersetzt werden. Das heißt, jeder zivilisatorische Eingriff geht immer zu Lasten landwirtschaftlicher Flächen. Das ist nicht unbedingt gut für den Naturschutz. Grenzertragsflächen der Landwirtschaft, oft naturschutzwichtige Flächen, fallen brach und werden zu Wald. Mittlerweile muss immerhin nicht neuer Wald aufgeforstet werden, wenn sie wieder in naturschutzbetonte Nutzung genommen werden.

Konflikte bestehen weiter, wenn die Anliegen eines artenreichen Waldes einerseits und einer rentablen Forstwirtschaft andererseits auseinanderklaffen.

Landwirtschaft und Natur

Der Kampf um die Fläche zwischen Landwirtschaft und Naturschutz – oder besser der Natur – ist Jahrhunderte, ja Jahrtausende alt. Der Natur wurden Äcker abgetrotzt, auch in Gebieten, wo man dies aus heutiger Sicht besser gelassen hätte. Begradigte Bäche in beackerten Talauen, trockengelegte Moore sollen heute mit viel Mühe und Geld wieder ein bisschen naturnäher gemacht werden. Die Renaturierung von Flüssen, die Anreicherung der Agrarflur mit Gehölzen und anderen Strukturen ist eine Wiedergutmachung vergangener Sünden. Das steht mittlerweile im Gesetz und ist auch nicht verhandelbar.

Die technischen Möglichkeiten der Intensivierung und Rationalisierung führen zu einer starken Flächenkonkurrenz, nicht nur zwischen Landwirtschaft und Naturschutz, sondern auch innerhalb der Landwirtschaft. Verschärft wird sie durch den Anbau von Energiepflanzen, insbesondere Biogas. Dadurch wurde ein Intensivierungsschub ausgelöst, der Biotop in einem Umfang zerstörte und entwertete, wie schon lange nicht mehr.

Wenn die Gesellschaft möchte, dass zur Erhaltung der Artenvielfalt Bewirtschaftungsformen praktiziert werden, die sich betriebswirtschaftlich nicht rechnen, so muss sie dafür einen Ausgleich zahlen. Dies geschieht im Rahmen der Agrarumweltprogramme.

Nur mit freiwilligen Anreizen geht es aber nicht. Eine solide Fundierung durch Ordnungsrecht ist nötig und auch durch die EU vorgegeben. Der Schutz bestimmter selten gewordenen Lebensräume und Arten erfolgt auch auf dem gesetzlichen Weg. Gäbe es ihn nicht, stünde es um die Agrobiodiversität noch schlechter als ohnehin.

Siedlungsflächen – Wo stehen wir?

In Baden-Württemberg beträgt die Siedlungsfläche 14,4 % der Landesfläche. In den letzten 50 Jahren haben wir ebenso viel Fläche neu für Siedlungszwecke in Anspruch genommen wie in den 2000 Jahren zuvor!

Mit der Fläche wird umso effektiver umgegangen, je dichter ein Gebiet besiedelt ist: das gilt im Staatenvergleich wie im Ländervergleich wie auch innerhalb der Länder zwischen Ballungsraum und ländlichem Raum.

Was sind die Ursachen?

Die wichtigste Ursache ist der zunehmende Wohlstand, der es den Menschen erlaubt, größere und besser ausgestattete Wohnungen zu haben. Eine wesentliche Ursache ist auch das Ideal des freistehenden Einfamilienhauses.

Wo ist das Problem?

- **Reduzierung von Freiflächen im Lebensumfeld der Menschen**

Siedlungsrandlagen sind begehrt. Dahinter steckt ein reales Bedürfnis. Ausreichend freie Landschaft im Wohnumfeld trägt zur Lebensqualität bei und ist ein Bedürfnis, das Schutz verdient.

- **Landschaftliche Auswirkungen**

Die Zunahme der Siedlungsfläche hat die Landschaft radikal verändert. In Baden-Württemberg waren viele Dörfer früher von einem Streuobstgürtel umgeben. Der stellte eine ideale harmonische Einbindung der Siedlungen in die Landschaft dar. Jedes neue Baugebiet hat eine Bresche in diesen Gürtel geschlagen. Der Aspekt des Landschaftsbildes wird oft vernachlässigt – mit Ausnahme der Windkraft. Sachlich ist diese Vernachlässigung nicht gerechtfertigt – man denke z.B. an die Bedeutung einer schönen Landschaft für den Tourismus, die durchaus einen signifikanten ökonomischen Wert darstellt.

- **Reduzierung der landwirtschaftlichen Fläche**

Vor 20 Jahren zu Zeiten der Überproduktion war dies noch kein Problem. Das ist heute anders. Es gibt Phasen mit weltweit knapper Produktion, und die Produktion steigt langsamer als die Nachfrage. Die Treiber sind zunehmender Wohlstand in Indien und China und eine ungebremschte Bevölkerungsexplosion vor allem in Afrika. Bereits heute kann sich Deutschland nicht selbst vollständig mit Nahrungsmitteln versorgen und jeder wegfallender ha Ackerfläche verschärft die Situation.

- **Reduzierung von Biotopflächen**

Dieses Thema wird häufig als erstes genannt, wenn man über die Folgen des Flächenverbrauchs spricht. Allerdings liegen die meisten wertvollen Biotope eher siedlungsfern, wo die Landwirte nicht so intensiv gewirtschaftet haben.

Es gibt zwei Ausnahmen, wo auch Biotop stark betroffen sind: Obstwiesen, die wie oben geschildert viele Orte gürtelförmig umgaben, und Talauen. Viele Siedlungen liegen an Flüssen und Bächen, und die auch ökologisch wichtigen Talauen wurden früher, als man noch nicht so auf Hochwasserschutz achtete, hemmungslos bebaut.

Was können wir tun?

- **Flächenausweisungskontingente**

Nach der Idee des früheren Nachhaltigkeitsbeirats des Landes Baden-Württemberg erhalte jede Kommune für einen bestimmten Zeitraum ein Flächenkontingent, berechnet aus ihrer Einwohnerzahl. Diese Kontingente können die Gemeinden untereinander handeln und dadurch auf differenzierten Bedarf reagieren. Mittlerweile gibt es dazu ein Forschungsprojekt des Umweltbundesamtes, an dem sich 87 Kommunen freiwillig beteiligen. Es konnte belegt werden, dass Flächenausweisungszertifikate die Zielsetzung des Flächensparens erreichen, wirtschaftskompatibel und kommunalverträglich sind.

