

# Ein gemeinsamer Rahmen, zukunftsorientiert auf lokale Ansätze ausgerichtet – 5 Jahre »Leitlinien Landentwicklung«

Rüdiger Evert

## Zusammenfassung

Schwerpunkt der Entwicklung der ländlichen Räume Mecklenburg-Vorpommerns ist primär die Schaffung von Arbeitsplätzen und die Verhinderung der Abwanderung vor allen Dingen junger Menschen. Mittel hierzu sind unter anderem die Schaffung gesicherter Eigentumsverhältnisse und die Entwicklung der Infrastruktur durch Bodenordnungsverfahren. Umgesetzt wird dies durch den investiven Einsatz von Fördermitteln. Seit der Wende flossen so über 1 Milliarde Euro Fördermittel alleine über das Landwirtschaftsministerium in den ländlichen Raum, mit denen unmittelbare Investitionen von über 2 Milliarden Euro ausgelöst wurden. Ein erfolgreiches Beispiel für diese Politik ist das Bodenordnungsverfahren *Teschow*. Dort wurde das Gutshaus Teschow in ein Hotel mit über 200 Betten und einem dazugehörigen Golfplatz umgebaut. Möglich wurde dies einerseits durch Fördermittel des Wirtschaftsministers und andererseits durch die Regelung der Eigentumsverhältnisse und die flankierenden Maßnahmen der Dorferneuerung in der Zuständigkeit des Landwirtschaftsministers. Durch diese Maßnahme entstanden über 100 Arbeitsplätze. Die EU hat hierzu 75% der Fördermittel aufgebracht.

## Summary

*The main focus in the development of the rural areas in Mecklenburg-Vorpommern lies in creating of permanent job facilities and preventing especially young people from leaving the federal state. This can be achieved by means of creating stable ownership structures and infrastructure development through land consolidation. This is put into practice by directing subsidies into capital expenditure measures. Since the reunification more than 1 Billion Euro in subsidies were handed out for the rural area development only by the ministry of agriculture. Investments of more than 2 Billion Euro were made possible this way. A successful example for this policy is the land consolidation of Teschow, where a manor was converted into a 200-bed-hotel with an appendant golf course. This was made possible through the reorganization of ownership structures, measures from the village development programme of the ministry of agriculture and subsidies from the ministry of trade and industry. More than 100 permanent jobs were thus created. The European Union contributed 75% of the total amount of the subsidies.*

## 1 Einleitung

Die Entwicklung der ländlichen Räume zu Lebensräumen, die den Belangen Arbeit, Erhalt der Natur und sanft-

ter Nutzung ausgewogen gerecht werden, sind bei gewünschter aktiver Bürgerbeteiligung Schwerpunkte der Politik des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

Die »Leitlinien Landentwicklung« – ein gemeinsames Produkt der 12 Flächenländer und des Bundes – haben den Spagat geschafft, unter anderem den sehr unterschiedlichen Bedürfnissen der alten und neuen Bundesländer gerecht zu werden und passten sich damit in die klar definierten Ziele und Leitgedanken des Agrarkonzeptes des Landes Mecklenburg-Vorpommern nahtlos ein. In diesem Agrarkonzept sind für Mecklenburg-Vorpommern unter anderem die Leitgedanken der Entwicklung der ländlichen Räume eingebunden.

In einem Land, das wenige industrielle Standorte aufzuweisen hat und schwerpunktmäßig von landwirtschaftlicher Nutzung und Tourismus geprägt ist, sind größtmögliche Anstrengungen in vergleichsweise kurzen Zeiträumen erforderlich, um unsere ländlichen Räume in ihrer Vielfalt zu erhalten. Effizienz diktiert das tägliche Handeln.

## 2 Umsetzung der »Leitlinien Landentwicklung« in Mecklenburg-Vorpommern

Für die Umsetzung der Ziele der Landentwicklung ist in Mecklenburg-Vorpommern der Landwirtschaftsminister zuständig und hat diese Aufgaben in einem Referat Landentwicklung, Flurneuordnung und Dorferneuerung gebündelt und hier auch den Landtourismus, die Landfrauen- und Landjugendarbeit zugeordnet (Abb. 1).

