



Intelligentes (Kompensations-) Flächenmanagement

als Beitrag zur

Senkung des Entzugs landwirtschaftlicher Flächen



Dr. Willy Boß

Ines Pozimski

Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH

LANDGESELLSCHAFT
SACHSEN-ANHALT MBH



- 1. Vorstellung Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH**
- 2. Rahmenbedingungen des Kompensations-
flächenmanagements**
- 3. Ökopool – Kompensationsflächenmanagement der LGSA**

1. Vorstellung Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH



Rechtliche und wirtschaftliche Grundlagen

- Reichssiedlungsgesetz - RSG – (Gründung)
- Grundstückverkehrsgesetz – GrdstVG – (Vorkaufsrecht)
- Föderalismusreform 2006 → Länderzuständigkeit
- Landwirtschaftsgesetz Sachsen-Anhalt (Aufgaben)
- Public Corporate Governance Kodex LSA
- Gesellschaftsvertrag

Kurzvorstellung Bundesverband der gemeinnützigen Landgesellschaften



- zugelassen auch in Bremen
und Hamburg -



Hessische Landgesellschaft mbH
Staatliche Treuhandstelle für ländliche Bodenordnung



- zugelassen auch in Brandenburg -



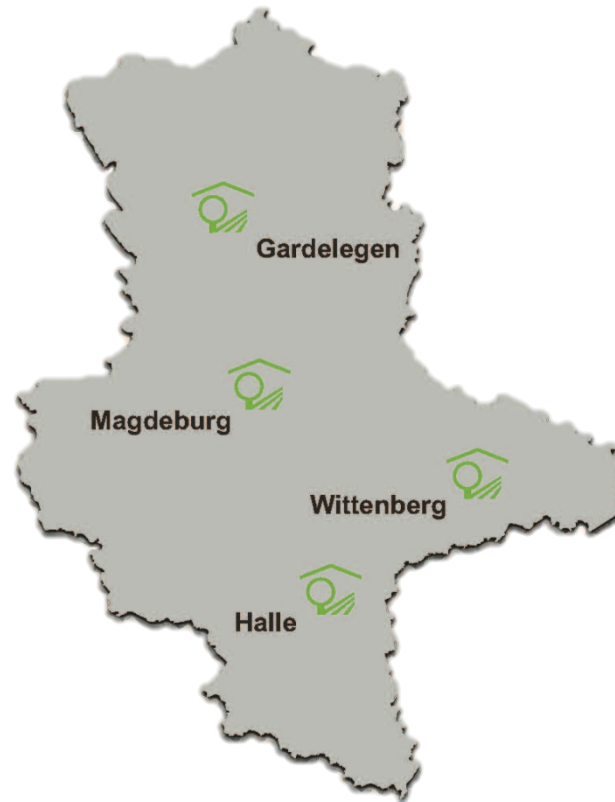
Rechtliche und wirtschaftliche Grundlagen

- Gesellschafter
 - Land Sachsen – Anhalt 94,5%
 - Landwirtschaftliche Rentenbank Frankfurt a. M. 5,5 %
- Stammkapital 9.221.590 €
- Ø – Jahresumsatz ca. 40 Mio. €
- Aufsichtsrat (Mitglieder) 8
 - dav.: Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft u. Energie 2
 - Ministerium der Finanzen 1
 - Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr 1
 - Deutscher Bauernverband (Generalsekretär a.D.) 1
 - Landwirtschaftliche Rentenbank 1
 - Arbeitnehmer 2
- Beschäftigte: ca. 110

Unternehmensziele (Gesellschaftsvertrag)

- Verbesserung der Agrar- und Infrastruktur
- Stärkung der Wirtschaftskraft des ländlichen Raums
- Verbesserung der Lebens-, Arbeits- und Umweltverhältnisse im ländlichen Raum

Organisationsstruktur (Außenstellen)



Aufgaben

Flächenmanagement

- Erwerb, Bevorratung und Bereitstellung von Grundstücken zur:
 - Verbesserung der Agrar- und Infrastruktur, für
 - Gewerbeansiedlungen und den
 - Naturschutz
 - Lösung von Landnutzungskonflikten
- siedlungsrechtliches Vorkaufsrecht
- Verwaltung landwirtschaftlicher Flächen
- Flurneuordnung (Geeignete Stelle)

Aufgaben

Planungs- und Ingenieurleistungen

- Beratung und Betreuung landwirtschaftlicher Unternehmen bei Investitionsmaßnahmen (konzeptionell, wirtschaftlich, förderseitig, baulich, BImSch, UVP)
- betriebswirtschaftliche, energetische sowie verfahrenstechnische Beratung
- Planung und Genehmigungsmanagement von Bauvorhaben, Bauleitung
- Überwachung Fördermitteleinsatz, Erstellung Verwendungsnachweis
- Grünordnungs- und Landschaftsplanung, Umweltprüfungen

Aufgaben

Ländliche Entwicklung

- Regionalentwicklung, Regionalmanagement
- Dorferneuerung - Planung und Umsetzungsbegleitung
- Erstellung von Studien zur ländlichen Entwicklung
- Evaluierung von Förderprogrammen
- Projektentwicklung / Baulanderschließung

Geschäftstätigkeit

Flächen der LGSA (Stand 31.12.2015)

ursprünglich erworben:

- | | |
|-----------------------------------|---------------|
| a) vom Land Sachsen-Anhalt: | rd. 37.000 ha |
| b) direkte Ankäufe/Vorkaufsrecht: | rd. 4.000 ha |

aktueller Flächenbestand (31.12.2015):

