

„Der Breitbandausbau in ländlichen Gebieten ist von zentraler Bedeutung“

Interview mit Karl-Heinz Goetz, Geschäftsführer Bundesverband der gemeinnützigen Landgesellschaften



Karl-Heinz Goetz

FWS: Herr Goetz, nicht allen Lesern ist der Bundesverband der gemeinnützigen Landgesellschaften (BLG) bekannt. Könnten Sie kurz skizzieren, wofür der Bundesverband steht und was die Arbeitsfelder und Ziele der Landgesellschaften sind?

Karl-Heinz Goetz: Im BLG sind die in Deutschland tätigen neun gemeinnützigen Land- bzw. Landsiedlungsgesellschaften zusammenge-

schlossen, sie gehören mehrheitlich den Bundesländern und sind erfolgreich in der Agrarstrukturverbesserung und ländlichen Entwicklung tätig. Gemeinnützige Landgesellschaften sind gewissermaßen „die Schwestern der Heimstätten bzw. LEGen“. Im Gegensatz zu diesen haben die gemeinnützigen Landgesellschaften allerdings bis heute ihren besonderen Rechtsstatus erhalten. Sie betreiben im öffentlichen Interesse und teilweise öffentlichen Auftrag Landentwicklung, begleiten die Agrarstruktur- und ländliche Entwicklungsförderung als Betreuer, Dienstleister oder auch Maßnahmenträger, sind bei der Umsetzung des landwirtschaftlichen Bodenrechts und in der Bodenordnung öffentlich beliebt. Landgesellschaften betreiben ein umfassendes integriertes Flächenmanagement und Bodenbevorratung zur Verbesserung der Agrarstruktur, der Infrastruktur und für ökologische Zwecke. Der BLG-Verband organisiert den Erfahrungsaustausch der Landgesellschaften und vertritt deren Interessen bei der Bundesregierung und der EU. Der BLG gibt zudem das Magazin „Landentwicklung aktuell“ heraus.

FWS: Das Schwerpunktthema dieser Ausgabe ist „Kooperationen im ländlichen Raum“. In welchen Tätigkeitsfeldern unterstützen die Landgesellschaften hier die Kommunen und Kreise?

Die Landgesellschaften sind mit ihrem Dienstleistungsportfolio derzeit in rund 1.000 Gemeinden und Kleinstädten in ländlichen Räumen tätig. Das Spektrum reicht von der Erarbeitung von Entwicklungsstrategien und -plänen, der Betreuung und Moderation von Dorferneuerungs- und -entwicklungsprojekten einschließlich Umsetzung, der Bodenbevorratung, Boden-

ordnung, Bau- und Gewerbelandentwicklung, Innentwicklung (auch im Eigengeschäft), Sanierungs- und Entwicklungssträgerschaft bis zum Management der EU Gemeinschaftsinitiative LEADER. Zudem sind die Landgesellschaften anerkannte Ökoflächenagenturen nach den Naturschutzgesetzen der Länder, also beim naturschutzrechtlichen Ausgleich bzw. der Kompensation von Eingriffen tätig. Dienstleistungen aus einer Hand, verbunden mit der Möglichkeit, selbst wirtschaftlich tätig zu werden, sind weitgehendes Alleinstellungsmerkmal der Landgesellschaften.

FWS: Viele Kleinstädte und Dörfer leiden unter Landflucht und dem demografischen Wandel. Die Folgen sind oft Leerstände von Gebäuden und ungenutzte Grundstücke. Wie muss man sich vor diesem Hintergrund ein Flächenmanagement in ländlichen Räumen vorstellen?

Die Landgesellschaften begleiten den strukturellen Wandel in ländlichen Regionen mit dem Mix ihres gesamten Instrumentenkastens. Dazu zählen die Erstellung von Leerstands- bzw. dynamischen Nutzungskatastern für ländliche Gemeinden, die Hof(stellen)-börsen der Landgesellschaften, die ingenieurtechnische, förder- und finanzwirtschaftliche Betreuung von Umwidmungsmaßnahmen ehemals landwirtschaftlicher Gebäude, Bodenordnung und Flächenentwicklung in Dörfern, in Einzelfällen auch Bodenbevorratung, Innentwicklung auf eigene Rechnung im engen Einvernehmen mit den Gemeinden.

FWS: Welche Maßnahmen sind Ihrer Meinung nach notwendig, um bestimmte Mindeststandards der Daseinsvorsorge – etwa ärztliche Versorgung, Einzelhandel, ÖPNV – auch im ländlichen Raum abzusichern?