Die Entwicklung unserer ländlichen Räume wird seit Anfang der 90er Jahre über den koordinierten Einsatz



Abb. 1: Umsetzung und Förderung der Maßnahmen

von Fördermitteln nachhaltig unterstützt. Waren der Schwerpunkt noch in den Jahren 1990/91 und 92 der ländliche Wegebau, so wurde dies in den Folgejahren die private und öffentliche Dorferneuerung. Seit Mitte der 90er Jahre, mit der beginnenden Funktionsfähigkeit der Flurneuordnungsbehörden, die bei sechs Ämtern für Landwirtschaft angesiedelt sind, hat sich der Schwerpunkt ganz eindeutig zur Flurneuordnung hin verlagert.

Diese Entwicklung ist bei den in unserem Lande anstehenden Problemen, neben den dringend notwendigen Verbesserungen der Infrastruktur und den Lebensbedingungen in unseren Dörfern, geprägt durch die Nicht-erreichbarkeit von Eigentum. Unter den großen Bewirtschaftungsstrukturen verbirgt sich ein Flickenteppich von Eigentum.

In Mecklenburg-Vorpommern ist der Rechtsanspruch auf Regelung der Eigentumsverhältnisse auf der Grundlage des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes bei der sehr schlanken Verwaltung, die nur circa 150 Mitarbeiter umfasst, nur durch Hinzuziehung externer Stellen möglich. Das Landwirtschaftsanpassungsgesetz ermöglicht es, geeignete Stellen unter Beileihung mit hoheitlichen Befugnissen dahingehend zu beauftragen, dass diese Verfahren zur Feststellung und Neuordnung der Eigentumsverhältnisse mit der Ausnahme einiger weniger Verwaltungsakte umfassend ausführen können. Dies hat sich in Mecklenburg-Vorpommern als ein gut gangbarer Weg erwiesen.

Ein gutes Beispiel für die Umsetzung der Förderrichtlinien des Landes Mecklenburg-Vorpommern im Sinne der »Leitlinien Landentwicklung« ist das Bodenordnungsverfahren Teschow.

### 3 Bodenordnungsverfahren Teschow im Landkreis Güstrow

Die Flächen der Stadt Teterow mit dem Teterower See und dem Ortsteil Teschow liegen mitten in einem Europäischen Vogelschutzgebiet (SPA). Größere Teile des Teterower Sees sowie die umliegenden Grünlandflächen, die bis an die Ortslage Teschow heranreichen, gehören zu den Kernbereichen des Schutzgebietes. Diese Kernbereiche sind vor allem für folgende Zielarten des SPA essenzielle Lebensraumbestandteile: Seeadler, Fischadler, Wachtelkönig, Bläss- und Saatgans. Im Flächennutzungsplan der Stadt Teterow ist der Ortsteil Teschow mit seinem alten Gutshaus und dem Gutspark für eine touristische Entwicklung vorgesehen.

Die Vorstellung eines Investors, das Gutshaus Teschow in ein Hotel mit über 200 Betten und einem dazugehörigen Golfplatz zu verwandeln, erschien zunächst abwegig, da der Golfplatz bis in die Kernbereiche des SPA hineinreichen sollte. Aus der Sicht des Schutzes der Kernbereiche für das SPA drängte sich jedoch folgende Überlegung auf: Wenn es gelingt, den Golfplatz außerhalb der Kern-

