



## Konzept zur Sanierung devastierter Flächen in ländlichen Räumen

**Herausgeber:**

Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz Mecklenburg-  
Vorpommern

Paulshöher Weg 1, 19061 Schwerin

Tel. 0385 -588-0, Fax 0385-588-6024

E-Mail: [poststelle@lu.mv-regierung.de](mailto:poststelle@lu.mv-regierung.de)

Internet: [www.lu.mv-regierung.de](http://www.lu.mv-regierung.de)

in Zusammenarbeit mit:

Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Tourismus

Ministerium für Verkehr, Bau und Landesentwicklung

Ministerium für Soziales und Gesundheit

Ämter für Landwirtschaft

Stand: August 2009

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>ZUSAMMENFASSUNG</b> .....	<b>6</b>
<b>2</b>	<b>AUFTRAG UND ZIELE</b> .....	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>PROBLEMBESCHREIBUNG</b> .....	<b>9</b>
3.1	URSACHEN UND FOLGEN .....	9
3.2	DEVASTIERTE FLÄCHEN IN DEN LÄNDLICHEN RÄUMEN MV .....	12
3.3	VERWERTUNGSMÖGLICHKEITEN .....	13
<b>4</b>	<b>BESEITIGUNG VON DEVASTIERTEN FLÄCHEN IN LÄNDLICHEN RÄUMEN - MÖGLICHKEITEN UND GRENZEN</b> .....	<b>16</b>
4.1	ELER UND GEMEINSCHAFTSAUFGABE.....	16
4.1.1	Integrierte ländliche Entwicklung (Flurneuordnung, Dorferneuerung, Wegebau) .....	17
4.1.2	Agrarinvestitionsprogramm.....	18
4.1.3	Marktstrukturverbesserung.....	19
4.2	EFRE UND GEMEINSCHAFTSAUFGABE.....	19
4.2.1	Förderung der gewerblichen Wirtschaft (einschließlich Tourismus) .....	19
4.2.2	Förderung wirtschaftsnaher und touristischer Infrastruktur durch Konversions- und Revitalisierungsmaßnahmen .....	19
4.2.3	Rückbau nicht mehr benötigten Wohnraums (Rückbaurichtlinie Stadtumbau Ost).....	20
4.3	ESF.....	20
4.3.1	Richtlinie zur Förderung von Kleinprojekten .....	21
4.4	BESCHÄFTIGUNGSWIRKSAME PROGRAMME DES BUNDES UND DES LANDES MV .....	21
4.4.1	Arbeitsbeschaffungsmaßnahmen nach § 262 SGB III.....	21
4.4.2	Sogenannter „Kommunal-Kombi“ .....	21
4.5	EINSATZ ORDNUNGS- UND PLANUNGSRECHTLICHER INSTRUMENTE ZUR DURCHSETZUNG DER SANIERUNG DEVASTIERTER FLÄCHEN.....	22
4.5.1	Raumordnungsrecht.....	22
4.5.2	Allgemeines Städtebaurecht .....	23
4.5.3	Bauordnungsrecht.....	24
4.5.4	Bodenschutzrecht.....	24
4.6	ANREIZE ZUR FLÄCHENREVITALISIERUNG DURCH FLEXIBILISIERUNG DER EINGRIFFSREGELUNG UND EINFÜHRUNG VON ÖKOKONTEN .....	24
4.7	DEVASTIERTE FLÄCHEN IM EIGENTUM VON BUND UND LAND .....	25
4.7.1	Rückbaumaßnahmen durch die GAA .....	25
4.7.2	Sanierung ehemals landwirtschaftlich genutzter devastierter Flächen der öffentlichen Hand .... durch die BVVG und die Landgesellschaft MV .....	26
<b>5</b>	<b>HANDLUNGSMÖGLICHKEITEN</b> .....	<b>27</b>
5.1	MAßNAHMEN.....	27
5.1.1	Erfassung der devastierten Flächen.....	28
5.1.2	Beratung und Information/Öffentlichkeitsarbeit.....	29
5.1.3	Wahrnehmung kommunaler Befugnisse/Planungsinstrumente .....	30
5.1.4	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.....	30
5.1.5	Nutzung bestehender Förderinstrumente.....	30
5.1.6	Rückbau auf landeseigenen Flächen.....	31
5.1.7	Flächenrevitalisierung auf anderen Flächen .....	32
5.2	FINANZIERUNG DER MAßNAHMEN .....	33
5.2.1	Beratung und Information/Öffentlichkeitsarbeit.....	33
5.2.2	Rückbaumaßnahmen auf Landesflächen .....	33
5.2.3	Flächenrevitalisierung über bestehende Förderinstrumente .....	33
<b>6</b>	<b>FAZIT UND AUSBLICK</b> .....	<b>34</b>
<b>7</b>	<b>LITERATURVERZEICHNIS</b> .....	<b>35</b>
<b>8</b>	<b>ANLAGEN</b> .....	<b>36</b>

## Abkürzungsverzeichnis

ABM	Arbeitsbeschaffungsmaßnahme
Abs.	Absatz
ACZ	Agrochemisches Zentrum
AFP	Agrarinvestitionsförderungsprogramm
AFP-A-RL MV	Richtlinie für das Agrarinvestitionsförderungsprogramm
AlaFR	Altlastenfinanzierungsrichtlinie
ARGE	Arbeitsgemeinschaft
ArBI	Programm „Arbeit durch Bildung und Innovation“
ASP MV	Arbeits- und Strukturentwicklungsprogramm für Mecklenburg-Vorpommern
BA	Bundesanstalt für Arbeit
BauGB	Baugesetzbuch
BBodSchG	Bundes-Bodenschutzgesetz
BGH	Bundesgerichtshof
BBL	Betrieb für Bau und Liegenschaften MV
BNatschG	Bundesnaturschutzgesetz
BOV	Bodenordnungsverfahren
BVVG	Bodenverwertungs- und Verwaltungs GmbH
DDR	Deutsche Demokratische Republik
EFRE	Europäischer Fonds für regionale Entwicklung
EG	Europäische Gemeinschaft
ELER	Europäischer Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums
EPLR	Entwicklungsprogramm für den ländlichen Raum
ESF	Europäischer Sozialfonds
EU	Europäische Union
GAA	Gesellschaft für Abfallwirtschaft und Altlasten MV mbH
GAK	Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes“
GaLa	Garten- und Landschaftsbau
GAP	Gemeinsame Agrarpolitik
GSN	Grundstückssanierungsgesellschaft Nordost mbH
GRW	Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“
i. L.	in Liquidation
ILE-RL MV	Richtlinie für die Förderung der integrierten ländlichen Entwicklung
LBauO	Landesbauordnung
LEP	Landesraumentwicklungsprogramm
LPG	Landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaft
LTI	landwirtschaftlich-technische Instandsetzung
LU	Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz MV
LUNG	Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie MV
MV	Mecklenburg-Vorpommern
NVA	Nationale Volksarmee
OLG	Oberlandesgericht
OP	Operationelles Programm
PeM	Zentrales Personalmanagement der Landesverwaltung Mecklenburg-Vorpommern
REFINA	Forschung für die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und ein nachhaltiges Flächenmanagement

RL	Richtlinie
RL Infrastr. aGA	Richtlinie für die Förderung von wirtschaftsnahen Infrastrukturmaßnahmen außerhalb der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Infrastruktur“
RREP	Regionales Raumentwicklungsprogramm
SGB	Sozialgesetzbuch
TLG	Treuhand Liegenschaftsgesellschaft mbH
VM	Ministerium für Verkehr, Bau und Landesentwicklung MV
VO	Verordnung
WM	Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Tourismus MV

## 1 Zusammenfassung

Der demographische Wandel und die in der Vergangenheit geringen Neuinvestitionen haben insbesondere in den ländlichen Räumen Mecklenburg-Vorpommerns (MV) dazu geführt, dass zahlreiche Gebäude und Liegenschaften aufgegeben wurden und nun brachliegen.

Die sogenannten „Schandflecken“ stören nicht nur das Orts- und Landschaftsbild, sondern können auch Gesundheit und Umwelt gefährden. In MV gibt es bislang kein systematisches Vorgehen bei der Beseitigung dieser Bauten. Gleichzeitig ist absehbar, dass die Thematik im Zuge des anhaltenden Strukturwandels Bedeutung behalten wird. Diesen Veränderungen zu begegnen, ist eine gesamtgesellschaftliche Herausforderung.

In dem vorliegenden Konzept zur Sanierung devastierter Flächen in ländlichen Räumen wird zunächst die Problematik dieser Liegenschaften dargestellt und erläutert. Darauf aufbauend werden bestehende Möglichkeiten und Potenziale aufgezeigt, die Sanierung devastierter Flächen zu unterstützen. Diese sollen als Handlungshilfe und planerische Grundlage für weitere Maßnahmen der Landesregierung zur Sanierung devastierter Flächen in ländlichen Räumen dienen.

Dabei wird eine Doppelstrategie verfolgt, die einerseits Anreize zur Umnutzung leerstehender Bausubstanz geben und andererseits den Rückbau nicht mehr nutzbarer Liegenschaften ermöglichen soll. Die Beseitigung eventuell bestehender Hemmnisse (z. B. ungeklärte Eigentumsverhältnisse) ist hierfür Voraussetzung.

## 2 Auftrag und Ziele

Die Landesregierung hat sich zum Ziel gesetzt, die Lebens-, Arbeits-, Wohn- und Umweltverhältnisse auf dem Land, insbesondere durch die Beseitigung von baulich unbefriedigenden Zuständen zu verbessern. Gemäß Ziffer 104 der Koalitionsvereinbarung für die 5. Legislaturperiode des Landtages von MV haben sich die Koalitionspartner deshalb verpflichtet, ein Konzept zur Sanierung devastierter Flächen im ländlichen Raum zu entwickeln.

Darüber hinaus hat die Landesregierung in Ziffer 75 festgelegt, dass die Nachnutzung von Brachflächen im ländlichen Raum ein inhaltlicher Schwerpunkt der Landesentwicklung sein soll. Insbesondere für devastierte Flächen sollen Perspektiven für eine raumrelevante Entwicklung erarbeitet werden.

Unter devastierten Flächen (Devastierung = Zerstörung oder Verwüstung von Landschaften, Ortschaften oder einzelnen Bauwerken) sind dauerhaft nicht- oder mindergenutzte Liegenschaften mit ruinöser Bausubstanz zu verstehen, die längerfristig weder für gewerbliche, landwirtschaftliche noch für wohnbauliche Zwecke genutzt werden. Nicht selten besteht auch ein Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen.

Die Objekte befinden sich in einem solch schlechten Zustand, dass eine Wiederinbetriebnahme ausgeschlossen oder zumindest wenig wahrscheinlich ist. Hierzu zählen z. B. brachliegende Wohn-, Verwaltungs- und Wirtschaftsgebäude, touristische Einrichtungen, Kläranlagen sowie Scheunen, Stallanlagen und andere versiegelte Bodenflächen.

Der Begriff der Sanierung hat je nach Fachgebiet eine unterschiedliche Bedeutung. Im Bauwesen versteht man unter einer Sanierung die baulich-technische Wiederherstellung oder Modernisierung eines Bauwerks oder ganzen Stadtviertels, im Bodenschutz die Dekontamination oder Sicherung von Altlasten.

Wenn im Konzept von der Sanierung devastierter Flächen gesprochen wird, ist damit der oberirdische Rückbau auf brachliegenden Liegenschaften mit ruinöser Bausubstanz, also die Beräumung der Flächen, gemeint. Die Altlastensanierung ist nicht automatisch mit eingeschlossen.

Das vorliegende Konzept soll sich vorrangig auf devastierte Flächen in ländlichen Räumen, das heißt, primär auf Dörfer mit bis zu 2000 Einwohnern beschränken.

Die Schandfleckenproblematik findet sich sowohl auf Bundes-, Landes- und kommunalen Liegenschaften, als auch auf privaten Flächen. Die unterschiedlichen Eigentumsverhältnisse erschweren ein einheitliches Vorgehen bei der Lösung des Problems.

Mit der Beseitigung von nicht mehr genutzten Gebäuden in ländlichen Räumen soll eine

- Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes und Erhöhung der touristischen Attraktivität,
- Standortaufwertung und wirtschaftliche Revitalisierung,
- Begrenzung der Flächeninanspruchnahme durch verstärkte Nachnutzung von Brachflächen,
- Wiederherstellung der ökologischen Funktion des Bodens durch Renaturierung und damit verbundene positive Effekte für Flora und Fauna,
- Verminderung des Entzuges landwirtschaftlicher Nutzfläche bei Verwertung der Gebäudebrachen als Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und

- Beseitigung von möglichen Gefahren für Mensch und Umwelt, die von Altgebäuden und Abfallablagerungen ausgehen,

einhergehen.

Die Schandfleckenbeseitigung erfordert hinsichtlich eines abgestimmten Einsatzes von ordnungsrechtlichen, planerischen und ökonomischen Instrumenten ein gemeinsames Vorgehen der verschiedenen Ressorts und Disziplinen auf verschiedenen administrativen Ebenen.

### 3 Problembeschreibung

1999 wurde der Brachflächenbestand in den neuen Bundesländern durch die Treuhand Liegenschaftsgesellschaft (TLG) auf ca. 6000 Gewerbebrachen und weitere 38.000 ha gewerbliche Immobilien geschätzt. Zählt man die zahlreichen aufgegebenen militärischen Liegenschaften der Nationalen Volksarmee (NVA) und der Sowjetarmee hinzu, liegt der Brachflächenbestand noch wesentlich höher.

Laut Statistischem Jahrbuch 2008 beläuft sich der Anteil von ungenutzten Gebäude- und zugehörigen Freiflächen in MV zum Jahresende 2007 auf 0,3 % der Landesfläche bzw. 7,8 % der Gebäude- und Freiflächen insgesamt. Der Anteil ehemals landwirtschaftlich genutzter Liegenschaften hierbei ist nicht bekannt. Zwischen 1996 und 2007 hat sich die Größe dieser ungenutzten Flächen von 1.388 ha auf 6.440 ha erhöht und damit fast verfünffacht. Die Ursachen und Auswirkungen für diese Entwicklung sind vielfältig und sollen im Folgenden erläutert werden.

#### 3.1 Ursachen und Folgen

Infolge der **Veränderungen des Wirtschaftssystems** wurden in MV wie in den anderen neuen Bundesländern zu Beginn der 90er Jahre zahlreiche Gebäude aus der Nutzung genommen.

In wohl kaum einem Wirtschaftsbereich in MV ist die Umstrukturierung aufgrund der Wiedervereinigung so radikal erfolgt wie im Bereich der Landwirtschaft. Die aus der DDR-Landwirtschaft stammenden Betriebe mussten sich binnen kürzester Zeit den Bedingungen des Europäischen Agrarmarktes stellen. Erhebliche Veränderungen haben sich dabei vor allen Dingen in der tierischen Produktion vollzogen. Die Tierbestände sind insgesamt in den ersten Jahren nach der Wende regelrecht zusammengebrochen und haben sich erst in jüngster Vergangenheit wieder stabilisiert. So hat sich z. B. der Rinderbestand in den Jahren von 1989 bis 1992 halbiert. Noch drastischer war der Rückgang im Schweinebestand. Dieser ging von 1989 bis 1995 von etwa 2.750.000 auf rd. 500.000 und damit auf weniger als 20 % zurück. Viele kleine, aber auch sehr große Bestände mit über 20.000 Mastplätzen, erwiesen sich als unwirtschaftlich oder hielten den immissionsschutzrechtlichen Anforderungen nicht stand.