- | | |
|------------------------------|---------------|
| aus a): | rd. 23.600 ha |
| aus b) : | rd. 1.760 ha |
| Verwaltung für Land / Dritte | rd. 8.500 ha |

erwarteter Flächenbestand nach Kredittilgung (ca. 2024):

je nach Preisentwicklung **16.000 ha – 18.000 ha**

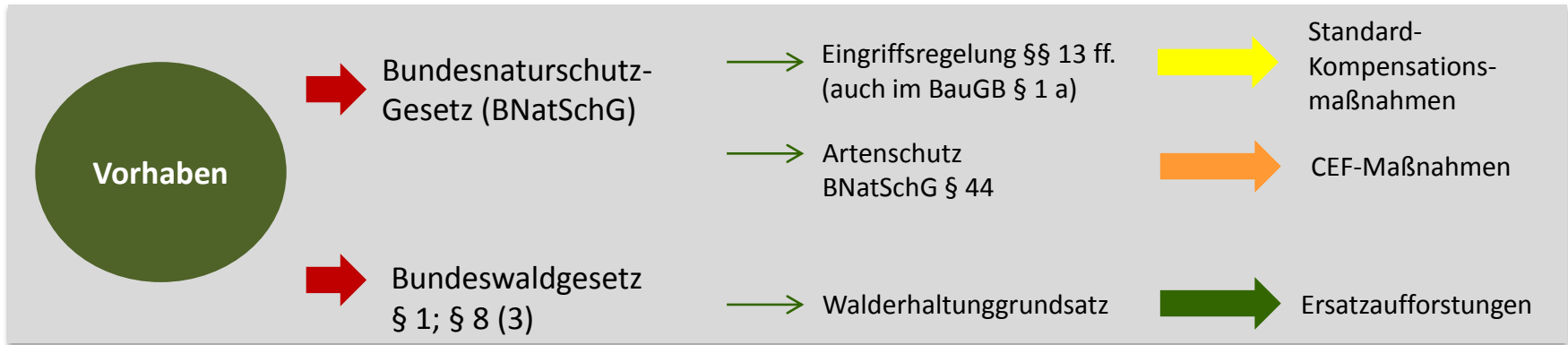
► = **Grundstock Flächenmanagement** der LGSA nach 2024

2. Rahmenbedingungen des Kompensationsflächenmanagement



Rechtliche Grundlagen - Anforderungen an Kompensationsmaßnahmen

Bundesrechtliche Grundlagen



Landesrechtliche Grundlagen

- **NatSchG LSA** vom 10. Dezember 2010 § 7 Kompensationsmaßnahmen (zu § 15 des Bundesnaturschutzgesetzes)
- Verordnung über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (**Ökokonto-Verordnung**) vom 21. Januar 2005, GVBl. LSA 2005, 24, zuletzt geändert am 15. Januar 2015, GVBl. LSA 2015, 21
- **Verordnung zur Übertragung von Kompensationspflichten** vom 23. August 2011, GVBl. LSA 2011, 642
- Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (**Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt**) gem. RdErl. des MLU, MBV, MI und MW vom 16.11.2004 – 42.2-22302/2

Rechtliche Grundlagen - Anforderungen an Kompensationsmaßnahmen

BNatSchG

§ 13 (Allg. Grundsatz)

„Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind (...) zu vermeiden. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen oder, soweit dies nicht möglich ist, durch einen Ersatz in Geld zu kompensieren.“

§ 15 Abs. 2 (Eingriffsregelung)

„Der Verursacher ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen. Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.“

§§ 44 ff. (Artenschutz)

BWaldG

§ 1 (Walderhaltungsgrundsatz)

„den Wald (...) zu erhalten, erforderlichenfalls zu mehren und seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern(...)“

§ 8 Abs. 3 (Waldumwandlung)

„Die Genehmigung soll zum vollen oder teilweisen Ausgleich nachteiliger Wirkungen der Umwandlung in eine andere Nutzungsart (...) versehen werden. In Betracht kommen insbesondere Ersatzaufforstungen, Maßnahmen zum Schutz der verbleibenden Bestände oder andere landschaftspflegerische Maßnahmen.(...)“

Gesetzliche Vorgaben an Reduktion der Flächeninanspruchnahme – Anforderungen an Flächenschonung

BauGB

§ 1a Abs. 2 (Bodenschutzklausel)

Mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden; ...
Wiedernutzbarmachung von Flächen, ... Innenverdichtung ...
Bodenversiegelungen auf notwendiges Maß begrenzen

