

Bundesverband der gemeinnützigen Landgesellschaften:

Flächenverbrauch mit integriertem Flächenmanagement reduzieren

Karl-Heinz Goetz

Die außerlandwirtschaftliche Flächeninanspruchnahme zu reduzieren, ohne dabei eine nachhaltige Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung sowie Projekte im Umwelt- und Naturschutzbereich zu verhindern, ist die Aufgabe, der sich die Landgesellschaften mit einem umfassenden Instrumentarium des Flächenmanagements stellen, schreibt Karl-Heinz Goetz, Geschäftsführer des Bundesverbandes der gemeinnützigen Landgesellschaften (BLG), Berlin.

Der sparsame Umgang mit Fläche beginnt bereits vor der Planung in den Köpfen der Verantwortlichen. Zu einer nachhaltigen Gemeinde- bzw. Regionalentwicklung gehören dynamische Kataster, aus denen sich Informationen zu künftigen Entwicklungen gerade auch vor dem Hintergrund der Demographie ableiten lassen. Dazu zählen Gebäude- und Leerstandskataster, Baulücken-, Freiflächen- und (Gewerbe-)Brachenkataster. Die sich hieraus ergebenden Entwicklungsansätze müssen in die Bauleitplanung oder in die jeweiligen projektbezogenen Planungsprozesse einfließen. Außerdem sind die kommunalen Planungsprozesse u. a. auf eine verstärkte interkommunale Zusammenarbeit, z. B. bei der Ausweisung und Entwicklung von gemeindeübergreifenden Wohn-, Gewerbe- und Industriegebieten, zu überprüfen. Hier gibt es Reserven. Erfolgreiche Ansätze können etwa die Bündelung der Trassen von überregionalen Infrastrukturprojekten von Bahn und Straßenfernverkehr sein. Zielstellung muss es sein, projektbezogen den Flächenbedarf exakt zu kalkulieren und nicht sozusagen „auf Vorrat“ landwirtschaftliche Flächen zu überplanen und zu entziehen.

Landgesellschaften helfen, Innenentwicklungspotenziale zu nutzen

Die Bodenschutzklausel des Baugesetzbuches (BauGB § 1 a Abs. 2. S.1.) bindet die Kommunen an einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden. In § 13 a BauGB wird für die kommunale Innenentwicklung eindeutig die Priorität eingeräumt. Intelligente innerörtliche Bodenordnung und Erschließung, Bauen in der zweiten Reihe und Nachverdichtung sowie Siedlungsflächenarrondierung – ggf. auch über Ortsteile hinweg – helfen, landwirtschaftliche Flächen zu schonen. Oftmals fehlt es den Gemeinden hier jedoch an Fachpersonal. Spätestens bei der Ortskernsanierung, städtebaulichen Problemlagen und insbesondere bei Projekten des Flächenrecyclings sind für Kommunen aber auch finanziell schnell die Handlungsgrenzen erreicht. Eine anteilige Förderung dieses kommu-

nalen Flächenressourcenmanagements und der Moderation dieses Prozesses wäre hilfreich und sollte Bestandteil der Städtebauförderung von Bund und Ländern werden. Förderlich wären auch zinsgünstige Mittel für den Flächenzwischenenerwerb und die Flächenentwicklung.

Die Landgesellschaften helfen bei der Innenentwicklung: Sie verfügen über Know-how in der Dorfentwicklung, Ortsanierung und Bodenordnung sowie im Grundstücksverkehr. Sie führen den Zwischenenerwerb zu Objekten und Brachflächen durch, ordnen und entwickeln derartige Standorte. Dabei kann ohne Zeitdruck auf kommunale Entwicklungen Rücksicht genommen werden.

Ausgleich und Ersatz – Konfliktpotenzial und Chance

Ein besonderes Konfliktfeld ist die aufzubringende naturschutzfachliche Kompensation für Eingriffe in Natur und Landschaft, wie sie in aller Regel bei Infrastruktur- und Investitionsprojekten entsteht. Akzeptanzprobleme gibt es vor allem dort, wo der Ausgleich auf Flächen guter Bodengüte erfolgt oder mehr Fläche in Anspruch

nimmt als der Eingriff selbst. Unbefriedigend ist die Vielzahl der Bewertungssysteme für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bzw. für Ökopunkte. Auch im Hinblick auf die Rechtssicherheit sollte hier eine Vereinheitlichung erfolgen. Zudem haben sich in der Vergangenheit Mängel in der Umsetzung gezeigt. Untersuchungen belegen, dass insbesondere Ausgleichsmaßnahmen von größeren Infrastrukturprojekten nur zu einem Drittel gut, zu einem Drittel mäßig und zu einem Drittel äußerst mangelhaft umgesetzt sind. Es gibt „Pflegeruinen“ und Maßnahmen mit wenig ökologischer Effizienz. Die Kontrolle der Maßnahmen ist zudem häufig nicht befriedigend. Im Interesse einer geringeren Flächeninanspruchnahme und auch der Akzeptanz sind diese Vollzugsdefizite zu minimieren.

Die Landgesellschaften sind seit einigen Jahren im Kompensationsflächenmanagement tätig, in Hessen und Sachsen fungieren sie als anerkannte Ökoflächenagenturen. Die Landgesellschaften sind schon wegen ihres Satzungsauftrages besonders bemüht, den Ausgleich mit möglichst wenig beeinträchtigenden Auswirkungen auf die Agrarstruktur sicherzustellen. Ziel ist es, die Kompensation auf Flächen zu legen, die ohnehin schon Kompensationspotenzial aufweisen und unter Einbezug der Landwirtschaft weiterhin eine „Wertschöpfung“ auf der Fläche ermöglichen.

Vorhandene Kompensationspotenziale nutzen

Häufig aus Unkenntnis des in den Regionen latent „sowieso“ vorhandenen Kompensationspotenzials werden in der Planung durch die Vorhabensträger die flächenbezogenen erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf vermeintlich einfach zu beschaffende Flächen „gelegt“. Unter regional „sowieso“ vorhandenen Kompensationspotenzialen lassen sich all jene aus naturschutzfachlicher Sicht für einen Ausgleich und Ersatz geeigneten Maßnahmen zusammenfassen, die ohne bzw. mit nur geringem neuem Bedarf an wertvoller landwirtschaftlicher Fläche auskommen. Das Spektrum reicht dabei u. a. von ungenutzten/aufgegebenen Gebäuden bzw. Gebäudeflächen, die Entsiegelungseffekte erbringen können, über Maßnahmen zur Umsetzung der EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) mit Schwerpunkten in und an Gewässern, bis hin zur Aufwertung naturschutzfachlich interessanter Einzelstandorte sowie zu in die landwirtschaftliche Produktion integrierbare Maßnahmen (PIK).



Kommunale Innenentwicklung durch intelligente innerörtliche Konzepte zu fördern, ist ein Anliegen des Bundesverbandes der gemeinnützigen Landgesellschaften, um landwirtschaftliche Flächen zu schonen. Foto: BLG