Dies hatte zwangsläufig den Leerstand einer Vielzahl von Gebäuden zur Folge. Betroffen waren dabei nicht nur die Produktionsanlagen selbst (z. B. Ställe), sondern auch solche, die mit der Produktion in unmittelbarer Verbindung standen (z. B. Sozialgebäude, Wohnheime, Siloanlagen, Maschinenlager, Futterlager). Nur zum Teil konnten diese zu einem späteren Zeitpunkt wieder in Betrieb genommen werden. Die meisten von ihnen blieben aus den unterschiedlichsten Gründen (eingetretener Verfall, veraltete Produktionsbedingungen, ungeklärte Eigentumsfragen, unwirtschaftliche Größe, dezentrale Lage usw.) ungenutzt. Je nach Lage, Art und Größe tragen diese Objekte mehr oder weniger stark zur Verunstaltung der ländlichen Räume und zu einer Gefährdung von Mensch und Umwelt bei.

Doch nicht nur der wirtschaftsstrukturelle Wandel führte zu Leerstand in MV. Auch weist das Land seit der Wende eine **negative Bevölkerungsentwicklung** auf. Fast 300.000 Einwohner<sup>1</sup> (ca. 15 %) hat MV seit Ende 1989 verloren. Ursache hierfür sind das Geburtendefizit und negative Wanderungssalden, insbesondere bei jungen Menschen. Innerhalb des Lan-

---

<sup>1</sup> Stand: 31.09.2008

des treten große regionale Unterschiede auf. Die Altersstruktur und die Geschlechterverteilung werden sich vor allem in den peripheren, dünn besiedelten Gebieten weiter ungünstig entwickeln. Nach den Ergebnissen der 4. Landesprognose des Statistischen Amtes MV zur Bevölkerungsentwicklung in MV werden im Jahr 2030 nur noch 1,31 bis 1,56 Mio. Menschen im Land leben. Gegenüber dem Jahr 2007 könnte MV demnach bis zu 370.000 Einwohner verlieren. MV wies allein in jenem Jahr einen Bevölkerungsverlust von 14072 Personen auf. Das entspricht der Entvölkerung einer kleineren Kreisstadt.

Im Zuge dieser ungebrochenen Entwicklung werden künftig zahlreiche Gebäude, die bislang z. B. als Wohnraum, Ställe, Garagen oder zur infrastrukturellen und sozialen Versorgung im ländlichen Raum dienen, nicht mehr im bisherigen Umfang benötigt.

Die Problemlage der devastierten Flächen ist vielfältig. Oftmals kann ein Verursacher nicht mehr ermittelt und damit haftbar gemacht werden. Sind Eigentümer brachgefallener Gebäude und Liegenschaften ermittelbar, so sind sie nur selten in der Lage, die Flächen ohne Hilfestellung und finanzielle Unterstützung einer sinnvollen Nachnutzung zuzuführen. Geringe Grundstückswerte im ländlichen Raum und hierzu meist in keinem Verhältnis stehende **Abrisskosten** machen einen Rückbau unwirtschaftlich. Erschwerend wirkt, dass devastierte Flächen, selbst wenn sie für eine Nachnutzung geeignet wären, gegenüber voll erschlossenen Gewerbegebieten auf der „Grünen Wiese“ einem erheblichen Kosten- und damit Konkurrenznachteil unterliegen.

Häufig **ungeklärte Eigentumsverhältnisse** verschärfen die Situation in MV zusätzlich. Dabei handelt es sich zumeist um nicht vermarktbare Objekte, bei denen Liquidations- oder Insolvenzverwalter brachliegende Gebäude bzw. mit solchen bebaute Grundstücke durch Freigabeerklärung oder Entledigung des Eigentums an der Sache aus der Masse entlassen haben. Nachdem die Rechtsprechung [BGH, Urteil vom 18. April 2002 – IX ZR 161/01 (OLG Brandenburg), NJW-RR 2002, 1198 ff.] diese Praxis entgegen der Rechtsauffassung der BVVG und des Landes für zulässig erachtet hat, kann weder der Insolvenz- bzw. Liquidationsverwalter noch der Übernehmer des Betriebsvermögens für die Beseitigung der ruinösen Bausubstanz herangezogen werden.



**Abbildung 1** Ehemalige Hofstelle mit illegaler Müllablagerung (links) und verfallene Gartenlaube in aufgegebener Kleingartenanlage (rechts)

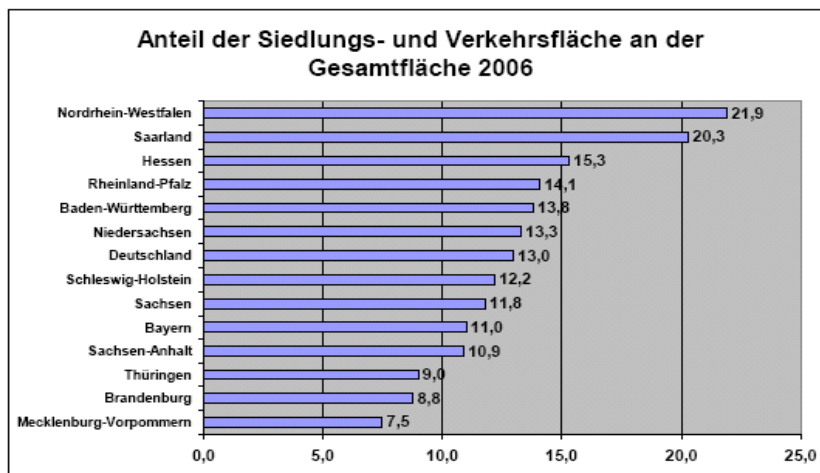
**Ordnungsrechtliche Maßnahmen** stehen für die Beseitigung der sogenannten „Schandflecken“ nur begrenzt zur Verfügung. Die vorhandenen rechtlichen Instrumente greifen meist nicht, um brachgefallene Gebäude zu beseitigen. Grundstückseigentümer können sich im Regelfall durch einfache Verkehrsicherungsmaßnahmen (z. B. Warnschilder, Einzäunung, Vernagelung von Gebäudeöffnungen im Keller- und Erdgeschossbereich) einem Abrissbegehren entziehen. Insbesondere im Außenbereich, wo die meiste ruinöse Bausubstanz steht, gelten nur geringe Anforderungen an die Verkehrssicherungspflicht.

**Vandalismus und wilde Müllablagerungen** (mit den damit einhergehenden Umweltsünden) sind häufige Begleiterscheinungen leerstehender Gebäude.

Das Problem der „Schandflecken“ besteht jedoch nicht nur darin, dass sie das Orts- und Landschaftsbild stören. Nicht selten bergen die betroffenen Grundstücke auch ein **Gefahrenpotenzial** bezüglich schädlicher Bodenveränderungen oder des Grundwassers. So können auf den Flächen landwirtschaftlicher Altanlagen Boden- und Grundwasserverunreinigungen aufgrund nicht ordnungsgemäßer Lagerung und entsprechenden Umgangs mit Dünge- und Pflanzenschutzmitteln oder Treibstoffen auftreten. Weitere umweltproblematische devastierte Objekte sind z. B. Technikstützpunkte, Tankstellen.

Außerdem ist mit der nutzungsfunktionslos gewordenen **Bodenversiegelung** die Zerstörung der natürlichen Funktionen des Bodens als Lebensraum für Flora und Fauna sowie als Puffer und Speicher für Wasser, Nähr- und Schadstoffe verbunden, die es zu vermeiden gilt. Diese geschützten natürlichen Bodenfunktionen können auch nach der Entsiegelung nur zum Teil wiederhergestellt werden.

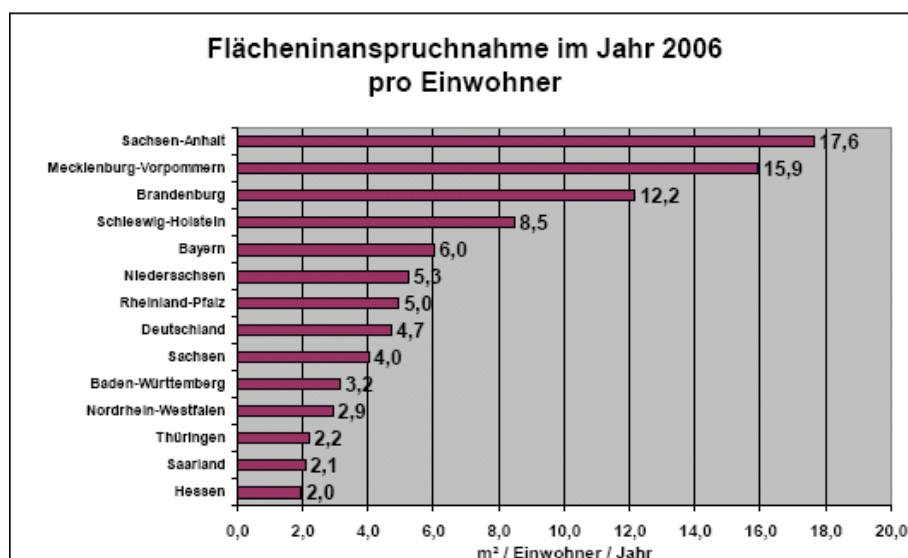
Im Zusammenhang mit der Zunahme von Flächen mit ungenutzter Bausubstanz muss auch die anhaltend **hohe Flächeninanspruchnahme** für Siedlung und Verkehr in MV angesprochen werden. Zwar ist der Anteil der Siedlungs- und Verkehrsfläche<sup>2</sup> von 7,6 % an der Bodenfläche im Land der niedrigste aller Bundesländer (Stand: 2007, vgl. Abbildung 2). Dennoch ist die so genutzte Fläche zwischen 1992 und 2007 um rund 23 % gewachsen. Die Zunahme, insbesondere bei Flächen für Wohnzwecke und Verkehr, erfolgt vor allem zulasten bislang landwirtschaftlicher oder ungenutzter Flächen, sodass sich der Anteil versiegelter Bodenflächen bei gleichzeitigem Bevölkerungsrückgang übermäßig erhöht – auch deshalb, weil Revitalisierungspotenziale devastierter Flächen zu wenig genutzt werden. Mit einer Flächeninanspruchnahme von 15,9 m<sup>2</sup>/Einwohner/Jahr liegt MV deshalb weit über dem bundesdeutschen Durchschnitt von 4,7 m<sup>2</sup>/Einwohner/Jahr (Abbildung 3).



**Abbildung 2** Anteile der Bundesländer an der gesamten Siedlungs- und Verkehrsfläche Deutschlands  
(Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit (2009))

<sup>2</sup> Siedlungs- und Verkehrsfläche:

Summe mehrerer sehr heterogener Flächennutzungsarten, die durch überwiegend siedlungswirtschaftliche bzw. durch siedlungswirtschaftlichen Zwecken dienende Ergänzungsfunktion gekennzeichnet sind. Sie setzt sich aus der Gebäude- und Freifläche, der Betriebsfläche (ohne Abbauland), der Erholungsfläche, der Verkehrsfläche und der Fläche für Friedhöfe zusammen. Sie kann keineswegs mit dem Begriff „versiegelt“ gleichgesetzt werden, da sie einen nicht unerheblichen Grünflächenanteil enthält.



**Abbildung 3 Flächeninanspruchnahme pro Einwohner im Jahr 2006**  
(Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit (2009))

### 3.2 Devastierte Flächen in den ländlichen Räumen MV

Die tatsächliche Dimension devastierter Flächen in MV ist bisher noch nicht konkret ermittelt worden. Eine Ausnahme bilden die ehemals bundeseigenen Grundstücke der Grundstückssanierungsgesellschaft Nordost mbH (GSN) und des Sondervermögens „Sanierung ökologischer Altlasten in Mecklenburg-Vorpommern“ sowie die devastierten Landesliegenschaften, die durch die Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH treuhänderisch verwaltet werden. Der Zustand und Sanierungsbedarf für diese Flächen ist bereits festgestellt worden (siehe Anlage 1).

Für viele der devastierten Flächen in ländlichen Räumen sind häufig keine hinreichend genauen oder aktuellen Informationen zum Eigentümer, zum Nutzungsstatus oder zum Sanierungsgeschehen verfügbar. Gelegentlich sind devastierte Flächen noch als solche registriert, obwohl die ruinöse Bausubstanz zwischenzeitlich vom Grundstück entfernt worden ist.

Die Übergänge zwischen Leerstand und Nutzung sind oft fließend und nicht immer klar abzugrenzen. So werden in Einzelfällen gut erhaltene Gebäudeteile innerhalb leerstehender landwirtschaftlicher Gebäudekomplexe z. B. als Lager oder zur Silierung genutzt.

Das Spektrum der devastierten Flächen in ländlichen Räumen ist sehr vielschichtig. Es reicht von desolaten Gartenhäusern und brachliegenden Anbauten über stillgelegte Agrarflugplätze bis hin zu leerstehenden kompletten Milchviehanlagen. Einige Objekte stehen unter Denkmalschutz.



**Abbildung 4: Ehemalige Milchviehanlage mit Verwaltungsgebäuden (links) und Altanlagenkomplex mit Klärgrube, Güllebecken und Silo (rechts)**

Die Problematik der ungeklärten Eigentumsverhältnisse äußert sich auf unterschiedlichste Weise z. B. darin, dass

- keine Klärung der Legitimation innerhalb eines Bodenordnungsverfahrens möglich ist,
- die Zusammenführung von Grund und Gebäudeeigentum noch nicht abgeschlossen ist und/oder
- Nachbargrundstücke überbaut sind, das heißt, ein Abriss im Einvernehmen mit den Nachbarn zu erfolgen hat bzw. die Flächen zugeordnet werden müssen.

Die Kosten für Rückbau- und Entsiegelungsmaßnahmen auf devastierten Flächen in ländlichen Räumen variieren erheblich. Die Landgesellschaft veranschlagt hierfür in Abhängigkeit vom Sanierungsaufwand 25 bis 60 EUR/m<sup>2</sup>.