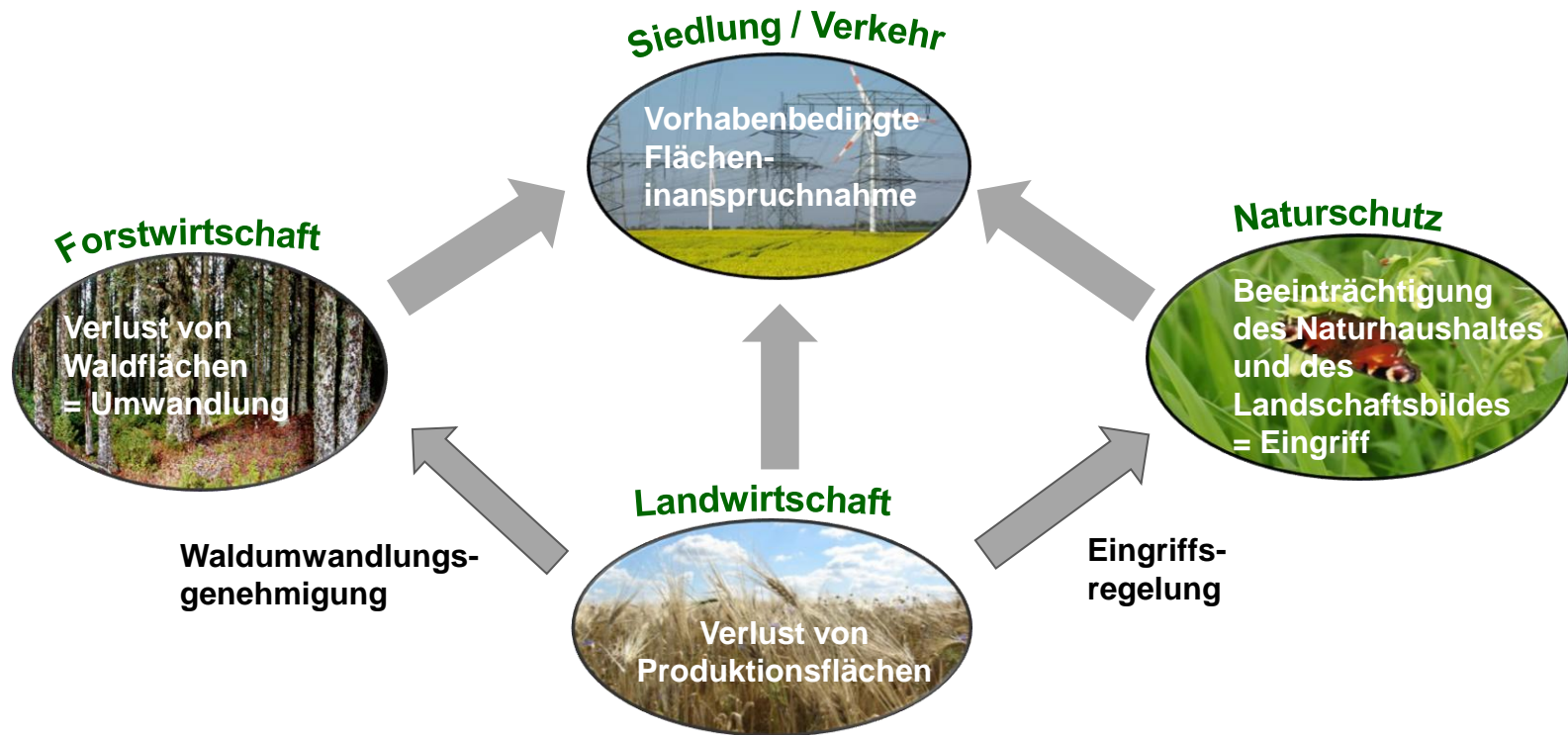
BNatSchG

§ 15 Abs. 3 (Verursacherpflichten...)

Bei Inanspruchnahme von land- o. forstwirtschaftlich genutzten Flächen für
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist auf agrарstrukturelle Belange Rücksicht zu
nehmen, ... für landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im
notwendigen Umfang in Anspruch ... nehmen, ...vorrangig... Entsiegelung, ...
Bewirtschaftungs- und Pflegemaßnahmen

- ➡ **fehlende Instrumente zur Durchsetzung**
- ➡ **es fehlen Verantwortliche, hier muss „Kümmerer“ helfen**

Konkurrierende Flächennutzung



➔ gängige Kompensationsmaßnahmen entziehen zusätzliche landwirtschaftliche Nutzfläche

Ursachen für die Flächenverluste in der Landwirtschaft

direkte

Inanspruchnahme durch

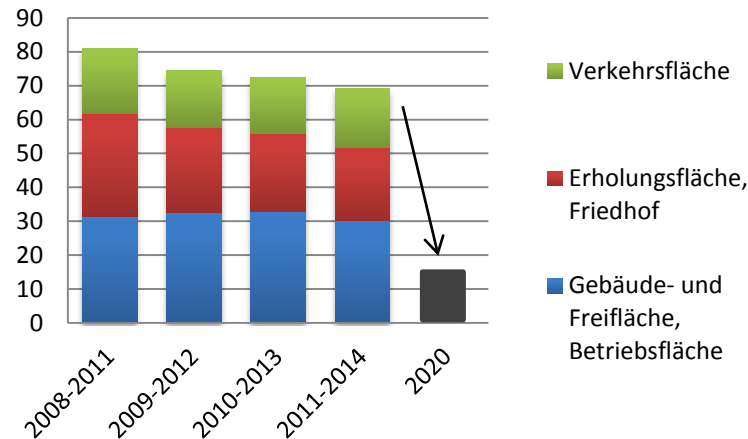
- Siedlungs- und Verkehrswegebau

indirekte

Inanspruchnahme durch

- Eingriffsregelung
- Erstaufforstungen

Anstieg der Siedlungs- und Verkehrsfläche in ha/Tag - Vierjahresdurchschnitt



Quelle: Statistisches Bundesamt Fachserie 3. Land- und Forstwirtschaft, Fischerei; Reihe 5.1: Bodenfläche nach Art der tatsächlichen Nutzung. Wiesbaden 2015; S. 14 ff.



30-ha-Ziel

mit vielfältigen Handlungsansätzen und -notwendigkeiten

Aktuell: ca. 70 ha / Tag

Umfang Ersatz u. Ausgleich?

