

Informationen zu Teilschlägen 2020 (ÖVF, Bejagungsschneisen/ Biodiversitätsstreifen, Hanf und Mischkulturen)

Registriernummer: [REDACTED] Name, Vorname, Ort: [REDACTED]

Schlag Nr.	Schlagbezeichnung	Teilschlaggröße Vorjahr (ha)	Teilschlaggröße (ha)	Teilschlagbezeichnung	Ökologische Vorrangfläche (ÖVF)			Bejagungsschneisen oder Biodiversitätsstreifen/ -fläche			Hanf		Mischkulturen im Reihenanbau	
					ÖVF	Zusatz ÖVF	Angr. SchlagNr. (AL) ÖVF	Teilnahme	Nutzung	Größe (ha)	Sorte	Aussaatstärke (kg/ ha)	Kultur	Anteil (%)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
10	[REDACTED]	2,9310	2,9310	A	[REDACTED]									
20	[REDACTED]		1,8563	A	[REDACTED]									
30	[REDACTED]	4,5408	4,5408	A	[REDACTED]									
40	[REDACTED]	5,6775	5,6775	A	[REDACTED]									
50	[REDACTED]	2,6759	2,6759	A	[REDACTED]									
60	[REDACTED]	3,1830	3,1830	A	[REDACTED]									
70	[REDACTED]	6,8914	6,8914	A	[REDACTED]									
80	[REDACTED]	2,6014	2,6014	A	[REDACTED]									
90	[REDACTED]	5,8556	5,8556	A	[REDACTED]									
100	[REDACTED]	3,3549	3,7978	A	[REDACTED]									
110	[REDACTED]	3,9741	3,9741	A	[REDACTED]									
130	[REDACTED]	7,3503	7,3503	A	[REDACTED]									
140	[REDACTED]	1,8731	1,8731	A	[REDACTED]									
150	[REDACTED]	5,5154	5,5154	A	[REDACTED]									
160	[REDACTED]	1,8311	1,8311	A	[REDACTED]									
170	[REDACTED]	3,3068	3,3068	A	[REDACTED]									
171	[REDACTED]	4,0501	4,0501	A	[REDACTED]									
180	[REDACTED]	2,4854	2,4854	A	[REDACTED]									
190	[REDACTED]	4,8467	4,8467	A	[REDACTED]									
200	[REDACTED]	1,8026	1,8026	A	[REDACTED]									
210	[REDACTED]	2,1272	2,1272	A	[REDACTED]									
220	[REDACTED]	0,6411	0,6413	A	[REDACTED]									
221	[REDACTED]	0,4882	0,4885	A	[REDACTED]									
230	[REDACTED]	2,6162	2,6162	A	[REDACTED]									
231	[REDACTED]	2,1419	2,1419	A	[REDACTED]									

Informationen zu Teilschlägen 2020 (ÖVF, Bejagungsschneisen/ Biodiversitätsstreifen, Hanf und Mischkulturen)

Registriernummer: [REDACTED] Name, Vorname, Ort: [REDACTED]

Schlag Nr.	Schlagbezeichnung	Teilschlaggröße Vorjahr (ha)	Teilschlaggröße (ha)	Teilschlagbezeichnung	Ökologische Vorrangfläche (ÖVF)			Bejagungsschneisen oder Biodiversitätsstreifen/ -fläche			Hanf		Mischkulturen im Reihenanbau	
					ÖVF	Zusatz ÖVF	Angr. SchlagNr. (AL) ÖVF	Teilnahme	Nutzung	Größe (ha)	Sorte	Aussaatarstärke (kg/ ha)	Kultur	Anteil (%)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
232	[REDACTED]	8,3773	8,3773	A	[REDACTED]									
233	[REDACTED]	8,2487	8,2504	A	[REDACTED]									
240	[REDACTED]		1,8373	A	[REDACTED]									
241	[REDACTED]		0,9109	A	[REDACTED]									
242	[REDACTED]		2,1255	A	[REDACTED]									
243	[REDACTED]		5,5616	A	[REDACTED]									
245	[REDACTED]		3,1846	A	[REDACTED]									
246	[REDACTED]		4,5985	A	[REDACTED]									
247	[REDACTED]		1,9008	A	[REDACTED]									
					127,8083	Endsumme								

- Anteilsrechte und Kredite werden fast immer grundbuchlich, d. h. mit dem Wert bestimmter Flächen, abgesichert.
- Im Falle der Lage von Hofstellen innerhalb oder in der Nähe von Schutzgebieten ist eine naturschutzrechtliche Einschränkung der zukünftigen Bebauung (insbesondere für Tierhaltungen) aus Immissionsschutzgründen möglich. Dadurch erleidet das Baurecht und im Ergebnis die gesamte Hofstelle einen Wertverlust.

In diesem Zusammenhang drängen sich die folgenden Fragen auf

- Wer kommt für die Folgen auf, wenn eine Bank einem Landwirt, dessen Vermögenswert sich durch eine Naturschutzmaßnahme stark verringert hat, aufgrund des Verlustes an Sicherheiten und des dadurch geminderten Beleihungswertes die Kreditverträge kündigt?
- Wer steht dafür gerade, wenn eine Bank unter den genannten Voraussetzungen keine weiteren Kredite für notwendige Wachstumsinvestitionen mehr gewährt?
- Wer zahlt die höheren Kreditzinsen, die anfallen, weil ein Kreditnehmer von der Bank schlechter „geratet“ wird?

Sicher ist, dass die Vermögensverluste mit Mitteln des Vertragsnaturschutzes oder den sehr bescheidenen anderweitigen Ausgleichszahlungen (soweit diese überhaupt verfügbar sind) nicht annähernd und vor allem nicht dauerhaft kompensiert werden können.

Die Wertkomponenten landwirtschaftlicher Nutzflächen

In Gesprächen mit Nichtlandwirten ist immer wieder festzustellen, dass kaum Vorstellungen darüber existieren, woraus der Wert (Marktwert/ Verkehrswert) einer landwirtschaftlichen Fläche überhaupt resultiert. Um diese Frage verständlich zu beantworten, führe man den landwirtschaftlichen Laien vor Augen, dass sich der Verkehrswert landwirtschaftlicher Flächen aus mehreren Wertkomponenten additiv zusammensetzt. Dabei sind die folgenden Einzelkomponenten anzusprechen:

- Bei bebauten Flächen: Wert des Baurechts
- Bei Flächen mit Hofanschluss: Wert der Hofanschlusskomponente
- Generell bei Nutzflächen: Ertragswertkomponente der Flächennutzung
- Wert der Futterversorgungskomponente in Bezug auf das privilegierte Bauen
- Wert der Nährstoffverwertungskomponente im Hinblick auf die ordnungsgemäße Verwertung von Wirtschaftsdünger. Diese Komponente ist maßgeblich für die hohen Bodenpreise in den Zentren der Veredelungswirtschaft verantwortlich
- Wert der steuerlichen Vieheinheitenkomponente hinsichtlich der Vermeidung des Überschreitens der „Gewerbegrenze“ (§ 51 Bewertungsgesetz) in der Tierhaltung, ebenfalls von großer Bedeutung für Veredelungsbetriebe.

10 von 16 - Altenteilsrechte und Kredite werden fast immer grundbuchlich, d. h. mit dem Wert bestimmter Flächen, abgesichert.

- Im Falle der Lage von Hofstellen innerhalb oder in der Nähe von Schutzgebieten ist eine naturschutzrechtliche Einschränkung der zukünftigen Bebauung (insbesondere für Tierhaltungen) aus Immissionsschutzgründen möglich. Dadurch erleidet das Baurecht und im Ergebnis die gesamte Hofstelle einen Wertverlust.

In diesem Zusammenhang drängen sich die folgenden Fragen auf:

- Wer kommt für die Folgen auf, wenn eine Bank einem Landwirt, dessen Vermögenswert sich durch eine Naturschutzmaßnahme stark verringert hat, aufgrund des Verlustes an Sicherheiten und des dadurch geminderten Beleihungswertes die Kreditverträge kündigt?
- Wer steht dafür gerade, wenn eine Bank unter den genannten Voraussetzungen keine weiteren Kredite für notwendige Wachstumsinvestitionen mehr gewährt?
- Wer zahlt die höheren Kreditzinsen, die anfallen, weil ein Kreditnehmer von der Bank „schlechter „geratet“ wird?

Sicher ist, dass die Vermögensverluste mit Mitteln des Vertragsnaturschutzes oder den sehr bescheidenen anderweitigen Ausgleichszahlungen (soweit diese überhaupt verfügbar sind) nicht annähernd und vor allem nicht dauerhaft kompensiert werden können.

Die Wertkomponenten landwirtschaftlicher Nutzflächen

In Gesprächen mit Nichtlandwirten ist immer wieder festzustellen, dass kaum Vorstellungen darüber existieren, woraus der Wert (Marktwert/ Verkehrswert) einer landwirtschaftlichen Fläche überhaupt resultiert. Um diese Frage verständlich zu beantworten, führe man den landwirtschaftlichen Laien vor Augen, dass sich der Verkehrswert landwirtschaftlicher Flächen aus mehreren Wertkomponenten additiv zusammensetzt. Dabei sind die folgenden Einzelkomponenten anzusprechen:

- Bei bebauten Flächen: Wert des Baurechts
- Bei Flächen mit Hofanschluss: Wert der Hofanschlusskomponente
- Generell bei Nutzflächen: Ertragswertkomponente der Flächennutzung
- Wert der Futtermittelkomponente in Bezug auf das privilegierte Bauen
- Wert der Nährstoffverwertungskomponente im Hinblick auf die ordnungsgemäße Verwertung von Wirtschaftsdünger. Diese Komponente ist maßgeblich für die hohen Bodenpreise in den Zentren der Veredelungswirtschaft verantwortlich.
- Wert der steuerlichen Vereinfachungskomponente hinsichtlich der Vermeidung des Überschreitens der „Gewerbegrenze“ (§ 51 Bewertungsgesetz) in der Tierhaltung, ebenfalls von großer Bedeutung für Veredelungsbetriebe.

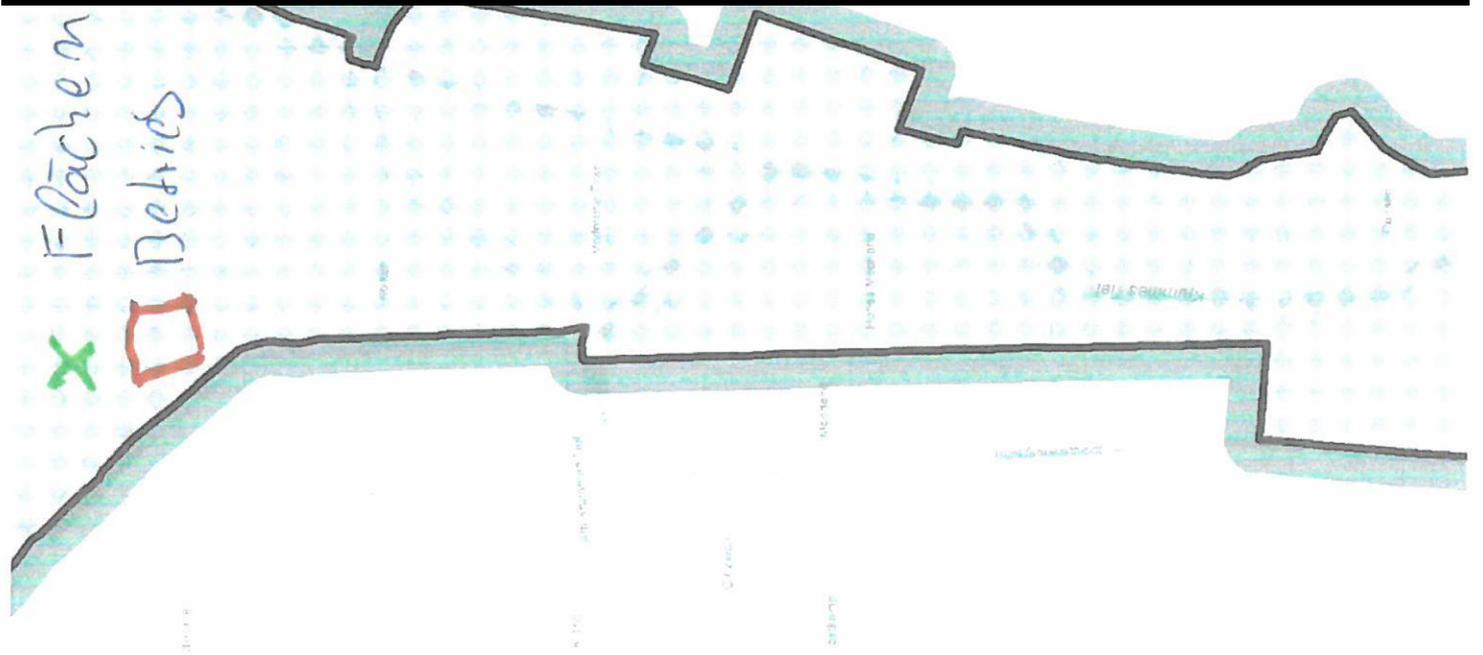
sem Aspekt höchste Aufmerksamkeit von Seiten des landwirtschaftlichen Berufsstandes gewidmet werden

Zahlreiche Kalkulationen zeigen im Übrigen immer wieder, dass weitreichende Extensivierungsaufgaben selbst bei nur geringfügiger Betroffenheit durchweg Verluste von mehr als 500 €/ha und Jahr verursachen. Bei hoher flächenmäßiger Betroffenheit und hoher Ausgangsintensität der Flächenbewirtschaftung erreicht der jährliche Verlust nicht selten jedoch auch eine Höhe von 1.000 €/ha und darüber. Insbesondere eine notwendige Umwandlung von Ackerland in extensives Grünland und die Vernassung von Flächen sind als „Verlusttreiber“ einzustufen, sie erfordern in vielen Fällen sogar komplette Betriebsumstellungen.

4.3 Bewertung des Vermögensverlustes

Die Auswirkungen von Schutzgebietsausweisungen auf die Vermögenslage und somit auf den Wert der betroffenen Flächen oder auch des gesamten Betriebes sind vielfältig, sie werden nachfolgend stichpunktartig aufgeführt

- Die Brisanz der Thematik hat speziell mit der zunehmenden Sicherung von Großschutzgebieten zugenommen, die häufig erhebliche Teilflächen von Betrieben oder auch ganze Betriebe einschließen.
 - Das Einbeziehen von Flächen in Schutzgebiete führt zu einer Wertminderung bis hin zur Wertlosigkeit (Wertkategorie Heide, Odland, Unland)
 - Schutzgebietsflächen werden bei Beleihungen von Kreditinstituten nicht oder nur bedingt anerkannt, zumindest verschlechtert sich das betriebliche Rating deutlich
 - Im Falle von Verpachtungen verringern sich die Pachteinnahmen der Verpächter. In diesem Zusammenhang ist zu bedenken, dass das Rentensystem der Landwirtschaft die Absicherung der Rente durch die Weiterbewirtschaftung des Hofes vorsieht, entweder durch den Hofnachfolger oder durch einen Pächter. Daraus wird ersichtlich, dass Flächen nicht nur die Einkommensgrundlage, sondern auch die **Alterssicherung** für Landwirte und oft auch für anderweitige Flächeneigentümer darstellen.
- 9 -
- Allentersrechte und Kredite werden fast immer grundbuchlich, d. h. mit dem Wert bestimmter Flächen, abgesichert
 - Im Falle der Lage von Hofstellen innerhalb oder in der Nähe von Schutzgebieten ist eine naturschutzrechtliche Einschränkung der zukünftigen Bebauung (insbesondere für Tierhaltungen) aus Immissionsschutzgründen möglich. Dadurch erleidet das Baurecht und im Er-



Anlage 1



HSA Rechtsanwälte · Mangerstraße 29 · 14467 Potsdam

**Möglichkeit der Umsetzung der Vorgaben der
„Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie“ im nationalen Recht
durch eine Landschaftsschutzgebiets-Verordnung
im Sinne des § 26 BNatSchG**

**Stellungnahme
vorgelegt von der**

Anwaltssozietät

HSA Rechtsanwälte Hentschke & Partner mbB

Rechtsanwalt Dr. Helmar Hentschke

Lehrbeauftragter der Europa-Universität Viadrina
Frankfurt (Oder) und der Bauhaus-Universität Weimar

HSA Rechtsanwälte

Hentschke & Partner Part mbB

Dr. Helmar Hentschke

Dr. Daniela Schärflich

Dr. Konrad Asemussen

Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Mangerstraße 29

14467 Potsdam

www.hsa-partner.de

Telefon: 0331 5856980

Fax: 0331 5856999

E-Mail: info@hsa-partner.de

In Kooperation mit

TSP The Sen Stollhoff & Partner mbB
Rechtsanwaltsgesellschaft

Dr. Ralf Theiser

Dr. Frank Stollhoff

Jens Böttcher

Dr. Eva Penninghaus

Dr. Jörg Deusscher

Prof. Dr. Barbara Buschmann

PD Dr. Joachim Kretschmer

Palais am Bundesrat

Leuziger Platz II

10117 Berlin

www.ts-law.de

Bankverbindung

Mittelbrandenburgische Sparkasse

IBAN: DE34 1605 0000 1000 5144 94

BIC: WLLADEDIPMB

Fremdgeldkonto

Mittelbrandenburgische Sparkasse

IBAN: DE52 1605 0000 1000 5152 37

BIC: WLLADEDIPMB

Partnerschaftsregister

Amtsgericht Potsdam PR148

1. Vorbemerkung

Die Landkreise Aurich und Leer sehen sich – wie auch alle anderen Landkreise in Niedersachsen – dem Erfordernis ausgesetzt, FFH-Gebiete, die in die Kommissionsliste nach ihrer Meldung aufgenommen worden sind, auch national unter Schutz zu stellen. Im Hinblick darauf gilt es die Frage zu beantworten, ob dafür zwingend die Ausweisung eines Naturschutzgebiets erforderlich ist.

Dabei sei vorausgeschickt, dass die Erforderlichkeit der Unterschutzstellung in Umsetzung der Vorgaben der Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen – nachfolgend: FFH-Richtlinie – nicht in Frage gestellt wird. Denn im Kontext der Einrichtung des Netzes „Natura 2000“ besteht für die Landkreise von vornherein kein Entscheidungsspielraum beim „Ob“ der Unterschutzstellung (*Gellermann*, in Landmann/Rohmer, Umweltrecht, 72. Ergänzungslieferung 2014, § 22 BNatSchG Rn. 15). Es besteht jedoch ein bundesgesetzlich determinierter Entscheidungsspielraum, welche Art von Schutzgebiet ausgewiesen wird.

2. Mangelnde europäische Vorgaben bei der Formenwahl

Weder in der FFH-Richtlinie noch im nationalen Recht ist eine Vorgabe enthalten, nach der die Umsetzung in nationales Recht durch die Ausweisung eines Naturschutzgebietes erfolgen muss. Die Tatsache, dass keine europarechtliche Vorgabe diesbezüglich besteht, beruht auf dem Umstand, dass es in diesem Bereich keine einheitlichen Strukturen des Natur- und Landschaftsschutzes in Europa gibt. Daher verbleibt den Mitgliedsstaaten bei der Umsetzung der europarechtlichen Vorgaben in aller Regel ein Umsetzungsspielraum. Die FFH-Richtlinie macht bei der Art der auszuweisenden besonderen Schutzgebiete keine Vorgaben, soweit diese den Schutzkriterien der Richtlinie entsprechen können. Der EuGH hat hierzu in seinem Urteil vom 13.01.2005, C-117/03, 2. Leitsatz lediglich ausgeführt:

„Die Mitgliedstaaten sind in Bezug auf die Gebiete, die als Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung bestimmt werden könnten und die in den der Kommission zugeleiteten nationalen Listen aufgeführt sind, insbesondere solche, die prioritäre natürliche Lebensraumtypen oder prioritäre Arten beherbergen, nach der Richtlinie 92/43/EWG verpflichtet, Schutzmaßnahmen zu ergreifen, die im Hinblick auf das mit der Richtlinie verfolgte Erhaltungsziel geeignet sind, die erhebliche ökologische Bedeutung, die diesen Gebieten auf nationaler Ebene zukommt, zu wahren.“

Dieser Vorgabe entsprechend, geht auch das Bundesverwaltungsgericht davon aus, dass es keine zwingenden Vorgaben für die Schutzgebietstypen bei der Umsetzung der FFH-Richtlinie in nationales Recht gibt. Das Bundesverwaltungsgericht hat bei der vorzunehmenden Auswahl der auszuweisenden Schutzgebiete vielmehr den Entscheidungsspielraum der Naturschutzbehörden hervorgehoben, solange die Vorgaben der Richtlinie umgesetzt werden. In seinem Beschluss vom 07.04.2006, 4 B 58/05 führt das Bundesverwaltungsgericht aus:

„Welche Schutzmaßnahmen konkret zu ergreifen sind, um die ökologische Bedeutung des gemeldeten Gebiets vor der Aufnahme in die Liste zu wahren, regelt die Richtlinie nicht. Auch der Gerichtshof hat den Mitgliedstaaten insoweit keine über die Zielsetzung hinausgehenden Vorgaben gemacht. Die Mitgliedstaaten können die gemeldeten Gebiete schützen, indem sie Rechtsvorschriften erlassen, die - dem Schutzregime des Art. 6 Abs. II bis IV FFH-RL für gelistete Gebiete entsprechend - Pläne und Projekte, die zu erheblichen Beeinträchtigungen des gemeldeten Gebiets in seinen für die mit der Meldung verfolgten Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile führen können, grundsätzlich untersagen und abweichend hiervon nur zulassen, wenn jedenfalls die materiell-rechtlichen Voraussetzungen des Art. 6 Abs. III und IV FFH-RL vorliegen.“

Legt man dies zugrunde, ist zunächst festzuhalten, dass es kein zwingendes Erfordernis für die Ausweisung des Gebietes als Naturschutzgebiet gibt; grundsätzlich ist gleichermaßen die Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet möglich. Entschei-

dend ist in diesem Zusammenhang, ob das Naturschutzgebiet mit seinen strengeren Anforderungen als das Landschaftsschutzgebiet (vgl. *Gellermann*, in: Landmann/Rohmer, Umweltrecht, 72. Ergänzungslieferung 2014, § 23 BNatSchG Rn. 16; *Appel*, in: Frenz/Müggenborg, BNatSchG, 1. Aufl. 2011, § 23 Rn. 34) vorliegend alleine in der Lage ist, dem Schutzanspruch der FFH-Richtlinie gerecht zu werden. Dies ist nicht der Fall.

3. Normsetzungsermessen

Die Auswahl der Schutzkategorie ist als Bestandteil des naturschutzrechtlichen Handlungsspielraums von zentraler Bedeutung für die Erforderlichkeit einer Schutzgebietsausweisung.

Der Handlungsspielraum bei der Schutzgebietsausweisung wird vom Bundesverwaltungsgericht als „Normsetzungsermessen“ bezeichnet. Das Gericht meint damit, dass der Verordnungsgeber im Rahmen der Entscheidung für eine bestimmte Art des Rechtssetzungsaktes die entgegenstehenden Interessen zu achten und zu gewichten hat. Das Bundesverwaltungsgericht hat hierzu in seinem Urteil vom 11.12.2003, 4 CN 10/02 wie folgt ausgeführt:

„Der Verordnungsgeber besitzt im Bereich des Naturschutzrechts ein „Normsetzungsermessen“ (einen „Handlungsspielraum“), der von der Sachlage her in erster Linie durch eine dem Verhältnismäßigkeitsgrundsatz verpflichtete Würdigung der gegenüberstehenden Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes auf der einen und der Nutzungsinteressen der von Nutzungsbeschränkungen betroffenen Grundeigentümer auf der anderen Seite geprägt ist.“

Bei dieser Würdigung im Rahmen des Normsetzungsermessens ist nach Auffassung des Bundesverwaltungsgerichts mithin in besonderem Maße das Verhältnismäßigkeitsprinzip zu berücksichtigen.

Dieser Grundsatz ist bei sämtlichen Hoheitsakten zu beachten, wenn mit diesen auf eine geschützte Rechtsposition nachteilig eingewirkt wird (*Grzeszick*, in

Maunz/Dürig, Grundgesetz-Kommentar, 72. Ergänzungslieferung 2014, Art. 20 Rn. 108). Das Bundesverfassungsgericht hat diesen Grundsatz in seinem Urteil vom 15.12.1983, 1 BvR 209/83 u.a., Rn. 175 – zitiert nach Juris wie folgt definiert:

„Danach muß eine Maßnahme zur Erreichung des angestrebten Zweckes geeignet und erforderlich sein; der mit ihr verbundene Eingriff darf seiner Intensität nach nicht außer Verhältnis zur Bedeutung der Sache und den vom Bürger hinzunehmenden Einbußen stehen (vgl BVerfGE 27, 344 (352f); st Rspr).“

Maßstab des hier auszuübenden Normsetzungsermessens ist demnach auch die Erforderlichkeit einer Maßnahme. Der in § 2 Abs. 3 BNatSchG auch einfachgesetzlich konkretisierte Grundsatz der Erforderlichkeit verlangt, dass jeweils das relativ mildeste Mittel gewählt wird, also ein milderer Mittel, das denselben Erfolg verspricht, nicht ersichtlich ist (BVerfG, Ur. v. 14.07.1999 – 1 BvR 2226/94 u.a. – juris, Rn. 268).

a) Erforderlichkeit

Die Erforderlichkeit hat der Verordnungsgeber entsprechend diesen Vorgaben auch im Rahmen des Normsetzungsermessens bei der Ausweisung eines Naturschutzgebietes zu prüfen (BVerwG, Ur. v. 12.07.1956 – I C 91.54 – juris, Rn. 10; VGH Mannheim, Ur. v. 11.06.1976 – I 107/75 – juris, Rn. 34; OVG Lüneburg, Ur. v. 06.11.2002 – 8 KN 231/01 – juris, Rn. 32). Diese Forderung schließt mithin die Frage ein, ob der naturschutzfachliche Schutzzweck nicht mit mildereren, aber gleich wirksamen Mitteln erreicht werden kann (*Meßerschmidt*, BNatSchG, 114. Aktualisierung 2014, § 23 Rn. 68).

Auch das Unionsrecht erkennt dieses „Normsetzungsermessen“ im Hinblick auf die Ausgestaltung der für das Erreichen der Erhaltungsziele notwendigen Maßnahmen an. Zwar sind die Mitgliedstaaten zur Festlegung von Erhaltungsmaßnahmen – wie Art. 6 Abs. 1 FFH-Richtlinie zeigt – dem Grunde nach verpflichtet (vgl. auch den achten Erwägungsgrund der Richtlinie: *„In jedem ausgewiesenen Gebiet sind entsprechend den einschlägigen Erhaltungszielen die erforderlichen*

Maßnahmen durchzuführen“). Im Hinblick auf das „Wie“ der Festlegung der notwendigen Maßnahmen verfügen sie allerdings auch unionsrechtlich über einen weiten Beurteilungsspielraum. Der EuGH hat hierzu ausgeführt (Urt. v. 10.05.2007 (*Kommission ./ Österreich*) – C-508/04 – juris, Rn. 76):

„Die Richtlinie schreibt also das Ergreifen der nötigen Erhaltungsmaßnahmen vor, so dass insoweit jeglicher Wertungsspielraum der Mitgliedstaaten ausgeschlossen ist, und begrenzt die etwaigen Regelungs- und Entscheidungsmöglichkeiten der nationalen Behörden auf die im Rahmen dieser Maßnahmen einzusetzenden Mittel und die zu treffenden technischen Entscheidungen.“

Steht den Mitgliedstaaten bei der inhaltlichen Festlegung der Erhaltungsmaßnahmen mithin ein weiter Beurteilungsspielraum zu, so haben sie dennoch einen gewissen unionsrechtlich vorgegebenen Rahmen zu beachten:

Art. 2 Abs. 2 FFH-Richtlinie verpflichtet die Mitgliedstaaten jedenfalls dafür Sorge zu tragen, dass der Erhaltungszustand der vorhandenen Lebensraumtypen und Arten gewahrt bleibt, es mithin zu keiner Verschlechterung bzw. Störung kommt (sog. Verschlechterungs- bzw. Störungsverbot). Dies kann durch geeignete Ge- und Verbote in Schutzgebietsverordnungen sichergestellt werden.

Bezüglich aller Maßnahmen, die darüber hinaus getroffen werden, enthalten die europäischen Richtlinien dagegen keine Vorgaben. Zwar müssen nach Art. 2 Abs. 2 FFH-Richtlinie die Maßnahmen der Mitgliedstaaten insgesamt darauf ausgerichtet sein, einen günstigen Erhaltungszustand der natürlichen Lebensräume und wildlebenden Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse zu bewahren oder wiederherzustellen (vgl. auch EU-Kommission, Natura 2000 Gebietsmanagement, 2000, S. 17). Dieses von der Richtlinie genannte Ziel darf allerdings nicht so verstanden werden, dass jeder Lebensraumtyp in jedem Gebiet irgendwann einen günstigen Erhaltungszustand aufweisen soll. Das Ziel des „günstigen Erhaltungszustands“ erstreckt sich nämlich auf das gesamte Gemeinschaftsgebiet bzw. die jeweilige biogeographische Region. Nicht jedem FFH-Gebiet kommt im Hinblick auf dieses Ziel die gleiche Bedeutung zu. Im Hinblick auf das einzelne

Gebiet reicht es daher grundsätzlich aus, dass die Mitgliedstaaten „irgendwelche“ Maßnahmen festlegen, die diesem Ziel dienen (*Füßer/Lau*, NuR 2014, 453, 458). Nicht erforderlich ist, dass Maßnahmen getroffen werden, die es ermöglichen, in jedem Gebiet jeden dort vorhandenen Lebensraumtyp und jede wertgebende Art in einen günstigen Erhaltungszustand im Sinne des Art. 1 lit. e FFH-Richtlinie zu versetzen. In der Begründung des Gesetzentwurfes der Regierungsfractionen zur Neuregelung des Naturschutzrechts vom 17.03.2009 heißt es hierzu (BT-Drs. 16/12274, S. 53):

„Dies wird bereits aus der Definition des günstigen Erhaltungszustandes in Artikel 1 Buchstabe e und i deutlich. Insofern müssen Maßnahmen in einem besonderen Schutzgebiet zwar diesem Ziel dienen (vgl. auch Artikel 1 Buchstabe l der FFH-Richtlinie), die Erhaltung oder Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustands ist jedoch nicht selbst Erhaltungsziel des jeweiligen Gebietes.“

Füßer/Lau führen zudem aus (NuR 2014, 453, 458):

„Was die gebietsbezogenen Erhaltungsziele angeht, so ist es mit Blick auf Art. 2 Abs. 2 FFH-RL nicht etwa so, dass die nötigen Erhaltungsmaßnahmen im Sinne des Art. 6 Abs. 1 FFH-RL beinhalten, alle für das jeweilige Schutzgebiet im Standard-Datenbogen als signifikant vorkommend bezeichneten Arten in einen günstigen Erhaltungszustand zu versetzen. Vielmehr bezieht sich das Ziel der Erhaltung oder Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustands der in Anhang I aufgelisteten Lebensraumtypen und der in Anhang II aufgeführten Arten auf den Geltungsbereich der FFH-Richtlinie bzw. der jeweiligen biogeographischen Region insgesamt. [...] Die gebietsbezogenen Erhaltungsziele übernehmen insoweit lediglich eine Mittlerfunktion im Hinblick auf das globale Ziel des Art. 2 Abs. 2 FFH-RL.“

Schließlich ist – wie die EU Kommission betont – bei der Festlegung der nötigen Erhaltungsmaßnahmen stets auch den sozioökonomischen Anforderungen des

Art. 2 Abs. 3 der FFH-Richtlinie Rechnung zu tragen. Danach haben alle aufgrund der Richtlinie getroffenen Maßnahmen

„den Anforderungen von Wirtschaft, Gesellschaft und Kultur sowie den regionalen und örtlichen Besonderheiten Rechnung zu tragen“.

Das Normsetzungsermessen würde dann durch die Landkreise fehlerhaft ausgeübt, wenn die mangelnde Erforderlichkeit des Schutzgebietstyps des Naturschutzgebietes nicht beachtet würde; spricht: von vornherein nur dieser Schutzgebietstyp in Betracht gezogen würde. Als relativ milderes, aber gleich wirksames Mittel steht auch der Schutzgebietstyp des Landschaftsschutzgebiets zur Verfügung.

b) Eignung der LSG-Ausweisung

Die Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet wäre als gleich wirksame Maßnahme möglich, da dieser Schutzgebietstyp hierzu ebenso geeignet ist. Die Schutzzwecke von Naturschutzgebiet und Landschaftsschutzgebiet überschneiden sich, so dass beide Gebietstypen für die Erreichung der Ziele der FFH-Richtlinie gleichermaßen geeignet sind.

aa) Vergleichbarkeit der Schutzzwecke

Die Schutzzwecke von Naturschutzgebieten stimmen seit der Neufassung des BNatSchG aus dem Jahr 2009 weitgehend mit denen des Landschaftsschutzgebietes überein. Aufgrund dieser Übereinstimmung sind die Schutzgebietstypen bezüglich der Schutzzwecke wechselseitig austauschbar.

Die zulässigen Schutzzwecke des Naturschutzgebiets werden in § 23 Abs. 1 BNatSchG festgelegt. Die Norm lautet wie folgt:

„§ 23 Naturschutzgebiete

- (1) Naturschutzgebiete sind rechtsverbindlich festgesetzte Gebiete, in denen ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft in ihrer Ganzheit oder in einzelnen Teilen erforderlich ist**
- 1. zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung von Lebensstätten, Biotopen oder Lebensgemeinschaften bestimmter wild lebender Tier- und Pflanzenarten,**
 - 2. aus wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen oder landeskundlichen Gründen oder**
 - 3. wegen ihrer Seltenheit, besonderen Eigenart oder hervorragenden Schönheit.“**

Die zulässigen Schutzzwecke eines Landschaftsschutzgebietes sind § 26 Abs. 1 BNatSchG zu entnehmen und lauten wie folgt:

„§ 26 Landschaftsschutzgebiete

- (1) Landschaftsschutzgebiete sind rechtsverbindlich festgesetzte Gebiete, in denen ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft erforderlich ist**
- 1. zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, einschließlich des Schutzes von Lebensstätten und Lebensräumen bestimmter wild lebender Tier- und Pflanzenarten,**
 - 2. wegen der Vielfalt, Eigenart und Schönheit oder der besonderen kulturhistorischen Bedeutung der Landschaft oder**
 - 3. wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Erholung.“**

Während die Landschaftsschutzgebiete vor dem Jahr 2009 tatsächlich nur dem Landschaftsschutz im eigentlichen Sinne zu dienen bestimmt waren, hat der Gesetzgeber mit der Neufassung der Vorschrift die Einbeziehung des Schutzes besonderer Tier- und Pflanzenarten bezweckt, wie er in der Gesetzesbegründung ausgeführt hat (BT Drs. 16/12274, S. 62):

„Die Regelung zu Landschaftsschutzgebieten enthält gegenüber § 26 BNatSchG g. F. lediglich in Absatz 1 Nummer 1 eine Ergänzung. Die dort getroffene Regelung soll die Unterschutzstellung von Flächen erlauben, die unter dem Gesichtspunkt des Schutzes bestimmter Tier- und Pflanzenarten von besonderer Bedeutung sind.“

Durch diese Neufassung verfügt diese Schutzkategorie angesichts ihrer nunmehr breit gestaffelten Schutzzwecke nicht nur über einen weiten Anwendungsbereich, sondern ist im Hinblick auf ihre möglichen Schutzregeln vielseitig und flexibel einsetzbar (*Gellermann*, in Landmann/Rohmer, Umweltrecht, 72. Ergänzungslieferung 2014, § 26 BNatSchG, Rn. 2).

Die fehlende Aufzählung des Begriffs „Biotop“ in § 26 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG fällt im Vergleich zwischen den Schutzzwecken der beiden Vorschriften als einzig fehlendes Element auf. Dieser Begriff wird jedoch durch die Schutzzwecke des „Naturhaushalts“ und des „Lebensraums“ aufgefangen.

Der Begriff des Biotops ist in § 7 Abs. 2 Nr. 4 BNatSchG legal definiert als „Lebensraum einer Lebensgemeinschaft wild lebender Tiere und Pflanzen“. Damit wird sowohl der Bezugspunkt eines Lebensraumes für bestimmte Tier- und Pflanzenarten festgelegt, als auch durch den Bezug auf die „Lebensgemeinschaft“ die Wechselwirkung zwischen den verschiedenen Arten hergestellt.

In § 26 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG wird jedoch ausdrücklich der Schutz von bestimmten Lebensräumen ermöglicht. Darüber hinaus erfasst der weite Schutzzweck des Naturhaushalts nach § 26 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG nach dessen Begriffsbestimmung in § 7 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG das gesamte Wirkungsgefüge zwischen den verschiedenen Naturgütern einschließlich der Tiere und Pflanzen. In Landschafts-

schutzgebieten kann daher auch die bestehende Lebensgemeinschaft verschiedener wild lebender Tiere und Pflanzen unter besonderen Schutz gestellt werden.

Sowohl Naturschutzgebiete als auch Landschaftsschutzgebiete verfügen mithin über die Möglichkeit sowohl bestimmte Lebensräume als auch bestimmte Tier- und Pflanzenarten und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen unter besonderen Schutz zu stellen.

Die Übereinstimmung des Schutzzweckes umfasst dabei auch die Modalitäten der jeweiligen Schutzzwecke. Beide Vorschriften erfassen „Erhaltung, Entwicklung und Wiederherstellung“ der jeweils aufgeführten Schutzgüter. Zur Fähigkeit der Wiederherstellung eines Schutzgebietes durch ein Landschaftsschutzgebiet hat das OVG Schleswig unter anderem ausgeführt (NVwZ-RR 2005, 703, 705):

„Ein Landschaftsschutzgebiet kann auch der (Rück-) Entwicklung des vorgefundenen Zustandes einer Teilfläche eines Schutzgebietes zu einem besseren Zustand dienen.“

Auch bei den Schutzmodalitäten sind die Schutzgebietstypen folglich gleichwertig.

Seit der Neufassung verfügen die Schutzgegenstände von Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiet über einen umfassenden Überschneidungsbereich, der sie insbesondere in Ansehung des Schutzes wild lebender Tier- und Pflanzenarten wechselseitig austauschbar macht (*Gellermann*, in Landmann/Rohmer, Umweltrecht, 72. Ergänzungslieferung 2014, § 23 BNatSchG Rn. 3; ebenso *Hendrischke*, in: Schlacke, GK-BNatSchG, 1. Aufl. 2012, § 26 Rn. 12).

Aus diesem Grund hat der Gesetzgeber in § 32 Abs. 2 BNatSchG zur Umsetzung der FFH-Richtlinie ausdrücklich auf den gesamten § 20 Abs. 2 BNatSchG verwiesen. Nach § 20 Abs. 2 Nr. 4 BNatSchG sind folglich auch aufgrund der Wertung des Gesetzgebers die Festsetzung eines Landschaftsschutzgebietes geeignet, die Vorgaben der FFH-Richtlinie umzusetzen. Zum Schutzgegenstand eines Landschaftsschutzgebietes können mithin alle Lebensraumtypen und Tier- und Pflan-

zenarten gemacht werden, die in Anhang I und II zur FFH-Richtlinie aufgeführt sind. In der Rechtsprechung des OVG Lüneburg ist nach einer Änderung der Rechtsprechung die Gleichwertigkeit der Schutzzwecke mittlerweile anerkannt, nachdem das Gericht die Gleichwertigkeit von Landschaftsschutzgebiet und Naturschutzgebiet bei der Umsetzung der FFH-Richtlinie zuvor noch abgelehnt hatte.

Vor der Ausweitung der Schutzzwecke in § 26 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG durch die Neufassung der Vorschrift im Jahr 2009 hatte das OVG Lüneburg (Urt. v. 06.11.2002 – 8 KN 231/01 – juris) die Gleichwertigkeit von Landschaftsschutzgebieten und Naturschutzgebieten bei der Umsetzung der FFH-Richtlinie verneint. Es hatte die Rechtswidrigkeit der Ausweisung eines Naturschutzgebietes wegen mangelnder Erforderlichkeit aufgrund der unzureichenden Schutzzwecke des Landschaftsschutzgebietes verneint. Wörtlich heißt es in dem Urteil des OVG Lüneburg vom 06.11.2002, 8 KN 231/01, Rn. 32 – zitiert nach Juris, wie folgt:

„Außerdem ist der von den Antragstellern erhobene Einwand, dass der Erlass einer Landschaftsschutzgebietsverordnung ausreichend gewesen wäre, nicht überzeugend, weil ein Landschaftsschutzgebiet für den Schutz eines Hochmoores nur eingeschränkt geeignet ist. Nach § 3 Abs. 2 VO bezweckt die Erklärung zum Naturschutzgebiet insbesondere die Erhaltung und Entwicklung der hochmoortypischen Lebensräume mit den daran gebundenen Arten und Lebensgemeinschaften, die Erhaltung und Entwicklung der Moor- und Heideseen mit ihren Torfmooschwinggrasen sowie die Erhaltung und Wiederherstellung der Ruhe und Ungestörtheit der weiträumigen Moorlandschaft insbesondere zum Schutz besonders störungsempfindlicher Großvögel. Dieser Schutzzweck ließe sich im Rahmen eines Landschaftsschutzgebiets allenfalls eingeschränkt verwirklichen, da eine Landschaftsschutzgebietsverordnung nach § 26 Abs. 2 NNatSchG nur solche Handlungen verbieten kann, die den Charakter des Gebiets verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen, insbesondere das Landschaftsbild oder den Naturgenuss beeinträchtigen. Außerdem hat die Naturschutzbehörde bei dem Verbot derartiger Handlungen nach § 26 Abs. 2 i. V. m. § 1 Abs. 3 NNatSchG anders als in einem Naturschutzgebiet die Belange der Land- und Forstwirtschaft besonders zu beachten.“

Das OVG Lüneburg ging mithin davon aus, dass die dort streitgegenständlichen Hochmoore nur eingeschränkt bezüglich des Landschaftsbildes und des Naturgenusses geschützt werden konnten.

Nach der Neufassung des § 26 BNatSchG können indes umfangreiche Schutzvorschriften zugunsten der ausgeweiteten Schutzzwecke verfolgt werden, die nunmehr auch Lebensräume sowie Tier- und Pflanzenarten umfassen. Diese Änderung hat das OVG Lüneburg in einer späteren Entscheidung berücksichtigt, als dass es die Ausweisung eines Landschaftsschutzgebiets für die Erfüllung der Vorgaben von FFH-Richtlinie und Vogelschutzrichtlinie für ausreichend erachtet hat (OVG Lüneburg, Urt. v. 20.05.2009 – 7 KS 28/07 – juris, Rn. 83):

„Entgegen der Auffassung der Kläger reicht die Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet als Unterschutzstellung im Sinne des Art. 7 FFH-Richtlinie aus, eine Unterschutzstellung als Naturschutzgebiet war nicht geboten (vgl. § 34 b Abs. 2 NNatG, § 33 i. V. m. § 22 Abs.1 BNatSchG). Der durch die erlassene Landschaftsschutzverordnung gewährte Schutz ist ausreichend, weder bedarf es eines durch Einrichtung eines Naturschutzgebietes möglichen absoluten Veränderungsverbots noch einer gesetzlichen Ermächtigungsgrundlage, der Allgemeinheit den Zutritt zum Vogelschutzgebiet zu versagen. Die Laubwälder zwischen Br. und W. werden seit Jahrzehnten forstwirtschaftlich genutzt, so dass eine von Menschen gesteuerte, kontinuierliche Verjüngung den Erhalt der Wälder und damit des Lebensraums für die wertgebenden Vogelarten ermöglicht. Ebenfalls seit Jahrzehnten dienen diese Wälder der in der Nähe siedelnden Bevölkerung als Naherholungsgebiet. Weder die forstwirtschaftliche Nutzung noch die erholungsuchenden Menschen hatten in der Vergangenheit einen nachteiligen Einfluss auf die Eignung des Gebietes für Spechte und Greifvögel. Dies ist belegt durch die deutlich überdurchschnittlichen Siedlungsdichten dieser Vögel und den guten Erhaltungszustand ihrer Populationen, die Anlass für die Erweiterung des Vogelschutzgebiets waren.“

Diese Rechtsprechung gebietet es demnach, vor der Festsetzung eines Naturschutzgebietes zunächst die Erforderlichkeit in dem Sinne zu prüfen, ob nicht ein Landschaftsschutzgebiet ausreichend sein könnte. Das Landschaftsschutzgebiet ist indes ausreichend, um die unionsfachlichen Ziele erreichen zu können und die

Vorgaben des BNatSchG umzusetzen (ebenso VGH Kassel, Urt. v. 28.06.2005 – 12 A 8/05 – juris, Rn. 40 ff.).

Das OVG Lüneburg hat diese Rechtsprechung später bestätigt, als dass es ein Landschaftsschutzgebiet für die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustands der nach der Vogelschutzrichtlinie (Richtlinie 79/409/EWG) zu schützenden Arten als geeignet angesehen hat. Das OVG Lüneburg hat hierzu in seinem Urteil vom 22.11.2012, 12 LB 64/11, Rn. 68 f. – zitiert nach juris, wie folgt ausgeführt:

„Rechtsgrundlage der LSG-VO ist § 26 BNatSchG i. V. m. § 19 NAGBNatSchG. Danach können Naturschutzbehörden Gebiete, in denen ein besonderer Schutz der Natur und Landschaft erforderlich ist, um der in § 26 Abs. 1 Nr. 1 bis Nr. 3 genannten Ziele willen durch Verordnung als Landschaftsschutzgebiet festsetzen. Dabei liegt es grundsätzlich im Normsetzungsermessen des zuständigen Verordnungsgebers, ob ein Naturraum, der die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung erfüllt, als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen wird (BVerwG, Beschl. v. 13.3.2008 - 4 B 15.08 -, ZfBR 2008, 594 m. w. N.).

Die Voraussetzungen für die Festsetzung lagen vor. Die Schutzgebietsausweisung soll nach § 2 Abs. 2 der LSG-VO der Erhaltung und Entwicklung des Gebiets als Lebensstätten schutzbedürftiger Tier- und Pflanzenarten und deren Lebensgemeinschaften sowie als naturgeprägte Kulturlandschaft von besonderer Eigenart, Vielfalt und Schönheit und damit einem zulässigen Ziel i. S. d. § 26 Abs. 1 BNatSchG dienen. Insbesondere soll die Erhaltung und Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustands für die in Anhang I der VRL aufgeführten Vogelarten gewährleistet werden (§ 2 Abs. 5 LSG-VO).“

Das OVG Lüneburg hat mithin anerkannt, dass auch unionsrechtliche naturschutzfachliche Schutzzwecke durch Landschaftsschutzgebiete umgesetzt werden können, insbesondere die Wiederherstellung günstiger Erhaltungszustände von Lebensräumen.

Eine Präferenz der Ausweisung des Gebietes als Naturschutzgebiet und nicht als Landschaftsschutzgebiet, wäre vor diesem Hintergrund unzutreffend und das Normsetzungsermessen würde fehlerhaft ausgeübt.

Es bleibt daher festzuhalten, dass die Ausweisung eines Landschaftsschutzgebietes gleichermaßen geeignet ist. Die FFH-Richtlinie zwingt nicht dazu, die nationale Umsetzung mit Hilfe eines Naturschutzgebietes zu betreiben.

bb) Grenzen des Normsetzungsermessens

Die Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet wäre indes bei gleicher Wirksamkeit auch ein milderes Mittel gewesen, da die Verbotstatbestände der Schutzgebiets-typen im Allgemeinen zwar Unterschiede aufweisen. Durch die konkrete Verbots-ausgestaltung kann die Unterscheidbarkeit jedoch gänzlich eingeebnet werden, so dass die fehlende Erforderlichkeit der Ausweisung als Naturschutzgebiet begrün-det werden kann.

Der wesentliche Unterschied zwischen Naturschutzgebiet und Landschaftsschutz-gebiet ergibt sich nicht aus den jeweiligen Schutzzwecken, sondern aus der mögli-chen Schutzwirkung, also – letztendlich – der Ausgestaltung der Verbotstatbe-stände. Gleichwohl sind diese Unterschiede nicht so erheblich, wie es teilweise in der Literatur unter dem Schlagwort des absoluten Veränderungsverbots sugge-riert wird (vgl. *Meßerschmidt*, BNatSchG, 114. Aktualisierung 2014, § 23 Rn. 79). Die Schutzwirkungen hängen vielmehr wesentlich von der jeweiligen Ausgestal-tung der konkreten Schutzgebietsverordnung ab.

Die maßgebliche Ermächtigungsnorm für Verbote in Naturschutzgebieten nach § 23 Abs. 2 BNatSchG lautet:

Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung des Naturschutzgebiets oder seiner Bestandteile oder zu einer nachhaltigen Störung führen können, sind nach Maßgabe näherer Bestimmungen verboten. Soweit es der Schutzzweck erlaubt, können Naturschutzgebiete der Allgemeinheit zugänglich gemacht werden.

Die zulässigen Verbotstatbestände in Landschaftsschutzgebieten lauten nach § 26 Abs. 2 BNatSchG wie folgt:

„In einem Landschaftsschutzgebiet sind unter besonderer Beachtung des § 5 Absatz 1 und nach Maßgabe näherer Bestimmungen alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebiets verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen.“

In Naturschutzgebieten kann nach der Ermächtigungsnorm des § 23 Abs. 2 BNatSchG ein generelles, nicht auf den konkret verfolgten Schutzzweck bezogenes Veränderungsverbot erlassen werden. Hierin besteht der maßgebliche Unterschied zum Landschaftsschutzgebiet, zu dessen Gunsten von vornherein nur jene Verbote begründet werden dürfen, die gemäß § 26 Abs. 2 BNatSchG durch den mit der Einrichtung verfolgten Schutzzweck gerechtfertigt sind (*Gellermann*, in Landmann/Rohmer, Umweltrecht, 72. Ergänzungslieferung 2014, § 23 BNatSchG Rn. 16; *Appel*, in: Frenz/Müggenborg, BNatSchG, 1. Aufl. 2011, § 23 Rn. 34).

Die in § 23 Abs. 2 BNatSchG für die Naturschutzgebiete aufgeführten Verbote gelten jedoch auch nicht aus sich heraus, sondern müssen erst in der jeweiligen Naturschutzgebietsverordnung angeordnet werden (*Meßerschmidt*, BNatSchG, 114. Aktualisierung 2014, § 23 Rn. 81; *Gellermann*, in Landmann/Rohmer, Umweltrecht, 72. Ergänzungslieferung 2014, § 23 BNatSchG Rn. 16). Als wesentlicher Unterschied zum Verbotstatbestand des Landschaftsschutzgebietes müssen die Verbote in Naturschutzgebieten nach § 23 Abs. 2 BNatSchG jedoch nicht an einen besonderen Schutzzweck angeknüpft werden (*Meßerschmidt*, BNatSchG, 114. Aktualisierung 2014, § 23 Rn. 79).

Des Weiteren ist in § 26 Abs. 2 BNatSchG für das Landschaftsschutzgebiet explizit die Berücksichtigung der Interessen der Land- und Forstwirtschaft nach § 5 Abs. 1 BNatSchG angeordnet, während ein solcher Verweis in § 23 Abs. 2 BNatSchG für das Naturschutzgebiet fehlt. Diese Berücksichtigung ist Ausdruck des Bewusstseins, dass Naturschutz und Landschaftspflege auf eine ihre Ziele berücksichtigende Land- und Forstwirtschaft angewiesen sind (*Gellermann*, in Landmann/Rohmer, Umweltrecht, 72. Ergänzungslieferung 2014, § 26 BNatSchG Rn. 16).

Vor allem auch diese Berücksichtigung hat das OVG Lüneburg zu der Äußerung veranlasst, dass Landschaftsschutzgebiete nicht in gleichem Maße geeignet wären,

den Schutzzweck eines Lebensraumschutzes zu gewährleisten (OVG Lüneburg, Urteil vom 6. November 2002 – 8 KN 231/01 – juris, Rn. 32):

„Außerdem ist der von den Antragstellern erhobene Einwand, dass der Erlass einer Landschaftsschutzgebietsverordnung ausreichend gewesen wäre, nicht überzeugend, weil ein Landschaftsschutzgebiet für den Schutz eines Hochmoores nur eingeschränkt geeignet ist. [...] Außerdem hat die Naturschutzbehörde bei dem Verbot derartiger Handlungen nach § 26 Abs. 2 i. V. m. § 1 Abs. 3 NNatSchG anders als in einem Naturschutzgebiet die Belange der Land- und Forstwirtschaft besonders zu beachten.“

Die Berücksichtigung der Belange von Land- und Forstwirtschaft konnten in dem dortigen Fall mit dem Schutzgegenstand des Hochmoores nicht in Einklang gebracht werden, da die Bewirtschaftung erst Grundlage der Gefährdung war. Dies ist jedoch stets eine Frage des Einzelfalles; pauschalierte Aussagen hierzu verbieten sich. Die besondere Berücksichtigung der Belange von Land- und Forstwirtschaft sind indes typisch für die Verbotstatbestände von Landschaftsschutzgebieten.

Folglich ist es aufgrund des im Rahmen des Normsetzungsermessens zu berücksichtigenden Verhältnismäßigkeitsprinzips fehlerhaft, dennoch ein Naturschutzgebiet auszuweisen. Weder zur Erreichung der Schutzzwecke noch zur Etablierung eines angemessenen Schutzregimes ist das Naturschutzgebiet erforderlich.

Die Vorgaben der FFH-Richtlinie erfordern kein absolutes Veränderungsverbot. Angesichts der damit verbundenen erheblichen Beeinträchtigungen wäre es unverhältnismäßig. Diese Unverhältnismäßigkeit wirkt sich in der Folge auf die konkreten Verbote aus, die auf Grundlage des absoluten Veränderungsverbots in einen etwaigen Verordnungsentwurf aufgenommen würden.

Nach Art. 4 Abs. 4 der Richtlinie müssen die Mitgliedsstaaten die Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung derart ausweisen, dass die Wahrung oder Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes eines natürlichen Lebensraumtyps nach Anhang I oder einer Art des Anhangs II und für die Kohärenz des Netzes Na-

tura 2000 gewährleistet ist. Der günstige Erhaltungszustand wird in Art. 1 lit. e und i der FFH-Richtlinie legal definiert. Dort werden bestimmte Maßnahmen gefordert, die dem Schutzzweck der FFH-Richtlinie zu dienen bestimmt sind, der Erhaltung und Wiederherstellung der Lebensräume und die Erhaltung und Sicherstellung des Fortbestandes der durch die Richtlinie geschützten Arten und ihrer Lebensräume und Verbreitungsgebiete.

Die Notwendigkeit eines absoluten Veränderungsgebots lässt sich der Richtlinie indes an keiner Stelle entnehmen. Deshalb ist eine Unterschützstellung eines FFH-Gebiets durch LSG-Verordnung ebenso europarechtskonform, soweit die Zielsetzung der FFH-Richtlinie bei der Ausgestaltung der konkreten Verwendung berücksichtigt wird. Dabei ist aber besonders zu beachten, dass aus dem Verschlechterungsverbot des Art. 6 Abs. 2 FFH-RL kein Veränderungsverbot und kein Verbesserungsgebot folgt.

§ 33 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG dient der Umsetzung von Art. 6 Abs. 2 FFH-RL (Während § 33 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG als unionsrechtskonforme Umsetzung anerkannt wird, ist dies für § 33 Abs. 1 S. 2 BNatSchG umstritten: *Gellermann* in Landmann/Rohmer, Umweltrecht, 79. EL Februar 2016, § 33 BNatSchG, Rn. 10, m. w. N.; a. A. Lütkes/Ewer/Heugel, § 33 BNatSchG, Rn. 7) und normiert insoweit:

„Alle Veränderungen und Störungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung eines Natura 2000-Gebiets in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können, sind unzulässig.“

Bereits der Wortlaut der Vorschrift geht von der grundsätzlichen Zulässigkeit von Veränderungen des Gebiets oder seiner Bestandteile aus. Zu Veränderungen oder Störungen führende Handlungen aktivieren die Verbotswirkung des § 33 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG also nicht in jedem Fall, sondern nur dann, wenn sie zu erheblichen Beeinträchtigungen eines Natura 2000-Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile führen können (Erheblich sind z.B. der durch eine Aufforstung bedingte Flächenverlust, der die Bagatellgrenze von 100 m² überschreitet, BVerwG, U. v. 12.03.2008 – 9 A 3.06 – juris, Rn.

128. Vgl. *Gellermann* in Landmann/Rohmer, Umweltrecht, 59. EL September 2010, § 33 BNatSchG, Rn. 7) Der fehlende explizite Bezug auf ein absolutes Verschlechterungsgebot wird durch eine Verhältnismäßigkeitsprüfung abgemildert, wobei in einem LSG sorgfältig auf die Abstimmung der Verbots- und Gebotsregelungen auf die Erhaltungsziele zu achten ist. In einem LSG dürfen die Schutzregelungen nicht weiter gehen, als dies zur Vermeidung einer Veränderung des Gebietscharakters oder einer Verletzung des spezifischen Schutzzwecks erforderlich ist und sie müssen insoweit dem verfassungsrechtlichen Grundsatz der Verhältnismäßigkeit genügen (*Gellermann*, in: Landmann/Rohmer, Umweltrecht, 78. EL 2015, § 26 BNatSchG, Rn. 15). Die Schutzregelungen bedürfen folglich stets der Rechtfertigung anhand des Schutzzwecks.

In diesen Fällen ist also zu beachten, dass nicht jede Nutzungsänderung oder -intensivierung oder Wiederaufnahme der Nutzung das Verschlechterungsverbot verletzt, sondern nur solche, die unverhältnismäßig die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen des Natura 2000-Gebietes zu beeinträchtigen drohen. Auch insoweit können daher die Vorgaben aus dem Europarecht in einer Landschaftsschutzverordnung Berücksichtigung finden.

Deshalb geht auch die Rechtsprechung (EuGH, NVwZ 2005, 311, 2. Leitsatz) davon aus, dass ein absolutes Veränderungsverbot die Richtlinie nicht fordert:

„Die Mitgliedstaaten sind in Bezug auf die Gebiete, die als Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung bestimmt werden könnten und die in den der Kommission zugeleiteten nationalen Listen aufgeführt sind, insbesondere solche, die prioritäre natürliche Lebensraumtypen oder prioritäre Arten beherbergen, nach der Richtlinie 92/43/EWG verpflichtet, Schutzmaßnahmen zu ergreifen, die im Hinblick auf das mit der Richtlinie verfolgte Erhaltungsziel geeignet sind, die erhebliche ökologische Bedeutung, die diesen Gebieten auf nationaler Ebene zukommt, zu wahren.“

Der Hinweis auf die erhebliche ökologische Bedeutung, die diesen Gebieten auf nationaler Ebene zukommt, ist indes dahingehend zu interpretieren, dass auf nationaler Ebene die Bedeutung der Gebiete individuell zu bewerten ist. Ein absolutes Veränderungsgebot wird dieser Forderung nicht gerecht. Vielmehr ist die umfang-

reiche landwirtschaftliche Vorprägung der Kulturlandschaft auch bei der Auswahl der Schutzmaßnahmen zu berücksichtigen.

Auch das OVG Lüneburg hat ein absolutes Veränderungsverbot zur Erhaltung und Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustands im unionsrechtlichen Sinne für nicht erforderlich gehalten, um diesen Schutzzwecken zu genügen. Das OVG Lüneburg hat hierzu in dem bereits zitierten Urteil vom 22.11.2012, 12 LB 64/11 unter Rn. 68 f. ausgeführt:

„Rechtsgrundlage der LSG-VO ist § 26 BNatSchG i. V. m. § 19 NAGBNatSchG. Danach können Naturschutzbehörden Gebiete, in denen ein besonderer Schutz der Natur und Landschaft erforderlich ist, um der in § 26 Abs. 1 Nr. 1 bis Nr. 3 genannten Ziele willen durch Verordnung als Landschaftsschutzgebiet festsetzen. Dabei liegt es grundsätzlich im Normsetzungsermessen des zuständigen Verordnungsgebers, ob ein Naturraum, der die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung erfüllt, als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen wird (BVerwG, Beschl. v. 13.3.2008 - 4 B 15.08 -, ZfBR 2008, 594 m. w. N.). Die Voraussetzungen für die Festsetzung lagen vor. Die Schutzgebietsausweisung soll nach § 2 Abs. 2 der LSG-VO der Erhaltung und Entwicklung des Gebiets als Lebensstätten schutzbedürftiger Tier- und Pflanzenarten und deren Lebensgemeinschaften sowie als naturgeprägte Kulturlandschaft von besonderer Eigenart, Vielfalt und Schönheit und damit einem zulässigen Ziel i. S. d. § 26 Abs. 1 BNatSchG dienen. Insbesondere soll die Erhaltung und Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustands für die in Anhang I der VRL aufgeführten Vogelarten gewährleistet werden (§ 2 Abs. 5 LSG-VO).“

Das Gericht hat die Festsetzung eines Landschaftsschutzgebiets zur Erhaltung und Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustands für bestimmte Vogelarten nicht beanstandet und damit verdeutlicht, dass es eines absoluten Veränderungsverbots im Sinne des § 23 Abs. 2 BNatSchG nicht bedarf um die Schutzzwecke der unionsrechtlichen Naturschutzvorgaben zu erreichen.

Das absolute Veränderungsverbot ist mithin weder nach den unionsrechtlichen Vorgaben der FFH-Richtlinie noch nach der Rechtsauffassung der deutschen Gerichte erforderlich, um die Schutzzwecke der FFH-Richtlinie zu erreichen.

cc) Berücksichtigung der Grundrechte der Normadressaten

Begrenzt wird der Gestaltungsspielraum des Verordnungsgebers auch durch die Pflicht zur Berücksichtigung der sowohl nach der deutschen Verfassung als auch den europäischen Verträgen geschützten Grundrechte, insbesondere der Eigentums- und Berufsfreiheit (Art. 14 und Art. 12 GG sowie Art. 15 bis 17 der Charta der Grundrechte – nachfolgend: GRC). Das Eigentumsrecht umfasst dabei nicht nur den Erhalt des Eigentums als solches, sondern auch dessen Nutzungsmöglichkeiten (sog. „Privatnützigkeit“, vgl. *Papier*, in: Maunz/Dürig, GG, Stand Mai 2015, Art. 14 Rn. 57). Umfassend grundrechtlich geschützt ist auch die unternehmerische Betätigungsfreiheit; in Deutschland über das Recht am eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb, das auch Landwirten zukommt (vgl. *Jarass*, in: Jarass/Pieroth, GG, 13. Aufl. 2014, Art. 14, Rn. 9).

Da die Festlegung von Bewirtschaftungsvorgaben zu einer Einschränkung der Eigentumsfreiheit der betroffenen Grundstückseigentümer sowie der Berufsfreiheit der von den Maßnahmen betroffenen landwirtschaftlichen Betrieben führt, müssen mithin die verfassungsrechtlichen Schranken beachtet werden, die für alle belastenden – mit einem Grundrechtseingriff verbundenen – Maßnahmen Geltung beanspruchen.

Zwar erlauben sowohl das Unionsrecht als auch das Grundgesetz grundsätzlich Eingriffe in Grundrechte zu Gunsten des Naturschutzes. Nach Art. 14 Abs. 1 S. 2 GG kann der Gesetzgeber Inhalt und Schranken des Eigentums weitgehend bestimmen. Um solche Inhalts- und Schrankenbestimmungen handelt es sich auch bei naturschutzrechtlichen Regelungen, die die Nutzung von Grundstücken aus Gründen des Natur- oder Landschaftsschutz beschränken (BVerwG, Beschl. v. 17.01.2000 – 6 BN 2/99 - juris, Rn. 11; OVG Lüneburg, Urt. v. 17.12.2014 – 4 KN 28/13 – juris, Rn. 29). Dem liegt die Vorstellung zugrunde – so BVerwG, NJW 1993, 2949 –,

„dass jedes Grundstück durch seine Lage und Beschaffenheit sowie die Einbettung in seine Umwelt, also durch die jeweilige Situation, geprägt wird“.