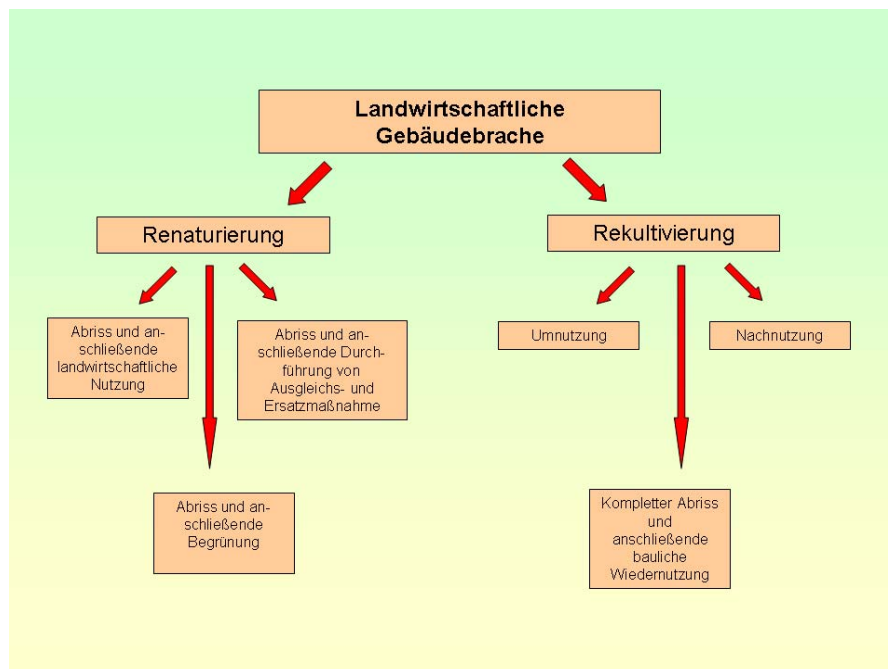
### 3.3 Verwertungsmöglichkeiten

Die Chancen, devastierte Flächen zu verwerten, hängen entscheidend von der Lage der Flächen im Siedlungsgefüge und einer damit verbundenen möglichen Nutzung (Wohnen, Gewerbe, Tourismus) ab. Viele Objekte liegen im Dorfrandbereich, zum Teil auch im Außenbereich. Dort befinden sie sich oftmals in der Nachbarschaft von landwirtschaftlich bzw. gewerblich genutzten Gebäuden. Somit ist eine Nachnutzung für die Wohnbebauung bzw. als Erholungsfläche eingeschränkt. Die Verwertungschancen für „ortsbildprägende“ Schandflecken in zentraler Dorflage sind in dieser Hinsicht oft günstiger.



**Abbildung 5 Verfallene Stallanlage im Außenbereich**

Die Voraussetzung für die Verwertung devastierter Flächen ist die jeweils einzelfallbezogene Prüfung ihrer Entwicklungsmöglichkeiten. Neben der geeigneten räumlichen Lage sind abschließend geklärte Eigentums- und Rahmenbedingungen sowie eine gute Zusammenarbeit der Beteiligten entscheidend für die Möglichkeit, Maßnahmen zur Schandfleckenbeseitigung durchführen zu können.



**Abbildung 6** Entwicklungsmöglichkeiten von landwirtschaftlichen Gebäudebrachen nach OSCHINSKI

Prinzipiell lassen sich Folgenutzungen in zwei Kategorien einteilen: Rekultivierung und Renaturierung (Abbildung 6). Unter Rekultivierung soll die Wiederherstellung der Funktionsfähigkeit bzw. das Beleben der Baussubstanz verstanden werden. Dagegen bezeichnet man als Renaturierung einen Prozess, der der Wiederherstellung von naturnahen Lebensräumen dient. Durch die Renaturierung devastierter Flächen würde auch das Landschaftsbild verbessert und nachhaltiger Bodenschutz betrieben werden.

Welcher Entwicklungsprozess für welche Fläche am besten geeignet ist, hängt von einer Reihe von Faktoren ab. Eine Renaturierung von Standorten mit schlechten wirtschaftlichen Entwicklungschancen ist oftmals sinnvoller, als diese als (ungenutzte) Gewerbe- bzw. Baugebiete auszuweisen. Bei größeren Liegenschaften können unterschiedliche Verwendungsmöglichkeiten in Betracht kommen. So können innerhalb einer größeren Anlage einzelne Gebäude genutzt werden, während andere mangels Nutzbarkeit abgerissen werden müssten.

Generell ist ein Abriss mit anschließender **landwirtschaftlicher Nutzung** als Acker oder Grünland nur möglich, wenn eine Flächenarrondierung gegeben ist und die Flächen eine entsprechende Größe besitzen, um sie mit der vorhandenen Technik bewirtschaften zu können. Zu beachten ist dabei, dass die Böden auch nach der Sanierung noch stark verdichtet oder belastet sein können.

Eine Verwendung als **Grünflächen/Gemeindeflächen** kann auf kleineren Flächen in den Ortszentren erfolgen. Neue bauliche Investitionen kommen oftmals aufgrund fehlender Nachfrage nicht in Betracht.

Für den Abriss und die anschließende Durchführung von **Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen** sind Flächen mit einer besonderen Bedeutung für den Naturschutz prädestiniert. Das ist

in erster Linie im Außenbereich und in Dorfrandlagen der Fall. Bei den Standorten, die in einem Bodenordnungsverfahren liegen, können Abrissmaßnahmen zur Kompensation Infrastruktur fördernder Baumaßnahmen genutzt werden.

Eine weitere Möglichkeit bestünde darin, devastierte Flächen für eine **Aufforstung im Rahmen der Waldakte** zur Verfügung zu stellen.

Die **bauliche Um- und Nachnutzung** spielt bei der Entwicklung devastierter Flächen in Abhängigkeit von der Lage und dem baulichen Zustand nur eine eingeschränkte Rolle. Unter Umnutzung ist der Vorgang der Durchführung der genehmigten Nutzungsänderung eines Gebäudes zu verstehen. Diese ist mit baulichen Veränderungen verbunden. Bei einer Nachnutzung finden keine gravierenden Änderungen an der Gebäudestruktur statt, z. B. wenn eine betonierte Fläche zur Silierung genutzt wird.

Die Sanierung und Nachnutzung devastierter Flächen hat positive Folgewirkungen sowohl auf den örtlichen Charakter und die regionale Identität, als auch auf Arbeitsmarkt und Einkommenssituation und somit auf die Lebensqualität in den Gemeinden. Eine gezielte Umnutzung von Wohn- und Wirtschaftsgebäuden verringert den Druck auf die Ausweisung neuer Baugebiete und trägt zur Reduzierung des Flächenverbrauchs bei.

Bei der Umnutzung devastierter Flächen sind die Ziele der Raumordnung zu beachten, die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung zu berücksichtigen. Die regionalen Planungsverbände und die von ihnen erarbeiteten Regionalen Entwicklungskonzepte und Regionalen Agenden werden in die Erarbeitung der Umnutzungsvorstellungen einbezogen.

Ob Umnutzungspotenziale tatsächlich wahrgenommen werden, hängt von der jeweiligen Angebots- und Nachfragestruktur in der Region ab.

Neben den Chancen einer Umnutzung gibt es auch begründete Hemmnisse.

Aspekte, die gegen eine Umnutzung sprechen sind:

- schlechter Bauzustand und mangelnde Gebädefunktionalität hinsichtlich aktueller Ansprüche an Wohn- und Arbeitsräume,
- zu kleine oder zu großflächige Anlagen mit teilweise schwer nach- und umnutzbaren Grundstrukturen,
- gesundheits- und umweltschädliche Gebäudesubstanzen,
- ungeklärte Eigentumsverhältnisse,
- artenschutzrechtliche Einschränkungen bei Ansiedlung geschützter Arten,
- geringe Nachfrage und Nachfrageperspektiven durch dünne Besiedlung, geringe Kapitalausstattung und Abwanderung (Randgebiete),
- Konkurrenz durch ausgewiesene Wohn- und Gewerbeflächen,
- geringe Flächennachfrage von Investoren,
- im landwirtschaftlichen Bereich zusätzlich fehlender Bestandschutz (Neugenehmigung nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz und § 35 BauGB) und
- Bürgerinitiativen, z. B. gegen Tierhaltung.

Umnutzung kann in Einzelfällen, jedoch nicht flächendeckend, die wachsende Leerstandsproblematik „auffangen“.

In den meisten Fällen ist ein Abriss sinnvoller als eine unklare Verwertungslage mit Folgekosten. Der komplette Abriss der Altgebäude mit dem Ziel einer anschließenden Bebauung für Wohn-, landwirtschaftliche oder gewerbliche Zwecke ist dann angebracht, wenn mit einer positiven Nachfrage für eine Bebauung zu rechnen ist.

## 4 Beseitigung von devastierten Flächen in ländlichen Räumen - Möglichkeiten und Grenzen

Ein „Schandfleckenbeseitigungsprogramm“ im Sinne einer systematischen Beseitigung devastierter Flächen in ländlichen Räumen des Landes MV hat es bisher im Geschäftsbereich des LU aus folgenden Gründen nicht gegeben:

- Mit der Beräumung von devastierten Flächen ist eine enorme Kostenbelastung verbunden. Angesichts der stark angespannten Haushaltslage stand diese freiwillige Aufgabe bisher nicht im Vordergrund staatlicher Fördermaßnahmen.
- Für die Beseitigung landwirtschaftlicher Gebäude sind nicht die öffentliche Hand, sondern die aus den LPGen hervorgegangenen Landwirtschaftsbetriebe primär handlungsverantwortlich. Diese sind im Rahmen der Altschuldenregelung und bei der Vermögensauseinandersetzung nach dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz nicht zuletzt wegen der hohen Kosten für Rückbau und Entsorgung von ihren finanziellen Pflichten deutlich entlastet worden.
- Die bisherige einzelbetriebliche Förderung der Landwirtschaftsbetriebe hat sich vor allen Dingen an dem Prinzip des Investitionsvorrangs orientiert.
- Es gibt keine zentrale Information darüber, wie viele devastierte Flächen in ländlichen Räumen in MV sich im öffentlichen oder privaten Eigentum befinden bzw. wo und wie oft aufgrund unklarer Eigentumsverhältnisse keine Zuordnung erfolgen kann.

In der Vergangenheit wurde die Beseitigung von ungenutzter Bausubstanz, zum Teil in Verbindung mit Altlastensanierungsmaßnahmen, auf Grundlage unterschiedlicher Verwaltungsverfahren in den Ressortbereichen des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz (LU), des Ministeriums für Verkehr, Bau und Landesentwicklung (VM) und des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Tourismus (WM) gefördert. Die finanzielle Unterstützung von Rückbau- und Sanierungsmaßnahmen ist zumeist an private Investitionen mit Schaffung von Arbeitsplätzen, an öffentliche Infrastrukturmaßnahmen, an Gefahrenabwehrmaßnahmen, mit städtebaulichen Zielen oder an die Dorferneuerung gekoppelt worden. Zugleich war damit in der Regel eine Beteiligung der privaten Handlungsverantwortlichen und interessierten kommunalen Gebietskörperschaften verbunden. Diese Zielstellungen werden grundsätzlich weiterverfolgt. Allerdings ist festzustellen, dass dabei insbesondere die Anlagen im Außenbereich und Dorfrandlagen wegen der engen Förderbedingungen keine Berücksichtigung fanden.

Im Folgenden werden die bestehenden unterstützenden Instrumente zur Sanierung von devastierten Flächen in ländlichen Räumen näher erläutert.

### 4.1 ELER und Gemeinschaftsaufgabe

Über den Europäischen Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums (ELER) werden Finanzmittel zur Entwicklung des ländlichen Raumes entsprechend den Vorgaben der ELER VO (EG) Nr.1698/2005 bereitgestellt. Dies erfolgt auf der Grundlage eines nationalen Entwicklungsprogramms für den ländlichen Raum (EPLR), in dem die Maßnahmen nach Schwerpunkten dargestellt sind. Der rechtliche Rahmen für den Einsatz dieser EU-Fördermittel wurde für den Programmplanungszeitraum 2007-2013 neu definiert. Ziele

der ELER VO sind die Steigerung der Wettbewerbsfähigkeit der Landwirtschaft, die Verbesserung der Umwelt und der Landschaft, die Steigerung der Lebensqualität im ländlichen Raum und die Förderung der Diversifizierung der Wirtschaft.

Die Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes“ (GAK) ist ein zentrales Instrument der Bundesregierung und der Länder zur Koordinierung und zur Schaffung eines Rahmens für die Agrarstrukturpolitik in Deutschland. Durch ihren gesetzlich vorgegebenen Agrarstrukturbezug ist sie in ihren Möglichkeiten jedoch eingeschränkt.

Sowohl das EPLR als auch der Rahmenplan der GAK enthalten keine Fördertatbestände, welche speziell auf die Beseitigung von alter, nicht mehr nutzbarer Bausubstanz ausgerichtet sind. Rückbaumaßnahmen sind nur im Einzelfall unter den in den jeweiligen Richtlinien definierten Bedingungen möglich.

#### **4.1.1 Integrierte ländliche Entwicklung (Flurneuordnung, Dorferneuerung, Wegebau)**

Die integrierte Landentwicklung verfügt mit den Schwerpunkten Eigentumsregelung, Bodenordnung sowie investive Maßnahmen (Dorferneuerung, Infrastrukturmaßnahmen, Diversifizierung) über die wichtigsten Instrumente zur Entwicklung von Liegenschaften in ländlichen Räumen und besitzt damit einen zentralen Stellenwert innerhalb dieses Konzeptes. Soweit solche Maßnahmen im Rahmen der Flurneuordnung bzw. der öffentlichen Dorferneuerung stattfinden, sind sie jedoch auf die Verfahrensgebiete beschränkt.

Die integrierte ländliche Entwicklung ist das einzige Förderinstrument, das auch private Eigentümer von devastierten Flächen beim Rückbau unbrauchbarer Bausubstanz unterstützt. In der neuen Förderperiode werden die Fördergrundsätze in einer Richtlinie für die Förderung der integrierten ländlichen Entwicklung (ILE-RL MV) zusammengefasst und fortgeführt.

Ein Fördergegenstand dieser Richtlinie ist die Neuordnung ländlichen Grundbesitzes und die Gestaltung des ländlichen Raumes zur Verbesserung der Agrarstruktur im Rahmen von Flurneuordnungsverfahren. Bei devastierten Flächen sind die Eigentumsverhältnisse vielfach unklar. In solchen Fällen kann die vor der Sanierung notwendige Eigentumsregelung mit anschließender Neugestaltung der Eigentums- und Nutzungsverhältnisse über die ILE-RL MV gefördert werden.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind im Rahmen der Flurneuordnung bzw. im ländlichen Wegebau ebenfalls zuwendungsfähig. Dabei müssen die Ausgaben für durchgeführte Baumaßnahmen und die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen (bisher ca. 10% der Baukosten für Kompensationsmaßnahmen). Da die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen integraler Bestandteil der eigentlichen Investition sind, die einen Eingriff in Landschaft und Natur verursacht hat, sind auch die auf die Beseitigung der Anlage entfallenden Zuschussanteile in der jeweiligen Zuwendung enthalten.

Aufwendungen für den Abbruch bestehender Gebäude sind nur noch dann zuwendungsfähig, wenn die Abbruchmaßnahme Voraussetzung für die Durchführung einer anderen Maßnahme zur Entwicklung des ländlichen Raums ist oder mit einer solchen im Zusammenhang durchgeführt wird. Von der Gewährung einer Zuwendung ausgeschlossen sind solche Maßnahmen, die ausschließlich zur Ablösung einer Verkehrssicherungspflicht, zur Wertsteigerung von Grundstücken oder zur Freimachung von Baugrundstücken dienen. Die Akteure vor Ort sollen unter Berücksichtigung der vorhandenen Mittel entscheiden, welche Instrumente der Dorfentwicklung (Erneuerung oder Abriss) zur Gestaltung der Dörfer, einschließlich der Schaffung eines attraktiven Wohnumfeldes, einzusetzen sind.

Die Umnutzung vorhandener Bausubstanz zur Schaffung z. B. touristischer Angebote und Dienstleistungseinrichtungen bleibt weiterhin förderfähig.