bereiche des SPA einzurichten, können die von dem Hotel ausgehenden Störungen räumlich begrenzt werden, so dass sie sich nicht diffus und unkontrolliert auf die Kernzonen des SPA auswirken, wie es bei den bisherigen Konzeptionen mit einem ausschließlichen Hotelstandort der Fall gewesen wäre. Im Rahmen einer Verträglichkeitsprüfung konnten dem Investor schließlich Möglichkeiten aufgezeigt werden, wie die Schutzziele für das SPA trotz Einrichtung eines Golfplatzes eingehalten werden können. Danach standen die vom Investor zunächst für den Golfplatz beanspruchten Grünlandbereiche nur noch zu einem sehr geringen Teil zur Verfügung und es wurden Ackerflächen entlang einer Kreisstraße vorgeschlagen, die für die Zielarten des SPA aufgrund der hier bereits vorhandenen Störungen nur eine untergeordnete Rolle spielten. Zur räumlichen Entflechtung des Golfplatzes von den Kernbereichen des SPA wurden ferner eine vollständige Einzäunung und die Schaffung von Sichtbarrieren durch Pflanzung von Baumhecken in ausgewählten Randbereichen vorgeschlagen. Um Ausflugswünschen der Hotelgäste entgegenzukommen und so zu lenken, dass die Kernbereiche des SPA verschont bleiben, wurden entsprechende Entwicklungen von Wegen aufgezeigt. All diese Vorschläge fanden ihren Niederschlag in einem entsprechenden Raumordnungsbeschluss, der dem Investor die Möglichkeit eröffnete, innerhalb eines SPA ein Hotel mit Golfplatz zu errichten, ohne die Zielstellungen des SPA erheblich zu beeinträchtigen. Nach dem Raumordnungsbeschluss stand der Investor vor der Aufgabe, die ihm aus Naturschutzsicht zugebilligten Flächen für das Vorhaben zu sichern. Es handelte sich hierbei zum größten Teil um bewirtschaftete Ackerflächen auf guten Böden mit Ackerwertzahlen zwischen 40 und 50.

Aus dieser Situation ergab sich zwangsläufig neues Konfliktpotenzial. Es war unumstritten, dass in dem strukturschwachen Umfeld mit einer Arbeitslosenquote von 24,4% die Errichtung des Golf- und Wellness-Hotels mit der Schaffung von 58 Arbeitsplätzen eine wirtschaftliche und soziale Notwendigkeit darstellte. Neben den Interessen des Naturschutzes galt es nun jedoch, auch die Belange der landwirtschaftlichen Betriebe und der ländlichen Bevölkerung mit dem Vorhaben in Einklang zu bringen. Durch die Realisierung der Golfanlage bestand der Bedarf an 120 ha hochwertiger landwirtschaftlicher Nutzfläche. Es gab keine vorvertraglichen Regelungen, die Flächen befanden sich in der Nutzung einer Vielzahl von unterschiedlichen Eigentümern und Pächtern. Die Inanspruchnahme von Ackerflächen wurde durch die landwirtschaftlichen Betriebe zu diesem Zeitpunkt jedoch abgelehnt. Darüber hinaus wurden infolge von Bauvorhaben des Golf- und Wellness-Hotels gewachsene Strukturen in der Orts- und Feldlage zerstört. Die ungeklärten Eigentumsverhältnisse, wie getrenntes Eigentum an Gebäude und Boden, unentschiedene Restitutionsanträge sowie mangelnde Legitimation, wirkten sich für die Problemlösung als schweres Handicap aus. Bedingt durch die starke Beeinträchtigung für die Landwirtschaft forderten

die landwirtschaftlichen Betriebe die Anordnung eines Bodenordnungsverfahrens, in dessen Rahmen auch Maßnahmen der Dorferneuerung zu realisieren wären.

Zur Lösung der anstehenden Probleme reifte daher der Entschluss, ein Bodenordnungsverfahren anzuordnen. Diese Lösung konnte, den finanziellen und terminlichen Verpflichtungen des Investors Rechnung tragend, nur durch ein schnelles und unbürokratisches Handeln der Flurneuordnungsverwaltung realisiert werden. Der Investor bestätigt im Nachhinein, dass ohne die unbürokratische Herangehensweise der Flurneuordnungsverwaltung das Erreichen dieses optimalen Ergebnisses nicht möglich gewesen wäre und sein Unternehmen ansonsten erst mehrere Jahre später am Markt gewesen wäre. Nicht jedes Dorf kann ein Teschow sein, aber es gibt immer mehrere und eine Vielzahl von kleineren Konfliktlösungen. Aus den Gesprächen mit der Kommunalverwaltung, den Interessenvertretern sowie den Bürgern ergab sich eine Verfahrensgröße von 902 ha. Das Bodenordnungsverfahren wurde zum 1.3.2000 bestandskräftig eingeleitet und die Wahl des Vorstandes der Teilnehmergeinschaft durchgeführt.