- **Grundsteuer, Flächenverbrauchssteuer**

Eine einheitliche Flächenverbrauchssteuer würde die Inanspruchnahme neuer Siedlungsfläche belasten, Anreize für sparsamere Bauformen setzen und die Innenentwicklung befördern. Eine Idee für die anstehende Reform der Grundsteuer ist, als Bemessungsgrundlage der Grundsteuer B nur noch den Bodenwert zu berücksichtigen. Damit würden Gebäude entlastet, die Fläche belastet. Es würde ein Anreiz gesetzt, Baulücken zu nutzen, dichter zu bauen und in Gebäude zu investieren.

- **Kommunale Planung**

Kommunen entscheiden bei der Aufstellung von Bebauungsplänen darüber, wie dicht oder locker gebaut wird und damit, wie viel neue Siedlungsfläche benötigt wird. Leider nutzen insbesondere Gemeinden im ländlichen Raum diese Möglichkeit zu selten. Ein vielversprechender Ansatz wäre die Einrichtung eines interkommunalen Gewerbeflächenpools. Dort werden alle vorhandenen freien Gewerbeflächen einer Region einer gemeinsamen Verwaltung unterstellt. Bisherige Ansätze sind freilich am Egoismus einzelner Gemeinden gescheitert.

- **Flächenmanagement, Innenentwicklung**

In Ortschaften im ländlichen Raum gibt es überall große Potenziale der Innenentwicklung: Baulücken, Leerstände, untergenutzte Gebäude. Eine Mobilisierung von Teilen des Potenzials ist möglich. Im Entwicklungsprogramm ländlicher Raum werden Innenentwicklungskonzepte und bauliche Maßnahmen zur Nutzung von Leerstände gefördert. Das Wirtschaftsministerium fördert kommunale Flächenmanager. Besonders hilfreich für die Innenentwicklung wäre es, wenn alleinstehende Senioren, die ein riesiges Haus oder eine riesige Wohnung bewohnen, zum Umzug in eine kleine, moderne, altersgerechte Wohnung motiviert werden könnten und soweit mehr Wohnfläche freimachen.

Anschrift des Autors:

Dr. Gerhard Bronner

Vorsitzender Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg e.V.

Olgastraße 19, 70182 Stuttgart

gerhard.bronner@t-online.de

Reduzierung des Flächenverbrauchs durch intelligente Ansätze in der Flurbereinigung

Dipl.-Ing. Martin Schumann

Für eine wirksame Reduzierung des Verbrauchs von land- und forstwirtschaftlicher Nutzfläche ist es nicht nur wichtig, die Ausweitung der Siedlungs- und Verkehrsfläche zu minimieren, sondern es müssen auch die anderen Gründe für einen Flächenverbrauch wie landespflegerische und wasserwirtschaftliche Ausgleichsverpflichtungen reduziert werden.

In Flurbereinigungsverfahren können durch ein intelligentes Management auf verschiedene Art und Weise Beiträge zur Reduzierung des Verbrauchs an land- und forstwirtschaftlicher Nutzfläche erbracht werden, wie die vorgestellten Beiträge zeigen.

Flurbereinigung Kyllmündung

In einem ca. 100 ha großen Gebiet wurden im Rahmen eines gezielten Bodenmanagements wasserwirtschaftliche und landespflegerische Ausgleichsverpflichtungen gebündelt. Der Flächenzuschnitt wurde im Rahmen der Flurbereinigung aufgrund der fachlichen Vorgaben dafür optimiert. Weiterhin wurde geregelt, dass diese Flächen auch für eine sanfte Naherholung verwendet werden können. Diese Lösungen wurden rechtlich in Form eines öffentlich-rechtlichen Vertrages vereinbart und in der Flurbereinigung umgesetzt. Neben der Umsetzung dieser Ziele wurde in der Flurbereinigung ebenfalls eine Verbesserung der agrarstrukturellen Verhältnisse erzielt.

Kulturlandschaftsprojekt Kaub-Gutenfels

In den Steilhängen am Mittelrhein in der Gemarkung Kaub wurde die Weinbergsnutzung teilweise aufgegeben. Die ökologisch wertvollen und das Landschaftsbild prägenden Trockenmauern fielen in verschiedenen Bereichen ein. Eine Sanierung und Wiederherstellung dieser Mauern war für die Winzer aus wirtschaftlichen Gründen vielfach uninteressant. Andererseits musste die Deutsche Bahn AG Kompensationsverpflichtungen auf Grund von Hangsicherungsmaßnahmen erbringen. Im Regelfall hätten diese Kompensationsverpflichtungen einen Verbrauch von landwirtschaftlicher Nutzfläche bedeutet. Durch Vereinbarungen mit der Deutschen Bahn AG und den Naturschutzbehörden konnte erzielt werden, dass 270 m³ Trockenmauersanierung als landespflegerische Kompensation für die Hangsicherungsmaßnahmen anerkannt wurden. In dem Flurbereinigungsverfahren Kaub-Gutenfels wurden diese Maßnahmen umgesetzt. Dank dieses Modells wurde der Weinbau auf den Flächen fortgeführt und es wurde ein wesentlicher Beitrag zum Erhalt der Kulturlandschaft geleistet.

Flurbereinigung Oberflörsheim

In der Ackerzweitbereinigung Oberflörsheim (ca. 900 ha Verfahrensfläche) wurde im Rahmen der Verträglichkeitsprüfung festgestellt, dass es zur Erlangung eines günstigen Erhaltungszustandes des Vogelschutzgebietes erforderlich ist, über die landespflegerische Kompensation zusätzliche Flächen nach naturschutzfachlichen Vorgaben „bereitzustellen“. Diese landespflegerische Vorgabe war Voraussetzung für die FFH-Verträglichkeit des Flurbereinigungsverfahrens. Die Bereitstellung dieser Flächen über den Landabzug nach § 47 FlurbG hätte die Privatnützigkeit des Verfahrens in Frage gestellt und wurde auch von den Grundstückseigentümern nicht akzeptiert. Durch Verhandlungen konnte erreicht werden, dass sich insgesamt 21 Bewirtschafter mit einer Fläche von ca. 13 ha an produktionsintegrierten Kompensationsmaßnahmen beteiligten. Finanziert wurde dies aus Ersatzgeldern von Windkraftbetreibern und umgesetzt über die Stiftung zur Förderung der Kulturlandschaft.