Diese eigentumsimmanente Situationsgebundenheit werde durch naturschutzrechtliche Beschränkungen letztlich nur nachvollzogen. Diese Rechtsprechung darf allerdings nicht darüber hinwegtäuschen, dass der Gesetzgeber auch bei der Bestimmung von Inhalt und Schranken des Eigentums die allgemeinen verfassungsrechtlichen Grundsätze zu beachten hat; insbesondere muss der – auch im Unionsrecht anerkannte (EuGH, Urt. v. 21.07.2011 – C-2/10 – juris) – Grundsatz der Verhältnismäßigkeit gewahrt werden (BVerfG, NJW 1962, 1667; BVerfG, NJW 1987, 1930; *Papier*, in: Maunz/Dürig, GG, Stand Mai 2015, Art. 14, Rn. 27). Dieser Grundsatz ist bei sämtlichen Hoheitsakten zu beachten, wenn mit diesen nachteilig auf eine geschützte Rechtsposition eingewirkt wird. Er gilt daher ebenso bei Beeinträchtigungen der wirtschaftlichen Betätigungsfreiheit als Teil der Berufsfreiheit (vgl. zum Europarecht *Queisner*, Rahmenbedingungen für eine umweltverträgliche Landwirtschaft im Europarecht, S. 101-103).

Das Bundesverfassungsgericht hat den Verhältnismäßigkeitsgrundsatz in seinem Urt. v. 15.12.1983, 1 BvR 209/83 u.a., juris, Rn. 175 wie folgt definiert:

„Danach muß eine Maßnahme zur Erreichung des angestrebten Zweckes geeignet und erforderlich sein; der mit ihr verbundene Eingriff darf seiner Intensität nach nicht außer Verhältnis zur Bedeutung der Sache und den vom Bürger hinzunehmenden Einbußen stehen (vgl BVerfGE 27, 344 (352f); st Rspr).“

Auch der EuGH prüft bei einem Eingriff im Hinblick auf den im Unionsrecht als allgemeinen Rechtsgrundsatz anerkannten Grundsatz der Verhältnismäßigkeit, ob Beschränkungen nicht im Hinblick auf den verfolgten Zweck einen unverhältnismäßigen, nicht tragbaren Eingriff darstellen. Maßnahmen sind nur dann verhältnismäßig, wenn sie (EuGH, Urt. v. 11.08.1989 (*Schräder*) – C-265/87 – juris, Rn. 4, 21)

„zur Erreichung der zulässigerweise mit der fraglichen Regelung verfolgten Ziele geeignet und erforderlich sind. Dabei ist, wenn mehrere geeignete Maßnahmen zur Auswahl stehen, die am wenigsten belastende zu wählen; ferner müssen die auferlegten Be-

lastungen in einem angemessenen Verhältnis zu den angestrebten Zielen stehen.“

Als unzumutbare Beschränkungen der Eigentümerbefugnisse erweisen sich natur-schutzrechtliche Beschränkungen spätestens dann, wenn der „Wesensgehalt der Eigentumsgarantie“ angetastet wird, weil nicht mehr genug Raum für einen privaten Gebrauch des Eigentums oder für eine Verfügung über den Eigentumsgegenstand verbleibt, oder wenn eine Nutzung, die bisher ausgeübt worden ist oder sich nach der Lage der Dinge objektiv anbietet, ohne jeglichen Ausgleich unterbunden wird (BVerwG, Beschl. v. 17.01.2000 – 6 BN 2/99 – juris, Rn. 11).

Die Wahrung des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes setzt also zumindest voraus, dass die vorgesehenen Verbote zur Erreichung der Erhaltungsziele geeignet und erforderlich sind. Der – in § 2 Abs. 3 BNatSchG auch einfachgesetzlich konkretisierte – Grundsatz der Erforderlichkeit verlangt, dass jeweils das relativ mildeste Mittel gewählt wird, also ein milderer Mittel, das denselben Erfolg verspricht, nicht ersichtlich ist (BVerfG, Urt. v. 14.07.1999 – 1 BvR 2226/94 u.a. – juris, Rn. 268). Außerdem dürfen die belastenden Folgen der Maßnahme nicht außer Verhältnis zu dem mit ihr verbundenen Nutzen stehen (sog. Angemessenheit). Spätestens im Rahmen der Angemessenheitsprüfung sind die Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes den Nutzungsinteressen der betroffenen Eigentümer und Landwirte in einer umfassenden Würdigung gegenüberzustellen (BVerwG, Urt. v. 11.12.2003 – 4 CN 10/02 – juris).

Das Bundesverwaltungsgericht hat insoweit apodiktisch aber zutreffend festgestellt (BVerwG, Urt. v. 31. Januar 2001 – 6 CN 2/00 – juris, Rn. 19):

„Beruht die Schutzgebietsverordnung auf einer Verletzung der erwähnten Pflicht zur angemessenen Berücksichtigung der betroffenen Eigentumsbelange, ist sie nichtig.“

Deshalb darf mit Blick auf die Grundrechte der Normadressaten auch kein unverhältnismäßiger Eingriff vorgenommen werden. Dies wäre der Fall, wenn vornherein

nur die nationale Unterschutzstellung des FFH-Gebiets durch ein Naturschutzgebiet in Betracht gezogen würde.

4. Ergebnis

Zur nationalen Unterschutzstellung eines FFH-Gebiets ist die Ausweisung eines Landschaftsschutzgebiets ebenfalls europarechtsform und daher zulässig.

Potsdam, den 13.02.2019



Dr. Hentschke

Anlage 2

Hinweise zu den dargestellten Produktionsverfahren und Berechnungen

- Basis für das verwendete Zahlenmaterial sind die Richtwert-Deckungsbeiträgen der LWK für das Jahr 2019.
- Der Deckungsbeitrag bildet die Differenz aus den erzielten Erlösen und den variablen Kosten je Produktionseinheit ab (z.B. je Milchkuh und Jahr, je Hektar Grünland und Jahr). Die Festkosten des Betriebes sind hiervon noch zu bezahlen. Zudem sind die eingesetzte Arbeit, die Fläche und das eingesetzte Kapital des Unternehmers hiervon noch zu entlohnen.
- Die ausgewählten Produktionsverfahren entsprechen den vor Ort üblichen Verfahren und Intensitätsstufen.
- Die Milchviehhaltung wird in der anliegenden Darstellung in einer Einheit mit der anteiligen weiblichen Nachzucht (Färsenaufzucht) und der Bewirtschaftung von einem Hektar Grünland betrachtet.
- Die Leistungen ergeben sich aus der Milch, den erzeugten Färsen sowie den Kälbern und Schlachtkühen. 1,26 Milchkuhe und entsprechende Nachzucht können vom Grundfutterbedarf her betrachtet bei ortsüblicher Produktionsweise ohne Produktionsbeschränkungen nachhaltig auf einem Hektar Grünland gehalten werden. Dieses entspricht einer Leistung von 5.416 € je Hektar Grünland und Jahr.
- In dem Verfahren „Extensiv“ sind annahmegemäß 50 % des Grünlandes mit Einschränkungen belegt. Das Leistungsniveau der Milchkuhe ist daher mit 7.000 kg je Kuh und Jahr angepasst. In der Summe ergeben sich damit Leistungen von 3.727 € je Hektar und Jahr.
- Die ausgewiesenen Werte für die Leistungen führen zu einer Wertschöpfung in der Region. In der Rubrik „Vor- und nachgelagerter Bereich“ sind die variablen Kosten z.B. für Futtermittel, Tierarzt, weiteres Material für die Tierproduktion, Saatgut, Dünger, Pflanzenschutzmittel, Bodenuntersuchungen und Lohnunternehmern aufgeführt.
- Ein weiterer Anteil der Leistungen ist für die Arbeitsleistung der Auszubildenden, der angestellten Mitarbeiter, der Aushilfen sowie für die Arbeitsleistung der Betriebsleiterfamilien zu berücksichtigen und bleibt damit durch den privaten Konsum der Personen und Familien in der Region.
- Der dritte Anteil der Leistungen wird für die Festkosten im Betrieb sowie (sofern noch ein Restbetrag verbleibt) für das Risiko des Unternehmers verwendet. Bei den Festkosten handelt es sich beispielsweise um betriebliche Versicherungen, Reparaturen und Abschreibungen aus getätigten Investitionen, Pachten und betriebliche Steuern/Abgaben.
- Die ausgewiesene „Bodenrente“ berechnet sich aus dem Überschuss der Produktion (Deckungsbeitrag) abzüglich der Arbeitsleistung mit 20 €/Std. bewertet. Üblicherweise sind die Festkosten des Betriebes und die Kosten für das eingesetzte Kapital noch in Abzug zu bringen. Hierfür liegen allerdings keine Standardwerte vor, so dass in dieser Berechnung kein Abzug dieser Größen erfolgte. Zwischen den gewählten Verfahren dürfte die Differenz aufgrund vergleichbarer Festkosten gering sein.

Aurich, 24.07.2020

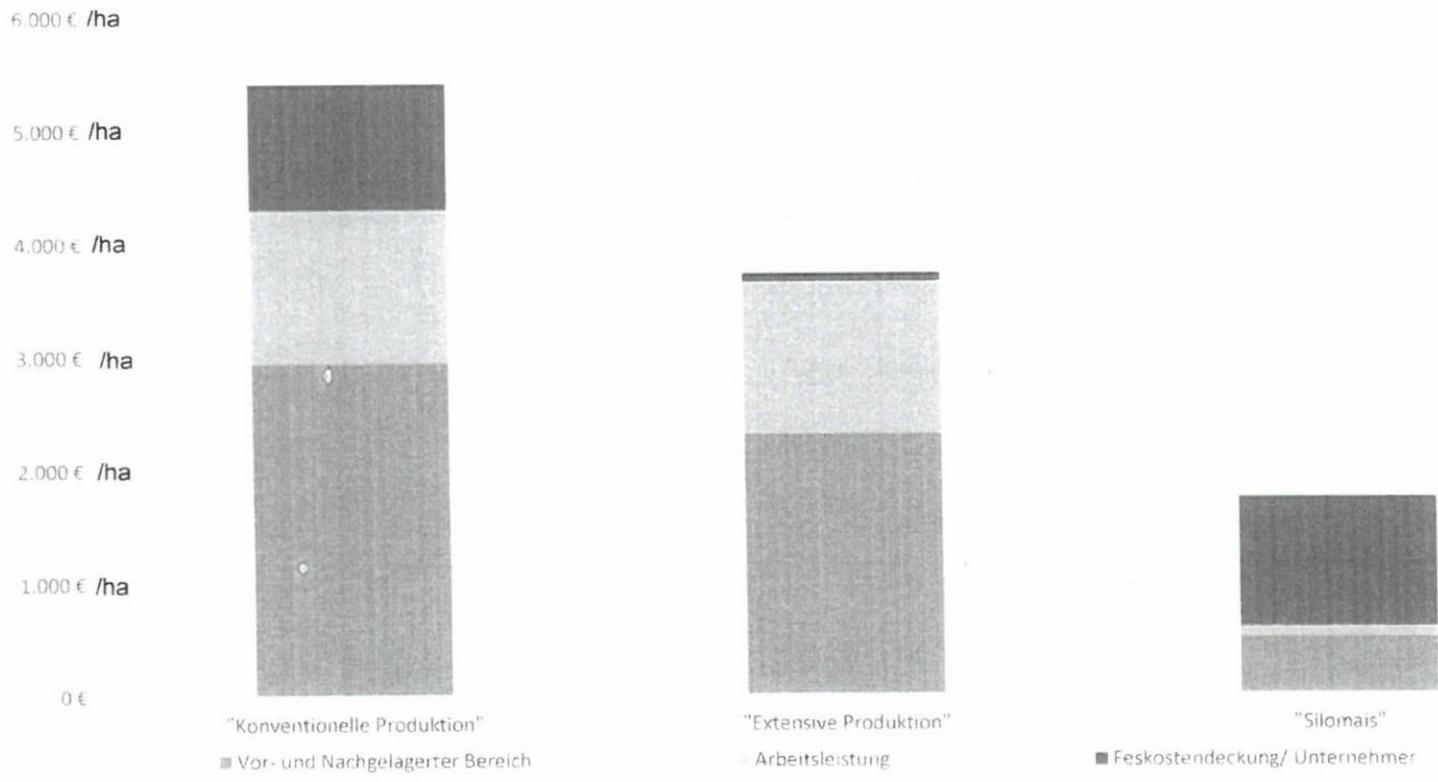
Zusammenstellung der Verfahren

	"Konventionelle Produktion"	"Extensive Produktion"	"Silomais"
Leistungsstufe:	9.000 kg/Kuh	7.000 kg/Kuh/Jahr	425 dt/ha
Milchzahlungspreis (ct/kg)	37,9 ct/kg	37,9 ct/kg	4,1 €/dt
Anteil der Nachzucht:	0,3 Färsen	0,3 Färsen	
Verfahren:	Grünland 4 Schnitte	50% extensiv, 50% intensiv 0,5 GL 4 Schnitte	Silomais Biogas, 35% Trockenmasse
Ertragsleistung Grünland:	55.000 MJ NEL	43.500 MJ NEL	
Deckungsbeitrag Milchkuh	1.861 €	1.163 €	
Deckungsbeitragsanteil Färsenaufzucht (0,3 je Kuh/Jahr)	242 €	239 €	
Grundfutterbedarf (MJ NEL)	43.507	41.036	
Arbeitsbedarf (bei 1 Kuh und 0,3 Färsen pro Jahr in Akh)	45	54	5
Deckungsbeitrag je Hektar Grünland pro Jahr	-626 €	-456 €	
Arbeitsbedarf je Hektar Grünland pro Jahr in Akh	11,1	10,1	
Einheiten/ha	1,26	1,06	
Gesamtdeckungsbeitrag je Hektar	2.033 €	1.031 €	1.146 €
Arbeitsanspruch (Entlohnung bei 20 €/Std.)	1.363 €	1.348 €	100 €
Zinsanspruch			
Festkosten des Betriebes			
"Bodenrente" (€/ha)	670 €	-318 €	1.046

Basis Richtwert-DB 2019

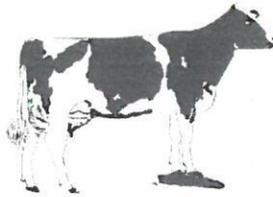
Leistungsverwendung:

Leistung je ha ("Umsatz")	5.416 €	3.727 €	1.741 €
Vor- und Nachgelagerter Bereich	2.940 €	2.305 €	491 €
Arbeitsleistung	1.363 €	1.348 €	100 €
Festkostendeckung/ Unternehmer	1.114 €	74 €	1.150 €



Anlage 3

**Spezialberatungsring
für Rinderhaltung
und Futterbau e.V.**



Am Pferdemarkt 1
26603 Aurich

Ringleiter: Uwe Herzog

Handy: 0170 290 240 4

Tel.: 04941 / 973 47 05

Fax: 04941 / 997 819

e-mail: srf-aur@t-online.de

Wirtschaftlichkeit einer Grünlandfläche

Nutzung mit Auflagen und Einschränkungen

Ordnungsgemäße konventionelle Nutzung

max. 80 kg N / ha, 1. Schnitt: Nutzung ab 01. Juni

UH 08/2020

Wiesennutzung / Heu	1 ha
Ertrag 25 % risikoabschlag	41,25 dt/ha
Erlös	10,00 €/dt
Ertrag je ha	412,50 €/ha
Betriebsprämie	285,00 €/ha
Ertrag	697,50 €/ha

Mähweide	1 ha
Ertrag	120 dt/ha
Erlös	25,00 €/dt
Ertrag je ha	3000,00 €/ha
Betriebsprämie	285,00 €/ha
Ertrag	3285,00 €/ha

Produktionskosten	
Aufwand Düngung	
N / ha aus WD	80,00 kg/ha
N / m ³ WD	4,20 kg/m ³
Gülleausbringung	19,05 m ³ /ha
Kosten	3,00 €/m ³
Kosten Gülleausbringung	57,14 €/ha
N -Abgabe aus WD	90,00 kg/ha
Kosten Gülleabgabe	12,00 €/m ³
Gülleabgabe 21 m ³ / ha	252,00 €/ha
Kosten Düngung	309,14

Produktionskosten	
N aus Wirtschaftsdünger	170 kg N/ha
N / m ³ WD	4,20 kg/m ³
Gülleausbringung	40,47 m ³ /ha
Kosten	3 €/m ³
Kosten Gülleausbringung	121,41 €/ha
Mineraldüngerergänzung	130,00 €/ha
Dünger Ausbringung	45,00 €/ha
Kosten Düngung	296,41

Pflegen und Ernten	
Kreiseln	65,00 €/ha
Mähen	38,00 €/ha
Schwaden	25,00 €/ha
Nutzung	2,00 Schnitte/Jahr
Summe	256,00 €/ha
Pressen	
130 cm Ballen je Jahr	18,33 Stück
Pressen / 8 € je Ballen	146,64
Kosten Abfahren	58,67 €/ha
Kosten Pflege und Ernte	461,31

Pflegen und Ernten	
Frühjahrespflege	85,00 €/ha
Saatgut	40,00 €/ha
Kreiseln	21,00 €/ha
Mähen	38,00 €/ha
Schwaden	20,00 €/ha
Nutzung	5,00 Schnitte/Jahr
Summe	520,00 €/ha
Silieren	340,00 €/ha
Abdeckung	25,00 €/ha
Kosten Pflege und Ernte	885,00

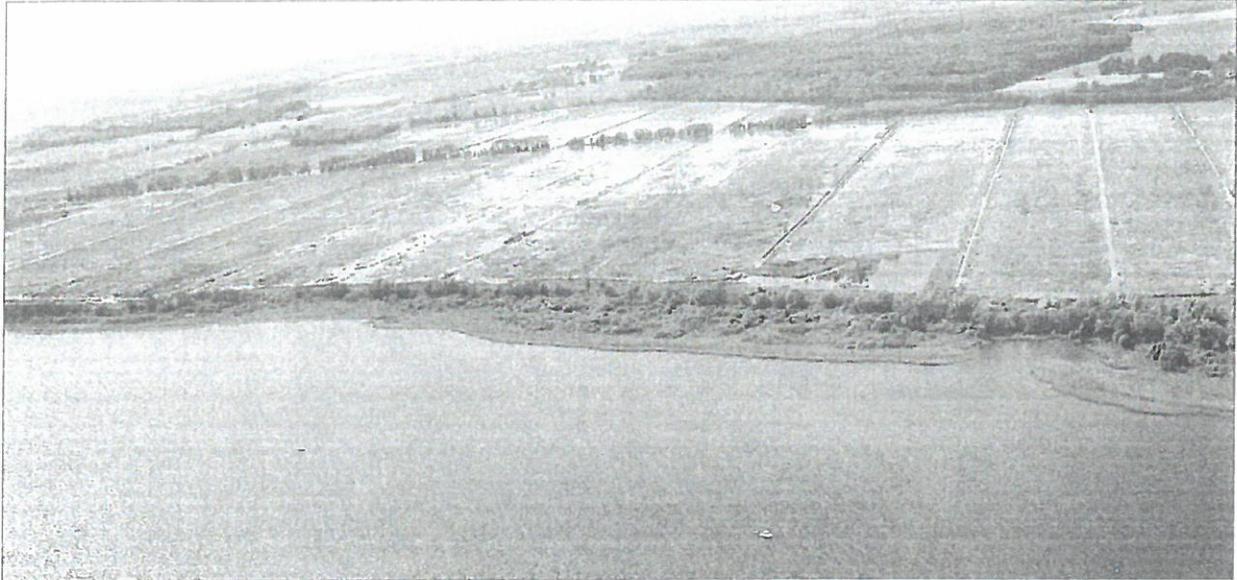
Ertrag	697,50 €/ha
Kosten	770,45 €/ha
Pachtaufwand / NK	? €/ha

Ertrag	3.285,00 €/ha
Kosten	1181,41 €/ha
Pachtaufwand / NK	? €/ha

Summe Leistung	-72,95 €/ha
-----------------------	--------------------

Summe Leistung	2.103,59 €/ha
-----------------------	----------------------

Anlage 4



Die „untergegangene“ Kulturlandschaft Große Rosin in Mecklenburg-Vorpommern.

FOTO ARTHUR GRUDY

Die Folgen einer Fiktion

Moorschützer bezeichnen meliorierte **Niedermoorstandorte** wegen exorbitant hoher CO₂-Emissionen als Klimakiller und „grüne Wüsten“. Doch eine genauere Betrachtung stimmt nachdenklich.

Im Gegensatz zum Hochwasser sind die Probleme, die Wasser in Renaturierungsmaßnahmen verursacht, deutlich langwieriger. Die Bauernzeitung berichtete bereits über die Situation an der Müggelspre (Heft 40/2010, S. 24-26) und an der Nuthe (Heft 26/2013, S. 24-26). Unter Renaturierung versteht man eine zwangsweise Wiedervernässung von meliorierten Moorstandorten – insbesondere Niedermoorstandorten. Diese Maßnahmen schränken den Lebensraum der Menschen in bedeutendem Maße ein; und zwar sowohl in kommerzieller und touristischer Hinsicht als auch im Hinblick auf Lebensqualität und Attraktivität der Region. Die Anwohner und Gewerbetreibenden werden plötzlich in neue Umwelt- und Wirtschaftsverhältnisse versetzt, ohne umgezogen zu sein. Wenn solche Maßnahmen mit der ganzen Klaviatur administrativer Gewalt, wie „nasse Enticung“, mit Steuergeldern durchgesetzt und von wenigen „Gutmenschen“ mit medialer Unterstützung als Sieg im Kampf gegen den Klimawandel gefeiert werden, ist zu hinterfragen, ob und wodurch solche gravierende Eingriffe in die existenziellen Lebensräume der Menschen wissenschaftlich begründet sind.

In Rede stehen die ökologische Bilanz intakter Moore und renaturierter, sprich wiedervernässter, meliorierter Moore im Vergleich zu meliorierten wasserstandsregulierten Niedermoores mit Kulturgrasbau als ertragssichere landwirtschaftliche Nutzfläche.

Intakte Moore haben eine negative ökologische Wirkung: Sie sind mit die größten Emittenten an Methan, einem Treibhausgas, dem im Vergleich zu Kohlendioxid die 23-fache schädigende Wirkung zugeschrieben wird. Fälschlicherweise werden sie als Kohlenstoffsenken gepriesen. Deshalb wird zum Beispiel in Kanada eine großflächige Entwässerung von Mooren erwogen. Die Methanemission der gegenwärtig auf der Erde vorhandenen Feuchtgebiete beträgt schätzungsweise 115 Mio. t, etwa 145 % der Methanausscheidungen aller auf der Erde lebenden Wiederkäuer. Dabei ist die anaerobe Gärung, die bakteriell ohne Sauerstoff unter Bildung von Methan zur Bindung des dabei entstehenden zellgiftigen, nassierenden Wasserstoffes abläuft, an sich ein bedeutendes Phänomen der Natur. Dieses führt einerseits in sauerstoffarmen Staugewässern durch Umsetzung von Biomasse zu klimaschädigenden Methanemissio-

nen. Andererseits ist es im Rahmen des Wiederkäuersystems (Pansenvergärung) durch die Umwandlung von für den Menschen unverdaulichen Pflanzenbestandteilen (Zellulose) in Nahrungsmittel (Tierprodukte Milch und Fleisch) für den Menschen von hohem Nutzen. Das ist der Hauptgrund für den weltweiten Siegeszug der Rinder-, Schaf- und Ziegenhaltung. Die Wiederkäuerhaltung zu diskreditieren und infrage zu stellen, wie es gelegentlich in den Medien geschieht, ist ein Angriff auf die Existenzgrundlagen der menschlichen Gesellschaft.

Argumentation für Renaturierung

Die Moorschützer unterstellen meliorierten Niedermoorgrünlandflächen enorm hohe Kohlendioxidemissionen. In Abhängigkeit vom Wasserstand werden bei auf 80-100 cm tief unter Flur entwässerten Flächen 25-30 t CO₂/ha, bei höheren Wasserständen sukzessive abfallende, bei Wiedervernässung gegen Null tendierende Emissionwerte veranschlagt. Daraus wird eine Einsparung an CO₂-Emissionen durch Wiedervernässung als wesentliche ökologische Begründung und Rechtfertigung für die Renaturierungsmaßnahmen abgelei-

tet. Auf gleicher Basis beruht der Verkauf von CO₂-Zertifikaten, den vom Landwirtschaftsministerium Mecklenburg-Vorpommern kreierten „MoorFutures“.

Der Minister für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz Mecklenburg-Vorpommern, Dr. Till Backhaus, unterstellt den 300 000 ha melioriertem Niedermoorgrünland seines Landes mit durchschnittlich 20 t CO₂-Äquivalente/ha und Jahr eine CO₂-Emission von insgesamt jährlich 6 Mio. t! Im Fernsehinterview (Nordmagazin vom 10. April 2013) verkündete er, dass in Mecklenburg-Vorpommern bisher bereits 30 000 ha Niedermoorgrünland renaturiert wurden und weitere 70 000 ha Niedermoorgrünland renaturiert, das heißt als landwirtschaftliche Nutzfläche vernichtet werden sollen. Grund genug, um diese Maßnahme auf ihre Berechtigung näher zu untersuchen.

Herkunft der CO₂-Emission

Bezüglich der CO₂-Emission ist es zunächst erforderlich, nach der Herkunft zu differenzieren: Klimarelevant wäre nur das CO₂, das durch Oxidation des fossilen Moorkohlenstoffs entstanden ist. Dafür fehlen die →



Stechmücken finden hier ideale Lebensbedingungen vor und können sich sehr gut vermehren.

→ Beweise, denn amorpher Kohlenstoff oxydiert selbst bei Teilchengrößen im Nanobereich nicht bei bloßer Gegenwart von Luft. Im Umkehrschluss heißt das, es würde eine große Menge an chemischer Aktivierungsenergie (Kohlezünder) benötigt, um fossilen Kohlenstoff zu oxydieren, die im Moorboden nicht verfügbar ist. Alles übrige Kohlendioxid, das durch Atmung und Zersetzung der Biomasse vorwiegend durch Decarboxylierung (Abspaltung von CO_2) entsteht, ist Bestandteil des nutzbringenden natürlichen Entstehungs- und Bindungskreislaufs des CO_2 .

In den Publikationen werden Emissionen von 20–35 t CO_2 /ha Grasland unterstellt. Bei 25 t Emission/ha müssten 6,8 t Kohlenstoff mit 18,2 t Sauerstoff oxydiert werden. Dazu würden je Hektar 12 732 366 l Sauerstoff beziehungsweise bei einem Sauerstoffgehalt von 20,95 % 60 775 020 l Luft benötigt. Da im biologischen Milieu aufgrund von Gleichgewichtsreaktionen kein totaler Sauerstoffentzug der Bodenluft möglich ist (der findet nicht einmal in Verbrennungsöfen statt) müssten schätzungsweise 3 040 000 000 l Luft/ha = 304 m^3/m^2 Grasland in den Moorboden bis zum Grundwasserspiegel eingebracht und das entstandene CO_2 ausgespült werden! Das würde eine Luftsäule von 304 m Höhe bedeuten. Der Stoffabbau würde 14,5 cm Moorsubstrat je Jahr betragen; demnach müssten sich die jahrzehntelang bewirtschafteten Moore allmählich in Luft aufgelöst haben. Als Gegenargument werden die beobachteten Moorsackungen ins Feld geführt. Diese sind aber nicht durch Oxydation von

Moorkohlenstoff zu erklären. Sie sind die Folge von Verdichtungen und strukturellen Veränderungen durch Wasserentzug im und durch mechanischen Druck auf den Moorkörper.

Kohlenstoffdichtemessungen vor und nach der Melioration, die einen Kohlenstoffschwund belegen könnten, gibt es nicht. Auch die oftmals genannte Sackung von 1 cm/Jahr steht im Widerspruch zu den unterstellten CO_2 -Emissionswerten

Energetische Reaktionen

Mit den stofflichen Umsetzungen sind energetische Reaktionen gekoppelt: Bezogen auf die Oxydation von 6,8 t Kohlenstoff ergibt sich ein Energiebedarf für Aktivierung des Kohlenstoffs (100,1 kJ/mol C) von 57 GJ/ha und ein Energieanfall durch die Oxydation (freigesetzte Energie

[Enthalpie] = -293,8 kJ/mol) von -167 GJ/ha. Nach dem Gesetz von der Erhaltung der Energie (= 393,9 kJ/mol) ist das eine Bruttoenergieemission von 224 GJ/ha, eine Energiemenge, die ausreicht, um 53 500 t Wasser/ha oder 5,35 t Wasser pro Quadratmeter Grasland um 1 °C zu erwärmen. Allein diese aus den chemisch-physikalischen Grundlagen abgeleiteten Zahlenangaben belegen die Absurdität der von den Moorschützern vorgegebenen Emissionen. Sie sind physikalisch-chemisch nicht nachvollziehbar. Damit entbehrt die Renaturierung als Maßnahme des Klimaschutzes einer wissenschaftlichen Grundlage.

Manipulation der Zahlenangaben

In den Publikationen der Moorschützer wird keine klare Definition für die CO_2 -Emission ge-

geben. Offensichtlich wurde bei diesen Zahlenangaben die CO_2 -Bindung in den ober- und unterirdischen Biomassen nicht gegenbilanziert. Sie beträgt ertragsabhängig zirka 20–30 t/ha CO_2 -Äquivalente pro Jahr, wobei die in den Ernteprodukten gebundenen Äquivalente beim Einsatz als Futter, Rohstoff oder Energiequelle produktiv wirksam in den CO_2 -Kreislauf zurückgeführt werden. In diesem Sinne handelt es sich bei den vorgegebenen Emissionen um unwissenschaftlich nach oben manipulierte Werte, um mit dem Schreckgespenst hoher CO_2 -Emissionen die Behörden und Zuwendungsgeber zur Vergabe von Fördermitteln zu bewegen.

Hinzu kommt, dass eine echte Moorbildung durch Wiedervernässung meliorierter und dementsprechend veränderter Moore ohnehin nicht stattfinden kann. Der Moorkohlenstoff, der nachweislich durch Inkohlung großer Mengen angefallener Biomasse einst entstanden ist, kann unter unseren derzeitigen ökologischen Bedingungen nicht generiert werden. Dazu fehlen entsprechende Redoxpotenziale, um den organisch gebundenen Kohlenstoff in amorphen Moor-Kohlenstoff zu reduzieren. Stattdessen werden die in den durch Wiedervernässung entstandenen Flachwasserseen anfallenden relativ geringen Biomassen einem Zersetzungsprozess unterworfen. Anaerob vergärbare Substrate werden zu unerwünschtem klimaschädlichem Methan umgesetzt, der nicht vergärbare lignin- und kieselsäurehaltige Rest wird als teilweise noch strukturierter Bioschlamm (Morast) abgesetzt. Diese Prozesse haben mit echter Moorbildung nichts gemein.

Verluste ökologischer Sekundärleistungen

Im Vergleich mit Kulturgrasanbau sind durch die Wiedervernässung nicht nur Wertschöpfungspotenziale für Futter-, Produkt- und Energiegewinnung verloren gegangen, sondern auch wesentliche ökologische Sekundärleistungen der gefluteten Flächen im wahrsten Sinne untergegangen. Als Erstes ist hier als Assimilationsleistung die Stoffproduktion der Flächen, das heißt die ökologisch sehr bedeutsame Festlegung von atmosphärischem CO_2 in Biomasse zu nennen. Auf der Synthese von Kohlenhydraten (und indirekt auch von Eiweißmolekülen) aus Kohlendioxid und Wasser unter Nutzung der



Tote Bäume und Kormorannester prägen das Bild.

FOTOS ARTHUR CHILDY

Sonnenenergie beruht letztendlich das Leben auf der Erde. Sie führt zur Speicherung und zum Transfer von biologisch nutzbarer Energie und ist Basis des Lebens von Mensch und Tier. Als zweite und ebenso wichtige ökologische Sekundärleistung des Kulturgrasbaus ist hier die lebenswichtige Freisetzung von Sauerstoff in die Atmosphäre durch die Assimilation zu nennen. Quantitativ ausgedrückt werden aus sechs Mol Wasser (108 g) und sechs Mol CO₂ (264 g) bei der Assimilation unter Nutzung der Sonnenenergie ein Mol Kohlenhydrat (180 g) synthetisiert und sechs Mol Sauerstoff (192 g O₂) in die Atmosphäre abgegeben. Diese Freisetzung von Sauerstoff geht ebenso wie die CO₂-Bindung mit der Renaturierung weitestgehend verloren, ein in Bezug auf die Zusammensetzung der Luft ökologisch sehr bedeutungsvoller Verlust, der von den Moorschützern nicht in die ökologische Bilanz der Renaturierungsmaßnahme einbezogen wird.

Als dritter Punkt ist der Wasser- und Nährstoffzug meliorierter Niedermoor-Graslandstandorte anzuführen. Durch den Wasserentzug der Kulturgraspflanzen (700 bis 800 l/kg Trockenmasse), wovon nur 0,2–0,3 % in den Pflanzen akkumuliert und über 99 % in die Atmosphäre transpiriert werden, wird zusätzlich ein enormer Entwässerungseffekt erreicht. Desgleichen leistet der Nährstoffzug aus dem Boden und dem freien Wasser durch das Erntegut bei Graslandnutzung der meliorierten Niedermoorstandorte einen hohen ökologischen Beitrag. Er bewirkt eine wesentliche Reinigung des Wassers im Moorkörper und verringert die Austragsmengen an Nährstoffen aus dem Poldersystem und reduziert die Eutrophierung in den Ableitungsgewässern maßgeblich.

Biodiversität und Naturschutz

Des Weiteren wird die Renaturierung als Maßnahme zur Aufrechterhaltung von Biodiversität und des Naturschutzes gepriesen. Die Kollateralerscheinungen im Hinblick auf Naturschutz/Biodiversität lassen sich nach unseren Erfahrungen wie folgt in einem Satz zusammenfassen: Es ist nichts da, was vor der Renaturierung nicht da war, aber vieles weg, was vor der Renaturierung da war! Viele seltene Pflanzenarten (Orchideenwiesen) sind den sich ausbreitenden Sauergrä-

sern, wie Seggen und Binsen, gewichen. Bodenbrüter (Lerchen, Kiebitze, Bachstelzen) wurden verdrängt und Bodentiere (Würmer, Spinnen, Schlangen, Maulwürfe) und Nieder- und Hochwild ihres Lebensraumes beraubt. Zusammengefasst also kein Gewinn im Sinne von Biodiversität und Naturschutz. Im Gegenteil, die Renaturierungsgebiete entwickeln sich wieder zu dem, was man durch die Trockenlegung beseitigen wollte, zu Brutstätten von Massenpopulationen peinigender und Krankheiten übertragender Insekten.

Moorschutz durch Nutzung

Der produktive Kulturgrasbau auf meliorierten Moorstandorten erfüllt bei den Bearbeitungs-, Ernte- und Wachstumsphasen angepassten Wasserständen alle Voraussetzungen für einen wirksamen Moorkörper- und Umweltschutz. Das ist durch die jahrzehntelange Nutzung der meliorierten Niedermooere in Norddeutschland erwiesen. Der Einsatz von Windturbinen und regulierbaren Stauwehren sichert ein kostengünstiges Wassermanagement, sodass zu hohe Pumpkosten wie auch die Deicherhaltung kein stichhaltiges Argument gegen die Polderbewirtschaftung darstellen. Der Kulturgrasbau ist den Renaturierungsflächen mit seiner positiven ökologischen Bilanz, dem wirtschaftlichen Nutzen und der Umweltqualität in allen wesentlichen Punkten überlegen, die Renaturierung sowohl in ökonomischer als auch ökologischer Hinsicht ein Desaster sowie durch die Vernichtung von Kulturlandschaft und landwirtschaftlicher Nutzflächen ein kulturgeschichtlicher Frevel. Es gibt keinen wesentlichen sachlichen Grund, die von Generationen geschaffenen Kulturlandschaften zu zerstören.

Renaturierung ist kontraproduktiv und wissenschaftlich unbegründet. Jeder dafür ausgegebene Euro potenziert sich zu mehrfachem Verlust durch die ökonomische und ökologische Schadensbilanz der Renaturierungsmaßnahmen. Wir fordern, Renaturierungsmaßnahmen allerorts mit sofortiger Wirkung auszusetzen, den Verkauf von Zertifikaten (Moorfutures) zu verbieten und zu wirtschaftlich und ökologisch begründeten Maßnahmen zurückzukehren.

Moorschutz durch sinnvolle Moornutzung ist die Alternative. Dr. agr. Arthur Chudy, Lebensraum Peenetal e. V.

BAYER

Letitia

Letitia

Der Beginn einer blühenden Leidenschaft!

LETITIA – die neue Liniensorte:

- Hohe Ölerträge
- Geringe Lagerneigung
- Frühsaateignung aufgrund verhaltener Herbstentwicklung
- Gute Ölerträge auch bei Spätsaat
- Gute Toleranz gegenüber Trockenheit

Anlage 5

Landkreis Leer

Kreisverwaltung

Der Landrat

Dezernat: Planen, Bauen, Umwelt

Sprechzeiten: Mo.-Fr. 08:30 bis 12:30 Uhr

Kreisverwaltung
Friesenstraße 37
26789 Leer

Telefon: (04 91) 9 26 - 0
Telefax: (04 91) 9 26 - 13 88
E-Mail: info@lkleer.de
www.landkreis-leer.de

Sparkasse LeerWittmund
BLZ 285 500 00 Konto 803 361
IBAN DE7928550000000000803361
BIC BRLADE21LER

Landkreis Leer 26787 Leer

NLWKN
Ratsherr-Schulze-Straße 10
26122 Oldenburg

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Mein Zeichen

Ihr/e Ansprechpartner/in

Durchwahl (04 91)

Telefax (04 91)

persönliche E-Mail

Datum

Thema

III

Jenny Daun

9 26 - 1247

9 26 - 1754

jenny.daun@lkleer.de

16. September 2015

**Verordnung über das Naturschutzgebiet „Unterems“;
Unterschutzstellungsverfahren**

Hier: Stellungnahme gem. § 22 BNatSchG i.V.m. § 14 NAGBNatSchG

Sehr geehrte Damen und Herren,

der NLWKN führt derzeit das Unterschutzstellungsverfahren für eine Verordnung über das Naturschutzgebiet (NSG) „Unterems“ durch. Mit Schreiben vom 15. Juli 2015 gaben Sie mir gem. § 22 BNatSchG i.V.m. § 14 NAGBNatSchG Gelegenheit zur Stellungnahme.

Seit März 2015 liegt dem Landkreis informell ein durch den NLWKN erarbeiteter Verordnungsentwurf zum NSG „Unterems“ vor. Hierzu haben Gespräche des NLWKN u.a. mit dem Landkreis Leer und der Stadt Emden stattgefunden. Einzelne Punkte konnten eingearbeitet werden. Es bestehen jedoch so grundsätzliche Konflikte und Klärungsbedarfe, dass die Herstellung des Einvernehmens des Kreistags derzeit nicht in Aussicht gestellt werden kann.

Nach Verkündung der Verordnung (VO) ist der Landkreis Leer die zuständige untere Naturschutzbehörde für die Umsetzung der Verordnung. Folglich bedarf es aus Sicht des Landkreises Leer einer handhabbaren, verständlichen Verordnung mit rechtlich nachvollziehbaren Begrifflichkeiten und klaren Regelungen im Vollzug.

Zu den vorgelegten Unterlagen nehme ich für die einzelnen von mir zu vertretenden Belange wie folgt Stellung:

Zu § 2 „Schutzzweck“:

§ 2 Abs. 1 i. V. mit Abs. 3

A) Zielsetzung der großräumigen, in weiten Teilen flächendeckenden Entwicklung der prioritären Lebensraumtypen „91E0 „Auenwälder“ und „1130 Ästuarien“

Die Zielsetzung der großräumigen, in weiten Teilen flächendeckenden Entwicklung der prioritären Lebensraumtypen „91E0 „Auenwälder“ und „1130 Ästuarien“ in der dargestellten Form ist sowohl fachlich als auch räumlich sehr weitreichend und wird abgelehnt. Durch die dargestellte großräumige Entwicklung ästuartypischer Lebensräume entstehen Konflikte mit dem Deich- und Küstenschutz.

Die Gewichtung und angestrebte räumliche Ausdehnung des LRT „Ästuarien“ ist nicht sachgerecht vorgenommen. Sie berücksichtigt nicht angemessen die vorhandenen naturräumlichen Bedingungen, insbesondere der Ziele des Wiesenvogelschutzes im EU-Vogelschutzgebiet V 10. Die Schutzzwecke müssen alternativ innerhalb des Geltungsbereiches der Schutzgebietsverordnung festgelegt werden. Eine Vorfestlegung darf nicht erfolgen. Eine maßvolle Entwicklung ästuartypischer Bereiche im Sinne der Erhaltungsziele ist davon unbenommen.

Kernstück einer FFH-richtlinienkonformen Verordnung ist die Aufnahme der Erhaltungsziele und die Ausgestaltung des Schutzzwecks. Der Grundansatz einer ästuartypischen Entwicklung und der Ansatz einer Entflechtung des Zielkonflikts mit bedeutsamen Wiesenvogellebensräumen sind derzeit die Leitlinie des Verordnungsentwurfs. Gemäß den Vollzugshinweisen zu der „Nds. Strategie zum Arten und Biotopschutz – Ästuarie“ sollen diese Lebensraumtypen entsprechend entwickelt werden. Nach Aussage des NLWKN sind diese deutlich unterrepräsentiert. Die Begründung zu § 2 Abs. 1 enthält die Formulierung, dass auf 500 Hektar eine ästuartypische Entwicklung gefördert werden soll, obwohl z.B. der Lebensraumtyp 91E0* 2007 mit einer Fläche von nur acht Hektar vorkommt. Dies wird auch in der Begründung in den Fußnoten 6 – 9, S. 3 dokumentiert.

Im Schutzgebiet bestehen großräumige Bereiche mit avifaunistischen Wertigkeiten. Außerhalb befinden sich derzeit wichtige Wiesenvogelpopulationen weitestgehend in einem guten Erhaltungszustand entsprechend den Erhaltungszielen des EU-Vogelschutzgebietes V10. Daher wird durch den Landkreis Leer weiter die Auffassung vertreten, dass die Flächen für Wiesenvögel auch außerhalb zu erhalten und zu entwickeln sind.

Demgemäß wird aus Sicht des Landkreises ein Entwicklungsauftrag (§ 2 Abs. 2 der VO) der großräumigen, in weiten Teilen flächendeckenden Entwicklung der prioritären Lebensraumtypen „91E0 „Auenwälder“ und „1130 Ästuarien“ in dem dargestellten Maße und der angestrebten Zielgrößenordnung von 500 Hektar sowohl fachlich als auch auf Grund von weitergehenden, nachstehenden Konflikten als kritisch und schwer machbar angesehen, zumal es sich nach derzeitigem Kenntnisstand bei den bestehenden Auwaldflächen auch in Relation zum Gesamtgebiet um sehr kleine Flächen handelt (s. Fußnoten S. 3 der Begründung). Zudem werden gemäß dem

VO-Entwurf Flächen für den Wiesenvogelschutz und Salzwiesen im Petkumer-, Nendorper- und Midlumer Deichvorland zudem nur „bei Bedarf“ entwickelt. Dies lässt den Erhalt und die Entwicklung der Bereiche für den Wiesenvogelschutz offen.

Die Zielsetzung in der dargestellten Form berücksichtigt folglich nicht die tatsächlich vorhandenen naturräumlichen Bedingungen des Emsästuars. Die Gewichtung und der angestrebte großräumige Zielzustand des LRT „Ästuarien“ ist somit im Hinblick auf die Wiesenvögel nicht sachgerecht vorgenommen. Die oben beschriebene, insbesondere hinsichtlich der bestehenden räumlichen Rahmenbedingungen nicht nachvollziehbare Herleitung des Schutzzwecks in § 2 Abs. 1 führt dazu, dass die tatsächlich überwiegende naturräumliche Funktion und Gestalt als Lebensraum der Avifauna nicht erkennbar wird. Diese wird lediglich als „Darüber hinaus...“ konstatiert. Dies ist entsprechend darzulegen. Im anderen Falle führt dies schon zu einem erkennbaren Mangel der Darlegung und damit auch der fehlerhaften Bewertung der fachlich zu beachtenden Bedeutung dieses Gebietes.

Der VO-Entwurf betrifft auch nachdrücklich Belange des Deich- und Küstenschutzes. Es sollte eine Gefährdung des Landesschutzdeiches durch Nutzungsänderung im Deichvorland vermieden werden. Aus Sicht des Landkreises wird die geplante ästuartypische Entwicklung der Deichvorlandländereien und der dadurch bedingte vermehrte Teekanfall als problematisch angesehen. Hier entstehen Konflikte hinsichtlich der Deichsicherheit, notwendiger erhöhter finanzieller Regelungen, zeitlichen Problemen bei der Abfuhr sowie Auswirkungen auf mögliche Flächenbedarfe. Der vermehrte Totholzfall stellt eine Gefahr für den Deichkörper dar. Bei den Deichschauungen wird immer wieder daraufhingewiesen, dass anfallendes Totholz und auch Bäume aus dem Deichvorland zu entfernen sind um bei Sturmfluten Schäden am Deich und den technischen Anlagen zu vermeiden. Die Ausweisung von Auwäldern im Deichvorland würde zur Folge haben, dass vermehrt Totholz an den Deichkörper gelangen kann. Zudem kann auftreibendes Holz evtl. die Funktion der Siel- und Schöpfbauwerke beeinträchtigen. Daher ist zunächst die deichrechtliche Zulässigkeit der Bewaldung des Deichvorlandes zu prüfen. Vor dem Hintergrund des Hochwasserschutzes kann aus Sicht des Landkreises als untere Wasser- und Deichbehörde der Ausweisung von Auwaldflächen im Deichvorland nicht zugestimmt werden.

In den Vollzugshinweisen wird auf den Zielkonflikt bei der Entwicklung von Auwäldern in größerem Umfang auf wertvollen Grünlandflächen mit bedeutsamen Vorkommen der Avifauna hingewiesen (s.o.). Grundannahme der Verordnung ist, dass eine ästuartypische Entwicklung auf den außendeichs gelegenen Flächen innerhalb des NSG erfolgen muss, da eine Verlagerung von ästuartypischen Fließgewässerökosystemen nicht möglich ist. Hinsichtlich des Schutzzwecks wird in der Begründung ausgeführt, dass eine Abwägung in Bezug auf jene Flächen im NSG erfolgte, auf denen sich FFH- und Vogelschutzgebiet mit ggf. entgegenstehenden Schutzzwecken überlagern.

Im Verordnungsentwurf wird zur Entflechtung des Zielkonfliktes festgelegt, dass die „Funktionen der im NSG liegenden Teilflächen des Vogelschutzgebietes V 10 mit besonderer Bedeutung

für bestandsbedrohte Wiesenvogelarten „*zuvor an anderer Stelle im räumlichen Zusammenhang voll umfänglich zur Verfügung gestellt und gesichert sind*“ (§ 2 Abs. 1).

Bislang wurde in Natura 2000-Gebieten die Auffassung vertreten, dass eine Entflechtung innerhalb des zu verordnenden Gebietes vorzunehmen ist. Mit der o.a. angedachten Verlagerung von Wiesenvogelfunktionen des EU-Vogelschutzgebietes nach binnendeichs wirkt bzw. regelt die Verordnung jedoch über ihren Geltungsbereich hinaus. Aus Sicht des Landkreises wird es als schwierig angesehen die räumlichen Verhältnisse an anderer Stelle (binnendeichs) entsprechend vollumfänglich herzustellen. Es darf nicht zu einer Gefahr der Schwächung der Wiesenvogelpopulation kommen. Dies wurde auch in der Arbeitsgruppe zur Erstellung des Fachbeitrags 1 zum IBP Ems durch den Landkreis vertreten.

Aus Sicht des Landkreises Leer wird die Forderung erhoben, dass die Entflechtung auf Grund der o.a. Bedenken auch weiterhin innerhalb des Geltungsbereiches des Schutzgebietes zu erfolgen hat.

Die Entflechtung des Zielkonfliktes „Ästuartypische Entwicklung vs. Wiesenvogel“ muss innerhalb des Geltungsbereiches dieser Schutzgebietverordnung erfolgen.

Sollte eine Verlagerung von Funktionen für Wiesenvogel nach binnendeichs zu einem späteren Zeitpunkt geboten sein, so wäre diese zwingend im Rahmen des Masterplan Ems 2050 (Artikel 13) sowie den notwendigen verfahrensrechtlichen Schritten zu betrachten.

Das derzeit i.R. stehende Vorgehen im VO-Entwurf weist hierzu einen deutlichen Klärungsbedarf im Hinblick auf die EU-Vogelschutzrichtlinie als auch den Vollzug der Verordnung auf. Die vorausgesetzte Rücknahme der Funktion des EU-Vogelschutzgebietes erfüllt nach Ansicht des Landkreises Leer die Voraussetzung eines „Projektes“ i.S.d. Art. 4 EU-VRL. i.V. m. § 34 BNatSchG. Die Auswirkungen auf Flächenbedarfe sind zu beachten und zu hinterfragen.

Die fachliche und rechtliche Realisierbarkeit der Verlagerung wird zudem kritisch hinterfragt:

Die in dem Schutzzweck vorausgesetzte Rücknahme der Funktion des Vogelschutzgebietes (als Brut-, Nahrungs- und Rastbiotop bis auf bereits definierte verbleibende Teilbereiche zum Erhalt und für die Entwicklung von Wiesenvogellebensräumen), zugunsten eines gegenläufigen Schutzzweckes (Entwicklung von Sukzessionsflächen und Auwäldern), erfüllt nach Ansicht des Landkreises Leer die Voraussetzung eines „Projektes“ i.S.d. Art. 4 EU-VRL. i.V. m. § 34 BNatSchG. Dieser Plan dient somit nicht der Verwaltung des Vogelschutzgebietes, sondern der Rücknahme von Funktionen im Schutzgebiet.

In der Konsequenz ist daher bereits die Verordnung, deren Schutzzweck materieller Bestandteil ist, der Prüfung auf Verträglichkeit (nach der Vogelschutzrichtlinie) mit den für dieses Gebiet festgelegten Erhaltungszielen zu unterziehen, da sich nicht anhand objektiver Umstände ausschließen lässt, dass sie dieses Gebiet einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Plänen und Projekten durch die Reduzierung der Lebensräume der geschützten Vogelarten erheblich beeinträchtigen könnte.

Die Beurteilung dieser Gefahr ist vor Beschlussfassung im Licht der besonderen Merkmale und Umweltbedingungen des betroffenen Gebietes vorzunehmen. Da dies bislang nicht geschehen ist und nach aller Voraussicht nach erfolgter Unterschutzstellung noch einer Prüfung nach § 34 Abs. 3 bis 5 BNatSchG bedürfte, wird eine derart bestimmte Festlegung eines vorrangigen Schutzzweckes für ästuarine Entwicklungen auf der Ebene der NSG-Verordnung abgelehnt.

Zusammenfassend müssen stattdessen die Schutzzwecke in § 2 alternativ innerhalb des Geltungsbereiches der Schutzgebietsverordnung festgelegt werden. Damit wären die Schutzzwecke allgemein gewährleistet. Kein Schutzzweck sollte von vornherein als vorrangig festgelegt werden. Die Prüfung der Verträglichkeit der Umsetzung und damit ihrer Zulässigkeit bliebe damit weiteren Konzeptionen und Maßnahmen vorbehalten. In diese Verfahren könnten auch Ausgleichs- und Kohärenzflächen einbezogen werden.

Unbenommen der zuvor dargelegten Forderung einer alternativen Festlegung der Schutzzwecke und einer Entflechtung des Zielkonfliktes innerhalb des Gebietes bestehen erhebliche Klärungsbedarfe zur rechtlichen Einordnung und zum konkreten Vollzug der Verordnung hinsichtlich einer möglichen Verlagerung von Teilfunktionen des Vogelschutzgebietes V 10 für die Wiesenbrüter nach binnendeichs. Die hieraus resultierenden Konsequenzen im Hinblick auf die rechtliche Einordnung im Sinne der EU-VRL sowie entstehende Flächenanforderungen und -bedarfe sind nicht hinreichend in der Verordnung dargelegt. Für einen nachvollziehbaren Vollzug der Verordnung, insbesondere in konkreten Genehmigungsverfahren (z.B. für einen Kleiabbau oder Bauvorhaben) wäre diese Klärung zwingend notwendig. Im Einzelnen bestehen folgende Fragen zum Entwurf:

1. Langfristige Zielsetzung

Im VO-Entwurf wird definiert „*Langfristiges Ziel ist die Wiederherstellung und Entwicklung der naturnahen Gewässer- und Uferverhältnisse. Voraussetzung ist, dass die Funktionen der im NSG liegenden Teilflächen des Vogelschutzgebietes V10 mit besonderer Bedeutung für bestandsbedrohte Wiesenvogelarten ...*“. Hierdurch erfolgt eine vorrangige Festlegung des Schutzzwecks. Diese wird aus den o.a. Gründen abgelehnt.

2. Fehlende Klarheit zum Begriff „*vollumfängliche Sicherung*“

- Welche Anforderungen müssen die anzunehmenden Verlagerungsflächen erfüllen, um der Funktionalität des Natura 2000- Netzes zu genügen?
- Wie wären die zu beschaffenen Flächen formal-rechtlich zu sichern?
- Es bedarf einer Klarstellung des Verhältnisses zum Masterplans Ems 2050 sowie der natur-schutzfachlichen Arbeit u.a. der zuständigen unteren Naturschutzbehörden.

3. Welche rechtliche Einordnung/ Konsequenzen im Sinne der EU-Vogelschutzrichtlinie bzw. Kohärenz hätte ggf. die Verlagerung der Funktionen für den Wiesenvogelschutz, z.B. die Entstehung weiterer Gebiete?

4. Wie und wo soll die räumliche Verortung der Flächen erfolgen?

(„zuvor an anderer Stelle im räumlichen Zusammenhang zur Verfügung gestellt“)

- Wie definiert sich der räumliche Zusammenhang, sind Teilflächen möglich?
- Die Begrifflichkeit „zuvor“ ist unklar. Erfolgt eine schrittweise Verlagerung (z.B. in Zulassungsverfahren) oder ist ein Zeitpunkt festzulegen, ab wann die ästuartypische Entwicklung erfolgt?
- Welche Auswirkungen auf die Flächenbedarfe bestehen?

5. Betrachtung einer Verlagerung in Verbindung mit dem Masterplan Ems 2050

In der Begründung (S. 3) ist ausgeführt, dass aktuell eine Prüfung zur Verzahnung zum Masterplan Ems 2050 durchgeführt wird. Hier bedarf es einer Klarstellung, dass es sich nicht über eine Bereitstellung über die Bestimmungen dieses Vertrags hinaus handelt. Es muss Artikel 13 des Masterplans Ems 2050 betrachtet werden. Hier wurden bereits Vereinbarungen zu Maßnahmen zur Schaffung und Verteilung von Flächen für ästuartypische Lebensräumen und für den Wiesenvogelschutz getroffen. Darüber hinausgehende Flächenanforderungen werden durch den Landkreis abgelehnt.

6. Wer trägt die Kosten für die Pflege-, Entwicklungs- und Wiederherstellungsmaßnahmen für die 250 Hektar für den Wiesenvogelschutz?

Erhaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen sind von der zuständigen unteren Naturschutzbehörde nur verpflichtend durchzuführen, sofern eine rechtliche Sicherung z.B. in Form eines Naturschutzgebiets besteht oder es sich um ein Natura 2000-Gebiet handelt. Es stellt sich die Frage, wer die ggf. zu verlagernden Flächen für den Wiesenvogelschutz unterhält und wer die Kosten für die Pflege-, Entwicklungs- und Wiederherstellungsmaßnahmen tragen muss.

B) Festlegung von Grenz-/ Zielwerten für Salzgradienten und Sauerstoffkonzentrationen

Die Formulierung von Zielwerten für Schwebstoffkonzentrationen ist aus der Begründung zu streichen.

Die derzeitigen Schwebstoffkonzentrationen sind in der Ems wesentlich höher, als die in der Begründung genannten, langjährig angestrebten Werte. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist eine deutliche Senkung der derzeitigen Schwebstoffkonzentrationen zweifelsfrei eine wichtige Voraussetzung zur Wiederansiedlung der charakteristischen Fauna. Eine konkrete Festlegung bzw. Beschreibung von Zielwerten in der Verordnung ist jedoch nicht zielführend. Zwar werden die in der Begründung aufgeführten Werte als Zielwerte benannt. Es bedarf nach Ansicht des Landkreises weiterer Untersuchungen und einer Berücksichtigung entsprechender Zuständigkeiten (s.o.). Im Rahmen des Masterplan Ems 2050 wurde durch den Landkreis nachdrücklich dargelegt, dass für die Verbesserung der Wasserqualität der Bund und das Land zuständig sind. Fraglich ist nun, ob der Landkreis in der Zukunft aus der Verordnung heraus in die Verpflichtung gezogen werden kann, Maßnahmen diesbezüglich umzusetzen. Hier bedarf es einer klaren Aussage durch das Land.

Die Formulierung von Zielwerten für Schwebstoffkonzentrationen muss konsequenterweise aus der Begründung gestrichen werden.

Zu § 3 „Verbote“:

§ 3 (1) enthält kein Verbot zur Anlage von Kurzumtriebsplantagen oder Aufforstungen. Aus naturschutzfachlicher Sicht wird dies für erforderlich gehalten. Zudem kann die Anlage von Gehölzflächen in Wiesenvogelbereichen nur dann verhindert werden, wenn eine Aufforstungsgenehmigung nach dem Landeswaldgesetz erforderlich ist. Zwar gilt der allgemeine Passus, dass es zu keiner Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung des NSG kommen darf, die Verbote müssen aber für Jedermann hinreichend nachvollziehbar sein.

§ 3 (2) regelt, dass das NSG nicht betreten werden darf. Es wird davon ausgegangen, dass die vorhandenen Wege die Erreichbarkeit der Flurstücke gewährleisten. Zudem dürfen Teekabfuhrwege nur in der Zeit vom 1.7. – 30.9. betreten werden. Dies entspricht einer generellen Freistellung für das Betreten und Befahren aller Teekabfuhrwege, wenn die Deichbehörde dem zustimmt. Im Petkumer Deichvorland ist der Teekabfuhrweg von Petkum zum Emssperrwerk bisher ganzjährig gesperrt, von Petkum bis Jarßum ab dem 15.7. geöffnet. Naturschutzfachlich sollte dieser Wegeabschnitt weiter gesperrt bleiben. Weiterhin könnte den Bürgern der Eindruck vermittelt werden, dass das Betreten und Befahren der Teekabfuhrwege in der Zeit vom 01.07 bis zum 30.09. grundsätzlich freigestellt ist, ohne dass die Deichbehörde ihre Zustimmung erteilen muss.

Aus Sicht des Landkreises wird daher empfohlen, das Betreten oder Befahren auf allen Teekabfuhrwegen ganzjährig zu verbieten und mit einem Erlaubnisvorbehalt zu versehen. So besteht die Möglichkeit eine situationsbezogene Regelung zu treffen.

Zu § 4 „Freistellungen“:

§ 4 (2) Ziffer 7 stellt nunmehr sämtliche Instandsetzungen, nicht nur Maßnahmen des Küsten- und Hochwasserschutzes, im Zeitraum vom 1.7. bis 30.9. generell frei. Dies gilt auch für die Nutzung und Unterhaltung der bestehenden rechtmäßigen Anlagen und Einrichtungen. Bisher war geregelt, dass die Instandsetzung vier Wochen vor der Umsetzung bei der zuständigen Naturschutzbehörde anzuzeigen ist. Dieses sollte beibehalten werden, da so naturschutzfachliche Aspekte, z.B. längere Brutzeiten, berücksichtigt werden können.

§ 4 (3) b) stellt Über- und Nachsaaten außerhalb der Salzwiesen frei. Grünland kann durch Über- und Nachsaaten nachhaltig verändert werden. Hierdurch kann es zu einer Veränderung der Pflanzensammensetzung der Grasnarbe kommen, die in gesetzlich geschützten Biotopen dem Schutzzweck zuwider laufen kann. Hier gilt nach § 4 (10), dass weitergehende Vorschriften des § 30 BNatSchG unberührt bleiben. Über- und Nachsaaten sollten daher nicht freigestellt sein, so bleiben auch Missverständnisse erspart. Ist dies zur Erhaltung des Grünlandes zwingend erforderlich, so kann dies als Pflegemaßnahme angesehen werden.

§ 4 (6) stellt die fischereiliche Nutzung frei. Dies bezieht die Verwendung fest installierter Stellnetze und Reusen mit ein. Die Aussagen des Entwurfs sind missverständlich im Hinblick auf die Umsetzung. Die Begründung führt hierzu aus, dass eine geringfügige Nutzung im bisherigen Umfang nicht dem Schutzzweck widerspricht. Es ist aber nicht eine geringfügige Nutzung freigestellt, sondern die generelle Nutzung. Dies gilt auch für das Angeln vom Ufer. Laut Begründung sollen Angler dabei die Brutplätze weiträumig umgehen.

Es stellt sich die Frage, ob das Betreten des Naturschutzgebiets für die Fischerei grundsätzlich freigestellt ist oder eine Fischerei nur vom Gewässer aus erfolgen darf. Die Formulierung in diesem Absatz vermittelt den Eindruck, dass alle Angler, einschl. der „Hobby-Angler“, vom Betretungsverbot nicht betroffen sind.

Der Begründung zu § 4 (7), dass keine Gefahr des Abschusses von Zwerggänsen, die den Blässgänsen sehr ähnlich sehen, besteht, kann nicht gefolgt werden. Graugänse dürfen derzeit vom 1. August bis 30. November gejagt werden. In der Zeit von Ende September bis Ende Mai ist von einer Vergesellschaftung von Grau-, Bläss- und Zwerggänsen auszugehen. Aufgrund der äußerst hohen Verwechslungsgefahr von Grau-, Bläss- und Zwerggänsen, insbesondere im Flug, ist in der vorgenannten Zeit ein sicheres Ansprechen der Arten nicht möglich. Vor diesem Hintergrund sind die Grundsätze einer ordnungsgemäßen Jagd zu beachten. Auf die besondere Bedeutung der Verbotsnorm des § 20 BJagdG wird hingewiesen.

Eine Einschränkung des Jagdrechts ist indessen aufgrund des geltenden Jagdrechts nicht möglich. Zielführende, einvernehmliche Maßnahmen können in einem Fachgremium, unter Beteiligung der Jagdausübungsberechtigten, entwickelt werden.

Zu § 7 „Pflege-, Entwicklungs- Erhaltungs- und Wiederherstellungsmaßnahmen“ i.V.m. § 8 „Umsetzung von Erhaltungs- und Wiederherstellungsmaßnahmen“:

Die Formulierungen zu den *„bestehenden Fachpläne zum Emsästuar“* sind zu streichen.

Es ist nicht ersichtlich, welche *„bestehenden Fachpläne zum Emsästuar“* hier zu Grunde zu legen sind. Die Maßnahmen aus den Fachplänen sind noch nicht hinreichend benannt bzw. bekannt, so dass sie naturschutzfachlich nicht im Detail beurteilt werden können.

- In § 7 Abs. 2 wird formuliert, dass dem Schutzzweck und der Pflege und Entwicklung des NSG auch die vom Lenkungskreis des *„Masterplans Ems 2050“* zur Umsetzung einstimmig empfohlenen Maßnahmen, sowie Maßnahmen aus den bestehenden Fachplänen zum Emsästuar dienen“.