Die Landgesellschaften haben zur Bewältigung von Folgen des demografischen Wandels, insbesondere bei der Daseinsvorsorge 2005, einen modularen „Demografie-Check“ entwickelt, mit dem örtlich, überörtlich und auch Gemeindenübergreifend die Daseinsvorsorgeangebote und -infrastruktur erfasst und mit den Betroffenen bzw. Akteuren vor Ort optimiert werden. Landgesellschaften bieten Prozessmoderation und Umsetzungsbegleitung an. Der „Demografie-Check“ der Landgesellschaften ist sowohl bei der integrierten Dorferneuerung bzw. -entwicklung als auch im Rahmen der Städtebauförderung im Programm „Kleine Städte und Gemeinden – überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“ einsetzbar.

Von zentraler Bedeutung für die Weiterentwicklung der Da-



seinsvorsorge in all seinen Facetten ist aber der Breitbandausbau in ländlichen Gebieten, und zwar absolut flächendeckend und in der gleichen Qualität wie in Verdichtungsregionen. Dieses müssen die ländlichen Regionen noch viel massiver als bisher einfordern. Wer sich die Dynamik der Beispiele in Deutschland, aber insbesondere auch in anderen EU Ländern, anschaut, sieht das enorme Potenzial, das hier ungenutzt schlummert.

FWS: Der vhw hat gemeinsam mit dem Difu eine „bodenpolitische Roadmap“ erarbeitet, die sich schwerpunktmäßig mit der hohen Nachfrage nach Flächen und Wohnraum in Großstädten beschäftigt. Sehen Sie vor diesem Hintergrund die Notwendigkeit auch einer ländlichen und landwirtschaftlichen Bodenpolitik?

Der Unterschied zwischen Stadt und Land, also zwischen Städtebaurecht und landwirtschaftlichem Bodenrecht (Flurbereinigung, Ländliche Siedlung, Grundstücksverkehr, Landpacht) ist die Zuständigkeit in der Gesetzgebung. Nach der Föderalismusreform sind dies in der Landwirtschaft nun die Bundesländer. Der Bund ist außen vor. Von der Gesetzgebung hat bisher im Jahr 2010 das Land Baden-Württemberg Gebrauch gemacht mit dem Agrarstrukturverbesserungsgesetz (ASVG).

Seit 2007, also in den letzten 10 Jahren, sind in Deutschland die landwirtschaftlichen Bodenpreise um durchschnittlich 140% gestiegen, im Westen um gut 100%, im Osten um rund 210%. Infolge der Finanzkrise, der weltweiten Nahrungsmittelnachfrage, aber auch der zunehmenden Bedeutung nachwachsender Rohstoffe (Energie), einschließlich der Förderung wurde landwirtschaftlicher Grund und Boden für Anleger interessant. Zudem haben wir 2012 in einer Studie¹ weitere preistreibende Ursachen identifiziert, so etwa der Flächenbedarf entlang von Entwicklungsachsen, die naturschutzfachliche Kompensation in Form von Flächenausgleich, die ausschließlich fiskalpolitisch ausgerichtete Privatisierung von Agrarflächen des Bundes in Ostdeutschland und Fehlanreize durch die EEG-Förderung. Einige dieser hausgemachten Ursachen wurden angegangen. Parallel wird an der Weiterentwicklung des bodenpolitischen Ordnungsrahmens gearbeitet. Ziel des Grundstücksverkehrs- und Landpachtverkehrsgesetzes ist die Abwehr von Gefahren für die Agrarstruktur, nicht die Steuerung bzw. Lenkung des Bodenmarktes. Instrumente sind die Grundstückverkehrsprüfung, die Versagung bei unangemessenem Preis (höchststrichlerlich auf 150% des Verkehrswertes beziffert) und ungesunde Bodenverteilung, die insbesondere gegeben ist, wenn ein Nichtlandwirt erwirbt und ein landwirtschaftlicher Betrieb die Flächen zur Strukturverbesserung seines Betriebes (Eigenflächenanteil, Ersatzflächen etc.) benötigt.