Flurbereinigung Gundersheim-Höllensbrand

In der Weinbergsflurbereinigung Gundersheim-Höllensbrand musste aus ökologischen Gründen eine Vielzahl der hangparallelen Trockenmauern bestehen bleiben und auch saniert werden. Eine Finanzierung dieser Maßnahmen nur aus Flurbereinigungsmitteln wäre aufgrund der zu leistenden Eigenleistung für die Winzer wirtschaftlich uninteressant gewesen. Nach Abstimmung mit den Naturschutzbehörden konnte erreicht werden, dass für die Erstellung von Windkraftanlagen erforderliche Kompensationsmaßnahmen anstelle von flächenbeanspruchenden Maßnahmen Mauersanierungsmaßnahmen in Höhe von 160.000 € durchgeführt wurden.

Es ist, wie die vorgestellten Beispiele zeigen, möglich, den Flächenverbrauch von landwirtschaftlicher Nutzfläche für landespflegerische Kompensationsmaßnahmen zu reduzieren, wenn die unterschiedlichen Akteure flexibel an die Umsetzung der Kompensationsverpflichtungen gehen.

Anschrift des Autors:

Dipl.-Ing. Martin Schumann
Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion (ADD)
Referat 44 – Ländliche Entwicklung, ländliche Bodenordnung –
Willy-Brandt-Platz 3, 54290 Trier
Martin.Schumann@add.rlp.de

Preisentwicklungen und Preisbildung auf dem Agrarflächenmarkt

Dipl.-Ing. Peter Ache

Die gesamte Kurzfassung liegt der Tagungsmappe bei.

Allgemeines, Hinweise

In den nachfolgenden Ausführungen soll sich der Bedeutung des Agrarflächenmarktes in Relation zu dem gesamten deutschen Immobilienmarktgeschehen und dem allgemeinen Preisniveau und der Preisentwicklung von Agrarflächen genähert werden. Grundlage sind die Daten der Gutachterausschüsse in Deutschland; diese werden in einem zweijährigen Rhythmus von dem Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland (AK OGA) zusammengeführt und ausgewertet. Das Ergebnis dieser Auswertung fließt in den Immobilienmarktbericht Deutschland ein. Rechtliche Grundlage für die Bildung des AK OGA ist die Verwaltungsvereinbarung über die Zusammenarbeit auf dem Gebiet der amtlichen Grundstückswertermittlung¹. Die dargestellten Umsatz- und Preisdaten sind vorläufige Analyseergebnisse, sie sollen lediglich einen allgemeinen Marktüberblick darstellen. Endgültige und vollständige Daten sind etwa ab Dezember 2016 verfügbar².

Der Marktwert und die Marktbeobachtung von Immobilien

Immobilien sind ortsgebundene Güter, deren Investitionsmittel für den Kauf in der Regel hoch und über einen längeren Zeitraum gebunden sind. Investitionsüberlegungen zu Immobilien sind aus diesem Grund auf einen längeren Zeitraum angelegt und dienen in der Regel nicht spekulativ angelegten Zielen. Der Marktwert einer Immobilie wird durch den Zweck zu dem die Immobilien gehalten bzw. erworben wird, bestimmt. Damit bestimmt der Nutzungszweck den Wert der Immobilie; eine solche Nutzung muss dabei zum Kaufzeitpunkt hinreichend sicher realisierbar sein³.

Die Beschreibung des Immobilienmarktes erfolgt durch die Darstellung von Transaktionszahlen, die Beschreibung des in den Kauf von Immobilien eingesetzten Investitionsvolumens und der Angabe der umgesetzten Grundstücks-, Wohn- oder Nutzflächen. Die Entwicklung des Immobilienmarktes wird durch die zeitliche Entwicklung von Umsätzen und Preisen dargestellt.

¹ BAnz AT 13.05.2016 B2

² www.immobiliemarktbericht-deutschland.info

³ Strukturierung des sachlichen Teilmarktes wirtschaftlich genutzter Immobilien für die Zwecke der Marktbeobachtung und Wertermittlung, 1. Ergebnisbericht, Federführung: Peter Ache/Sabine Georgi, Zentraler Immobilienausschuss, August 2016

Je nach Verwertungsziel einer Studie ist der Immobilienmarkt in den Analysezielen entsprechenden sachlichen (Immobilienarten) und räumlichen (regionalen) Teilmärkten zu untersuchen. Die Ergebnisse von Marktanalysen ergeben die von Sachverständigen und Gutachterausschüssen zu verwendenden, für die Verkehrswertermittlung erforderlichen Daten⁴ nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV). Diese Daten werden nach § 193 (5) des Baugesetzbuches (BauGB) von den Gutachterausschüssen auf der Grundlage der Auswertungen von Kaufpreissammlungen ermittelt und veröffentlicht.

Fazit

Der Agrar- und Forstflächenmarkt in Deutschland ist bezogen auf das gesamte Investitionsvolumen des Immobilienmarktes mit einem Anteil von rd. 2 % des Geldumsatzes eher von untergeordneter Bedeutung. Allerdings beträgt der Anteil des Grundstücksflächenumsatzes mit 66 % mehr als die Hälfte des gesamten Umsatzes in der Bundesrepublik. Auf dem Sektor der agrar- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen gehen die Transaktionen und Flächenumsätze seit 2009 kontinuierlich zurück. Der Geldumsatz für den Kauf solcher Flächen jedoch steigt insbesondere seit 2013 kontinuierlich an. Insofern handelt es sich bei der derzeitigen Marktentwicklung weniger um eine Beruhigung des Marktes sondern eher um eine der zunehmenden Agrarflächenverknappung geschuldeten Entwicklung.

Das Preisniveau von Agrarflächen in Deutschland ist sehr unterschiedlich. Allerdings zeigen sich deutliche Muster mit hohen Preisen in den nordöstlichen Teilen Deutschlands und in der Region des Großraums um München. Darüber hinaus zeigen sich auch starke Abhängigkeiten von der Lage in den jeweiligen Bundesländern; ob dies auf unterschiedlichen Förderkulissen der Länder zurückzuführen ist, ist nicht untersucht. Preise von Agrarflächen hängen sehr stark von siedlungsstrukturellen Prägungen der Regionen ab. Je enger z.B. eine Region mit Einfamilienhäusern bebaut ist, desto höher sind die Preise. Je enger die Bebauung mit Zwei- oder Mehrfamilienhäusern ist, desto geringer sind die Agrarflächenpreise. Je höher das Miet- bzw. Kaufpreisniveau von Wohnimmobilien ist, desto höher sind die Agrarflächenpreise. Darüber hinaus gelten die bisher bekannten, auf die Mikrolage und auf das Grundstück selbst bezogenen, Einflussgrößen (z.B. Bodengüte, Flächengröße etc.) weiterhin. Die Wirkung der Einflüsse ist jedoch sehr stark abhängig von der großräumigen Lage und den siedlungsstrukturellen Prägungen der Region.