- überwiegend unter 1:1 (BfN)
- aber mit starken Schwankungen (Bsp. Zielitz Kalihaldenerweiterung 200 ha + Kompensation (Wald und Naturschutz) ca. 300 - 600 ha)



Kompensations-

flächenmanagement

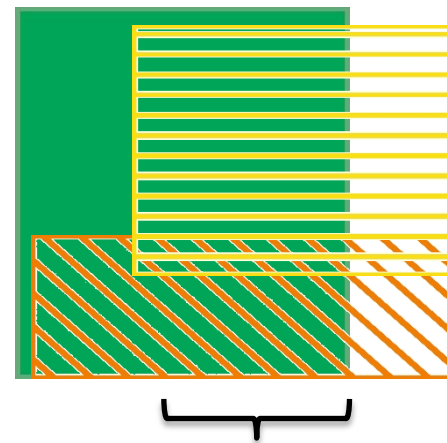
mit integrierten Ansätzen

Rechtliche Grundlagen - Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen

Standardlösung in der Praxis



„integrierte“ Lösung



naturräumlicher
Zusammenhang

enger räumlicher
Zusammenhang



„Kümmerer“ – oder
Kompensations-
flächenmanagement

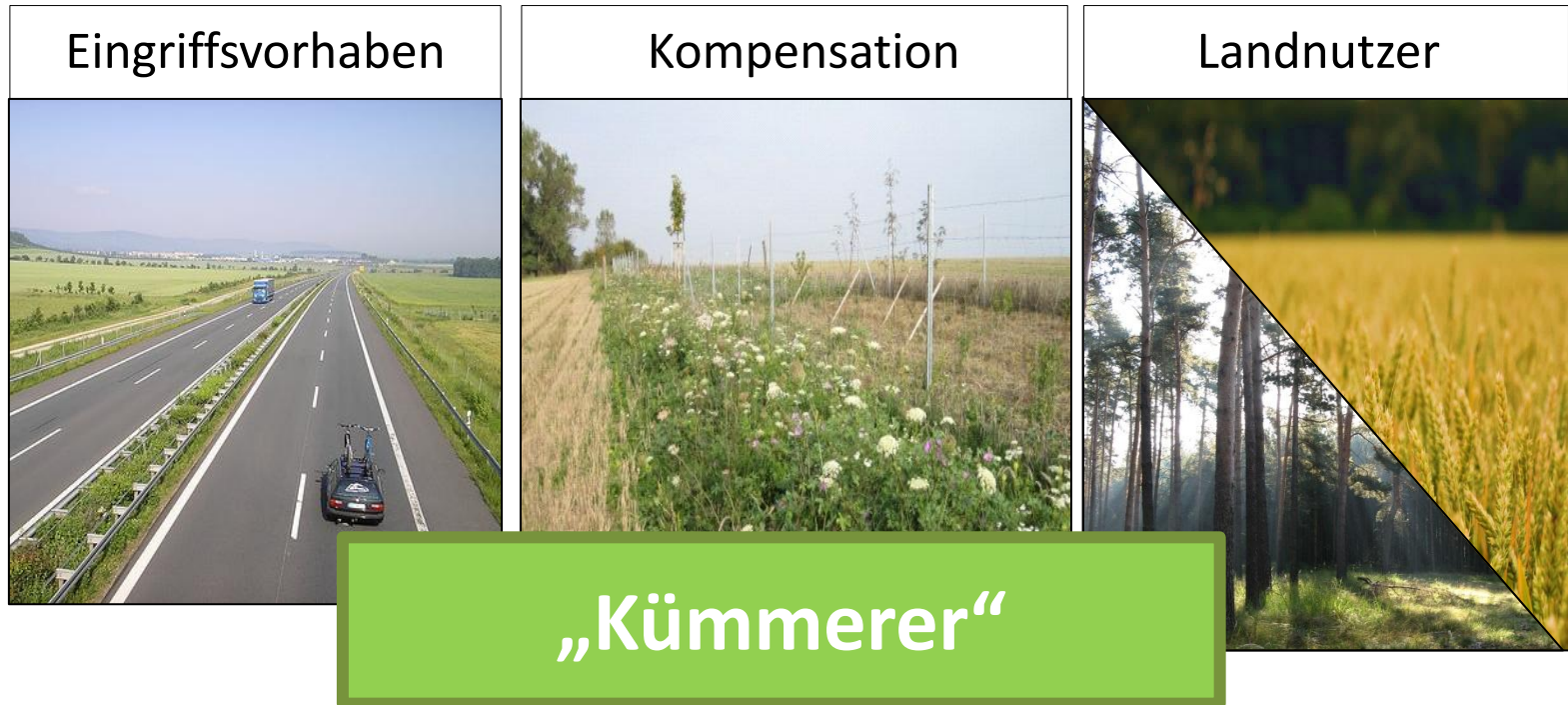
nutzungsintegrierte, flächensparende Lösung, aber:

- sehr anspruchsvoll
- hoher Aufwand
(Flächenverfügbarkeit, Nutzungsmodellabstimmung, Konzeption)
- Bedarf Zeit & Anspruch für das Finden guter Lösung