Die Formulierung in § 7 Abs. 2 wird abgelehnt, der zweite Halbsatz ist zu streichen. Im Hinblick auf die langen Umsetzungszeiträume ist vor Lenkungskreis ein *„können dienen“* aufzunehmen. Insgesamt sollte § 7 Abs. 2 lauten: *„Dem Schutzzweck und der Pflege und Entwicklung des NSG können auch die vom Lenkungskreis des „Masterplans Ems 2050“ zur Umsetzung einstimmig empfohlenen Maßnahmen dienen“.*

- In Folge dessen ist in § 8 Abs. 3 die Nr. e) zu streichen.

Dies wird wie folgt begründet:

Der Verordnungstext muss für jedermann eindeutig verständlich sein. Die derzeitigen Hinweise auf „*Fachpläne zum Emsästuar*“ in § 7 und 8 erfüllen dieses Kriterium nicht. Es ist nicht ersichtlich, welche weiteren Fachplanungen unter diesen Begriff zu subsumieren sind. Es bestehen Bedenken, ob der Verordnungstext insoweit dem Bestimmtheitsgebot entspricht. Zudem handelt es sich um eine dynamische Verweisung, da Fachpläne bzw. Maßnahmen sich verändern sowie neue hinzukommen können. Durch eine solche Aufnahme (teilweise) noch ggf. nicht endgültiger und/ oder noch nicht bekannter Fachpläne als offene Formulierung in eine Verordnung erhalten diese aber eine rechtliche Verbindlichkeit, die solchen Fachplänen aber nicht zukommt.

In § 7 und § 8 des Entwurfs der VO werden Regelungen zu Pflege-, Entwicklungs-, Erhaltungs- und Wiederherstellungsmaßnahmen getroffen. In § 7 werden die Maßnahmen genannt, für die eine Duldungspflicht von GrundstückseigentümerInnen und Nutzungsberechtigten von Grundstücken gem. § 65 BNatSchG i. V. m. §§ 15 und 39 NAGBNatSchG bestehen soll. Die Duldungspflicht ist grundsätzlich für den Einzelfall durch eine Duldungsverfügung zu konkretisieren, mit der die zu duldene Maßnahme konkret bestimmt wird. Die Berechtigten müssen nach § 65 Abs. 4 BNatSchG vor Durchführung einer solchen Maßnahme in geeigneter Weise benachrichtigt werden.

Es bestehen auch vor diesem Hintergrund Bedenken, ob die insbesondere in § 7 Abs. 2 des Entwurfs der VO getroffene Regelung dem für Rechtsvorschriften zu beachtendem Bestimmtheitsgebot entspricht. Es sollte vermieden werden, dass durch die Verordnung der Eindruck entsteht, dass dieses Verfahren zur Duldung beim NSG Unterems nicht umfassend beachtet wird.

Angesichts der zu § 7 Abs. 2 beschriebenen Bedenken zur Bestimmtheit der VO wird auch der Formulierung von § 8 Abs. 3 in dieser Form nicht zugestimmt. Nach der Handreichung für die Musterverordnung für Naturschutzgebiete vom 27.03.2015 soll § 8 auch lediglich deklaratorische Funktion besitzen und optional sein.

Darüber hinaus sind folgende Punkte anzumerken:

Präambel:

Verordnung: Zur Klarstellung sollte hinter Bundesnaturschutzgesetz die Kurzform (BNatSchG) eingefügt werden.

Begründung: Der zweite Absatz sollte gestrichen werden, da die Verordnung ohnehin erfolgen muss, unabhängig vom Vertragsverletzungsverfahren.

§ 1 „Naturschutzgebiet“

In § 1 im VO-Entwurf und in der Begründung ist eine Beschreibung zur genauen Abgrenzung des Naturschutzgebietes vorgenommen. Die jetzige Abgrenzung kann aus Sicht des Landkreises grundsätzlich nachvollzogen werden. Der Landesschutzdeich in seinem Bestick verbleibt außerhalb des Schutzgebietes. Die bestehenden Teekabfuhrwege befinden sich nunmehr außerhalb des Naturschutzgebietes. Dies wird seitens des Landkreises grundsätzlich begrüßt, insbesondere aus deichrechtlicher Sicht. Jedoch wirft diese Regelung naturschutzrechtliche Konflikte auf, die in der Verordnung geregelt werden müssen. Hierzu wird auf § 3 Abs. 2 verwiesen.

In § 2 (2) sollte, zum besseren Verständnis, durch „Nr.“ vor der 10 ergänzt werden.

§ 2 (4) Ziffer 2d) bei der Pfeifente fehlt die Jagdruhe sowie der Schutz vor Vergrämungsmaßnahmen. Die Erhaltungsziele der einzelnen Arten können auch noch ergänzt werden.

§ 4 (5) c) sollte entsprechen den Maßnahmen unter § 4 (3) formuliert werden („... sofern die zuständige Naturschutzbehörde nicht ihre Zustimmung erteilt hat“)

Übersichtskarte:

Die Grenze deckt sich nicht mit der bisherigen Grenze des FFH- und Vogelschutzgebietes (z.B. Herausnahme des Flügeldeichs zum Emssperrwerk). Dieses ist nicht zulässig, solange keine Präzisierung erfolgt ist.

Standarddatenbogen:

Ein aktualisierter Standarddatenbogen wird aktuell nicht erarbeitet. Die neuen Daten zur Fauna sowie den Lebensraumtypen liegen vor.

Es bedarf zunächst einer Beantwortung der aufgeführten Fragestellungen und Lösung der Konfliktpunkte zur weiteren Beurteilung des Verordnungsentwurfs durch den Landkreis Leer.

Mit freundlichen Grüßen

Bernhard Bramlage

Anlage 6

Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen durch Naturschutzmaßnahmen -

Ökonomische Bewertung der Verluste an Fläche, Einkommen, Vermögen und Beleihungswert

Prof. Dr. Albrecht Mährlein,
Fachbereich Agrarwirtschaft der Fachhochschule Kiel
Grüner Kamp 11
24783 Osterrönfeld - Rendsburg

albrecht.maehrlein@fh-kiel.de

Manuskript zum Vortrag am 01.09.2016 anlässlich der Jahrestagung der Arge Agrarrecht im
Deutschen Anwaltverein

Gliederung

- 1 Flächenanspruch des Naturschutzes
- 2 Veränderung der Flächennutzungsstruktur
- 3 Zur Problematik der Kompensationsmaßnahmen
- 4 Ökonomische Bewertung von Naturschutzmaßnahmen
 - 4.1 Quantitative und qualitative Ertragsminderungen als Extensivierungsfolgen
 - 4.2 Bewertung des Einkommensverlustes
 - 4.3 Bewertung des Vermögensverlustes
- 5 Abgrenzung von Enteignung und Sozialbindung bei Naturschutzmaßnahmen
- 6 Schlussbemerkung

1 Flächenanspruch des Naturschutzes

In Deutschland hat der Naturschutz mit dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) aus dem Jahr 1976 einen hohen rechtlichen, politischen und gesellschaftlichen Stellenwert erhalten. Nachdem in den Folgejahren die Landesnaturschutzgesetze an das Bundesnaturschutzgesetz angepasst worden waren, begann Anfang der 1980er Jahre in großen Schritten die Ausweisung zahlreicher neuer Schutzgebiete. Dabei wurden jedoch nicht nur mehr „symbolisch“ Gebiete ausgewiesen, sondern Schutzgebietsausweisungen wurden und werden seitdem zielgerichtet mit Restriktionen bezüglich der Flächennutzungen verbunden, wobei sich diese auch auf die ausgeübte landwirtschaftliche Nutzung beziehen (MÄHRLEIN 1993, S. 62ff.)¹. Damit

¹ (Mährlein, A. (1993): Einzelwirtschaftliche Auswirkungen von Naturschutzaufgaben. Wissenschaftsverlag Vauk, Kiel.)

entwickelte sich ein zunehmend an Schärfe gewinnendes Spannungsfeld zwischen dem Naturschutz auf der einen Seite und der Landwirtschaft auf der anderen Seite, das bis heute fortbesteht und gerade aktuell durch diverse Konfliktsituationen auf der regionalen Ebene geprägt ist. Darauf, dass sich auch die Position des Eigentumsschutzes seit den 1980er Jahren zum Nachteil der Eigentümer und Flächenbewirtschafter verändert hat, ist weiter unten nochmals zurückzukommen.

Es stellt sich zunächst die Frage, wie groß der Anteil der Fläche Deutschlands ist, der nach den Maßgaben des Naturschutzes bewirtschaftet wird. Hierzu können dem Bundesamt für Naturschutz die folgenden in Tab. 1 dargelegten Daten entnommen werden.

Tab. 1: Entwicklung der Schutzgebietsflächen in Deutschland			
Schutzgebietskategorie	Anteil an der Gesamtfläche		
	1998 %	2006 %	2015 %
Naturschutzgebiete	2,3	3,3	3,9
Landschaftsschutzgebiete	24,9	29,9	27,9
FFH-Gebiete	1,55	9,3	9,3
Vogelschutzgebiete	2,4	9,4	11,3
Natura 2000-Gebiete	3,0	14,1	15,4
besonders geschützte Biotope	k. A.	k. A.	k. A.
Kompensationsflächen	k. A.	k. A.	k. A.

Quelle: Bundesamt für Naturschutz 2016

Demnach ist zum Stand der Schutzgebietsausweisungen Folgendes festzustellen:

Die Fläche der Naturschutzgebiete (NSG), also der am strengsten geschützten Gebiete mit den am weitesten reichenden Nutzungsbeschränkungen, hat sukzessive weiter zugenommen. Die Fläche der weitaus größeren, aber weniger streng geschützten Landschaftsschutzgebiete (LSG) stagniert seit 2006 und ist aktuell sogar leicht rückläufig.

Die Meldung der Natura 2000-Gebiete, die sich aus den FFH-Gebieten und den Vogelschutzgebieten (einschließlich Überlagerungen) zusammensetzen, ist abgeschlossen. Noch nicht abgeschlossen ist demgegenüber die Sicherung von zahlreichen Natura 2000-Gebieten nach nationalem Recht. Daraus resultiert, dass die Ausweisung dieser noch nicht gesicherten, teils deutlich mehr als eintausend Hektar großen Gebiete, noch bevorsteht. Vielerorts möchte der behördliche Naturschutz die Natura-2000-Flächen als Naturschutzgebiete ausweisen und verweist dafür auf vermeintliche Vorgaben des EU-Rechts. Dieses ist jedoch falsch: Es gibt weder eine EU-Vorschrift noch irgendeine Vorschrift nach deutschem Recht die vorgibt, dass FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete zwingend mittels Ausweisung von Naturschutzgebieten zu sichern sind. Schaut man in das Bundesnaturschutzgesetz (§ 32) oder auch in die einschlägigen EU-Vorschriften, so erfährt man, dass sogar der in einer festgelegten Gebietskulisse angebotene Vertragsnaturschutz den Anforderungen zum Gebietsschutz Genüge tun kann.

Dennoch: Im Zuge der Sicherung der Natura-2000-Gebiete nach deutschem Recht wird die Fläche der Naturschutzgebiete (NSG) aus politischen Motiven heraus sicherlich noch weiter zunehmen.

Zu ergänzen ist an dieser Stelle, dass die in Tab. 1 aufgeführten „amtlichen“ Schutzgebietsflächen nicht die Kompensationsflächen (früher als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bezeichnet) beinhalten. Das kann auch gar nicht sein, weil über die Kompensationsflächen gar keine amtliche Statistik geführt wird. In Anbetracht der Tatsache, dass der Eingriff in die landwirtschaftlichen Flächen immer auch mit der Anlage von Kompensationsflächen verbunden ist, ist im Ergebnis von einem hohen zusätzlichen Flächenbedarf für naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen auszugehen. Dazu führe man sich vor Augen, dass viele Landwirtschaftsbetriebe im Falle des öffentlichen Zugriffs auf ihre Flächen doppelt betroffen werden: Zum einen durch den eigentlichen Flächenentzug (bspw. für eine Autobahn) und zum anderen durch die Anlage von Kompensationsflächen, die einen weiteren Flächenverlust (teils indirekt durch Extensivierung der Nutzung) mit sich bringen.

Des Weiteren ist vielfach nicht bekannt, dass es zusätzlich zu den als Schutzgebiet festgelegten Flächen auch noch die Sicherung von Flächen als „Besonders geschützte Biotop“ (§ 30 BNatSchG) gibt. Der Schutz dieser Biotopflächen ist dabei vergleichbar mit dem, was in Naturschutzgebieten gängige Praxis ist. Und auch bei dieser Form des Schutzes von überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen, gibt es keine statistische Erfassung des Umfangs der gesicherten Flächen.

Im Ergebnis geht die tatsächliche Inanspruchnahme von Flächen für Naturschutzzwecke folglich noch weit über das hinaus, was die reine Flächenstatistik angibt. Denn sowohl die immer mehr werdenden Kompensationsflächen (siehe Punkt 3) und die „Besonders geschützten Biotopflächen“ müssen noch hinzuaddiert werden.

2 Veränderung der Flächennutzungsstruktur

Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen für nichtlandwirtschaftliche Zwecke schreitet unaufhaltsam weiter voran. So verzeichnet vor allem die Siedlungs- und Verkehrsfläche eine starke Zunahme, was allgemein auch bekannt ist. Weniger bekannt ist allerdings, dass in Deutschland auch die Forstfläche auf Kosten der landwirtschaftlichen Fläche stetig weiter zunimmt.

Ein Rückblick auf die Zeit von 1992 bis 2014 unter Verwendung von einschlägigen Daten des Statistischen Bundesamtes zeigt Folgendes:

- Die Siedlungs- und Verkehrsfläche verzeichnete in der angegebenen Phase einen Zuwachs von rd. 4.030.500 auf rd. 4.889.500 ha. Das entspricht einer Steigerung um rd. 859.000 ha (21,3 %) oder umgerechnet einer Zunahme von rd. 107 ha pro Tag. Insgesamt beläuft sich die Siedlungs- und Verkehrsfläche inzwischen auf 13,7 % der Fläche des gesamten Bundesgebietes.

Der Flächenverbrauch für Siedlung und Verkehr ist seit 2006 zwar leicht rückläufig; im Zeitraum von 2006 bis 2009 wurde mit 94 ha pro Tag erstmals ein unter 100 ha pro Tag liegender Verlustwert erreicht. Experten führen diesen Verlustrückgang, der sich in den letzten Jahren sogar bis auf 69 ha pro Tag weiterentwickelt hat, allerdings zum überwiegenden Teil auf die deutlich zurückgefahrenen Aktivitäten der öffentlichen Hand im Bereich der Infrastrukturmaßnahmen zurück. Es dürfte allgemein bekannt sein, dass die EU-Finanzkrise gerade in Deutschland dazu geführt hat, dass zahlreiche Fernstraßen- und auch Eisenbahnprojekte lediglich geplant, jedoch baulich (noch) nicht realisiert worden sind. Im Umkehrschluss bedeutet dieses, dass nach der Überwindung der Finanzkrise vor allem die Verkehrsfläche voraussichtlich wieder zunehmen wird. Insoweit darf nachdrücklich bezweifelt werden, dass die politische Zielvorgabe, die Verwendung (überwiegend landwirtschaftlicher) Flächen für nichtlandwirtschaftliche Zwecke bis zum Jahr 2020 auf 30 ha pro Tag zu reduzieren, auch nur annähernd erreicht werden kann.

- Die Waldfläche ist in der Zeit von 1992 bis 2014 von rd. 10.453.600 auf rd. 10.930.600 ha angestiegen, was einer Steigerung um rd. 477.000 ha (4,6 %) entspricht. Umgerechnet bedeutet das eine Zunahme der Waldfläche von rd. 59 ha pro Tag. Der Anteil der Waldfläche an der Gesamtfläche beträgt gegenwärtig 30,6 %. Es sei an dieser Stelle vorweggenommen, dass die Zunahme der Waldfläche auch darauf beruht, dass ein Teil der Kompensationsmaßnahmen in Form der Anlage neuer Waldflächen umgesetzt wird.
- Betrachtet man die Landwirtschaftsfläche, so muss man sich darüber im Klaren sein, dass diese auch die nur eingeschränkt nutzbare Fläche einschließt. Das heißt, auch Schutzgebietsflächen und die Flächen von naturschutzrechtlich angelegten Kompensationsmaßnahmen (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen), die nur noch (teils sehr) eingeschränkt (extensiv) genutzt werden können, sind in der Landwirtschaftsfläche enthalten.

In der Zeit von 1992 bis 2014 ist die Landwirtschaftsfläche von rd. 19.511.200 auf rd. 18.460.700 ha zurückgegangen. Das entspricht einem Verlust von rd. 1.050.500 ha (5,7 %) oder umgerechnet einem Verlust von **125 ha (!) pro Tag**. Hierbei kommen der Verlust durch Siedlung und Verkehr und die Zunahmen der Waldfläche gemeinsam zum Tragen.

3 Zur Problematik der Kompensationsmaßnahmen

Der gesetzlichen Vorgabe (§§ 14ff. BNatSchG) zur Anlage von Kompensationsflächen liegt der Gedanke zu Grunde, dass Beeinträchtigungen (Abwertungen) von Natur und Landschaft durch Aufwertungen an anderer Stelle auszugleichen oder zu ersetzen sind. Die Aufwertung erfolgt i.d.R. durch starke Extensivierung der bisher auf der Kompensationsfläche ausgeübten Flächennutzung. Hierbei ist von entscheidender Bedeutung, dass das Aufwertungspotenzial umso höher ist, je weniger wertvoll die Fläche bisher aus naturschutzfachlicher Sicht ist. Zieht man für eine Kompensationsmaßnahme folglich intensiv genutzte (und damit ökologisch wenig wertvolle) Flächen heran, so kann mit dieser Fläche zum einen ein hoher Aufwertungserfolg realisiert werden, zum anderen benötigt man insgesamt weniger aufzuwertende Fläche. Dieser Gedanke soll anhand des folgenden (stark vereinfachten) Beispiels erläutert werden:

Eine Flächenversiegelung erbringe als Abwertung von Natur und Landschaft 500 „Minuspunkte“. Wird extensives Grünland für die Aufwertung verwendet, welches naturschutzfachlich schon recht hochwertig ist, so können hiermit pro ha (exemplarisch) lediglich 20 Punkte kompensiert werden. Man bräuchte daher 25 ha, um die Versiegelung auszugleichen. Steht intensiv genutztes Grünland zur Verfügung, welches ein höheres Aufwertungspotenzial hat als Extensivgrünland, so können pro ha (exemplarisch) 40 Aufwertungspunkte erzielt werden und es werden lediglich 12,5 ha für die Kompensation benötigt. Das höchste Aufwertungspotenzial weist in der Regel intensiv genutztes Ackerland auf, denn bei selbigem kann die gesamte Palette über die Umwandlung in Grünland einschließlich Extensivierung bis hin zur Vernässung für die Aufwertung umgesetzt werden. Geht man exemplarisch davon aus, dass pro ha Ackerland 80 Abwertungspunkte ausgeglichen werden können, so reichen bereits 6,25 ha als Kompensationsfläche aus.

Das Beispiel lässt zusätzlich erkennen, warum die Verursacher von Eingriffen in Natur und Landschaft, die zugleich zum Ausgleich verpflichtet sind, oft gezielt nach hochwertigen landwirtschaftlichen Flächen (speziell Ackerland) suchen, um sie für die Aufwertung zu verwenden. Für die Landwirtschaft ist dieses Vorgehen jedoch inakzeptabel, weil damit zusätzlich zum ohnehin schon „laufenden“ Flächenverbrauch ein weiterer Zugriff auf besonders hochwertige Flächen verbunden ist.

Kompensationsflächen sind durch folgende Merkmale gekennzeichnet:

- Auf ihnen kommen durchweg die strengsten Naturschutzauflagen zum Tragen, sodass dort in aller Regel nur noch eine sehr extensive Nutzung oder auch nur eine reine Flächenpflege (Offenhaltung) zulässig ist.
- Auf Kompensationsflächen wird nicht selten die landwirtschaftliche Nutzung zugunsten einer Aufforstung aufgegeben (was zumindest teilweise die zuvor genannte stetige Zunahme der Waldfläche erklärt).
- Nach einer Verlautbarung des Bundesamtes für Naturschutz werden rd. 30 % der Kompensationsflächen nach der Anlage nicht mehr landwirtschaftlich genutzt, sie gehen somit der Landwirtschaft vollständig verloren. Genaue Zahlen hierzu sind allerdings nicht verfügbar, weil - wie bereits angesprochen wurde - eine amtliche Statistik über die Kompensationsflächen nicht verfügbar ist.

Wie dringend notwendig es ist, den „Flächenverbrauch“ für nichtlandwirtschaftliche Zwecke zu verringern, zeigt das folgende, keineswegs unrealistische Rechenexempel:

Unter der Annahme, dass ausgehend von einer vorhandenen landwirtschaftlich genutzten Fläche (LF) von rd. 16,5 Mio. Hektar pro Tag 100 Hektar Land verbraucht (vor allem versiegelt) werden und für jeden Hektar verbrauchte Fläche 2 Hektar Kompensationsfläche angelegt (jeden Tag also insgesamt 300 ha beansprucht) werden, steht bereits in 151 Jahren kein einziger Hektar „freie“ Landwirtschaftsfläche mehr zur Verfügung. Die gesamte noch verbleibende LF würde nur noch aus Kompensationsfläche bestehen.

Werden täglich dagegen „nur“ 80 Hektar verbraucht und „nur“ 80 Hektar Kompensationsfläche angelegt, so wird der flächendeckende Kompensationsflächenstatus „erst“ nach 282 Jahren erreicht.

Mit Blick auf dieses aufgezeigte „Alarmszenario“ bleibt zu hoffen, dass die in das Naturschutzgesetz als § 15 aufgenommene Regelung konsequent umgesetzt wird, in der es in Absatz 3 heißt:

Bei der Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen, insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen.

Es ist der Landwirtschaft dringend anzuraten, insbesondere bei öffentlichen Eingriffen in die landwirtschaftlichen Flächen darauf zu achten, dass die genannte gesetzliche Regelung auch konsequent umgesetzt wird. Des Weiteren sollte die Landwirtschaft die bereits bestehende Diskussion weiter forcieren, um den mit der Kompensationsregelung verbundenen unverhältnismäßigen Verlust an produktiven Flächen immer wieder vor allem politisch zu thematisieren mit dem Ziel, den Kompensationsflächenbedarf drastisch zu reduzieren.

4 Ökonomische Bewertung von Naturschutzmaßnahmen

Hinsichtlich der ökonomischen Folgewirkungen von Naturschutzmaßnahmen ist zunächst grundsätzlich zwischen den Auswirkungen auf die Einkommenslage einerseits und den Auswirkungen auf die Vermögenslage andererseits zu unterscheiden. In der alltäglichen Diskussion überwogen lange Zeit die Diskussionen über die Einkommensauswirkungen, in den letzten Jahren hat sich der Focus jedoch – zu Recht – zunehmend auf die Vermögensauswirkungen verlagert. Nachfolgend ist mit Blick auf die vorzunehmenden Bewertungen vorab jedoch kurz auf die ertragswirtschaftlichen Folgen von Extensivierungsaufgaben einzugehen.

4.1 Quantitative und qualitative Ertragsminderungen als Extensivierungsfolgen

Bei der Umsetzung von Naturschutzmaßnahmen steht das Dauergrünland absolut im Vordergrund. Hierbei gilt aus Naturschutzsicht der Grundsatz: Je extensiver, desto besser, und die höchste Wertigkeit haben die besonders trockenen und vor allem die besonders feuchten Flächen.

Ackerland ist für den Naturschutz überwiegend von geringer Bedeutung, es ist eher ein „Störfaktor“, insbesondere in Regionen, in denen das Grünland dominiert. Ein wesentliches Naturschutzziel besteht daher darin, „störendes“ Ackerland in Dauergrünland zu überführen. Doch diese aus der Sicht der Landwirtschaft als gravierender Rückschritt anzusehende Maßnahme hat weitreichende Folgen:

Der Anbau von Silomais und Ackergras ist nicht mehr möglich. Beide Kulturen sind jedoch unverzichtbar für die Ernährung von Milchkühen sowie von Zucht- und Mastrindern. Auch das Betreiben von Biogasanlagen ist zum überwiegenden Teil auf die Versorgung mit Silomais

(oder anderweitigem Ackerfutter) angewiesen. Da die Substitution von Silomais durch Frischgras, Grassilage oder Heu allenfalls in sehr geringen Mengen möglich ist, bliebe nur die Ersatzbeschaffung auf dem Wege eines Zukaufs übrig. Doch allein schon der hohe Transport- und Logistikaufwand und im Ergebnis die damit verbundenen hohen Kosten lassen die Ersatzfutterbeschaffung als realistische flächendeckende Anpassungsmaßnahme ausscheiden.

Noch wesentlich gravierender sind die Folgen, wenn die Umwandlung von Ackerland in Dauergrünland mit einer Anhebung der Grundwasserstände (Vernässungsmaßnahmen) verbunden wird. Dann zieht die zunehmende Nässe zunächst eine Einschränkung der Befahrbarkeit und der Trittfestigkeit nach sich. Hinzu kommt, dass sich die Entwicklung des Grünlandes im Frühjahr verzögert und sich der Pflanzenbestand entsprechend umstellt. Minderwertige und von den Tieren gemiedene Bestandsbildner nehmen dann zu, was den Nettoertrag sowohl qualitativ als auch quantitativ erheblich beeinträchtigt. Das Futter von vernässten Flächen ist folglich für Milchkühe, Aufzuchtfärsen und Mastrinder gleichermaßen nicht geeignet. In diesem Zusammenhang sei auf eine Problematik hingewiesen, mit der sich das Dauergrünland auf den Elbinseln „Gauensiekersand“ und „Asselersand“ bereits seit einigen Jahren konfrontiert sieht: Nachdem die Bewirtschaftung dort durch Vorgaben des Naturschutzes stark extensiviert wurde (einschließlich Vernässung), hat sich der nicht nachhaltig bekämpfbare, hochgiftige Sumpfschachtelhalm teils so weit ausgebreitet, dass Teilflächen überhaupt nicht mehr für die Tierhaltung nutzbar sind.

In den meisten Fällen wird die Bewirtschaftung von Naturschutzgrünland jedoch an typische Extensivierungsaufgaben gebunden, wobei es vom Schutzziel abhängt, welche spezifischen Einzelaufgaben dann zu den sog. Aufgabenpaketen zusammengeführt werden. Besonders folgenschwer wirken sich die zum Schutz von Wiesenbrütern sehr weit verbreiteten Spätschnittaufgaben aus. Der erste Schnitt ist dann zumeist nicht vor dem 20. Juni eines jeden Jahres möglich, wohingegen der erste Schnitt auf „freiem“ Grünland meistens schon in der ersten Maidekade erfolgt. Die Konsequenzen sind insbesondere für Milchviehbetriebe verheerend, aus den folgenden Gründen:

Der stark verspätete erste Schnitt führt zu einer drastischen Minderung der Futterqualität: Energiegehalt, Proteingehalt und Verdaulichkeit gehen stark zurück. Untersuchungen haben mehrfach gezeigt, dass gutes Futterstroh bisweilen eine höhere Futterqualität aufweist als das Heu von stark extensivierten Flächen. Letztlich ist zu konstatieren, dass Spätschnittfutter für Milchkühe sowie Zucht- und Mastrinder als **nicht verwertbar** einzustufen ist. Griffiger formuliert kann man auch sagen: Auf Naturschutzflächen wird ein zwar großer, aber wertloser Berg an Biomasse produziert, der nicht selten einer inferioren Verwertung zugeführt werden muss. Denn das unter typischen Extensivierungsaufgaben erzeugte Futter bleibt Tierhaltungsverfahren vorbehalten, mit denen (leider) kein Geld verdient werden kann.²

² Siehe zu den futterwirtschaftlichen Folgen von Extensivierungsmaßnahmen Schrader & Mährlein (2003): 11 Jahre Grünlandextensivierungsversuch Relliehausen. Vauk-Verlag, Kiel; sowie Mährlein (1994): Einzelwirtschaftliche Bewertung der Grünlandbewirtschaftung unter Naturschutzaufgaben. Wertermittlungsforum Nr. 1-94, S. 1-8.

4.2 Bewertung des Einkommensverlustes

Betriebswirtschaftliche Bewertungen von Naturschutzmaßnahmen sind aus mehreren Gründen problematisch. Das Hauptproblem besteht darin, dass es zum einen auf die einzelbetrieblichen Verhältnisse ankommt und dass es zum anderen insbesondere darum geht, wie hoch der Anteil der unter Naturschutzauflagen zu bewirtschaftende Fläche an der Gesamtfläche oder an der Futterfläche des Betriebes ist. Dazu zwei typische Beispiele aus der Praxis:

Im ersten Fall werde lediglich ein wenig Restgrünland eines Betriebes zusätzlich extensiviert. Da dieses Grünland bereits bisher lediglich zur Versorgung eines kleinen Mutterkuhbestandes diene, hält sich der wirtschaftliche Verlust in Grenzen, er dürfte erfahrungsgemäß im Bereich von ca. 150 bis 250 €/ha liegen.

In einem völlig anders gelagerten Fall werde ein spezialisierter, intensiv geführter und flächenknapper Milchviehbetrieb mit Färsenaufzucht mit einem erheblichen Teil (ca. ein Drittel) seiner Futterfläche in ein Naturschutzgebiet einbezogen. Das darin liegende Dauergrünland ist fortan nur noch als typisches Extensivgrünland (mit Spätschnittauflage) zu nutzen. Die Folgen eines solchen Eingriffs sind vielfältig und es kommt im Einzelfall darauf an, mit welchen zumutbaren und verhältnismäßigen Anpassungsmaßnahmen ein Betrieb sich an derartige Vorgaben anpassen kann. Im vorliegenden Fall führen die Extensivierungsaufgaben dazu, dass das gesamte auf den Naturschutzflächen noch erzeugbare Futter im Betrieb nicht verwertet werden kann, da sowohl der Milchkuh- als auch der Färsenbestand auf hochwertiges Grundfutter angewiesen sind. Die Kalkulation könnte dann vereinfachend wie folgt aussehen:

Ertrag bisher:	50 GJ NEL/ha
verwertbarer Ertrag Extensivfläche	0 GJ NEL/ha
Ausgleich über Ersatzfutterbeschaffung	
50 GJ NEL x 25 €/GJ NEL =	1.250 €/ha
Eingesparte variable Kosten	-400 €/ha
Verlust	850 €/ha

Im Einzelfall können noch Entsorgungskosten für eine inferiore Verwertung des im Betrieb nicht nutzbaren Aufwuchses ebenso hinzukommen wie Kosten für die überbetriebliche Verwertung von Gülle, die auf dem Extensivgrünland in aller Regel nicht mehr ausgebracht werden darf. Der Verfasser des vorliegenden Beitrages hat bereits zahlreiche Praxisfälle kalkuliert, in denen die wirtschaftlichen Verluste die vorstehend ermittelte Größenordnung nicht nur erreicht, sondern auch deutlich überschritten haben. Daraus folgt, dass die in Fällen starker flächenmäßiger Betroffenheit entstehenden extrem hohen Einkommensverluste die typischen Ausgleichszahlungen des Vertragsnaturschützes um ein Vielfaches übersteigen.

Zu einem vergleichbaren Ergebnis führt eine Berechnung, der ebenfalls ein Praxisfall zugrunde liegt. Hierbei geht der Betriebsleiter mit Blick auf das Einbeziehen seiner wichtigsten Hauptfutterflächen in ein Naturschutzgebiet (wohlbegründet) davon aus, dass der Milchviehbestand künftig nur noch über eine Grassilage ernährt werden kann, deren Qualität stark gemindert ist. Die bisherige Milchleistung gehe dadurch von derzeit 10.000 kg pro Kuh und Jahr

auf 7.000 kg pro Kuh und Jahr zurück. Vergleicht man nun, wiederum vereinfachend, die Deckungsbeiträge der beiden Leistungsklassen, so entsteht eine Differenz von rd. 700 € pro Kuh und Jahr, unter Berücksichtigung von einsparbaren variablen Kosten auf dem Extensivgrünland von 500 € pro Kuh und Jahr. Bei einem Bestand von 100 Kühen ergibt sich folglich ein jährlicher Einkommensverlust in Höhe von 50.000 €. Da dieser Verlust deutlich höher sein dürfte als die durchschnittliche jährliche betriebliche Eigenkapitalbildung, kann in diesem Fall die Gefährdung der betrieblichen Existenz nachgewiesen werden, was bei einer derart schwerwiegenden Betroffenheit keine Seltenheit ist.

Besonders nachdrücklich ist darauf hinzuweisen, dass Extensivierungsaufgaben bei mehr als nur geringfügiger Betroffenheit für spezialisierte Milchviehbetriebe in aller Regel zur Gefährdung der wirtschaftlichen Existenz oder sogar zum völligen „Aus“ der Milchviehhaltung führen. Besonders mit Blick auf die bevorstehende Sicherung diverser Großschutzgebiete sollte diesem Aspekt höchste Aufmerksamkeit von Seiten des landwirtschaftlichen Berufsstandes gewidmet werden.

Zahlreiche Kalkulationen zeigen im Übrigen immer wieder, dass weitreichende Extensivierungsaufgaben selbst bei nur geringfügiger Betroffenheit durchweg Verluste von mehr als 500 €/ha und Jahr verursachen. Bei hoher flächenmäßiger Betroffenheit und hoher Ausgangsintensität der Flächenbewirtschaftung erreicht der jährliche Verlust nicht selten jedoch auch eine Höhe von 1.000 €/ha und darüber. Insbesondere eine notwendige Umwandlung von Ackerland in extensives Grünland und die Vernässung von Flächen sind als „Verlusttreiber“ einzustufen, sie erfordern in vielen Fällen sogar komplette Betriebsumstellungen.

4.3 Bewertung des Vermögensverlustes

Die Auswirkungen von Schutzgebietsausweisungen auf die Vermögenslage und somit auf den Wert der betroffenen Flächen oder auch des gesamten Betriebes sind vielfältig, sie werden nachfolgend stichpunktartig aufgeführt.

- Die Brisanz der Thematik hat speziell mit der zunehmenden Sicherung von Großschutzgebieten zugenommen, die häufig erhebliche Teilflächen von Betrieben oder auch ganze Betriebe einschließen.
- Das Einbeziehen von Flächen in Schutzgebiete führt zu einer Wertminderung bis hin zur Wertlosigkeit (Wertkategorie Heide, Ödland, Unland).
- Schutzgebietsflächen werden bei Beleihungen von Kreditinstituten nicht oder nur bedingt anerkannt, zumindest verschlechtert sich das betriebliche Rating deutlich.
- Im Falle von Verpachtungen verringern sich die Pachteinnahmen der Verpächter. In diesem Zusammenhang ist zu bedenken, dass das Rentensystem der Landwirtschaft die Absicherung der Rente durch die Weiterbewirtschaftung des Hofes vorsieht, entweder durch den Hofnachfolger oder durch einen Pächter. Daraus wird ersichtlich, dass Flächen nicht nur die Einkommensgrundlage, sondern auch die **Alterssicherung** für Landwirte und oft auch für anderweitige Flächeneigentümer darstellen.

- Altenteilsrechte und Kredite werden fast immer grundbuchlich, d. h. mit dem **Wert** bestimmter Flächen, abgesichert.
- Im Falle der Lage von Hofstellen innerhalb oder in der Nähe von Schutzgebieten ist eine naturschutzrechtliche Einschränkung der zukünftigen Bebauung (insbesondere für Tierhaltungen) aus Immissionsschutzgründen möglich. Dadurch erleidet das Baurecht und im Ergebnis die gesamte Hofstelle einen Wertverlust.

In diesem Zusammenhang drängen sich die folgenden Fragen auf:

- Wer kommt für die Folgen auf, wenn eine Bank einem Landwirt, dessen Vermögenswert sich durch eine Naturschutzmaßnahme stark verringert hat, aufgrund des Verlustes an Sicherheiten und des dadurch geminderten Beleihungswertes die Kreditverträge kündigt?
- Wer steht dafür gerade, wenn eine Bank unter den genannten Voraussetzungen keine weiteren Kredite für notwendige Wachstumsinvestitionen mehr gewährt?
- Wer zahlt die höheren Kreditzinsen, die anfallen, weil ein Kreditnehmer von der Bank schlechter „geratet“ wird?

Sicher ist, dass die Vermögensverluste mit Mitteln des Vertragsnaturschutzes oder den sehr bescheidenen anderweitigen Ausgleichszahlungen (soweit diese überhaupt verfügbar sind) nicht annähernd und vor allem nicht dauerhaft kompensiert werden können.

Die Wertkomponenten landwirtschaftlicher Nutzflächen

In Gesprächen mit Nichtlandwirten ist immer wieder festzustellen, dass kaum Vorstellungen darüber existieren, woraus der Wert (Marktwert/ Verkehrswert) einer landwirtschaftlichen Fläche überhaupt resultiert. Um diese Frage verständlich zu beantworten, führe man den landwirtschaftlichen Laien vor Augen, dass sich der Verkehrswert landwirtschaftlicher Flächen aus mehreren Wertkomponenten additiv zusammensetzt. Dabei sind die folgenden Einzelkomponenten anzusprechen:

- Bei bebauten Flächen: Wert des Baurechts
- Bei Flächen mit Hofanschluss: Wert der Hofanschlusskomponente
- Generell bei Nutzflächen: Ertragswertkomponente der Flächennutzung
- Wert der Futterversorgungskomponente in Bezug auf das privilegierte Bauen
- Wert der Nährstoffverwertungskomponente im Hinblick auf die ordnungsgemäße Verwertung von Wirtschaftsdünger. Diese Komponente ist maßgeblich für die hohen Bodenpreise in den Zentren der Veredelungswirtschaft verantwortlich.
- Wert der steuerlichen Vieheinheitenkomponente hinsichtlich der Vermeidung des Überschreitens der „Gewerbegrenze“ (§ 51 Bewertungsgesetz) in der Tierhaltung; ebenfalls von großer Bedeutung für Veredelungsbetriebe.

- Wertkomponente „Förderung“ in Bezug auf die Aktivierung von Zahlungsansprüchen mit förderfähigen Flächen oder auf den Erhalt von flächengebundenen Direktzahlungen.
- Wertkomponente „Verpachtung“; diese beinhaltet letztlich die vorgenannten Wertkomponenten je nach Einzelfall anteilig
- Wertkomponente „Beleihungswert“ im Hinblick auf die Kreditwürdigkeit
- Wertkomponente „Jagdwert“ als weiteres spezifisches Additiv zum Verkehrswert
- Wertkomponente „Steuervermeidung“; sie kommt besonders dann zum Tragen, wenn nach einem Flächenverkauf (für eine öffentliche Maßnahme oder für eine Bebauung) stille Reserven aufgedeckt werden. Eine steuermindernde Beschaffung von im Grunde überbeuertem Ersatzland ist dann vielfach günstiger als eine hohe Einkommensteuerzahlung.
- Wert der „Spekulationskomponente“ im Hinblick auf eine zukünftige Wertsteigerung sowohl hinsichtlich landwirtschaftlicher als auch außerlandwirtschaftlicher Flächenverwertungsmöglichkeiten.

Sobald aufgrund von naturschutzbedingten Nutzungsbeschränkungen eine oder mehrere Wertkomponenten ganz oder teilweise entfallen, wird der Wert des Grundstückes gemindert. Sofern bspw. nur noch eine sehr extensive Grünlandnutzung als Pflegemaßnahme verbleibt, wird der Wert auf die Wertkomponenten „Vieheinheitenkomponente“ und „flächengebundene Förderung“ reduziert. Der „Verkehrswert“ der Fläche wird dann über die Kapitalisierung des jährlich erzielbaren Reinertrages ermittelt, der selten höher als 300 €/ha und Jahr ausfällt. Daher ist bereits jetzt abzusehen, dass ein erheblicher Teil von extensiv zu nutzenden Naturschutzflächen gegenwärtig nur deshalb überhaupt noch bewirtschaftet wird, weil diese Flächen zur Aktivierung von Zahlungsansprüchen herangezogen werden können. Fällt die EU-Agrarförderung zukünftig (möglicherweise ab 2020) weg, so kann bereits heute ein großflächiges Brachfallen von Naturschutzflächen sicher prognostiziert werden.

Alle übrigen Wertkomponenten (oft auch die Jagdwertkomponente) entfallen. Besonders folgeschwer ist dabei die Tatsache, dass die sog. Spekulationskomponente bei jeder Schutzgebietsausweisung sofort vollständig wegbricht. Dieses lässt sich dadurch erklären, dass mit dem Einbeziehen von Flächen in Schutzgebiete deren wirtschaftliche Entwicklung in Bezug auf zukünftige Nutzungen vollständig abgeschnitten wird. Jedwede produktive Nutzung, vor allem aber auch außerlandwirtschaftliche und somit höherwertigere Nutzungen, scheiden bei Schutzgebietsflächen dauerhaft aus. Erfahrungsgemäß reduziert sich der Verkehrswert von Naturschutzflächen daher vielfach auf einen Wert, dessen Höhe nur geringfügig über dem Wert von Heide-, Ödland-, und Unlandflächen liegt.

Nicht zutreffend ist in diesem Zusammenhang die von landwirtschaftlichen Laien immer wieder vorgetragene Auffassung, eine derart massive Wertminderung sei aufgrund der in den letzten Jahren stark gestiegenen Verkehrswerte von Acker- und Grünlandflächen nicht nachvollziehbar. Dem ist jedoch gerade nicht so: Der Preisanstieg der Acker- und Grünlandflächen ist zum

weitaus überwiegenden Teil zum einen auf die deutlich gestiegenen monetären Erträge, die aus der Bewirtschaftung erzielt werden können („Ertragswertkomponente“), und zum anderen auf die immer restriktiver werdende Bindung der Tierhaltung an die Fläche („Baurechtkomponente“, „Nährstoffverwertungskomponente“) zurückzuführen. Sobald durch Bewirtschaftungsauflagen diese beiden Komponenten beeinträchtigt oder schlimmstenfalls sogar völlig wegbrechen (z. B. als Folge eines vollständigen mineralischen und organischen Düngungsverbotes), dann bricht die „stärkste Säule des Verkehrswertgebäudes“ nahezu vollständig in sich zusammen, und es bleiben lediglich die wenig bedeutenden „Restkomponenten“ übrig.

Folgendes kommt noch hinzu: Der Preisanstieg bei den landwirtschaftlichen Flächen steht auch im Zusammenhang mit dem bereits seit einigen Jahren vorherrschenden sehr niedrigen Zinsniveau. Viele kapitalkräftige Anleger investieren daher in den käuflichen Erwerb von landwirtschaftlichen Flächen, und es ist hinreichend bekannt, dass bereits ganze Gemarkungen, in einigen Ländern der Welt sogar ganze Landstriche von Investoren gekauft wurden. Diese Investoren gehen davon aus, dass landwirtschaftliche Nutzfläche zum einen weltweit aufgrund des Klimawandels immer knapper wird, und dass zum anderen die Nachfrage nach Nahrungsmitteln weltweit bereits mittelfristig weiter zunehmen wird. Insoweit wird darauf spekuliert, dass der Wert von heute vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen zukünftig bedingt durch ihre Knappheit im Wert erheblich steigen wird. Das zeigt, welche immense Bedeutung die sog. Spekulationskomponente für die Wert- und Preisbildung von Agrarflächen hat. Der Haken an dieser Sache: Die Spekulation ist zwangsläufig beschränkt auf produktive und ertragsstabile Flächen, die nachhaltig für die Erzeugung von Nahrungsmitteln und nachwachsenden Rohstoffen geeignet sind. Jegliche Einschränkungen der Flächenproduktivität und der Ertragsstabilität macht derartige Flächen für Investoren oder anderweitige potenzielle Erwerber als Investment uninteressant, was letztlich zum vollständigen Wegbrechen der Spekulationskomponente führt.

Zu bedenken ist in diesem Zusammenhang, dass Ackerland im Hinblick auf die „Sicherung der Welternährung“ ein wesentlich größeres Produktivitätspotential aufweist als Grünland, was dessen allgemein höheren Wert erklärt.

4.4 Ergebnisse empirischer Erhebungen in Bezug auf Wertminderungen

Im Rahmen von zwei unter der Betreuung des Verfassers des vorliegenden Beitrages angefertigten qualitativ hochwertigen Masterthesen (JABORG (2014)³ und HASENPUSCH (2016)⁴ wurde u. a. der Frage nachgegangen, inwieweit die soeben beschriebenen Wertminderungen als Folge von Naturschutzmaßnahmen bereits empirisch nachweisbar sind. Hierzu wurde zum einen eine Erhebung unter den Mitgliedern des *Hauptverbandes der Landwirtschaftlichen Buchstellen und Sachverständigen* (HLBS) durchgeführt, zum anderen wurde eine Befragung

³ Jaborg, G. (2014): Einflussnahme von Naturschutzmaßnahmen auf den Verkehrs- und Beleihungswert landwirtschaftlicher Flächen. Eine theoretische und empirische Analyse. Masterarbeit am Fachbereich Agrarwirtschaft der Fachhochschule Kiel.

⁴ Hasenpusch, C. (2016): Die Auswirkungen von Schutzgebietsausweisungen auf Beleihungswerte und auf das Verhältnis zwischen Kreditinstituten und Landwirten. Masterarbeit am Fachbereich Agrarwirtschaft der Fachhochschule Kiel.

von 33 im Agrarkreditgeschäft tätigen Banken in Deutschland durchgeführt. Die wichtigsten Ergebnisse werden nachfolgend in Kurzform dargelegt.⁵

Die Befragung der HLBS-Mitglieder ergab Folgendes:

- Die HLBS-Mitglieder gehen davon aus, dass bereits das alleinige Einbeziehen von Flächen in ein Schutzgebiet eine „Mindestwertminderung“ in einer Größenordnung von ca. 15 bis 20 % mit sich bringt. Diese Wertminderung trifft auch für die Fälle zu, in denen die Bewirtschaftung nicht an Extensivierungsaufgaben gekoppelt wird, sondern lediglich die sog. Veränderungsperre gilt, die auch als „Verschlechterungsverbot“ bekannt ist.
- Gefragt nach der maximalen Wertminderung, die eine Unterschutzstellung mit sich bringen kann, wurde von den HLBS-Mitgliedern ein Spektrum von 70 bis 85 % angegeben. Damit wird die inzwischen bekannte Erfahrung bestätigt, dass unter der Voraussetzung von starken Bewirtschaftungseinschränkungen ein Wertrückgang bis auf die Wertstufe Heide, Ödland, Unland eintritt.

Bei der Befragung der Banken lag der Tenor auf der Einflussnahme von Naturschutzmaßnahmen auf den Beleihungswert. Diesbezüglich wurde deutlich, dass die Banken inzwischen in beachtlichem Maße für diese Thematik sensibilisiert sind, d. h. eine Einflussnahme wird zunehmend gesehen. Doch ist der Stellenwert der Problematik bei den Banken unterschiedlich; weniger als die Hälfte (42 %) der befragten Agrarkreditberater gab an, mit der Thematik bereits konfrontiert worden zu sein. Dennoch: 64 % gehen davon aus, dass die Ausweisung von Schutzgebieten den Verkehrswert mindert, wobei die Höhe der Wertminderung überwiegend zwischen 25 und 50 % angegeben wurde. Die neuen Regelungen von „Basel III“ bringen es jedoch mit sich, dass bei der Vergabe von Krediten inzwischen zunehmend geprüft wird, ob Flächen, die zur Besicherung von Krediten herangezogen werden, möglicherweise in Schutzgebieten liegen und somit einer Wertminderung unterliegen. Insoweit wird von einer negativen Beeinflussung der Beleihungswerte ausgegangen. Es dürfte (vorerst) allerdings nur in Einzelfällen dazu kommen, dass landwirtschaftlichen Betrieben bestehende Kredite gekündigt oder keine neuen Kredite mehr gewährt werden. Jedoch wollten 73 % der Befragten nicht ausschließen, dass es unter extrem ungünstigen Verhältnissen (Einbeziehen des gesamten Betriebes in ein Schutzgebiet in Verbindung mit zuvor getätigten hohen fremdfinanzierten Investitionen) zur Kündigung von Krediten kommen kann. Grundsätzlich wird sich jedoch das Rating der Kreditnehmer verschlechtern, was die zukünftige Beschaffung von Fremdkapital erheblich verteuern wird.

Einige weitere Ergebnisse der Bankenbefragung in Stichworten:

- 87 % der Befragten bestätigten, dass bei zur Besicherung herangezogenen Flächen die Nutzungsmöglichkeit geprüft wird.

⁵ Die zentralen Ergebnisse der Masterthesis von JABORG sind in Ausgabe 3/2015 der Fachzeitschrift „Agrarbetrieb“ (HLBS-Verlag) veröffentlicht worden. Die Masterarbeit von HASENPUSCH wird zum Ende des Jahres 2016 vollständig als HLBS-Schrift veröffentlicht werden.

- Aufgrund der Regelungen von „Basel III“ führen 85 % der befragten Banken regelmäßige Überprüfungen der bestehenden Beleihungsfähigkeit durch, überwiegend alle drei Jahre.
- 48 % der Befragten gaben dazu ergänzend an, dass sie sich gezielt danach erkundigen, ob Flächen in Schutzgebieten liegen oder in Schutzgebiete einbezogen werden sollen.
- In 76 % der Fälle wurde angegeben, dass nach festgestellten Schutzgebietsausweisungen die Beleihungswerte von zur Besicherung herangezogenen Flächen einer Überprüfung unterzogen werden, und 36 % der Befragten gaben an, dass es in derartigen Situationen notwendig werde, die Kreditkonditionen „anzupassen“.

4.5 Exemplarische Wertermittlung

Abschließend soll aufgezeigt werden, wie der Wert einer bisher „normal“ genutzten landwirtschaftlichen Nutzfläche nach dem Einbeziehen in ein Schutzgebiet (oder auch nach der Umwandlung in eine Kompensationsmaßnahme) ermittelt werden kann. Im ersten Fall sei eine Fläche als Extensivgrünland mit nur mäßigen Auflagen noch zur Futtererzeugung (Beweidung, Bereitung von Winterfutter) nutzbar. Es wird von der Möglichkeit ausgegangen, Heu zum Verkauf zu erzeugen. Dem zu erwartenden Verkaufserlös sind die variablen Kosten der Flächenbewirtschaftung, die Arbeitskosten (Lohnanspruch) und die allgemeinen Kosten gegenüberzustellen. Da die Fläche förderfähig bleibt, ist die EU-Flächenprämie ergänzend in die Überlegungen einzubeziehen. Der jährlich erzielbare Ertrag der Extensivnutzung errechnet sich wie folgt:

Erlös aus Heuverkauf	750,00 €/ha
variable Kosten	- 310,00 €/ha
Lohnanspruch	- 180,00 €/ha
allgemeine Flächenkosten	- <u>40,00 €/ha</u>
Zwischensaldo	220,00 €/ha
EU-Flächenprämie	+260,00 €/ha
jährlicher wirtschaftlicher Reinertrag	480,00 €/ha

In einem anderen exemplarischen Fall ermöglichen sehr weitreichende Extensivierungsaufgaben einschließlich Vernässung keine landwirtschaftliche Verwertung des Aufwuchses mehr, der Aufwuchs ist dennoch jährlich einmal zu mähen und abzufahren. Derartige Nutzungsbeschränkungen führen dazu, dass lediglich Kosten anfallen, jedoch keinerlei Ertrag mehr realisierbar ist. Im günstigsten Fall kann allerdings erreicht werden, dass derartige Flächen als „aus der Produktion genommene Flächen“ nach wie vor förderfähig bleiben und auch eine dauerhafte Extensivierungsförderung im Sinne eines Pflegeentgeltes gewährt wird. Dann kann die gewährte Förderung dazu führen, dass die Einnahmen aus der EU-Förderung und Flächenpflege die Kosten der Flächenbewirtschaftung abdecken und noch ein geringer jährlicher Ertrag von etwa 220 €/ha verbleibt.

Sofern es sich um langfristig angelegte Naturschutzgebiets- oder Kompensationsflächen handelt, ergibt sich der Verkehrswert der Fläche als kapitalisierter Reinertrag. Damit wird der Sichtweise eines potenziellen Käufers entsprochen der sich fragt, welchen wirtschaftlichen Nutzen

(Ertrag) er nachhaltig aus der extensivierten Fläche erzielen kann. Folglich stellt sich die Frage nach dem sachgerechten Kapitalisator, mit dem der jährliche Reinertrag in den beiden Beispielfällen zu multiplizieren ist. Setzt man als Kalkulationszins unter Berücksichtigung des erheblichen Risikos (vor allem bezüglich der Flächenprämie) 5,0 % an, so ergibt sich für die hier maßgebliche „ewige Rente“ der Kapitalisator 20.

Im ersten Fall, in welchem die Fläche noch Ertrag bringend genutzt werden kann, errechnet sich ein Verkehrswert von $480 \text{ €/ha} \times 20 = 9.600 \text{ €}$. Im zweiten Fall ergibt sich ein rein rechnerischer Wert von lediglich 4.400 €/ha . Damit wird bestätigt, was bereits angesprochen wurde: Die Umwidmung von landwirtschaftlichen Nutzflächen zu stark extensivierten Naturschutz- oder Kompensationsflächen kann zum vollständigen Wertverlust führen.

5 Abgrenzung von Enteignung und Sozialbindung bei Naturschutzmaßnahmen

Es wurde bereits angesprochen, dass zwischen Grundstückseigentümern und Flächennutzern auf der einen Seite und „dem Naturschutz“ auf der anderen Seite zunehmende Spannungs- und auch Konfliktsituationen festzustellen sind. Die Ursache für diese zunehmenden Auseinandersetzungen besteht nicht zuletzt auch in einer eigentumsrechtlichen „Schieflage“, auf die kurz und pragmatisch eingegangen werden soll.

Das Eigentum ist in Deutschland durch Art. 14 GG („Eigentumsgarantie“) geschützt. Die öffentliche Hand darf nur dann darauf zugreifen, wenn der Zugriff dem Wohl der Allgemeinheit dient und wenn der Eingriff geeignet, erforderlich und verhältnismäßig ist. Folglich werden an die Zulässigkeit des Eingriffes in das Privateigentum grundsätzlich hohe Anforderungen gestellt. Wird Eigentum massiv eingeschränkt oder entzogen, so stellt dieses im Regelfall eine Enteignung dar, die zu entschädigen ist. Enteignung und Entschädigung bilden insoweit ein feststehendes Begriffspaar.

Neben dem Schutz des Eigentums besteht jedoch bei jedem Eigentümer eine Verpflichtung dahingehend, dass der Gebrauch seines Eigentums zugleich dem Wohl der Allgemeinheit dienen soll. Dieser soziale Aspekt des Eigentums wird als „Sozialpflichtigkeit des Eigentums“, als „Sozialbindung“ oder auch als „Inhalts- und Schrankenbestimmung“ bezeichnet.

Die Entscheidung darüber, unter welchen Voraussetzungen der Zugriff der öffentlichen Hand auf das private Eigentum eine Enteignung darstellt oder aber der Sozialpflichtigkeit unterliegt, hat sich in Deutschland im Laufe der Rechtsgeschichte mehrfach verändert, so auch in der jüngeren Vergangenheit.

So galt noch bis 1981, dass Eingriffe in das Eigentum, die zu einer Verschlechterung der ökonomischen Situation (zu einer Abwertung) führten, eine Enteignung darstellten. Solange der Eingriff in das Eigentum dagegen lediglich den Status quo festschrieb, wurde dieser eigentumsrechtlich als Sozialbindung bewertet. Wurden Naturschutzgebiete ausgewiesen, so bedeutete diese Abgrenzung, dass Extensivierungsmaßnahmen (als Abstufung des Eigentums) grundsätzlich der Entschädigungspflicht unterlagen, da sie als Enteignung gewertet wurden. Nutzungsfestschreibungen, also die vor allem die häufige Auflage, das bestehende Grünland ohne weitere Einschränkungen als solches zu erhalten, unterlagen der Sozialbindung.

Die Tatsache, dass Extensivierungen demnach bis 1981 entschädigungspflichtig waren, dürfte als ein wesentlicher Grund dafür anzusehen sein, dass es in früherer Zeit so gut wie keine Schutzgebiete gab, in denen die landwirtschaftliche Bewirtschaftung nennenswert extensiviert werden musste.

Dieses änderte sich jedoch grundlegend als Folge des legendären „Nassauskiesungsbeschlusses“ des Bundesverfassungsgerichtes vom 15.07.1981. In diesem Beschluss wurde zum einen festgelegt, dass Enteignung und Inhalts- und Schrankenbestimmung (Sozialbindung) zwei klar getrennte Rechtsinstitutionen darstellen; das bisher mögliche Umschlagen eines Eingriffs in das Eigentum von der Sozialbindung in eine Enteignung war fortan folglich ausgeschlossen. Zum anderen wurde erstmals in der Geschichte der Bundesrepublik Deutschland – dem damaligen „Zeitgeist“ entsprechend – der Schutz der Umwelt (hier des Grundwassers) dem Schutz des Eigentums übergeordnet. Seitdem gilt grob verallgemeinert Folgendes: Maßnahmen, die aus Gründen des Gewässer- und Naturschutzes (und zusätzlich auch des Denkmalschutzes) die Nutzung des Eigentums einschränken, sind grundsätzlich keine Enteignung mehr, sondern Bestimmungen von Inhalt und Schranken des Eigentums, also Sozialbindung. Sie sind folglich auch nicht zu entschädigen.

Diese vom Bundesverfassungsgericht vorgegebene Leitlinie wurde seit den 1990er Jahren in mehreren höchstrichterlichen Entscheidungen des Bundesgerichtshofes und des Bundesverwaltungsgerichtes übernommen und somit bestätigt.

Die grundsätzliche Einstufung jedweder Natur- und Gewässerschutzmaßnahmen durch das Verfassungsgericht als Sozialbindung offenbart jedoch gewissermaßen eine systemimmanente Schiefelage. Denn bereits im Rahmen des bekannten Pflichtexemplarbeschlusses ist das Bundesverfassungsgericht - ebenfalls im Jahr 1981 - zu dem Ergebnis gekommen, dass es unverhältnismäßig und somit verfassungswidrig sein kann, wenn ein Eingriff in das Eigentum zwar der Sozialbindung zuzuordnen und somit „per Definition“ nicht zu entschädigen ist, er aber aufgrund hoher wirtschaftlicher Verluste als unverhältnismäßig und gleichheitswidrig zu werten und somit verfassungswidrig ist. Dieses Dilemma wurde mit der „juristischen Notlösung“ des Verhältnismäßigkeitsausgleichs behoben, mit dem in derart gelagerten Fällen die Verfassungsgemäßheit wieder hergestellt werden kann und muss.

Da der beschriebene Sachverhalt für den hier diskutierten Eingriff in das Eigentum infolge von Naturschutzmaßnahmen von erheblicher Bedeutung ist, sei an dieser Stelle NIES (2006, S. 37ff.)⁶ zitiert, der bezüglich der ausgleichspflichtigen Inhalts- und Schrankenbestimmung Folgendes ausführt:

„Neben der Enteignung nach Art. 14 Abs. 3 GG kann der Gesetzgeber das Eigentum auch dadurch beschränken, dass er gemäß Art. 14 Abs. 2 GG Inhalt und Schranken des Eigentums bestimmt. Inhalts- und Schrankenbestimmungen sind im Gegensatz zur Enteignung generelle, abstrakte Festlegungen von Rechten und Pflichten durch den Ge-

⁶ Nies, V. (2006): Enteignungsentschädigung bei Eingriffen in den landwirtschaftlichen Betrieb. HLBS-Verlag, Berlin.

setzgeber oder den von ihm ermächtigten Ordnungsgeber. Gegenstand der Festlegung ist, was inhaltlich als Eigentum i. S. des Grundgesetzes auf der Ebene des objektiven Rechts zu gelten hat. Dass demgegenüber in Art. 14 Abs. 2 GG anders als in Art. 14 Abs. 3 GG eine Entschädigungsklausel nicht enthalten ist, darf nicht zu der Annahme verleiten, Inhalts- und Schrankenbestimmungen bedürften nie einer Entschädigung. Denn unter bestimmten Voraussetzungen sind auch diese nur dann verfassungsgemäß, wenn sie gleichzeitig einen Ausgleich der auferlegten Belastung vorsehen, um diese auf ein zumutbares Maß abzumildern. [...]

[...] Der Eigenständigkeit dieser beiden Rechtsinstitute steht jedoch nicht entgegen, dass es Fälle geben kann, in denen eine Inhaltsbestimmung wegen der Intensität der den Rechtsinhaber betreffenden Belastung nur dann mit dem Grundgesetz in Einklang steht, wenn sie durch die Festlegung eines Ausgleichsanspruches abgemildert wurde. Folglich kann es verfassungsrechtlich gebotene Entschädigungspflichten im Zuge von Eigentumseinwirkungen der öffentlichen Gewalt nicht nur aufgrund des Art. 14 Abs. 3 GG, sondern auch aufgrund des Art. 14 Abs. 2 GG geben [...].

[...] Dem Ausgleich solcher Härtefälle dient nunmehr das Rechtsinstitut der ausgleichspflichtigen Inhalts- und Schrankenbestimmung. Ausgleichspflichtige Inhalts- und Schrankenbestimmungen sind danach gesetzliche Regelungen, die den Inhalt und die Schranken des Eigentums neu definieren, dabei aber gewollt oder unbeabsichtigt zugleich bisher geschützte Eigentumspositionen in unverhältnismäßiger Weise einschränken und aus diesem Grund einen Ausgleich vorsehen müssen, um die Verhältnismäßigkeit wieder herzustellen.[...] Ein Anwendungsfeld ist den Ausgleichspflichtigen Inhaltsbestimmungen etwa im Bereich des Natur- und Denkmalschutzes [...] eröffnet.“

Der Verfasser des vorliegenden Beitrages ist der festen Überzeugung, dass weitreichende Naturschutzmaßnahmen aufgrund ihrer immer höher werdenden ökonomischen Verluste in Bezug auf Einkommen und Vermögen ohne eine klar definierte Ausgleichsregelung und vor allem ohne tatsächlich angemessene Ausgleichszahlungen (im Sinne von Entschädigungen) als unverhältnismäßig und den Gleichheitsgrundsatz verletzend und als verfassungswidrig anzusehen sind. Es bedarf allerdings noch harter Arbeit, insbesondere in Form von entsprechenden gutachterlichen, hoch belastbaren Berechnungen und Untersuchungen über die teils gravierenden, existenzbedrohenden wirtschaftlichen Folgen von Naturschutzmaßnahmen, um Schutzgebietsausweisungen, die keine angemessenen Ausgleichsregelungen beinhalten, mit dem Verweis auf eine vorliegende Verfassungswidrigkeit verhindern zu können.

Bisher gibt es zur Gewährung eines Verhältnismäßigkeitsausgleichs nur wenige Einzelfallentscheidungen. Demnach ist nicht in erster Linie ein finanzieller Ausgleich vorgesehen, sondern Anpassungsbeihilfen, das Einräumen von Anpassungsfristen (z.B. 5 Jahre) oder eine Umstellungsförderung.

Der Verfasser vertritt insbesondere die Auffassung, dass schwerwiegende Betroffenheiten landwirtschaftlicher Betriebe durch Naturschutzmaßnahmen, die aufgrund hoher Einkommensverluste eine Gefährdung der betrieblichen Existenz nach sich ziehen, grundsätzlich als

unverhältnismäßig anzusehen sind. Gleiches dürfte auch für all jene Fälle zutreffen, in denen Schutzgebietsausweisungen zu hohen (betrieblichen) Vermögensverlusten führen.