Anschrift des Autors:

Dipl.-Ing. Peter Ache
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
– Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg –
Dezernat 5 – Geschäftsstelle Oberer Gutachterausschuss
Stau 3, 26122 Oldenburg
peter.ache@lgl.niedersachsen.de

⁴ §9 ff. Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (ImmoWertV) vom 19.05.20110 (BGBl. I S. 639).

Die Rolle von Modellprojekten in der Innenentwicklung

Prof. Dr. Martina Klärle

Leerstehende, oftmals baufällige Häuser in den Ortskernen, damit haben heute vor allem die kleinen Dörfer mit weniger als 1.000 Einwohnern zu kämpfen. In den letzten Jahrzehnten mussten diese kleinen Dörfer einen Einwohnerrückgang von häufig über 30 % verkraften. Zurück bleibt eine ernüchternde Anzahl von leerstehenden Gebäuden in den historischen Ortskernen.

Wenn gebaut wird, dann lieber auf der „grünen Wiese“, denn da gibt es genügend Platz, und ein Neubau ist billiger als die Sanierung alter Häuser, so die Meinung vieler Bauwilliger. Des Bauherrn liebstes Kind ist das frei stehende Einfamilienhaus, behaupten unisono die Umfragen der Bauträger. Die Dörfer aber werden durch das Wachsen der Neubaugebiete überprägt. Die gewachsenen Strukturen – Wegführungen, Parzellierungen und Landschaftsbezüge – werden zerstört.

Eine Untersuchung des Deutschen Instituts für Urbanistik und des Statistischen Bundesamtes hat ergeben, dass seit 1960 bei einer etwa 20 %igen Zunahme der Bevölkerungszahlen die Siedlungs- und Verkehrsfläche in Deutschland um über 80 % zugenommen hat. Im ländlichen Raum wird dies sogar noch übertroffen. Daher ist es extrem wichtig, die Identifikationsräume der Dorfkerne herauszustellen und zu stärken und anhand von guten Beispielen zu zeigen, wie attraktiv die Wahrung der Baukultur im Ortskern sein kann.

Das „Modellprojekt zur Eindämmung des Landschaftsverbrauchs durch Aktivierung des innerörtlichen Potenzials“ (MELAP) ist ein Modellvorhaben des Ministeriums für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz Baden-Württemberg (MLR) zur Stärkung der Innenentwicklung von Gemeinden im ländlichen Raum. Das erste MELAP wurde in den Jahren 2003 bis 2008 im Rahmen des Entwicklungsprogramms Ländlicher Raum (ELR) umgesetzt. Das ELR zählt zu den wichtigsten Instrumenten des Landes, um die integrierte Strukturentwicklung der Gemeinden insgesamt zu unterstützen. Aus 200 Bewerbern wurden 13 Gemeinden ausgewählt.

Beispiel Münster:

In Münster, einem Teilort von Creglingen im nördlichen Baden-Württemberg, der mit insgesamt 800.000 € gefördert wurde (bei Gesamtinvestitionen von 4,5 Mio. €), konnte der langanhaltende Trend des Bevölkerungsrückgangs nicht nur aufgehalten, sondern umgekehrt werden. In fünf Jahren stieg die Einwohnerzahl in Münster um 8 %, die Zahl der Kinder unter sieben Jahren sogar um 37 %. Trotz des Bevölkerungsanstiegs konnte auf die Inanspruchnahme neuer Flächen verzichtet werden.

Im April 2003 fasste der Ortschaftsrat im Hinblick auf MELAP den Beschluss, eine im FNP dargestellte Wohnbaufläche in Ortsrandlage um die Hälfte zu reduzieren.

MELAP PLUS setzte den erfolgreichen Ansatz von MELAP im Förderzeitraum 2010 bis 2015 fort. Aus 47 Bewerbern wurden 14 Modellprojekte in 13 Modellorten ausgewählt.

Beispiel Heckfeld:

Anders als im Fall von Münster ging es in Heckfeld, einem Ortsteil von Lauda-Königshofen im Main-Tauber-Kreis, nicht um die Vermeidung weiterer Flächeninanspruchnahmen im Außenbereich, da in Heckfeld keine potenziellen Erweiterungsflächen vorhanden waren. Durch die Schaffung von attraktivem Wohnraum im Ortskern konnte jedoch verhindert werden, dass Bauwillige wegziehen und in anderen Gemeinden zum Flächenverbrauch beitragen.

Durch die breit angelegte Öffentlichkeitsarbeit und eine frühzeitige Einbindung der Bürger konnten 18 über den Ort verteilte Projekte angestoßen werden. Die Projekte umfassen eine große Bandbreite an Innenentwicklungsmaßnahmen: Umnutzung, Sanierung, Modernisierung, Neubau nach Abbruch und Rückbau mit Freiflächengestaltung. Bei 30 % der geförderten Projekte handelte es sich um Rückbaumaßnahmen mit Freiflächengestaltung. Insgesamt wurden über 3 Mio. € investiert, darunter über 500.000 € an Fördermitteln. Jede zehnte Familie nahm an MELAP PLUS teil.

Fazit:

Es ist möglich, der allgemeinen Entwicklung in Dorfkernen, dem Verschwinden von baulichen Strukturen sowie von wichtigen ortsbildprägenden und identitätsstiftenden Gebäuden entgegenzuwirken. Durch den Erhalt und die Sanierung von Gebäuden und die Belegung mit vielfältigen Nutzungen können Dörfer sowohl dem demografischen Wandel als auch der weiteren Flächeninanspruchnahme am Ortsrand Paroli bieten.

Es ist möglich, auch kleine Orte flächensparend zu entwickeln. Das Beispiel Creglingen-Münster zeigt, dass Erweiterungsflächen am Ortsrand „eingespart“ werden können. Das Beispiel Heckfeld zeigt darüber hinaus, dass auch anderswo in der Region weiterer Flächenverbrauch verhindert werden kann, weil Menschen gar nicht erst wegziehen oder wieder zurückkommen.