Durch Gespräche mit den landwirtschaftlichen Betrieben und Grundstückseigentümern im Zuge der Neugestaltung der Eigentumsverhältnisse konnte der Flächenbedarf für den Golfplatz aufgebracht werden (Abb. 2). Mehrere landwirtschaftliche Betriebe stellten zu gleichen Anteilen Ackerflächen zur Verfügung. Eine Existenzgefährdung einzelner Betriebe wurde dadurch vermieden. Durch umfangreiche investive Maßnahmen war es möglich, die Infrastruktur innerhalb des Dorfes entscheidend zu verbessern. Der Ausbau der landwirtschaftlichen Wege ermöglichte die Verlagerung des landwirtschaftlichen Verkehrs aus der Ortsmitte heraus in die Randbereiche und sicherte zusätzlich die Erschließung der umgelegten und neu geordneten Flächen. Darüber hinaus wurden die Produktionsbedingungen für die landwirtschaftlichen Betriebe durch Wegebaumaßnahmen in der Feldlage an die Bedürfnisse einer modernen Landwirtschaft angepasst. Die durch den Vorstand der Teilnehmergeinschaft beschlossenen Maßnahmen zur Dorferneuerung,

wie der Ausbau der Gutshofallee und der Dorfstraße, die Sanierung des alten Backhauses, der Schmiede und des Dorfhauses ergab außer den weiteren Einzelmaßnahmen eine erhebliche Verbesserung des Ortsbildes. Wegen der Zuschüsse zum Ausbau erfuhr sowohl die Gemeinde wie auch der Einzeleigentümer eine erhebliche wirtschaftliche Verbesserung der Situation. Gleichzeitig wurden dadurch die notwendigen Achsen zur Lenkung des Tourismus gelegt. Durch die Förderung der Direktvermarktung wurden Einkommensalternativen für die Landwirtschaft erschlossen.

Die Flurneuordnung in Mecklenburg-Vorpommern nimmt zur nachhaltigen Entwicklung des ländlichen Raumes eine wichtige Funktion wahr. Durch das Bodenordnungsverfahren *Teschow* konnte ein Interessensausgleich zwischen wirtschaftlichen Investitionen und Natur- und Umweltschutzbelangen erreicht werden. Im Zuge der Etablierung des Golf- und Wellness-Hotels wurden zwischenzeitlich 104 Dauerarbeitsplätze geschaffen. Diese Zahl wird sich in den nächsten zwei Jahren durch Erweiterungsbauten noch erhöhen. Durch die Verbesserung der Infrastruktur, die gefundenen Interessensausgleiche und die Förderung der Direktvermarktung wurde eine naturverträgliche Tourismusentwicklung erst möglich. Durch den Aufbau eines Bauernmarktes konnten weitere 12 Arbeitsplätze geschaffen werden. Durch die natur- und umweltschutzgerechte Nutzung des Niedermoorstandortes seitens eines ortsansässigen ökologischen Betriebes wird außerdem die Erhaltung dieses sensiblen Bereiches gewährleistet.

Am Beispiel Teschow hat sich gezeigt, dass durch Bodenordnungsverfahren die Möglichkeit eröffnet wird, sich überlagernde und scheinbar konträr gegenüberstehende Nutzungsabsichten zu entflechten. Es gibt erfreulicherweise mehrere arbeitsplatzschaffende Objekte verschiedenster Art in dieser Größenordnung und viele kleine Beispiele.

#### 4 Zusammenfassung und Ausblick

In den Jahren 1991 bis 2003 wurden 1.052 Millionen Euro Fördermittel durch den Landwirtschaftsminister für den ländlichen Raum Mecklenburg-Vorpommerns bereitgestellt.