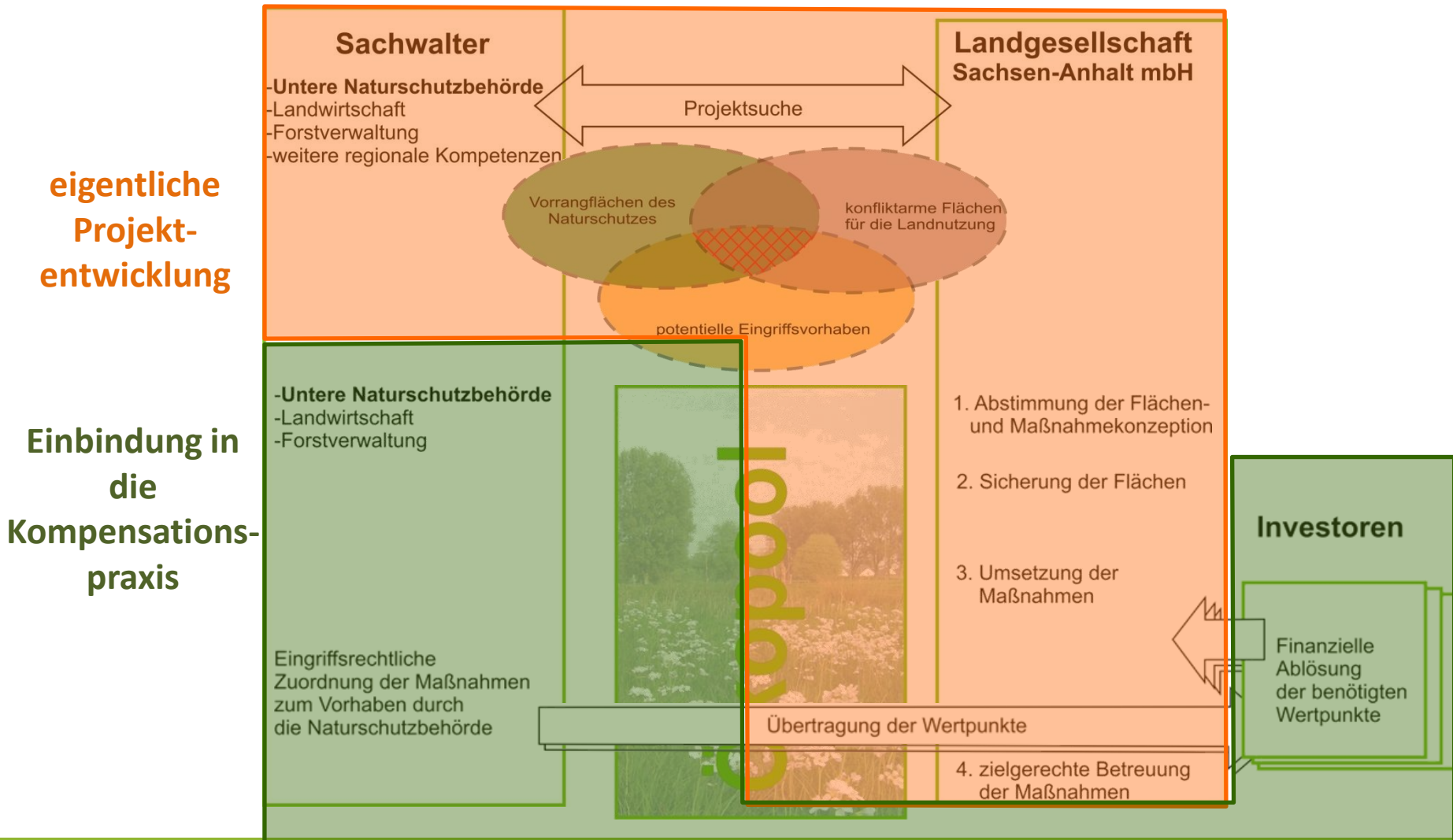
3. ÖKOPOOL – Das Kompensationsflächenmanagement der LGSA



Ökopool – Das Kompensationsflächenmanagement der LGSA



Ökopool Projektablauf



Projektentwicklung – am Beispiel „Allerniederung bei Wefensleben“

eigentliche
Projekt-
entwicklung

Entwicklungs-
phasen

Vorbereitung

Umsetzung

Sicherung



Einbindung in die
Kompensations-
praxis

Projektentwicklung – am Beispiel „Allerniederung bei Wefensleben“

eigentliche
Projekt-
entwicklung

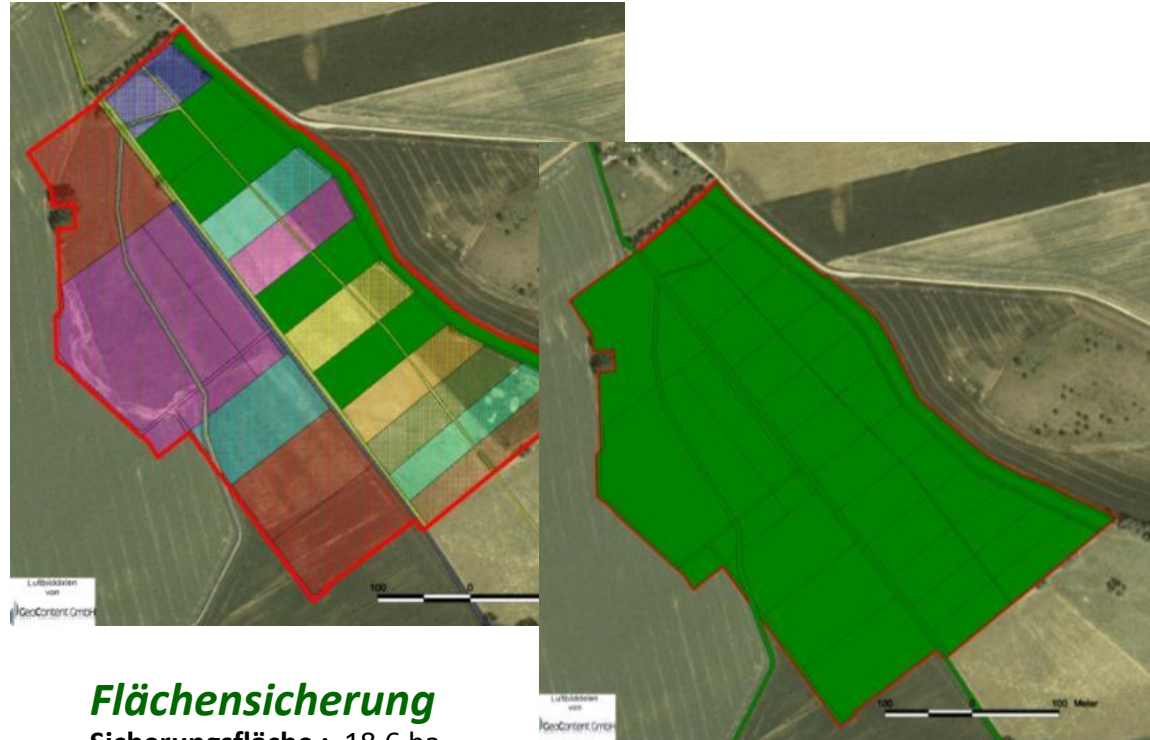
Entwicklungs- phasen

Vorbereitung

- Flächenauswahl
- Konzeption und Abstimmung
- **Flächensicherung**
- ...