Anschrift der Autorin:

Prof. Dr. Martina Klärle
Frankfurt University of Applied Sciences
Fachbereich 1: Architektur • Bauingenieurwesen • Geomatik
Nibelungenplatz 1, 60318 Frankfurt am Main
martina.klaerle@fb1.fra-uas.de

Vitalitäts-Check (VC) 2.1 – Analyse bereitet Innenentwicklung vor

Dipl. Ing. Willi Perzl

Innenentwicklung vor Außenentwicklung, so heißt eines der Postulate gegen ungehemmten Flächenverbrauch. Die Bayerische Verwaltung für Ländliche Entwicklung formulierte dazu die Leitlinie „Flächensparen und Ortskerne entwickeln“ (Bayerische Verwaltung für Ländliche Entwicklung, 2014). Die Aktivierung innerörtlicher Baulandpotenziale und die Um- bzw. Nachnutzung leerstehender oder absehbar leerfallender Gebäude innerhalb bebauter Ortslagen zeigen Lösungsansätze und versprechen nachhaltige Ergebnisse. Innenentwicklung in möglichst attraktiven Dörfern ist eng mit der Daseinsvorsorge verknüpft, da liegt es nahe, diese Themenbereiche strategisch miteinander zu verbinden.

1. Datenbankgestützter Vitalitäts-Check für Kommunen

Strategien brauchen aber Grundlagen, auf denen Beteiligungsprozesse und Folgemaßnahmen aufbauen. Die Bayerische Verwaltung für Ländliche Entwicklung hat deshalb ein Analyseinstrument, den „Vitalitäts-Check (VC)“ – zwischenzeitlich liegt er in der Version 2.1 vor – entwickelt und stellt ihn allen Gemeinden unentgeltlich zur Verfügung. In den Vorhaben der Ländlichen Entwicklung wird es bei Dorferneuerungen, Gemeindeentwicklungen und den Integrierten Ländlichen Entwicklungsprozessen (ILE) eingesetzt. <http://www.stmelf.bayern.de/landentwicklung/dokumentationen/059178/index.php>

Der Vitalitäts-Check ist ein datenbankgestütztes Analyseinstrument, um die bauliche, funktionale und soziale Situation zu erfassen. Er liefert wichtige Informationen und Daten für eine differenzierte Vitalitätsstrategie in Dörfern, Gemeinden und interkommunalen Zusammenschlüssen.

Der Vitalitäts-Check erfasst dazu Themen wie z.B. Flächennutzung, Bevölkerungsentwicklung, Versorgung oder Arbeitsmarkt. Die Gemeinden erhalten so eine individuelle Beschreibung ihrer Situation, um auf den demographischen Wandel, den Strukturwandel in Wirtschaft und Landwirtschaft sowie den anhaltend hohen Flächenverbrauch zukunftssträftig zu reagieren.



Der Vitalitäts-Check 2.1 steht den Kommunen als Download zur Verfügung. Integriert ist die vom Bayerischen Landesamt für Umwelt (Bay LfU) entwickelte Flächenmanagement-Datenbank (www.lfu.bayern.de), mit der Kommunen ihre Innenentwicklungspotenziale (Flächen und Gebäude) strukturiert erheben können. Die Anwendung basiert auf einer Access-Datenbank, die amtlich vorgehaltene Statistikdaten und Informationen wie z.B. Bevölkerungsentwicklung (Demografie), soziale Infrastruktur, Versorgung und Erreichbarkeit, Wirtschaft und Arbeitsmarkt enthält, diese werden auf Gemeindeebene generiert. Weitere Daten sind spezifisch zu erheben, die Flächennutzung, Siedlungsstruktur und kommunale Bodenpolitik, Beteiligung oder das bürgerschaftliche Engagement in der jeweiligen Kommune abbilden.

http://www.stmelf.bayern.de/mam/cms01/landentwicklung/dokumentationen/dateien/2017_07_leitfaden_zum_vitalitaets_check.pdf

2. Innenentwicklung – Kommunen reagieren auf die Erkenntnisse

Der VC 2.1 ist ein Analyseinstrument, das die fachliche Diskussion nur vorbereiten und mit relevanten Daten unterfüttern kann. Entscheidend ist die ernsthafte Auseinandersetzung mit den Ergebnissen, die die Situation in den oben genannten Themenfeldern – regelmäßig mit Aha-Effekten – aufzeigen und eine Grundlage für den folgenden, durchaus auch kontroversen Diskussions- und Entscheidungsprozess bilden. Erfahrungsgemäß lassen sich Entscheidungsträger und Verwaltung in den Kommunen sensibilisieren. Dies ist aktueller denn je, um eine differenzierte, flächensparende Innenentwicklung zu verfolgen.

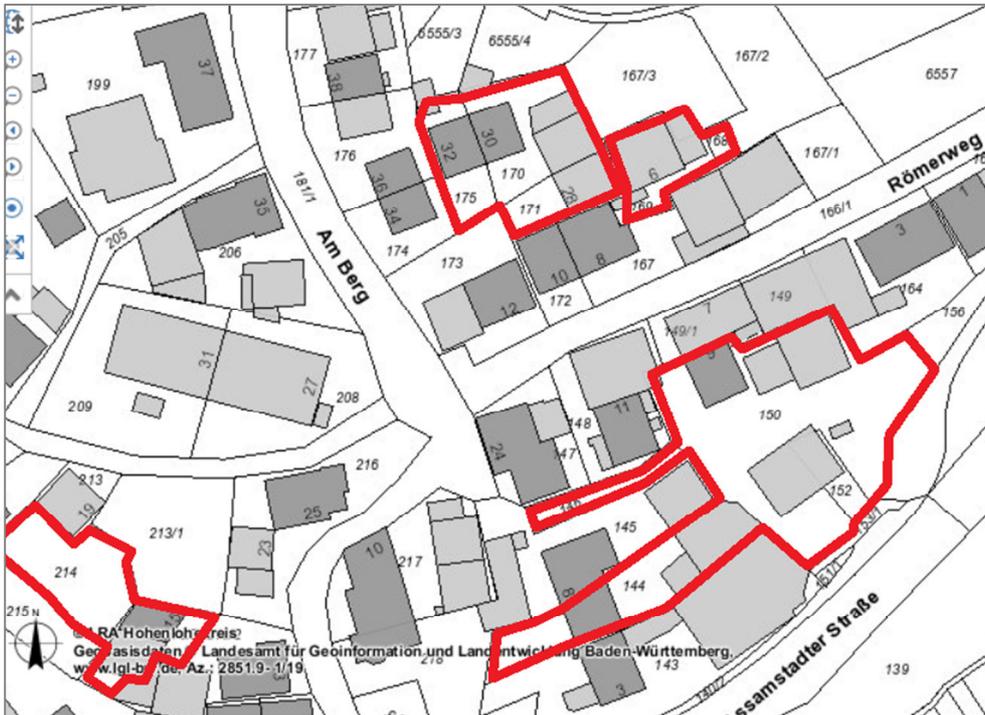
Anhand einiger Beispiele werden abgeleitete kommunale Handlungsansätze im Sinne einer flächensparenden Innenentwicklung aufgezeigt.