#### **4.1.2 Agrarinvestitionsprogramm**

##### **Modernisierung landwirtschaftlicher Betriebe (AFP-A-RL MV)**

Die Förderung im Rahmen des Agrarinvestitionsförderprogramms (AFP) erfolgt für Investitionen in langlebige Wirtschaftsgüter, die durch Schaffung der baulichen und technischen Voraussetzungen der Erzeugung, Verarbeitung oder Direktvermarktung von landwirtschaftlichen Produkten dienen. Hierzu zählen auch Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen an Gebäuden. Zuwendungsempfänger sind landwirtschaftliche Betriebe.

In der vergangenen Förderperiode wirkte es sich auf die Nachnutzung landwirtschaftlicher Altstandorte nachteilig aus, dass Kapazitätserweiterungen in den Bereichen Milch und Rindfleisch sowie in der Schweine- und Geflügelhaltung nicht förderfähig waren. Die Renovierung und Wiederinbetriebnahme vorübergehend stillgelegter Kapazitäten war als Erhöhung von Stallplätzen bewertet worden und daher unzulässig. Diese Einschränkung ist in der neuen Förderperiode 2007-2013 nicht mehr gegeben. Kapazitätserweiterungen im Geflügel- und Schweinebereich sind nunmehr förderfähig. Deshalb ist zu erwarten, dass sich dies auf die Höhe des Tiersbestandes und die Wiederinbetriebnahme von bislang brachliegenden Stallanlagen positiv auswirken wird.

Der Fördersatz beträgt 25 % der anrechenbaren Nettoinvestitionskosten. Bei Investitionen zur Erfüllung besonderer Anforderungen an den Tierschutz und die Tiergesundheit kann für nach der EU-Öko-VO zertifizierte Ökobetriebe oder bei Investitionen in die Milchproduktion der Zuschuss bis zu 35 % betragen.

Im Rahmen der Richtlinie für das Agrarinvestitionsförderprogramm (AFP-A-RL MV) wird im Zusammenhang mit der Durchführung investiver Maßnahmen zur Modernisierung/Umnutzung landwirtschaftlicher Betriebe in geringem Umfang auch der Umbau/Rückbau landwirtschaftlicher Gebäudesubstanz berücksichtigt. Ein Abriss im Zusammenhang mit einer investiven Maßnahme kann gefördert werden. Dabei müssen die Kosten für den Abriss in einem angemessenen Verhältnis zur Investition stehen. Abrisskosten im Zusammenhang mit einem Neubau auf demselben Standort können bis zu 15 % der förderfähigen Gesamtkosten angerechnet werden. Der Abriss größerer Gebäudekomplexe kann nicht gefördert werden.

Umbaumaßnahmen finden fast ausschließlich auf Betriebsstandorten statt, die sich in Nutzung bzw. in unmittelbarer Nähe zum Betriebsstandort befinden. Oftmals ist ein Neubau ohne vorherigen Abriss deutlich kostengünstiger. Daher stellt der Rückbau landwirtschaftlicher Gebäudesubstanz im Zusammenhang mit investiven Maßnahmen trotz Förderung wegen des zu erbringenden Eigenkapitalanteils eine hohe finanzielle Belastung dar.

##### **Investitionen landwirtschaftlicher Unternehmen zur Diversifizierung Teil B (Div-B-RL)**

Die Investitionsförderung soll dazu beitragen, zusätzliche Einkommensquellen zur Erhaltung der Wirtschaftskraft in ländlichen Räumen zu schaffen. Hierbei ist die Erschließung neuer Erwerbsmöglichkeiten, insbesondere im Tourismusbereich von Bedeutung. Gegenstand der Förderung ist u. a. die Errichtung oder Modernisierung von unbeweglichem Vermögen. Zuwendungsempfänger sind landwirtschaftliche Unternehmen.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt spielt die Diversifizierung im Rahmen des AFP in MV nur eine untergeordnete Rolle.

### **4.1.3 Marktstrukturverbesserung**

Kleine und mittelständische Unternehmen können für Investitionen in die Verarbeitung und Vermarktung landwirtschaftlicher Produkte (auf der ersten Verarbeitungsstufe) Zuwendungen aus dem ELER erhalten. Dem Aus- oder Umbau vorhandener Anlagen sowie dem Ankauf geeigneter Gebäude wird - unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit - ein Vorrang gegenüber dem Neubau eingeräumt. Die Beihilfeintensitäten liegen zwischen 25 und 50 % der förderfähigen Aufwendungen.

## **4.2 EFRE und Gemeinschaftsaufgabe**

Ziel des EFRE ist es, den wirtschaftlichen und sozialen Zusammenhalt zu stärken, um eine harmonische, ausgewogene und nachhaltige Entwicklung der Gemeinschaft im Zeitraum 2007-2013 zu fördern. Mit den Gemeinschaftsmaßnahmen im Rahmen der europäischen Kohäsionspolitik soll den Herausforderungen begegnet werden, die sich aus den wirtschaftlichen, sozialen und territorialen Disparitäten, der Beschleunigung der wirtschaftlichen Umstrukturierung sowie der Alterung der Bevölkerung ergeben. Sie konzentrieren sich auf eine begrenzte Anzahl von Prioritäten, die die Ziele von Lissabon (Wachstum, Wettbewerbsfähigkeit und Beschäftigung) und Göteborg (Umwelt) widerspiegeln. Investitionsvorhaben innerhalb des EFRE werden durch Mittel aus der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW) unterstützt. In MV werden die für die regionale Wirtschaftsentwicklung bedeutsamen Fördermaßnahmen im jährlich zu erstellenden „Regionalen Förderprogramm“ gebündelt dargestellt.

Das Ziel „Konvergenz“ des EFRE zielt auf Vorhaben zur Wiederherstellung des physischen Umfeldes, einschließlich der Sanierung von verschmutzten Geländen und Flächen und der Neuerschließung von brachliegenden Flächen. Im Rahmen des Zieles „Regionale Wettbewerbsfähigkeit und Beschäftigung“ konzentriert der EFRE seine Unterstützung u. a. auf die Umwelt und Risikovermeidung. Hier werden Maßnahmen zur Förderung von Investitionen zur Wiederherstellung des physischen Umfeldes, insbesondere von verschmutzten, verödeten und brachliegenden Geländen und Flächen genannt.

### **4.2.1 Förderung der gewerblichen Wirtschaft (einschließlich Tourismus)**

Bei touristischen Vorhaben liegt gemäß Regionalem Förderprogramm MV 2008 ein Schwerpunkt der Förderung auf Vorhaben von besonderer struktureller Bedeutung für die Entwicklung der Region. Dazu gehören insbesondere auch Investitionen in längere Zeit leerstehende beziehungsweise vom Verfall bedrohte Gebäude in anerkannten Kur- und Erholungsorten. Die Fördersätze betragen, abhängig von der Unternehmensgröße, 30 bis 50 %.

### **4.2.2 Förderung wirtschaftsnaher und touristischer Infrastruktur durch Konversions- und Revitalisierungsmaßnahmen**

Das Land fördert im Geschäftsbereich des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Tourismus die Entwicklung wirtschaftsnaher und touristischer Infrastruktur mit dem Ziel, die Bedingungen für gewerbliche Investitionen und die Schaffung bzw. Sicherung von Arbeitsplätzen zu verbessern. Die Förderung erfolgt hierbei primär im Rahmen der GRW.

In Fällen, in denen eine Förderfähigkeit im Rahmen der GRW nicht besteht, erfolgt die Förderung auf Grundlage der Richtlinie für die Förderung von wirtschaftsnahen Infrastrukturmaßnahmen außerhalb der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Infrastruktur“ (RL Infrastr. aGA). Die Förderung erfolgt auch unter Einsatz von Mitteln aus dem EFRE und dem ELER. Dem Querschnittsziel Umwelt und dem Ziel des Konzeptes wird inso-

fern Rechnung getragen, als dass die Nutzung und Reaktivierung von Altstandorten Vorrang vor Neuerschließungen hat. Zu den Fördergegenständen zählen u. a. Konversionsmaßnahmen auf ehemals militärisch genutzten Liegenschaften sowie Revitalisierungsmaßnahmen von Altgewerbe- und Altindustrieflächen oder –standorten zur Vorbereitung und Verbesserung von wirtschaftsnaher Infrastruktur, insbesondere Abriss, Beräumung, Beseitigung der Altlasten und Renaturierung der Flächen.

Mit der Änderung des GRW-Koordinierungsrahmens zum 01.10.2008 wurde die Grundförderung auf bis zu 60 % abgesenkt. Eine höhere Förderung (bis zu maximal 90 %) kann u. a. dann gewährt werden, wenn es sich um die Reaktivierung eines Altstandortes handelt (z. B. Industriebranche, Militärstandort). Somit wird auch durch den Fördersatz bei der Förderung wirtschaftsnaher und touristischer Infrastruktur dem Ziel des Konzeptes entsprochen.

#### **4.2.3 Rückbau von leerstehenden, dauerhaft nicht mehr benötigten Wohnungen in Wohngebäuden (Rückbaurichtlinie Stadtumbau Ost)**

Im Rahmen der Wohnraum- und Städtebauförderung werden Gemeinden, die Wohnwirtschaft, die privaten sowie die sonstigen Wohnungseigentümer gleichermaßen bei der Beseitigung der Wohnungsleerstände und deren Folgen unterstützt.

Zur Schaffung intakter Strukturen gehört auch der behutsame Rückbau von nicht mehr benötigtem Wohnraum sowie die Modernisierung und Instandsetzung der verbleibenden Wohnräume bis hin zur Gestaltung des Wohnumfeldes. Im Rahmen des Bund-Länder-Programms „Stadtumbau Ost“ wird der Rückbau von leerstehenden Wohnungen, insbesondere in Stadtrandlagen, aber auch im ländlichen Bereich bezuschusst. Für das Programm 2008 (Durchführungszeitraum 2008-2012) wurden dafür insgesamt rund 4,2 Mio. EUR, davon rund 0,55 Mio. EUR für elf Rückbaumaßnahmen im ländlichen Bereich, zur Verfügung gestellt.

Gegenstand der Förderung sind Rückbaumaßnahmen als Gesamtmaßnahme. Eine Gesamtmaßnahme besteht aus mehreren Einzelmaßnahmen. Eine Einzelmaßnahme ist der Rückbau von leerstehenden, dauerhaft nicht mehr benötigten Wohnungen in Wohngebäuden oder Wohngebäudeteilen. Die Festlegung der Maßnahmen erfolgt auf der Grundlage eines Stadt-

bzw. Ortsentwicklungskonzeptes. Die Höhe der Förderung beträgt 50 EUR/m<sup>2</sup> rückgebauter Wohnfläche. Nicht zuwendungsfähig ist der Rückbau von Wohnungen, die zum Zeitpunkt der Antragstellung nach ihrer baulichen Anlage und Ausstattung nicht mehr zu einer dauernden Wohnnutzung geeignet sind und als unbewohnbar gelten.

### **4.3 ESF**

Der Europäische Sozialfonds (ESF) begleitet gemäß OP EFRE MV die Zukunftsinvestitionen des EFRE durch eine struktur entwickelnde, wachstums- und beschäftigungsorientierte Strategie mit einer Konzentration auf die Humanressourcenentwicklung. Schwerpunkte des ESF sind die Steigerung der Anpassungs- und Wettbewerbsfähigkeit von Beschäftigten und Unternehmen, die Verbesserung des Humankapitals, die Verbesserung des Zugangs zu Beschäftigung sowie der Eingliederung benachteiligter Personen.

In der Förderperiode 2007-2013 wird die Strukturfondsförderung in MV auf die Einsatzfelder konzentriert, die für die Entwicklung des Landes den größten Erfolg versprechen. Sie wird daher stärker als bislang auf die wachstums- und beschäftigungsrelevanten regionalen Humanressourcen ausgerichtet. Ziel ist es, die Beschäftigung auf dem ersten Arbeitsmarkt zu erhöhen.

Angesichts der Verantwortung des Bundes für die Arbeitsmarktpolitik, des breiten Spektrums an Förderinstrumenten und der Mittelausstattung für Maßnahmen nach SGB II und

SGB III verfolgt das Land mit dem ESF eine eigenständige Strategie. Der ESF wird vorrangig für die Struktur und Humanressourcenentwicklung außerhalb der Arbeitsmarktpolitik im engeren Sinne eingesetzt, wobei der Förderung der jungen Generation besonderes Gewicht zukommt.

Zukünftig soll der ESF in MV nicht mehr dazu genutzt werden, Förderinstrumente des SGB III und SGB II aufzustocken, auszuweiten oder durch Parallelprogramme des Landes zu ergänzen.

Eine Förderung der Durchführung von Sanierungs- und Beräumungsarbeiten ist somit kaum mehr möglich.

#### **4.3.1 Richtlinie zur Förderung von Kleinprojekten**

Mit der Förderung von Kleinprojekten aus dem Programm "Arbeit durch Bildung und Innovation - ArBI" aus Mitteln des Landes MV und des ESF sollen Akteure auf lokaler Ebene in die Lage versetzt werden, die vor Ort vorhandenen Potenziale für Beschäftigung und soziale Integration zu mobilisieren.

Insbesondere gefördert werden kleinere Projekte zur Förderung der beruflichen und gesellschaftlichen Integration von Jugendlichen und jungen Erwachsenen; Projekte, die auf die Probleme von Stadtteilen bzw. Orten mit besonderen sozialen Problemen eingehen (soziale Stadt- und Dorfentwicklung); Projekte zur Förderung der Eingliederung von sozialen Gruppen, die in besonderem Maße von gesellschaftlichem Ausschluss bedroht bzw. betroffen sind (z. B. Menschen mit Migrationshintergrund, Obdachlose) und Projekte, die das Gemeinwesen auf der Basis zivilgesellschaftlichen Engagements stärken und demokratische Prozesse (im ländlichen Raum oder vor Ort) unterstützen.

Einzelne Rückbaumaßnahmen können als Kleinprojekte der lokalen sozialen Entwicklung gefördert werden.

### **4.4 Beschäftigungswirksame Programme des Bundes und des Landes MV**

#### **4.4.1 Arbeitsbeschaffungsmaßnahmen nach § 262 SGB III**

Bei Rückbaumaßnahmen können Arbeitslose im Rahmen von Arbeitsbeschaffungsmaßnahmen nach § 262 SGB III beschäftigt werden („Vergabe-ABM“). Der Einsatz dieses Beschäftigungsinstrumentes ist allerdings von den Förderprioritäten innerhalb der einzelnen ARGEN abhängig.

Eine rechtzeitige Einbindung der örtlichen Arbeitsagenturen bzw. ARGE in die Planung der Einzelvorhaben ist hilfreich.

#### **4.4.2 Sogenannter „Kommunal-Kombi“**

Mit dem Instrument „Kommunal-Kombi“ soll seit 1. Januar 2008 die Arbeitslosigkeit in kommunalen Gebietskörperschaften mit einer besonders hohen Arbeitslosenquote durch finanzielle Unterstützung aus bundeseigenen Mitteln in Kofinanzierung mit Bundes-ESF-Mitteln nachhaltig reduziert werden.

Das Bundesprogramm zielt darauf ab, zusätzliche sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze in Regionen mit einer durchschnittlichen Arbeitslosenquote von mindestens 10 Prozent durch die Förderung von befristeter Beschäftigung in und durch kommunale Gebietskörperschaften zu schaffen.