Umsetzung

Sicherung



Flächensicherung

Sicherungsfläche : 18,6 ha

Flurstücke: 42

Eigentümer: 11

Zusätzliche

Regulierungsfläche: 15 ha

Projektentwicklung – am Beispiel „Allerniederung bei Wefensleben“

eigentliche
Projekt-
entwicklung

Entwicklungs- phasen

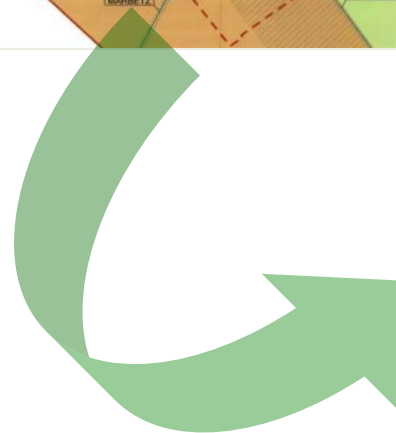
Vorbereitung

- Flächenauswahl
- Konzeption und Abstimmung
- Flächensicherung

Umsetzung

- Maßnahmeplanung, -ausschreibung und -ausführung
- Einrichtung Monitoring
- Bewirtschafterabstimmung und Pachtverträge

Sicherung



Projektentwicklung – am Beispiel „Allerniederung bei Wefensleben“

eigentliche
Projekt-
entwicklung

Entwicklungs- phasen

Vorbereitung

- Flächenauswahl
- Konzeption und Abstimmung
- Flächensicherung
- ...

Umsetzung

- Maßnahmeplanung, -ausschreibung und -ausführung
- Einrichtung Monitoring
- Pachtverträge
- ...

Sicherung

- Monitoring
- Bewirtschafterbegleitung
- **Berichtswesen**
- Pacht- und Finanzmanagement

Einbindung in die
Kompensations-
praxis



Auszug aus dem Sachstandsbericht

2013

„Allerniederung bei Wefensleben“
Sachstandsbericht 2013

LANDGESELLSCHAFT
SACHSEN-ANHALT MBH

1.2 – Projektbericht

Die Grundlage für die Projektumsetzung ist das Entwicklungskonzept für das Projekt „Allerniederung bei Wefensleben“ das im August 2008 von der zuständigen Naturschutzbehörde bestätigt wurde.

In Anknüpfung zu den vorlaufenden Sachstandsberichten von 2009 - 2012 wurden im Berichtsjahr 2013 die folgenden Schritte umgesetzt:

- 013 Abstimmung des Bewirtschaftungsplanes 2013 mit dem Bewirtschafter nach anschließender Flächenbegehung
- Bewirtschaftungsplan (siehe Anlage 1)



- 013 Begehung mit Bewirtschafter zur Besichtigung der Vernässungserscheinungen im Gebiet und im Umfeld
- Abstimmung zur Gewässerunterhaltung im Vor-Ort-Termin



Während der Begehung konnten Kibitz, die Rohrweihede und Bekasine mit deutlichem Revieranzeigendem Verhalten beobachtet werden.

- Bewirtschaftung der Flächen
- Umsetzung der Nutzungsgänge ist im Bewirtschaftungsplan (Anlage 1) vermerkt