Anschrift des Autors:

Dipl. Ing. Willi Perzl
Abteilungsleiter Land- und Dorfentwicklung
Amt für Ländliche Entwicklung Oberpfalz, Bayern
Falkenberger Straße 4, 95643 Tirschenreuth
willi.perzl@ale-opf.bayern

Flurneuordnung im Dorf

Friedrich Küßner



In vielen ländlichen Ortschaften wird das Wohnen in den Ortskernen als unattraktiv empfunden, weil das Zusammentreffen von typischen Struktur­mängeln wie ungünstige Flurstücks­zuschnitte, Erschließungs­mängel und funktionslos gewordene Bausubstanz eine zeit­gemäße Nutzung der Grundstücke verhindert.

Durch Unterlassen von nötigen Investitionen der Grundstückseigen-

tümer wie auch der Kommunen entsteht ein schleicher Effekt, der sich auf das gesamte Wohnumfeld in wachsendem Maße negativ auswirkt. Um diesen Trend umzukehren und die Dorfkerne als Wohnplatz gegenüber den Neubaugebieten wieder konkurrenzfähig zu machen, führt die Flurneuordnungsverwaltung in Baden­Württemberg Flurneuordnungsverfahren in Ortslagen durch.

Wie durch Bodenordnung Struktur­mängel gezielt beseitigt werden können, welche Möglichkeiten und Chancen bestehen und welche Grenzen zu beachten sind, wird an Best Practice-Beispielen aus dem Hohenlohekreis aufgezeigt.

Vier Faktoren, die ausschlaggebend für gute Ergebnisse sind:

- Intensive Bürgerbeteiligung
- Maßnahmenförderung und Bodenordnung – zwei wirkmächtige Instrumente im FNO-Verfahren
- FNO-Behörde als neutraler Vermittler und Umsetzer von der Konzipierung bis zur Regelung des letzten Widerspruchs!

Neben der Trendumkehr entstehen im Idealfall im Dorf Selbstheilungskräfte, die die begonnene Entwicklung auch engagiert in die Zukunft tragen.



Anschrift des Autors:

Friedrich Küßner

Amtsleiter

Landratsamt Hohenlohekreis

Flurneuordnungsamt

Austraße 17, 74653 Künzelsau

Friedrich.Kuessner@lgl.bwl.de

Mehrzweck oder kein Zweck mehr? – „Local Distinctiveness“ und Partizipation in Entscheidungen über Flächennutzung

Dr. Daniel Keech

Dieser Vortrag beschäftigt sich mit Kulturlandschaften aus der Perspektive des „Verbrauchs“ von Ländlichem Raum, in diesem Fall Tourismus. Meine Absicht ist es zu untersuchen, erstens, was Gäste „konsumieren“ (d.h. spüren, essen, genießen, usw.) wenn sie ländliche Gebiete besuchen. Zweitens frage ich, wer die Besonderheiten der besuchten Landschaften den Touristen „übersetzt und vermittelt/erzählt“ und drittens ob eine größere persönliche und allgemeine/gemeinsame Beteiligung nicht helfen könnte, den Erfahrungen aller Beteiligten und Betroffenen im und um des Ländlichen Raums neue und tiefere Bedeutung zu verleihen.

Der Vortrag beginnt mit einer kurzen Diskussion über das Verhältnis zwischen Kultur und Landschaft, unter Berücksichtigung der bekannten Literatur im Bereich Geographie. Des Weiteren die ähnlichen, aber auch unterschiedlichen Bedeutungen die der „Landschaft“ in Deutschland und England, aber auch in den jeweiligen Landessprachen ihre implizite kulturellen Bedeutungen verleihen, werden angesprochen.

Die kulturelle Verbindung der Menschen mit vielen Landschaften sind in deren Nutzung verwurzelt und meist besonders durch die Landwirtschaft geprägt. In diesem Zusammenhang werden einige Touristen- und Freizeitfunktionen im Rahmen von Landwirtschaft im Folgenden dargestellt. Bedingungen in der Landwirtschaft ändern sich jedoch (oft radikal) bedingt durch Markt und Politik und darüber hinaus sind heutzutage relativ wenige Menschen in der Landwirtschaft hauptberuflich aktiv. Das heißt, dass man sich fragen muss, wie sich die kulturelle Verbindung z.B. in Form von Geschichten zwischen Landschaften und Menschen erneuern kann, da diese zurzeit oft nur auf wissenschaftliche und/oder offizielle Informationen reduziert wird.

Zwei kurze Fallstudien aus Deutschland helfen mit der Erläuterung der Idee, dass neue kulturelle Verbindungen mit Landschaften entstehen können und, dass diese nicht nur im ländlichen Raum einen Einfluss auf die Kommunikationsfähigkeit der Landschaft und deren Identität bedeuten. Der erste Fall ist die momentan verbreitete Praxis der Aufpreisvermarktung in Verbindung von Streuobst-Apfelsaft. Der zweite bezieht sich auf neue Kooperationen zwischen urbanen Gärtnern und sogenannten alternativen Lebensmittelnetzwerken in Bamberg. Beide Exemplare zeigen innovative Interpretationen von eigentlich ländlichen und landwirtschaftlichen Routinen, die die kulturelle Verbindung mit Landschaft neu interpretieren. Oder anders gesagt, eine Erneuerung der praktischen Nutzung des Ländlichen Raumes könnte dabei helfen, vergangene kulturelle Erfahrungen und Geschichten wieder aufleben zu lassen.

Die Präsentation schließt mit der Hoffnung, dass Behörden, die ein Potenzial für Tourismus in Kulturlandschaften erkennen, sich auch Gedanken hinsichtlich der folgenden Aspekte machen: Wie können subjektive kulturelle Verbindungen mit Landschaft erneuert werden, welche organisationellen und soziale Innovationen können dabei helfen und wie hilft man Landschaften die Vielfalt ihrer Stimmen und Geschichten Ausdruck zu verleihen?