Im Ergebnis hat die Entwicklung des Eigentumsrechts in den zurückliegenden Jahrzehnten die Position des Natur- und Gewässerschutzes gestärkt, die des Eigentums dagegen deutlich geschwächt. Es spricht einiges dafür, dass den für diese Rechtsentwicklung vor mehr als 30 Jahren verantwortlichen Juristen die ökonomischen Folgen, oder anders formuliert, das Ausmaß der damit verbundenen Einkommens- und Vermögensverluste, nicht bewusst waren. Diesbezüglich ist es nun höchste Zeit für eine deutliche Kurskorrektur. Denn es kann nicht länger hingenommen werden, dass die hohen Kosten des Naturschutzes weiterhin und in stark wachsendem Umfang auf die Flächeneigentümer und –bewirtschafter, also auf die Landwirtschaft im weitesten Sinne, überwältigt werden. Denn Natur- und Gewässerschutz sind ohne Akzeptanz und angemessene, juristisch sichere Entschädigungs- und Ausgleichsregelungen nicht nachhaltig umsetzbar. Natur- und Umweltschutz stellen öffentliche Güter dar, die der Allgemeinheit dienen, sodass die damit verbundenen Kosten entsprechend auch von der Allgemeinheit zu tragen sind. Die immer höher werdenden Kosten des Naturschutzes mit dem lapidaren Verweis auf die Sozialpflichtigkeit des Eigentums auf den eng begrenzten Kreis der rein zufällig (und damit gleichheitswidrig) betroffenen Kreis Eigentümer und Flächennutzer abzuwälzen, ist nicht nur als in hohem Maße unsozial zu werten. Dieses Vorgehen höhlt den Schutz des Eigentums in verfassungswidriger Weise immer stärker aus und ist letztlich auch als umweltpolitisch nicht korrekt anzusehen, insbesondere nicht vor dem Hintergrund, dass speziell als Folge der Sicherung von Natura-2000-Gebieten den Gebietskörperschaften erhebliche EU-Finanzmittel zufließen. Die von Schutzgebietsausweisungen betroffenen Flächeneigentümer und –bewirtschafter sollten mit Nachdruck hinterfragen, für welche Zwecke diese EU-Fördermittel denn in der Folge tatsächlich eingesetzt werden und warum diese nicht zielgerichtet zur Gewährung von wirklich angemessenen Ausgleichszahlungen oder -maßnahmen verwendet werden.

Es kann als sicher gelten, dass es bereits in naher Zukunft zu schwerwiegenden (auch juristischen) Konflikten im Rahmen der Ausweisung weiterer Schutzgebiete (vor allem von Großschutzgebieten) kommen wird, wenn nicht ein massives und rasches Umdenken auf Seiten des politischen, behördlichen und ehrenamtlichen Naturschutzes einsetzt.

6 Schlussbemerkungen

Der Verfasser des vorliegenden Beitrages hat bereits mehrfach Vertreter des Naturschutzes mit den in den Kap. 4 dargelegten Ergebnissen über die massiven wirtschaftlichen Folgen von Naturschutzmaßnahmen konfrontiert, mit einem ernüchternden Ergebnis: Von Seiten des Naturschutzes wird die inzwischen nachgewiesene Wertminderung des Eigentums als Folge von Naturschutzmaßnahmen nach wie vor vehement ignoriert und abgestritten. Das gilt im Übrigen nicht nur für den ehrenamtlichen, sondern gerade auch für den behördlich-politischen Naturschutz, aktuell beispielsweise festzustellen im Landkreis Osterholz-Scharmbeck (Niedersachsen) im Zusammenhang mit der geplanten Sicherung eines Großschutzgebietes im Teufelsmoor und in der Hammeniederung. Die Intention dieser Einstellung liegt auf der Hand: Würde

man die mit Schutzgebieten verbundenen Einkommens- und Wertverluste „offiziell“ zur Kenntnis nehmen oder gar einen verfassungsrechtlich gebotenen Ausgleichsanspruch akzeptieren, so würde die Ausweisung von Schutzgebieten für „den Naturschutz“ und damit für die Gebietskörperschaften ab sofort schlichtweg sehr teuer werden. Denn zumindest bei schwerwiegenden, vor allem im Falle von die Existenz bedrohenden betrieblichen Betroffenheiten würde der verfassungsrechtlich gebotene Verhältnismäßigkeitsausgleich zum Tragen kommen müssen. Also bleibt man unbeirrt dabei, die Wertminderungen zu ignorieren und Schutzgebiete „kostenlos“ umzusetzen und dabei die Augen davor zu verschließen, dass in einem kaum vorstellbaren Umfang Einkommens- und Vermögenswerte vernichtet werden. Als verhältnismäßig und verfassungsgemäß im Sinne der Eigentumsgarantie ist dieses sicherlich nicht anzusehen.

Aus Sicht des Verfassers des vorliegenden Beitrages ist die vehemente Ignoranz des behördlichen und politischen Naturschutzes in Bezug auf die negative Wertbeeinflussung insbesondere aus zwei Gründen nicht nachvollziehbar:

- Wenn die öffentliche Hand Kompensationsflächen anlegt und hierfür dauerhafte Bewirtschaftungsbeschränkungen grundbuchlich absichern lässt, so wird den Grundstückseigentümern hierfür selbstverständlich eine Entschädigung für die erlittene Wertminderung gewährt. Derartige Bewertungen gehören zum „Alltagsgeschäft“ von Sachverständigen.
- Wenn die in einigen Bundesländern tätigen Stiftungen oder Flächenagenturen landwirtschaftliche Flächen erwerben, um auf diesen Kompensationsmaßnahmen umzusetzen, so lassen sich diese Einrichtungen die mit der Umsetzung der Kompensationsmaßnahme verbundene Wertminderung steuerlich im Sinne einer Teilwertabschreibung die Steuerlast mindernd anrechnen. Das ist gängige Praxis und sollte als Beweis für eine „amtliche“ Anerkennung der naturschutzbedingten Wertminderung landwirtschaftlicher Flächen ausreichen. Und auch hier gehört die Ermittlung der Wertminderungen wiederum zum „Alltagsgeschäft“ von Sachverständigen.

Es fällt schwer zu verstehen, weshalb von Seiten des behördlichen sowie politischen Naturschutzes gutachterlich nachgewiesene Wertminderungen bei der Anlage von Kompensationsflächen anerkannt werden, bei der Ausweisung von Schutzgebieten jedoch nicht. Denn Schutzgebietsausweisungen sind nicht anders als Kompensationsmaßnahmen auf Dauer angelegt und führen mit den regelmäßig geltenden Extensivierungsaufgaben faktisch zum selben Ergebnis.

Anlage 7

Kuh und Kiebitz

Wie Bewirtschaftung von Wiesen für das Milchvieh und der Schutz seltener Arten wie dem Kiebitz miteinander harmonisiert werden können. (VON MARTINA BODE UND KNUT JEROMIN)

Milchviehwirtschaft und die Existenz seltener, bedrohter Wiesenvogel scheinen auf den ersten Blick unvereinbar. Ausgerechnet, wenn die Frühjahrsarbeiten im Grünland beginnen, legen Kiebitze und Co. ihre Eier auf dem Wiesenboden ab. Dabei laufen sie Gefahr, dass ihre Gelege und Küken der Bewirtschaftung zum Opfer fallen. In Schleswig-Holstein werden, in einer der milchviehstärksten Regionen Deutschlands, Wege beschritten, bei denen der Artenschutz in der Milchproduktion Berücksichtigung findet.

Die Eider-Treene-Sorge-Niederung

Zwischen Rendsburg und Friedrichstadt liegt die Eider-Treene-Sorge-Niederung, das letzte große, zusammenhängende Niederungsgebiet in Schleswig-Holstein. Nach den letzten beiden Eiszeiten konnte sich hier eine vielfältige Landschaft entwickeln, die lange Zeit unter dem Einfluss der Gezeiten und Sturmfluten der Nordsee stand. In den Niederungen der Flüsse Eider, Treene und Sorge liegen Flachseen und Moore, auf den Böden gelegenen Graustrücker Wälder. Durch Moorkultivierung entstand Grünland, dessen nasser und offener Charakter bis heute bewahrt wurde. Aufgrund dieser Vielfalt unterschiedlicher Lebensräume mit einer Vielzahl seltener Pflanzen und Tiere kam es zur Ausweisung europäischer Schutzgebiete, sogenannter Natura 2000-Gebiete. Dabei wurde auch das circa 15.000 Hektar große europäische Vogelschutzgebiet „Eider-Treene-Sorge-Niederung“ ausgewiesen, in dem das private Niederungsgrünland eine große Rolle spielt. Es ist wichtiges Brut- und Rastgebiet für verschiedene, gefährdete Vogelarten, die sich auf dem Anhang I der europäischen Vogelschutzrichtlinie oder auf den Roten Listen Deutschlands beziehungsweise Schleswig-Holsteins befinden. Dazu gehören etwa der Kiebitz, die Uferschnepfe und der große Brachvogel, sowie Zwerg- und Singschwan, Weißstorch und Blaukehlchen.

Das Grünland ist aber auch Wirtschaftsgut zahlreicher landwirtschaftlicher Familienbetriebe, die mit Regelmäßigkeit intensive Mädeschneidungen durchführen. Die oft moorigen Böden liegen teilweise nur wenige Meter dem Meeresspiegel und sind aufgrund der hohen Bodenfeuchte nur in einer kurzen Zeitfenster befahrbar. Trotz intensiver Entwässerung oder Brackensysteme und Schöpfwerke werden der Bewirtschaftung immer wieder durch die Witterung Grenzen gesetzt. Ankerzucht ist kaum möglich. So hat sich die Niederung zum Kernzentrum der Milchproduktion in Deutschland entwickelt.

Umfeld der Wiesenvogel

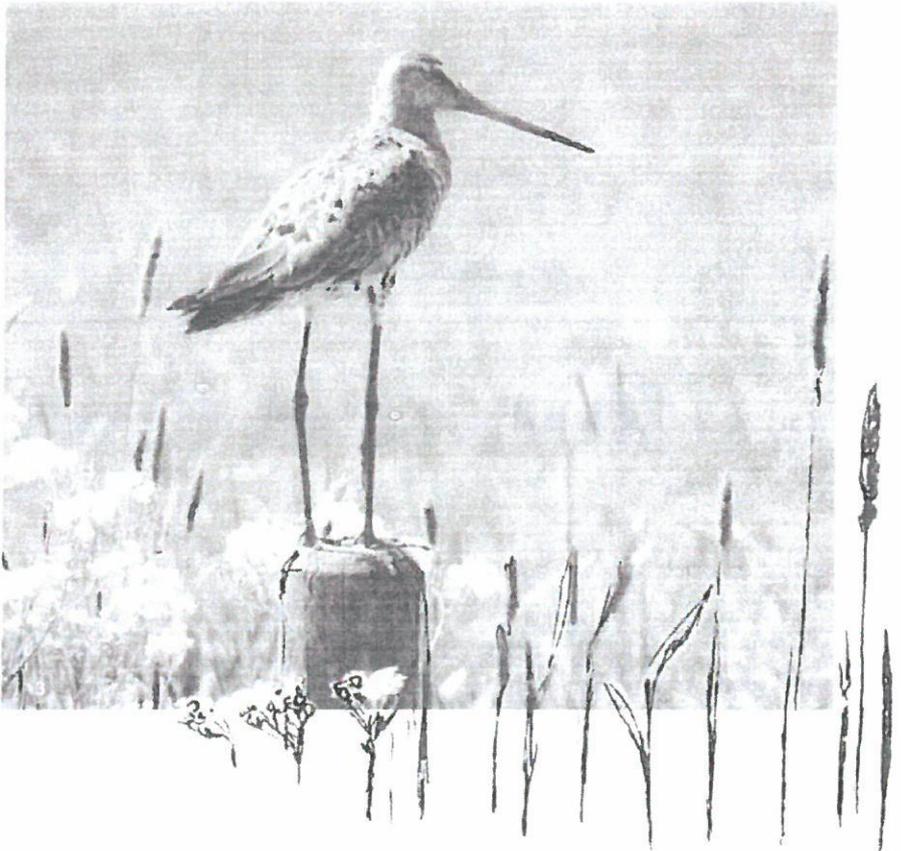
Der Kiebitz gehört zusammen mit der Uferschnepfe und dem Großen Brachvogel zu den sogenannten Watvögeln oder Limikolen. Sie sind in der Regel im Wasser- oder Feuchtgrünland zu finden, da ihr Lebensraum das offene, nasser bewirtschaftete Feuchtgrünland ist. Die Vögel kehren im Frühjahr aus ihren Überwinterungsgebieten in die Eider-Treene-Sorge-Niederung zurück und sind aufgrund ihrer auffälligen Revierflüge im Grünland gut zu beobachten.

Ihre Eier legen sie in Vertiefungen auf dem Boden, oft in kurzrasiger und damit überwiegend feuchtmäßigem ab. Nach dem Schlupf verbleiben die Küken im Nest und werden von den Eltern zur Nahrungssuche zum Grünland geführt. Sowohl Eiern als auch Küken ist eine Vielzahl an Gefahren gesetzt, die vor allem zum Beispiel durch den Anflug von Säugetieren oder die Tötung durch den Laubfall von Bäumen im Herbst und die Entwässerung der Böden im Winter zu verzeichnen sind. Diese Arten in ganz Mitteleuropa zu beobachten ist ein Grund, sie zu verzeichnen.

Kultur und Natur im Grünland

Als weite Teile private Familienbetriebe sind Grünland des Vogelschutzgebietes in der Regel in einer Wiedering-





1. Kiebitzgelege
2. Fieder-
3. Wiesenpieper

aufgenommen wurden, gründete sich „Kuno e. V. - Kulturlandschaft nachhaltig organisieren“. Landwirte, Naturschützer, der Wasser- und Bodenverband sowie Ämter und Gemeinden riefen den Verein ins Leben. Ihr Ziel: als Lokale Aktion das Naturschutzmanagement auf den privaten Grünlandflächen im Vogelschutzgebiet in Abstimmung mit den vor Ort beteiligten Menschen zu übernehmen. Lokale Aktionen sind in Schleswig-Holstein für die Umsetzung der Natura 2000 Richtlinie zuständig und werden vom Land und der EU finanziell gefördert. Um die Vogel des Grünlandes zu erhalten, hat Kuno e. V. es sich zur Aufgabe gemacht, Kooperationen zwischen Landwirtschaft und Naturschutz zu organisieren. Die Lokale Aktion entwickelt und betreut deshalb speziell an die Region angepasste Vertragsnaturschutz- und Artenschutzprogramme, die die Lebensraumsprüche der zu schützenden Vogelarten berücksichtigen und Landwirten die Möglichkeit geben, ein zusätzliches finanzielles Einkommen zu erhalten.

Der Verein hat heute 190 Mitglieder, von denen 70 Prozent Landwirte sind. Er verfügt über eine hauptamtliche Geschäftsführung. Engagierte Vereinsvorsitzende ist von Beginn an die Landwirtin Renate Rahn.

Wiesenvogelschutz im Binnenland

Die Fieder-Ereene-Niederung ist eines der wichtigsten Wiesenvogelgebiete des Binnenlandes, in dem es noch immer größere Wiesenvogelbestände auf privatem Grünland gibt. Entgegen der allgemeinen Trends sind in den letzten Jahren die Bestände hier stabil geblieben. Dazu hat auch ein in der Region entwickelter Schutzansatz, der „Gemeinschaftliche Wiesenvogelschutz“, beigetragen. Im Jahr 1997 beschlossen die Vorsitzenden zweier lokaler Naturschutzvereine, Kolonien der Wiesenvogel im Privatgrünland gemeinsam mit den Landwirten zu schützen. Die Bewirtschaftung sollte so angepasst

werden, dass die Vogel brüten und unbeschadet ihre Küken aufziehen können. Der zusätzliche Arbeitsaufwand der zu Beginn zwei Landwirte wurde über Spenden honoriert. Schon nach zwei Jahren übernahm das Ministerium für Landwirtschaft, Natur und Umwelt des Landes Schleswig-Holstein die Finanzierung der Ausgleichszahlungen. Der „Gemeinschaftliche Wiesenvogelschutz“ erfuhr einen zunehmenden Zuspruch, so dass 2007 die Lokale Aktion Kuno e. V. die Organisation übernahm.

Maßgeblich gestützt wird das Programm durch mittlerweile 15 ehrenamtliche Gebietsbetreuer, die den Überblick über das Aufkommen an Wiesenvögeln in ihrem Betreuungsgebiet haben. Sie sprechen die Landwirte persönlich auf eine Teilnahme am Programm an, um dann mit ihnen gemeinsam die notwendigen Einschränkungen bei der Bewirtschaftung festzulegen. Die Absprachen erfolgen mündlich, ohne ein kompliziertes Antragsverfahren.

Schutz und Honorar des

Gefundene Gelege werden – unter Wahrung eines großzügigen Abstandes – markiert, so dass sie von den Landwirten beim Schieben und Walzen umfahren werden können. Bei der Mahd werden ganze Flächen oder markierte Teilstücke, in denen etwa Uferschnepfen brüten oder sich Kiebitzfamilien aufhalten, stehen gelassen und später abgemäht. Wiesenvogelgelege auf Weiden werden ausgezaunt. Für den erhöhten Arbeitsaufwand und den Ertragsverlust erhalten die Landwirte Honorierungen aus Landesmitteln, die sich erfolgsorientiert anhand der Anzahl geschützter Gelege pro Hektar betroffener Fläche berechnen. So werden für Einzelgelege 150 Euro pro Hektar, für zwei und mehr Gelege sowie Mahdeinschränkungen 350 Euro pro Hektar vom Land Schleswig-Holstein gezahlt. —

Sobald die Vögel die Flächen verlassen haben, können diese ohne Auflagen weiter bewirtschaftet werden. Die Bindung an das Programm gilt nur für die laufende Brutzeit, die Entscheidung zur Teilnahme kann jedes Jahr neu getroffen werden. Alle Landwirte, auf deren Grünland Wiesenvögel brüten, können teilnehmen.

Die Akzeptanz des „Gemeinschaftlichen Wiesenvogelschutzes“ in der Region ist groß, was sich an den steigenden Zahlen teilnehmender Betriebe und geschützter Wiesenvogelbruten zeigt. Neben kleinen und mittleren Familienbetrieben machen in den letzten Jahren auch Großbetriebe mit 2015 nahmen insgesamt 129 Landwirte teil, und es konnten 745 Wiesenvogelgelege, beziehungsweise Familien geschützt werden.

Grund für weiteren Naturschutz

Ausschlaggebend für die hohe Teilnahme sind einerseits die starke Verankerung des Programms in der Region, verbunden mit dem persönlichen Kontakt zwischen Landwirten und Gebietsbetreuern sowie Kuno e.V. Aber auch die große Flexibilität und die kurze Laufzeit von nur einem Jahr sowie die unbürokratische Abwicklung ohne aufwendiges Antragsverfahren werden von den Teilnehmern als sehr positiv bewertet.

Der „Gemeinschaftliche Wiesenvogelschutz“ trägt dabei, Berührungsängste und Vorbehalte gegenüber dem Naturschutz zu überwinden. In einigen Fällen erwacht daraus eine weitergehende Zusammenarbeit, zum Beispiel durch den Einstieg in den deutlich langfristigeren Vertragsnaturschutz. Das erfolgsorientierte Artenschutzprogramm ist ein anschauliches Beispiel dafür, dass Kooperationen zwischen Landwirtschaft und Naturschutz gelingen können. Stabile Bestände der Wiesenvögel in der Region und wissenschaftliche Begleituntersuchungen belegen den bedeutenden Beitrag zum Schutz dieser stark bedrohten Vögel und damit für den Erhalt der Biodiversität.

Optimales Lebensraum für Wiesenvögel

Vor allem in intensiv bewirtschafteten Grünlandregionen ist es notwendig, neben dem direkten Schutz vor der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung auch den Lebensraum der Wiesenvögel zu verbessern. Es gilt, ein Mosaik verschiedenartiger Nutzungen zu entwickeln. Neben schnell wachsenden Intensivflächen sind Flächen mit kürzerer Vegetation notwendig, um Raum für Nachgelege, zweite Brut und Kükenaufzucht zu bieten. Dies können etwa extensiv genutzte Wiesen sein, die später gemäht werden und damit Rückzugsraum während der Mahd der Intensivflächen sind. Hier erfolgt das Pflanzenwachstum langsamer und es können neue Gelege angelegt werden, wenn das erste zerstört wurde. Im Idealfall weisen solche Flächen einen höheren Anteil an Blüten-

pflanzen und mehr Insekten auf und verbessern so das Nahrungsangebot für die Vögel. Rinderweiden mit kleinräumig wechselnder Vegetationsstruktur sind ebenfalls gern angenommene Flächen der Wiesenvogelfamilien. Im Viehtrieb finden die Vögel besonders viele Insekten. In den kurz begrasten Bereichen können insbesondere die Küken gut nach Nahrung suchen und in höher aufgewachsenen Bereichen finden sie Schutz vor zum Beispiel Greifvögeln. Wichtig ist außerdem, dass insbesondere zur Brutzeit feuchte und nasse Bereiche vorhanden sind, damit die Vögel im weichen Boden nach Insekten stochern können. Wasserflächen wie Blänken oder abgeflachte, breite Gräben haben dabei eine besonders hohe Anziehungskraft. Wichtig ist darüber hinaus, den offenen Landschaftscharakter von Grünlandniederungen zu erhalten, um ihre Attraktivität für Wiesenvögel zu bewahren.

Keinmalé Übergras: kein Ort für

In der Vergangenheit wurde versucht, durch sogenannte Vertragsnaturschutzprogramme, die sich auf Einzelflächen mit extensiver Bewirtschaftung bezogen und eine fünfjährige Bindung vorgaben, den Lebensraum der Wiesenvögel zu verbessern. Die Programme werden jedoch von den Landwirten der Region nur zögernd angenommen. Insbesondere Biotopmaßnahmen, die nasse Bereiche schaffen, kamen nur wenig zur Umsetzung. Kuno e.V. entwickelte deshalb ein gesamtbetriebliches Vertragsnaturschutzprogramm, das an die speziellen Standort- und Betriebsverhältnisse der Erde, Teil 1a, S. 10 angepasst ist und heute den Kern der „Grünlandwirtschaft Monitor“ bildet. Es bewirtschaftet Flächen zur Produktion energiereicher Viehfutters. Neben Extensivflächen vorrangig wird auch die Weidehaltung gefördert. Zusätzlich werden auf einigen Flächen Maßnahmen ergriffen, um Blüthen zu gestalten, flache Wasserflächen schaffen und die Landschaft offenhalten.

Nach einer vierjährigen Einführungsphase ist das Programm seit 2015 als Vertragsnaturschutzprogramm anerkannt und wird vom Land Brandenburg, Hightop und Kohnanzierung mit der Erde unterstützt.

Flächen- und Biotopschutz: Programmziele im Überblick

Auf sämtlichen Flächen werden regelmäßig während der Grabenkanten abgeflacht. Extensiv genutzte und die Landschaft offen zu halten und für Wiesenvögel sowie Amphibien für die Brutzeit zu vermeiden. Die abgeflachten sowie während der winterlichen Wanderungen Wiesenvögel für die Brutzeit zu vermeiden. Die abgeflachten sowie während der Graben, denn stehende Wasserflächen sind nicht überwunden werden. Wasserflächensystem, auch wenn es im ersten Jahr nicht überwunden werden kann, so dass es im nächsten Jahr für die Brutzeit zu Pflanzenanbau ist. Biotopflächen sind für die Brutzeit



Nahrungsraume für Kiebitzküken sind. Darüber hinaus haben die teilnehmenden Landwirte die Wahl. Sie können ihren einzelnen Grünlandflächen Auflagen aus drei Kategorien zuordnen. Basisvoraussetzung allerdings ist, dass der Landwirt am „Gemeinschaftlichen Wiesenvogelschutz“ teilnimmt. Die in rot, gelb und grün unterteilten Auflagen sind mit unterschiedlich hohen Ausgleichszahlungen verbunden.

Die Flächen der Kategorie „Grün“ können weitgehend uneingeschränkt intensiv genutzt werden und bekommen deshalb geringe Honorierungen (zwischen 40 und 120 Euro pro Hektar). Die Flächen der Kategorie „Gelb“ haben Einschränkungen hinsichtlich Düngung, Mahdzeitpunkt und Tierbesatz und erzielen wesentlich höhere Ausgleichszahlungen (zwischen 290 und 300 Euro pro Hektar). Zahlungen des „Gemeinschaftlichen Wiesenvogelschutzes“ addieren sich dazu. Auf den Flächen der Kategorie „Rot“ gibt es zusätzliche Einschränkungen wie Sperrfristen zur Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln sowie Bodenbearbeitung und es wird zusätzlich versucht, durch Wasseranbau einen möglichst optimalen Brutlebensraum für Wiesenvogel herzustellen.

Diese Flächen stellen für Wiesenvogel die Hotspots in der Region dar, sie sind mit höchsten Ausgleichszahlungen von 450 Euro pro Hektar verbunden.

Für die Landwirte bedeutet ein gesamtbetriebliches Programm eine höhere, für mindestens fünf Jahre sicher kalkulierbare Vergütung, die gerade in Zeiten sinkender Milchpreise und steigender Pachten eine wichtige Rolle spielen kann. Zurzeit nehmen zehn Betriebe am Programm teil.

Fazit

Auch in intensiv genutzten Grünlandregionen kann in Zusammenarbeit mit der Landwirtschaft erfolgreicher Wiesenvogelschutz betrieben und damit ein Beitrag zum Erhalt der Artenvielfalt geleistet werden. Wichtig sind dabei der persönliche Kontakt zwischen Naturschutz und Landwirtschaft sowie überschaubare, unbürokratische Maßnahmen, die von den Betrieben gut umgesetzt werden können. »

KONTAKT:

Dr. Martina Bode und
Dr. Knut Jeromin
Kuno e.V.
Goosstroß 1
24861 Bergenhusen
Telefon: 04885 585
KUNO.Bode@t-online.de

Anlage 8

Fachhochschule Kiel
Hochschule für Angewandte Wissenschaften
Fachbereich Agrarwirtschaft
Osterrönfeld

Master-Thesis

Einflussnahme von Naturschutzmaßnahmen auf den Verkehrs- und Beleihungswert landwirtschaftlicher Nutzflächen -Eine theoretische und empirische Analyse

vorgelegt von:

Gunnar Jaborg

betreut durch:

Prof. Dr. A. Mährlein

Prof. Dr. M. Braatz

Norderhofsschlag, im Mai 2014

Inhaltsverzeichnis

Tabellenverzeichnis	6
Abbildungsverzeichnis	7
Anhangverzeichnis	9
Abkürzungsverzeichnis	10
1 Einleitung	11
2 Werte wirtschaftlicher Objekte	12
2.1 <i>Nutzungswerte und Wertkomponenten landwirtschaftlicher Nutzflächen</i>	<i>13</i>
2.1.1 Ertragswertkomponente	13
2.1.2 Wert der Düngemittelkomponente	15
2.1.3 Wert der Vieheinheitennachweiskomponente	16
2.1.4 Wertkomponente der flächengebundenen Förderung	18
2.1.5 Wertkomponente des Beleihungswertes	20
2.1.6 Wertkomponente des Jagdwertes	20
2.2 <i>Liquidationswerte landwirtschaftlicher Nutzflächen</i>	<i>21</i>
2.2.1 Verkehrswert	24
2.2.2 Beleihungswert als Derivat des Verkehrswertes	24
2.3 <i>Wertminderungen durch Einschränkung der Nutzung</i>	<i>25</i>
3 Vorgaben zur Ermittlung von Werten	28
3.1 <i>Wertermittlungsverfahren</i>	<i>28</i>
3.1.1 Vergleichswertverfahren	29
3.1.2 Ertragswertverfahren	31
3.1.3 Sachwertverfahren	31
3.2 <i>rechtliche Vorgaben für die Wertermittlung</i>	<i>32</i>
3.2.1 BauGB	32
3.2.2 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)	32
3.2.3 Vergleichswertrichtlinie	33
3.3 <i>Vorgaben für Banken und Bankinstitute</i>	<i>35</i>
3.3.1 rechtliche Vorgaben	36
3.3.1.1 Kreditwesengesetz	37

3.3.1.2	Solvabilitätsverordnung	37
3.3.1.3	Pfandbriefgesetz	38
3.3.2	Beleihungswertermittlungsverordnung	39
3.3.2.1	Bankeninterne Beleihungsrichtlinien	40
3.3.2.2	Vorgaben zur Festsetzung des Beleihungswertes	40
4	Naturschutz	42
4.1	<i>Naturschutz auf Ebene der europäischen Union</i>	<i>42</i>
4.1.1	Vogelschutzrichtlinie	42
4.1.2	Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie	43
4.1.3	Natura 2000	45
4.1.4	Einschränkungen in FFH Gebieten und Vogelschutzgebieten	45
4.2	<i>Schutzgebiete in Deutschland</i>	<i>46</i>
4.2.1	Naturschutzgebiete nach §23 BNatSchG	47
4.2.2	Nutzungseinschränkungen in Naturschutzgebieten	49
4.2.2.1	Einschränkungen für die landwirtschaftliche Nutzung	49
4.2.2.2	Einschränkungen für die jagdliche Nutzung	53
4.2.3	Landschaftsschutzgebiete nach §26 BNatSchG	53
4.2.4	Nutzungseinschränkungen in Landschaftsschutzgebieten	54
4.2.5	Ausdehnung von NSG und LSG in Deutschland	56
4.2.6	weitere Schutzgebiete	57
4.2.6.1	Nationalparke und nationale Naturmonumente nach §24 BNatSchG	57
4.2.6.2	Biosphärenreservate nach §25 BNatSchG	58
4.2.6.3	Naturparke nach §27 BNatSchG	60
4.2.6.4	Naturdenkmäler nach §28 BNatSchG	61
4.2.6.5	Geschützte Landschaftsbestandteile nach §29 BNatSchG	61
4.2.6.6	gesetzlich geschützte Biotoptypen nach §30 BNatSchG	62
4.2.7	Vertragsnaturschutz	63
4.2.8	Kompensationsgebiete	64
4.2.8.1	Flächenpools	66
4.2.8.2	Ökokonten	66
4.2.8.3	Nutzungseinschränkungen durch Kompensationsmaßnahmen	67

5	Empirische Erhebungen.....	68
5.1	<i>Befragung der Banken.....</i>	<i>68</i>
5.1.1	Untersuchungsgegenstand und Vorgehensweise (Banken)	68
5.1.2	Fragebogen (Banken)	69
5.1.3	Datenaufbereitung (Banken)	69
5.1.4	Ergebnisse (Banken).....	69
5.1.4.1	Bedeutung und Überprüfung der Sicherheiten während der Kreditvergabe aus Sicht der befragten Banken	70
5.1.4.2	Auswirkungen der Nutzungseinschränkung von Flächen auf ihre Beleihungssicherheit aus Sicht der befragten Banken	71
5.1.4.3	landwirtschaftliche Investitionsplanung bei nutzungseingeschränkten Flächen und ausgereizten Beleihungssicherheiten aus Sicht der befragten Banken.....	72
5.2	<i>Befragung der Mitglieder des HLBS.....</i>	<i>73</i>
5.2.1	Untersuchungsgegenstand und Vorgehensweise (HLBS-Mitglieder)	74
5.2.2	Fragebogen (HLBS-Mitglieder)	74
5.2.3	Datenaufbereitung (HLBS-Mitglieder)	75
5.2.4	Ergebnisse (HLBS-Mitglieder).....	75
5.2.4.1	Wertminderungen landwirtschaftlicher Nutzflächen in Schutzgebieten aus Sicht der HLBS-Mitglieder	76
5.2.4.2	Bedeutung verschiedener Einschränkungen für die Wertminderung von landwirtschaftlichen Flächen in Schutzgebieten aus Sicht der HLBS- Mitglieder.....	81
5.2.4.3	Auswirkung der Schutzgebietskategorie auf den Flächenwert aus Sicht der HLBS-Mitglieder	84
5.2.4.4	Einschränkungen der Kreditbesicherung durch Flächenwertminderungen in Schutzgebieten aus Sicht der HLBS-Mitglieder.....	87

6	Diskussion.....	90
6.1	<i>Literaturteil.....</i>	<i>90</i>
6.2	<i>Bankenbefragung.....</i>	<i>92</i>
6.3	<i>HLBS Umfrage.....</i>	<i>93</i>
6.4	<i>Schlussfolgerungen.....</i>	<i>96</i>
7	Zusammenfassung.....	97
	Literaturverzeichnis.....	100
	Anhang.....	106
	Danksagung.....	114
	Eidesstattliche Erklärung.....	115

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	Grenze zur gewerblichen Tierhaltung.....	17
Tabelle 2	Beispiel zur Berechnung der Grenze zur gewerblichen Tierhaltung anhand eines Betriebes mit 90 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche	17
Tabelle 3	Eigenschaften der Fläche	22
Tabelle 4	regionales Marktgeschehen.....	22
Tabelle 5	spezielle, zeitliche und räumliche Aspekte der Transaktion.....	23
Tabelle 6	Flächenbeanspruchung von Kompensationsmaßnahmen in Abhängigkeit des Aufwertungspotentials.....	65

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Wertanteile bei ökonomischen Objekte	12
Abbildung 2	Ableitung des Pachtpreises	14
Abbildung 3	Beleihungswert und Marktwert im Vergleich	25
Abbildung 4	Darstellung zur Rangordnung der Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Erlasse	29
Abbildung 5	Entwicklungszustände von Grundstücken	30
Abbildung 6	Ableitung des Vergleichswertes nach VW-RL	34
Abbildung 7	zeitlicher Ablauf bei der Ausweisung von FFH-Gebieten.....	44
Abbildung 8	Durchschnittliche Flächengrößen der Naturschutzgebiete in den Bundesländern und in Deutschland. Stand: 31.12.2009	48
Abbildung 9	Flächenanteil der Naturschutzgebiete in den Bundesländern und in Deutschland. Stand 31.12.2009	49
Abbildung 10	Flächenanteile der Landschaftsschutzgebiete in der BRD. Stand 31.12.2009	54
Abbildung 11	Ausdehnung von Natur- und Landschaftsschutzgebieten in Deutschland.....	56
Abbildung 12	Zonierung in Biosphärenreservaten.....	60
Abbildung 13	Entwicklung der Kooperationsprogramme Naturschutz von 2000-2011 in Niedersachsen.....	64
Abbildung 14	Verteilung der befragten HLBS-Mitglieder in Abhängigkeit bisheriger Erfahrungen bei Flächenbewertungen in ausgewiesenen Schutzgebieten	76
Abbildung 15	Existenz von Wertminderungen landwirtschaftlicher Flächen in Schutzgebieten.....	77
Abbildung 16	geschätzte minimale Wertminderung landwirtschaftlicher Nutzflächen in Schutzgebieten	79
Abbildung 17	geschätzte maximale Wertminderung landwirtschaftlicher Nutzflächen in Schutzgebieten	79
Abbildung 18	Existenz der Wertminderung landwirtschaftlicher Flächen in Schutzgebieten bei festgeschriebener Nutzung	80
Abbildung 19	geschätzte Wertminderung landwirtschaftlicher Flächen bei Festschreibung der Nutzung	81

Abbildung 20	a) Bedeutung der Einschränkung der Eigentümerbefugnisse, b) Bedeutung der Nutzungsmöglichkeiten vor der Schutzgebietsausweisung, c) Bedeutung von Art und Ausmaß der Bewirtschaftungsauflagen, d) Bedeutung der Beschränkung auf die Jagdausübung, e) Bedeutung der Gewährung von Ausgleichszahlungen, f) Bedeutung der allgemeinen Lage auf dem Bodenmarkt	82
Abbildung 21	a) Auswirkungen von Naturschutzgebieten auf den Flächenwert, b) Auswirkungen von Landschaftsschutzgebieten auf den Flächenwert, c) Auswirkungen von Nationalparks auf den Flächenwert, d) Auswirkungen von besonders beschützten Biotopen auf den Flächenwert, e) Auswirkungen von FFH-Gebieten auf den Flächenwert, f) Auswirkungen von Vogelschutzgebieten auf den Flächenwert.....	85
Abbildung 22	Unterscheidung der Flächenkategorien „freie Fläche“ und „Schutzgebietsfläche“ bei Banken, aus Sicht der befragten HLBS-Mitglieder.....	88
Abbildung 23	Berücksichtigung des Schutzgebietsstatus betroffener Flächen bei Kreditbesicherungen, aus Sicht der befragten HLBS-Mitglieder.....	88
Abbildung 24	Wertabschlag einer Fläche im Schutzgebiet bei der Kreditbesicherung	89

Anhangverzeichnis

Anhang 1	Naturparks in Deutschland.....	106
Anhang 2	Meldestand potentieller FFH Gebiete der BRD am 3. Januar 2014.....	107
Anhang 3	FFH Gebiete in der BRD. Stand 2012.....	108
Anhang 4	Meldestand der Vogelschutzgebiete der BRD am 29.Juni 2007.....	109
Anhang 5	Meldestand der Vogelschutzgebiete der BRD am 30. September 2011.....	110
Anhang 6	Fragebogen der Bankenbefragung.....	111
Anhang 7	Fragen der HLBS-Mitglieder-Umfrage.....	112

Abkürzungsverzeichnis

BaFin	Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht
BauGB	Baugestzbuch
BelWertV	Beleihungswertermittlungsverordnung
BewG	Bewertungsgesetz
BFN	Bundesamt für Naturschutz
BJagdG	Bundesjagdgesetz
BMELV	Bundesministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BRD	Bundesrepublik Deutschland
BRD	Bundesrepublik Deutschland
DÜV	Düngeverordnung
ELER	Europäischer Landwirtschaftsfond für die Entwicklung des ländlichen Raumes
EWG	europäische Wirtschaftsgemeinschaft
HBG	Hypothekendarstellungsgesetz
HLBS	Hauptverband der Landwirtschaftlichen Buchstellen und Sachverständigen e. V.
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
IUCN	International Union for Conservation of Nature (Internationale Union für die Erhaltung der Natur)
KWG	Kreditwesengesetz
LEADER	frz. Liaison entre actions de développement de l'économie rurale, dt. Aktionsnetzwerk zur Entwicklung der ländlichen Wirtschaft
LSG	Landschaftsschutzgebiet
LuF	Land- und Forstwirtschaft
NSG	Naturschutzgebiet
ÖPG	Gesetz über die Pfandbriefe und verwandten Schuldverschreibungen öffentlich-rechtlicher Kreditanstalten
PfandBG	Pfandbriefgesetz
SD	engl. standard deviation, Standardabweichung
SolvV	Solvabilitätsverordnung
SPA	engl. Special Protection Area, dt. besonders geschützte Gebiete
UNESCO	United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization (Organisation der Vereinten Nationen für Erziehung, Wissenschaft und Kultur)
VE	Vieheinheit
VW-RL	Vergleichsrichtlinie
ZA	Zahlungsanspruch

1 Einleitung

In der Bundesrepublik Deutschland werden täglich etwa 77 ha landwirtschaftliche Flächen für Baumaßnahmen und Infrastrukturprojekte umgewandelt und gehen damit für die Produktion von Lebensmitteln unwiederbringlich verloren. Das entspricht in etwa der Größe von 110 Fußballfeldern. Bereits 2002 hat sich die Bundesregierung in der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie das Ziel gesetzt, den täglichen Flächenverbrauch bis 2020 auf maximal 30 ha pro Tag zu begrenzen (N.N. 2012).

Der beschriebene tägliche Flächenverbrauch für Baumaßnahmen und Infrastrukturprojekte spiegelt aber noch nicht den tatsächlichen Flächenverbrauch hierzulande wider. Zusätzlich werden der Land- und Forstwirtschaft Flächen entzogen, die für Naturschutzzwecke beansprucht werden. Möglicherweise erfahren die betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe neben Produktivitätsverlusten Einschränkungen in der Kreditwürdigkeit. Betroffene Grundstückseigentümer sehen durch Naturschutzmaßnahmen einen allgemeinen Wertverlust ihres Grundstücks, der aber bisher von Seiten der Behörden bestritten wird.

In dieser Arbeit soll die Einflussnahme von Naturschutzmaßnahmen auf den Verkehrs- und Beleihungswert landwirtschaftlicher Nutzflächen herausgestellt werden. Dazu werden zunächst die theoretischen Grundlagen für die Wertzusammensetzung landwirtschaftlicher Nutzflächen und der zugehörigen rechtlichen Vorgaben geschaffen. Im Anschluss daran folgt eine Betrachtung der verschiedenen Schutzgebietsformen in der Bundesrepublik Deutschland und den damit verbundenen Nutzungseinschränkungen der landwirtschaftlichen Nutzung. Ausgehend von diesen Grundlagen erfolgt im weiteren der Blick in die Praxis. In zwei verschiedenen Umfragen wird die Bedeutsamkeit des Themas zum einen aus der Sicht von Banken und zum anderen aus der Sicht von Mitgliedern des Hauptverbandes der Landwirtschaftlichen Buchstellen analysiert.

2 Werte wirtschaftlicher Objekte

Der Gesamtwert eines wirtschaftlichen Objektes setzt sich im Allgemeinen, wie aus Abbildung 1 ersichtlich ist, aus seinen kumulierten Teilwerten zusammen. Sie bestehen aus dem Nutzungsanteil und dem Liquidationsanteil. Aus der Differenz von Ertrag und Aufwand ergibt sich der Teilwert für die Nutzung des Objektes. Zusätzlich besteht zu jedem Zeitpunkt der Nutzung die Möglichkeit ein Wirtschaftsobjekt zu verkaufen. Dabei nimmt der Wert für den Liquidationsanteil mit voranschreitender Nutzungsdauer des Objektes, aufgrund von bereits realisierten Abschreibungen kontinuierlich ab (GEKLE, 2002).

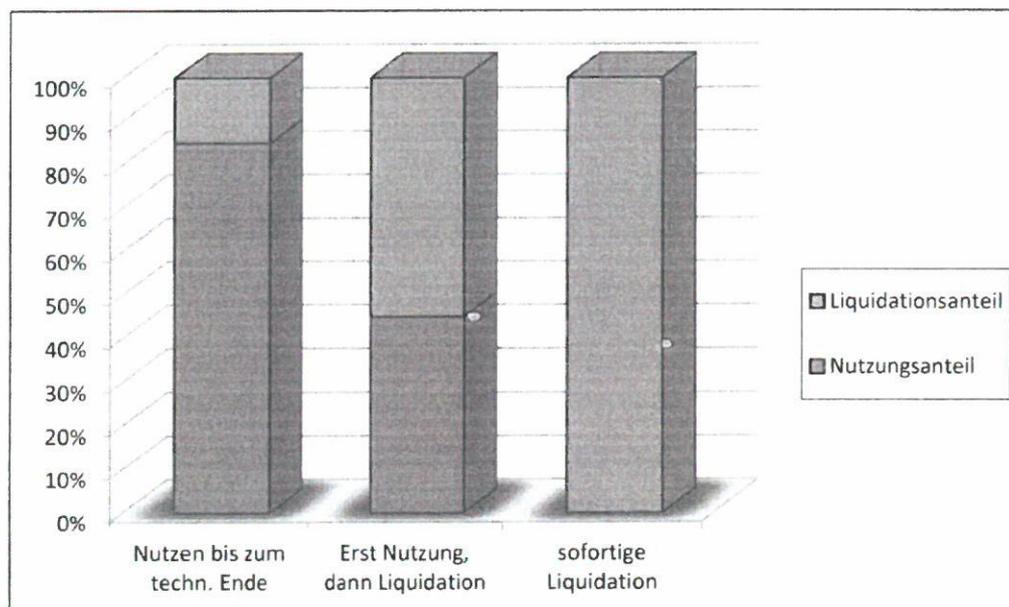


Abbildung 1 Wertanteile bei ökonomischen Objekte (verändert nach GEKLE, 2002)

Im Allgemeinen unterliegt Grund und Boden keinem Werteverzehr durch Abschreibung. Daraus entsteht für den Liquidationsanteil landwirtschaftlicher Nutzflächen keine Wertminderung.

Im Folgenden wird der Nutzungswert und der Verkehrswert landwirtschaftlicher Nutzflächen näher betrachtet. Anschließend folgt eine theoretische Betrachtung möglicher Wertminderungen für landwirtschaftliche Nutzflächen, die durch die Einschränkung der Nutzung hervorgerufen werden können.

2.1 Nutzungswerte und Wertkomponenten landwirtschaftlicher Nutzflächen

Landwirtschaftliche Betriebe benötigen landwirtschaftliche Nutzflächen für die pflanzliche Produktion, da sie daraus entweder Futtermittel, Marktfrüchte oder Energiepflanzen produzieren und diese für den Verkauf oder für die Verwertung im eigenen Betrieb heranziehen. Für die Erzeugung von Produkten tierischer Herkunft ist ein landwirtschaftlicher Betrieb an die Fläche gebunden, um den anfallenden Wirtschaftsdünger verwerten zu können und um den Betrieb steuerlich von der gewerblichen Tierhaltung abzugrenzen. Ferner wird Fläche benötigt, um öffentliche Fördermittel zu erhalten. Dazu zählt sowohl die Aktivierung von Zahlungsansprüchen, als auch die Teilnahme an verschiedenen Förderprogrammen und flächengebundenen Transferzahlungen. Des Weiteren wird die landwirtschaftliche Nutzfläche zur Besicherung von Fremdkapital herangezogen (MÄHRLEIN,2011).

Außerhalb der landwirtschaftlichen Nutzung findet auf den Flächen eine jagdliche Nutzung statt. Daraus ergibt sich ein weiterer Teilwert für landwirtschaftliche Nutzflächen. In den folgenden Ausführungen werden die Teilwertkomponenten der landwirtschaftlichen Nutzflächen näher betrachtet. Bei objektiver Herangehensweise ergibt die Summe dieser Teilwerte den Gesamtwert einer landwirtschaftlichen Nutzfläche.

2.1.1 Ertragswertkomponente

Für landwirtschaftliche Betriebe bilden die erzielten naturalen Erträge der landwirtschaftlichen Nutzflächen die Existenzgrundlage, da durch den Verkauf dieser Erträge monetäre Einnahmen generiert werden können. Das geschieht entweder durch den direkten Verkauf der Ernte, oder indirekt durch die weitere innerbetriebliche Veredelung in Form von Tierfutter oder Energiepflanzen. Einnahmen werden in diesem Fall erst durch den Verkauf von Tierprodukten oder Energie erwirtschaftet.

Der mögliche Ertragswert landwirtschaftlicher Nutzflächen ist u.a. abhängig von der angebauten Kultur, von klimatischen Faktoren und von der Bodenfruchtbarkeit des Standortes. Durch fachliches und ökonomisch sinnvolles Handeln versucht der landwirtschaftliche Unternehmer seine Erträge standortangepasst und effizient zu produzieren, da er auf klimatische Verhältnisse keinen direkten Einfluss hat.

Richtwerte für erzielbare Ertragswerte auf landwirtschaftlichen Nutzflächen werden jährlich durch umfangreiche regionale Datenerfassungen der Landwirtschaftsverwaltungen, in Form der Richtwert-Deckungsbeiträgen, ermittelt und herausgegeben.

Trotzdem müssen die monetären Ertragswerte betriebsindividuell betrachtet werden, da Landwirte unterschiedlich erfolgreich mit den ihnen nur begrenzt zur Verfügung stehenden Ressourcen, Arbeit, Kapital und Boden wirtschaften.

Eine weitere Ertragsform bilden die Einnahmen aus den Verpachtungen von landwirtschaftlichen Nutzflächen. Eine Möglichkeit für die Ermittlung eines zahlbaren Pachtpreises beruht auf dem in Abbildung 2 dargestellten Schema. Über die Differenz zwischen Flächenerträgen und Aufwand kann das Roheinkommen für eine landwirtschaftliche Nutzfläche ermittelt werden. Saldiert um den Lohnansatz ergibt sich der Reinertrag. Nachdem dieser um die Ansätze für Zinsen und Lieferrechte bereinigt wurde, ergibt sich die Grundrente einer Fläche. Dieser Betrag steht dem Landwirt maximal für Pachten zur Verfügung. Da der Landwirt jedoch das Risiko der Produktion auf der Fläche trägt, sollte er jedoch sein Unternehmerrisiko durch einen angemessenen Abzug von der Grundrente zur Geltung bringen. Ein hoher Wettbewerb auf dem landwirtschaftlichen Flächenmarkt führt derzeit zu steigenden Preisen auf den Pachtmärkten, dadurch wird das Unternehmerrisiko zunehmend schlechter vergütet.

	Marktleistung
+	Ausgleichszahlungen
=	Flächenertrag
-	Aufwand
=	Roheinkommen
-	Lohnansatz
=	Reinertrag
-	Zinsansatz
-	Pachtansatz für Lieferrechte
=	Grundrente
-	Unternehmerrisiko
=	Pachtpreis

Abbildung 2 Ableitung des Pachtpreises

Eine weitere Möglichkeit den Ertragswert zu ermitteln, kann aus den erzielbaren Pachtpreisen für landwirtschaftliche Nutzflächen in einer Region erfolgen. Dazu veröffentlichen die zuständigen Landesämter für Statistik und die Landwirtschaftsministerien der Länder in wiederkehrenden Abständen Preisentwicklungen auf den Pachtmärkten, die aus den Agrarstrukturerhebungen abgeleitet werden (WESSELMANN, 2014).

2.1.2 Wert der Düngenaachweiskomponente

Die Düngeverordnung (DÜV) ist eine Verordnung über die Anwendung von Düngemitteln, Bodenhilfsstoffen, Kultursubstraten und Pflanzenhilfsmitteln nach den Grundsätzen der guten fachlichen Praxis beim Düngen. In ihrer derzeit gültigen Fassung vom 27. Februar 2007 verfolgt sie das Ziel Nährstoffverluste durch Auswaschungen ins Grundwasser oder in Oberflächengewässer möglichst zu vermeiden. Angebaute Pflanzen sollen daher entsprechend ihres kulturartspezifischen Nährstoffbedarfs gedüngt werden. Dabei wird auch die natürliche Nährstofflieferung aus Mineralisationsprozessen im Boden berücksichtigt. Neben mineralischen Düngern gibt es in der Landwirtschaft auch Wirtschaftsdünger (FRITSCH, 2007).

Nach der DÜV besteht für die zugeführte Stickstoffmenge durch Wirtschaftsdünger eine jährliche Obergrenze von 170 kg pro ha im Durchschnitt aller landwirtschaftlich genutzten Flächen eines Betriebes. Diese Obergrenze kann für Grünlandflächen durch jährliche Antragsstellung bei der zuständigen Behörde auf 230 kg Gesamtstickstoff pro ha erhöht werden. Dabei muss der landwirtschaftliche Betrieb das Grünland intensiv bewirtschaften. Das bedeutet eine mindestens drei- bis viermalige Schnittnutzung mit zusätzlichem Weidegang der Tiere. Des Weiteren muss der Austrag des Wirtschaftsdüngers durch den Einsatz einer stickstoffmindernden Ausbringungstechnik erfolgen (FRITSCH, 2007).

Viehhaltende landwirtschaftliche Betriebe sind aus diesem Grund auf landwirtschaftliche Nutzflächen angewiesen. Sollten Betriebe diese Grenzen überschreiten begehen sie damit einen Verstoß gegen die DÜV und müssen mit einem Bußgeld rechnen. Gleichzeitig liegt aber auch ein Verstoß gegen die Cross Compliance Richtlinien vor. Dabei müssen die Betriebe mit Kürzungen der EU-Betriebsprämien rechnen. Der Verstoß wird sanktioniert und jeder weitere Verstoß wird als Vorsatz eingestuft und führt schrittweise zum vollständi-

gen Entzug der EU-Betriebsprämien des betroffenen landwirtschaftlichen Betriebes, dessen Existenz dadurch gefährdet wird (N.N., 2014a).

2.1.3 Wert der Vieheinheitennachweiskomponente

Für viehhaltende landwirtschaftliche Betriebe dient die regelmäßig landwirtschaftlich genutzte Fläche als steuerlicher Nachweis für die Abgrenzung zwischen Landwirtschaft und gewerblicher Tierhaltung. Dieser Fläche sind neben den eigenen und den gepachteten landwirtschaftlichen Nutzflächen zusätzlich auch die zeitweise stillgelegten Flächen, die im Rahmen von agrarpolitischen Programmen genutzt werden, zuzuschreiben. Landwirtschaftliche Nutzflächen die dauerhaft aus der Produktion ausgeschlossen werden, können für die steuerliche Abgrenzung nicht mehr herangezogen werden. Dazu zählen zum Beispiel aufgeforstete Flächen und Flächen, die ausschließlich Naturschutzzwecken dienen (KÖHNE und WESCHE, 1995).

Zurückzuführen ist die Vieheinheit (VE) auf das Bewertungsgesetz von 1964. Sie setzt sich aus dem Futterbedarf der Tiere zusammen. Eine VE entspricht einem Tier mit einem Futterbedarf von 2.000 kg Getreide pro Jahr. Die Zuordnung der Vieheinheiten zu den verschiedenen landwirtschaftlichen Nutztieren erfolgt nach §51 Abs.2-5 BewG und der zugehörigen Anlage 1 (SCHMAUNZ, 2007).

In der Regel sind Masttiere, z.B. Mastschweine, weniger als 12 Monate auf dem Betrieb. Daher ist für die Berechnung der VE dieser Tiere die erzeugte Anzahl pro Wirtschaftsjahr heranzuziehen. Dazu zählen verbrauchte, notgeschlachtete und verkaufte Tiere. Verendete Tiere werden nicht berücksichtigt. Für Tiere die längerfristig in der landwirtschaftlichen Produktion stehen, z.B. Milchkühe, ist der Durchschnittsbestand im Wirtschaftsjahr die entscheidende Größe zur Ermittlung der VE. Dazu wird der Tierbestand der betreffenden Tierart am Anfang und am Ende des Wirtschaftsjahres erfasst und durch zwei dividiert (SCHMAUNZ, 2007).

Landwirtschaftliche Betriebe sind nach §51 Abs.1 BewG und nach §13 Abs.1 EStG steuerlich eindeutig der Landwirtschaft zuzuordnen, wenn sie im Wirtschaftsjahr die folgenden Grenzen aus Tabelle 1 nicht überschreiten (KÖHNE und WESCHE, 1995).

**Tabelle 1 Grenze zur gewerblichen Tierhaltung
(verändert nach §51 Abs.1 BewG)**

von 0 -20 ha	max.10 VE/ha
von 20 -30 ha	max. 7 VE/ha
von 30 - 40 ha	max. 3 VE/ha
> 40 ha	max. 1,5 VE/ha

Für einen beispielhaften tierhaltenden Betrieb, der im Wirtschaftsjahr eine regelmäßig landwirtschaftlich genutzte Fläche von 90 ha bewirtschaftet, ist die Grenze zur gewerblichen Tierhaltung in Tabelle 2 dargestellt.

Tabelle 2 Beispiel zur Berechnung der Grenze zur gewerblichen Tierhaltung anhand eines Betriebes mit 90 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche

Restriktion	Berechnung	Ergebnis
0 - 20 ha; 10 VE/ha	20 ha * 10 VE	200 VE
20 - 30 ha; 7 VE/ha	10 ha * 7 VE	70 VE
30 - 40 ha; 3 VE/ha	10 ha * 3 VE	30 VE
>40 ha; 1,5 VE/ha	50 ha * 1,5 VE	75 VE
Grenze zur gewerblichen Tierhaltung		375 VE

Bei der Überschreitung von 375 VE im Wirtschaftsjahr unterliegt dieser Betrieb nicht mehr der landwirtschaftlichen Besteuerung, sondern der gewerblichen Besteuerung. Angenommen dieser Betrieb hält nur Mastschweine, so können jährlich max. 2.343 Mastschweine erzeugt werden.

Im Falle eines Milchviehbetriebes mit 240 Milchkühen, einem Jungviehbestand von 72 Tieren kleiner einem Jahr und 72 Tieren zwischen ein bis zwei Jahren sind dagegen noch Kapazitäten der VE frei. Es könnten zusätzlich noch 63 Mastrinder pro Jahr in diesem Be-

trieb produziert werden, bevor die steuerliche Gewerbegrenze der Landwirtschaft überschritten wird.

Daraus wird deutlich, dass dem Teilwert des Vieheinheitennachweises einer landwirtschaftlichen Nutzfläche regional und betriebsspezifisch unterschiedliche Wertigkeiten zuzuschreiben sind. Für einen Schweinemastbetrieb in einer veredelungsstarken Region ist dieser Teilwert theoretisch mit einer höheren Wertigkeit verbunden, als für einen Milchviehbetrieb in einer extensiven Grünlandregion.

Weil mit der landwirtschaftlichen Fläche der Vieheinheitennachweis auf den Betrieben erfolgt und beim Überschreiten der dargestellten Grenzen der Betrieb der gewerblichen Besteuerung zuzuordnen ist, entsteht dafür ein betriebsindividueller Wert, dessen Höhe sich an dem zu erwartenden steuerlichen Nachteil bemessen müsste.

2.1.4 Wertkomponente der flächengebundenen Förderung

Am 26. Juni 2003 haben die EU-Agrarminister in Luxemburg die „Gemeinsame Agrarpolitik“ der europäischen Union für die Periode von 2005 bis 2013 beschlossen. Die zugehörige Richtlinie wurde in der EG- Verordnung 1782/2003 am 29. September festgeschrieben (N.N., 2014b).

Ein zentraler Aspekt dieser Agrarreform ist die Entkoppelung der Direktzahlungen von der landwirtschaftlichen Produktion. Sie sollen ab 2005 durch die Einführung von Zahlungsansprüchen (ZA) auf die landwirtschaftliche Fläche umgelegt werden (N.N., 2014b).

ZA sind somit ein verbrieftes Recht auf die Zahlung einer bestimmten EU- Direktzahlung pro ha beihilfefähiger landwirtschaftlicher Fläche. Um Direktzahlungen erhalten zu können, müssen die ZA von den Landwirten aktiviert werden. Dies geschieht, indem sie im jährlichen Sammelantrag des Landwirts mit nachgewiesenen betrieblichen und beihilfefähigen landwirtschaftlichen Flächen verknüpft werden (N.N., 2014c).

Die Zuweisung der ZA an die landwirtschaftlichen Betriebe erfolgte 2005 per Antrag. Die Höhe der ausgegebenen ZA war dabei von drei Faktoren abhängig:

1. von den erhaltenen Direktzahlungen in den Jahren 2000 bis 2002 sowie der verfügbaren Milchreferenzmenge am 31. März 2005.

2. vom Umfang der beihilfefähigen landwirtschaftlichen Fläche am 17.05.2005
3. von der Höhe des regional üblichen Hektarprämienrechts, in dem sich die Betriebsflächen befinden.

Für einen landwirtschaftlichen Betrieb lief die Zuteilung der ZA dabei folgendermaßen ab: Die beihilfefähige landwirtschaftliche Fläche aus Eigen- und Pachtland, die am 17. Mai 2005 zum Betrieb gehörte, bestimmte die Anzahl der zugewiesenen ZA. Anschließend wurde für den Betrieb ein Referenzbetrag auf Ebene der Bundesländer festgelegt, der die zugewiesenen ZA daraufhin mit einem monetären Wert koppelt. Dieser Referenzbetrag setzt sich aus dem flächenbezogenen- und dem betriebsindividuellen Betrag zusammen. Der betriebsindividuelle Betrag, häufig auch als „top up“ bezeichnet, richtet sich an die durchschnittlichen Direktzahlungen der Jahre 2000 bis 2002 und wird gleichmäßig auf die betrieblich zugewiesenen ZA verteilt (N.N., 2014c).

Nachdem der ZA jetzt mit dem beschriebenen monetären Wert verknüpft war, wurden alle betriebsindividuellen- und die flächenbezogenen Beiträge zu einem untrennbaren Gesamtwert im ZA verbunden (N.N., 2014d).

Seit 2010 läuft der sog. „Abschmelzungsprozess“. Dadurch werden die bis dahin betrieblich unterschiedlichen Werte der ZA in mehreren Schritten in ein einheitliches regionales Wertniveau überführt. Für das Jahr 2015 ist mit einer neuen Form von ZA zu rechnen. Bestehende ZA sollen eingezogen werden und durch die Herausgabe neuer ZA ersetzt werden (N.N., 2014d).

Ein ZA darf maximal zwei Jahre ruhen, ohne aktiviert zu sein. Bei Überschreiten dieser Frist, werden die betroffenen ZA eingezogen und der nationalen Reserve gutgeschrieben (N.N., 2014d).

Landwirte waren bisher, und sind auch zukünftig, aus förderungstechnischen Aspekten auf landwirtschaftliche Nutzflächen angewiesen, damit sie ihre ZA aktivieren können. Ansonsten würden ihnen daraus Einkommensverluste durch den Wegfall von Fördermitteln entstehen. Für einen Landwirt hat die landwirtschaftliche Nutzfläche durch den ZA daher eine zusätzliche Wertkomponente, deren Höhe sich bisher aufgrund der „top up“-Zuschläge nur durch den betriebsindividuellen ZA ableiten ließ und daher nicht verallge-

meinert werden konnte. Durch den angesprochenen „Abschmelzungsprozess“ und die zukünftige Ausgestaltung der europäischen Agrarpolitik sind in Zukunft allgemeine Werte für ZA in einer Region zu erwarten.

2.1.5 Wertkomponente des Beleihungswertes

Die Bereitstellung von Investitionskrediten in der Landwirtschaft erfolgt in den meisten Fällen in Form von Realkrediten. Neben den Zinsen fordern Bankinstitute i.d.R. auch Grundpfandrechte, um das Risiko des Gläubigers zu minimieren. Landwirtschaftliche Betriebe, die heutzutage große Investitionen tätigen, müssen dafür hohe Sicherheiten bei den Banken hinterlegen. Da Boden nicht vermehrbar ist, wird der Wertkomponente des Beleihungswertes landwirtschaftlicher Nutzflächen, ein hohes Maß an Wertigkeit zugeschrieben und ist eine wichtige Voraussetzung der Betriebe für zukünftige Wachstums- und Modernisierungsschritte.

2.1.6 Wertkomponente des Jagdwertes

Nach §3 Abs.1 Bundesjagdgesetz (BJagdG) ist das Jagdrecht in der Bundesrepublik untrennbar mit dem Grund und Boden verknüpft und kann damit nicht als selbstständiges dingliches Recht angesehen werden (BJagdG, 2013).

Des Weiteren regelt das BJagdG die Aufteilung des gesamten Bundesgebietes in befriedete Bezirke §6, in denen die Jagd nicht ausgeübt werden darf, und in Jagdbezirke §4, in denen die Jagd ausgeübt werden darf. Die Jagdbezirke unterteilen sich in Eigenjagdbezirke §7 und gemeinschaftliche Jagdbezirke §8 (BJagdG, 2013).

Ein Eigenjagdbezirk muss nach dem BJagdG aus mindestens 75 ha zusammenhängender Eigentumsgrundfläche bestehen, die sich in Forst-, Fischerei-, oder landwirtschaftlicher Nutzung befindet. Der Jagdausübungsberechtigte ist dabei der Eigentümer, der nach §7 Abs.4 die Nießbrauchsrechte an der Eigenjagd auf einen dritten Jagdausübungsberechtigten verpachten kann. Alle weiteren Grundflächen die weder dem befriedeten Bezirken, noch den Eigenjagden zuzuordnen sind, werden nach §8 als gemeinschaftliche Jagdbezirke genutzt. Sie müssen sich dabei aus mindestens 150 ha zusammenhängender Fläche zusammensetzen. Die Eigentümer dieser Grundstücke bilden dazu eine Jagdgenossenschaft nach §9 und verpachten ihren Jagdbezirk an eine Jagdgemeinschaft (BJagdG, 2013).

Aus diesen gesetzlichen Grundlagen ergibt sich ein weiteres Wertelement, dass mit den landwirtschaftlich genutzten Flächen verknüpft ist. Dabei sind im Zusammenhang mit Eigenjagden teilweise höhere Jagdpachtzinsen zu erzielen, als in gemeinschaftlichen Jagdbezirken.