In MV können im Rahmen des ArBI aufgrund der nach wie vor hohen Arbeitslosigkeit alle kreisfreien Städte und Landkreise mit Ausnahme des Landkreises Bad Doberan das Programm in Anspruch nehmen. Das Programm richtet sich an den Personenkreis der Langzeitarbeitslosen. Die Förderung der Arbeitsplätze ist auf drei Jahre befristet (Beginn max. bis 31.12.2009 – Förderzeitraum längstens bis 31.12. 2012). Die Beschäftigten müssen zu-

sätzlich und im öffentlichen Interesse liegende Arbeiten der Gemeinden, Städte oder Landkreise ausführen. Der zusätzliche Bedarf jeder einzelnen Stelle muss nachgewiesen werden. Je nach Personenkreis stehen bis zu 950 EUR pro geförderten Arbeitsplatz aus Bundes- und Landesmitteln zur Verfügung. Darüber hinaus ist die Ausfinanzierung aus kommunalen Mitteln oder auch durch Eigenmittel, z. B. von Vereinen, die im Einvernehmen mit den kommunalen Gebietskörperschaften zusätzliche Arbeitsplätze im öffentlichen Interesse einrichten, erforderlich.

Wettbewerbsverzerrungen sind zu vermeiden; hierfür besteht eine Nachweispflicht. Insbesondere für Bereiche wie Bau, Garten- und Landschaftspflege ist eine Unbedenklichkeitsbescheinigung der zuständigen Kammern/Fachverbände notwendig. Die Einhaltung dieser Kriterien unterliegt einer sehr strengen Prüfung durch den Bund. Die Anträge für eine Förderung aus dem Bundesprogramm sind an das Bundesverwaltungsamt zu richten.

## **4.5 Einsatz ordnungs- und planungsrechtlicher Instrumente zur Durchsetzung der Sanierung devastierter Flächen**

Das Raumordnungsrecht, das allgemeine Städtebaurecht und das Bauordnungsrecht enthalten folgende Plansätze bzw. gesetzliche Regelungen zur Sanierung und Vermeidung devastierter Flächen. Von den nachfolgenden Regelungen werden jedoch nicht nur devastierte Flächen in ländlichen Räumen erfasst.

### **4.5.1 Raumordnungsrecht**

Unter Bezug auf das Landesraumentwicklungsprogramm (LEP) MV vom 30.05.2005 sind nachfolgende Programmsätze (einschließlich Begründungen zu den Plansätzen) für ein Schandfleckenbeseitigungskonzept von Relevanz:

#### **3.1.1 Ländliche Räume (1) (indirekt)**

*(1) In den ländlichen Räumen kommt es darauf an, deren spezifische Potenziale gezielt so in Wert zu setzen, dass ein möglichst hoher Anteil der dort lebenden Bevölkerung eine wirtschaftliche Basis findet.*

*Auszug aus dem Begründungstext: Zur Verbesserung der Lebensverhältnisse in den Dörfern tragen z. B. Dorferneuerungsprogramme, Programme der Europäischen Union wie Leader, Naturschutz- und Landschaftspflegeprogramme [...] bei.*

#### **4.1 Siedlungsstruktur (3) (5) (7)**

*(3) Der Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete ist i. d. R. Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen.*

*(5) Die Siedlungsentwicklung soll sich unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vollziehen [...].*

*(7) Die Ausweisung neuer Wohnflächen hat in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen (Ziel).*

#### **Auszug aus der Begründung:**

*Innen- vor Außenentwicklung zielt auf die Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden und wirkt der Landschaftsversiegelung entgegen. Darüber hinaus werden bestehende Infrastruktureinrichtungen besser ausgelastet und Investitionskosten für neue Infrastruktur eingespart. Wichtige Maßnahmen sind:*

- *Nutzung bzw. Umnutzung leer stehender Bausubstanz [...]*
- *Nutzung brachliegender ehemals baulich genutzter Flächen [...]*
- *Realisierung flächensparender Bau-, Siedlungs- und Erschließungsformen [...]*

#### 5.1.4 Boden. Klima. Luft (2) (3)

*(2) Flächenbeanspruchende Maßnahmen sollen dem Grundsatz des sparsamen Umganges mit Grund und Boden entsprechen. Damit der Verbrauch der belebten Bodenfläche möglichst gering gehalten wird, sollen Maßnahmen zur Wiedernutzbarmachung bereits versiegelter Flächen (Flächenrecycling) und Bündelung von Nutzungen verstärkt zur Anwendung kommen."*

*(3) Mit Schadstoffen belastete und kontaminierte Böden sollen erfasst, die davon ausgehende Gefährdung abgegrenzt und die notwendigen Sicherungs- und Sanierungsarbeiten durchgeführt werden.*

Die Regionalen Raumentwicklungsprogramme (RREP) der vier Planungsregionen befinden sich derzeit in der Fortschreibung.

Alle Entwürfe der Regionalen Raumentwicklungsprogramme enthalten Programmsätze, die das Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, Landschaftsverbrauch, Nachnutzung aufgegebener Gebäude, Flächenversiegelung etc. zum Inhalt haben. Die Grundsätze der Raumordnung sind von den Gemeinden bei den Bauleitplanungen zu berücksichtigen. Bei Zielen der Raumordnung sind die Bauleitpläne diesen anzupassen.

#### 4.5.2 Allgemeines Städtebaurecht

§ 1 a Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) fordert, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (Bodenschutzklausel).

Mit § 13 a Abs. 1 BauGB ist die Möglichkeit der erleichterten Wiedernutzbarmachung von Flächen durch Bebauungspläne der Innenentwicklung geschaffen worden. Diese können im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Damit ist den Gemeinden ein Instrument zur zügigen Schaffung von Baurecht im bestehenden Siedlungsbereich an die Hand gegeben worden.

Die Wiedernutzbarmachung von Flächen betrifft die Fälle, in denen ein Gebiet, das baulich nicht mehr genutzt wird, einer neuen Nutzung zugeführt wird. Hierfür kommen sogenannte Konversionsflächen, wie z. B. Gewerbe- und Industriebrachen, aufgegebene Bahn- und Militärliegenschaften in Betracht.

Das Gesetz zielt dabei insbesondere auf Gebiete, die im Zusammenhang bebaute Ortsteile im Sinne des § 34 BauGB darstellen, auf innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche brachliegende Flächen oder auf Flächen, die aus anderen Gründen einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen.

§ 13 a BauGB setzt damit die Leitlinie des § 1 a Abs. 2 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB über das Ziel der gemeindlichen Innenentwicklung um.

Zur Vermeidung zukünftiger Brachflächen ist mit der Änderung des Baugesetzbuches 2004 in § 35 Abs. 5 BauGB die Rückbauverpflichtung für privilegierte Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 2 - 6 BauGB eingeführt worden. Diese Vorschrift wird seitdem entsprechend angewendet, sodass nach in Kraft treten der Änderung genehmigte Vorhaben nach dauerhafter Aufgabe der zulässigen Nutzung zurückgebaut werden müssen. Dies trifft aber nicht für vor diesem Zeitpunkt errichtete bauliche Anlagen zu und ist damit für die anstehende Schandfleckenbeseitigungsthematik nicht heranziehbar.

Bei baulichen Anlagen im Geltungsbereich eines Bebauungsplans werden der Rückbau und die Entsiegelung nach § 179 BauGB geregelt. Hiernach erfolgt die Entsiegelung durch

die Gemeinde; der Eigentümer ist lediglich zur Duldung verpflichtet. Wegen der engen Voraussetzungen des § 179 Abs. 1 BauGB sowie der Kosten- und Entschädigungsfolge für die Gemeinde ist dieser Regelung keine praktische Bedeutung beizumessen.

#### **4.5.3 Bauordnungsrecht**

Die unteren Bauaufsichtsbehörden nehmen nach § 3 i. V. m. § 58 Landesbauordnung (LBauO MV) Aufgaben der Gefahrenabwehr wahr und haben darüber zu wachen, dass bei der Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und Beseitigung sowie bei der Nutzung von baulichen Anlagen öffentlich-rechtliche Vorschriften eingehalten und die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit und die natürlichen Lebensgrundlagen nicht gefährdet werden.

Eine Gefährdung der öffentlichen Sicherheit oder Ordnung i. S. von § 3 Abs. 1 Satz 1 LBauO MV setzt immer eine konkrete Gefahr für diese Schutzgüter voraus (vgl. VGH Baden-Württemberg, Beschluss v. 22.6.2004. 5 S 1263/04 m.w.N.). Eine konkrete Gefahr ist nach höchstrichterlicher Rechtsprechung dann anzunehmen, wenn im konkreten Einzelfall in überschaubarer Zukunft mit dem Schadenseintritt hinreichend wahrscheinlich gerechnet werden muss (BVerwG vom 26.6.1970. NJW 1970, 1890).

Dies ist im Einzelfall zu prüfen und kann nicht generell für alle baulichen Anlagen auf devastierten Flächen vorausgesetzt werden. Liegt eine konkrete Gefahr vor, hat die untere Bauaufsichtsbehörde das mildeste Mittel zu wählen. Dieses wird im Regelfall nicht der Abriss, sondern meist die Sicherung der baulichen Anlage sein.

Die Umnutzung alter Bausubstanz leistet einen wichtigen Beitrag, die Flächeninanspruchnahme zu reduzieren und Gebäudebrachen zu vermeiden. Die Umnutzung ist so zu gestalten, dass auch im Außenbereich hinreichende Genehmigungsspielräume für innovative Umnutzungen gegeben sind.

#### **4.5.4 Bodenschutzrecht**

Im Außenbereich könnten Grundstückseigentümer nach § 5 Satz 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) im Einzelfall zur Entsiegelung verpflichtet werden, soweit die Vorschriften des Baurechts die Befugnisse der Behörden nicht regeln. Die versiegelte, dauerhaft nicht mehr genutzte Fläche muss außerdem im Widerspruch zur planungsrechtlichen Festsetzung stehen. In der Praxis wird von dieser Anordnungsbefugnis kein Gebrauch gemacht, da die hierfür u. a. erforderliche besondere Dringlichkeit des § 5 Satz 2 BBodSchG regelmäßig nicht gegeben ist. Eine Rechtsverordnung zur Entsiegelung hat die Bundesregierung bislang nicht erlassen.

### **4.6 Anreize zur Flächenrevitalisierung durch Flexibilisierung der Eingriffsregelung und Einführung von Ökokonten**

In ihrer Koalitionsvereinbarung haben sich die Regierungsparteien verpflichtet, Regelungen zur Ökokontierung von Kompensationsleistungen zu erlassen, um damit die praktische Flexibilität bei der Ausgestaltung von Kompensationsmaßnahmen für Umwelteingriffe zu erhöhen. Dabei soll das Spektrum potentieller Ausgleichsmaßnahmen, insbesondere durch Berücksichtigung gezielter Abriss- und Rekultivierungsarbeiten erweitert und anteilmäßige Ausgleichszahlungen zugelassen werden (Ziffer 105 der Koalitionsvereinbarung).

Da durch das LU hierzu eine gesonderte Konzeption vorgelegt wird, soll an dieser Stelle nur kurz auf diesen Punkt eingegangen werden.

Im Rahmen des laufenden Gesetzgebungsverfahrens zur Änderung des Landesnaturschutzgesetzes macht das Land MV von der in § 19 Abs. 4 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) eingeräumten Ermächtigung Gebrauch, Regelungen zu erlassen, in denen Vorgaben zur Anrechnung zur Kompensationsmaßnahmen getroffen werden.

Die diesbezüglichen Verwaltungsvorschriften sind in Vorbereitung und sollen auch die Bedingungen für die Anerkennung von Entsiegelungen als Kompensationsmaßnahme verbessern.

Während Entsiegelung und Abriss bislang nur anerkannt werden, wenn auf der entsiegelten Fläche nachfolgend Biotopentwicklungsmaßnahmen durchgeführt werden, sollen sie zukünftig als eigenständige Kompensationsmaßnahme anerkannt werden, auch wenn die rückgebaute Fläche anschließend nicht zur Biotopentwicklung, sondern anders, z. B. landwirtschaftlich genutzt wird. Daneben wird die besondere naturräumliche Lage berücksichtigt und zwischen Flächenentsiegelung und Abriss baulicher Anlagen unterschieden.

Die Änderung der Bewertung wird aber auch in Zukunft nicht dazu führen, dass die Kosten der Beseitigung von baufälligen Gebäuden nur annähernd gedeckt werden können. Dazu klafft das Verhältnis zwischen deren Kosten und ihrem naturschutzfachlichen Wert zu weit auseinander, da mit der reinen Entsiegelung einer Fläche aus Sicht des Naturschutzes kein neuer Lebensraum für Pflanzen und Tiere geschaffen wird. Die Entsiegelung führt lediglich zur Verbesserung abiotischer Funktionen, z. B. der Bodenfunktionen. Die eigentliche naturschutzfachliche Aufwertung erfährt eine Fläche, wenn dort "klassische Kompensationsmaßnahmen", also Biotopentwicklungsmaßnahmen, durchgeführt werden, sodass ein neuer Lebensraum entsteht.

Die hohen Kosten für Abrissmaßnahmen sind nicht naturschutzbedingt, sondern entstehen durch die Abfall- und Altlastenbeseitigung.

Die Erwartungen können sich nur darauf richten, dass bei dem jeweils verantwortlichen Eigentümer der Anreiz zur Sanierung devastierter Flächen erhöht wird. Eine zusätzliche Unterstützung wird in den meisten Fällen weiterhin erforderlich bleiben.

## **4.7 Devastierte Flächen im Eigentum von Bund und Land**

### **4.7.1 Rückbaumaßnahmen durch die GAA**

Der Bund hat im Rahmen des Generalvertrages über die abschließende Finanzierung der ökologischen Altlasten in Mecklenburg-Vorpommern vom 20.12.2002 einen Großteil der in seiner Verantwortung stehenden, unverkäuflichen Liegenschaften in MV auf das Land übertragen. Einige dieser Liegenschaften weisen ökologische Altlasten auf. Diese werden in dem vorliegenden Konzept nicht berücksichtigt, da sie über die Altlastensanierung des „Sondervermögens ökologischer Altlasten in MV“ abgewickelt werden. Ein Großteil der Liegenschaften ist hingegen „nur“ mit ruinösen Anlagen aus der ehemaligen landwirtschaftlichen oder gewerblichen Nutzung belegt und weist keine Altlastenproblematik auf. Die Gesellschaft für Abfallwirtschaft und Altlasten MV mbH (GAA), eine 100%ige Landesgesellschaft, bewirtschaftet die Flächen im Auftrag des LU. Mehr als 50 dieser Liegenschaften sind im Auftrag der GAA seit 2003 zurückgebaut und saniert worden. Für die Beseitigung dieser Bauruinen hat der Bund 1,7 Mio. EUR zur Verfügung gestellt, die seit 2003 im Rahmen des Sonderförderprogramms des Landes für ältere Arbeitnehmer (sog. 54er-Rückbauprogramm) zweckgebunden eingesetzt worden sind. Die zur Verfügung stehenden Mittel für die oberirdische Beseitigung solcher Schandflecken aus dem 54er-Programm sind seit Anfang 2008 erschöpft.