Anschrift des Autors:

Dr. Daniel Keech
Countryside and Community Research Institute
University of Gloucestershire, UK
Oxstalls Lane, Longlevens
Gloucester, GL2 9HW
dkeech@glos.ac.uk

Kompensationsflächen- und Umsetzungspool Sonneberg

Andreas Harnischfeger

Zusammenfassung

Ende des letzten Jahrtausends haben in Teilen des Landkreises Sonneberg, Freistaat Thüringen, konkurrierende Flächenansprüche zu erheblichen Nutzungskonflikten geführt. Zur Klärung dieser Konflikte hat das Amt für Landentwicklung und Flurneuordnung (ALF) Meiningen im Frühjahr 2000 Untersuchungen in Auftrag gegeben, welche unter dem Namen Rahmenkonzept „Kompensationsflächen- und Umsetzungspool“ durchgeführt wurden.

Ziel war es, unter Beachtung vorliegender Planungen Flächen zur Kompensation von Eingriffen (Suchräume) zu analysieren und innerhalb dieser Suchräume Maßnahmentypen bzw. Maßnahmengruppen (Poolflächen) festzulegen, um sie später als Kompensationsmaßnahmen zu nutzen. Ferner waren konkrete Abläufe für die Umsetzung von Maßnahmen in den Poolflächen zu entwickeln.

Im Ergebnis der vorgenannten Untersuchungen vereinbarten die vornehmlich beteiligten Behörden und Stellen die Umsetzung des Rahmenkonzeptes „Kompensationsflächen- und Umsetzungspool“ (Rahmenvereinbarung) wie folgt:

1. Sofern die Kompensationsmaßnahmen innerhalb angeordneter Flurbereinigungsverfahren liegen, überträgt der Eingriffsverursacher seine Kompensationsverpflichtung durch Zahlung eines Ablösebetrags an die jeweilige Teilnehmergeinschaft, vertreten durch den Verband für Landentwicklung und Flurneuordnung (VLF) Thüringen.
2. Der Eingriffsverursacher führt alle erforderlichen Arbeiten selbst aus bzw. überträgt diese an einen geeigneten „Dritten“.

In 2012 erfolgte eine Erweiterung des Pools um den westlichen Landkreis.

Mittlerweile nutzen 75 Eingriffsverursacher das Rahmenkonzept „Kompensationsflächen- und Umsetzungspool“ zur Kompensation unvermeidbarer Eingriffe in Natur und Landschaftsbild.

Das Rahmenkonzept "Kompensationsflächen- und Umsetzungspool Sonneberg" kann ohne Übertreibung als ein Erfolgsmodell der Thüringer Landentwicklungsverwaltung bezeichnet werden.

Summary

At the end of the past century in parts of the county of Sonneberg in the Free State of Thüringen (Thuringia) competing claims on land have caused serious land use conflicts. In order to solve these conflicts the Amt für Landentwicklung und Flurneuordnung (ALF) Meiningen has commissioned investigations in spring 2000 which have been carried out under the name of the frame concept „Compensation and Implementation Pool“. Taking into consideration actual plannings the project aimed at the analysis of areas for compensatory and replacement measures (search areas). Moreover, measure types and areas (pool areas) were defined, which are suitable to be used for compensatory measures at a later date. In addition, concrete plans for the implementation of the measures in the pool areas had to be developed. As a result of the aforementioned investigations the involved authorities reached the following agreement regarding the „Compensation and Implementation Pool“ (frame concept):

1. If compensatory measures are necessary due to land consolidation procedures, the causer of the impairments of nature or landscape assigns his obligation for compensation to the affected parties by compensation payments. The affected parties are represented by the Verband für Landentwicklung und Flurneuordnung (VLF) Thüringen.
2. The causer of the impairments of nature or landscape carries out all work by himself or delegates work to a suitable third party.

In 2012 the area pool was extended by the western part of the administrative district of Sonneberg.

There are meanwhile 75 causers of impairments of nature or landscape using the frame concept „Compensation and Implementation Pool“ for the compensation of inevitable impairments. It can be said without exaggeration that the frame concept „Compensation and Implementation Pool“ is a best-practice model for the Land Development Authority of Thüringen.

Anschrift des Autors:

Andreas Harnischfeger
Amt für Landentwicklung und Flurneuordnung Meiningen
Übergreifende Fachaufgaben I Koordinierungsstelle ländlicher Raum/
Behördliche Vermessungsstelle/Controlling
Frankental 1, 98617 Meiningen
andreas.harnischfeger@alf.thueringen.de

Flächennutzung in terrassierten Steillagen sicherstellen?

Steffi Kahleyß

Die Ausgangslage

Die Region zwischen Esslingen und Heilbronn ist geprägt von terrassierten Weinbergsteillagen an den Hängen von Neckar und der Enz. Diese historische Kulturlandschaft hat auch aus ökologischer Sicht eine hohe Bedeutung. Doch gerade im Hinblick auf die schwierige Ertragslage im Steillagenweinbau stellt der Erhalt dieser beeindruckenden Landschaft eine große Herausforderung dar.

Der Arbeitsaufwand in diesen Lagen ist um das 4- bis 5-fache höher gegenüber einer maschinell zu bewirtschaftenden Lage. Notwendig ist aber eine rentable Bewirtschaftung der Flächen. Dies zu erreichen, gestaltet sich jedoch schwierig. Hierfür gibt es verschiedene Ursachen. So ist die Hauptrebsorte – der Trollinger – außerhalb von Württemberg kaum bekannt. Des Weiteren ergeben sich durch die Flussnähe zusätzliche Einschränkungen in der Schädlingsbekämpfung. Darüber hinaus stellen auch das Alter der Trockenmauern sowie die Kleinstrukturen in Württemberg Probleme in der effizienten Bearbeitung dar. Durch das seit 2016 geltende Weinrecht, welches ein Herauslegen von Rebflächen in Flachlagen ermöglicht, wird eine Beschleunigung der Aufgabe der terrassierten Flächen befürchtet. Auf der anderen Seite ist noch ein großes Potenzial zur besseren Vermarktung der Steillage vorhanden. Sowohl als touristisches Gebiet sowie als besonderes weinbauliches Terroir gilt es gemeinsam die Bekanntheit der Württemberger Steillagen zu steigern.