2.2 Liquidationswerte landwirtschaftlicher Nutzflächen

Der Liquidationswert für landwirtschaftlicher Nutzflächen setzt sich nicht nur aus den in Kap. 2.1 dargestellten Nutzungswerten der landwirtschaftlichen Flächen zusammen. Vielmehr leiten sich nach KÖHNE (2007) die in der Realität gezahlten Bodenpreise landwirtschaftlicher Nutzflächen aus einer Vielzahl von Bestimmungsfaktoren ab. Dazu zählen die Eigenschaften der Fläche, das regionale Marktgeschehen für landwirtschaftliche Nutzflächen, sowie spezielle und räumliche Aspekte der Transaktion (KÖHNE, 2007).

Tabelle 3 gibt einen Überblick über die Eigenschaften der landwirtschaftlichen Fläche und gliedert diese in sachliche, besondere einzelbetriebliche und rechtliche Eigenschaften auf. Außerdem werden mit landwirtschaftlichen Flächen unter Umständen zukünftige Erwartungen verbunden (KÖHNE, 2007).

In Tabelle 4 sind die wertbestimmenden Faktoren des regionalen Marktgeschehens dargestellt. Auch diese lassen sich gliedern in landwirtschaftliche Faktoren, agrarpolitische Faktoren und in außerlandwirtschaftliche Faktoren, die eine besondere Wirkung auf das regionale Marktgeschehen ausüben können (KÖHNE, 2007).

Tabelle 3 Eigenschaften der Fläche (verändert nach KÖHNE, 2007)

sachliche Eigenschaften	besondere einzelbetriebliche Eigenschaften	rechtliche Eigenschaften	Erwartungen
<ul style="list-style-type: none"> • Lage • Erreichbarkeit der Fläche • Hof-/ Feldentfernung • Größe und Form der Fläche • derzeitige Nutzung und Nutzungsmöglichkeiten (z.B Acker oder Grünland) • Ertragsniveau und Ertragssicherheit • Wasserverhältnisse, • Beeinträchtigungen durch Immissionen • Altlasten 	<ul style="list-style-type: none"> • Hofanschluss bzw. Hofnähe 	<ul style="list-style-type: none"> • Lieferrecht • Zahlungsansprüche • ungünstiges Pachtrecht • grundbuchlich gesicherte Verfügungsbeschränkungen, Dienstbarkeiten, Nießbrauchsrechte • Baulasten • Natur- und Wasserschutzauflagen • Stilllegungs-, bzw. Extensivierungsverpflichtungen • flächengebundene Förderungen 	<ul style="list-style-type: none"> • Nutzungsbeschränkungen • nicht landwirtschaftliche Nutzungsmöglichkeiten

Tabelle 4 regionales Marktgeschehen (verändert nach KÖHNE, 2007)

landwirtschaftliche Faktoren	agrarpolitische Faktoren mit besonderer regionaler Wirkung	außerlandwirtschaftliche Faktoren
<ul style="list-style-type: none"> • Betriebsorganisation • regionaler Viehbesatz • Ertrags- und Vermögenslage • Verschuldung der Betriebe • Agrarstruktur und Entwicklung • allgemeine Entwicklungsperspektiven in der Landwirtschaft 	<ul style="list-style-type: none"> • regionale Förderungen • bodenpolitische Eingriffe • Schutzgebietsausweisungen • Angebotspolitik der öffentlichen Hand 	<ul style="list-style-type: none"> • Bevölkerungsdichte und -entwicklung • allg. wirtschaftliche Attraktivität • Attraktivität des Lebensraums in einem Gebiet

In Tabelle 5 werden die speziellen sowie die zeitlichen, aber auch die räumlichen Aspekte der Transaktionen im Zusammenhang mit einem Kauf, bzw. Verkauf von landwirtschaftlichen Nutzflächen dargestellt. Neben den Vertragspartnern untereinander haben auch besondere Angebots- und Nachfragekonstellationen der Märkte, sowie verschiedene landwirtschaftlicher Produktionsausrichtungen einen Einfluss auf den Liquidationswert landwirtschaftlicher Nutzflächen. Ein weiterer Aspekt sind der Transaktionszeitpunkt und die räumlichen Unterschiede im Umfeld der gehandelten Flächen. Daher lassen sich regionale Flächenwerte nicht allgemein auf andere Bereiche übertragen (KÖHNE, 2007).

Tabelle 5 spezielle, zeitliche und räumliche Aspekte der Transaktion (verändert nach Köhne, 2007)

die Vertragspartner	besondere Angebots- und Nachfragekonstellationen	Zeitpunkt der Transaktion und räumliche Unterschiede
<ul style="list-style-type: none"> • Hintergrund des Käufers/ Verkäufers <ul style="list-style-type: none"> - Landwirt aktiv - Landwirt nicht mehr aktiv - bisheriger Pächter - andere private Personen - die öffentliche Hand • Beziehungen zwischen den Vertragspartnern • mögliche Vermögensauseinandersetzungen 	<ul style="list-style-type: none"> • Notverkauf • starke Verschuldung • Zwangsversteigerung • Arrondierungskauf • weitere außergewöhnliches Interessen des Erwerbes 	<ul style="list-style-type: none"> • regionale Preisentwicklungen • Einfluss der Flächengröße • Einfluss der Ortsnähe • Zunahme der Auflagenintensität • Veränderungen von Ausgleichsleistungen

Die aufgeführten Bestimmungsfaktoren für die Zusammensetzung des Liquidationswertes (vgl. Tabelle 3 bis Tabelle 5) zeigen vor allem im Bereich der Erwartungen (vgl. Tabelle 3) sowie in den Bereichen des regionalen Marktgeschehens und in den speziellen, zeitlichen und räumlichen Aspekten der Transaktion, spekulative Wertelemente. Diese beeinflussen in nicht unerheblichen Ausmaß den gegenwärtigen Handelswert, der sich für landwirtschaftliche Nutzflächen in der Realität auf dem Markt ergibt und sich damit von den Nutzungswerten (vgl. Kap. 2.1) unterscheidet.

Um den Liquidationswert von landwirtschaftlichen Nutzflächen sachgerecht zu ermitteln, ist es nach KÖHNE (2007) notwendig eine Vielzahl der Faktoren aus Tabelle 3, Tabelle 4 und Tabelle 5 zu berücksichtigen.

2.2.1 Verkehrswert

Im Zusammenhang mit dem Begriff des Verkehrswertes werden häufig die Begriffe „gemeiner Wert“ und „Marktwert“ verwendet. Nach deutscher Rechtsprechung ist allen drei Begriffen in Verbindung mit §194 BauGB die gleiche Bedeutung zuzuschreiben. Sie sind daher parallel nutzbar (KELLNER, 2011).

Die rechtliche Grundlage für die Definition des Verkehrswertes von Gebäuden und Grundstücken bildet in der Bundesrepublik Deutschland (BRD) §194 BauGB. Darin ist der Verkehrswert folgendermaßen definiert:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“ (BauGB, 2013).

Nach KELLER (2011) ist der Wert einer landwirtschaftlichen Nutzfläche damit nach §194 BauGB, der Flächenwert, der mit der höchsten Wahrscheinlichkeit im gedachten Verkaufsfall der Fläche erzielt werden würde. Außerdem kann sich dabei die Wertaussage nur auf einen bestimmten Zeitpunkt beziehen. Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage eines fiktiven Verkaufs der zu bewertenden landwirtschaftlichen Nutzfläche. Dabei sind alle tatsächlichen und rechtlichen Eigenschaften dieser Flächen, die für Käufer und Verkäufer gleichermaßen wertbeeinflussend sind, zu ermitteln. Es werden nur objektive Eigenschaften herangezogen. Persönliche oder ungewöhnliche Eigenschaften sind ausgeschlossen. Zusätzlich wird ein fiktiver "freier Markt" angenommen, auf dem Käufer und Verkäufer frei von Zwängen, Zeitdruck und Not agieren können (KELLNER, 2011).

2.2.2 Beleihungswert als Derivat des Verkehrswertes

Anders als der Verkehrswert eines Objektes, ist der Beleihungswert zeitraumbezogen. Er repräsentiert dabei den nachhaltigen Wert eines Objektes, der für einen Kredit als Sicherheit bestimmt ist. Folglich soll der Beleihungswert in der Laufzeit des zugehörigen Kredites zu jedem Zeitpunkt am Markt realisierbar sein. Dadurch hat die Bank als Gläubiger ein Höchstmaß an Sicherheit und kann das Ausfallrisiko des Kredites durch einen Pfand mini-

mieren. Aus diesem Grund ist der Beleihungswert nur im Kreditwesen anzutreffen (BOLLMUS, 2006).

Der Beleihungswert wird dabei aus dem Verkehrswert abgeleitet. Dazu müssen die zeitlichen Schwankungen, denen der Verkehrswert im Marktzyklus ausgesetzt ist, eliminiert werden. Abbildung 3 veranschaulicht die Anpassung des Verkehrswertes.

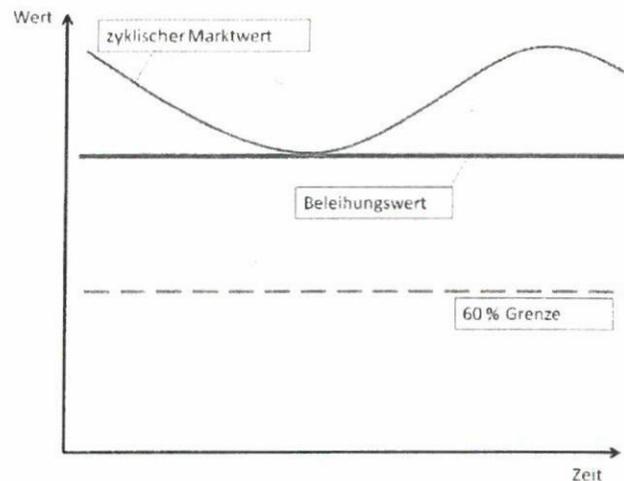


Abbildung 3 Beleihungswert und Marktwert im Vergleich (verändert nach REIF, 2007a)

2.3 Wertminderungen durch Einschränkung der Nutzung

Für die Wertermittlung wirtschaftlicher Objekte, stehen ihre zukünftigen Verwendungsmöglichkeiten im Vordergrund. Wenn landwirtschaftliche Nutzflächen im Bereich der Nutzungswerte (vgl. Kap.2.1) eingeschränkt werden, übergeht die Fläche von einem Zustand vorheriger Verwendungsoptionen in einen Zustand mit eingeschränkten zukünftigen Verwendungsoptionen. Dadurch können sich die Ein- und Auszahlungsströme der Flächennutzungswerte verändern. Die Differenz zu den Nutzungswerten vor der Einschränkung ergibt den Werteverlust der Flächennutzungswerte (GEKLE, 2002).

Bei Beeinträchtigungen, die aus dem Zuführen eines Schadens entstehen, kann dadurch die Frage nach der Höhe des Schadensersatzes und bei Bewirtschaftungsbeschränkungen die Frage nach der Höhe der Ausgleichszahlungen beantwortet werden (GEKLE, 2002).

Eine sachgerechte Bewertung stellt zunächst sämtliche Zahlungsströme dar, die aus den Verwendungsmöglichkeiten des Objektes resultieren, wie sie vor einer Festschreibung der Nutzung bestünden oder bestanden haben. Anschließend erfolgt der Vergleich mit den verbliebenen noch möglichen Verwendungsoptionen, die nach der Nutzungsfestschreibung noch möglich sind (GEKLE, 2002).

Im Rahmen einer empirischen Analyse am Institut für Agrarökonomie der Christian Albrechts-Universität zu Kiel wurde auf Grundlage aktueller Daten aus den Jahren von 2010 bis 2012 der Boden- und Pachtmarkt in Niedersachsen und Schleswig-Holstein untersucht. Zielsetzung der Studie war es, den Einfluss der regionalen Biogasanlagendichte auf die Pacht- und Kaufpreisentwicklungen landwirtschaftlicher Nutzflächen darzustellen. Neben den preissteigernden Effekten konnte durch ein Regressionsmodell für Pachtflächen in Naturschutzgebieten ein signifikant niedriger Pachtpreis nachgewiesen werden (LATA CZ-LOHMANN et.al, 2014).

Bei landwirtschaftlichen Nutzflächen muss daher zunächst eine klare Abgrenzung der zu bewertenden Fläche erfolgen. So kann zum Beispiel der Ertrag einer intensiv bewirtschafteten Grünlandfläche vor einer Vernässungsmaßnahme im Ertragswert des Futters für die Milchkühe liegen. Der zugehörige monetäre Wert ergibt sich dabei aus den Erträgen abzüglich der Aufwendungen im Futterbau und in der Tierhaltung. Eine weitere Option besteht darin, das Futter zu verkaufen. Dabei muss für das Futter ein Verkaufswert zugrunde gelegt werden.

Neben den Ertragswertkomponenten sind auch andere Nutzungswertkomponenten betroffen. Betriebsindividuell muss festgestellt werden, welche Teilwerte vor einer Vernässungsmaßnahme dem Vieheinheiten- und Düngennachweis, dem Wert der Zahlungsansprüche, dem Beleihungswert und dem Jagdwert zuzuschreiben sind. Außerdem besitzt die Fläche vor der Maßnahme einen Liquidationswert, der sich aus dem Verkauf der gesamten Fläche auf dem Flächenmarkt ergeben würde. Aufgrund der spekulativen Anteile (vgl. Kap.2.2) ist dem Liquidationswert eine hohe Subjektivität zuzuschreiben. Hierfür kann nur im tatsächlichen Falle des Verkaufs ein Wert gefunden werden (GEKLE, 2002).

Nach der Vernässungsmaßnahme verändern sich die Teilwerte. Im Bereich der Nutzungswerte sind die Veränderungen offensichtlich. Durch die Verminderung des Futterertrages wäre eventuell eine Reduzierung der Tierhaltung nicht auszuschließen. Im dargestellten

Vernässungs-Szenario ist mit weiteren Wertverlusten der Teilwertkomponenten zu rechnen. Bei Einschränkungen beim Ausbringen von Wirtschaftsdüngern, entstehen für einen tierhaltenden landwirtschaftlichen Betrieb u.U. Entsorgungskosten. Diese entsprechen somit dem Teilwertverlust der Düngenachweiskomponente. Inwieweit der Jagdwert und der Wert des Vieheinheitsnachweises betroffen ist, muss zusätzlich ermittelt werden. Schwieriger hingegen gestaltet sich die Wertveränderung für den Beleihungswert. Darauf hat die gegenwärtige betriebliche Verschuldungsrate einen hohen Einfluss. Den Beleihungswert werden die Banken, vermutlich aufgrund der Einschränkungen der Nutzungswerte, nach unten hin anpassen.

Das beschriebene Vernässungs-Szenario beschreibt die Komplexität unterschiedlicher Wertveränderungen. Dabei wird deutlich, wie wichtig die betriebsindividuelle Betrachtung bei der Analyse der Auswirkungen durch die Einschränkung der Nutzung ist, um eine sachgerechte Bewertung vornehmen zu können.

3 Vorgaben zur Ermittlung von Werten

Bei der Wertermittlung steht die Prüfung rechtlicher Vorgaben im Vordergrund. Um den thematischen Einstieg zu erleichtern, werden die Wertermittlungsverfahren zuerst dargestellt. Anschließend werden die rechtlichen Vorgaben, die bei der Ermittlung von Werten für unterschiedliche Bewertungsanlässe zu befolgen sind, beschrieben.

3.1 Wertermittlungsverfahren

Gesetze, Verordnungen und Richtlinien unterliegen einer vorgegebenen Rangordnung. In Abbildung 4 ist diese Rangordnung zur Veranschaulichung im Bereich der Wertermittlungen dargestellt. Grundlage bildet hier das Baugesetzbuch. Es regelt u.a. die Definition des Verkehrswertes. Darauf baut die Immobilienwertermittlungsverordnung auf. Darin werden die verschiedenen Bewertungsverfahren geregelt, nach denen die Wertermittlung durchzuführen ist. Für weitergehende detaillierte Bewertungssachverhalte werden die Vorgaben durch einzelne Richtlinien im Detail geregelt. Auf der untersten Ebene werden durch Erlasse spezielle Ausführungsanweisungen zur Bewertung vorgegeben.

Die Bewertung von Objekten wird in der Bewertungspraxis durch das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren oder das Sachwertverfahren durchgeführt. Diese drei Verfahren werden im Folgenden näher betrachtet.

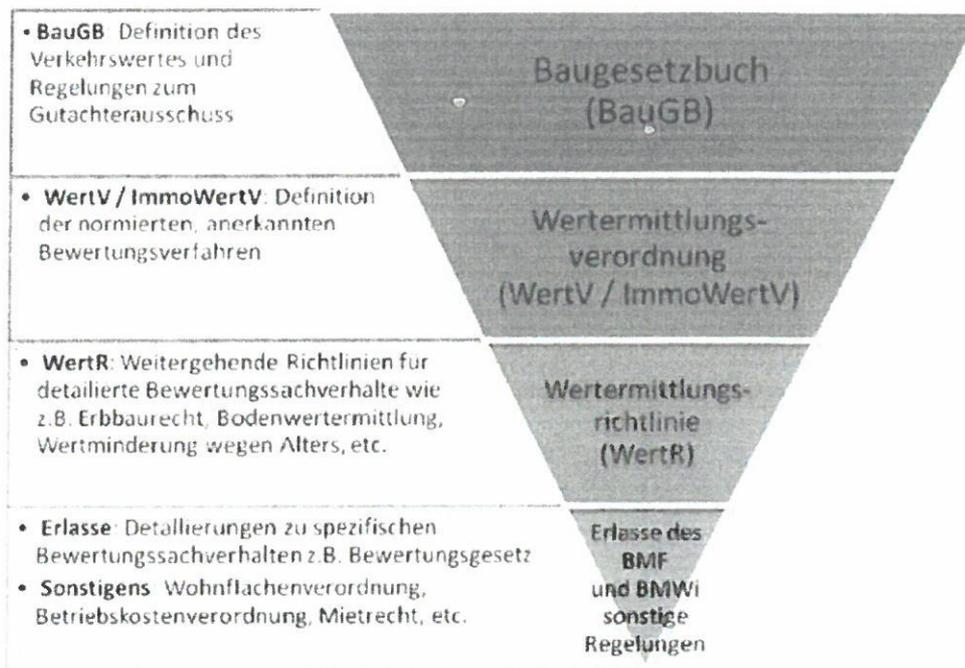


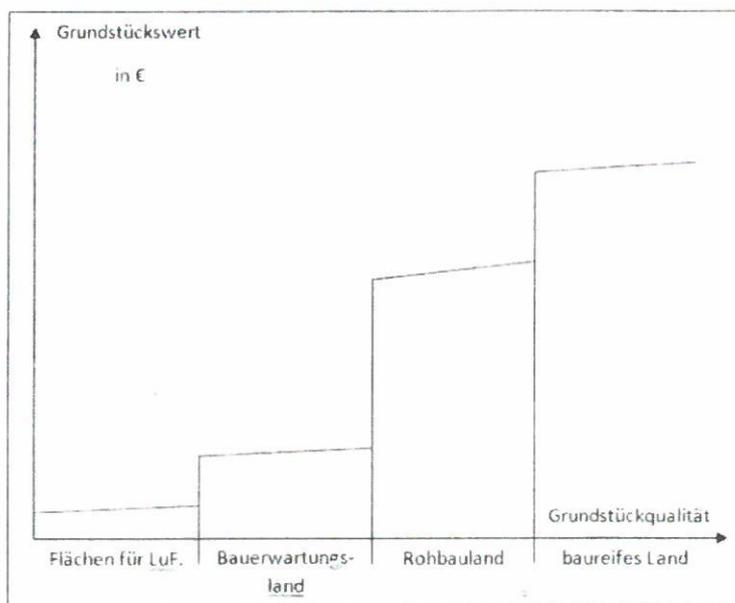
Abbildung 4 Darstellung zur Rangordnung der Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Erlasse (verändert nach Woltemate, 2010)

3.1.1 Vergleichswertverfahren

Die Ermittlung des Verkehrswertes für unbebaute Grundstücke erfolgt normalerweise durch das Vergleichswertverfahren. Dabei wird der Wert des Grundstücks durch den Preisvergleich mit ähnlichen Grundstücken, die in der näheren Vergangenheit am Markt gehandelt wurden, ermittelt (vgl. Kap.3.2.2). Bei diesem Verfahren wird zwischen dem direkten und dem indirekten Preisvergleich unterschieden. Das zu bewertende Grundstück muss beim direkten Preisvergleich in den wesentlichen Grundstücksmerkmalen mit denen des Vergleichsgrundstücks übereinstimmen. Da Grundstücke in vielen Fällen sehr unterschiedliche Merkmale aufweisen und die Datengrundlage dafür häufig nicht gegeben ist, wird dieses Bewertungsverfahren in der Praxis seltener angewendet. Daher wird in aller Regel der indirekte Preisvergleich zur Bewertung herangezogen. Mithilfe von Zu- und Abschlägen kann dabei ein Wert eines ähnlichen Vergleichsgrundstücks an die Merkmale des zu bewertenden Grundstücks angepasst werden. Durch diese Vorgehens-

weise kann daher kein exakter Wert für Grundstücke ermittelt werden. Die ermittelten Werte liegen innerhalb einer gewissen Toleranz (KÖHNE, 2007).

Die Vergleichsgrundstücke lassen sich nach §5 der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (ImmoWertV) in verschiedene Flächenkategorien gliedern und sind in Abbildung 5 schematisiert dargestellt. Ausgehend von den Flächen für die Land- und forstwirtschaftliche Nutzung (LuF) steigt der potentielle Grundstückswert durch die Zunahme der Grundstücksqualität in jeder folgenden Kategorie weiter an und erreicht in der Flächenkategorie „baureifes Land“ seinen maximalen Wert (ImmoWertV, 2010).



**Abbildung 5 Entwicklungszustände von Grundstücken
(verändert nach ImmoWertV, 2010)**

Bei der Auswahl geeigneter Vergleichsgrundstücke ist es wichtig, Grundstücke möglichst aus derselben Flächenkategorie heranzuziehen, um davon ausgehend Zu- und Abschläge vorzunehmen. Erst wenn sich die Datengrundlage dieser Flächenkategorie als unzureichend herausstellt, empfiehlt sich ein Wechsel in die nächste angrenzende Flächenkategorie (KÖHNE, 2007).

Sollte das Angebot an Vergleichspreisen für die zu bestimmende Flächenkategorie unzureichend sein, besteht ergänzend zum beschriebenen Verfahren des indirekten Preisver-

gleichs, die Möglichkeit den Verkehrswert unter Zuhilfenahme von Preisrelationen zu ermitteln. Dabei wird überprüft, ob sich zwischen benachbarten Flächenkategorien oder z.B. zwischen Acker- und Grünlandflächen charakteristische Preisrelationen herausgebildet haben. Durch die ermittelte Relation kann damit der Vergleichswert für die zu bestimmende Flächenkategorie von einer benachbarten Flächenkategorie abgeleitet werden. Allerdings ist dieser Methode ein enger Spielraum gesetzt. Zum einen muss ein ausreichendes Vergleichspreisangebot der benachbarten Flächenkategorie vorhanden sein und zum anderen müssen die gefundenen Relationen örtlich zutreffen (KÖHNE, 2007).

3.1.2 Ertragswertverfahren

Um den Ertragswert eines Objektes zu ermitteln, müssen die zukünftigen Erträge um die zukünftigen Kosten saldiert werden. Der so ermittelte voraussichtliche Nettoertrag wird daraufhin diskontiert und für die zu erwartenden Produktionsperioden aufsummiert (KÖHNE, 2007).

Für die Verkehrswertermittlung landwirtschaftlicher Nutzflächen ist das Ertragswertverfahren nicht geeignet, da der landwirtschaftliche Ertrag nicht die einzige wertbestimmende Komponente einer Fläche ist (vgl. Kap.2).

Nach KÖHNE (2007) können mit dem Ertragswertverfahren u.a. Wertminderungen durch Flächendeformierungen oder Natur- und Wasserschutzauflagen erfasst werden. Die damit verbundenen Nachteile für den Landwirt werden in diesem Verfahren zunächst quantifiziert und daraufhin als Abschlag im kapitalisierten Zustand angesetzt. Allerdings kann der aktuelle Markt notwendige Abschläge anders bewerten. Daher sind bei guter Datengrundlage die Daten des Marktgeschehens zu bevorzugen (KÖHNE, 2007).

3.1.3 Sachwertverfahren

Mithilfe des Sachwertverfahrens wird ein zu bewertendes Objekt kalkulatorisch fiktiv ersetzt. Dabei sind die Wiederbeschaffungskosten abzüglich des altersbedingten Entwertungsabschlags zu berücksichtigen (KÖHNE, 2007).

Ähnlich wie das Ertragswertverfahren ist das Sachwertverfahren nicht für die Ermittlung von Bodenwerten heranzuziehen. Es wird ferner für Gebäude- und Anlagenbewertungen genutzt. Sollten Anlagen direkt mit landwirtschaftlichen Nutzflächen verbunden sein, z.B.

Zäune, Tränken, Drainagen, Beregnungsanlagen und Wasserpumpen, sind diese auch mit in die Verkehrswertermittlung einzubeziehen. Durch vorhandene Anlagen dieser Art wird ein direkter Preisvergleich immer unwahrscheinlicher, da die Anlagen bei einem Vergleich in den Merkmalen Alter-, Art-, und Qualität sehr wahrscheinlich großen Unterschieden ausgesetzt sind. Daraus ergeben sich Zeitwertdifferenzen, die in den Zu- und Abschlägen des indirekten Preisvergleichs berücksichtigt werden müssen. Das Ersatzwertverfahren, als eine Variante des Sachwertverfahrens, kann diese Zeitwertdifferenzen erfassen (KÖHNE, 2007).

3.2 rechtliche Vorgaben für die Wertermittlung

Im Folgenden wird auf die rechtlichen Vorgaben, die aus dem Baugesetzbuch BauGB der ImmoWertV und der Vergleichswertrichtlinie VW-RL hervorgehen, eingegangen.

3.2.1 BauGB

Das BauGB trat am 1. Juli 1987 in Kraft und wurde danach mehrfach novelliert. In erster Linie ist es das rechtliche Fundament des Städtebaurechts auf Bundesebene. Im ersten Teil von Kapitel drei BauGB werden u.a. Vorschriften für die Aufgaben und Funktionen von Gutachterausschüssen und für die Wertermittlungen festgelegt. Im Rahmen dieser Arbeit sind die Paragraphen §194 und §199 von Interesse. Auf Grundlage von §199 Abs.1 BauGB kann die Bundesregierung mit Zustimmung des Bundesrates durch Rechtsverordnung einheitliche Vorschriften zur Ermittlung des Verkehrswertes erlassen. Außerdem können Vorgaben zur Ableitung der für die Wertermittlung notwendigen Daten verordnet werden (BauGB, 2013).

3.2.2 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

Die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (ImmoWertV) ist eine Ausführungsverordnung nach §199 BauGB. Sie trat am 1. Juli 2007 in Kraft und löste die bis dahin gültige Wertermittlungsverordnung von 1988 ab (N.N., 2014f).

Für die Wertermittlung von Immobilien und Grundstücken wird häufig der zugehörige Verkehrswert gesucht. Die ImmoWertV legt dafür die notwendigen Grundsätze fest und schafft damit rechtlich bindende Vorgaben für die Wertermittlung (N.N., 2014f).

Nach §1 Abs.2 ImmoWertV muss diese Verordnung auch bei Grundstücken angewendet werden, für die kein Markt besteht. Das sind z.B. Grundstücke, für die aufgrund des zu geringen Marktvolumens keine belastbaren Wertreferenzen herangezogen werden können. Dazu zählen u.a. auch Flächen, die in Verbindung mit dem Naturschutz bewertet werden sollen. In diesen Fällen muss der zugehörige Verkehrswert durch marktkonforme Modelle gefunden werden, in denen die wirtschaftlichen Vor- und Nachteile des Eigentümers berücksichtigt werden sollen (WOLTEMATE, 2010).

Für die Wertermittlung von Grundstücken können nach §8 ImmoWertV drei Verfahren herangezogen werden. Das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren (vgl. Kap.3.1). Um den Wert des Bodens und damit auch der landwirtschaftlichen Nutzflächen bestimmen zu können ist nach §16 ImmoWertV vorrangig nur das Vergleichswertverfahren heranzuziehen (WOLTEMATE, 2010).

3.2.3 Vergleichswertrichtlinie

Wertermittlungsrichtlinien ergänzen die ImmoWertV, indem sie durch Ausführungsvorschriften die Umsetzung der ImmoWertV ermöglichen. Dabei umfassen die Richtlinien Ausführungsverordnungen zur Verkehrswertermittlung sowie zur Ermittlung aller grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen. Des Weiteren legen sie Verfahrensregelungen zur Wertermittlung im Fall von Entschädigung fest, die z.B auch bei gerichtlicher Anordnung angewendet werden müssen (N.N., 2014g).

Alle bestehenden Richtlinien werden in Richtlinienpaketen zusammen gefasst und in zeitlichen Abständen novelliert. Mit der Einführung der ImmoWertV am 1. Juli 2010 wurde eine Überarbeitung der bestehenden Wertermittlungsrichtlinie 2006 notwendig. Derzeit findet eine schrittweise Anpassung der einzelnen Richtlinien statt. Zunächst werden verschiedene neue Richtlinien eingeführt, die nach Abschluss der Überarbeitungsphase wieder in einer gesamten Richtlinie zusammengefasst werden sollen (N.N. 2014h).

Für die Ermittlung des Sachwertes erschien dazu bereits im Oktober 2012 die Sachwertrichtlinie. Im April 2014 folgte die Veröffentlichung der Vergleichswertrichtlinie (VW-RL). Beide Richtlinien ergänzen verschiedene Verfahrensgrundsätze der ImmoWertV. Damit will der Gesetzgeber eine sowohl einheitliche als auch marktfähige und modellkonforme Ermittlung des Bodenwertes und der zugehörigen Verfahren gewährleisten (N.N. 2014h).

Im Folgenden steht die Betrachtung der Vergleichsrichtlinie im Vordergrund. Danach ist der Bodenwert unbebauter landwirtschaftlicher Grundstücke vorrangig, wie bereits in Kap.3.2.2 beschrieben, nach dem Vergleichsverfahren zu ermitteln. In Abbildung 6 ist die Ermittlung des Vergleichswertes schematisch dargestellt. Nach der VW-RL kann der Bodenwert durch die Bildung des Mittelwertes einer ausreichenden Menge von Vergleichspreisen ermittelt werden. Dabei sind statistische Belege anzufügen. Sofern dieser Mittelwert die Marktlage ausreichend berücksichtigt, bedarf es keiner weiteren Markt-anpassung durch Zu- und Abschläge. Der Vergleichswert besteht somit aus dem marktangepassten Mittelwert, der zusätzlich objektspezifische Merkmale des Wertermittlungsgrundstücks berücksichtigt (VW-RL, 2014).

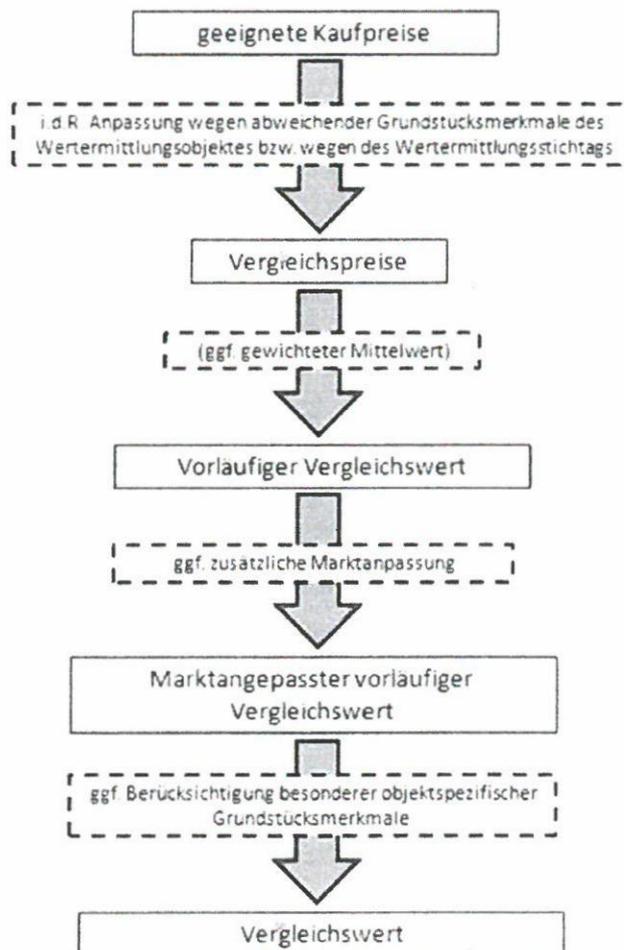


Abbildung 6 Ableitung des Vergleichswertes nach VW-RL

Wenn es bei einer zu bewertenden landwirtschaftlichen Fläche zu abweichenden spezifischen Grundstücksmerkmalen kommt, denen ein eigenständiger Einfluss auf den Wert zugeschrieben werden kann, erfolgt nach der Marktanpassung eine separate Anpassung durch Zu- und Abschläge, wenn sie in der bisherigen Bewertung noch nicht berücksichtigt wurden. Im Fall von besonderen Ertragsverhältnissen sind abweichende Erträge des zu bewertenden Objektes nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (vgl. Kap.3.1.2) zu berücksichtigen (VW-RL, 2014).

Des Weiteren können anstelle der Vergleichspreise Bodenrichtwerte herangezogen werden. Sie eignen sich bei einer weitestgehenden Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes und des Bodenrichtwertgrundstücks. Dabei sind auch die Wertverhältnisse zum Bewertungsstichtag zu berücksichtigen. Sollten wertbeeinflussende Unterschiede auftreten, so müssen sie sachgerecht angepasst werden. Geeignete Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten können dafür herangezogen werden. Bei einer nicht ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder von Bodenrichtwerten müssen deduktive Verfahren angewendet werden, bei denen der Bodenwert durch Zu- oder Abschläge aus einer anderen Flächenkategorie abgeleitet wird (vgl. Kap.3.1.1). Dabei steht die Nachvollziehbarkeit im Vordergrund. Ferner müssen Mengen und Qualitäten der zur Verfügung stehenden Daten berücksichtigt werden (VW-RL, 2014).

In den Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswertes landwirtschaftlicher Grundstücke und Betriebe, anderer Substanzverluste (Wertminderungen) und sonstiger Vermögensnachteile (LandR78) werden u.a. die wertbeeinflussenden Rechte und Belastungen von landwirtschaftlichen Grundstücken näher definiert. Danach müssen Auswirkungen, die sich durch eingetragene Grunddienstbarkeiten unmittelbar auf den Verkehrswert auswirken können, berücksichtigt werden und bei der Ermittlung des Verkehrswertes beachtet werden (LandR78, 1997).

3.3 Vorgaben für Banken und Bankinstitute

Auf Ebene der Banken bestehen andere rechtliche Vorgaben bei der Ermittlung von Werten. Im speziellen sind das Vorgaben, die bei der Wertermittlung der Sicherheiten für Kredite zu beachten sind. Auf der Grundlage von Basel II, einer internationaler Rahmenvereinbarungen zur angemessenen Eigenkapitalausstattung von Bankinstituten, fanden in

der BRD zwischen 2005 und 2006 gesetzliche Anpassungen an die Basel II Rahmenvereinbarungen statt. Auf nationaler Ebene wird der gesetzliche Rahmen durch das Pfandbriefgesetz (PfandBG) vorgegeben. Darauf basiert die Beleihungswernermittlungsverordnung. Sie macht spezielle Vorgaben, die bei der Ermittlung von Beleihungswerten einzuhalten sind.

3.3.1 rechtliche Vorgaben

Die weltweite Wirtschaft ist auf einen stabilen und vertrauenswürdigen Bankensektor als bedeutsamen Partner angewiesen. Es ist es wichtig, dass die Banken zu jedem Zeitpunkt zahlungsfähig sind und das benötigte Kapital für die Wirtschaft bereitstellen können. Deshalb sind Banken heute zunehmend gefordert ihre Risiken, die sich aus den Kredit-, Liquiditäts- und Marktrisiken zusammensetzen, durch ein modernes Risikomanagement zu kalkulieren und zu minimieren, um ihre eigene Solvenz nachhaltig zu gewährleisten (N.N., 2014i).

Damit dies auch bankenübergreifend auf internationaler Ebene gewährleistet werden kann, entwickelt der Baseler Ausschuss für Bankenaufsicht in zeitlichen Abständen besondere Aufsichtsregeln, die zum Mindeststandard für alle Banken weltweit gemacht werden sollen. Über die Annahme dieser Aufsichtsregeln entscheiden die G 20 Staaten (N.N., 2014i).

Die ersten Aufsichtsregeln erschienen im Jahr 1988 unter der Bezeichnung „Basel I“. Der Schwerpunkt der Regelungen lag dabei besonders im Bereich der Eigenkapitalregelungen. Dadurch wurde den Banken ein verbindliches Mindesteigenkapital als entscheidende Größe für die Begrenzung des Risikos vorgegeben, deren Höhe sich nach dem eingegangenen Risiko richtet. Da „Basel I“ den Schwerpunkt jedoch ausschließlich auf Kredit- und Marktrisiken legte, wurden 2006 die bestehenden Aufsichtsregeln durch die Einführung der „Basel II“ Regelungen erweitert. Diese Regelungen verteilen sich auf drei Säulen. In der ersten Säule befinden sich die bestehenden Mindestkapitalanforderungen. Dadurch werden die Banken dazu gezwungen ihre Kapitalanforderungen stärker als bisher risikobehängig zu gestalten und müssen mindestens 8 % Eigenkapital, gemessen am Kapitalkoeffizienten, für das eingegangene Risiko nachweisen (N.N., 2014i).

In der zweiten Säule werden neue Entwicklungen im Bereich des Risikomanagements durch die Einführung eines Überprüfungsprozesses etabliert. Eine Aufsichtsinstanz überprüft die Mindestkapitalanforderungen der 1. Säule, sodass das Gesamtrisiko einer Bank genauer erfasst werden kann (N.N., 2014i).

Die dritte Säule beinhaltet die Offenlegungspflicht für Bankinstitute. Dadurch sollen sich unter den Banken eine höhere Marktdisziplin entwickeln, damit sie beginnen die regulatorischen Anforderungen für sich zu nutzen. Die Umsetzungen von „Basel II“ auf Ebene der EU erfolgte durch die Richtlinien (2006/48/EG) und (2006/49/EG) im Juni 2006 (N.N., 2014i).

Im Moment befindet sich die Finanzbranche in einer weiteren Überarbeitungsphase. Durch die Finanzkrise von 2007 wurde eine weitere Anpassungen der bestehenden globalen Basel Regelungen notwendig. Darauf haben sich die G20 Staaten bei ihrem Treffen in Seoul 2010 verständigt und die Umsetzung von „Basel III“ initiiert. Zukünftig sollen international vor allem strengere Regelungen in den Bereichen des Marktrisikos eingeführt werden. In der BRD wurden im Dezember 2013 die letzten nationalen Verordnungen zur Anpassung erlassen, sodass seit Januar 2014 die Vorgaben von „Basel III“ von der Finanzbranche angewendet werden (N.N., 2014j).

Auf nationaler Ebene bedurfte es daher der Novellierung von Gesetzen und Verordnungen, die im Folgenden näher betrachtet werden.

3.3.1.1 Kreditwesengesetz

Aufgrund der Änderungen der bereits genannten „Basel II“ Regelungen (vgl. Kap.3.3.1) wurde auf nationaler Ebene in der BRD das Gesetz über das Kreditwesen (KWG) angepasst. Durch das KWG wird u.a. die Funktionsfähigkeit der Kreditwirtschaft in Deutschland sichergestellt. Es regelt u.a. den Gläubigerschutz und den Wettbewerb unter den Banken, sowie die Aufgaben der Bankenaufsicht. Durch weitere ergänzende Verordnungen werden den Banken Restriktionen auferlegt, um ihre Risiken zu begrenzen (KWG, 2013).

3.3.1.2 Solvabilitätsverordnung

Die Solvabilitätsverordnung (SolV) ist eine wichtige Ausführungsverordnung auf der gesetzlichen Grundlage des KWG (vgl. Kap.3.3.1.1). Durch das Inkrafttreten der SolV am

1. Januar 2007 konnten die Schwerpunkte der 1. Säule der „Basel II“ Regelungen auf nationaler Ebene in der BRD umgesetzt werden. In der SolvV wurden damit die geforderten Mindestkapitalstandards für Banken und die Anrechnungsgrenzen für die Eigenmittel der Banken in deutsches Recht überführt. Dadurch sind die Banken gesetzlich verpflichtet ihr operationelles Risiko, Marktrisiken und die Adressrisiken laufender Kreditverträge täglich zum Geschäftsschluss zu erfassen und mit der geforderten Gesamtkapitalquote von mindestens 8 % aus Eigenmitteln zu besichern. In vierteljährlichen Abständen muss dieser Vorgang der Bankaufsicht nachgewiesen werden, die mit der Überprüfung der risikogerechten Eigenkapitalausstattung der Bankinstitute beauftragt ist (SolvV, 2006).

Neben den nationalen Regelungen zur 1. Säule von „Basel II“ (vgl. Kap.3.3.1) sind in der SolvV auch Vorschriften in Bezug auf die Offenlegungspflichten der Banken aufgenommen worden. Dadurch erhält die Bankenaufsicht zu jedem Zeitpunkt Einblicke in die Entwicklungen des Marktes. Das führt zu einer höheren Transparenz in der Finanzbranche, die dadurch stärker im Fokus öffentlicher Kontrollen steht (SolvV, 2006).

3.3.1.3 Pfandbriefgesetz

Das Pfandbriefgesetz (PfandBG) bildet die rechtliche Grundlage für die Emission von Pfandbriefen in der BRD. Es trat am 19. Juli 2005 in Kraft und löste das bis dahin gültige Hypothekendarlehenbankgesetz (HBG), das Gesetz über die Pfandbriefe und verwandten Schuldverschreibungen öffentlich-rechtlicher Kreditanstalten (ÖPG) und das Schiffsbankengesetz ab. Die Einführung des PfandBG löste u.a. das Spezialbankenprinzip auf. Dadurch sind jetzt alle Banken in Deutschland, welche die Vorgaben des PfandBG erfüllen, in der Lage Pfandbriefe herauszugeben. Aus dem PfandBG sind mehrere Verordnungen hervorgegangen, die für die Ermittlung des Wertes von Sicherheiten, im Rahmen von Kreditprozessen für Bankinstitute verbindlich sind (REIF, 2007b).

Die Handhabung der Beleihungswertermittlung wird per Rechtsverordnung nach §16 Abs.4 PfandBG auf die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) übertragen (PfandBG, 2013).

3.3.2 Beleihungswertermittlungsverordnung

Die BaFin wurde mit dem Erlass einer Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV) beauftragt (vgl. Kap.3.3.1.3.). Zusammen mit den Spitzenverbänden der Kreditwirtschaft wurde daraufhin der Inhalt dieser Rechtsverordnung ausgearbeitet und anschließend im Einvernehmen mit dem Bundesministerium der Justiz verordnet. Die BelWertV ist seit dem 1. August 2006 rechtskräftig. Sie regelt u.a. die Definition des Beleihungswertes.

Nach §3 Abs.1 BelWertV ist der Beleihungswert definiert als der Wert, „der erfahrungsgemäß unabhängig von vorübergehenden, etwa konjunkturell bedingten Wertschwankungen am maßgeblichen Grundstücksmarkt und unter Ausschaltung von spekulativen Elementen während der gesamten Dauer der Beleihung bei einer Veräußerung voraussichtlich erzielt werden kann“ (BelWertV, 2009).

Der Beleihungswert soll damit einen marktunabhängigen und nachhaltigen Wert des Beleihungsobjektes repräsentieren. Dabei ist auch die Drittverwendungsmöglichkeit zu berücksichtigen. Aspekte der Liquidation des Objektes bleiben in dieser Form der Wertermittlung jedoch unberücksichtigt, da von einer weiteren Nutzung des Objektes ausgegangen wird (RIXEN, 2013).

Im §15 der BelWertV werden die notwendigen Erhebungen des Gutachters vorgegeben, um den Bodenwert eines Grundstückes für den Beleihungswert zu bestimmen. Für landwirtschaftliche Nutzflächen müssen dabei die Sätze eins bis vier und Satz sieben von §15 BelWertV berücksichtigt werden. Danach müssen sowohl die örtliche Lage, die Größe und der Grundstückszuschnitt bei der Bewertung beachtet werden. Zusätzlich muss die Zuwegung und die Anbindung an das Verkehrsnetz, sowie die Art und das Ausmaß der tatsächlichen Nutzung und der festgesetzten Nutzungsmöglichkeiten berücksichtigt werden. Der Gutachter muss sich dabei an den vorhandenen Vergleichspreisen und Richtwerten orientieren. Außerdem darf nach §15 Abs.2 keine höherwertige Nutzung als die derzeit zulässige für die Beleihungswertermittlung angenommen werden (BelWertV, 2009). Sollten erhebliche Abweichungen in der vorgesehenen oder tatsächlichen Nutzung auftreten, so sind diese nach §18 BelWertV in der Ermittlung des Beleihungswertes durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen (BelWertV, 2009).

Der Beleihungswert wird nach §22 Abs.2 unter Berücksichtigung der Flächenmerkmale aus den Vergleichspreisen abgeleitet. Dabei muss die Größe, die Struktur und die Art der Fläche unter Berücksichtigung des regionalen Marktgeschehens berücksichtigt werden. Des Weiteren sind sowohl klimatische als auch bodenqualitative Merkmale zu beachten (BelWertV, 2009).

Um den Beleihungswert ermitteln zu können, muss nach §3 Abs.2 BelWertV die zukünftige Verkäuflichkeit des Immobilienobjektes berücksichtigt werden. Daher müssen sowohl langfristige und nachhaltige Objektmerkmale, sowie das gewöhnliche regionale Marktgeschehen beachtet werden. Ferner müssen neben der derzeitigen Nutzung des Objektes auch mögliche anderweitige Nutzungsformen berücksichtigt werden, um dem Grundsatz einer vorsichtigen Bewertung gerecht zu werden (BelWertV, 2009).

Nach RIXEN (2013) eignen sich landwirtschaftliche Nutzflächen aufgrund ihrer Drittverwendungsfähigkeit und ihrer unbeschränkten Teilbarkeit hervorragend für die grundbuchliche Besicherung von Realkrediten. Die Beleihungswerte werden dazu auf Grundlage von Vergleichswerten ermittelt, wofür die Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse herangezogen werden. In der Bewertungspraxis hat es sich durchgesetzt einen Sicherheitsabschlag vorzunehmen. Bei landwirtschaftlichen Nutzflächen liegt dieser Abschlag i.d.R. bei 10 % (RIXEN, 2013).

3.3.2.1 Bankeninterne Beleihungsrichtlinien

Die bankeninternen Beleihungsrichtlinien bilden für das jeweilige Kreditinstitut eine Arbeitsanweisung, in der die gesetzlichen Vorgaben zur Festsetzung der Beleihungsgrenze um weitere bankenindividuelle Vorgaben erweitert werden. Die Beleihungsrichtlinien beinhalten hauptsächlich zwei bankenindividuelle Vorgaben. Zum einen wird das Verfahren dargestellt, wie der Beleihungswert festzusetzen ist und zum anderen wie daraus die Beleihungsgrenze abzuleiten ist (WESSELMANN, 2014).

3.3.2.2 Vorgaben zur Festsetzung des Beleihungswertes

Zur Besicherung von Realkrediten wird der Beleihungswert durch die finanzierende Bank festgesetzt. Ausgehend von einem Verkehrswert, der zu einem bestimmten Stichtag ermittelt wurde, wird zunächst die Langfristigkeit dieses Verkehrswertes an die Laufzeit der zugehörigen Kreditvergabe angepasst. Dadurch wird die Wertstabilität der Sicherheiten

über die gesamte Laufzeit des beabsichtigten Kredites aus Sicht der Bank gewährleistet. Daran schließt sich eine Befragung der bankinternen und bankenspezifischen Beleihungsrichtlinien an, wie im Folgenden auf die Verkehrswertfindung zu reagieren ist (vgl.3.3.2.1.). Die Banken setzen daraufhin den Beleihungswert fest und leiten davon die Beleihungsgrenze ab. Nachdem der so präparierte Verkehrswert an diese Vorgaben angepasst wurde erfolgt der Vorschlag für einen Beleihungswert an das Beschlussgremium, dies besteht in vielen Banken aus dem Firmenkundenberater und einem Mitarbeiter der Marktfolge. Sie setzen den Beleihungswert nach dem vier Augen Prinzip fest. In einigen Fällen erfolgt eine Abstimmung mit dem Aufsichtsrat der Bank. Der Beleihungswert ist daher kein gutachterlich ermittelter Wert, sondern ein bankenintern festgesetzter Wert (WESSELMANN, 2014).

4 Naturschutz

Naturschutz ist nicht nur ein nationales Anliegen, sondern ist besonders in der europäischen Staatengemeinschaft ein eng verflochtenes System verschiedener Schutzgebiete. Im folgenden Kapitel soll dabei zunächst der Naturschutz auf Ebene der europäischen Union betrachtet werden. Dabei werden die EU-Vogelschutzrichtlinie und die Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH Richtlinie) näher betrachtet. Daran schließt sich die nationale Betrachtung des Naturschutzes in der BRD an.

4.1 Naturschutz auf Ebene der europäischen Union

Das rechtliche Fundament des Naturschutzes in der europäischen Union bildet die Vogelschutzrichtlinie (79/409/EWG) zusammen mit der FFH Richtlinie (92/43/EWG). Die europäische Staatengemeinschaft verfolgt damit das Ziel, die biologische Vielfalt und den natürlichen Lebensraum von Europas wildlebenden Tier- und Pflanzenarten zu erhalten und wiederherzustellen. Durch die Verknüpfung dieser beiden Schutzgebiete entstand auf europäischer Ebene das Schutzgebietsnetz „Natura 2000“ (N.N., 2014k).

Damit die europäischen Richtlinien rechtskräftig werden können, bedarf es zunächst der Überführung in nationales Recht. Dazu wird den Mitgliedsstaaten ein Zeitraum zur Umsetzung dieser Richtlinien eingeräumt, der bei Überschreitung normalerweise mit Strafzahlungen an die Staatengemeinschaft verbunden ist. Allerdings wird den Mitgliedsstaaten bei der gesetzlichen Umsetzung ein eigener Spielraum eingeräumt (N.N., 2014g).

4.1.1 Vogelschutzrichtlinie

1979 hat der Rat der europäischen Wirtschaftsgemeinschaft (EWG) die Vogelschutzrichtlinie (79/409/EWG) verabschiedet. Dadurch wurde die gemeinschaftliche Rechtsgrundlage für den Erhalt und den Schutz der einheimischen wildlebenden Vogelarten in Europa geschaffen. Nach der Umsetzung in nationales Recht verpflichteten sich die Mitgliedsstaaten dazu, für alle wild lebenden Vögel ausreichend große Gebiete, die den Tieren als Lebensraum dienen, zu erhalten und wieder herzustellen. Im Anhang der Vogelschutzrichtlinie werden für 181 Vogelarten genauere Angaben zu deren Erhalt gemacht. Davon kommen 67 Vogelarten in der BRD als regelmäßige Gast- und Brutvögel vor. Die Richtlinie sieht unter anderem vor, geeignete Lebensräume für diese Tiere zu besonderen Schutz-

gebieten zu erklären. Die als sog. „Special Protection Area“ (SPA) innerhalb der Staatengemeinschaft anerkannt werden. Ein weiterer wichtiger Aspekt ist der besondere Schutz von Überwinterungs-, Brut- und Mauseergebieten, um Zugvögel zu schützen. Letzteres soll durch den Schutz von Feuchtgebieten erreicht werden. Neben den Regelungen zu Vogelschutzgebieten werden zusätzliche Vorgaben zur Nutzung von Vögeln eingeführt. Dies umfasst Regelungen zur kommerziellen und der jagdlichen Nutzung von Vögeln (N.N., 2014l).

In der BRD wurden bis zum 29. Juni 2007 658 Vogelschutzgebiete mit einer absoluten Ausdehnung von etwa 3,3 Mio. ha an die europäische Kommission gemeldet (vgl. Anhang 4). Bis zum 30. September 2011 sind 82 weitere Vogelschutzgebiete gemeldet worden, sodass bis dato insgesamt 740 Vogelschutzgebiete gemeldet sind. Gleichzeitig nahm der Flächenverbrauch für Vogelschutzgebiete um weitere 700.000 ha zu. Am 30. September 2011 lag der gesamte terrestrische Flächenverbrauch von Vogelschutzgebieten bei etwa 4 Mio. ha. Das entspricht etwa 11,2 % der gesamten Landfläche der BRD (vgl. Anhang 5). Wie in Abbildung 7 erkennbar ist, zählen Vogelschutzgebiete seit 1994 automatisch zum Schutzgebietsnetz „Natura 2000“.

4.1.2 Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie

Noch vor der offiziellen Gründung der europäischen Union verabschiedete am 21. Mai 1992 der Rat der europäischen Wirtschaftsgemeinschaft die FFH Richtlinie (92/43/EWG). Die Staatengemeinschaft will mit dieser Richtlinie den Erhalt von Lebensräumen sowie Tier- und Pflanzenarten durch die Einrichtung eines Schutzgebietssystems vorantreiben. Die FFH-Richtlinie formuliert dabei nötige Kriterien denen Schutzgebiete entsprechen müssen, um diesem Ziel gerecht zu werden (N.N., 2014k).

Richtlinien der EWG bzw. der folgenden europäischen Union (EU) müssen zunächst in einem vorgesehenen Zeitraum in nationales Recht der Mitgliedsstaaten überführt werden. Daher bedarf es zunächst einer Anpassung der nationalen Naturschutzrechte der EU-Mitgliedsstaaten an die Belange der FFH Richtlinie (92/43/EWG).

Abbildung 7 veranschaulicht den Prozess den eine Schutzgebietsausweisung zuvor durchlaufen muss. Dabei erfolgt die Ausweisung von FFH-Gebieten nach einem Schema, das sich in drei Phasen unterteilen lässt (N.N., 2014k).

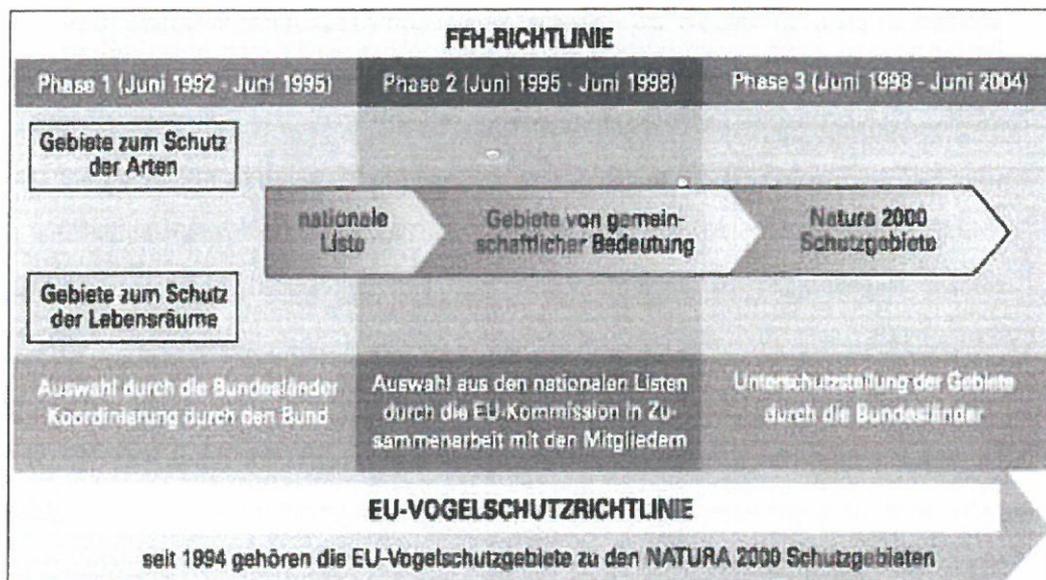


Abbildung 7 zeitlicher Ablauf bei der Ausweisung von FFH-Gebieten (N.N., 2014m)

In der ersten Phase wird eine Auswahl geeigneter Schutzgebiete für die Tier- und Pflanzenarten mit ihren zugehörigen Lebensräumen auf Ebene der Bundesländer bzw. der Provinzen getroffen. Die Koordinierung übernimmt dabei die nationale Instanz in den Mitgliedsstaaten. Als Ergebnis entstehen die sog. „nationalen Listen“, die aus Sicht der einzelnen Staaten potentielle Schutzgebiete darstellen. Daraus erarbeitet die EU-Kommission in Brüssel gemeinsam mit den Mitgliedern eine Auswahl an Gebieten, denen eine gemeinschaftliche Bedeutung zugesprochen wird. Erst in der dritten Phase werden diese Gebiete unter Schutz gestellt. Dafür steht den Mitgliedsstaaten ein Zeitfenster von sechs Jahren zur Verfügung. Die Unterschutzstellung geschieht entweder auf nationaler Ebene oder wie in der BRD durch die Bundesländer. Aufgrund zeitlicher Verzögerungen entsprechen die hier dargestellten ursprünglich vorgegebenen Zeiträume, in denen die verschiedenen Phasen durchlaufen werden sollten, nicht der realen Umsetzung (N.N., 2014k).

Seit Februar 2008 haben alle Mitgliedsstaaten die Meldephase weitestgehend abgeschlossen. Die BRD musste zwischen 2002 und 2006 viele Gebiete nachmelden (N.N., 2014k).

Aus Deutschland wurden 4.606 potentielle FFH-Gebiete bis zum Januar 2014 an die europäische Kommission gemeldet. Das entspricht 9,3 % der Landfläche der BRD. Zusätzliche

FFH-Gebiete befinden sich in und an den Meeres- und Wattgebieten der Nordsee sowie im Gebiet des Bodensees (vgl. Anhang 3)(N.N., 2014n).

Aus Anhang 3 sind bereits ausgewiesene FFH-Gebiete in der BRD ersichtlich. Gemäß den FFH-Richtlinien verteilen sich die Schutzgebiete auf alpine-, maritime- und kontinentale Regionen und verteilen sich auf dem gesamten Bundesgebiet. Geringe Entfernungen zwischen benachbarten Schutzgebieten lassen ein Verbundsystem erkennen.

4.1.3 Natura 2000

Nach Auffassung der europäischen Mitgliedsstaaten kann das in Kap.4.1 formulierte Naturschutzziel nicht allein durch die Ausweisung einzelner isolierter Schutzgebiete erreicht werden. Daher soll die europaweite Vernetzung dieser Schutzgebiete durch die Schaffung eines Verbundsystems namens „Natura 2000“ vorangetrieben werden. Nach Auffassung der EU kann dadurch zum einen der evolutionär notwendige genetische Austausch der verschiedenen Tier- und Pflanzenarten gefördert werden und zum anderen können sich die Tier- und Pflanzenarten durch Ausbreitungs- und Wanderungsprozesse besser an den voranschreitenden Klimawandel anpassen. Diese Komponente verleiht dem europäischen Artenschutz daher einen nachhaltigen Charakter (N.N., 2014o).

Das Natura 2000 Netz beinhaltet alle Gebiete der FFH-Richtlinie (vgl. Kap.4.1.2) sowie alle Schutzgebiete der Vogelschutzrichtlinie (vgl. Kap.4.1.1). Dabei kommt es häufig zu einer räumlichen Überlagerung beider Schutzgebietstypen (N.N., 2014o).

In der BRD umfasst das Natura 2000 Netz 5.253 Gebiete. Damit sind auf 15,4 % des terrestrischen Bundesgebietes, sowie auf 45 % der marinen Flächen Deutschlands in Natura 2000 Gebiete etabliert (N.N., 2014n).

4.1.4 Einschränkungen in FFH Gebieten und Vogelschutzgebieten

In den FFH- und Vogelschutzgebieten sollen die vorkommenden Tier und Pflanzenarten sowie die vorhandenen Lebensraumtypen, entsprechend den Vorgaben aus den Anhängen der FFH-Richtlinie bzw. Vogelschutzrichtlinie, keine Beeinträchtigungen und Verschlechterungen erfahren. Daher können diese Gebiete weiterhin vom Menschen genutzt werden, solange diesen Vorgaben Rechnung getragen wird. Bei der Planung und Umsetzung neuer Projekte in diesen Gebieten oder in dessen Nähe wird diesen Vorgaben Vor-

rang eingeräumt. Daher müssen durch Vorprüfungen mögliche Auswirkungen und Beeinträchtigungen auf das entsprechende Schutzgebiet bereits in der Planungsphase von Projekten herausgestellt werden. Kann das nicht ausgeschlossen werden, so werden die zu erwartenden Beeinträchtigungen mit einer FFH-Verträglichkeitsprüfung detailliert nachgeprüft. Projektplanungen müssen erst dann verworfen werden, wenn die zu erwartenden Schäden oder Beeinträchtigungen für das Schutzgebiet trotz schadensbegrenzender Maßnahmen zu gravierend sind. Ausnahmen können nur bei Projekten in den Vordergrund gerückt werden, denen zum einen ein allgemeines öffentliches Interesse zugrunde liegt und bei denen es zum anderen an geeigneten Alternativen fehlt. In diesen speziellen Fällen müssen die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden, damit das Schutzgebietsnetz ohne Funktionsverluste erhalten bleibt (N.N., 2014k).

4.2 Schutzgebiete in Deutschland

Die Überführung der europäischen Naturschutzrichtlinien in nationales Recht (vgl.4.1) erfolgte in der BRD durch Anpassung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG). Es bildet die nationale gesetzliche Grundlage für den Naturschutz.

Durch die Föderalismusreform vom September 2006 wurden u.a. im Bereich des Naturschutz- und Umweltrechts die Kompetenzen der Gesetzgebung zwischen Bund und Ländern geändert. Aus diesem Anlass musste das BNatSchG, das bereits im Jahr 2002 novelliert wurde, an die veränderten Kompetenzen von Bund und Ländern angepasst werden. Daraus entstand das aktuell gültige BNatSchG, welches nach dem Bundestagsbeschluss am 6. August 2009 im Bundesgesetzblatt veröffentlicht wurde und am 1. März 2010 in Kraft trat (LÜTKES und EWER, 2011).

Zeitgleich wurde das bestehende Landesrecht zum Naturschutz in allen 16 Bundesländern außer Kraft gesetzt. Die Länder wurden damit beauftragt neue Ausführungsgesetze zum BNatSchG zu erlassen, um auch zusätzliche individuelle landesrechtliche Regelungen entwerfen zu können, die neben dem BNatSchG rechtliche Gültigkeit besitzen.

Das BNatSchG unterscheidet insgesamt sechs Formen der Unterschutzstellung von Landschaften. Im ersten Abschnitt von Kap.4.2 werden Naturschutzgebiete nach §23 BNatSchG und Landschaftsschutzgebiete nach §26 BNatSchG näher betrachtet. Die damit verbundenen landwirtschaftlichen Nutzungseinschränkungen bilden dabei den

Schwerpunkt. Anschließend werden weitere Schutzgebiete beschrieben (BNatSchG, 2013).

4.2.1 Naturschutzgebiete nach §23 BNatSchG

Nach gesetzlicher Definition sind Naturschutzgebiete (NSG) „rechtsverbindlich festgesetzte Gebiete, in denen ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft in ihrer Ganzheit oder in einzelnen Teilen

1. zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung von Biotopen oder Lebensgemeinschaften bestimmter wild lebender Tier- und Pflanzenarten,
2. aus wissenschaftlicher, naturgeschichtlichen oder landeskundlichen Gründen oder
3. wegen ihrer Seltenheit, besonderen Eigenart oder hervorragenden Schönheit erforderlich ist" (BNatSchG, 2013).

Die Einrichtung und Ausweisung von NSG kann von den höheren-, den oberen- und unteren Naturschutzbehörden in den Bundesländern erlassen oder verordnet werden. Sie nehmen dabei in Raumordnungsverfahren eine Vorrangfunktion ein und können somit andere Planungsvorhaben in einem Gebiet zurückstellen (BNatSchG, 2013).