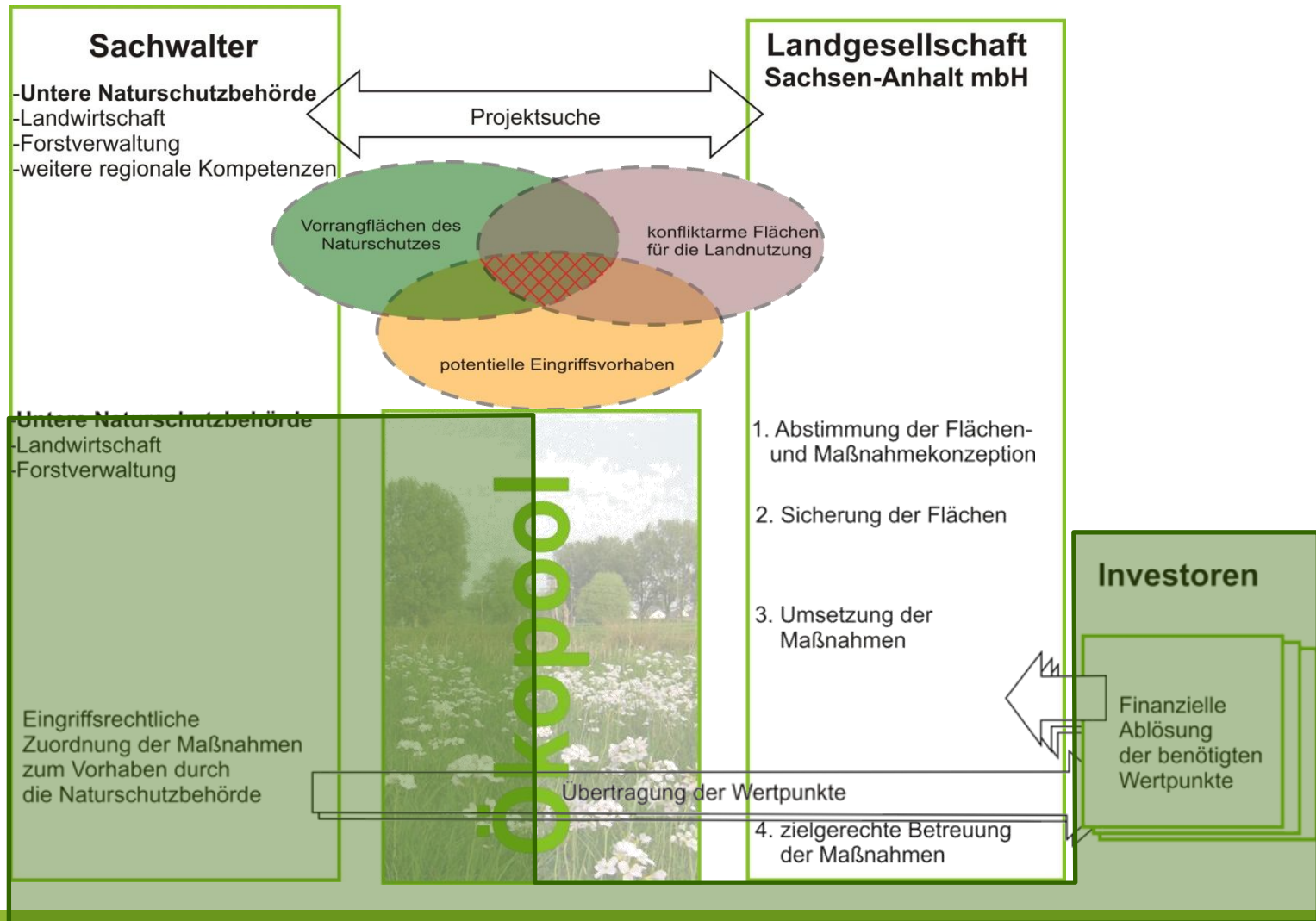
Obwohl, sowohl im Frühjahr als auch im Herbst, weite Bereiche des Plangebietes stark vernässt waren, konnte die Bewirtschaftung auf fast allen Flächen entsprechend den Abstimmungen umgesetzt werden. Abweichungen ergaben sich lediglich in den zentralen Bereichen der Fläche 2, die bei der zweiten Mahd nicht vollständig mit erfasst werden konnten.

Um eine Einbeziehung in die Bewirtschaftung 2014 zu ermöglichen, wurde der sehr starke Schilfaufwuchs in der Forstperiode im Februar 2014 abgeschleget.

Seite 3



Einbindung in die Kompensationspraxis



Aktuelle Ökopool-Projekte

Projekthalte:

Grünlandentwicklung

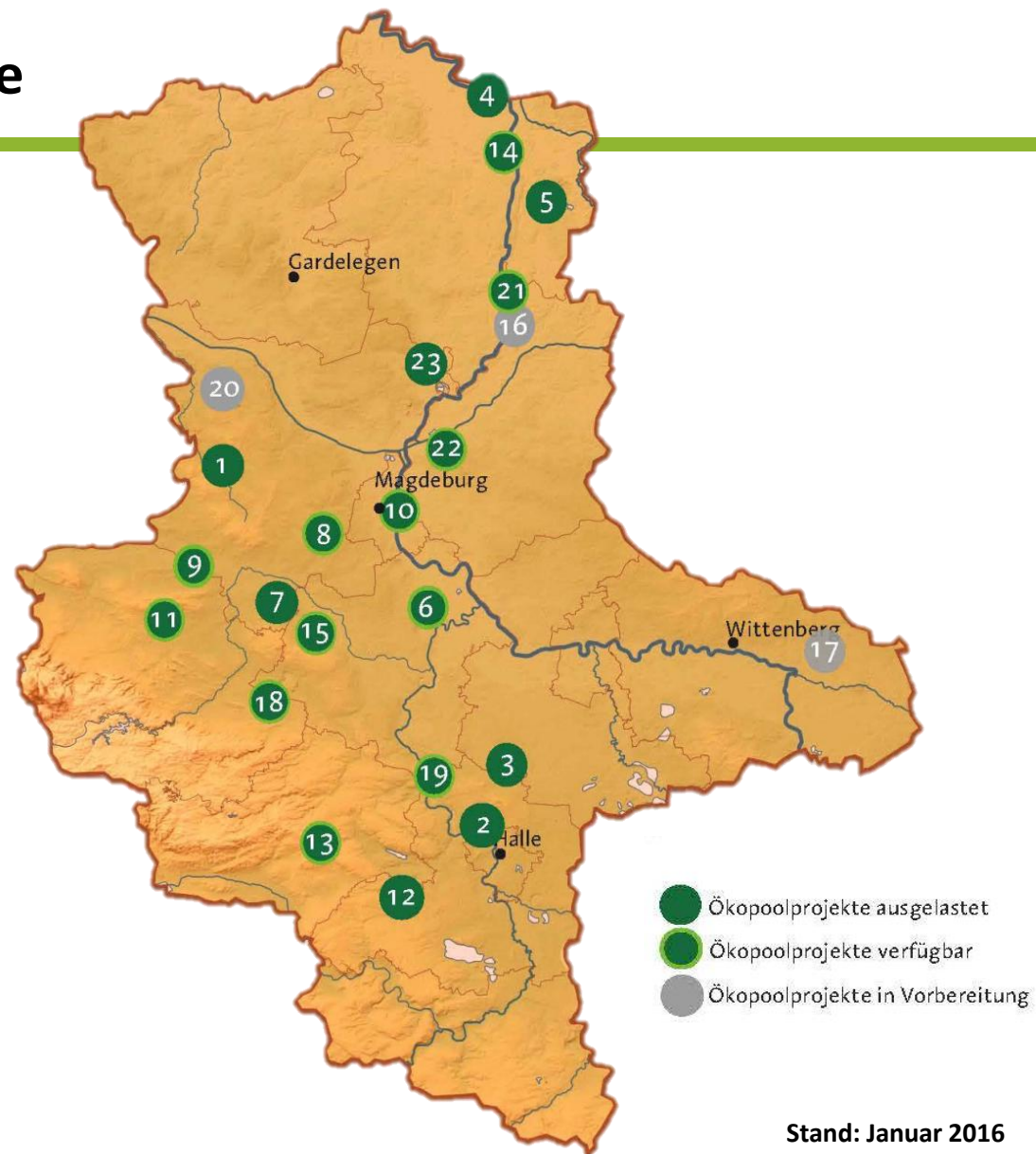
- auf Vernässungs- und Überschwemmungsstandorten
- in Trockenbereichen
- durch Schaffung nutzbarer Bewirtschaftungseinheiten
-