Möglichkeiten der Landentwicklung

Seit mehreren Jahren werden kleinere Flurbereinigungsverfahren in Bereichen der terrassierten Steillagen durchgeführt. Dabei konnte meist keine Bewirtschaftungserleichterung in den Grundstücken, sondern nur die Verbesserung der Zufahrtsmöglichkeit zu diesen erreicht werden. Auch weitere Akteure versuchten den Erhalt von Trockenmauern zu unterstützen.

Auf Grund des Umfangs von etwa 330 ha noch in Bewirtschaftung befindlichen terrassierten Weinbauflächen im Landkreis Ludwigsburg wurden andere Möglichkeiten zur Sicherung der Flächennutzung gesucht. Es galt alle „Betroffenen“ zusammenzubringen und gemeinsam neue Wege zu finden. So entstand die Idee ein Integriertes Ländliches Entwicklungskonzept – ILEK – zu erarbeiten. Insgesamt haben sich im Jahr 2015 zehn Kommunen entlang des Neckars und zwei entlang der Enz jeweils zu einem ILEK-Gebiet zusammengeschlossen.

Ziele der ILEK

Gegenüber dem offenen, regionalen Ansatz eines ILEK fand eine Schwerpunktsetzung auf den Erhalt der terrassierten Steillage statt. Folgende Ziele waren damit verbunden:

- Das Kulturerbe und die Kulturlandschaft sollen durch Offenhaltung erhalten werden.
- Eine nachhaltige und tragfähige Weinbaunutzung soll unterstützt werden.
- Die Potenziale von Naturschutz, Erholung und Tourismus sollen genutzt werden.
- Die Wertschätzung der Steillagen, der Produkte und der Arbeit soll gesteigert werden.
- Es sollen neue Wertschöpfungsketten aufgebaut werden.
- Nutzungskonflikte sollen gelöst werden.
- Es soll eine interkommunale Allianz geschmiedet werden.

Als weitere Besonderheiten beinhalteten die Ausschreibungen auch die Umsetzung von drei Leitprojekten. Damit sollte zeitnah eine Aufbruchsstimmung erzeugt werden und nicht nur ein theoretisches Konzept erstellt werden.

Die Ergebnisse

In beiden ILEK-Gebieten haben die Akteure in mehreren Workshops die zentralen Handlungsfelder definiert. Im ILEK Neckarschleifen wurden vier Themenfelder identifiziert:

- Steillagenweinbau als kulturelles Erbe und Imageträger der Region – Steillagenweine profilieren.
- Die Wein.Kultur.Landschaft – Neckarschleifen als Erlebnisraum und Tourismusdestination ausbauen.
- Weinbergterrassen mit neuer Zukunft – innovative Nutzungen und Perspektiven für brachfallende Steillagen.
- Das Kulturerbe als Gemeinschaftsaufgabe – Bewusstsein schaffen, Partner finden und Sponsoren akquirieren.

Im ILEK Enzschleife wurden drei Handlungsfelder gebildet:

- Wertschöpfung und Wertschätzung – Wengerner motivieren, unterstützen und fördern.
- Kulturlandschaft erhalten – Den Steillagenweinbau und die Pflege der offenen Steillagen sichern.
- Infrastruktur und Nutzungskonzepte – Eine konfliktfreie Freizeitnutzung ermöglichen und die dafür notwendige Infrastruktur optimieren.

Nach der Definition der jeweiligen Entwicklungsziele wurden im Anschluss die eigentlichen Projektideen zugeordnet. Die Ideen wurden in Themenwerkstätten sowie im Rahmen von Bürgerbeteiligungsprozessen eingebracht.

Zur Festlegung der Leitprojekte erfolgte eine Bewertung, z.B. zur Realisierbarkeit, der Ideen. Mit dieser Grundlage wurde mit der Umsetzung begonnen. Hier Beispiele aus den bereits in der Umsetzung befindlichen Projekten:

- Steillageninitiative
Zusammenschluss der priv. Weingüter und Genossenschaften
In dieser Gruppe wurde eine Broschüre "Steillagenweinbau neu erfinden" erstellt.
- Steillageninitiative – Antrag beim Programm Europäische Innovationspartnerschaften
Erhöhung der Wirtschaftlichkeit durch Umbestockung auf internationale Sorten.
- Trockenmauersanierung als ökokontofähige Maßnahme „Schloßberg Ingersheim“
Hier konnten gemeinsam die Regeln zur Ökokontoanrechnung festgelegt werden.
- Trockenmauerkurse
Erhalt des Wissens zum Bau einer Trockenmauer.
- Aktivierung Brache
Die Freistellung einer Brachfläche wurde im Jahr 2017 begonnen.
- Vereinfachte Flurbereinigung Bönningheim-Hohenstein (Schlossberg)
Hauptziel ist die Freistellung und Sanierung eines einzelstehenden Mauerkomplexes.
- Steillagenrundwanderwege
Die Wege führen in die terrassierten Steillagen hinein, damit diese erfahrbar werden.

Fazit

Der gegenseitige Austausch hat zum Verständnis für die unterschiedlichen Anliegen beigetragen und die Kompromissbereitschaft erhöht. Vor allem durch die Umsetzung der ersten Projekte hat sich ein dynamischer Prozess entwickelt. Die Motivation zum Erhalt der Steillage hat durch die bereits sichtbaren Ergebnisse zugenommen. Folgeanträge sind in Arbeit bzw. sollen zeitnah gestellt werden. Die Chancen zum Erhalt der terrassierten Weinbausteillagen konnten somit erhöht werden.

Anschrift der Autorin:

Steffi Kahleyß
Landratsamt Ludwigsburg
Geschäftsteil Flurneuordnung
Berliner Straße 19, 74321 Bietigheim-Bissingen
steffi.kahleyss@landkreis-ludwigsburg.de

Nächste Bundestagung der DLKG:

39. Bundestagung vom 26. bis 28. September 2018

im Schloss Berleburg Kreis Siegen-Wittgenstein, Nordrhein-Westfalen

Thema: Landentwicklung 4.0

Ausblick auf kommende Bundestagungen:

40. Bundestagung 2019 in Rendsburg, Schleswig-Holstein

Thema: Boden- und Naturschutz

41. Bundestagung 2020 in Hessen

Internationale Infrastrukturtagung (Drei-Länder-Wegebautagung)

DLKG-Geschäftsstelle

c/o. Institut für Landnutzungssysteme

Eberswalder Straße 84 | 15374 Müncheberg

Telefon: +49 (0) 33432 82-310

Fax: +49 (0) 33432 82-387

E-Mail: dlkg@dlkg.org | Web: www.DLKG.org

© 2017 DLKG