2009 gab es 8.481 NSG in der BRD. Bezogen auf die Fläche der Bundesrepublik ergab sich somit ein Anteil von 3,6 % NSG an der gesamten Staatsfläche. In Abbildung 8 sind die durchschnittlichen Flächengrößen, die NSG in den einzelnen Bundesländern einnehmen, dargestellt. Sie haben durchschnittlich eine Größe von etwa 154 ha. Dabei sind allerdings die Wasser- und Wattflächen- NSG in Nord- und Ostsee noch nicht berücksichtigt. Etwa 60 % der NSG in Deutschland sind kleiner als 50 ha und 13 % aller NSG erstrecken sich auf Flächen von 200 ha und mehr. Des Weiteren ist ersichtlich, dass in den Ländern Brandenburg (BB), Bayern (BY), Niedersachsen (NI,) Mecklenburg-Vorpommern (MV) und Sachsen-Anhalt (ST) eher großflächige NSG ausgewiesen sind und in den Ländern Saarland (SL), Rheinland-Pfalz (RP), Nordrhein-Westfalen (NW), Hessen (HE), Berlin (BE) und Baden-Württemberg (BW) eher kleinere NSG ausgewiesen wurden, die unter dem bundesdeutschen Durchschnitt liegen (N.N., 2014p).

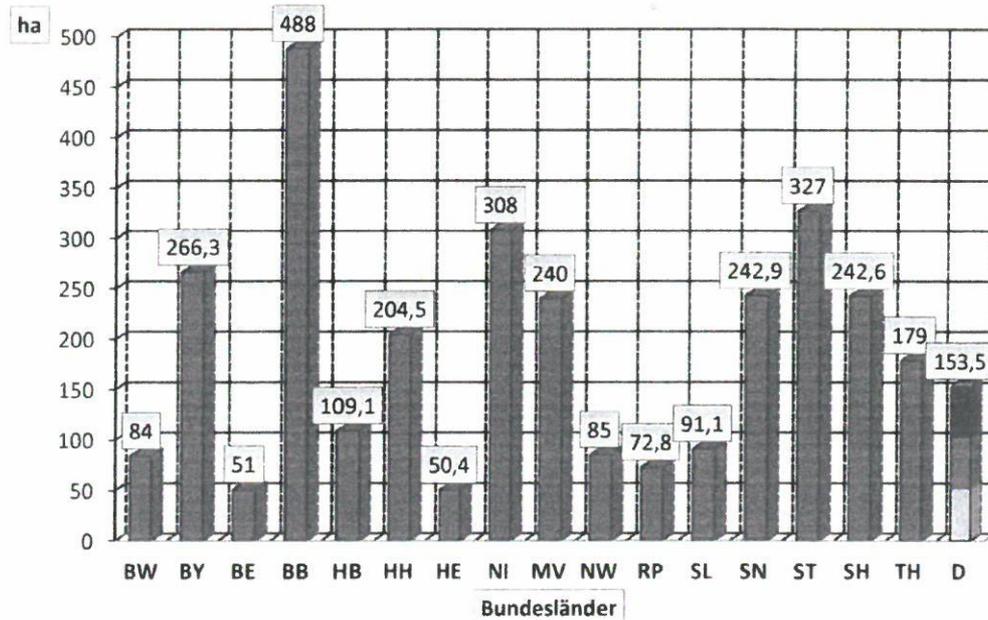


Abbildung 8 Durchschnittliche Flächengrößen der Naturschutzgebiete in den Bundesländern und in Deutschland. Stand: 31.12.2009 (verändert nach N.N., 2014p)

In Abbildung 9 sind die Flächenanteile der NSG in den 16 Bundesländern dargestellt. Dabei wurde die gesamte Fläche der NSG im jeweiligen Bundesland zur Fläche des Bundeslandes ins Verhältnis gesetzt. Außerdem erfolgt eine Betrachtung auf Bundesebene. Dabei ist auffällig, dass die norddeutschen "Stadtstaaten" Bremen und Hamburg im Verhältnis zu ihrer Landesfläche deutlich überdurchschnittliche Flächenanteile für Naturschutzgebiete ausgewiesen haben. Im Bundesland Bremen sind 4,9 % der Landesfläche Naturschutzgebiete. In Hamburg fällt dieser Anteil mit 8,1 % sogar noch höher aus. Auch in den Ländern Brandenburg und Nordrhein-Westfalen haben NSG einen überdurchschnittlichen Anteil. Er beläuft sich in beiden Bundesländern auf 7,5 % der Landesfläche.

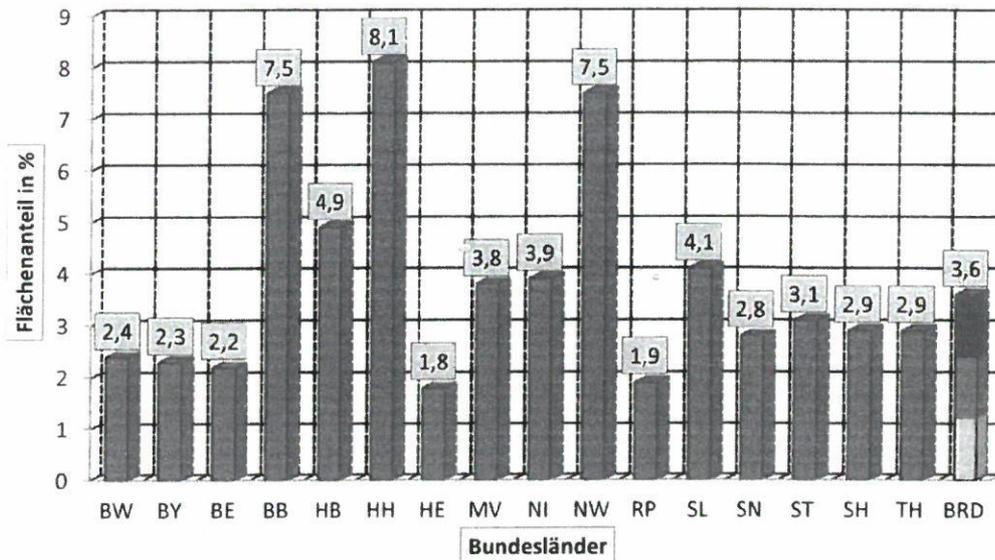


Abbildung 9 Flächenanteil der Naturschutzgebiete in den Bundesländern und in Deutschland. Stand 31.12.2009 (verändert nach N.N.,2014p)

4.2.2 Nutzungseinschränkungen in Naturschutzgebieten

Neben den Einschränkungen der Flächennutzung in den Bereichen Erholung, Freizeit, Fischerei, Forstwirtschaft und Jagd, sieht sich die Landwirtschaft in Naturschutzgebieten mit hohen Nutzungseinschränkungen konfrontiert. Darüber hinaus sind zusätzlich alle baulichen Maßnahmen in einem NSG, inklusive des Straßen- und Wegebbaus, mit Beschränkungen verbunden. Ferner dürfen weder Pflanzen noch Tiere von außen in das NSG eingebracht werden. Aufgrund der durchschnittlichen Größe von NSG, die etwa 154 ha beträgt, ist davon auszugehen, dass landwirtschaftliche Betriebe nur mit einem Teil ihrer Betriebsfläche in diesen Schutzgebieten liegen. Im Folgenden werden die landwirtschaftlichen und jagdlichen Nutzungseinschränkungen der Fläche in NSG betrachtet (MÄHRLEIN, 1993).

4.2.2.1 Einschränkungen für die landwirtschaftliche Nutzung

Die landwirtschaftliche Nutzung der Fläche erfährt von allen Formen der Flächennutzung in NSG die stärksten Einschränkungen und kann in den Gebieten variieren. In einigen ist, bis auf die Festschreibung der gegenwärtigen Nutzung, mit keinen weiteren Einschränkungen zu rechnen. Trotzdem können die Einschränkungen in einzelnen Gebieten so gra-

vierend ausfallen, dass keine Form der landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen mehr möglich ist und das Brachliegen der Flächen die Folgeerscheinung daraus ist. Dadurch wird deutlich, dass es für NSG keine einheitlichen Standards für Auflagen gibt. Jedes NSG ist durch einen individuellen Auflagenrahmen gekennzeichnet. Die extensivere landwirtschaftliche Nutzung der Flächen in NSG wird häufig nicht direkt über Auflagen zur geminderten Intensität des Pflanzenschutzes oder Düngemiteleinsatzes induziert, sondern vielmehr indirekt über die Auflagen einer verspäteten Schnittnutzung von Grünlandflächen, der Begrenzung des Weideviehbesatzes oder durch Wiedervernässungsmaßnahmen. Des Weiteren gibt es Einschränkungen für die landwirtschaftliche Flächenbewirtschaftung im Randbereich zu einem NSG. Davon betroffen ist häufig die ackerbauliche Nutzung. Außerdem sind Düngung und Entwässerung, sowie der Pflanzenschutz hier nur mit Einschränkungen möglich, damit Einwirkungen die von außen auf das NSG einwirken, unterbunden werden. Auflagen für die landwirtschaftliche Produktion sind daher sowohl räumlich, als auch zeitlich differenziert geregelt und lassen sich in die fünf Abschnitte Pflanzenschutz, Wasserregulierung, Düngung, Bodenbearbeitung und Flächennutzung gliedern (MÄHRLEIN, 1993).

4.2.2.1.1 Pflanzenschutz

Pflanzenschutzmaßnahmen sind in vielen NSG gänzlich untersagt, oder nur eingeschränkt möglich und bedürfen in vielen Fällen einer behördlichen Genehmigung. Die Einschränkungen sind individuell auf das jeweilige NSG zugeschnitten und können daher nicht verallgemeinert werden. Häufig bestehen die Einschränkungen durch das Verbot des Pflanzenschutzmitteleinsatzes auf den Randstreifen entlang von Gewässern, durch Einsatzverbote auf den Grünlandflächen im NSG und dem vollständigen Verbot im gesamten Schutzgebiet. Darüber hinaus erfahren häufig auch Bereiche außerhalb des NSG Einschränkungen der Pflanzenschutzmaßnahmen, oft in den Randbereichen, wenn daraus negative Auswirkungen für das NSG resultieren (MÄHRLEIN, 1993).

4.2.2.1.2 Wasserregulierung

Im Bereich der Wasserregulierungen ist zwischen verschiedenen Einschränkungen zu differenzieren. Häufig dürfen bestehende Gewässer nicht ausgebaut werden, was sich aufgrund der Veränderungssperre automatisch auf alle NSG übertragen lässt und daher in

vielen Fällen nicht gesondert in den Auflagenkatalogen der NSG wiederzufinden ist. Oft gibt es zusätzlich genaue Vorgaben zur Art und Weise der Gewässerunterhaltung, die häufig im Zeitraum zwischen März und April verboten ist. Die größten Einschränkungen sind auf Maßnahmen zur Wiedervernässung von Flächen zurückzuführen, die eine landwirtschaftliche Nutzung praktisch unmöglich machen. Auch Einflüsse der Wasserregulierung, die von außen in das NSG hineinwirken, können Einschränkungen unterliegen (MÄHRLEIN, 1993).

4.2.2.1.3 Düngung

In Naturschutzgebieten gibt es häufig Einschränkungen der Düngung. Dabei ist jedoch zwischen der mineralischen Düngung und der organischen Düngung in Form von Festmist und Gülle zu unterscheiden. Des Weiteren muss zwischen der Ausbringung auf Grün- und Ackerland unterschieden werden. Im Bereich der mineralischen Düngung herrschen vielerorts nur selten Einschränkungen in den NSG. Im Bereich der organischen Düngung gibt es häufig Ausbringverbote für Hühnertrockenkot und Hühnergülle, um die Übertragung pathogener Keime auf die Fauna im NSG auszuschließen. Die Gülledüngung mit Rinder- und Schweinegülle ist häufig mit zeitlichen Einschränkungen der Ausbringung verbunden. Das Verbot umfasst die Zeiträume außerhalb der Vegetationszeit und die Brutzeiten der Wiesenvögel (MÄHRLEIN, 1993).

4.2.2.1.4 Bodenbearbeitung

Einschränkungen der Bodenbearbeitung in NSG umfassen vor allem bodenverbessernde Maßnahmen sowie Maßnahmen die zur Veränderung des Reliefs führen. Aber auch Maßnahmen zur Grasnarbenverbesserung durch Walzen und Schleppen werden häufig reglementiert. Die häufigsten Auflagen in NSG bestehen im Verbot der Erneuerung und Verbesserung der Grasnarbe. Damit eingeschlossen ist auch ein Verbot der Ackerzwischenutzung. Zum Schutz der Wiesenbrüter ist in vielen NSG ab Mitte März die Bodenbearbeitung durch Walzen oder Schleppen verboten und darf erst nach der ersten Schnittnutzung wieder erfolgen (MÄHRLEIN, 1993).

In späten Frühjahren, in denen durch den langen Winter oder durch hohe Niederschläge die Bodenbearbeitung nicht bis Mitte März durchgeführt werden kann, ergeben sich zusätzliche Qualitätsverluste des Aufwuchses. Gleichzeitig verschlechtert sich die Grasnarbe

durch einen vermehrten Rückgang ertragreicher Grassorten. Dieser Rückgang kann aufgrund von weiteren Beschränkungen in NSG nicht ausgeglichen werden. Es ist daher mit einem kontinuierlichen Rückgang der Graserträge und Qualitäten zu rechnen, für die u.U. eine Verwertung in Milchviehbetrieben damit nicht mehr möglich ist.

Die Entwicklung der Auflagenintensität der Bodenbearbeitung hat in den vergangenen Jahren stark zugenommen. Die zunehmenden Vorschriften in diesem Bereich erschweren es dem bewirtschaftenden Landwirt zusätzlich schadensmindernde Anpassungen seiner Flächenproduktion vorzunehmen (MÄHRLEIN, 1993).

4.2.2.1.5 Flächennutzung

Die meisten Beschränkungen in NSG, mit dem sich die Produktion auf landwirtschaftlichen Nutzfläche konfrontiert sieht, sind auf direkte Flächennutzungsbeschränkungen zurückzuführen. Dazu zählt besonders das Grünlandumbruchverbot, durch das die Überführung einer Grünlandfläche in Ackerland verboten wird. Dadurch ist für die betroffene Fläche mit einer erheblichen Abnahme des Ertragswertes zu rechnen. Außerdem werden häufig Pflegeumbrüche von Dauergrünland mit anschließender Wiederansaat verboten (MÄHRLEIN, 1993).

Daraus resultiert ein Rückgang leistungsfähiger Weidelgras Arten und eine Abnahme des Futterwertes und damit auch des Ertragswertes der mit Auflagen behafteten Grünlandfläche im NSG (MÄHRLEIN, 1993).

Weitere Einschränkungen der landwirtschaftlichen Flächennutzung erfolgen in NSG durch die zeitliche Vorgabe einer verzögerten ersten Schnittnutzung, um Wiesenbrüter zu schützen und um schützenswerte Pflanzen in die Blütephase kommen zu lassen. Häufig können die beauftragten Flächen erst nach dem 15. Juni geschnitten werden. Durch die zeitlich vorgegebene Nutzung kann gleichzeitig das Intensivitätsniveau der Fläche gesteuert werden. Bei einer zu langen Hinauszögerung besteht auch die Gefahr einer zunehmenden Verwilderung der beauftragten Fläche, da die landwirtschaftliche Nutzung damit u.U. nicht mehr rentabel gestaltet werden kann. Zusätzlich führt die Beschränkung der Viehbesatzdichte auf den Flächen in NSG oft zu großen Nutzungseinschränkungen für die landwirtschaftliche Flächennutzung. Häufig wird der Viehbesatz auf 2 Tiere pro ha bis zum 1. Juni beschränkt, um Wiesenbrüter in der Brutzeit zu schützen (MÄHRLEIN, 1993).

4.2.2.2 Einschränkungen für die jagdliche Nutzung

In vielen NSG wird die generelle Jagdausübungen nur in Ausnahmefällen verboten. In der Regel wird die Jagd auf bestimmte Areale des NSG oder auf bestimmte Zeiträume beschränkt. Zum Schutz bestimmter Tierarten können daher übliche allgemeine Schonzeiten verlängert werden. In einigen NSG sollen durch ein zeitlich befristetes allgemeines Jagdausübungsverbot Störungen vermieden werden, die durch Jagd- und Pirsch-Aktivitäten sowie das Mitführen eines Hundes verursacht werden können. Zusätzlich ist die Wildtierfütterung mit Ausnahme außerordentlicher Notzeiten verboten. Der Bau jagdlicher Anlagen, wie z.B. Hochsitze und Jagdhütten sowie die Anlage von Wildäckern ist ebenfalls in vielen NSG untersagt (Mährlein, 1993).

4.2.3 Landschaftsschutzgebiete nach §26 BNatSchG

Das BNatSchG versteht unter einem Landschaftsschutzgebiet (LSG) ein rechtlich geschütztes Gebiet, in denen „ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft

1. zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
2. wegen der Vielfalt, Eigenart und Schönheit oder der besonderen kulturhistorischen Bedeutung der Landschaft oder
3. wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Erholung erforderlich ist" (BNatSchG, 2013)

Im Gegensatz zu Naturschutzgebieten kennzeichnet LSG zum einen eine flächenmäßig größere Ausdehnung und zum anderen geringere Nutzungseinschränkung. In dieser Kategorie des Schutzgebietes verfolgt der Staat die Absicht, das Landschaftsbild zu erhalten. Sollte die Wirtschaftsweise in diesem Bereich das Landschaftsbild oder den Landschaftscharakter verändern, wird dies mit Nutzungseinschränkungen der Land- und Forstwirtschaft verhindert.

In Abbildung 10 sind die prozentualen Anteile der LSG an der Gesamtfläche der einzelnen Bundesländer dargestellt. Bezogen auf das gesamte Bundesgebiet waren am 31. Dezember 2009 auf 28,5 % der Fläche LSG ausgewiesen. Absolut beläuft sich die Gesamtfläche der 7.409 LSG auf 10,2 Mio. ha. Häufig stehen große Waldflächen unter Landschafts-

schutz. Gerade das bevölkerungsstärkste Bundesland Nordrhein-Westfalen(NW) hat den höchsten Anteil an ausgewiesenen LSG. Es folgen Brandenburg(BB) und das Saarland(SL). Da Waldgebiete häufig als LSG ausgewiesen werden, tragen Waldflächen in den Bundesländern Bayern(BY), Thüringen(TH), Niedersachsen(NI) und Nordrhein-Westfalen(NW) zu einem Großteil der gesamten LSG bei (N.N., 2014q).

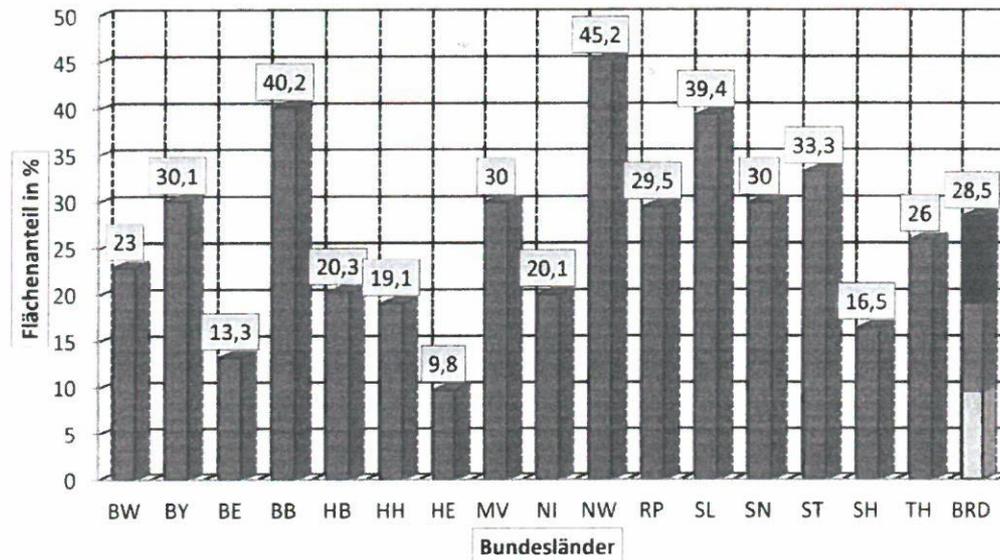


Abbildung 10 Flächenanteile der Landschaftsschutzgebiete in der BRD. Stand 31.12.2009 (verändert nach N.N.,2014q)

4.2.4 Nutzungseinschränkungen in Landschaftsschutzgebieten

In Landschaftsschutzgebieten gilt durch gesetzliche Grundlage das Veränderungsverbot. Daher dürfen keine Veränderungen in diesem Schutzgebiet vorgenommen werden, die entweder den Landschaftscharakter oder das Landschaftsbild verändern könnten.

Für landwirtschaftliche Nutzflächen in einem Landschaftsschutzgebiet bedeutet das eine Festschreibung der gegenwärtigen Nutzungsform. Damit sind zukünftige Veränderungen der landwirtschaftlichen Produktion oder der Wechsel in eine andere Flächennutzungsform ausgeschlossen.

Folgende Verbote führen nach MÄHRLEIN (1993) zu Nutzungseinschränkungen auf landwirtschaftlichen Nutzflächen:

- Umwandlung von Forst in landwirtschaftliche Nutzflächen
- Anlage neuer Weihnachtsbaumkulturen
- Aufforstung von brachliegenden und landwirtschaftlichen Nutzflächen
- Entfernung von Hecken, Einzelbäumen, Feldgehölzen und Gebüsch
- Errichtung baulicher Anlagen
- Veränderungen des Reliefs
- Veränderungen und Ausbau bestehender Gewässer und Entwässerungseinrichtungen
- dauerhafte Umwandlung von Grünland in Ackerland
- Umwandlung von Ödland in Ackerland
- Anlage von Feldmieten
- Lagerung von Festmist auf Grünlandflächen

Aufgrund der großen Ausdehnung von Landschaftsschutzgebieten kommt es in vielen Gebieten zu Berührungspunkten mit landwirtschaftlichen Betrieben (MÄHRLEIN, 1993).

Daher sind die zugehörigen landwirtschaftlichen Nutzflächen zum größten Teil in ihrer bisherigen Nutzungsform festgeschrieben und können nicht mehr flexibel für zukünftige Nutzungen verwendet werden.

Befinden sich zum Zeitpunkt der Schutzgebietsausweisung Grünlandflächen in diesem Areal, so kann mit der Festschreibung der bisherigen Nutzung der finanziell eingeschränkte Flächenertrag zu großen negativen ökonomischen Auswirkungen führen, weil eine zukünftige Ackernutzung ausgeschlossen ist. Weiterhin sind zukünftige Agrarstrukturverbessernde Maßnahmen, durch Flurbereinigungen in Landschaftsschutzgebieten, ebenfalls ausgeschlossen (MÄHRLEIN, 1993).

Dadurch besteht die Gefahr, dass sich durch den Strukturwandel der Sektor Landwirtschaft zukünftig aus einer ganzen Region zurückziehen könnte. Durch die Landschaftspflege, die vielerorts von landwirtschaftlichen Betrieben ausgeführt wird, wäre damit gleichzeitig der Erhalt des Landschaftsschutzgebietes nicht mehr sichergestellt.

Die Entwicklung der Auflagenintensität hat im zeitlichen Verlauf weiter zugenommen. Die Zunahme der Einschränkungen für die allgemeine Nutzung von Flächen in NSG wird dabei

durch noch größere Einschränkungen im Bereich der landwirtschaftlichen Nutzung überlagert (MÄHRLEIN, 1993).

4.2.5 Ausdehnung von NSG und LSG in Deutschland

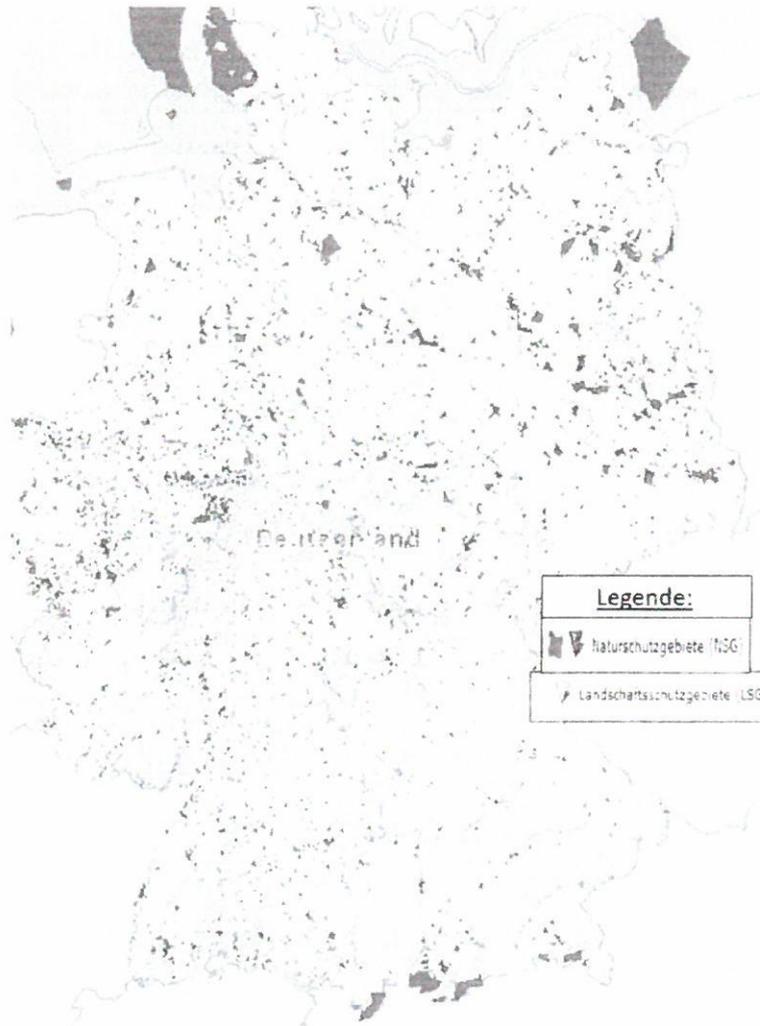


Abbildung 11 Ausdehnung von Natur- und Landschaftsschutzgebieten in Deutschland (verändert nach N.N., 2014e)

In Abbildung 11 sind die Ausdehnungen der Natur- und Landschaftsschutzgebiete auf dem Bundesgebiet dargestellt. Ersichtlich sind die nicht unerheblichen Ausdehnungen dieser Schutzgebiete, die sich auf dem gesamten Staatsgebiet von Deutschland erstrecken. In der Literatur lassen sich keine genauen Angaben finden, welche Größe die hier abgebildeten Schutzgebiete insgesamt einnehmen (N.N., 2014ac).

4.2.6 weitere Schutzgebiete

Neben den Natur- und Landschaftsschutzgebieten werden im BNatSchG weitere Schutzgebiete definiert. Dazu zählen Nationalparks, nationale Naturmonumente, Biosphärenreservate, Naturparks, Naturdenkmäler, sowie geschützte Landschaftsbestandteile und die gesetzlich geschützte Biotoptypen. Die Auswirkungen dieser Schutzgebiete auf landwirtschaftliche Nutzflächen fallen eher gering aus, da sich viele Gebiete in den marinen Bereichen von Nord- und Ostsee befinden. Darüber hinaus gibt es auf dem terrestrischen Bundesgebiet vielfache Überschneidungen mit den bereits beschriebenen NSG und LSG.

4.2.6.1 Nationalparke und nationale Naturmonumente nach §24 BNatSchG

Unter einem Nationalpark versteht der Gesetzgeber: „einheitlich zu schützende Gebiete, die

1. großräumig, weitgehend unzerschnitten und von besonderer Eigenart sind,
2. in einem überwiegenden Teil ihres Gebiets die Voraussetzungen eines Naturschutzgebiets erfüllen und
3. sich in einem überwiegenden Teil ihres Gebiets in einem vom Menschen nicht oder wenig beeinflussten Zustand befinden oder geeignet sind, sich in einen Zustand zu entwickeln oder in einen Zustand entwickelt zu werden, der einen möglichst ungestörten Ablauf der Naturvorgänge in ihrer natürlichen Dynamik gewährleistet" (BNatSchG, 2013).

In den deutschen Nationalparks ist die wirtschaftliche Nutzung natürlicher Ressourcen weitestgehend ausgeschlossen oder nur bei Einhaltung hoher Auflagen und Einschränkungen möglich. Davon betroffen sind vor allem die Bereiche Jagd und Fischerei, Wasserwirtschaft, sowie die Land- und Forstwirtschaft. Momentan sind in Deutschland 14 Nationalparks ausgewiesen. Ihre Gesamtfläche beläuft sich auf 1.029.496 ha. Ein Großteil der Nationalparkfläche erstreckt sich in den Seegebieten der deutschen Hoheitsgewässer in Nord- und Ostsee. Daher verkleinert sich die Nationalparkfläche in Deutschland auf 194.362 ha, wenn für die Betrachtung nur die Landflächen herangezogen werden. Die Gesamtfläche der Nationalparks im Bundesgebiet hat damit einen terrestrischen Flächenanteil von 0,54 %. In den Bundesländern Baden-Württemberg und Rheinland-Pfalz gibt es bisher noch keine Nationalparks. Viele der deutschen Nationalparks sind als „Entwick-

lungs-Nationalparks" eingerichtet worden. Die Natur soll sich in diesen Gebieten im Zeitraum von 20 bis 30 Jahren ungestört entwickeln können und wird durch Steuerungsmaßnahmen schrittweise an die Natur übergeben (N.N. 2014r).

Unter nationalen Naturmonumenten versteht der Gesetzgeber in §24 Abs.4 BNatSchG: „rechtsverbindlich festgesetzte Gebiete, die

1. aus wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen, kulturhistorischen oder landeskundlichen Gründen und
2. wegen ihrer Seltenheit, Eigenart oder Schönheit von herausragender Bedeutung sind. Nationale Naturmonumente sind wie Naturschutzgebiete zu schützen" (BNatSchG, 2013).

Dieser Schutzgebietstyp lehnt sich an Vorgaben der Internationalen Union für die Erhaltung der Natur (IUCN) an. Bis heute herrscht jedoch noch keine Einigkeit, nach welchen Kriterien diese Gebiete ausgewiesen werden sollen und wie sie fachlich und juristisch von anderen Schutzgebietskategorien abzugrenzen sind. Außerdem existieren noch keine notwendigen Managementanforderungen. Um diese Gebiete zu schützen sucht das Bundesamt für Naturschutz (BFN) nach Kriterien, mit denen man die nationalen Naturmonumente von den Nationalparks abgrenzen kann. Ende 2013 konnte das BFN zu diesen Aspekten ihre Forschungen abschließen. Bisher sind im gesamten Bundesgebiet noch keine nationalen Naturmonumente ausgewiesen (N.N. 2014s).

4.2.6.2 Biosphärenreservate nach §25 BNatSchG

Biosphärenreservate sind im Sinne des Gesetzes „einheitlich zu schützende und zu entwickelnde Gebiete, die

1. großräumig und für bestimmte Landschaftstypen charakteristisch sind,
2. in wesentlichen Teilen ihres Gebietes die Voraussetzungen eines Naturschutzgebietes, im Übrigen überwiegend eines Landschaftsschutzgebietes erfüllen,
3. vornehmlich der Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung einer durch hergebrachte vielfältige Nutzung geprägten Landschaft und der darin historisch gewachsenen Arten- und Biotopvielfalt, einschließlich Wild- und früherer Kulturformen wirtschaftlich genutzter oder nutzbarer Tier- und Pflanzenarten, dienen und

4. beispielhaft der Entwicklung und Erprobung von die Naturgüter besonders schonenden Wirtschaftsweisen dienen" (N.N. 2014t).

Nach den Leitlinien der UNESCO erfüllen Biosphärenreservate die folgenden Funktionen:

- „1. Schutz: Beitrag zur Erhaltung von Landschaften, Ökosystemen, Arten und genetischer Vielfalt;
2. Entwicklung: Förderung einer wirtschaftlichen und menschlichen Entwicklung, die soziokulturell und ökologisch nachhaltig ist;
3. Logistische Unterstützung: Förderung von Demonstrationsprojekten, Umweltbildung und -ausbildung, Forschung und Umweltbeobachtung im Rahmen lokaler, regionaler, nationaler und weltweiter Themen des Schutzes und der nachhaltigen Entwicklung "(N.N. 2014t).

Zusätzlich wurde zu diesen Leitlinien vom Deutschen Nationalkomitee der UNESCO ein Kriterienkatalog entwickelt, denen die Biosphärenreservate in der BRD entsprechen müssen, um den international anerkannten Titel eines „UNESCO Biosphärenreservates" führen zu dürfen (N.N. 2014t).

Derzeit sind in Deutschland 15 Biosphärenreservate von der UNESCO anerkannt. Ein weiteres Reservat befindet sich derzeit im Anerkennungsprozess. Für alle 16 Biosphärenreservate in der BRD beläuft sich die Gesamtfläche derzeit auf 1.846.904 ha. Wenn die Watt- und Wasserflächen in der Nord- und Ostsee bei der Betrachtung ausgeschlossen werden, verringert sich die Fläche auf 534.646 ha. Bezogen auf die terrestrische Fläche der Bundesrepublik Deutschland entspricht das einem Anteil von 3,7 % (N.N.2014t).

Biosphärenreservate gliedern sich in drei Zonen. Wie aus Abbildung 12 ersichtlich, befindet sich im mittleren Teil des Reservates die Kernzone. Sie wird umrandet durch die Pufferzone. Der äußere Bereich wird Entwicklungszone genannt und grenzt das Biosphärenreservat von der umgebenden Landschaft ab (N.N. 2014u).

In der Kernzone, auch „core area" genannt, nehmen die Ökosysteme die höchste Prioritätsstufe ein. Die Nutzung dieses Gebietes durch den Menschen ist daher ausgeschlossen. Nach Auffassung der UNESCO müssen die Ausmaße in diesem Bereich mindestens 3 % des gesamten Biosphärenreservates ausmachen, damit die ökologischen Prozesse ungehindert ablaufen können. Dieser Bereich ist daher nur zu Forschungs-, Bildungs-, und Moni-

toring-Zwecken erlaubt. In der sich nach außen hin anschließenden Pufferzone, auch „buffer zone“ genannt, sollen die Ökosysteme durch Pflege und Erhaltungsmaßnahmen stabilisiert werden. In diesen Bereichen wird der Erhalt extensiv genutzter Kulturlandschaften propagiert. Zusammen mit der Fläche der Kernzone, liegen nach Ansicht der UNESCO, in diesem Bereich mindestens 20 % der gesamten Reservatfläche. Im äußeren Bereich eines Biosphärenreservates liegt die Entwicklungszone, auch „transition area“ genannt. Die Nutzung durch den Menschen darf in diesem Areal nur nach sozial-, umwelt-, und naturverträglichen Aspekten erfolgen. Des Weiteren dient sie für Forschungs- und Monitoring- Zwecke (N.N.2014u).

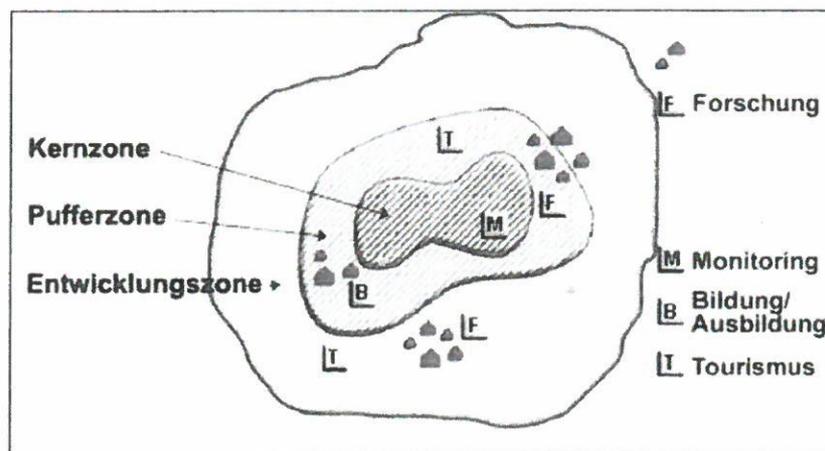


Abbildung 12 Zonierung in Biosphärenreservaten (verändert nach N.N., 2014u)

4.2.6.3 Naturparke nach §27 BNatSchG

nach dem BNatSchG sind Naturparke in der BRD „einheitlich zu entwickelnde und zu pflegende Gebiete, die

1. großräumig sind,
2. überwiegend Landschaftsschutzgebiete oder Naturschutzgebiete sind,
3. sich wegen ihrer landschaftlichen Voraussetzungen für die Erholung besonders eignen und in denen ein nachhaltiger Tourismus angestrebt wird,
4. nach den Erfordernissen der Raumordnung für die Erholung vorgesehen sind,
5. der Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung einer durch vielfältige Nutzung geprägten Landschaft und ihrer Arten- und Biotopvielfalt dienen und in

denen zu diesem Zweck eine dauerhaft umweltgerechte Landnutzung angestrebt wird,

6. besonders dazu geeignet sind, eine nachhaltige Regionalentwicklung zu fördern" (N.N. 2014v).

Durch die Einrichtung eines Naturparks verfolgt der Gesetzgeber das Ziel, den Schutz der Kulturlandschaft mit ihrer Gesamtheit und Vielfalt an Biotopen durch einen nachhaltigen Tourismus und eine umweltverträgliche Landwirtschaft zu erreichen (N.N. 2014v).

Von 1998 bis 2011 hat die Gesamtfläche der Naturparks um etwa 25 % zugenommen. Derzeit sind auf 27 % des Bundesgebietes Naturparks ausgewiesen. Absolut beanspruchen sie 9,5 Mio. ha Fläche. Außerdem entsteht in Sachsen ein weiterer Naturpark. Innerhalb der Naturparke sind durchschnittlich 56 % der Fläche einem Schutzgebiet zugeordnet. Eine Übersicht über die Verteilung der Naturparke ist in Anhang 1 dargestellt.

4.2.6.4 Naturdenkmäler nach §28 BNatSchG

Naturdenkmäler sind nach dem BNatSchG besonders geschützte natürliche Einzelschöpfungen oder Flächen mit einem Umfang von maximal 5 ha. Die Rechtfertigung des Schutzes beruht dabei zum einen auf ihrer Seltenheit und zum anderen auf naturgeschichtlichen, landeskundlichen und wirtschaftlichen Gründen, aber auch auf subjektiven Gründen wie Eigenart und Schönheit. Jegliche Beeinträchtigungen, die zur Veränderung, Zerstörung oder Beschädigung des Naturdenkmals führen, sind nach dem BNatSchG verboten (BNatSchG, 2013).

In den Landesgesetzen der Bundesländer werden darüber hinaus weitere Regelungen getroffen, damit landestypische Naturdenkmäler geschützt werden können.

4.2.6.5 Geschützte Landschaftsbestandteile nach §29 BNatSchG

Das BNatSchG definiert außerdem bestimmte Landschaftsbestandteile die einem besonderen Schutz unterliegen. Dadurch möchte der Gesetzgeber das Landschaftsbild in seiner Funktions- und Leistungsfähigkeit unterstützen, um den Naturhaushalt zu erhalten, zu entwickeln oder wiederherstellen zu können. Dazu müssen schädliche Einwirkungen abgewendet werden. Das Ausmaß der geschützten Landschaftsbestandteile kann sich dabei auf Ländereien, Alleen, Baumreihen und Hecken ausdehnen. Veränderungen, Beschädi-

gungen oder Zerstörungen der geschützten Landschaftsbestandteile sind, wenn nicht näher in den Landesgesetzen geregelt, verboten. Wenn die Landschaftsbestandteile quantitativ abnehmen wird eine behördlich verpflichtende Ersatzpflanzung angeordnet, die im zumutbaren Rahmen von den Grundstückseigentümern zu tragen ist oder u.U. auch durch einen Geldersatz geleistet werden kann (BNatSchG, 2013).

4.2.6.6 gesetzlich geschützte Biotoptypen nach §30 BNatSchG

Nach §30 BNatSchG sind gesetzlich geschützte Biotope im Allgemeinen definiert als ein bestimmter Landschafts- oder Naturteil, dem eine besondere Bedeutung als Biotop zuzuschreiben ist. Der Gesetzgeber verbietet daher jegliche Form der Beeinträchtigung oder Zerstörung dieser Biotope. Dazu zählen u.a. Wasser- oder Gewässerbiotope mit ihren zugehörigen Uferbereichen und der natürlichen Vegetation, als auch die zugehörigen Überschwemmungsgebiete. Zu den weiteren gesetzlich geschützten Biotoptypen gehören verschiedene natürliche Dünen-, Halden- oder Schuttformationen, sowie die zugehörige Flora dieser Gebiete. Auch Sümpfe- und Auen, sowie See- und Küstengebiete beinhalten eine Vielzahl von Biotoptypen. Da eine landwirtschaftliche Nutzung in diesen Gebieten aufgrund der natürlichen Umstände und der Beschaffenheit des Reliefs generell ausgeschlossen ist, sollen diese Gebiete daher an dieser Stelle nicht weiter ausgeführt werden (BNatSchG, 2013).

Per Antrag können die Gebiete durch die zuständigen Behörden von den Verboten befreit werden, vorausgesetzt es findet dafür ein notwendiger Ausgleich an einem anderen Ort statt. Für den Fall, dass die gesetzlich geschützten Biotope in der Zeit vertraglicher Vereinbarungen oder öffentlich geförderter Extensivierungsprogramme entstanden sind, gilt das oben erwähnte Zerstörungs- und Beeinträchtigungsverbot nicht, solange dies im Zeitraum von 10 Jahren nach Beendigung des Programms oder Auslauf des Vertrages geschieht (BNatSchG, 2013).

In den Landesgesetzen werden weitere Regelungen zur Registrierung dieser Biotoptypen getroffen und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Auf Grundlage des BNatSchG können keine weitergehenden Schutzvorschriften in den Landesgesetzgebungen für gesetzlich geschützte Biotoptypen getroffen werden (BNatSchG, 2013).

4.2.7 Vertragsnaturschutz

Seit dem Jahr 2000 ist mit Hilfe finanzieller Mittel aus dem LEADER- Programm (Aktionsnetzwerk zur Entwicklung der ländlichen Wirtschaft) und ab 2006 aus dem ELER- Programm (Europäischer Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums) ein EU- kofinanzierter Vertragsnaturschutz möglich (HAKEN, 2011).

Der Vertragsnaturschutz wurde in der ELER Förderperiode 2007 bis 2013 zu 55 % mit EU- Haushaltsmitteln kofinanziert. Die verbleibenden 45 % müssen in der BRD durch den Landeshaushalt der jeweiligen Bundesländer finanziert werden (N.N., 2014w).

Um die Ziele des Naturschutzes auch auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen zu sichern, bedienen sich die Behörden in vielen Regionen zunehmend eines freiwilligen vertraglichen Regelungsrahmens. Daran können landwirtschaftliche Betriebe auf freiwilliger Basis teilnehmen. Für die Ausgestaltung der Förderprogramme haben die Länder zunächst einen Maßnahmenkatalog entworfen, der anschließend von der EU genehmigt werden musste. In Niedersachsen ist dieser in vier Teilbereiche untergliedert und enthält verschiedenste Angebote zur freiwilligen naturschutzgerechten Bewirtschaftung von Ackerflächen, Ackerrandstreifen und von Dauergrünland. Des Weiteren sind darin Maßnahmen verfasst, die der Unterstützung gefährdeter Biotope dienen. Konkret beziehen sich diese Maßnahmen auf Erhalt und Förderung von Rast- und Nahrungsflächen für Zugvögel. Darüber hinaus soll der Erhalt von montanen Wiesen, sowie von Moor-, Sandheiden- und Magerrasenflächen gefördert werden. Die Einhaltung dieser Maßnahmen wird finanziell gefördert. Das Bundesland Niedersachsen setzt den Förderschwerpunkt gezielt in Naturschutz- und Natura 2000 Gebieten (N.N., 2014w).

Im September 2013 unterlagen in Niedersachsen etwa 1.747 der bewirtschafteten landwirtschaftlichen Nutzflächen auf einer Gesamtfläche von 45.142 ha den Auflagen von Vertragsnaturschutzprogrammen (N.N., 2014w).

Die Entwicklung des Vertragsnaturschutzes wird in Abbildung 13 für das Bundesland Niedersachsen dargestellt. Seit der Einführung im Jahr 2000 ist die Anzahl der abgeschlossenen Verträge bis zum Jahr 2005 auf etwa 2.000 angestiegen. 2005 ist die Anzahl leicht gesunken und hält sich seitdem konstant bei etwa 1.800 abgeschlossenen Verträgen. Wird die Entwicklung der zugehörigen Vertragsnaturschutzfläche betrachtet, ist zunächst

ein Anstieg auf etwa 30.000 ha im Jahr 2005 zu erkennen. In den Jahren 2006 und 2007 stagnierte die Vertragsfläche bei leicht rückläufiger Flächenbeanspruchung bei etwa 28.000 ha. Seit 2008 hat der Anteil wieder zugenommen und weist einen deutlich steigenden Trend auf. 2011 wurden etwa 45.000 ha für Vertragsnaturschutzmaßnahmen beansprucht (N.N. 2014w). Damit beträgt der Flächenanteil für Maßnahmen des Vertragsnaturschutzes im Jahr 2011 etwa 1,7 % der gesamten landwirtschaftlichen Nutzfläche von Niedersachsen (N.N. 2010).

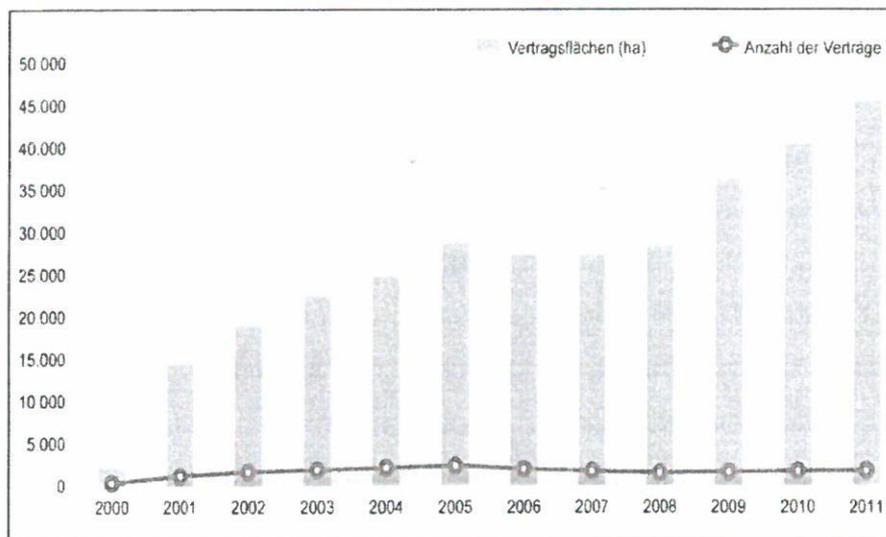


Abbildung 13 Entwicklung der Kooperationsprogramme Naturschutz von 2000-2011 in Niedersachsen (verändert nach N.N., 2014w)

4.2.8 Kompensationsgebiete

Das BNatSchG regelt, zusätzlich zu den bereits beschriebenen Schutzgebietskategorien, den allgemeinen Schutz von Natur und Landschaft. Danach sind jegliche Eingriffe in die Landschaft oder Natur vom Verursacher zu vermeiden oder weitestgehend auf ein Minimum zu beschränken. Nicht vermeidbare Eingriffe dürfen nur zugelassen werden, wenn der Verursacher sie ausgleicht oder ersetzt. Zusätzlich muss er auch für die Unterhaltung der Kompensation aufkommen (BNatSchG, 2013).

Dabei versteht der Gesetzgeber unter Ausgleich den gleichen Wiederherstellungszustand der Funktionen des Naturhaushalts, wie sie vor dem Eingriff bestanden. Das Landschaftsbild muss dabei landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet werden. Bei einem Ersatz müssen zwar auch die Funktionen des Naturhaushaltes und des Landschafts-

charakters wiederhergestellt werden, jedoch die Wiederherstellung nicht in gleicher Weise erfolgen, wie es beim Ausgleich der Fall ist. Außerdem muss bei der Auswahl von Kompensationsmaßnahmen von Seiten der Behörden auf die Belange der Agrarstruktur Rücksicht genommen werden, um den Flächenverbrauch landwirtschaftlich wertvoller Böden auf ein Minimum zu reduzieren. Daher sollen Entsiegelungs-, Pflege- und Bewirtschaftungsmaßnahmen, sowie Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen im Vordergrund stehen. Auf Grundlage des BNatSchG ist die Trennung von Eingriffen und Maßnahmen der Kompensation zeitlich, inhaltlich und räumlich möglich. Daher ist es z.B. möglich den Verlust einer Wallhecke durch die Neuanlage eines Biotops an einem anderen Ort auszugleichen (BNatSchG, 2013).

Nach SCHULZE VOHREN (2004) werden Kompensationsmaßnahmen mit Ökopunkten bewertet. Ein Verlust von 1.000 Ökopunkten bei einem Eingriff in die Natur, kann nur mit einer Maßnahme ausgeglichen werden, in der 1.000 Ökopunkte neu geschaffen werden (SCHULZE VOHREN, 2004).

Wie in Tabelle 6 erkennbar, haben landwirtschaftliche Nutzflächen aufgrund ihrer gegenwärtigen Nutzung unterschiedliche Aufwertungspotentiale, denen Punkte zugeteilt werden. In dieser Darstellung wird deutlich, je intensiver die gegenwärtige Nutzung ausfällt, desto mehr Punkte können im Falle einer Extensivierung geltend gemacht werden und desto weniger Fläche wird insgesamt für die Kompensation beansprucht.

Tabelle 6 Flächenbeanspruchung von Kompensationsmaßnahmen in Abhängigkeit des Aufwertungspotentials (verändert nach MÄHRLEIN, 2011)

Aufwertungspotential		benötigte Fläche
extensives Grünland	20 Punkte	50 ha
intensives Grünland	40 Punkte	25 ha
intensives Ackerland	80 Punkte	12,5 ha

Die Ausweisung von Kompensationsgebieten erfolgt heute in größeren zusammenhängenden Gebieten. Damit werden anders als früher mehrere Einzelmaßnahmen zu einer Gesamtstrategie zusammengefasst (WERHAHN, 2014). In den Bundesländern gibt es dazu landesspezifische Formen der Bevorratung von Flächen durch die Gründung sog. Flächenpools oder die Bildung von Ökokonten (BNatSchG, 2013).

4.2.8.1 Flächenpools

Um zukünftige Bauvorhaben zu realisieren und zeitlich zu beschleunigen, werden in einigen Bundesländern geeignete Flächen für eine zukünftige Kompensation gezielt bevorratet, damit sie künftig für Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen herangezogen werden können. Dazu werden zunächst größere zusammenhängende Gebiete öffentlich gesichert, um sie im Bedarfsfall ökologisch aufzuwerten und somit den Ausgleich eines oder mehrerer Bauprojekte zu gewährleisten. Im Bedarfsfall wird die ökologische Aufwertung durch die Anlage von Aufforstungen, Sukzessionsflächen, Heckenanpflanzungen und Kleingewässer realisiert. In der Praxis finden sich häufig Extensivierungsmaßnahmen von Ackerflächen, durch die Umwandlung in extensives Grünland, oder die Anlage von Magerrasenflächen. Daneben zählen auch Wiedervernässungsmaßnahmen und die Anlage von Feuchtbiotopen zu den anerkannten Ausgleichsmaßnahmen (N.N., 2014x).

4.2.8.2 Ökokonten

Durch die Einrichtung von Ökokonten werden Kompensationsmaßnahmen bereits vor einem ausgleichspflichtigem Eingriff auf geeigneten Flächen durchgeführt. Landwirte haben damit die Möglichkeit neben dem Verkauf von Ökopunkten, Grenzstandorte und ineffiziente Flächen oder Teilflächen gezielt aus der Produktion zu nehmen und in eine andere Form der Wertschöpfung zu überführen. Dabei kommt es zwar zu keiner Veränderung der Eigentumsverhältnisse an der Fläche, dennoch muss der Eigentümer zur Absicherung der Ausgleichsmaßnahme die Eintragung einer Dienstbarkeit ins Grundbuch der betroffenen Fläche akzeptieren (SCHULZE VOHREN, 2004).

Um die Ökopunkte einer potentiellen Fläche zu ermitteln, wird durch ein naturschutzfachliches Gutachten der Ausgangszustand, das ökologische Aufwertungspotential und mögliche Ausgleichsmaßnahmen erfasst. Letzterem werden im Anschluss durch die untere Landschaftsbehörde Ökopunkte zugeteilt (SCHULZE VOHREN, 2004).

Im Anschluss erfolgt die Gutschrift der Ökopunkte auf einem Ökokonto, die dort gesammelt werden und später für den Ausgleich von Baumaßnahmen eingesetzt werden. Dadurch werden Bauvorhabenträger in die Lage versetzt, durch den Kauf von Ökopunkten die Durchführung und Unterhaltung von Ausgleichsmaßnahmen an einen Dritten zu übertragen (WERHAHN, 2014).

4.2.8.3 Nutzungseinschränkungen durch Kompensationsmaßnahmen

Mit Kompensationsmaßnahmen sind in vielen Fällen erhebliche Nutzungseinschränkungen verbunden. Sie variieren dabei in Abhängigkeit der Extensivierungsaufgaben und beinhalten u.a. Düngungs- und Pflanzenschutzverbote. Häufig ist die Höhe des Viehbesatzes auf Kompensationsflächen stark reduziert und der erste Schnitt auf Grünlandflächen zeitlich nach hinten verschoben. Vielfach sind dabei die Randstreifen der Flächen von der Nutzung vollkommen auszuschließen. Des Weiteren dürfen am Relief der Fläche keine Veränderungen vorgenommen werden. Bei Vergrößerung bestehender Gewässer oder durch Vernässungsmaßnahmen erfahren die Flächen die größten Nutzungseinschränkungen, die eine landwirtschaftliche Nutzung sogar unmöglich machen können (MÄHRLEIN, 2011).

Nach MÄHRLEIN (2014) werden die Auflagen von Kompensationsflächen durch die Eintragung einer Grunddienstbarkeit ins Grundbuch gesichert. Dafür erhalten die betroffenen Grundstückseigentümer eine Entschädigung, die auch von den Finanzbehörden akzeptiert wird. Darüber hinaus akzeptiert der Fiskus eine Teilwertabschreibung der betroffenen Fläche in der Bilanz des landwirtschaftlichen Betriebes. Auch Flächenagenturen, die sich mit der Vermarktung und Verwaltung von Kompensationsflächen befassen, lassen sich beim Ankauf potentieller Kompensationsflächen diese Teilwertabschreibung aufgrund steuerlicher Aspekte vom Finanzamt anerkennen. Häufig müssen landwirtschaftliche Sachverständige diese grundbuchlich festgesetzten Wertminderungen quantifizieren, die von Behörden anerkannt werden, von Seiten des Naturschutzes allerdings abgestritten werden (MÄHRLEIN, 2014).

5 Empirische Erhebungen

Durch die folgenden empirischen Erhebungen sollen die Werteeinflüsse von Naturschutzmaßnahmen zum einen aus der Sicht verschiedener Banken und zum anderen aus der Sicht der Mitglieder des Hauptverbandes der Landwirtschaftlichen Buchstellen und Sachverständigen (HLBS) untersucht werden. Durch die Befragungen soll überprüft werden, inwieweit die angesprochene Thematik in der Praxis von Bedeutung ist.

5.1 Befragung der Banken

Die Befragung der Banken erstreckte sich ausschließlich über die Bundesländer Nordrhein-Westfalen, Niedersachsen und Schleswig-Holstein. Das Arbeitsgebiet der befragten Banken deckt den gesamten norddeutschen Raum ab. Neben einigen Sparkassen, Volks- und Raiffeisenbanken wurden auch die Landeszentralbank Oldenburg, die Investitionsbank Schleswig Holstein und die Nord LB in Hannover befragt.

5.1.1 Untersuchungsgegenstand und Vorgehensweise (Banken)

Im Rahmen der Befragung soll überprüft werden, wie Kredithäuser mit dem Thema der Einflussnahme von Naturschutzmaßnahmen auf den Wert landwirtschaftlicher Nutzflächen umgehen. Die Auswahl fiel dabei speziell auf Bankeninstitute mit einem Schwerpunkt in der Finanzierung landwirtschaftlicher Unternehmen. Dazu wurden mehrere potentielle Banken per Email angeschrieben und mit der angesprochenen Thematik konfrontiert. In einer Antwort haben einige Banken daraufhin eine grundsätzliche Gesprächsbereitschaft signalisiert und die Thematik an die zuständigen Abteilungen ihres Hauses weitergeleitet. Mit diesen Abteilungen fand daraufhin der weitere Kontakt statt.

Nach erfolgreicher Terminvereinbarung für ein persönliches Gespräch mit den zuständigen Vertretern im Hause der jeweiligen Bank, wurde den zuständigen Abteilungen ein Fragenkatalog mit sechs Kernfragen zur beschriebenen Thematik per Email zugesendet. Bei den Gesprächen im Zeitraum zwischen dem 8. April und 9. Mai 2014 wurden diese Fragen erörtert. Der jeweilige Standpunkt der besuchten Bank wurde anschließend notiert.

Aufgrund terminlicher Schwierigkeiten war es leider nicht möglich alle Banken persönlich zu besuchen. In diesem Fall waren die Banken bereit die Beantwortung in einem telefonischen Interview durchzuführen.

5.1.2 Fragebogen (Banken)

Vor Beginn der Befragung sollen sich die Bankenvertreter in die Lage versetzen sich für die Beantwortung der Fragen mit landwirtschaftlichen Nutzflächen konfrontiert zu sehen, auf denen der Status eines ausgewiesenen Schutzgebietes, vor allem eines Naturschutzgebietes, liegt. Die Nutzungsmöglichkeiten dieser Flächen sind daher durch Auflagen eingeschränkt. Sie reichen von der Festschreibung der Nutzung bis hin zu strengen Extensivierungsaufgaben. Der behandelte Fragebogen umfasst sechs Kernfragen, die sich in drei Schwerpunkte unterteilen.

Im ersten Teil, werden zunächst die Bedeutung und die Überprüfung der Beleihungssicherheiten angesprochen. Dies ist vor und während der Kreditvergabe tägliches Geschäft von Banken. Im zweiten Teil wird der Fragenschwerpunkt auf Kredite gelegt, bei denen landwirtschaftliche Flächen in Schutzgebieten zur Besicherung herangezogen werden. Im dritten Teil werden die Banken mit einem hypothetischen landwirtschaftlichen Bauvorhaben konfrontiert, dass sich in der Investitions- und Finanzierungsplanungsphase befindet. Die Sicherheiten für einen potentiellen Kredit sind landwirtschaftliche Nutzflächen, auf denen eine Schutzgebietsausweisung bevorsteht. Der gesamte Fragenkatalog, an dem sich das Bankengespräch orientierte, ist in Anhang 6 dargestellt.

5.1.3 Datenaufbereitung (Banken)

Während der Bankengespräche wurden die Antworten der Bankenvertreter notiert und nach Abschluss der gesamten Befragung zusammengetragen. Die Art der Fragestellungen und die geringe Anzahl der befragten Banken schließt eine umfassende statistische Auswertung aus.

5.1.4 Ergebnisse (Banken)

Insgesamt haben zehn Banken an der Befragung teilgenommen. Vor dem Hintergrund des geringen Umfangs dieser Stichprobe, sind die folgenden Ergebnisse als nicht repräsentativ für die Grundgesamtheit der Banken anzusehen. Aus den Ergebnissen kann daher lediglich nur ein Trend abgeleitet werden.

Die Auswertung der Daten erfolgte anonym und lehnt sich an den Aufbau des Fragenkatalogs (vgl. Anhang 6) an. Die Ergebnisse werden daher, wie bereits in Kap.5.1.2 beschrie-

ben in drei Abschnitte gegliedert. Zunächst wird in Kap.5.1.4.1 die Haltung der befragten Banken zur Bedeutung und Überprüfung der Sicherheiten während der Kreditvergabe dargestellt. Anschließend folgen in Kap.5.1.4.2 die Positionen der Befragten Institutionen, wie sie mit nutzungseingeschränkten Flächen umgehen und ob sich dies möglicherweise auf den zugehörigen Beleihungswert auswirkt. In Kap.5.1.4.3 wird der Umgang mit dem Szenario einer landwirtschaftlichen Investitionsplanung bei nutzungseingeschränkten Flächen und ausgereizten Beleihungssicherheiten aus Sichtweise der befragten Banken dargestellt.

5.1.4.1 Bedeutung und Überprüfung der Sicherheiten während der Kreditvergabe aus Sicht der befragten Banken

Frage 1: Ist das Thema „Einflussnahme von Naturschutzmaßnahmen auf den Beleihungswert landwirtschaftlicher Nutzflächen“ für die Banken überhaupt relevant? Falls nein, warum nicht?

Von zehn befragten Banken, stufen zwei Banken die Thematik der Einflussnahme von Naturschutzmaßnahmen auf den Wert landwirtschaftlicher Flächen als relevant ein. Acht Banken signalisieren, dass die dargestellte Thematik für sie gegenwärtig keine Relevanz darstellt. Sie begründen ihre Haltung alle durch zu wenige Schutzgebiete in ihrem Aktionsraum.

Frage 2: Ist ein Kredit teurer, wenn das Volumen die Beleihungsgrenze übersteigt? Welche weiteren Nachteile des Kreditnehmers sind möglich?

Alle zehn Banken sind sich einig, dass ein Kredit beim Überschreiten der Beleihungsgrenze teurer werden muss, da sich die Blanko-Lücke zwischen dem geliehen Kapital und der bereitgestellten Sicherheiten des Gläubigers vergrößert. Als weitere Nachteile für den Gläubiger führen die Banken auf, dass es auf Seiten des Gläubigers zur Verschlechterung des Ratings kommt, der dadurch mit schlechteren Konditionen bei zukünftigen Kreditvereinbarungen rechnen muss. Auch Einschränkungen des zukünftigen Kreditspielraums, der im schlimmsten Fall sogar zu einer Kreditverweigerung führen kann, sehen die befragten Banken als mögliche Reaktion ihrerseits an.

Frage 3: Werden die Sicherheiten eines Kreditnehmers in den Kreditinstituten jedes Jahr neu bewertet und damit überprüft?

Keine befragte Bank führt jährlich eine Überprüfung der Sicherheiten des Kreditnehmers durch. Eine Überprüfung der Sicherheiten findet bei den befragten Banken in jedem Fall vor einem neuen Projekt statt. Drei Banken überprüfen in zweijährigen Abständen die Sicherheiten für ihre laufenden Kredite. Zwei Banken signalisieren, dass die Überprüfung in ihrem Haus zukünftig auf dreijährige Abstände ausgedehnt wird. Drei Banken haben die Überprüfung seit einigen Jahren bereits auf drei Jahre ausgedehnt. Eine Bank überprüft die Sicherheiten in fünfjährigen Abständen. Bei zwei Banken finden Überprüfungen nur anlassbezogen statt. Sie überprüfen ihre Sicherheiten mithilfe spezieller Marktschwankungskonzepte. Wenn sich dabei Marktschwankungen im Bereich der landwirtschaftlichen Sicherheiten in einer Region zeigen, findet eine genauere Überprüfung der regional betroffenen Sicherheiten statt.

5.1.4.2 Auswirkungen der Nutzungseinschränkung von Flächen auf ihre Beleihungssicherheit aus Sicht der befragten Banken

Frage 4a: Was geschieht bei laufenden Krediten, wenn beliehene Flächen in ein Schutzgebiet einbezogen werden? Werden die Beleihungswerte angepasst?

Acht Banken wollen bei laufenden Krediten die Beleihungswerte anpassen, wenn beliehene Flächen in ein Schutzgebiet fallen. Zwei Banken sehen keinen Grund für eine Anpassung des Beleihungswertes, solange der Kapitaldienst vom Gläubiger geleistet werden kann.