Weitere Mittel sind auch nicht im „Sondervermögen ökologischer Altlasten in MV“ eingestellt, sodass die Beseitigung dieser (oberirdischen) Schandflecken Bestandteil dieses Kon-

zeptes ist. Ziel sollte sein, die Flächen von ruinösen Anlagen zu befreien, um eine Vermarktung oder Verwertung zu realisieren.

#### **4.7.2 Sanierung ehemals landwirtschaftlich genutzter devastierter Flächen der öffentlichen Hand durch die BVVG und die Landgesellschaft MV**

Bund und Land sind die größten Eigentümer landwirtschaftlicher Flächen in MV. Von den insgesamt 1,35 Mio. ha landwirtschaftlicher Nutzfläche halten sie rd. 300 Tha (22 %), davon 210 Tha Bundes- und 90 Tha Landesflächen (Sachstand: 31.12.2006).

Vor Beginn der Privatisierung der ehemals volkseigenen landwirtschaftlichen Flächen lag der Anteil sogar noch erheblich höher.

Sowohl das Land als auch der Bund haben in der Vergangenheit einen erheblichen Teil ihrer Grundstücke von landwirtschaftlichen Gebäudebrachen befreit. Die Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (BVVG) hat in den Jahren 1998 – 2006 rd. 9 Mio. EUR ausgegeben, um landwirtschaftliche Bausubstanz auf Flächen in MV zu beseitigen. Die Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH hat für die Beräumung von etwa 180 Grundstücken insgesamt rd. 7 Mio. EUR aufgewendet.

Die Verwaltung und Verwertung der landeseigenen landwirtschaftlichen Grundstücke wurde der Landgesellschaft MV per Geschäftsbesorgungsvertrag übertragen. Die Erfüllung dieser Aufgaben, zu denen auch die Sanierung landwirtschaftlicher devastierter Flächen gehört, darf nicht zu Vermögensverlusten für das Land führen. Von daher sind die Möglichkeiten der Landgesellschaft MV im Hinblick auf Rückbau- und Sanierungsmaßnahmen beschränkt. Die Finanzierung dieser Maßnahmen erfolgt aus den Einnahmen aus dem Verkauf und der Verpachtung von Landesflächen.

## 5 Handlungsmöglichkeiten

### 5.1 Maßnahmen

Die Problematik der devastierten Flächen in ländlichen Räumen gestaltet sich als sehr komplex. Sowohl die Entstehung als auch die Verwertung von devastierten Flächen ist durch unterschiedlichste Einflüsse geprägt. Jeder Standort erfordert bezüglich seiner zukünftigen Nutzung oder Bereinigung eine Einzelfallentscheidung mit einem individuell abgestimmten Maßnahmenpaket. Ein wesentliches Hemmnis bei der Beseitigung baulicher Brachen durch private oder kommunale Grundstückseigentümer sind die hohen Abriss- und Entsorgungskosten.

Auch das Land ist Eigentümer devastierter Liegenschaften, die derzeit aufgrund begrenzter Haushaltsmittel nur in geringem Umfang bereinigt werden.

In der Vergangenheit sind bei der Sanierung devastierter Flächen in MV bereits sichtbare Erfolge erzielt worden. Ein Teil der früher existierenden Instrumente steht aber heute nicht mehr oder nur noch eingeschränkt zur Verfügung. Die verfügbaren Instrumente sollen deshalb stärker aufeinander abgestimmt und intensiviert werden. Dies bedarf zunächst des gemeinsamen Willens und der engeren Zusammenarbeit der verschiedenen Einrichtungen und Regierungsressorts des Landes, insbesondere hinsichtlich der verbindlichen Festlegung von konkreten Zielen und der Vorgehensweise zu deren Umsetzung.

Eine zentrale Funktion haben dabei die nicht-monetären Instrumente und Maßnahmen. So ist die Etablierung neuer und die Stärkung bestehender Planungs- und Steuerungsinstrumente von entscheidender Bedeutung sowohl für die Revitalisierung brachliegender Flächen, als auch für die Einschränkung der Flächeninanspruchnahme in MV.

Abbildung 7 stellt die Handlungsfelder zur Sanierung devastierter Flächen zusammenfassend dar.

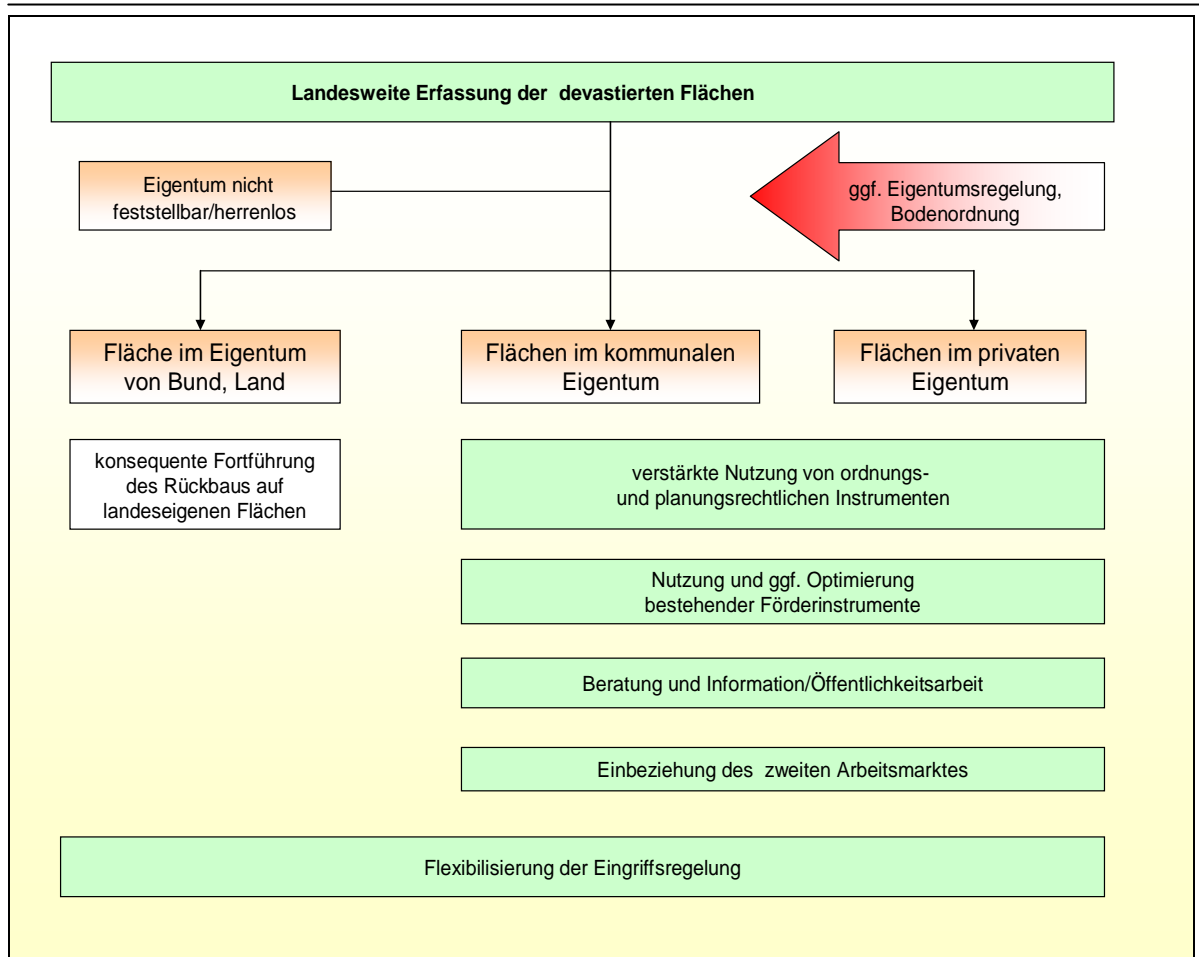


Abbildung 7 Handlungsfelder zur Sanierung devastierter Flächen

### 5.1.1 Erfassung der devastierten Flächen

Eine wichtige Grundlage für die systematische Sanierung devastierter Flächen ist die verbesserte Verfügbarkeit flächenbezogener Informationen. In der Praxis zeigt sich oft, dass vorhandene Informationen zu devastierten Flächen vielfach ungenau bzw. veraltet sind und dass viel Aufwand betrieben werden muss, um beispielsweise Eigentums- und Nutzungsverhältnisse zu klären. Gleichzeitig wird durch die beteiligten Personen ein erheblicher Bedarf an Information und Kommunikation angezeigt. Während die Landesflächen relativ gut erfasst und überschaubar sind, ist über das Ausmaß und den Zustand anderer Flächen selten etwas bekannt. Eine einfache und gezielte Flächenrecherche ist bislang kaum möglich; einen landesweiten Überblick über den Gesamtbestand an devastierten Flächen gibt es nicht. Deshalb ist eine zentrale Erfassung der devastierten Flächen in MV geboten.

In Anlehnung an die umfassenden Erfahrungen in den anderen Bundesländern wird die Erfassung keine Beschränkung auf ländliche Regionen oder bestimmte Eigentumsverhältnisse vorsehen, um hierdurch das Erfassungssystem einfach und handhabbar zu gestalten. Synergien müssen erhalten bleiben und einen Nutzen für alle Beteiligten ermöglichen. Denn jede (unnötige) Beschränkung zieht einen Kontrollmechanismus nach sich, den es auch in MV zu vermeiden gilt.

Die zentral erfassten Daten sollen als Erkenntnisquelle für das weitere Planen und Handeln von Land und kommunalen Gebietskörperschaften fungieren. So wird eine flächendeckende Analyse der Nutzungssituation und Eigentumsverhältnisse aufzeigen, welche Zielgruppen (Private, kommunale Gebietskörperschaften etc.) primär betroffen sind und wie einer

weiteren Devastierung der Flächen in Anbetracht des demographischen Wandels in den Regionen oder in der Landesplanung entgegen gesteuert werden kann.

Bezüglich des Vorgehens bei der Datensammlung wird auf die bei den Landesbehörden (z. B. Staatliche Ämter für Umwelt und Natur, Ämter für Landwirtschaft) sowie bei den landeseigenen Gesellschaften (z. B. Landgesellschaft und GAA) vorliegenden Informationen zurückgegriffen und die Erhebung dieser Informationen an der Erfassung zu altlastenverdächtigen Flächen und Altlasten durch das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie MV (LUNG) orientiert. Dort ist das LUNG für die Aktualisierung und Verwaltung des Datenbestandes zuständig. Es wird davon ausgegangen, dass mittels dieses Verfahrens zügig ein weitestgehend vollständiger Überblick über die devastierten Flächen in MV erreicht wird. Aus der Meldung können weder zusätzliche Verpflichtungen für die Grundstückseigentümer bzw. meldenden Behörden erwachsen, noch entstehen Ansprüche (z. B. auf finanzielle Förderung von Sanierungsmaßnahmen) gegenüber dem Land, den erfassenden Behörden oder Datennutzern.

Den Landesgesellschaften wird im Rahmen ihres Flächenmanagements ein begrenzter Zugriff auf den Datenpool eingeräumt. Auf diese Weise können geeignete Flächen durch eine aktive „Vermarktung“ möglichen Interessenten schneller angeboten werden.

Eine zeitlich befristete (wissenschaftliche) Auswertung der Daten soll projektgebunden erfolgen. Hierfür wird eine personelle Unterstützung durch das zentrale Personalmanagement (PeM) der Landesverwaltung MV angestrebt. Alternativ käme eine Beauftragung der Hochschulen des Landes per Werkvertrag bzw. Benennung von Teilaufgaben für Doktorarbeiten in Betracht.

### **5.1.2 Beratung und Information/Öffentlichkeitsarbeit**

Die Erfahrungen aus den Gesprächen mit Eigentümern und Behörden im Zuge der Standorterfassung zeigen, dass Ideen und Impulse für die Umnutzung bzw. den Rückbau der baufälligen Altgebäude vor Ort häufig bereits vorhanden sind. Trotzdem wissen die Grundstückseigentümer nicht immer, welche Beratungs- oder Fördermöglichkeiten es gibt. Auch der Informationsfluss und die Zusammenarbeit der unterschiedlichen Akteure in den ländlichen Räumen (Landwirte, Flurneuerungsbehörden, Beratungsunternehmen, Bürgermeister) besitzen teilweise noch Optimierungspotenzial.

Deshalb wird eine zentrale Stelle für Information und Beratung zur Beseitigung devastierter Flächen in ländlichen Räume bei der Landgesellschaft MV eingerichtet.

Als Aufgaben einer zukünftigen Beratungsstelle sind vorgesehen:

- Aufzeigen von Fördermöglichkeiten,
- Herstellen von Kontakten (z. B. Vermittlung zwischen auswärtigen Flächeneigentümern und ortsansässigen Landwirten),
- Unterstützung bei der Einbeziehung in andere behördliche Verfahren (z. B. Flurbereinigung, öffentliche Dorferneuerung),
- Einleitung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und
- Hilfe beim Abrissmanagement.

Für die Einrichtung der Beratungsstelle ist die Landgesellschaft MV besonders geeignet. Als gemeinnütziges Siedlungsunternehmen des Landes MV verfügt sie über ein umfassendes Spektrum an Dienstleistungen zur Entwicklung der ländlichen Räume. Sie besitzt langjährige Erfahrungen im Bereich der Legitimation, Flächenbeschaffung und im Flächenmanagement, in der Immobilienbewertung, Förderung (AFP, Dorferneuerung) und Flurneuerung sowie bei Bauplanung/Betreuung/Abriss. Weiterhin ist vorgesehen, sie mit der Erstellung des landesweiten Kompensationsflächennachweises zu beauftragen.

Eine regelmäßige Berichterstattung in den Medien ist wichtig, auch um die Möglichkeiten der Sanierung und Umnutzung devastierter Flächen bei Entscheidungsträgern und Bürgern publik zu machen. Der von Bund und Ländern propagierte Bewusstseinswandel „weg vom Bauen auf der `Grünen Wiese´, hin zur Flächenrevitalisierung“ könnte so gefestigt werden. Eine Informationsbroschüre über Handlungs- und Fördermöglichkeiten wird Interessierten (Private, Kommunen) über die Beratungsstelle und das Internet zur Verfügung gestellt.

### **5.1.3 Wahrnehmung kommunaler Befugnisse/Planungsinstrumente**

Die Landesregierung kann über Planungs-, Umsetzungs- und förderpolitische Instrumente zwar Anstöße geben, ist aber immer auf engagierte Akteure vor Ort, in den Landkreisen und Gemeinden angewiesen.

Insbesondere die Gemeinden können einen erheblichen Beitrag zur Sanierung devastierter Flächen leisten. Sie sind deshalb gefordert, ihre Planungsinstrumente verstärkt auf die Wiederherrichtung und Nachnutzung von devastierten Flächen zu orientieren.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden im Rahmen der Bauleitplanung schonend umgegangen werden. So sollten geeignete gebäudebestandene Grundstücke als Kompensationsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft oder als zukünftige Baugebiete ausgewiesen werden, um die Inanspruchnahme bislang landwirtschaftlich oder ungenutzter Flächen zu vermeiden.