Wenn dies gegeben ist, üben die gemeinnützigen Landgesellschaften das Vorkaufsrecht aus. Das Gutachten für den BLG 2012 hat die EU- und Grundgesetzkonformität des deutschen landwirtschaftlichen Bodenrechtsrahmens bestätigt, einige Vollzugsdefizite identifiziert, aber auch Weiterentwicklungsmöglichkeiten aufgezeigt. So unterliegen insbesondere die in Ostdeutschland zunehmenden Anteilskäufe an Agrargesellschaften, Agrargenossenschaften oder Kapitalgesellschaften mit landwirtschaftlichem Bodeneigentum (Share-deals) nicht der landwirtschaftlichen Grundstücksverkehrsprüfung und damit dem Bodenrecht. Der Anteil wird auf gut 20% des Bodenmarktes geschätzt, zudem sind diese Verkäufe der Grunderwerbsteuer entzogen. Hier besteht eine wichtige Parallele zum allgemeinen Immobilienmarkt. Zur Regulierung dieses Bereiches hat der BLG 2014 das Gutachten „Möglichkeiten einer gesetzlichen Steuerung im Hinblick auf den Rechtserwerb von Anteilen an landwirtschaftlichen Gesellschaften sowie zur Verhinderung unerwünschter Konzentrationsprozesse beim landwirtschaftlichen Bodeneigentum“ in Auftrag gegeben. Beide Gutachten waren wichtige Grundlagen für die Arbeit der von der Agrarministerkonferenz von Bund und Ländern eingesetzten AG „Landwirtschaftlicher Bodenmarkt“.

Die AG hat 2015 einen gemeinsam von Bund und Ländern erarbeiteten und einvernehmlichen Katalog von rund 100 Weiterentwicklungsmaßnahmen zum Bodenrecht beschlossen. Einiges davon ist bereits umgesetzt oder in Umsetzung.

Aus unserer Sicht zu realisierten sind einige untergesetzliche Maßnahmen zur Vollzugsverbesserung. Einer gesetzlichen Regelung bedarf die in im baden-württembergischen ASVG realisierte Regelung der Absenkung der Preismissbrauchsgrenze zur Versagung von 150% auf 120% des durchschnittlichen örtlichen Verkaufspreises, allerdings mit dem Erfordernis der agrarstrukturellen Begründung und Verhältnismäßigkeit. Ferner ist für die Ausübung des Vorkaufsrechts durch die gemeinnützige Landsiedlungsgesellschaft kein sog. Zweiterwerb mehr erforderlich. Die erworbene Fläche muss infolge im Zeitraum von sechs Jahren agrarstrukturverbessernd verkauft werden. Grund: Das Vorkaufsrecht wird tatsächlich nur bei rund 25% der geprüften 850 Kauffälle in Deutschland ausgeübt, weil es keinen Zweitkaufwerber aus der Landwirtschaft gibt, diese also nicht bereit oder in der Lage sind, in den ursprünglich gezahlten Kaufpreis einzusteigen. Der Vollzug in Baden-Württemberg zeigt in der Region zur Schweiz erste preisdämpfende Wirkungen. Momentan wird intensiv nach Wegen für eine praxisnahe Regelung der Einbeziehung der Share-deals in die Grundstücksverkehrsprüfung gesucht. Auch wird intensiv über eine rechtssichere Definition der wettbewerbsverzerrenden (marktmisbräuchlichen) Konzentration von Landnutzung (Eigentum und Pacht) nachgedacht.

FWS: Wie kann Ihrer Meinung nach eine flächenschonende Agrarstruktur aussehen?

¹ BLG-Gutachten I vom 5. März 2012: „Landwirtschaftlicher Bodenmarkt, Perspektiven und Grenzen der Weiterentwicklung des bodenpolitischen Ordnungsrahmens beim Grundstücksverkehr“



Es gibt eine Reihe von gängigen planerischen und ordnungsrechtlichen, aber auch innovativen Instrumenten. Diese sollten viel konsequenter genutzt und angewandt werden. Gemeinden haben hier eine Schlüsselfunktion. Aber auch die öffentliche Hand (Bund, Länder) als Planungs- und Maßnahmenträger sollten ihrer Vorbildfunktion gerecht werden.

Stichworte sind die Ausschöpfung von Möglichkeiten der Innenentwicklung, eine flächensparsame und nutzungseffiziente nachhaltige Außenentwicklung, wo Innenentwicklung (wirklich) nachgewiesenermaßen nicht möglich ist. Zeitige Einbindung der Landwirtschaft als Flächennutzer, gezielte Bodenbevorratung durch Landgesellschaften, agrarstruktur-schonendes Flächenmanagement zur agrarstrukturverträglichen „Verteilung“ des Landentzuges. Landgesellschaften haben viel Erfahrung in der Planung und Moderation derartiger Prozesse und beteiligen sich auch an der Umsetzung mit ihren Instrumenten.