Frage 4b: Wie gehen Bankinstitute damit um, wenn sich herausstellt, dass der Beleihungswert als Sicherheit nicht mehr ausreicht?

Für alle Banken steht die Kapitaldienstfähigkeit des Kreditnehmers im Vordergrund. Solange diese im vollen Umfang geleistet werden kann, wird keine Bank aktiv. Die Sicherheiten seien heutzutage zweitrangig.

Frage 5: Gehen Banken generell davon aus, dass Schutzgebietsausweisungen einen Einfluss auf den Verkehrswert beauftragter Flächen haben?

Neun der befragten Banken gehen generell davon aus, dass Schutzgebietsausweisungen einen Einfluss auf den Verkehrswert haben. Für eine Bank sind die Einflüsse belanglos, da sie für die Wertermittlung der Sicherheiten den landwirtschaftlichen Betrieb immer als

Ganzes betrachtet. Diese Bank geht davon aus, dass ein landwirtschaftlicher Betrieb nur mit Teilflächen von einer Schutzgebietsausweisung betroffen sein kann und daher bleiben innerbetriebliche Kompensationsmöglichkeiten bestehen. Die hohe Flächennachfrage in ihrer Region bestätige diese Tendenz.

5.1.4.3 landwirtschaftliche Investitionsplanung bei nutzungseingeschränkten Flächen und ausgereizten Beleihungssicherheiten aus Sicht der befragten Banken

Im Rahmen der folgenden Fragen wurden die Banken mit einem Szenario konfrontiert, indem ein landwirtschaftlicher Betrieb eine große Investition plant und sie durch einen Realkredit der Bank vollständig absichert. Dabei werden die Sicherheiten auf der Seite des landwirtschaftlichen Betriebes ausgereizt. Außerdem sind Pläne der Behörden bekannt, dass auf den Betriebsflächen, die gleichzeitig für die Kreditsicherheit herangezogen wurden, ein Schutzgebiet ausgewiesen werden soll. Dadurch wird die Nutzung als landwirtschaftliche Produktionsfläche dauerhaft einschränkt. Alle befragten Banken mussten sich hierbei auf theoretische Annahmen stützen, da nach Auskunft der Bankenvertreter keine Bank Erfahrungen in diesem Bereich hat.

Frage 6a: Werden solche Entwicklungen in den Bankinstituten aktiv geprüft?

Im Hinblick auf potentielle Nutzungseinschränkungen führen neun Banken keine aktive Überprüfung ihrer Sicherheiten in Form landwirtschaftlicher Nutzflächen durch. Erst sobald diese Banken davon Kenntnis erlangen, folgt eine aktive Überprüfung der Entwicklung. Eine Bank will bei Kenntnis einer Nutzungseinschränkung daraufhin die betroffene Region hinsichtlich ihrer zukünftigen Wettbewerbsfähigkeit überprüfen lassen.

Frage 6b: Wie gehen die Banken mit einer solchen Veränderung beim Kreditnehmer um?

Sieben befragte Banken wollen zunächst das Gespräch mit dem Gläubiger suchen, um mit ihm gemeinsam Anpassungsstrategien für die veränderte Nutzungssituation seiner Flächen zu entwickeln. Das weitere Vorgehen machen drei der befragten Banken von der zukünftigen Kapitaldienstfähigkeit des Landwirts abhängig. Eine Bank würde daraufhin den Beleihungswert anpassen.

Frage 6c: Ändert sich damit die Geschäftsordnung gegenüber dem betroffenen Kreditnehmer?

Für alle Banken würde sich die Geschäftsordnung gegenüber dem Kreditnehmer zunächst nicht ändern, da sowohl die Bank, als auch der Gläubiger zur Vertragserfüllung verpflichtet wäre. Bei einer nachhaltigen Veränderung würden zwei Banken über eine Anpassung des Kreditvertrages nachdenken. Sie sehen es in diesem Fall als notwendig an, vom Gläubiger zusätzliche Sicherheiten nachzufordern oder das Kreditverhältnis sofort zu kündigen, da jetzt der Grund eines Vertragsbruchs im Raum stehen würde.

Frage 6d: Werden die Zinsen für laufende Darlehen daraufhin angepasst, weil das Risiko des Gläubigers zunimmt ?

Acht Banken sehen keine Notwendigkeit das laufende Kreditverhältnis durch höhere Zinsen anzupassen, da sie nur in extremen Fällen einen Anlass hätten den bestehenden Kreditvertrag aufzukündigen. Nach Ablauf der Zinsbindungsfrist besteht aus Sicht der Banken jedoch die Möglichkeit eine Zinsanpassung, aufgrund des gestiegenen Risikos, durchzuführen. Eine Bank sieht hier jedoch eine theoretische Möglichkeit die Zinsen sofort anzupassen.

Frage 6e: Wäre es im Extremfall denkbar, dass bestehende Kredite gekündigt werden?

Alle befragten Banken halten es im Extremfall für möglich einen laufenden Kredit sofort zu kündigen.

5.2 Befragung der Mitglieder des HLBS

Neben der Bankenbefragung erfolgte eine weitere Befragung der HLBS-Mitglieder. Der Hauptverband der Landwirtschaftlichen Buchstellen und Sachverständigen ist ein Berufs- und Fachverband und besteht derzeit aus etwa 1.904 Mitgliedern aus dem gesamten Bundesgebiet. Die Mitglieder setzen sich dabei aus 1.252 Buchstellen, 532 Sachverständigen und 120 Unternehmensberater zusammen. Er unterstützt die Mitglieder im Bereich Fortbildung, fördert den Berufsnachwuchs und versteht sich als berufspolitische Vertretung. Durch eine internetbasierte Umfrage wurden die HLBS-Mitglieder zu den Einflüssen von Naturschutzmaßnahmen auf den Verkehrs- und Beleihungswert landwirtschaftlicher Nutzflächen befragt.

5.2.1 Untersuchungsgegenstand und Vorgehensweise (HLBS-Mitglieder)

Für die Mitglieder HLBS wurde unter Zuhilfenahme der frei zugänglichen Software Applikation „limesurvey“, zur Durchführung von internetbasierten Umfragen, ein Fragebogen mit 18 Fragen erstellt. Die Fragentypen umfassen dabei: JA/Nein-Antworten, eine Auswahl von vorgegebenen Antworten, die Beurteilung vorgegebener Kriterien, Fragen, in denen Zahlenwerte frei eingegeben werden müssen, sowie Fragen die frei formuliert und optional beantwortet werden können.

Die Umfrage wurde auf einem Server der Fachhochschule Kiel platziert und nach ihrer Aktivierung online gestellt. Über einen Internetlink gelangt der Benutzer direkt zur Umfrage. Um den Personenkreis der Teilnehmer kontrollieren zu können ist die Umfrage durch ein Kennwort vor unerlaubtem Zugriff geschützt. Der Internetlink und das zugehörige Kennwort wurde in einem weiteren Schritt über eine Email der Geschäftsstelle des HLBS in Berlin an alle bekannten 1.814 Mitgliederemailadressen weitergeleitet. Zwischen dem 17. April und dem 12. Mai 2014 konnten die Mitglieder des HLBS an der Umfrage teilnehmen. Durch tägliche Kontrollen im Administrationsmenü des Servers wurden die Teilnahmeaktivität der laufenden Umfrage verfolgt. Da bereits ab dem 5. Mai 2014 die Aktivität an der Umfrage auf täglich unter zwei Teilnehmer absank, wurde die Umfrage am 12. Mai 2014 beendet.

5.2.2 Fragebogen (HLBS-Mitglieder)

Bei der Beantwortung des Online Fragebogens müssen die Umfrage Teilnehmer teilweise per Maus Klick ihre Auswahl treffen. Insgesamt besteht die Befragung aus 17 Teilfragen, die in Anhang 7 dargestellt sind. Sollte ein Teilnehmer mit der Beantwortung einer Frage die Voraussetzungen für die Beantwortung weiterer zugehöriger Teilfragen nicht erfüllen, so wird er automatisch zur nächsten Frage weitergeleitet. Durch diese Filterfragen soll der Zeitaufwand beim Beantworten der Umfrage an passenden Stellen für den Teilnehmer beschleunigt werden. Innerhalb des Umfrageprogramms sind die Teilnehmer nicht zur Beantwortung aller Fragen verpflichtet. Ihnen wird die Möglichkeit eingeräumt gezielt Fragen auszulassen.

5.2.3 Datenaufbereitung (HLBS-Mitglieder)

Die Antworten der Umfrageteilnehmer wurden im Umfragezeitraum direkt in einer Datenbank gespeichert und sind durch tägliche Datensicherungen vor Datenverlusten geschützt. Nachdem die Umfrage beendet war, wurden die gesammelten Antworten in das „CSV“-Dateiformat konvertiert. Dadurch können die abgespeicherten Datensätze der Antworten in Form einer Textdatei universell in verschiedene Auswertungsprogramme übertragen werden. In diesem Fall wurden die Daten in das Tabellenkalkulationsprogramm Microsoft Excel importiert. Die anschließende Darstellung und Auswertung erfolgte mithilfe einer „Pivot-Tabelle“. Darin können zur besseren Auswertung gezielte Filter gesetzt werden. Im Folgenden werden die Ergebnisse der Auswertung durch verschiedene Diagramme veranschaulicht.

5.2.4 Ergebnisse (HLBS-Mitglieder)

Im Rahmen der internetbasierten Umfrage über den HLBS wurden zunächst 1.814 Emails mit dem zugehörigen Link zur Umfrage an die bekannten Email-Adressen versendet. Der gesamte Rücklauf an der Umfrage beträgt mit 263 Umfrageteilnehmern etwa 14,4 %. Davon haben 132 Teilnehmer die Fragebögen vollständig ausgefüllt. Das entspricht einem Anteil von etwa 7,2 % vollständig ausgefüllten Fragebögen aller Mitglieder des HLBS. 131 Teilnehmer konnten nur unvollständige Angaben in den Fragebögen machen, was ebenfalls einem Anteil von etwa 7,2 % entspricht. Die unvollständig beantworteten Fragebögen konnten aber dennoch ausgewertet werden.

Die Umfrageergebnisse sind in drei Teile gegliedert. In Kap.5.2.4.1 werden zunächst die Ergebnisse zu Fragen der Wertminderungen von landwirtschaftlichen Nutzflächen aus Sicht der Befragten dargestellt. Im folgenden Kap.5.2.4.2 werden die Umfrageergebnisse zur Bedeutung der verschiedenen Einschränkungen für die Wertminderung landwirtschaftlicher Flächen in Schutzgebieten gezeigt. Kap.5.2.4.3 veranschaulicht die Auswirkungen der Schutzgebietskategorien auf den Flächenwert aus Sicht der HLBS-Mitglieder. Abschließend wird in Kap.5.2.4.4 die Sichtweise der Befragten zu möglichen Einschränkungen der Kreditbesicherung durch die Flächenwertminderungen in Schutzgebieten dargestellt.

Die Ergebnisse werden im Folgenden überwiegend in Form von Diagrammen dargestellt. Bei der Angabe von Werten wurden diese aus Gründen der Übersicht gerundet.

In den folgenden Auswertungen werden die Antworten der befragten HLBS-Mitglieder in den vier Gruppen „noch nicht“, „selten“, „des Öfteren“ und „häufig“ dargestellt. Die Gruppennamen leiten sich dabei aus den bisherigen Erfahrungen der HLBS-Mitglieder mit der Bewertung landwirtschaftlicher Flächen in Schutzgebieten ab. Danach werden z.B. der Gruppe „noch nicht“ alle befragten HLBS-Mitglieder zugeordnet, die bisher noch keine Erfahrungen mit der Bewertung landwirtschaftlicher Flächen in Schutzgebieten gesammelt haben. Um die Verständlichkeit in den folgenden Beschreibungen der Ergebnisse zu verbessern erfolgt nur noch die Angabe des entsprechenden Gruppennamens.

5.2.4.1 Wertminderungen landwirtschaftlicher Nutzflächen in Schutzgebieten aus Sicht der HLBS-Mitglieder

In Abbildung 14 ist die Verteilung der befragten HLBS-Mitglieder in Abhängigkeit ihrer bisherigen Erfahrungen bei Flächenbewertungen in ausgewiesenen Schutzgebieten dargestellt. Dem dargestellten Ergebnis liegen insgesamt 143 Antworten der Befragten zugrunde. Davon entfällt auf die Gruppe „noch nicht“ ein Anteil von 22,4 %, auf die Gruppe „selten“ 45,5 %, auf die Gruppe „des Öfteren“ 27,3 % und auf die Gruppe „häufig“ 4,9 %.

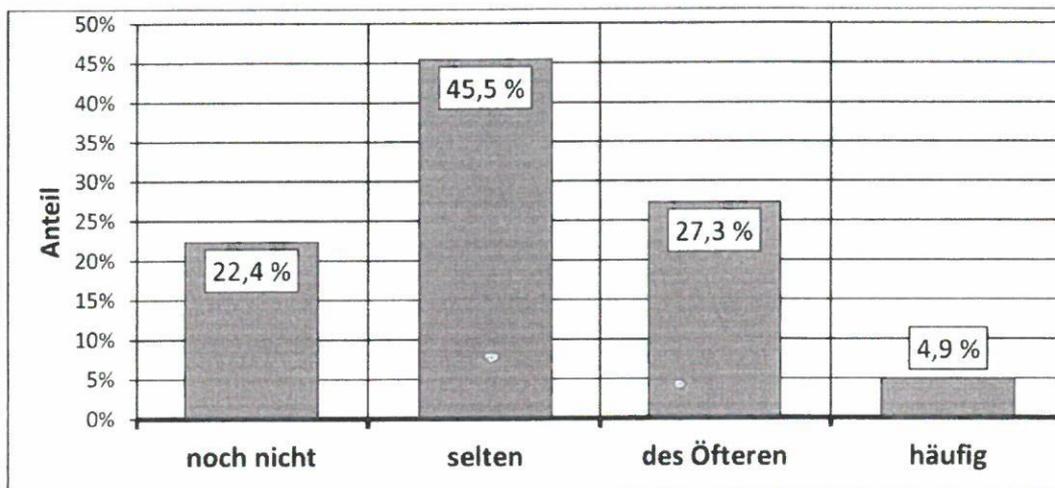


Abbildung 14 Verteilung der befragten HLBS-Mitglieder in Abhängigkeit bisheriger Erfahrungen bei Flächenbewertungen in ausgewiesenen Schutzgebieten

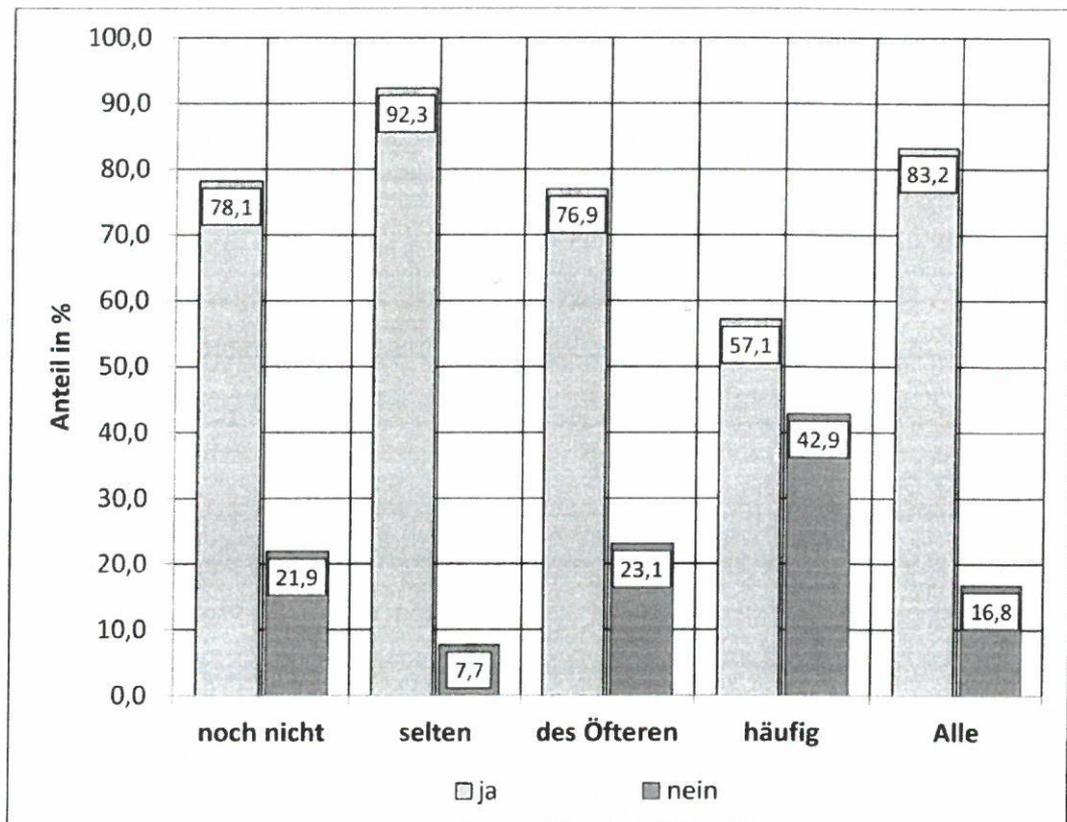


Abbildung 15 Existenz von Wertminderungen landwirtschaftlicher Flächen in Schutzgebieten

Abbildung 15 veranschaulicht die Erfahrungen der befragten HLBS-Mitglieder, ob landwirtschaftliche Flächen in Schutzgebieten grundsätzlich im Wert gemindert sind. Die möglichen Antwortoptionen beschränken sich auf ja und nein. In der Gruppe „noch nicht“ liegt der Zuspruch bei 78,1 %. 21,9 % verneinten die grundsätzliche Wertminderung. In der Gruppe „selten“ sprechen sich 92,3 % der Befragten für eine grundsätzliche Wertminderung und 7,7 % dagegen aus. Die Zustimmung in der Gruppe „des Öfteren“ liegt bei 76,9 %. Gegenseitlicher Auffassung sind 23,1 % in dieser Gruppe. In der Gruppe „häufig“ stimmten 57,1 % der Wertminderung zu und 42,9 % verneinten diese. Bei der Betrachtung aller befragten HLBS-Mitglieder liegt die Zustimmung bei 83,2 %. Gegenseitlicher Auffassung sind 16,8 % der Befragten.

Mit Ausnahme der Gruppe „noch nicht“ ist aus Abbildung 15 ersichtlich, dass mit zunehmender Bewertungserfahrung der befragten Sachverständigen der Zustimmungsanteil für eine existierende Wertminderung abnimmt.

Die Befragten, die sich für eine Wertminderung ausgesprochen haben, schätzten im Folgenden sowohl die minimale, als auch die maximale Wertminderung ein. In Abbildung 16 ist die geschätzte minimale Wertminderung für landwirtschaftliche Flächen in Schutzgebieten dargestellt. Die Gruppe „noch nicht“ schätzt die Wertminderung der Flächen dabei im Mittel auf mindestens 26,5 %. Die zugehörige Standardabweichung (SD) liegt bei 16,7 Prozentpunkten und repräsentiert das Ausmaß der Streubreite, indem die geschätzten Werte durchschnittlich um den abgebildeten Mittelwert streuen. Damit wird ersichtlich, wie groß die durchschnittliche Entfernung der geschätzten Werte der Befragten vom Mittelwert ist. Die befragten Mitglieder der Gruppe „selten“ schätzen die minimale Wertminderung mit einer SD von 15,8 Prozentpunkten im Mittel auf 21,2 %. Die Gruppe „des Öfteren“ schätzt die minimale Wertminderung im Mittel auf 14,4 %. Die zugehörige SD liegt bei 9,8 Prozentpunkten. Auf 15,0 % mit einer SD von 5,8 Prozentpunkten beläuft sich im Mittel die Wertminderung der Gruppe „häufig“. Mit zunehmender Erfahrung der HLBS-Mitglieder fällt die Schätzung der minimalen Wertminderung geringer aus. Damit einher geht eine Abnahme der SD.

Die maximal geschätzte Wertminderung von landwirtschaftlichen Flächen in Schutzgebieten ist in Abbildung 17 ersichtlich. Die Gruppe „noch nicht“ schätzt die maximale Wertminderung im Mittel auf 61,3 %. Die SD liegt dabei bei 20,4 Prozentpunkten. Die Gruppe „selten“ schätzt die maximale Wertminderung im Mittel auf 65,6 %. Die SD liegt bei 23,8 Prozentpunkten. Die Gruppe „des Öfteren“ schätzt mit einer SD von 22,6 Prozentpunkten, die maximale Wertminderung im Mittel auf 70,6 % und 87,5 % beträgt die geschätzte maximale Wertminderung im Mittel bei der Gruppe „häufig“. Dazu gehört eine SD von 18,9 Prozentpunkten.

Mit zunehmender Erfahrung der Befragten fällt die Schätzung der maximalen Wertminderung höher aus. Die SD nimmt dabei ab. Des Weiteren fällt beim direkten Vergleich der geschätzten minimalen und maximalen Wertminderungen (vgl. Abbildung 16 und Abbildung 17) auf, dass sich mit steigender Erfahrung der Befragten der Wertbereich zwischen der geschätzten minimalen und maximalen Wertminderung vergrößert.

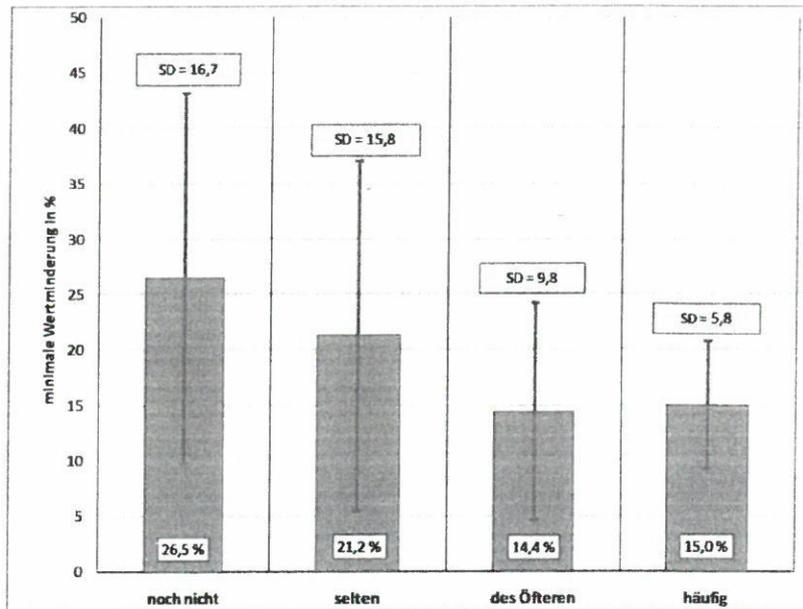


Abbildung 16 geschätzte minimale Wertminderung landwirtschaftlicher Nutzflächen in Schutzgebieten

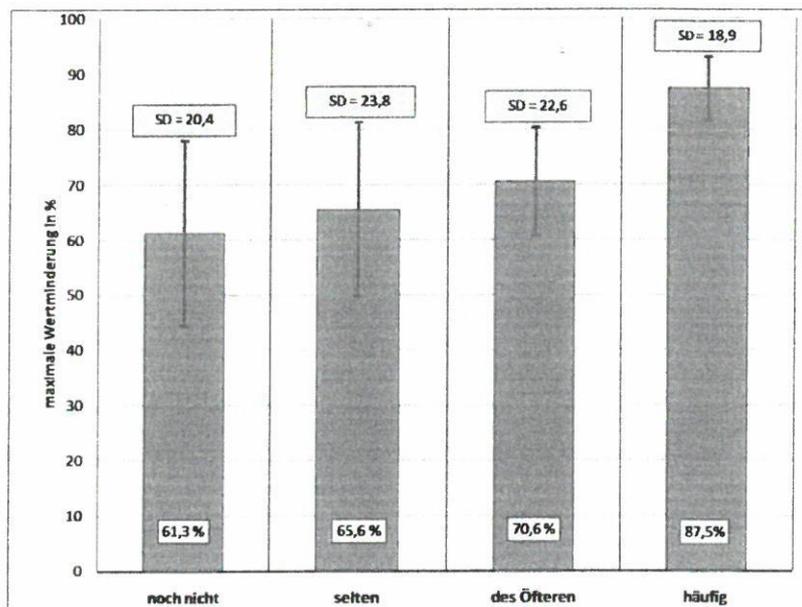


Abbildung 17 geschätzte maximale Wertminderung landwirtschaftlicher Nutzflächen in Schutzgebieten

Die befragten HLBS-Mitglieder, die einer grundsätzlichen Wertminderung von landwirtschaftlichen Flächen zugestimmt haben (vgl. Abbildung 15), sollen sich darüber hinaus zu einer möglichen Wertminderung von landwirtschaftlichen Flächen in Schutzgebieten bei einer Festschreibung der Nutzung äußern. Durch diese Bedingung reduziert sich die Anzahl der Befragten zu diesem Aspekt auf 116. Wie in Abbildung 18 ersichtlich ist, müssen sie sich zwischen den Antwortoptionen ja und nein entscheiden. Ferner ist erkennbar, dass in allen Gruppen die Zustimmung überwiegt. In der Gruppe „noch nicht“ stimmen 73,9%, in der Gruppe „selten“ 81,4%, in der Gruppe „des Öfteren“ 93,3% und in der Gruppe „häufig“ 75,0% mit ja ab. Alle Gruppen sehen damit mehrheitlich die Wertminderung einer landwirtschaftlichen Fläche für gegeben, sobald die Nutzung festgeschrieben wird.

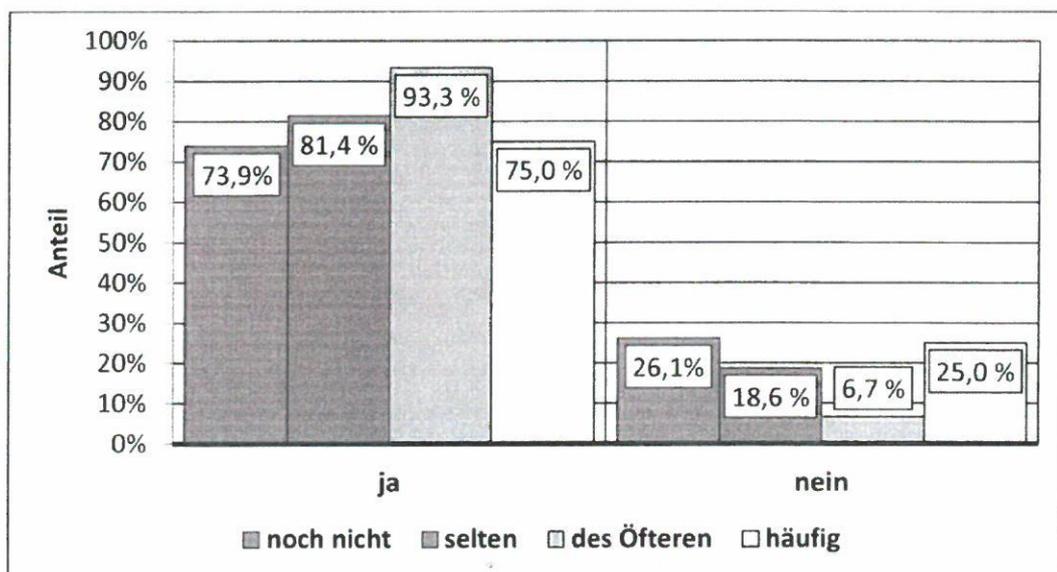


Abbildung 18 Existenz der Wertminderung landwirtschaftlicher Flächen in Schutzgebieten bei festgeschriebener Nutzung

In Abbildung 19 ist diese geschätzte Wertminderung dargestellt. Der Illustration liegen 116 Antworten zugrunde. Die Gruppe „noch nicht“ schätzt die Wertminderung im Mittel auf 25%. Dabei liegt die SD bei 13,6 Prozentpunkten. In der Gruppe „selten“ wird die Wertminderung mit einer SD von 14,9 Prozentpunkten im Mittel auf 27,3% geschätzt. Auf 20,7% mit einer SD von 10,8 Prozentpunkten schätzt die Gruppe „des Öfteren“ die Wertminderung ein. In der Gruppe „häufig“ liegt die geschätzte Wertminderung landwirt-

schaftlicher Flächen, deren Nutzung festgeschrieben wird, im Mittel bei 30,0 %. Die zugehörige SD liegt bei 20,0 Prozentpunkten.

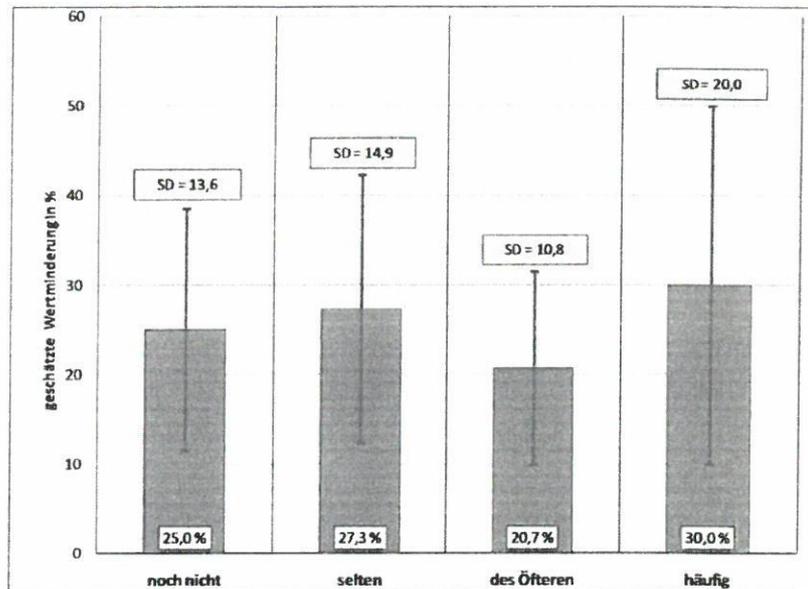


Abbildung 19 geschätzte Wertminderung landwirtschaftlicher Flächen bei Festschreibung der Nutzung

5.2.4.2 Bedeutung verschiedener Einschränkungen für die Wertminderung von landwirtschaftlichen Flächen in Schutzgebieten aus Sicht der HLBS-Mitglieder

Die befragten Mitglieder des HLBS teilen den verschiedenen Kriterien aus Abbildung 20 unterschiedliche Bedeutung für die Wertminderung zu. Dazu konnten insgesamt 135 Antworten ausgewertet werden. Von der Gruppe „noch nicht“ liegen den Auswertungen insgesamt 29 Antworten, der Gruppe „selten“ 60 Antworten, der Gruppe „des Öfteren“ 39 Antworten und der Gruppe „häufig“ 7 Antworten zugrunde. Die Befragten mussten bei der Beantwortung das Ausmaß der Bedeutung bewerten. Dazu standen ihnen die drei Gewichtungstufen in Form von geringe Bedeutung, mittlere Bedeutung und große Bedeutung.

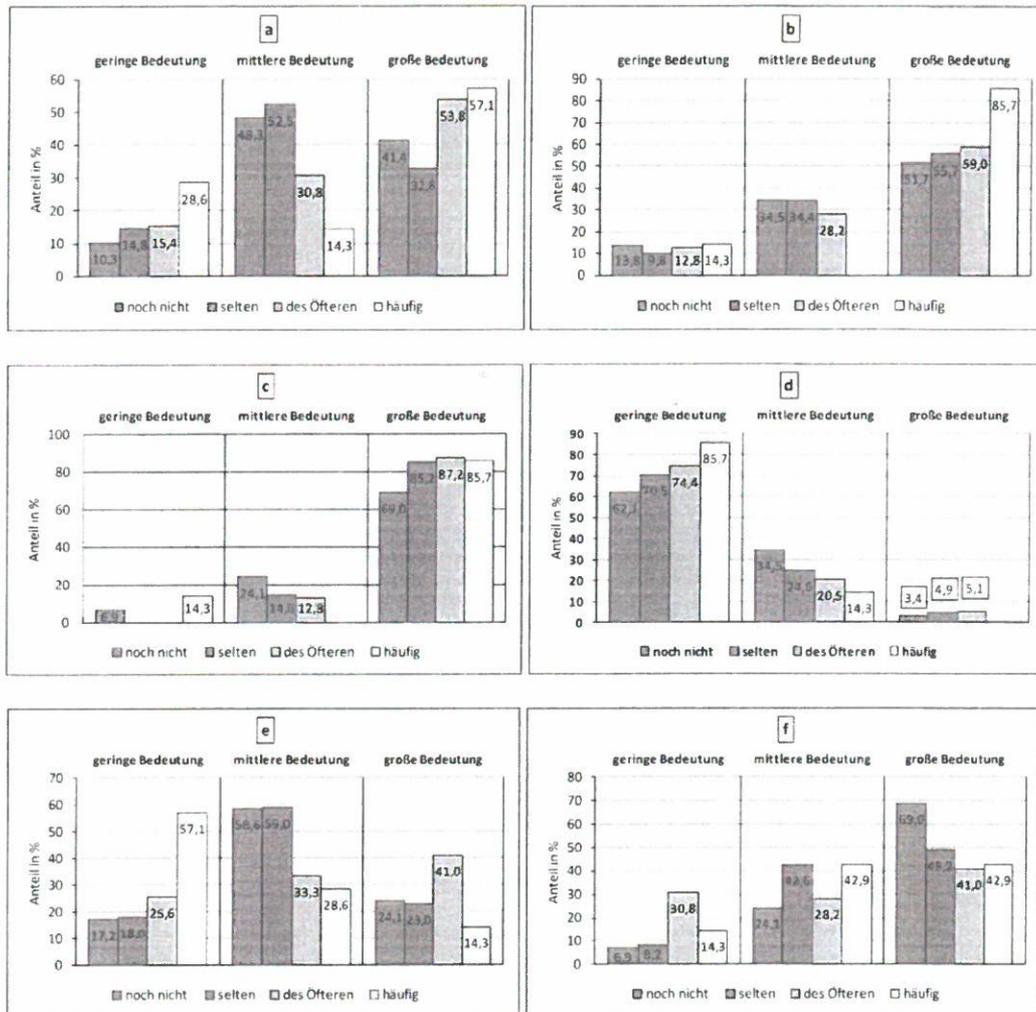


Abbildung 20 a) Bedeutung der Einschränkung der Eigentümerbefugnisse, b) Bedeutung der Nutzungsmöglichkeiten vor der Schutzgebietsausweisung, c) Bedeutung von Art und Ausmaß der Bewirtschaftungsauflagen, d) Bedeutung der Beschränkung auf die Jagdausübung, e) Bedeutung der Gewährung von Ausgleichszahlungen, f) Bedeutung der allgemeinen Lage auf dem Bodenmarkt

In Darstellung a) von Abbildung 20 ist die Bedeutung der Einschränkung der Eigentümerbefugnisse zu erkennen. 10,3 % der Gruppe „noch nicht“, 14,8 % von „selten“, 15,4 % von „des Öfteren“ und 28,6 % der Gruppenmitglieder von „häufig“ teilen diesem Merkmal eine geringe Bedeutung zu. Für eine mittlere Bedeutung entschieden sich 48,3 % der Gruppenmitglieder der Gruppe „noch nicht“, 52,5 % der Gruppenmitglieder von „selten“, 30,8 % von „des Öfteren“ und 14,3 % von „häufig“. Eine große Bedeutung dieses Merk-

mals wird von 41,4 % der Gruppenmitglieder der Gruppe „noch nicht“, 32,8 % von „selten“, 53,8 % von „des Öfteren“ und 57,1 % der Gruppenmitglieder von „häufig“ zugeteilt.

In Darstellung b) von Abbildung 20 ist die Bedeutung der Nutzungsmöglichkeiten vor der Schutzgebietsausweisung auf die Wertminderung landwirtschaftlicher Flächen dargestellt. 13,8 % der Gruppe „noch nicht“, 9,8 % von „selten“, 12,8 % von „des Öfteren“ und 14,3 % der Gruppenmitglieder von „häufig“ teilen diesem Merkmal eine geringe Bedeutung zu. Für eine mittlere Bedeutung entschieden sich 34,5 % von „noch nicht“, 34,4 % von „selten“, und 28,2 % der Gruppenmitglieder von „des Öfteren“. Eine große Bedeutung dieses Merkmals teilen 51,7 % der Gruppe „noch nicht“, 55,7 % der Gruppenmitglieder von „selten“, 59 % von „des Öfteren“ und 85,7 % der Gruppenmitglieder von „häufig“ zu.

In Darstellung c) von Abbildung 20 ist die Bedeutung von Art und Ausmaß der Bewirtschaftungsauflagen auf die Wertminderung von landwirtschaftlichen Flächen aus Sicht der Befragten abgebildet. 6,9 % der Gruppe „noch nicht“ und 14,8 % der Gruppenmitglieder von „häufig“ sehen für dieses Merkmal nur eine geringe Bedeutung. Für eine mittlere Bedeutung entschieden sich 24,1 % der Gruppe „noch nicht“, 14,8 % von „selten“ und 12,8 % der Gruppenmitglieder von „häufig“. Eine große Bedeutung dieses Merkmals wird von 69 % der Gruppe „noch nicht“, 85,2 % von „selten“, 87,2 % von „des Öfteren“ und 85,7 % der Gruppenmitglieder von „häufig“ gesehen.

In Darstellung d) von Abbildung 20 ist die Bedeutung der Beschränkung auf die Jagdausübung aus Sicht der Befragten dargestellt. Für 62,1 % der Gruppe „noch nicht“, 70,5 % von „selten“, 74,4 % von „des Öfteren“ und 85,7 % der Gruppenmitglieder von „häufig“ ist dieses Merkmal von geringer Bedeutung. Eine mittlere Bedeutung sehen 34,5 % von „noch nicht“, 24,6 % von „selten“, 20,5 % von „des Öfteren“ und 14,3 % der Gruppenmitglieder von „häufig“. Eine große Bedeutung wird von 3,4 % der Gruppe „noch nicht“, 4,9 % von „selten“ und 5,1 % der Gruppenmitglieder von „häufig“ zugeteilt.

In Darstellung e) von Abbildung 20 ist die Bedeutung der Gewährung von Ausgleichszahlungen auf die Wertminderung landwirtschaftlicher Flächen aus Sicht der Befragten dargestellt. Die Bedeutung dieses Merkmals wird von 17,2 % der Gruppe „noch nicht“, 18 % von „selten“, 25,6 % von „des Öfteren“ und 57,1 % der Gruppenmitglieder von „häufig“ als gering eingestuft. 58,6 % der Gruppe „noch nicht“, 59 % von „selten“, 33,3 % von „des

Öfteren" und 28,6 % der Gruppenmitglieder von „häufig" sprechen diesem Merkmal eine mittlere Bedeutung zu. 24,1 % der Gruppe „noch nicht", 23 % von „selten", 41 % von „des Öfteren" und 14,3 % der Gruppenmitglieder von „häufig" sind der Meinung diesem Merkmal eine große Bedeutung zuzuteilen.

In Darstellung f) von Abbildung 20 ist die Bedeutung der allgemeinen Lage auf dem Bodenmarkt für die Wertminderung landwirtschaftlicher Flächen abgebildet. Eine geringe Bedeutung teilen diesem Merkmal 6,9 % der Gruppe „noch nicht", 8,2 % von „selten", 30,8 % von „des Öfteren" und 14,3 % der Gruppenmitglieder von „häufig" zu. 24,1 % der Gruppe „noch nicht", 42,6 % von „selten", 28,2 % von „des Öfteren" und 42,9 % von „häufig" sehen eine mittlere Bedeutung dieses Merkmals gegeben. Für 69 % der Gruppe „noch nicht", 49,2 % von „selten", 41 % von „des Öfteren" und 42,9 % der Gruppenmitglieder von „häufig" hat das Merkmal eine große Bedeutung.

Die Befragten halten darüber hinaus weitere Kriterien für eine Wertminderung für bedeutend. Sie sehen unter anderem Gefahren für ein weiteres Absinken der Flächenwerte durch die Erweiterung und Verschärfung von Auflagen, sowie Einschränkungen der zukünftigen Verpachtungsmöglichkeiten von nutzungsingeschränkten Flächen in Schutzgebieten.

5.2.4.3 Auswirkung der Schutzgebietskategorie auf den Flächenwert aus Sicht der HLBS-Mitglieder

Die befragten Mitglieder des HLBS teilen den verschiedenen Schutzgebietskategorien aus Abbildung 21 unterschiedlich starke Auswirkungen auf die Wertminderung zu. Dieser Auswertung liegt dabei der gleiche Stichprobenumfang zugrunde wie in Abbildung 20. Die Befragten mussten bei der Beantwortung das Ausmaß der Bedeutung bewerten. Dazu standen ihnen die drei Gewichtungstufen geringe Auswirkungen, mittlere Auswirkungen und starke Auswirkungen zur Auswahl.

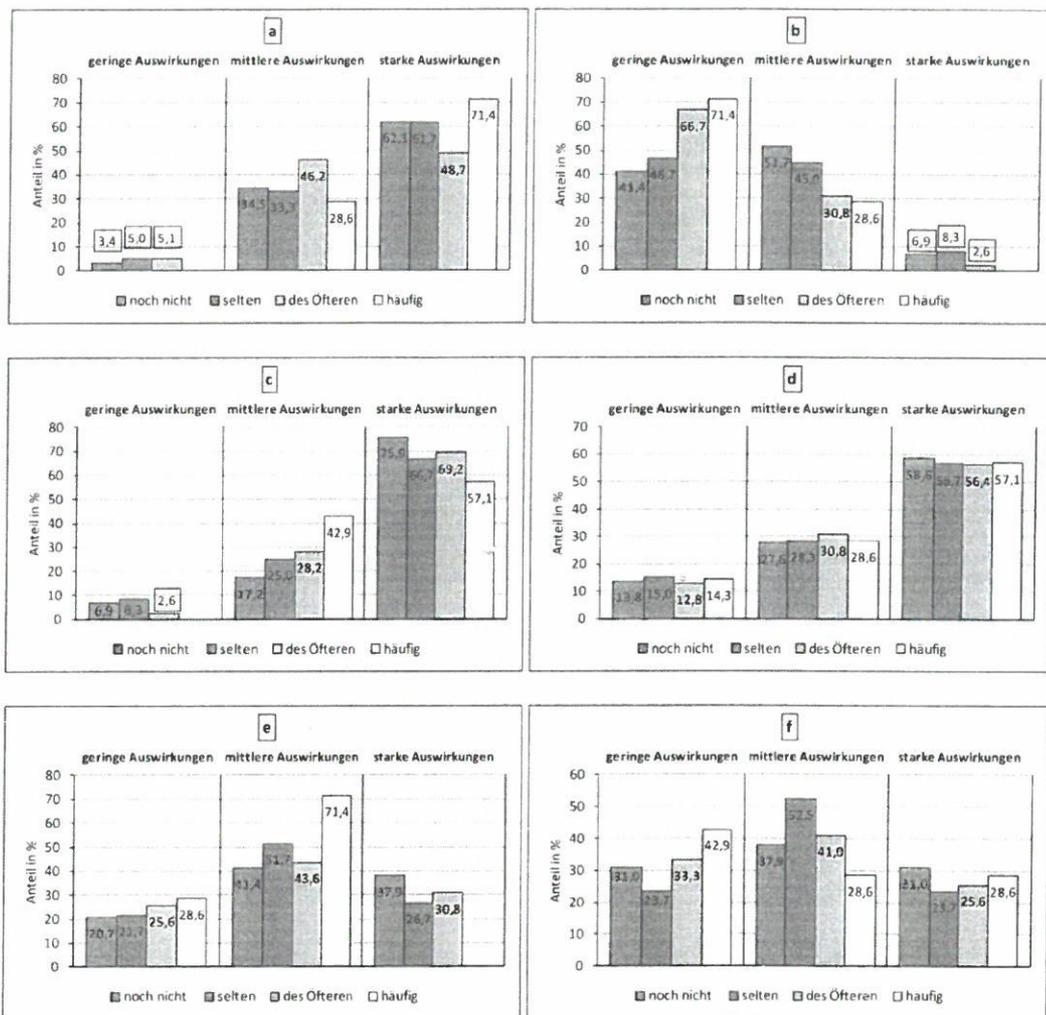


Abbildung 21 a) Auswirkungen von Naturschutzgebieten auf den Flächenwert, b) Auswirkungen von Landschaftsschutzgebieten auf den Flächenwert, c) Auswirkungen von Nationalparks auf den Flächenwert, d) Auswirkungen von besonders beschützten Biotop auf den Flächenwert, e) Auswirkungen von FFH-Gebieten auf den Flächenwert, f) Auswirkungen von Vogelschutzgebieten auf den Flächenwert

In Darstellung a) von Abbildung 21 ist der Einfluss der Schutzgebietskategorie „Naturschutzgebiet“ auf den Flächenwert dargestellt. Die Auswirkungen dieses Merkmal wird von 3,4 % der Gruppe „noch nicht“, 5 % von „selten“ und 5,1 % der Gruppenmitglieder von „häufig“ als gering eingestuft. Für 34,5 % der Gruppe „noch nicht“, 33,3 % von „selten“, 46,2 % von „des Öfteren“ und 28,6 % der Gruppenmitglieder von „häufig“ hat das Merkmal eine mittlere Auswirkung. Eine starke Auswirkung teilen dem Merkmal 62,1 %

der Gruppe „noch nicht“, 61,7 % von „selten“, 48,7 % von „des Öfteren“ und 71,4 % der Gruppenmitglieder von „häufig“ zu.

In Darstellung b) von Abbildung 21 ist der Einfluss der Schutzgebietskategorie „Landschaftsschutzgebiet“ auf den Flächenwert dargestellt. Diesem Merkmal teilen 41,4 % der Gruppe „noch nicht“, 46,7% von „selten“, 66,7 % von „des Öfteren“ und 71,4 % der Gruppenmitglieder von „häufig“ eine geringe Auswirkungskraft zu. Für die Zuteilung einer mittleren Auswirkung entschieden sich 51,7 % der Gruppe „noch nicht“, 45 % von „selten“, 30,8 % von „des Öfteren“ und 28,6 % der Gruppenmitglieder von „häufig“. 6,9 % der Gruppe „noch nicht“, 8,3 % der Gruppenmitglieder von „selten“ und 2,6 % der Gruppenmitglieder von „häufig“ sehen die starken Auswirkungen dieses Merkmals.

In Darstellung c) von Abbildung 21 ist der Einfluss der Schutzgebietskategorie „Nationalpark“ auf den Flächenwert dargestellt. 6,9 % der Gruppe „noch nicht“, 8,3 % von „selten“ und 2,6 % der Gruppenmitglieder von „häufig“ sehen eine geringe Auswirkung dieses Merkmals. Für 17,2 % der Gruppe „noch nicht“, 25 % von „selten“, 28,2 % von „des Öfteren“ und 42,9 % der Gruppenmitglieder von „häufig“ hat dieses Merkmal eine mittlere Bedeutung. Eine starke Auswirkung teilen diesem Merkmal 75,9 % der Gruppe „noch nicht“, 66,7 % von „selten“, 69,2 % von „des Öfteren“ und 57,1 % der Gruppenmitglieder von „häufig“ zu.

In Darstellung d) von Abbildung 21 ist der Einfluss der Schutzgebietskategorie „besonders beschütztes Biotop“ auf den Flächenwert zu erkennen. Diesem Merkmal teilen 13,8 % der Gruppe „noch nicht“, 15 % von „selten“, 12,8 % von „des Öfteren“ und 14,3 % der Gruppenmitglieder von „häufig“ eine geringe Auswirkung zu. 27,6 % der Gruppe „noch nicht“, 28,3 % von „selten“, 30,8 % von „des Öfteren“ und 28,6 % der Gruppenmitglieder von „häufig“ weisen diesem Merkmal eine mittlere Auswirkung zu. Für 58,6 % der Gruppe „noch nicht“, 56,7 % von „selten“, 56,4 % von „des Öfteren“ und 57,1 % der Gruppenmitglieder von „häufig“ hat das Merkmal eine starke Auswirkung.

In Darstellung e) von Abbildung 21 ist der Einfluss der Schutzgebietskategorie „FFH-Gebiet“ auf den Flächenwert dargestellt. 20,7 % der Gruppe „noch nicht“, 21,7 % von „selten“, 25,6 % von „des Öfteren“ und 28,6 % der Gruppenmitglieder von „häufig“ bewerten die Auswirkungen dieses Merkmals mit gering. Eine mittlere Auswirkung des Merkmals teilen 41,4 % der Gruppe „noch nicht“, 51,7 % von „selten“, 43,6 % von „des

Öfteren" und 71,4 % der Gruppenmitglieder von „häufig“. Für 37,9 % der Gruppe „noch nicht“, 26,7 % von „selten“ und 30,8 % der von „des Öfteren“ hat dieses Merkmal eine starke Auswirkung.

In Darstellung f) von Abbildung 21 ist der Einfluss der Schutzgebietskategorie „Vogel-schutzgebiet“ auf den Flächenwert dargestellt. Eine geringe Auswirkung dieses Merkmals halten 31 % der Gruppe „noch nicht“, 23,7 % von „selten“, 33,3 % von „des Öfteren“ und 42,9 % der Gruppenmitglieder von „häufig“ für möglich. 37,9 % der Gruppe „noch nicht“, 52,5 % von „selten“, 41 % von „des Öfteren“ und 28,6 % der Gruppenmitglieder von „häufig“ teilen dem Merkmal eine mittlere Auswirkung zu. Für 31 % der Gruppe „noch nicht“, 23,7 % von „selten“, 25,6 % von „des Öfteren“ und 28,6 % der Gruppenmitglieder von „häufig“ haben diese Merkmale starke Auswirkungen.

5.2.4.4 Einschränkungen der Kreditbesicherung durch Flächenwertminderungen in Schutzgebieten aus Sicht der HLBS-Mitglieder

In Abbildung 22 ist die Unterscheidung der Flächenkategorien „freie Fläche“ und Schutzgebietsfläche bei Banken aus Sicht der Mitglieder des HLBS dargestellt. Diesem Ergebnis liegen insgesamt 136 Antworten zugrunde. 64 % von ihnen haben darüber keine Informationen und 36 % kennen Bankinstitute, die bei der Besicherung von Krediten die angesprochenen Flächenkategorien unterscheiden. Ihr Umgang mit der Berücksichtigung des Schutzgebietsstatus betroffener Flächen ist in Abbildung 23 dargestellt. Von den 50 Banken beachten, nach Information der Befragten, 4,1 % den Schutzgebietsstatus gar nicht, 81,6 % nehmen einen Wertabschlag vor und 14,3 % der Banken schließen Flächen von der Besicherung aus.

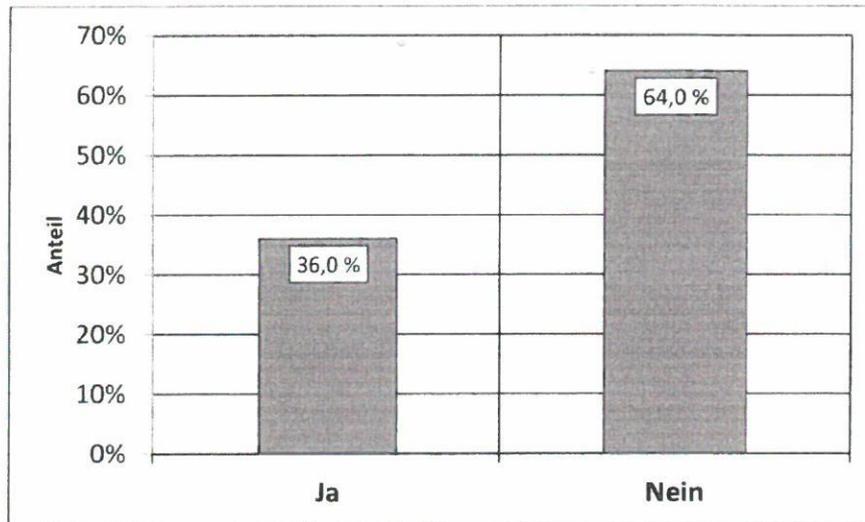


Abbildung 22 Unterscheidung der Flächenkategorien „freie Fläche“ und „Schutzgebietsfläche“ bei Banken, aus Sicht der befragten HLBS-Mitglieder

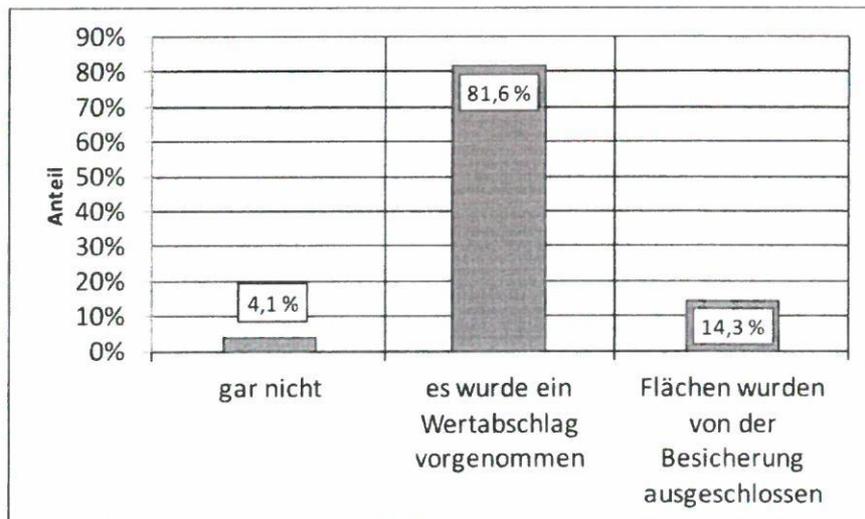


Abbildung 23 Berücksichtigung des Schutzgebietsstatus betroffener Flächen bei Kreditbesicherungen, aus Sicht der befragten HLBS-Mitglieder

Insgesamt lagen zehn Informationen über einen möglichen Wertabschlag vor, der in Abbildung 24 ersichtlich ist und im Mittel 30,4 % betrifft. Die SD liegt bei 17,6 Prozentpunkten.

Lediglich einem Befragten liegt ein Fall zugrunde, in denen es durch Schutzgebietsausweisungen im Nachhinein zu Kreditkündigungen gekommen ist. Acht Mitgliedern des HLBS sind Gutachterausschüsse bekannt, bei denen Kauffälle von Flächen in Schutzgebieten gesondert erfasst werden. Vor allem in den Landkreisen Ebersberg, Rosenheim und Bad Tölz, dem südöstlichen Randgebiet von München, in der Stadt Hannover und im Gebiet des Gutachterausschusses Cloppenburg. Aufgrund des geringen Geschäftsverkehrs derartiger Flächen sehen viele Gutachterausschüsse keine Notwendigkeit für eine gesonderte Betrachtung von Schutzgebietsflächen.

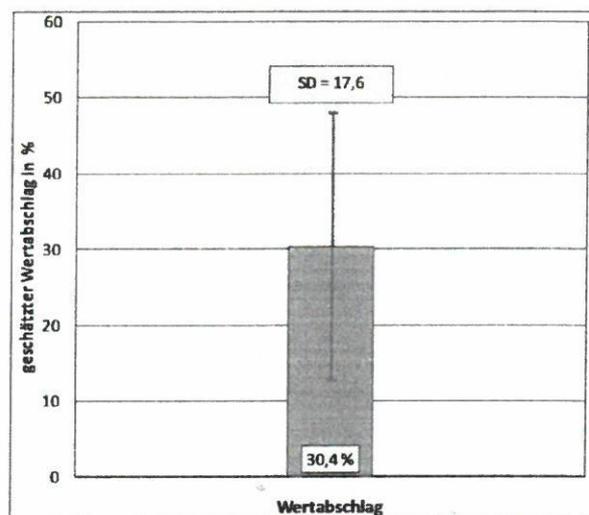


Abbildung 24 Wertabschlag einer Fläche im Schutzgebiet bei der Kreditbesicherung

6 Diskussion

Im folgenden Kapitel werden die Ergebnisse der beiden vorangegangenen Befragungen näher betrachtet. Darüber hinaus wird der Bezug zum Literaturteil hergestellt. Dazu gliedert sich das Kapitel Diskussion in vier Unterkapitel. Kapitel 6.1 nimmt Bezug zum Literaturteil der Kapitel 2 bis 4. Im Kapitel 6.2 liegt der Diskussionsschwerpunkt im Bereich der Bankenbefragung. Dabei wird hauptsächlich zu Kapitel 5.1 Stellung genommen. Im Kapitel 6.3 werden die Ergebnisse aus der Befragung der HLBS-Mitglieder erörtert. Der Bezug liegt daher bei Kapitel 5.2. Im letzten Abschnitt, dem Kapitel 6.4, folgt eine Schlussbetrachtung dieser Arbeit.

6.1 Literaturteil

Zu Beginn dieser Arbeit wurde in Kapitel 2 die Zusammensetzung der Werte landwirtschaftlicher Nutzflächen betrachtet. Neben den Nutzungswerten sind landwirtschaftlichen Nutzflächen auch Liquidationswerte zuzuschreiben. Wie in Kapitel 2.2 beschrieben sind mit diesen Werten häufig subjektive Elemente verbunden. Tabelle 3 zeigt dazu u.a. die zukünftigen Erwartungen, die ein Eigentümer mit der Fläche in Verbindung bringt. Auch Aspekte des regionalen Marktgeschehens (vgl. Tabelle 4) sind unumgänglich mit subjektiven Wertvorstellungen verbunden. Werden in diesem Zusammenhang die rechtlichen Vorgaben zur Wertermittlung herangezogen (vgl. Kap.3), finden sich darin nur Vorgaben zur Ermittlung der Nutzungswerte. Scheinbar gibt es in der BRD keine Bewertungsgrundlage für die sachgerechte Ermittlung des Liquidationswertes, in der auch die subjektiven Wertanteile ausreichend berücksichtigt sind. Im Rahmen von Schutzgebietsausweisungen werden die rechtlichen Grundlagen u.a. auch zur Ermittlung von Entschädigungs- und Ausgleichszahlungen verwendet.

Besitzt ein Landwirt z.B. eine Fläche in günstiger Entfernung zum Hofgelände, auf der zukünftige Erweiterungsschritte des Betriebes von der nächsten Betriebsleitergeneration realisiert werden können, ist dieser Fläche aus der Betrachtung des Landwirts eine hohe subjektive und nachvollziehbare Wertkomponente zuzuschreiben. Rechtlich gesehen würde dieser Landwirt im Falle einer Unterschutzstellung lediglich anhand der veränderten Nutzungswerte der Fläche entschädigt werden. Da die Bewertung, ausgehend vom Verkehrswert in den verschiedensten Ausführungsformen des Vergleichswertverfahrens

(vgl. Kap. 3.1.1) durchgeführt wird, bleibt dieser subjektive Aspekt garantiert unberücksichtigt. Darüber hinaus lässt die Datengrundlage der Vergleichswerte bei den zuständigen Gutachterausschüssen keinen direkten Preisvergleich mit ähnlich gehandelten Flächen zu, weil es mehrheitlich für Schutzgebiete keine gesonderten Kaufpreissammlungen gibt. Die Wertermittlung muss daher immer indirekt durch Zu- und Abschläge von benachbarten Flächenkategorien erfolgen (vgl. 3.1.1), zwischen denen tlw. erhebliche preisliche Differenzen bestehen. Es besteht daher der Eindruck, dass dieser nicht berücksichtigte Teilwert im Zusammenhang mit Schutzgebietsausweisungen vielfach unter dem Vorwand der Sozialpflichtigkeit des Eigentums ausgeklammert wird. Eine wirklich sachgerechte Bewertung ist daher nach der allgemeinen Rechtsauffassung nicht gegeben. Sie kann nur betriebsindividuell erfolgen. Dabei müssten auch subjektive Wertelemente mit in die Bewertung einbezogen werden. Vor diesem Hintergrund besteht ein gesetzlicher Verbesserungsbedarf.

In Deutschland ist eine Vielzahl verschiedener Schutzgebietskategorien ausgewiesen. Werden dazu die europaweiten Schutzgebiete mit einbezogen erstrecken sich große Schutzgebietsareale auf dem Bundesgebiet. Einen Ausschnitt über die Ausdehnungen von NSG und LSG wurde bereits in Abbildung 11 veranschaulicht. Da es innerhalb der Schutzgebietsausweisungen zu zahlreichen Flächenüberschneidungen kommt, ist die tatsächlich in Anspruch genommene Fläche für Schutzgebiete bisher nicht erfassbar. In der Literaturrecherche für diese Arbeit konnten dazu keine konkreten Zahlen für die Flächenbeanspruchungen gefunden werden. Nicht einmal das statistische Bundesamt gibt dazu Veröffentlichungen heraus. Ähnlich erfolglos verlief die Literaturrecherche für die gesamte Flächenbeanspruchung der Kompensationsgebiete (vgl. Kap. 4.2.8). Daher scheint es dringend notwendig zu sein, die gesamte Flächenbeanspruchung dieser Gebiete zu erfassen und zu veröffentlichen. Dem Verfasser ist es daher fraglich, wie das Eingangs beschriebene Problem den täglichen Flächenverbrauch auf 30 ha zu begrenzen (vgl. Kap. 1), wenn die Öffentlichkeit keinen Überblick darüber bekommt, für welche Zwecke und mit welchen Anteilen dafür landwirtschaftliche Nutzflächen verbraucht werden. Diese Flächen, gehen u.U. für die Produktion hochwertiger und gesunder Nahrungsmittel verloren. Im Rahmen dieser Arbeit konnte darüber hinaus nicht erklärt werden, inwieweit Kompensationsflächen für die Ausweisung weiterer Schutzgebiete herangezogen werden. Nach derzeitigem

Stand der Schutzgebietsausweisungen sind die Pflichtausweisungen für das europäische Schutzgebietsnetz Natura 2000 abgeschlossen. Es bleibt noch zu klären inwieweit weitere Schutzgebiete auf nationaler Ebene ausgewiesen werden, da wie in Kap. 4.2.6.4 beschrieben noch mit der Ausweisung von Naturdenkmälern gerechnet werden muss. Die zukünftigen Nachteile für landwirtschaftliche Betriebe sind offensichtlich und dürfen daher nicht länger von Seiten des Naturschutzes ignoriert werden.

Im Bereich des Vertragsnaturschutzes (vgl. Kap.4.2.7) besteht für teilnehmende Landwirte ein zusätzliches Risiko der Flächenentwertung, sollten sich innerhalb des beschriebenen Vertragszeitraums bedrohte Tier- und Pflanzenarten auftauchen. Damit wären dann vermutlich weitere Auflagen und Unterschutzstellungen betroffener Flächen verbunden. Außerdem bietet der Vertragsnaturschutz keine sichere Einkommensalternative, da kein Rechtsanspruch auf die Zahlung öffentlicher Gelder besteht. Die Fortführung und Finanzierung zukünftiger Vertragsnaturschutzmaßnahmen muss daher als unsicher eingestuft werden.

Mit dem Instrument der Ökokonten (vgl. Kap.4.2.8.2) kann für unproduktive Flächen und Teilstücke in der Landwirtschaft eine alternative Wertschöpfungskette aufgebaut werden. Allerdings werden beim Verkauf von Ökopunkten sämtliche zukünftigen Pflegemaßnahmen der Kompensation durch eine Einmalzahlung abgegolten. Der Flächeneigentümer trägt somit das inflationäre Risiko der Pflegekosten.

Es besteht daher der Verdacht, dass der Naturschutz über einen längeren Zeitraum hinweg bewusst versucht die landwirtschaftlichen Nutzungseinschränkungen schrittweise zu erhöhen, um unter dem Vorbehalt der Sozialpflichtigkeit des Eigentums der Landwirte, einen kostengünstigen Naturschutz auch im Hinblick auf die teilweise unzureichende öffentliche Haushaltslage zu praktizieren.