Auch bei integrierten Planungen und konkreten Maßnahmen der Landentwicklung (Integrierte ländliche Entwicklungskonzepte, Regionalmanagement, Flurneuordnung, Dorferneuerung) ist ein stärkeres Engagement der Gemeinden in Richtung Flächenrevitalisierung wünschenswert. Bei der Vergabe der zugehörigen Fördermittel sollen zukünftig Vorhaben stärker berücksichtigt werden, die im Zusammenhang mit der Beseitigung/Umnutzung von nicht mehr nutzbaren Gebäuden stehen. Die Landesregierung ist bestrebt, über entsprechende Empfehlungen und Hinweise gezielt Einfluss zu nehmen, da auf kommunaler Ebene allgemein eine größere Wirksamkeit als bspw. über Landes- und Regionalplanungen erreicht werden kann.

### **5.1.4 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Neben dem vorgestellten Maßnahmenbündel zur Flächenrevitalisierung können Abriss- und Rekultivierungsmaßnahmen im Zuge der Flexibilisierung der Eingriffsregelung und durch die Einführung von Ökokonten unterstützt werden.

Generell sollen Entsiegelungs- und Abrissmaßnahmen als Kompensation für Flächenverbrauchende Eingriffe zukünftig vermehrt zur Anwendung kommen. Insoweit wird den abiotischen Funktionen in der Eingriffsbewertung ein höherer Stellenwert zukommen.

Abrissmaßnahmen werden als Kompensationsmaßnahmen zugelassen. Dabei wird bei der Bewertung der Kompensationsmaßnahmen der naturschutzrechtlich mögliche Rahmen ausgeschöpft. Entsprechende Abstimmungen sind im Rahmen der Einführung der Ökokontierung aufgenommen worden. Der Abriss von Gebäuden innerhalb der Eingriffsregelung hat in enger Zusammenarbeit mit den Naturschutzbehörden zu erfolgen, um auf geschützte Arten, die sich in den Ruinen und vorhandenen Gehölzen angesiedelt haben, Rücksicht zu nehmen. In diesem Zusammenhang sollen artenschutzrechtliche Fragestellungen bereits bei der Erfassung devastierter Flächen aufgenommen werden.

### **5.1.5 Nutzung bestehender Förderinstrumente**

Die für die Entwicklung des ländlichen Raumes bestehenden Fördermöglichkeiten innerhalb des EPLR MV 2007-2013 und der Gemeinschaftsaufgabe zur Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt in ihrer Struktur und ihrem Umfang nicht ausreichend, um Abrissmaßnahmen verstärkt fördern zu können. Die derzeit existierenden Förderinstrumente beschränken sich weitgehend auf **Modernisie-**

**rung und Umnutzung landwirtschaftlicher Bausubstanz.** Dennoch sind die bestehenden Möglichkeiten maximal zu nutzen. Den Bewilligungsbehörden wird empfohlen, im Rahmen ihrer Prioritätensetzung solche Dorferneuerungsmaßnahmen vorrangig zu fördern, die zur Instandsetzung/Umnutzung bzw. Beseitigung von nicht mehr verwendbaren Altgebäuden beitragen. Auch bei der Investitionsförderung sollen die Antragsteller verstärkt auf die Möglichkeiten einer Umnutzung brachliegender landwirtschaftlicher Bausubstanz durch Aus- und Umbau vorhandener Gebäude hingewiesen werden.

Bei der **Agrarinvestitionsförderung** erscheinen der Fördersatz und die Obergrenze des Investitionsvolumens zu gering, um bei Neuinvestitionen einen zusätzlichen Anreiz zur Nutzung von Altgebäuden zu bieten. Investitionen im Rahmen der Agrarförderung, die im Zusammenhang mit einem Umbau/Umnutzung bzw. Rückbau leerstehender, landwirtschaftlicher Gebäude getätigt werden, wären attraktiver, wenn eine Erhöhung des Fördersatzes von 25% auf 30% stattfinden würde. Ziel ist, das beihilfefähige Investitionsvolumen von 2 Mio. EUR um die Kosten des Abrisses aufzustocken.

Bei Neubauten ist anzustreben, die erforderlichen **naturschutzfachlichen Kompensationsmaßnahmen** vorrangig über eine Entsiegelung abzugelten. Die Anerkennung der Aufwendungen für die Kompensation soll als förderfähiges Investitionsvolumen anerkannt werden.

Durch die Instrumente **Eigentumsregelung und Bodenordnung** innerhalb der Integrierten ländlichen Entwicklung werden die Grundvoraussetzungen für die Entwicklung devastierter Flächen geschaffen. Auch die im Rahmen der Flurbereinigung erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sollen nach Möglichkeit über eine Entsiegelung abgegolten werden.

Auf dem Gebiet der **Infrastrukturförderung** ist die Nutzung und Reaktivierung von Altstandorten, gefördert über die neue RL Infrastr. aGa, von größerer Bedeutung. Soweit die Voraussetzungen gegeben sind, sind Sanierungsprojekte bei der Förderung vorrangig zu berücksichtigen.

Die Sanierung devastierter Flächen ist im Rahmen einer aktiven **Arbeitsmarktförderung** zu begleiten. Die Möglichkeiten innerhalb des Bundesprogramms „Kommunal-Kombi“, der Förderung von Kleinprojekten der lokalen sozialen Wirtschaft und der „Vergabe-ABM“ sind konsequent zu nutzen.

### **5.1.6 Rückbau auf landeseigenen Flächen**

Der Rückbau auf landeseigenen Flächen wird fortgeführt werden – nicht zuletzt, weil das Land einen größeren Bestand an devastierten Flächen hält und mit der Umsetzung des im Koalitionsvertrag vereinbarten Konzeptes zur Sanierung devastierter Flächen in ländlichen Räumen seiner Vorbildfunktion gerecht wird.

Zum Ressortvermögen des LU zählen devastierte Liegenschaften, die durch die GAA und durch die Landgesellschaft MV verwaltet werden. Für diese Flächen ist eine detaillierte Bestandserhebung bereits erfolgt; mit einer Beräumung wird ab 2010 begonnen (siehe Anlage 1). Hinsichtlich der Entscheidung, welche Beräumungsmaßnahmen durchgeführt werden sollen, müssen die Objekte zuvor entsprechend ihrer Bedeutung gewichtet werden, sodass eine Prioritätenliste mit zu bereinigenden Landesliegenschaften entsteht, die bei verfügbaren Haushaltsmitteln jeweils abgearbeitet werden kann. Priorität haben Rückbaumaßnahmen auf Grundstücken, von denen eine Gefährdung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung und/oder der Umwelt ausgeht, gefolgt von Rückbaumaßnahmen, die eine spätere Nachnutzung ermöglichen oder verbessern bzw. die Verwertungs- oder Vermarktungschancen der Landesliegenschaften erhöhen. Auswahlkriterien sind:

1. Besonderes öffentliches Interesse an der Beseitigung, z. B.
  - Gefahrenabwehr notwendig (bzgl. öffentlicher Sicherheit oder Umweltbelangen)
  - dorfgestalterische Gründe (ortsbildprägender Charakter)
  - Förderung der touristischen Entwicklung
2. Objekte mit konkreten Nutzungsmöglichkeiten (= Verwertung in ersten 5 Jahren aufgrund bekannter Nutzungsinteressen nach Schandfleckenbeseitigung), z. B.
  - Bauland oder Bauerwartungsland in attraktiver Lage, für das bereits konkrete Nutzungskonzepte bestehen
  - Einbindung in vorhandenen Landwirtschaftsbetrieb
3. Objekte mit mittel- oder langfristigen Nutzungsmöglichkeiten (= Verwertung im Zeitraum von bis zu 20 Jahren wahrscheinlich)
  - Bauland oder Bauerwartungsland in attraktiver Lage ohne konkrete Nutzungskonzepte
  - Erschließung neuer landwirtschaftlicher Nutzfläche
4. Sonstige Maßnahmen (Objekte ohne Verwertungsmöglichkeit)

Die Förderung durch BA/ARGEn ist durch die jeweiligen Sanierungsträger (Bereich LU: GAA und Landgesellschaft MV) einzuwerben. Flächen, welche für eine weitere Nutzung vorgesehen sind, werden wie bisher an private oder kommunale Interessenten veräußert.

Darüber hinaus wird der Rückbau auf landeseigenen Flächen dadurch forciert, dass verstärkt von der Möglichkeit Gebrauch gemacht wird, Landpachtverträge mit der Auflage zu verknüpfen, baufällige Anlagen abzureißen, die sich auf diesen oder benachbarten Flächen befinden. Dabei muss jedoch beachtet werden, dass in der praktischen Umsetzung finanzschwache bzw. tierhaltende Betriebe nicht übergebühlich belastet werden.

### **5.1.7 Flächenrevitalisierung auf anderen Flächen**

Ein Teil der devastierten Flächen in MV befindet sich weder im Bundes-, noch im Landeseigentum. Es ist zu erwarten, dass solche Flächen im Zuge des Bevölkerungsrückgangs in MV zunehmen werden. Gleichzeitig werden sich die Möglichkeiten und das Interesse an ihrer Revitalisierung verringern. Die Etablierung neuer und Stärkung bestehender Planungs- und Steuerungsinstrumente ist insoweit von entscheidender Bedeutung.

Unter Berücksichtigung der weiteren Entwicklung von Bevölkerung und Wirtschaftskraft sowie des Ergebnisses der Auswertung aller erfassten devastierten Flächen beabsichtigt die Landesregierung, zum gegebenen Zeitpunkt zu prüfen, ob eine Sanierung devastierter Flächen im Rahmen bestehender Programme stärker gefördert werden kann (siehe Kap. 5.2.3). Falls erforderlich, ist die Verwendung der vorhandenen GAK-, GRW und EU-Fördermittel zugunsten der Sanierung devastierter Flächen perspektivisch anzupassen. Entsprechende Fördermaßnahmen sind dann zulasten der derzeitigen Maßnahmen zu entwickeln. Es ist davon auszugehen, dass zusätzliche Landesmittel auch zukünftig nicht verfügbar sein werden.

## **5.2 Finanzierung der Maßnahmen**

Im Ergebnis der Konzepterarbeitung werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen, um die Sanierung von devastierten Flächen über die bestehenden Fördermöglichkeiten hinaus mit staatlichen Mitteln zu unterstützen:

### **5.2.1 Beratung und Information/Öffentlichkeitsarbeit**

Das LU beabsichtigt, die notwendigen Finanzmittel für Beratung und Information ab 2010 aus Zinszuschüssen des Sondervermögens Landwirtschaft bereitzustellen.

Durch die Beauftragung der Landgesellschaft MV mit den Aufgabengebieten Beratung und Information hinsichtlich der Beseitigung devastierter Flächen in ländlichen Räumen können zahlreiche Synergieeffekte aus dem bestehenden Tätigkeitsbereich der Landgesellschaft genutzt werden.

### **5.2.2 Rückbaumaßnahmen auf Landesflächen**

Das LU beabsichtigt, für den oberirdischen Rückbau auf devastierten Flächen, die sich im Ressortvermögen des LU befinden (siehe Anlage 1), in 2010/11 jeweils bis zu 1 Mio. € pro Jahr aus Zuschüssen des Sondervermögens Landwirtschaft bereitzustellen.

Zur finanziellen Deckung des Rückbaus kommen neben Zuschüssen aus dem Sondervermögen Landwirtschaft auch die Heranziehung von Mitteln aus der Arbeitsmarktförderung sowie die Anrechnung von Ökopunkten in Frage. Die letzt genannten Maßnahmen gelten auch für den kommunalen und privaten Bereich.

Anzumerken ist, dass das Land durch die Bereinigung und den Verkauf seiner devastierten Flächen Kosten einspart, die durch die fortlaufende Verwaltung und Sicherung der Grundstücke entstanden wären.

### **5.2.3 Flächenrevitalisierung über bestehende Förderinstrumente**

Die Fördergrundsätze der Gemeinschaftsaufgabe zur Dorferneuerung berücksichtigen bisher nicht ausdrücklich die Beseitigung von devastierten Flächen im Rahmen der Integrierten Entwicklung ländlicher Räume. Die bestehenden Rahmenregelungen (ELER-VO, GAK-Gesetz und die Fördergrundsätze der GAK) lassen eine Finanzierung von Rückbaumaßnahmen nur im Einzelfall und nur unter bestimmten, genau vorgegebenen Bedingungen zu. Eine Änderung dahingehend, dass Rückbaumaßnahmen in MV zukünftig über diese Instrumente gefördert werden können, war aufgrund der hierfür erforderlichen Mehrheiten auf Bund-Länder-Ebene bisher aussichtslos. Das Land MV klärt, ob ein entsprechender Antrag zur Erweiterung der Fördergrundsätze der GAK um die Sanierung devastierter Flächen in ländlichen Räumen, der von einer angemessenen Mittelaufstockung begleitet würde, erfolgversprechend ist. Eine solche Ausweitung der Fördergrundsätze würde es ermöglichen, zumindest in denjenigen Fällen gezielt Mittel für die Beseitigung von ruinösen Gebäuden einzusetzen, wenn ein haftbarer Verursacher nicht in die Verantwortung genommen werden kann.

## 6 Fazit und Ausblick

Die Problematik nicht mehr benötigter Bausubstanz wird sich aufgrund des anhaltenden Strukturwandels und des Bevölkerungsrückgangs vor allem in den ländlichen Räumen in Zukunft verschärfen.

MV steht diesbezüglich trotz zahlreicher Rückbau- und Sanierungserfolge der Vergangenheit noch am Anfang. Die gegenwärtig im Land bestehenden Förder- sowie ordnungs- und planungsrechtlichen Instrumente werden der wachsenden Dimension der Schandfleckenproblematik und dem anhaltend hohen Flächenverbrauch nicht ausreichend gerecht. Darüber hinaus finden Rückbau- und Entsiegelungsmaßnahmen im Rahmen der Eingriffsregelung bislang kaum Berücksichtigung.

Die im Rahmen der Konzepterarbeitung konkret entwickelten Maßnahmen, wie die Bereinigung devastierter Landesliegenschaften, Informations- und Beratungsangebote für Bürger und Kommunen und eine stringenter Anwendung der planungsrechtlichen Instrumente, sind als wichtige Schritte zur systematischen Bekämpfung sogenannter Schandflecken in ländlichen Räumen zu verstehen. Für die Zukunft ist es jedoch angesichts der zunehmenden Leerstandproblematik unumgänglich, die bestehenden Möglichkeiten zur Unterstützung von Sanierungsmaßnahmen auf devastierten Flächen effektiver zu nutzen und ggf. im Rahmen der bestehenden Förderkulisse (u. a. ELER, EFRE, GRW, GAK) zu ergänzen. Hierzu enthält das Konzept ebenfalls Vorschläge.

Ziel soll sein, die Sanierung devastierter Flächen in MV fortzuführen und zu intensivieren.

Natürlich hat dabei die Beseitigung bzw. Verwertung ehemals landwirtschaftlich genutzter Gebäude und Anlagen in einem ländlich-agrarisch geprägten Land wie MV eine besondere Bedeutung. Es darf jedoch nicht außer Acht gelassen werden, dass viele Städte des Landes ebenfalls mit Leerstand und Verfall zu kämpfen haben und dass eine konsequente Sanierung devastierter Flächen auch die Sanierung von Altlasten umfasst, die im Zusammenhang mit aufgegebenen Liegenschaften regelmäßig auftreten. Wünschenswert ist deshalb, diese Tatsachen bei zukünftigen Initiativen zu berücksichtigen.