Die Minimierung des Landverbrauches muss ergänzt werden durch innovativen Ausgleich bzw. Kompensation von Eingriffen. Dabei sind (endlich) die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes § 15 Abs. 3 anzuwenden, nachdem innovative Ausgleichsmöglichkeiten zu prüfen und anzuwenden sind, so Ökoflächenpools, produktionsintegrierte Maßnahmen (schützen durch nützen), bei denen die Landwirtschaft weiterhin Wertschöpfung von der Fläche erzielt durch geänderte oder eingeschränkte Produktion und finanziellem Ausgleich von Mehrleistung bzw. Minderertrag. Die Landgesellschaften bieten derartige Maßnahmen an. Sie werden zunehmend genutzt, allerdings unverständlicherweise bei großer Zurückhaltung öffentlicher Maßnahmenträger.

FWS: Herr Goetz, danke für dieses Gespräch.

Stadtentwicklung & Bürgerbeteiligung

E-Partizipation: Stadtentwicklung und informelle Bürgerbeteiligung im digitalen Zeitalter

Dienstag, 12. Februar 2019 in Mainz

Donnerstag, 14. März 2019 in Berlin

Vor dem Hintergrund der fortschreitenden Digitalisierung sind Kommunen gefordert, zur Bürgerbeteiligung auch elektronische Informations- und Beteiligungskanäle anzubieten. Somit wird die Aufgabe für diejenigen in Verwaltungen, die Bürgerbeteiligungen planen und durchführen sollen, daher nicht einfacher. Zu den unzähligen Methoden und Verfahren der Bürgerbeteiligung kommt jetzt noch deren Digitalisierung hinzu.

- Welche digitalen Formate gibt es und für welche Beteiligungsanlässe und Zielgruppen sind onlinegestützte Formate sinnvoll bzw. weniger sinnvoll?
- Wie werden Vor-Ort-Methoden und elektronische Formate geschickt kombiniert, um die jeweiligen Vorteile der Formate zu nutzen?
- Wie können Themen anschaulich aufbereitet werden?
- Wie erreiche ich, dass nicht nur die „ewig Gleichen“ auf die Veranstaltungen kommen? Und welche Rolle spielen soziale Medien?
- Welche speziellen Erfolgsfaktoren sind bei der E-Partizipation zu beachten?

Sie bekommen mit diesem Praxisseminar einen Überblick, welche elektronischen Beteiligungskanäle (Online-Kartierung, Online-Umfrage, Online-Dialog, Chat etc.) für Planungsprozesse und für konfliktreiche Themen geeignet sind und wie diese mit gewohnten Beteiligungsformaten (z.B. Bürgerforen, Bürgerwerkstätten etc.) sinnvoll kombiniert werden.

Ihre Referenten:

Jan Korte, Politik- und Islamwissenschaftler; berät seit 2014 für Zebralog u. a. Politik und öffentliche Verwaltungen zu crossmedialen Beteiligungsverfahren und partizipativer Öffentlichkeitsarbeit.

Dr. Oliver Märker, Dipl. Geograph; Agentur Zebralog; berät seit Jahren Kommunen, Kreise, Landes- und Bundesministerien bei der Umsetzung medienübergreifender Beteiligungsprozesse; Moderator und Mediator; Experte für elektronische Bürgerbeteiligung (E-Partizipation).

Daniela Riedel, Dipl.-Ing. für Stadt- und Regionalplanung; Agentur Zebralog in Berlin; konzeptioniert und realisiert seit Jahren crossmediale Bürgerbeteiligungs- und Kommunikationsprozesse in der Stadtentwicklung/-planung; begleitet und berät bundesweit Kommunen.

Bei den Seminaren werden jeweils zwei Referenten vor Ort sein.

Tagungsorte:

Dienstag, 12. Februar 2019

Hotel Novotel Mainz
Augustusstr. 6
55131 Mainz
Telefon: 06131 954-0

Donnerstag, 14. März 2019

Hotel Sylter Hof Berlin
Kurfürstenstraße 114-116
10787 Berlin
Telefon: 030 2120-0

Tagungsgebühren:

335,00 Euro für Mitglieder des vhw
395,00 Euro für Nichtmitglieder

Weitere Informationen:

Tel.: 06132/71496-0
www.vhw.de