6.2 Bankenbefragung

Die Befragung der Banken, kann vor dem Hintergrund der geringen Stichprobe, von lediglich zehn Banken als nicht repräsentativ gesehen werden. Außerdem sind nur Banken im norddeutschen Raum befragt worden. Daher kann aus den Ergebnissen heraus nicht auf die Grundgesamtheit geschlossen werden. Bei den Befragungen stellte sich jedoch heraus, dass die Thematik dieser Arbeit regional durchaus Einflüsse haben kann. Besonders

in Regionen, in denen eine hohe Flächennachfrage besteht. Für die meisten befragten Banken hat die Thematik Einflüsse von Naturschutzmaßnahmen auf den Verkehrs- und Beleihungswert bisher eine untergeordnete Bedeutung, da in ihrem Aktionsgebiet zu wenige Schutzgebiete liegen. Eine zukünftige ausführlichere Behandlung dieser Thematik sollte daher verstärkt Banken aus dem gesamten Bundesgebiet befragen. Zusätzlich sollten Banken ausgewählt werden, deren Aktionsraum auch größere Schutzgebiete umfasst.

Die Bankenbefragung konzentrierte sich auf den norddeutschen Raum. In den Ergebnissen wurde deutlich, dass diese Banken mehrheitlich schon eine Verkehrswertminderung von landwirtschaftlichen Nutzflächen in Schutzgebieten sehen. Vermutlich relativiert sich diese Wertminderung in der norddeutschen Region, da aufgrund der teilweise intensiven landwirtschaftlichen Produktion, wie sie z.B. in den Regionen Süddoldenburg, Vechta und im Münsterland vorherrschen, die Teilwertkomponenten für den Düngennachweis und den Vieheinheitennachweis so hohe Teilwerte zugeschrieben werden, dass sich ein möglicher Ertragsverlust aufgrund von Nutzungseinschränkungen im Bereich der Ertragswertkomponente darüber mehr als ausgleichen lässt (vgl. Kap.2.1.2 und Kap.2.1.3). In weiteren ausführlicheren Untersuchungen zu dieser Thematik sollte dieser Zusammenhang speziell mit Banken verglichen werden, in deren Aktionsraum vermehrt Schutzgebiete vorkommen. Dabei sollte der Fokus auch auf weniger intensiv wirtschaftenden Regionen liegen.

Die Ergebnisse der Bankenbefragung zeigen darüber hinaus dass die Kapitaldienstfähigkeit für die meisten Banken im Vordergrund steht. Solange der Kapitaldienst vom Schuldner ohne Einschränkungen geleistet werden kann, wollen viele Banken bei der Anpassung der Beleihungswerte nicht aktiv werden (vgl. Kap.5.1.4). Vor diesem Hintergrund ist es dabei fraglich, inwieweit die Banken dabei die Vorgaben der BelWertV (vgl. Kap.3.3.2) ausreichend berücksichtigen

6.3 HLBS Umfrage

Die Befragung der HLBS-Mitglieder ist keine repräsentative Umfrage. Vor dem Hintergrund, dass alle Mitglieder des HLBS an der Umfrage teilnehmen konnten und neben den Berufsgruppen der landwirtschaftlichen Sachverständigen auch landwirtschaftliche Steuerberater sowie wirtschaftsberatende Berufe im HLBS organisiert sind, kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass auch Mitglieder an der Befragung teilgenommen haben, die

in der Realität keine Berührungspunkte mit Einflüssen von Naturschutzmaßnahmen auf den Verkehrs- und Beleihungswert landwirtschaftlicher Nutzflächen in Schutzgebieten haben. Daher besteht ein gewisses Verzerrungspotential der Umfrageergebnisse. Bei weiterführenden Untersuchungen zur Thematik dieser Arbeit sollte daher versucht werden über die Landesverbände des HLBS oder über Vermittlungsinstanzen für landwirtschaftliche Gutachter gezielt nur die landwirtschaftlichen Sachverständigen anzusprechen. Daher müsste die Umfrage in einigen Ländern über das Landwirtschaftsministerium und in anderen über die Landwirtschaftskammern initiiert werden. Diese Instanzen können z.B. über ihre Email Verteiler gezielt den Kontakt zu den landwirtschaftlichen Sachverständigen herstellen. Dabei ist die Auswahl vermutlich größer, als es nur beim Berufsverband des HLBS der Fall ist.

Neben dem HLBS müssen für eine zweckmäßige repräsentative Stichprobe auch andere Sachverständigen Berufsverbände mit einbezogen werden. Zusätzlich sollte auch das europäische Umfeld in diesem Zusammenhang stärker mit einbezogen werden. Vor dem Hintergrund europaweiter Naturschutznetzwerke könnten daher Bewertungsvergleiche und Erfahrungen in Zusammenhang mit dieser Thematik auf europäischer Ebene belastbare Ergebnisse liefern.

Dennoch kann aus den Ergebnissen dieser Arbeit ein grober Trend abgeleitet werden. Bei der Betrachtung von Abbildung 15 fällt auf, dass auf etwa der Hälfte der landwirtschaftlichen Nutzflächen in Schutzgebieten Wertminderungen auftreten. Mit zunehmender Bewertungserfahrung der Umfrageteilnehmer verdichtet sich diese Wertminderung auf etwa 50 % der Flächen (vgl. Abbildung 15). Diese Wertminderung wird von den Befragten, die sich des Öfteren und häufig mit diesem Thema befassen, in einem Wertekorridor zwischen minimal 15 % und maximal etwa 85 % angegeben (vgl. Abbildung 16 und Abbildung 17). Das sich in diesem Bereich die Grenzen befinden müssen, deuten auch die Abnahmen der SD. Dazu muss aber festgehalten werden, dass sich diese Aussage lediglich auf 32,2 % der 143 Antworten zu diesem Aspekt stützt. Absolut sind das somit nur etwa 46 Antworten auf die sich diese Behauptung stützen kann.

Wird die allgemeine Wertminderung einer landwirtschaftlichen Fläche die allein mit einer Schutzgebietsausweisung verbunden ist betrachtet, so zeigt sich auch hier mit zunehmender Bewertungserfahrung der Umfrageteilnehmer eine grundsätzliche Wertminde-

rung, die sich im Bereich zwischen 20 % bis 30 % befinden müsste (vgl. Abbildung 18 und Abbildung 19). Im Rahmen der Bankenbefragung wurden ähnliche wertmindernde Einschätzungen abgegeben (vgl. Kap. 5.1.4.2), die aber nicht quantifiziert wurden. Im Rahmen von folgenden ausführlicheren Untersuchungen dieser Thematik sollten daher auch von Banken Werteneinschätzungen für Wertminderungen abgegeben werden.

Die Bedeutung der Einschränkung von Eigentümerbefugnissen, der Nutzungsmöglichkeiten vor der Schutzgebietsausweisung und der Bedeutung von Art und Ausmaß der Bewirtschaftungsauflagen (vgl. Abbildung 20 a),b),c) wurden von den HLBS-Mitgliedern, die schon des Öfteren oder häufiger mit der Bewertung solcher Flächen konfrontiert waren, eine große Bedeutung auf die Wertminderung der Flächen zugeteilt. Daher sind in diesem hohe Wertveränderung der Ertragswertkomponente (vgl. Kap. 2.1.1) zu erwarten. Anders sieht dort die Betrachtung der Jagdwertkomponente aus, denen von den HLBS-Mitgliedern unabhängig ihrer bisherigen Erfahrungen nur eine geringe Bedeutung für die Wertminderung zugesprochen wurde (vgl. Abbildung 20 d). Die dargestellten verhältnismäßig geringen Nutzungseinschränkungen für die Ausübung der Jagd in Kapitel 4.2.2.2 ließen dieses Ergebnis bereits erwarten. Der Einfluss der Bedeutung von Schutzgebietsausweisungen auf die Ausgleichszahlungen kann von den Befragten nicht genau eingeordnet werden. Sie teilen ihm eine eher geringe bis mittlere Bedeutung zu (vgl. Abbildung 20 e). Da es bei einer Schutzgebietsausweisung in den meisten Fällen nicht zu einem Besitzerwechsel kommt ist daher davon auszugehen, dass der Zahlungsanspruch auf EU-Direktzahlungen weiterhin zusammen mit dieser Fläche aktiviert werden kann (vgl. Kap. 2.1.4). Solange dieses Zahlungsrecht keine Veränderungen erfährt sind damit vermutlich auch keine Wertveränderungen verbunden.

Der allgemeinen Lage auf dem Bodenmarkt teilen die Befragten-HLBS-Mitglieder, die bisher über mehr Erfahrungen bei der Bewertung von Flächen in Schutzgebieten verfügen eine mittlere bis große Bedeutung zu. Dieses Phänomen wird auch von einigen Banken, vor allem aus veredelungsstarken Regionen, bestätigt (vgl. 5.1.4.2).

Werden die Auswirkungen verschiedener Schutzgebietskategorien auf den Flächenwert betrachtet, so sprechen die befragten HLBS-Mitglieder den NSG eindeutig eine starke Auswirkung zu, wohingegen die Auswirkungen der LSG allgemein als gering eingestuft werden (vgl. Abbildung 21 a) und b). Vor dem Hintergrund der Festschreibung der bishe-

rigen Nutzung in diesem Schutzgebiet (vgl. Kap. 4.2.4), werden zukünftigen Formen der landwirtschaftlichen Nutzung daher keine Beachtung zugesprochen. Dabei sei auf die Entwicklung der Biogasbranche und dem damit verbundenen Anbau von Energiepflanzen verwiesen. Vor zwanzig Jahren konnte diese Entwicklung und den damit verbundenen neuen Einkommensmöglichkeiten im Sektor Landwirtschaft, noch nicht vorhergesehen werden. Wenn solche Wirtschaftszweige für ganze Regionen aufgrund der Festschreibung der gegenwärtigen Nutzung ausgeschlossen werden, könnte dies zukünftig zu erheblichen Auswirkungen führen, es sei denn es bestünde die Möglichkeit Nutzungseinschränkungen in Schutzgebieten in zeitlichen Abständen anzupassen. Verwunderlich erscheint die Bewertung der Befragten HLBS-Mitglieder auf die Auswirkungen von besonders beschützten Biotopen auf den Flächenwert (vgl. Abbildung 21 d). Da diese Biotoptypen (vgl. Kap. 4.2.6.6) vor ihrer Unterschutzstellung im Bereich der Nutzungswerte (vgl. Kap.2.1) keine höheren Werte zuließen, können daher allein durch die Unterschutzstellung keine gravierenden Veränderungen auftreten. Eher betroffen sind die umliegenden Flächen, die durch ihre Bewirtschaftung ab dem Moment der Unterschutzstellung keinen Einfluss auf das Biotop ausüben dürfen.

6.4 Schlussfolgerungen

Im Rahmen dieser Arbeit sollten die Einflüsse von Naturschutzmaßnahmen auf den Verkehrs- und Beleihungswert landwirtschaftlicher Nutzflächen herausgestellt werden. Bei der Betrachtung der theoretischen Grundlagen dieser Arbeit sind Einflüsse dargestellt worden, die zu einer Wertbeeinflussung von landwirtschaftlichen Nutzflächen führen müssten. Die empirische Betrachtung aus Sicht der befragten HLBS-Mitglieder konnten diesen Werteeinfluss bestätigen. Aus Sicht der befragten Banken konnte sich dieser Einfluss im Allgemeinen nicht bestätigen. Die Einflüsse von Naturschutzmaßnahmen sind regional sehr unterschiedlich und müssen daher bei zukünftigen Analysen zu diesem Thema stärker beachtet werden.

7 Zusammenfassung

Die vorliegende Arbeit beschäftigt sich mit der Einflussnahme von Naturschutzmaßnahmen auf den Verkehrs- und Beleihungswert landwirtschaftlicher Nutzflächen. Dazu wird zunächst ein Überblick über die Zusammensetzung der Werte landwirtschaftlicher Nutzflächen gegeben. Neben Nutzungswerten haben landwirtschaftliche Flächen auch einen Liquidationswert, auf den sich Käufer und Verkäufer im Zeitpunkt des Verkaufs einigen. Des Weiteren können Werte landwirtschaftlicher Nutzflächen durch die Einschränkung ihrer Nutzungsmöglichkeiten im Wert gemindert werden.

Im Folgenden werden die Vorgaben erörtert, die bei der Bewertung von Flächen einzuhalten sind. Für die Wertermittlung werden das Vergleichs-, das Ertrags- und das Sachwertverfahren herangezogen. Bei einer Wertermittlung sind verschiedene rechtliche Vorgaben, abhängig vom Bewertungsgegenstand und Bewertungszweck, einzuhalten. Um den Beleihungswert einer Fläche zu ermitteln müssen Banken oder Gutachter neben gesetzlichen Grundlagen auch die Beleihungswertermittlungsverordnung und bankeninterne Beleihungsrichtlinien beachten.

Daran schließt sich eine Beschreibung der Umsetzung von Naturschutzgebieten auf europäischer Ebene und auf der nationalen Ebene der Bundesrepublik Deutschland. In der Europäischen Union wurden seit Ende der siebziger Jahre Vogelschutzgebiete ausgewiesen. Im weiteren Verlauf kamen die sogenannten FFH Gebiete hinzu. Sie bilden heute das Gerüst für das europaweite Schutzgebietsnetz Natura 2000. In vielen Schutzgebieten muss mit Einschränkungen der Nutzung gerechnet werden. Neben der Festschreibung der gegenwärtigen Nutzung müssen Flächenbesitzer in diesen Gebieten mit weiterführenden Einschränkungen kalkulieren. In Deutschland gibt es eine Vielzahl von Schutzgebieten, deren gesetzliche Grundlage das Bundesnaturschutzgesetz ist. Von den Schutzgebietstypen nach dem Bundesnaturschutzgesetz gehen von Naturschutzgebieten und die Landschaftsschutzgebiete die größten Einschränkungen auf die Nutzung landwirtschaftlicher Flächen in Schutzgebieten aus. Noch größere Einschränkungen erfahren die Flächen nur in Verbindung mit Kompensationsmaßnahmen. Dabei handelt es sich um Ausgleich- bzw. Ersatzmaßnahmen bei Eingriffen des Menschen in die Natur. Häufig müssen dafür landwirtschaftliche Nutzflächen aus der Produktion genommen werden und für Kompensationen zweckentfremdet werden. Damit die Bundesländer ihren Naturschutzverpflichtungen

gegenüber der europäischen Union gerecht werden, gibt es seit einigen Jahren ein weiteres Naturschutzelement. Durch Verträge mit den Kommunen können Landwirte gezielte Naturschutzmaßnahmen für eine vertraglich vereinbarte Dauer und für Zahlung eines festgelegten Geldbetrages vereinbaren.

Im Rahmen von zwei empirischen Untersuchungen wurden sowohl Banken in Norddeutschland als auch Mitglieder des Hauptverbandes der Landwirtschaftlichen Buchstellers und Sachverständigen (HLBS) zum Thema der Einflussnahme von Naturschutzmaßnahmen auf den Verkehrs- und Beleihungswert landwirtschaftlicher Nutzflächen befragt. In den Ergebnissen der Bankenbefragung wurde deutlich, dass die Thematik dieser Arbeit bisher in vielen befragten Banken bisher eine untergeordnete Rolle einnimmt, obwohl sie schon Veränderungen der Werte erkennen steht für viele Banken die Kapitaldienstfähigkeit eines Unternehmens im Vordergrund. Mit Veränderungen im Bereich der Werthaltigkeit befassen sich viele der befragten Banken erst, wenn es zu Problemen bei der Bedienung des Kapitaldienstes kommt.

Von den befragten Mitgliedern des HLBS haben nur etwa 25 % regelmäßigen Umgang in der Bewertung der beschriebenen Thematik. Dabei sehen sie auf etwa der Hälfte der Flächen in Schutzgebieten Wertminderung die sich im Rahmen zwischen 15 % und 85 % bewegen. Außerdem sind die Befragten mehrheitlich der Meinung, dass allein die Ausweisung eines Schutzgebietes zu Wertminderungen der betroffenen Flächen führt. Die Wertminderungen sind aus Sicht der Befragten besonders auf die Einschränkungen der Eigentümerbefugnisse zurückzuführen. Damit verbunden sind besonders die Nutzungsmöglichkeiten vor der Schutzgebietsausweisung. Außerdem sind die Befragten der Auffassung, dass die Art und das Ausmaß der Bewirtschaftungsaufgaben eine große Bedeutung für die Wertminderung darstellen.

Dabei sind die Auswirkungen auf den Flächenwert von Naturschutzgebieten aus Sicht der HLBS-Mitglieder gravierender, als die von Landschaftsschutzgebieten und anderen Schutzgebieten. Besonders beschützten Biotopen bemessen die Befragten ebenfalls eine starke Auswirkung auf die Wertminderung von Flächen zu.

Mehrheitlich sehen die HLBS-Mitglieder bei Banken keine Unterscheidung der Flächenkategorien „Schutzgebiet“ oder „kein Schutzgebiet“. Die möglichen Wertabschläge die im Bedarfsfall von den Banken vorgenommen werden schätzen die Befragten auf etwa 30 %.

In der anschließenden Diskussion wurde verdeutlicht, dass in den Bewertungsverfahren die subjektiven Wertaspekte unberücksichtigt bleiben. Außerdem gibt es meistens keine geeigneten Vergleichspreise für Bodenrichtwerte von Schutzgebieten bei den Gutachterausschüssen. Des Weiteren wurde angesprochen, dass die Gesamtheit der Schutzgebiete in Deutschland derzeit nicht erfassbar ist. Im Bereich des Vertragsnaturschutzes sind die Zahlungen und der Fortbestand zukünftiger Förderprogramme nicht gesichert. Außerdem besteht die inflationäre Gefahr beim Verkauf von Ökopunkten, dass zukünftige Pflegemaßnahmen nicht durch den gegenwärtigen Verkaufspreis der Ökopunkte abgesichert sind. Im Bereich der empirischen Erhebungen konnte sowohl für die Befragung der Banken, als auch für die Befragung der HLBS-Mitglieder keine repräsentative Stichprobe gebildet werden.

Weitere Erhebungen sollten daher im Bereich von Banken mit einem Aktionsraum in Schutzgebieten erfolgen und bei Experten sollte sich die Auswahl bei zukünftigen Befragungen auf landwirtschaftliche Sachverständige beschränken. Ferner sollten auch andere Berufsverbände mit einbezogen werden. Für Banken in veredelungsstarken Regionen relativieren sich die Wertbeeinflussungen in Schutzgebieten, da aufgrund hoher Flächen nachfrage keine Preisrückgänge zu erwarten sind. Dieser Ansicht waren auch die Mitglieder des HLBS. Außerdem steht für sie die Kapitaldienstfähigkeit in der Rangfolge vor der Beeinflussung der Beleihungswerte. Solange sie ohne Einschränkungen geleistet werden kann, hat ein Rückgang des Beleihungswertes keinen Einfluss auf einen laufenden Kreditvertrag. Zukünftige Einschätzungen der Wertveränderungen in Schutzgebieten sollten neben Gutachtern auch von Banken abgegeben werden, um eine höhere Aussagekraft für die Praxis abzuleiten.

Literaturverzeichnis

- BauGB (2013):** Baugesetzbuch. Ausfertigungsdatum 23.06.1960, Stand 11.06.2013, <http://www.gesetze-im-internet.de/bundesrecht/bbaug/gesamt.pdf>, 12.02.2014.
- BelWertV (2009):** Beleihungswertermittlungsverordnung - Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes. Ausfertigungsdatum 12.05.2006, Stand 16.09.2009, <http://www.gesetze-im-internet.de/bundesrecht/belwertv/gesamt.pdf>, 29.03.2014.
- BJagdG (2013):** Bundesjagdgesetz. Ausfertigungsdatum 29.11.1952, Stand 29.05.2013, <http://www.gesetze-im-internet.de/bundesrecht/bjagd/gesamt.pdf>, 01.04.2014.
- BNatSchG (2013):** Bundesnaturschutzgesetz - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege. Ausfertigungsdatum 29.07.2009, Stand 07.08.2013, http://www.gesetze-im-internet.de/bnatschg_2009/, 12.02.2014.
- Bollmus, B. (2006):** Beleihungswertermittlung als Qualitätsgarantie für die Pfandbriefdeckung. [http://www.pfandbrief.de/cms/_internet.nsf/0/C1335C05AC565FD8C1257C9E004C02FF/\\$FILE/Vortrag_Bollmus_2006.pdf](http://www.pfandbrief.de/cms/_internet.nsf/0/C1335C05AC565FD8C1257C9E004C02FF/$FILE/Vortrag_Bollmus_2006.pdf), 26.03.2014.
- Fritsch, F. (2007):** Die neue Düngeverordnung. Hinweise für den Landwirt. KTBL-Heft 64. Kuratorium für Technik und Bauwesen in der Landwirtschaft e.V., Darmstadt.
- Gekle, L. (2002):** Leitfaden zur Lösung landwirtschaftlicher Bewertungsprobleme. HLBS Verlag, 1. Auflage.
- Haken, R. (2011):** Geschichte des EU-Förderprogramms LEADER und der LEADER-Methode. www.eesc.europa.eu/resources/docs/a_f_ces74-2011_info_de.doc, 22.3.2014.
- ImmoWertV (2010):** Immobilienwertermittlungsverordnung - Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken. Ausfertigungsdatum 19.05.2010, Stand 19.05.2010, <http://www.gesetze-im-internet.de/immowertv/BJNR063900010.html>, 17.02.2014.
- Kellner, A. (2011):** Verkehrswert versus Marktwert. http://www.karlsruhe.de/b3/bauen/gutachterausschuss/literaturundlinks/HF_sections/content/1157532249170/ZZjZByDxeEVk5v, 26.03.2014
- Köhne, M., Wesche, R. (1995):** Landwirtschaftliche Steuerlehre. Eugen Ulmer Verlag Stuttgart, 3. Auflage.
- Köhne, M. (2007):** Landwirtschaftliche Taxationslehre. Eugen Ulmer Verlag Stuttgart, 3. Auflage.

- KWG (2013):** Gesetz über das Kreditwesen. Ausfertigungsdatum 10.07.1961, Stand 28.8.2013, <http://www.gesetze-im-internet.de/kredwg/BJNR008810961.html>, 27.03.2014.
- LandR78 (1997):** Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswertes landwirtschaftlicher Grundstücke und Betriebe, anderer Substanzverluste (Wertminderung) und sonstiger Vermögensnachteile. Ausfertigungsdatum 28.07.1978, Stand 04.02.1997, <http://www.ifl-immobilien.de/downloads/glandr78.pdf>, 04.04.2014.
- Latacz-Lohmann, U., Hennig, S., Dehning, R. (2014):** Biogas als Preistreiber am Boden- und Pachtmarkt? Eine empirische Analyse. In: Die Zukunft der Bioenergie. Band 30 Schriftenreihe der Rentenbank. Edmund Rehwinkel-Stiftung der Landwirtschaftlichen Rentenbank Frankfurt.
- Lütkes, S., Ewer, W. (2011):** Kommentare zum Bundesnaturschutzgesetz. C.H. Beck Verlag München, 1. Auflage.
- Mährlein, A. (1993):** Einzelwirtschaftliche Auswirkungen von Naturschutzauflagen. Wissenschaftsverlag Vauk Kiel, 2.Auflage.
- Mährlein, A. (2011):** Natur- und Wasserschutzauflagen - Praxisfälle zur einzelbetrieblichen Betroffenheit. In: Eingriffe in das Eigentum, 56. Sachverständigen- und Berater-Fachtagung 2010. HLBS Verlag
- Mährlein, A. (2014):** Mündliche Mitteilung vom 23.04.2014. Professor für Agrarökonomie am Fachbereich Agrarwirtschaft der Fachhochschule Kiel. Standort Osterrönfeld, Grüner Kamp 11, 24783 Osterrönfeld, Tel.: 04331-845122.
- N.N. (2010):** landwirtschaftlich genutzte Fläche in Niedersachsen. Informationen der Landwirtschaftskammer Niedersachsen. <http://www.lwk-niedersachsen.de/index.cfm/portal/7/nav/14/article/11986/zoom/1.html>, 22.04.2014.
- N.N. (2012):** Pressemitteilung Nr. 198 des Bundesministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 04.07.2012. Flächenverbrauch in Deutschland muss deutlich reduziert werdend. <http://www.bmelv.de/SharedDocs/Pressemitteilungen/2012/198-AI-Bundeskabinett-beschliesst-Novelle-des-Baugesetzbuchs.html>, 01.05.2014
- N.N. (2014a):** Cross Compliance 2014. Informationen über die Einhaltung der anderweitigen Verpflichtungen. <https://www.landwirtschaftskammer.de/foerderung/pdf/cc-info-broschuere.pdf>, 11.03.2014.

- N.N. (2014b):** Stellungnahme des Wissenschaftlichen Beirats Agrarpolitik, nachhaltige Landwirtschaft und Entwicklung ländlicher Räume zu den Beschlüssen des Rates der Europäischen Union zur Reform der Gemeinsamen Agrarpolitik vom 26. Juni 2003. Informationen des Bundesministeriums für Ernährung Landwirtschaft und Verbraucherschutz. http://www.bmelv.de/SharedDocs/Downloads/Ministerium/Beiraete/Agrarpolitik/StellungnahmeGAP.pdf?__blob=publicationFile, 15.03.2014.
- N.N. (2014c):** Meilensteine der Agrarpolitik - Umsetzung der europäischen Agrarreform in Deutschland. Informationen des Bundesministeriums für Ernährung Landwirtschaft und Verbraucherschutz. http://www.bmel.de/SharedDocs/Downloads/Landwirtschaft/Foerderung/Direktzahlungen/Meilensteine-Agrarpolitik.pdf?__blob=publicationFile, 15.03.2014.
- N.N. (2014d):** Zahlungsansprüche. Informationen der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen. <http://www.landwirtschaftskammer.de/foerderung/betriebspraemien/berechnung/index.htm>, 12.03.2014.
- N.N. (2014e):** Ausdehnung von Natur- und Landschaftsschutzgebieten in Deutschland. Informationen des Bundesamtes für Naturschutz. <http://www.geodienste.bfn.de/schutzgebiete/#?centerX=3782246.282?centerY=5661783.944?scale=2500000?layers=576>, 15.03.2014
- N.N. (2014f):** Die Immobilienwertermittlungsverordnung. Informationen des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur. <https://www.bmvi.de/SharedDocs/DE/Artikel/SW/GesetzeUndVerordnungen/immobilienwertermittlungsverordnung.html>, 26.03.2014.
- N.N. (2014g):** Definition der EU-Richtlinien. <http://wirtschaftslexikon.gabler.de/Archiv/4108/eg-richtlinien-v8.html>, 09.03.2014.
- N.N. (2014h):** Wertermittlungsrichtlinien. Informationen des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur. <http://www.bmvi.de//SharedDocs/DE/Artikel/SW/GesetzeUndVerordnungen/wertermittlungsrichtlinien.html?linkToOverview=js>, 27.03.2014.
- N.N. (2014i):** Basel II - Die neue Baseler Eigenkapitalvereinbarung. <http://www.bundesbank.de/Navigation/DE/Aufgaben/BankenAufsicht/Basel2/basel2.html>, 04.2014.
- N.N. (2014j):** Basel III. <http://www.bundesbank.de/Navigation/DE/Aufgaben/BankenAufsicht/Basel3/basel3.html>, 02.04.2014.
- N.N. (2014k):** Die Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie). Informationen des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit. <http://www.bmub.bund.de/themen/natur-arten/naturschutz-biologische-vielfalt/natura-2000/ffh-richtlinie/>, 03.03.2014.

N.N. (2014l): Die Vogelschutzrichtlinie. Informationen des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit. <http://www.bmub.bund.de/themen/naturarten/naturschutz-biologische-vielfalt/natura-2000/vogelschutzrichtlinie/>, 07.03.2014.

N.N. (2014m): zeitlicher Ablauf bei der Ausweisung von FFH-Gebieten. Informationen des Deutschen Verbandes für Landschaftspflege. <http://www.natura2000-dvl.de/typo3temp/pics/7e62d8c62e.jpg>, 04.03.2014.

N.N. (2014n): Stand der Umsetzung von Natura 2000 in Deutschland. Informationen des Bundesamtes für Naturschutz. http://www.bfn.de/0316_gebiete.html#c5412, 04.03.2014.

N.N. (2014o): Richtlinien und naturschutzfachliche Anforderungen, die in der FFH- und Vogelschutzrichtlinie verankert sind. Informationen des Bundesamtes für Naturschutz. http://www.bfn.de/0316_grundsaeetze.html#c71796, 26.02.2014.

N.N. (2014p): Naturschutzgebiete in Deutschland. Informationen des Bundesamtes für Naturschutz. http://bfn.de/0308_nsg.html, 12.02.2014.

N.N. (2014q): Landschaftsschutzgebiete. Informationen des Bundesamtes für Naturschutz. http://bfn.de/0308_lsg.html, 16.02.2014.

N.N. (2014r): Nationalparke in Deutschland. Informationen des Bundesamtes für Naturschutz. http://bfn.de/0308_nlp.html, 13.02.2014.

N.N. (2014s): Nationale Naturmonumente. Informationen des Bundesamtes für Naturschutz. http://bfn.de/0308_nationale_naturmonumente.html, 15.02.2014.

N.N. (2014t): Biosphärenreservate. Informationen des Bundesamtes für Naturschutz. http://bfn.de/0308_bios.html, 15.02.2014.

N.N. (2014u): Zonierung der UNESCO-Biosphärenreservate. Informationen des Bundesamtes für Naturschutz. http://bfn.de/0308_zonen.html, 15.02.2014.

N.N. (2014v): Naturparke. Informationen des Bundesamtes für Naturschutz. http://bfn.de/0308_np.html, 16.02.2014.

N.N. (2014w): Vertragsnaturschutz. Informationen des niedersächsischen Landesministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz. http://www.umwelt.niedersachsen.de/umweltbericht/schutzgueter/biodiversitaet/instrumente_naturschutzes/vertragsnaturschutz/88968.html, 20.03.2014.

N.N. (2014x): Flächenpools in Thüringen. <https://www.thueringen.de/de/publikationen/pic/pubdownload774.pdf>, 15.04.2014.

N.N. (2014y): Besonders geschützte Biotoptypen. Informationen des Bundesamtes für Naturschutz. http://bfn.de/0308_geschuetzte-biotoptypen-bes.html, 16.02.2014.

- N.N. (2014z):** FFH-Gebiete in Deutschland, Stand 2012. Informationen des Bundesamtes für Naturschutz. http://www.bfn.de/fileadmin/MDB/documents/themen/natura2000/ffh2012_01.pdf, 04.03.2014.
- N.N. (2014aa):** Vogelschutzgebiete in Deutschland. Informationen des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit. http://www.bfn.de/fileadmin/MDB/documents/themen/natura2000/Melde%FCb_SPA_30091.pdf, 10.03.2014.
- N.N. (2014ab):** FFH Gebiete in Deutschland, Stand 3. Januar 2014. Informationen des Bundesamtes für Naturschutz. http://www.bfn.de/fileadmin/MDB/documents/themen/natura2000/gebiete/meldestand_ffh_03012014.pdf, 04.03.2014.
- PfandBG (2013):** Pfandbriefgesetz. Ausfertigungsdatum 22.05.2005, Stand 28.08.2013, <http://www.gesetze-im-internet.de/bundesrecht/pfandbg/gesamt.pdf>, 29.03.2014.
- Reif, A. (2007a):** Bankaufsichtsrechtliche Anforderungen an den Beleihungswert. [http://www.pfandbrief.de/cms/_internet.nsf/0/7619F4CB86A9E630C1257C9E004C02FD/\\$FILE/Reif_Vortrag_vhw_%20Berlin_27_02_2007.pdf](http://www.pfandbrief.de/cms/_internet.nsf/0/7619F4CB86A9E630C1257C9E004C02FD/$FILE/Reif_Vortrag_vhw_%20Berlin_27_02_2007.pdf), 14.02.2014.
- Reif, A. (2007b):** Die Beleihungswertermittlungsverordnung - mehr Sicherheit in der hypothekarischen Wertermittlung. [http://www.tegova.de/cms/tegova.nsf/0/A4C50FBF11596770C12577F500533210/\\$FILE/BelWertV_Reif_2006.pdf?OpenElement](http://www.tegova.de/cms/tegova.nsf/0/A4C50FBF11596770C12577F500533210/$FILE/BelWertV_Reif_2006.pdf?OpenElement), 26.02.2014.
- Rixen, F. (2013):** Beleihungswertermittlung von landwirtschaftlichen Nutzflächen und Betriebsgebäuden. http://www.gutachtering.de/Kurzfassung_BelWert.pdf, 25.03.2014.
- Schmaunz, F. (2007):** Buchführung in der Landwirtschaft. Eugen Ulmer Verlag Stuttgart, 5. Auflage.
- Schulze Vohren, A. (2004):** Ökopunkte - So können Landwirte profitieren. top agrar 9. Landwirtschaftsverlag GmbH, Münster.
- SolvV (2006):** Solvabilitätsverordnung - Verordnung über die angemessene Eigenmittelausstattung von Instituten, Institutsgruppen und Finanzholding-Gruppen. Ausfertigungsdatum 14.12.2006, Stand 14.12.2006, [http://www.bundesbank.de/Navigation/DE/Aufgaben/Bankenaufsicht/Solvabilitaet/solvabilitaet.html?view=render\[Druckversion\]](http://www.bundesbank.de/Navigation/DE/Aufgaben/Bankenaufsicht/Solvabilitaet/solvabilitaet.html?view=render[Druckversion]), 02.04.2014.
- VW-RL (2014):** Vergleichswertrichtlinie - Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts. Ausfertigungsdatum 20.03.2014, http://www.sprengnetter.de/send_file.php/material/Vergleichswertrichtlinie.pdf, 23.04.2014.
- Werhahn, G. (2014):** Mündliche Mitteilung vom 22.04.2014. Sachbearbeiter bei der Ausgleichsagentur Schleswig-Holstein, Eschenbrok 4, 24113 Molfsee, Tel: 0431 - 2109075.

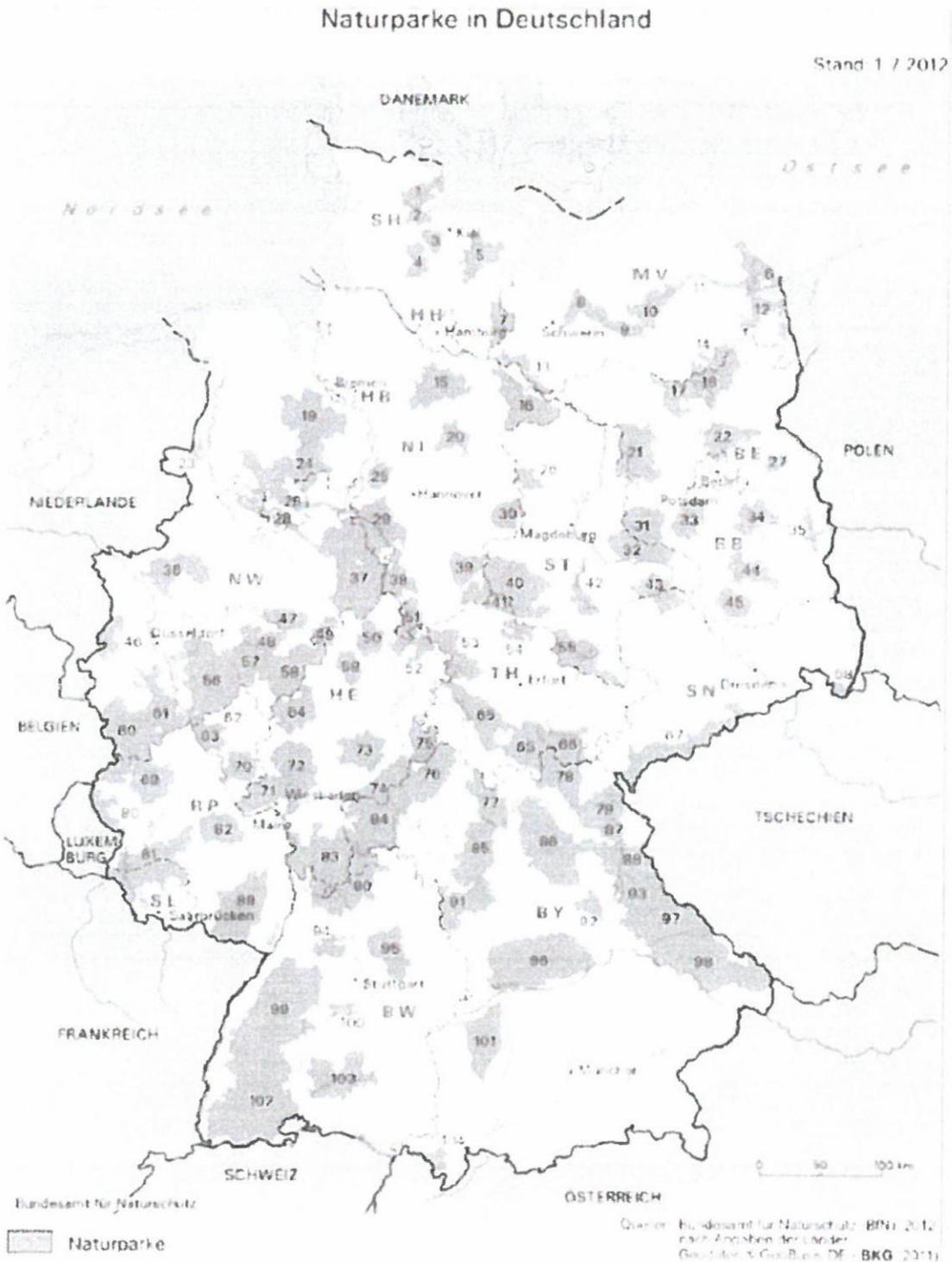
Wesselmann, G. (1999): Auswirkungen von Auflagen landwirtschaftlicher Flächen auf finanzwirtschaftliche Wert-Ermittlungen und Beurteilungen. <http://www.agrar.de/agenda/wgz-gutachten.htm>, 24.02.2014.

Wesselmann, G. (2014): Mündliche Mitteilung vom 08.04.2014. Bereichsleiter Landwirtschaft bei der WGZ Bank in Münster, Sentmaringer Weg 1, 48143 Münster, Tel.: 0251 - 7064503.

Woltemate, M. (2010): Novellierung der Immobilienwertermittlungsverordnung. Diplomica Verlag Hamburg, 1. Auflage.

Anhang

Anhang 1 Naturparks in Deutschland (verändert nach N.N. 2014y)



**Anhang 2 Meldestand potentieller FFH Gebiete der BRD am 3. Januar 2014
(N.N. 2014ab)**



FFH-Gebiete in Deutschland					
gemäß Art. 4 Abs. 1 FFH-Richtlinie (92/43 EWG)					
Stand: 03. Januar 2014					
Bundesland	Anzahl	Fläche terr. [ha]	Fläche marin [ha] ¹	Fläche gesamt [ha]	Meldeanteil terr. [%] ²
Baden-Württemberg	260	415.183	12.201	427.384	11,6
Bayern	674	645.423		645.423	9,1
Berlin	15	5.467		5.467	6,1
Brandenburg	607	332.176		332.176	11,3
Bremen	15	4.188	860	5.048	10,4
Hamburg	16	5.563	13.782	19.345	7,4
Hessen	583	211.297		211.297	10,0
Mecklenburg-Vorpommern	235	287.442	286.246	573.688	12,4
Niedersachsen	385	324.964	285.082	610.046	6,8
Nordrhein-Westfalen	518	184.881		184.881	5,4
Rheinland-Pfalz	120	256.927		256.927	12,9
Saarland	117	26.324		26.324	10,2
Sachsen	270	168.657		168.657	9,2
Sachsen-Anhalt	265	179.754		179.754	8,8
Schleswig-Holstein	271	113.613	580.008	693.619	7,2
Thüringen	247	161.463		161.463	10,0
Ausschließliche Wirtschaftszone	8		943.984	943.984	28,6
Deutschland	4.606	3.323.321	2.122.161	5.445.482	9,3

Anmerkungen

Die Angaben in der Tabelle beruhen auf den offiziell übermittelten digitalen Standard-Datenbögen der Bundesländer oder, sofern diese noch nicht vorliegen, auf den Angaben der Mitteilungsschreiben der Bundesregierung an die EU-Kommission.

¹ Watt-, Bodden-, Meeresfläche sowie Fläche des Bodensees nach Angaben des jeweiligen Bundeslandes

² Meldeanteil der terrestrischen Fläche bezogen auf die Landfläche des jeweiligen Bundeslandes (Statistisches Jahrbuch 2008) bzw. Anteil der Meldefläche AWZ bezogen auf die Gesamtfläche der Ausschließlichen Wirtschaftszone (AWZ)

Bundesamt für Naturschutz, Abteilung Biotopschutz und Landschaftsökologie, FG II 2.2

Anhang 3 FFH Gebiete in der BRD. Stand 2012 (N.N., 2014z)



**Anhang 4 Meldestand der Vogelschutzgebiete der BRD am 29. Juni 2007
(N.N., 2014).**

Bundesland	Vogelschutzgebiete			Flächenanteil ³
	Gebietszahl	Landfläche ¹	Meeresfläche ^{1,2}	
Baden-Württemberg	73	174.495	5.6243	4,9%
Bayern	83	545.180		7,7%
Berlin	5	4.979		5,6%
Brandenburg	27	648.431		22,0%
Bremen	8	7.120		17,6%
Hamburg	7	2.265	12.0153	3,0%
Hessen	60	311.097		14,7%
Mecklenburg-Vorpommern	16	290.602	157.3863	12,5%
Niedersachsen	61	288.776	246.7964	6,1%
Nordrhein-Westfalen	25	153.191		4,5%
Rheinland-Pfalz	51	165.660		8,4%
Saarland	41	23.680		9,2%
Sachsen	77	248.965		13,5%
Sachsen-Anhalt	32	170.612		8,4%
Schleswig-Holstein	46	95.831	748.4193	6,1%
Thüringen	44	230.824		14,3%
AWZ	2		514.499	15,6%
Deutschland	658	3.361.708	1.684.739	9,4%

Quelle: Bundesamt für Naturschutz, Stand 29. Juni 2007

Anmerkungen

¹ in Hektar

² inkl. Bodensee

³ bezogen auf die Landfläche des jeweiligen Bundeslandes bzw. auf die Ausschließliche Wirtschaftszone

Anhang 5 Meldestand der Vogelschutzgebiete der BRD am 30. September 2011
(N.N., 2014aa)



Vogelschutzgebiete in Deutschland					
gemäß Art. 4 der Vogelschutz-Richtlinie (2009/147/EG)					
Stand: 30. September 2011					
Bundesland	Anzahl	Fläche terr. [ha]	Fläche marin [ha] ¹	Fläche gesamt [ha]	Meldeanteil terr. [%] ²
Baden-Württemberg	90	391.145	5.899	397.044	10,9
Bayern	84	549.706		549.706	7,8
Berlin	5	4.979		4.979	5,6
Brandenburg	27	648.431		648.431	22,0
Bremen	9	7.858		7.858	19,4
Hamburg	7	2.571	11.700	14.271	3,4
Hessen	69	311.074		311.074	14,7
Mecklenburg-Vorpommern	60	568.668	358.302	926.970	24,5
Niedersachsen	71	338.826	347.947	686.773	7,1
Nordrhein-Westfalen	28	165.147		165.147	4,8
Rheinland-Pfalz	57	242.399		242.399	12,2
Saarland	41	23.682		23.682	9,2
Sachsen	77	248.961		248.961	13,5
Sachsen-Anhalt	32	170.612		170.612	8,3
Schleswig-Holstein	46	104.885	748.419	853.304	6,7
Thüringen	44	230.824		230.824	14,3
Ausschließliche Wirtschaftszone	2		513.930	513.930	15,6
Deutschland	740	4.009.767	1.986.197	5.995.964	11,2

Anmerkungen

Die Angaben in der Tabelle beruhen auf den offiziell übermittelten digitalen Standard-Datenbögen der Bundesländer oder, sofern diese noch nicht vorliegen, auf den Angaben der Mitteilungsschreiben der Bundesregierung an die EU-Kommission

¹ Watt-, Bodden-, Meeresfläche sowie Fläche des Bodensees nach Angaben des jeweiligen Bundeslandes

² Meldeanteil der terrestrischen Fläche bezogen auf die Landfläche des jeweiligen Bundeslandes (Statistisches Jahrbuch 2008) bzw. Anteil der Meldefläche AWZ bezogen auf die Gesamtfläche der Ausschließlichen Wirtschaftszone (AWZ)

Bundesamt für Naturschutz, Abteilung Biotopschutz und Landschaftsökologie, FG II 2.2

Anhang 6 Fragebogen der Bankenbefragung**„Einflussnahme von Naturschutzmaßnahmen auf den Wert landwirtschaftlicher Nutzflächen“**

Vorab zur Klärung: Es soll bei dem Gespräch um hoheitlich ausgewiesene Schutzgebiete gehen (vor allem NSG), die landwirtschaftliche Flächen einbeziehen. Die Nutzungsmöglichkeiten dieser Flächen sind durch Auflagen eingeschränkt (von der Nutzungsfestschreibung bis hin zu strengen Extensivierungsaufgaben).

1. Ist das Thema für ihre Bank überhaupt relevant?
Falls nein, warum nicht ?
2. Ist ein Kredit teurer, wenn das Volumen die Beleihungsgrenze übersteigt?
Welche weiteren Nachteile des Kreditnehmers sind möglich ?
3. Werden die Sicherheiten eines Kreditnehmers in ihrem Kreditinstitut jedes Jahr neu bewertet und damit überprüft ?
4. Was geschieht bei laufenden Krediten, wenn beliehene Flächen in ein Schutzgebiet einbezogen werden?
 - a) Werden die Beleihungswerte angepasst?
 - b) Wie gehen Sie als Bankinstitut damit um, wenn sich herausstellt, dass der Beleihungswert als Sicherheit nicht mehr ausreicht?
5. Gehen Sie generell davon aus, dass Schutzgebietsausweisungen einen Einfluss auf den Verkehrswert beauflagter Flächen haben?
6. Folgende Annahme: Ein Betrieb plant eine große Investition (z. B. einen Kuhstall) und die Investition ist durch einen Realkredit vollständig abgesichert. Auf der Seite des landwirtschaftlichen Betriebes werden die Sicherheiten damit ausgereizt. Nun tritt folgendes Szenario auf: Auf den Betriebsflächen(Sicherheiten) soll ein Schutzgebiet ausgewiesen werden, das die Nutzung als landwirtschaftliche Produktionsfläche dauerhaft einschränkt.
 - a) Werden solche Entwicklungen in ihrem Institut aktiv geprüft?
 - b) Wie gehen Sie als Bank mit einer solchen Veränderung beim Kreditnehmer um?
 - c) Ändert sich damit die Geschäftsordnung gegenüber dem betroffenen Kreditnehmer (z.B. Ungültigkeit des laufenden Kreditvertrages)?
 - d) Werden die Zinsen für laufende Darlehen daraufhin angepasst, weil das Risiko des Gläubigers zunimmt?
 - e) Wäre es im Extremfall denkbar, dass bestehende Kredite gekündigt werden?

Anhang 7 Fragen der HLBS-Mitglieder-Umfrage

- 1) Sind Sie in ihrer Eigenschaft als Sachverständige(r) bereits mit der Bewertung von Flächen konfrontiert worden, die innerhalb von ausgewiesenen Schutzgebieten liegen?
Mögliche Antworten: (1) noch nicht; (2) selten; (3) des Öfteren; (4) häufig

- 2) Sind nach ihren Erfahrungen in Schutzgebieten liegende landwirtschaftliche Flächen grundsätzlich im Wert gemindert?
Mögliche Antworten: (Ja, Nein)
 - a) Wenn Ja, wie hoch schätzen Sie die Wertminderung ein (freie Eingabe eines minimalen und eines maximalen Prozentwertes)?

- 3) Ist Ihrer Meinung nach auch dann von einer Wertminderung auszugehen, wenn der Naturschutz lediglich eine Festschreibung der aktuellen Bewirtschaftung, z.B. als Dauergrünland (ohne zusätzliche Extensivierungsaufgaben) vorschreibt?
Mögliche Antworten: (Ja, Nein)
 - a) Wenn ja, wie hoch schätzen Sie die Wertminderung in diesem Fall ein (Angabe eines Prozentwertes)?

- 4) Bitte bewerten Sie die nachfolgend genannten Kriterien in Bezug auf die Bedeutung für eine Wertminderung.
(a) die Einschränkung der Eigentümerbefugnisse allgemein; (b) die Nutzungsmöglichkeiten vor der Schutzausweisung; (c) die Art und das Ausmaß der Bewirtschaftungsaufgaben; (d) Beschränkungen in Bezug auf die Jagd Ausübung; (e) die Gewährung von Ausgleichszahlungen (z.B. Erschwernisausgleich); (f) die allgemeine Lage auf dem Bodenmarkt (Flächenknappheit).
Mögliche Antworten: (1) geringe Bedeutung; (2) mittlere Bedeutung; (3) große Bedeutung
 - a) Kennen Sie weitere Kriterien in Bezug auf die Bedeutung für eine Wertminderung (freie Beantwortung)?

- 5) Im Naturschutz kommen verschiedene Schutzgebietskategorien zur Anwendung. (Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, besonders geschützt es Biotop, Nationalpark, FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet) Wie beurteilen Sie deren jeweilige Auswirkung auf den Flächenwert?
Mögliche Antworten: (1) geringe Auswirkungen; (2) mittlere Auswirkungen, (3) starke Auswirkungen

- 6) Liegen Ihnen Informationen darüber vor, ob Kreditinstitute bei der Besicherung von Krediten zwischen „freien“ Flächen und Schutzgebietsflächen unterscheiden?
Mögliche Antworten: (Ja, Nein)
- a) Wenn ja, wie wurde der Schutzgebietsstatus betroffener Flächen berücksichtigt?
Mögliche Antworten: (1) gar nicht; (2) es wurde ein Wertabschlag vorgenommen (falls bekannt, bitte den Prozentwert des Abschlages angeben); (3) Flächen wurden von der Besicherung ausgeschlossen.
- 7) Sind Ihnen Fälle bekannt, in denen landwirtschaftliche Betriebe aufgrund der Lage von Flächen in Schutzgebieten Probleme bei der Kreditaufnahme aufgrund eines verringerten Beleihungswertes bekommen haben?
Mögliche Antworten: (Ja, Nein)
- a) Wenn ja, wie viele Fälle sind Ihnen bekannt (Angabe eines Zahlenwertes)?
- 8) Sind Ihnen Fälle bekannt, in denen es durch Schutzgebietsausweisungen im Nachhinein zur Kündigung von Krediten durch den Kreditgeber gekommen ist?
Mögliche Antworten: (Ja, Nein)
- a) Wenn ja, wie viele Fälle sind das (Angabe eines Zahlenwertes)?
- 9) Sind Ihnen Gutachterausschüsse bekannt, bei denen Kauffälle von Flächen in Schutzgebieten gesondert erfasst werden?
Mögliche Antworten: (Ja, Nein)
- a) Wenn ja, welche sind das (freie Beantwortung erbeten)?
- 10) Welcher bisher noch nicht angesprochenen Gedanken oder Aspekte sollen Ihrer Meinung nach in Zusammenhang mit der Thematik der Wertminderung durch Schutzgebietsausweisungen zusätzlich noch berücksichtigt werden (freie Beantwortung erbeten)?

Hinweise zu den dargestellten Produktionsverfahren und Berechnungen

- Basis für das verwendete Zahlenmaterial sind die Richtwert-Deckungsbeiträgen der LWK für das Jahr 2019.
- Der Deckungsbeitrag bildet die Differenz aus den erzielten Erlösen und den variablen Kosten je Produktionseinheit ab (z.B. je Milchkuh und Jahr, je Hektar Grünland und Jahr). Die Festkosten des Betriebes sind hiervon noch zu bezahlen. Zudem sind die eingesetzte Arbeit, die Fläche und das eingesetzte Kapital des Unternehmers hiervon noch zu entlohnen.
- Die ausgewählten Produktionsverfahren entsprechen den vor Ort üblichen Verfahren und Intensitätsstufen.
- Die Milchviehhaltung wird in der anliegenden Darstellung in einer Einheit mit der anteiligen weiblichen Nachzucht (Färsenaufzucht) und der Bewirtschaftung von einem Hektar Grünland betrachtet.
- Die Leistungen ergeben sich aus der Milch, den erzeugten Färsen sowie den Kälbern und Schlachtkühen. 1,26 Milchkühe und entsprechende Nachzucht können vom Grundfutterbedarf her betrachtet bei ortsüblicher Produktionsweise ohne Produktionsbeschränkungen nachhaltig auf einem Hektar Grünland gehalten werden. Dieses entspricht einer Leistung von 5.416 € je Hektar Grünland und Jahr.
- In dem Verfahren „Extensiv“ sind annahmegemäß 50 % des Grünlandes mit Einschränkungen belegt. Das Leistungsniveau der Milchkühe ist daher mit 7.000 kg je Kuh und Jahr angepasst. In der Summe ergeben sich damit Leistungen von 3.727 € je Hektar und Jahr.
- Die ausgewiesenen Werte für die Leistungen führen zu einer Wertschöpfung in der Region. In der Rubrik „Vor- und nachgelagerter Bereich“ sind die variablen Kosten z.B. für Futtermittel, Tierarzt, weiteres Material für die Tierproduktion, Saatgut, Dünger, Pflanzenschutzmittel, Bodenuntersuchungen und Lohnunternehmern aufgeführt.
- Ein weiterer Anteil der Leistungen ist für die Arbeitsleistung der Auszubildenden, der angestellten Mitarbeiter, der Aushilfen sowie für die Arbeitsleistung der Betriebsleiterfamilien zu berücksichtigen und bleibt damit durch den privaten Konsum der Personen und Familien in der Region.
- Der dritte Anteil der Leistungen wird für die Festkosten im Betrieb sowie (sofern noch ein Restbetrag verbleibt) für das Risiko des Unternehmers verwendet. Bei den Festkosten handelt es sich beispielsweise um betriebliche Versicherungen, Reparaturen und Abschreibungen aus getätigten Investitionen, Pachten und betriebliche Steuern/Abgaben.
- Die ausgewiesene „Bodenrente“ berechnet sich aus dem Überschuss der Produktion (Deckungsbeitrag) abzüglich der Arbeitsleistung mit 20 €/Std. bewertet. Üblicherweise sind die Festkosten des Betriebes und die Kosten für das eingesetzte Kapital noch in Abzug zu bringen. Hierfür liegen allerdings keine Standardwerte vor, so dass in dieser Berechnung kein Abzug dieser Größen erfolgte. Zwischen den gewählten Verfahren dürfte die Differenz aufgrund vergleichbarer Festkosten gering sein.

Aurich, 24.07.2020

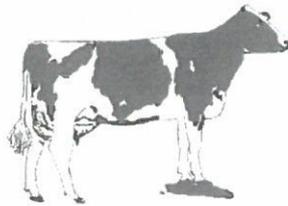
Zusammenstellung der Verfahren

	"Konventionelle Produktion"	"Extensive Produktion"	"Silomais"
Leistungsstufe:	9.000 kg/Kuh	7.000 kg/Kuh/Jahr	425 dt/ha
Milchzahlungspreis (ct/kg)	37,9 ct/kg	37,9 ct/kg	4,1 €/dt
Anteil der Nachzucht:	0,3 Färsen	0,3 Färsen	
Verfahren:	Grünland 4 Schnitte	50% extensiv, 50% intensiv 0,5 GL 4 Schnitte	Silomais Biogas, 35% Trockenmasse
Ertragsleistung Grünland:	55.000 MJ NEL	43.500 MJ NEL	
Deckungsbeitrag Milchkuh	1.861 €	1.163 €	
Deckungsbeitragsanteil Färsenaufzucht (0,3 je Kuh/Jahr)	242 €	239 €	
Grundfutterbedarf (MJ NEL)	43.507	41.036	
Arbeitsbedarf (bei 1 Kuh und 0,3 Färsen pro Jahr in Akh)	45	54	5
Deckungsbeitrag je Hektar Grünland pro Jahr	-626 €	-456 €	
Arbeitsbedarf je Hektar Grünland pro Jahr in Akh	11,1	10,1	
Einheiten/ha	1,26	1,06	
Gesamtdeckungsbeitrag je Hektar	2.033 €	1.031 €	1.146 €
Arbeitsanspruch (Entlohnung bei 20 €/Std.)	1.363 €	1.348 €	100 €
Zinsanspruch			
Festkosten des Betriebes			
"Bodenrente" (€/ha)	670 €	-318 €	1.046

Basis: Richtwert-DB 2019

Leistungsverwendung:

Leistung je ha ("Umsatz")	5.416 €	3.727 €	1.741 €
Vor- und Nachgelagerter Bereich	2.940 €	2.305 €	491 €
Arbeitsleistung	1.363 €	1.348 €	100 €
Festkostendeckung/ Unternehmer	1.114 €	74 €	1.150 €

**Spezialberatungsring
für Rinderhaltung
und Futterbau e.V.**

 Am Pferdemarkt 1
26603 Aurich

Ringleiter: Uwe Herzog

Handy: 0170 290 240 4

Tel.: 04941 / 973 47 05

Fax: 04941 / 997 819

e-mail: srf-aur@t-online.de

Wirtschaftlichkeit einer Grünlandfläche
Nutzung mit Auflagen und Einschränkungen
Ordnungsgemäße konventionelle Nutzung

max. 80 kg N / ha, 1. Schnitt: Nutzung ab 01. Juni

UH 08/2020

Wiesennutzung / Heu	1	ha
Ertrag 25 % risikoabschlag	41,25	dt/ha
Erlös	10,00	€/dt
Ertrag je ha	412,50	€/ha
Betriebsprämie	285,00	€/ha
Ertrag	697,50	€/ha

Mähweide	1	ha
Ertrag	120	dt/ha
Erlös	25,00	€/dt
Ertrag je ha	3000,00	€/ha
Betriebsprämie	285,00	€/ha
Ertrag	3285,00	€/ha

Produktionskosten		
Aufwand Düngung		
N / ha aus WD	80,00	kg/ha
N / m ³ WD	4,20	kg/m ³
Gülleausbringung	19,05	m ³ /ha
Kosten	3,00	€/m ³
Kosten Gülleausbringung	57,14	€/ha
N -Abgabe aus WD	90,00	kg/ha
Kosten Gülleabgabe	12,00	€/m³
Gülleabgabe 21 m³ / ha	252,00	€/ha
Kosten Düngung	309,14	

Produktionskosten		
N aus Wirtschaftsdünger	170	kg N/ha
N / m ³ WD	4,20	kg/m ³
Gülleausbringung	40,47	m ³ /ha
Kosten	3	€/m ³
Kosten Gülleausbringung	121,41	€/ha
Mineraldüngerergänzung	130,00	€/ha
Dünger Ausbringung	45,00	€/ha
Kosten Düngung	296,41	

Pflegen und Ernten		
Kreiseln	65,00	€/ha
Mähen	38,00	€/ha
Schwaden	25,00	€/ha
Nutzung	2,00	Schnitte/Jahr
Summe	256,00	€/ha
Pressen		
130 cm Ballen je Jahr	18,33	Stück
Pressen / 8 € je Ballen	146,64	
Kosten Abfahren	58,67	€/ha
Kosten Pflege und Ernte	461,31	

Pflegen und Ernten		
Frühjahrespflege	85,00	€/ha
Saatgut	40,00	€/ha
Kreiseln	21,00	€/ha
Mähen	38,00	€/ha
Schwaden	20,00	€/ha
Nutzung	5,00	Schnitte/Jahr
Summe	520,00	€/ha
Silieren	340,00	€/ha
Abdeckung	25,00	€/ha
Kosten Pflege und Ernte	885,00	

Ertrag	697,50	€/ha
Kosten	770,45	€/ha
Pachtaufwand / NK	?	€/ha

Ertrag	3.285,00	€/ha
Kosten	1181,41	€/ha
Pachtaufwand / NK	?	€/ha

Summe Leistung	-72,95	€/ha
-----------------------	---------------	-------------

Summe Leistung	2.103,59	€/ha
-----------------------	-----------------	-------------

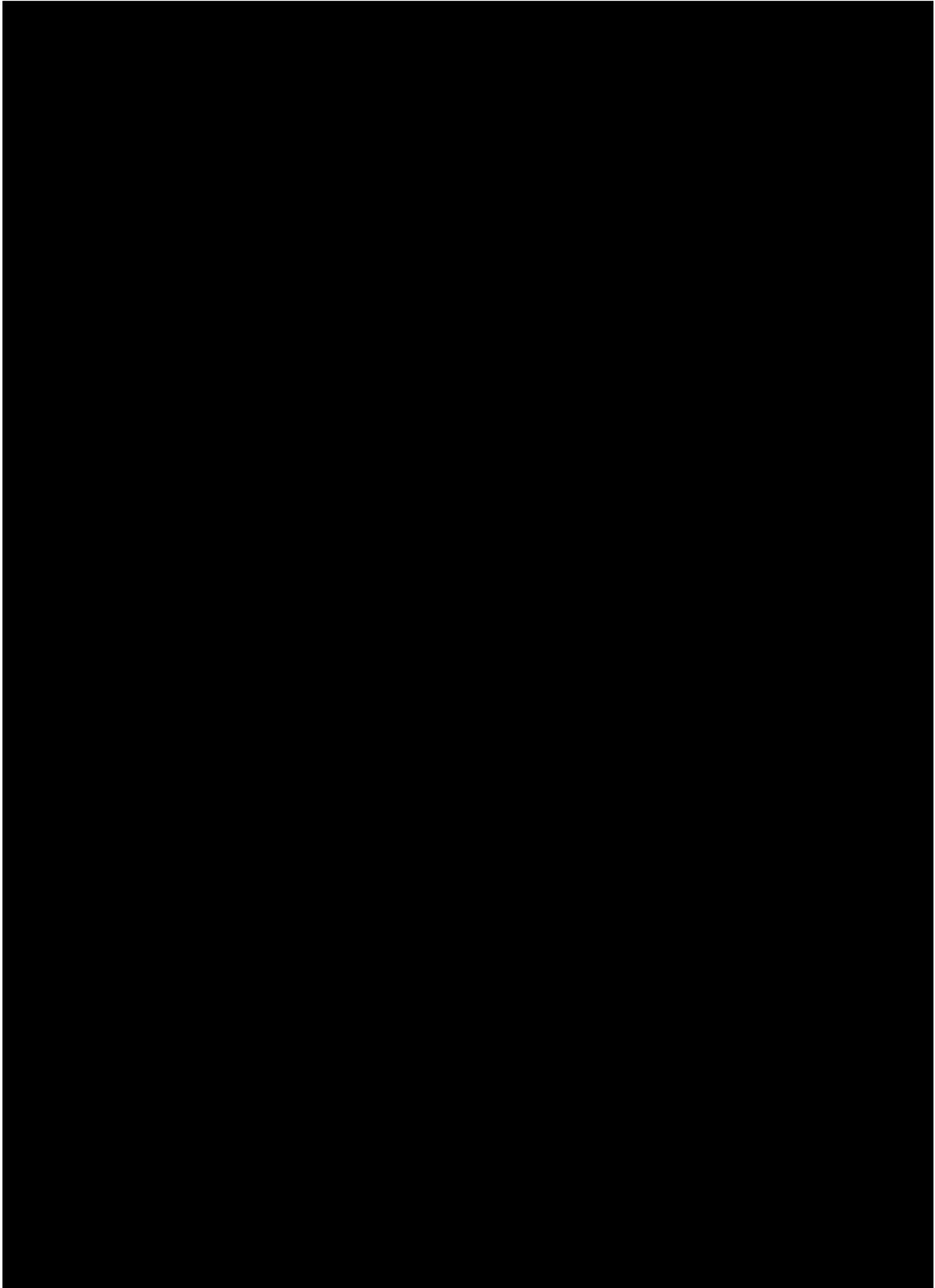


Niedersachsen

ANDI Betriebskarte 2020



Bremen





Niedersachsen

ANDI Betriebskarte 2020



Bremen