Die oben genannten Fördermittel sind zu 75 % durch die EU über den Fonds EAGFL – Ausrichtung – bereitgestellt worden. Bund und Land erbrachten die restlichen 25 %. Hiermit konnte die Entwicklung der ländlichen Räume unter Berücksichtigung der Belange der landwirtschaftlichen Betriebe in den ländlichen Gebieten gestärkt, die Diversifizierung von Tätigkeiten im ländlichen Raum sichergestellt, die Abwanderung aus den ländlichen Räumen verhindert beziehungsweise reduziert und die Umwelt, und damit umfassend das ländliche Erbe, erhalten und verbessert werden.

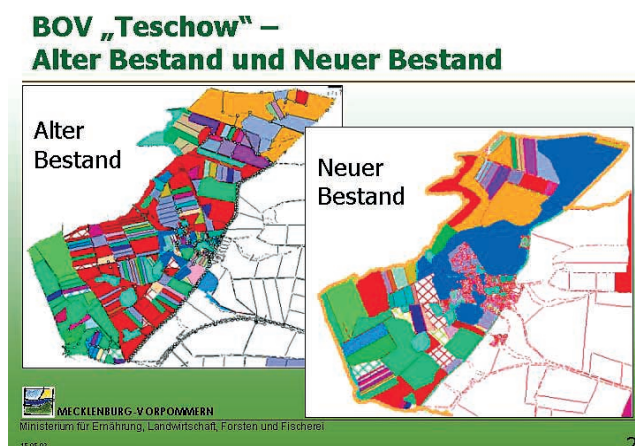


Abb. 2: BOV Teschow – Alter und Neuer Bestand

Mit den Fördermitteln von 1991 bis 2003 wurden un-mittelbare Investitionen von rund 2,1 Milliarden Euro ausgelöst. Zurzeit sind Flurneuordnungsverfahren mit 75.000 ha durch das Landwirtschaftsministerium plange-nehmigt worden. Angeordnet sind zurzeit 290 Flurneu-ordnungsverfahren mit circa 300.000 ha. 2.600 Zusam-menführungsverfahren mit rund 11.500 Gebäuden und über 25.000 Beteiligten wurden abgeschlossen. 45.000 private und 5.500 öffentliche Dorferneuerungsmaßnah-men und der Ausbau von 4.500 km ländlichen Wegen wurden bisher gefördert. Sie haben die Lebensgrundlage der Menschen vor Ort und die Attraktivität unseres Lan-des nachhaltig geprägt. 550 Gemeinden befinden sich im Dorferneuerungsprogramm des Landes. Der Landtou-rismus weist steil ansteigende Zuwachsraten auf. Dies unterstreicht die Effizienz der bisherigen Entwicklung nachdrücklich.

Die Strategie Mecklenburg-Vorpommerns bei der Ent-wicklung der ländlichen Räume hat sich in den letzten zehn Jahren als effizient, praktikabel und erfolgreich er-wiesen. Sorgen machen die steigende Finanzknappheit der Gemeinden bei der Aufbringung des Eigenanteils, vor allen Dingen in unserem östlichen Landesteil. Die Ab-

wicklung der laufenden 290 Bodenordnungsverfahren und die noch weit größere Zahl von noch einzuleitenden Verfahren zur Regelung der Eigentumsverhältnisse wer-den noch viele Jahre unsere Kräfte binden. Dennoch lässt das in der Vergangenheit Erreichte einen positiven Blick in die Zukunft zu. Wegen fehlender Strukturen war die Ausgangslage nach der Wende ungleich schwieriger. Heute verfügt Mecklenburg-Vorpommern über eine moderne und effiziente Flurneuordnungsverwaltung, die selbstbewusst jedes ihr gestellte Ziel in Angriff nehmen und meistern wird. Sie hat sich im Lande, besonders wegen ihrer übergreifenden Regelungsmöglichkeiten, ih-rer Verlässlichkeit und Leistungsfähigkeit hohe Akzep-tanz als kompetente Stelle für die Landentwicklung er-worben.

**Anschrift des Autors**

Ministerialrat Rüdiger Evert  
Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Forsten und Fischerei  
Mecklenburg-Vorpommern  
Paulshöher Weg 1  
19061 Schwerin  
r.evert@lm.mvnet.de