auf Ackerstandorten

- Schutzäcker auf Grenzertragsstandorten
- Luzerneanbau als Nahrungshabitatflächen
-

Weitere Inhalte

- Gewässerrenaturierung
- Anlage von Gehölzstrukturen
- ...



Erfordernisse zur Einbindung der Poolprojekte in die Kompensationspraxis - ein **ÜBERBLICK**

wirtschaftliche
Anforderungen

rechtliche
Anforderungen

Vermarktungs-
anforderungen



- Kalkulation
- Vorfinanzierung
- Sicherheiten
- Rückstellungen
-

- Anerkennung des Trägers
- Übertragungsverfahren
- Berichtswesen
-

- Angebot
- Vorhalteumfang
- Vertragsmanagement
-

Rechtliche Grundlagen - Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen

Ökokonto-Verordnung – Regelungsinstrument zum Vorlauf von Maßnahmen

- Bevorratung von Aufwertungsmaßnahmen, die ohne rechtliche Verpflichtung umgesetzt werden
 - wirtschaftliches Risiko der Bevorratung
 - + für Bevorratung eigener Maßnahmen geeignet (Bauleitplanung)
 - + Bevorratung für „sowieso“-Maßnahmen (zur Flächeneinsparung geeignet)
 - Für gezielte Entwicklung von Maßnahmen nicht geeignet
- LGSA nutzt dieses Instrument kaum

Verordnung zur Übertragung von Kompensationspflichten LSA - Regelungsinstrument zum Nachlauf von Maßnahmen

- Regelt die Nachsorge
 - Verpflichtung geht an Träger (hier LGSA) der Kompensation über
 - Freistellung des Eingreifers (Unternehmer)
- Nutzung durch LGSA

Erfahrungen bei der Einbeziehung von Ökopoolprojekten in die Eingriffsregelung

-höherer Aufwand durch die Entwicklung und Umsetzung komplexer Lösungen

- frühzeitige Einbeziehung und Abstimmung mit allen Beteiligten
- Sicherung der Flächenverfügbarkeit an gezielter Stelle – auf freiwilliger Basis!!

-hohe Vorlaufkosten mit hohem Verwertungsrisiko

- Flächensicherung, Planung und Maßnahmen müssen bis zur Inanspruchnahme durch die Eingriffsregelung vorfinanziert werden
- Zeitpunkt und Umfang der Refinanzierung nur bedingt planbar

-schleppende Akzeptanz insbesondere bei staatlichen Eingriffsverursachern

- Unsicherheiten bei der Einbeziehung dieser „neuen“ Angebote in die „geübte“ Praxis

-„Inwertsetzung“ der ökologischen und ökonomischen Mehrleistungen nicht durchgängig

- Anerkennung von Komplexwirkungen (z.B. wegen Großflächigkeit oder Umsetzung von Verbundprojekten) sind nicht in allen Bundesländern vorgesehen (ökologische Verzinsung deckt ökonomische Abzinsung nicht)
- Reduzierung von Flächenverlusten für die Landwirtschaft wirken sich nicht in der Projektbilanz aus

-Regularien der Agrarförderung behindern teilweise den Erhalt der LF in den Projektgebieten

- Durch eine unangemessene Auslegung können Projektflächen ihre Prämienfähigkeit und damit die Wirtschaftlichkeit verlieren.

FAZIT: Obwohl durch Ökopoolprojekte deutliche Mehrleistungen gegenüber „üblichen“ Kompensationsmaßnahmen erbracht werden, wirkt sich dies auf die Wirtschaftlichkeit der Projekte oft nicht aus. ⇒ Dies führt zu einer deutlichen Einschränkung der Umsetzbarkeit.

Möglichkeiten zur **Förderung von integrierten Maßnahmen**

integrierten Kompensationsmaßnahmen = naturschutzfachlich hochwertige und landwirtschaftsverträgliche Maßnahmen

1. Verstärkte Einforderung von integrierten Lösungen im Genehmigungsverfahren :

- ✓ Ansatz im BNatschG §15 (3) vorhanden
- Prüfkriterien fehlen
 - **verbindliche Kriterien für Landwirtschaftsverträglichkeit formulieren**
 - **Obligate Einbeziehung der Landwirtschaftsbehörden ins Verfahren**

2. Anerkennung der Mehrwerte von integrierten Maßnahmen

- umfassende Lösungen müssen sich für Träger und/oder Eingreifer lohnen
 - **Anerkennung und Bewertung von nutzungsintegrierten Maßnahmen verbessern**
 - **Bonuslösungen für flächensparende Komplexmaßnahmen**

3. Unterstützung von integrierten Lösungen durch alle beteiligten Ressorts:

- z.B. Erhalt der Prämienfähigkeit der Flächen

4. Selbstverpflichtung von BUND und LÄNDERN :

- verstärkte Einbeziehung von flächensparenden Komplexmaßnahmen bei eigenen Vorhaben