Die beschriebene Entwicklung ist nicht nur in MV und den neuen Bundesländern zu beobachten. Umnutzung und Leerstand als Symptome des ländlich-agrarischen Struktur- und Funktionswandels besitzen bundesweite und bundespolitische Relevanz. Dem wird bereits heute u. a. mit dem Förderschwerpunkt „Forschung für die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und ein nachhaltiges Flächenmanagement (REFINA)“ des Bundesministeriums für Bildung und Forschung Rechnung getragen. In den einzelnen Bundesländern gibt es verschiedenste Initiativen und Förderprogramme zum Flächenrecycling, die sich jedoch - genauso wie REFINA - nicht nur auf ländliche Räume beschränken.

Die Bemühungen von Bund und Ländern, die Inanspruchnahme neuer Flächen für Siedlungen und Verkehr zu verringern, nehmen insgesamt zu. Das Ziel des Flächensparens ist Teil der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie und soll in erster Linie über die Wiedernutzung von devastierten Flächen erreicht werden. In diesem Zusammenhang wird auf eine entsprechende Initiative der Konferenz des Chefs des Bundeskanzleramtes und der Staats- und Senatskanzleien der Länder, auf die Beschlüsse der 72. Umweltministerkonferenz zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme sowie auf die Entschließung der 36. Ministerkonferenz für Raumordnung zum Flächensparen als Aufgabe der Raumordnung verwiesen.

Es ist zu hoffen, dass aufgrund der Bundes- und länderübergreifenden Initiativen zusätzliche Handlungsinstrumente für die Sanierung devastierter Flächen bereit gestellt werden.

## 7 Literaturverzeichnis

Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit (2009): Daten und Fakten zum Flächenverbrauch.

<http://www.stmugv.bayern.de/umwelt/boden/flaechensparen/daten.htm>

Bundesministerium für Landwirtschaft, Ernährung und Verbraucherschutz (2009): GAK-Fördermöglichkeiten ab 2009. [http://www.bmelv.de/cln\\_102/SharedDocs/Standardartikel/Landwirtschaft/Foerderung/GAK/Foerdermoeglichkeiten2009.html](http://www.bmelv.de/cln_102/SharedDocs/Standardartikel/Landwirtschaft/Foerderung/GAK/Foerdermoeglichkeiten2009.html)

Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz Mecklenburg-Vorpommern (2007): Entwicklungsprogramm für den ländlichen Raum Mecklenburg-Vorpommern 2007-2013

Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz Mecklenburg-Vorpommern (2007): Förderfibel zur Umsetzung des Entwicklungsprogramms für den ländlichen Raum Mecklenburg-Vorpommern 2007-2013

Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Tourismus Mecklenburg-Vorpommern (2007): Europäischer Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) -Operationelles Programm des Landes Mecklenburg-Vorpommern im Ziel Konvergenz - Förderperiode 2007 bis 2013

Oschinski, S.: Die Umsetzung der Flächenhaushaltspolitik im Freistaat Thüringen - Ein regionales Brachflächenmanagement mit Hilfe der Instrumente der Integrierten ländlichen Entwicklung, Diplomarbeit am Geodätischen Institut der Technischen Universität Dresden; [http://tu-dresden.de/die\\_tu\\_dresden/fakultaeten/fakultaet\\_forst\\_geo\\_und\\_hydrowissenschaften/fachrichtung\\_geowissenschaften/gi/bub/publikationen/artikel/aufsatz%20oschinski.pdf](http://tu-dresden.de/die_tu_dresden/fakultaeten/fakultaet_forst_geo_und_hydrowissenschaften/fachrichtung_geowissenschaften/gi/bub/publikationen/artikel/aufsatz%20oschinski.pdf)

Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern (2008): Statistisches Jahrbuch Mecklenburg-Vorpommern 2008. Schwerin

Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern (2009): Zahlenspiegel Mecklenburg-Vorpommern Juni 2009. Schwerin

Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern (2009): 4. Landesprognose zur Bevölkerungsentwicklung in Mecklenburg-Vorpommern bis 2030. In: Statistische Hefte, Heft 1/2009

## 8 Anlagen

Anlage 1 Liste der rückbaufähigen Liegenschaften des Ressortvermögens des LU

Anlage 1/1 Liste der durch die Landgesellschaft M-V mbH verwalteten devastierten Flächen

Anlage 1/2 Liste der durch die GAA M-V mbH verwalteten devastierten Flächen

## Liste der durch die Landgesellschaft M-V mbH verwalteten devastierten Flächen

<b>lfd. Nr.</b>	<b>Ort</b>	<b>Gebäude/Anlage</b>	<b>Rückbaukosten in €</b>	<b>Bemerkungen</b>	<b>Fläche(m<sup>2</sup>)*</b>	<b>Bebauung</b>	<b>Nutzung/ Vermietung</b>
1	Kronskamp	Kleingartenanlage mit alten Bungalows und Bäumen bzw. Sträuchern	60.000	Kleingartenverein finanziell nicht in der Lage zu beräumen; Flächen werden der landw. Nutzung zurückgegeben	30.000	tw. bebaut	ca. 80 % Leerstand
2	Cantnitz	Domänengebäude (Pferdestall)	40.000	Denkmalschutz	400	bebaut	
3	Cantnitz	Domänengebäude (Werkstatt u. Kuhstall)	255.000	Denkmalschutz, Asbestdach und Dachpappe	2.100	bebaut	
4	Cantnitz	Domänengebäude (Scheune)	92.000	Denkmalschutz	1.200	bebaut	
5	Wildberg	LPG (T) Wildberg i.L., ½ Teil eines Kälberstalls, 1 Rinderstall	61.000	Nachbargrundstück befindet sich in Verwaltung der GAA	850	bebaut	
6	Peez	ehemalige Baustelleneinrichtung des Düngemittelwerkes Poppendorf, Lagergebäude, kleines Heizhaus, Heizleitungen	75.000	alte Heizleitung mit Wellasbestummantelung bzw. Wellasbestplatten	800	bebaut	
7	Ganschow	Buschhof/kombinierter Pferdestall-Scheune	20.000	Asbestdach; zentrale Ortslage	637	bebaut	
8	Ganschow	Wasserzisterne	5.000		170	unbebaut	
9	Lancken	altes Heizhaus	15.000	in unmittelbarer Nachbarschaft weitere Gebäuderuinen (alte Gewächshausanlage?)	150	bebaut	
10	Blankensee	Domäne, Holzscheune	10.000		400	bebaut	
11	Püschow	Scheune (vor 1945 errichtet)	35.000		240	bebaut	

Konzept zur Sanierung devastierter Flächen in ländlichen Räumen

12	Demnitz	Bodenreformerbe, 1/2 Stall/Scheune + Wohnteil	36.000	Stützwand muss für Restgebäude errichtet werden	275	bebaut	
13	Kaluberhof	Wohnhaus	10.000	Anteileigentum (13/16)	120	bebaut	
14	Beckentin	ehemalige LPG, Durchfahrtsilo, alter Schweinestall	40.000	schlechter Bauzustand	200	bebaut	
15	Altentreptow	½ Tankstelle			200	bebaut	
16	Groß Helle	VEG, 3 Kleintierställe / Garagen	10.000		160	bebaut	
17	Weltzin	LPG (T) i.L., Güllegrube + Betonfläche Kuhstall	10.000 + 50.000	noch offen, ob Abriss erfolgen muss, da Feldsteinestall in unmittelbarer Nähe zum Gutshaus, nicht endgültig geklärte Eigentumsver- hältnisse zum Gebäude	580	bebaut	
18	Klein Teetzleben	LPG (T), ½ Rinderstall	33.000	gemeinsamer Abriss mit Eigentümer	330	bebaut	
19	Loickenzin	Kleintierstall	4.000		60	bebaut	
20	Klein Methling	3 Kleintierställe, Garage, 1 Stallgebäude	10.000		200	bebaut	
21	Scharpzow	½ Werkstattgebäude (Lagergebäude)	18.000		250	bebaut	
22	Luplow	Kleintierstall (Holzschuppen)	5.000		40	bebaut	
23	Luplow	1/3 Schweinestall	3.000		55	bebaut	
24	Schlicht	LPG (P)?, Horizontalsilo	-	Anlageneigentümer weigert sich zum Flächenankauf, jedoch kein Abriss	1.000	bebaut	in Nutzung
25	Stolpe	ehemaliger Weidemelkstand, Betonplatte u. Schächte	6.000		120	bebaut	
26	Rowa	Betonreste, verwahrloste Fläche, Schuppenreste	8.000		2000	bebaut	
27	Gehren	LPG, Löschteich für ehemalige Tierproduktionsanlage	5.000		80	unbebaut	
28	Dambeck	LPG (T) Bobitz, 2 Güllebehälter	10.000		1.500	bebaut	

Konzept zur Sanierung devastierter Flächen in ländlichen Räumen

29	Daliendorf	Siloanlage	60.000		4.000	bebaut	
30	Bremerhagen	Schuppen, Lauben	18.000	nur teilweise zu beräumen	10.000	bebaut	
31	Bremerhagen	Kleintierstall	1.000		60	bebaut	
32	Reinberg	Remise	10.000		500	bebaut	
33	Kentzlin	Fundamentreste	8.000		4.000	bebaut	
34	Jargenow	Fundamentreste			400	bebaut	
35	Steinhagen	altes Lagergebäude	15.000	Antrag auf Zuordnung läuft noch	120	bebaut	
36	Steinhagen	Fundamentreste	5.000	ca. zu 2/3 in Landeseigentum, Rest privat	500	bebaut	
37	Müggenthal	Siloanlage	25.000	½ in Landeseigentum, zweite Hälfte privat	800	bebaut	
38	Müggenthal	alte Dungplatte	10.000		500	bebaut	
39	Wolfshagen	Gebäudereste	10.000		600	bebaut	
40	Losentitz	Gebäudereste	3.000	evtl. Fundamentreste auf Flurstück 49	1.000	bebaut	
41	Wrangelsburg	Schuppen massiv	1.000		70	bebaut	
42	Mölschow	Siloanlage	30.000		3.500	bebaut	
43	Neuenkirchen	Stallgebäude	25.000	Teil einer Stallanlage, Rest auf Nachbar-Flurstück	550	bebaut	
44	Rosenhagen	Stallanlage	20.000	Vertreterauflassung, Verkehrswertzahlung	350	bebaut	
45	Seckeritz	Gebäudereste	500		20	bebaut	
46	Klein Dammerow	altes Pumpenhaus	30.000		200	bebaut	keine Nutzung
47	Bobzin	ehemalige LPG, Fundamentreste			100	bebaut	

## Konzept zur Sanierung devastierter Flächen in ländlichen Räumen

---

48	Klein Dammerow	Fundamentreste	5.000		100	bebaut	
49	Beckentin	Ehemalige LPG, Durchfahrtsilo	10.000		50	bebaut	keine Nutzung
50	Brahlstorf	ehemalige LPG, alter Melkstand	20.000	teilweise Entsorgung notwendig	100	bebaut	
51	Zehlendorf	ehemalige Kiesgrube	20.000	Müllbeseitigung, Ortsrandlage	1.900	bebaut	
52	Linstow	Schuppen	2.500	zentrale Ortslage	37	bebaut	
53	Rum Kogel	Schuppen, Strauchwerk	3000	zentrale Ortslage	Schuppen: 100, Strauchwerk: 800	bebaut	
54	Bobzin	alte Tankstelle	20.000		20	bebaut	Stilllegung 2005

\*) Angaben beziehen sich nur auf Flächen im Landeseigentum;  
gilt auch bei Objekten, die sich auf Grundstücken verschiedener Eigentümer befinden

## Liste der durch die GAA M-V mbH verwalteten devastierten Flächen

<b>Ifd. Nr.</b>	<b>Ort</b>	<b>Gebäude/Anlage</b>	<b>Rückbaukosten in €</b>	<b>Bemerkungen</b>	<b>Fläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Bebauung</b>	<b>Nutzung/ Vermietung</b>
1	Alt Teterin	Stallanlage	150.000	Verkauf nach Rückbau	2.663	bebaut	unvermietet
2	Anklam	Tankstelle, Motorenprüfstandsgebäude, Sanitärgebäude, Heizhaus, marode Lagerhallen etc.	200.000	Verkauf nach Teilrückbau	19.093	bebaut	unvermietet
3	Basepohl	Kfz-Hallen	80.000	derzeit Restitution; Verkauf nach Rückbau	18.431	bebaut	unvermietet
4	Basepohl	großer Stall	200.000	derzeit Restitution; Verkauf nach Rückbau	19187	bebaut	unvermietet
5	Boddin	landwirtschaftliches Wirtschaftsgebäude	200.000	Teil-/Verkauf nach Abbruch/Teilabbruch möglich	14.119	bebaut	teilweise vermietet
6	Brohm	landwirtschaftliches Wirtschaftsgebäude	45.000	nach Teilrückbau Verkauf möglich	8.431	bebaut	vermietet
7	Buchholz	Deponie, Ödland		Abgabe in BOV	6.782		
8	Bützow	ehemaliger Stützpunkt des ehem. Ministeriums des Inneren der DDR	70.000	Verkauf nach Rückbau	5.281	bebaut	unvermietet
9	Fahrenholz	Klärgruben; Ödland	25.000	Verkauf möglich	772	bebaut	unvermietet
10	Ferdinandshof	Ödland; Wasserfläche; Schuppenbebauung	6.000	nach Rückbau Verkauf möglich	9.050	bebaut	unvermietet
11	Glasow	ehemalige Dorfgaststätte mit Klärgrube	100.000	nach Rückbau Verkauf möglich	1.313	bebaut	unvermietet
12	Gnevezow	ehemaliges landwirtschaftliches Wirtschaftsgebäude	80.000	nach Rückbau Verkauf möglich	2.743	bebaut	unvermietet
13	Goldberg	LTI	100.000	nach Teilabbruch und Entkernung Verkauf möglich	21.359	bebaut	teilweise vermietet
14	Grambow	landwirtschaftliches Wirtschaftsgebäude	35.000	nach Teilabbruch und Entkernung Verkauf möglich	3.452	bebaut	vermietet
15	Groß Spiegelberg	Bauschuttalagerungen auf Freifläche	15.000	nach Beräumung Verkauf möglich	8.935	bebaut	

Konzept zur Sanierung devastierter Flächen in ländlichen Räumen

16	Groß Wokern	Ziegelei	200.000	nach Rückbau Verkauf an Nachbarn möglich	4.083	bebaut	unvermietet
17	Hohenbrünzow	Klärgruben;Ödland	12.000		292	bebaut	
18	Kammin		4.000	Teileigentum; Klärung mit Grundstücksnachbarn	4.450	bebaut	unvermietet
19	Klein Helle	Stallgebäude; befestigte Freifläche; Klärgrube; Grünland	20.000	nach Rückbau Verkauf möglich	1.914	bebaut	unvermietet
20	Klein Teetzleben	Stallgebäude	20.000	nach Rückbau Verkauf möglich	1.478	bebaut	unvermietet
21	Kobrow	ehem. Wasserwerk	30.000	nach Rückbau verkaufsfähig, Kaufinteressent vorh.; Klärung Eigentum Gebäude (Wasserwerk)	1.326	bebaut	
22	Kölln	landwirtschaftliches Wirtschaftsgebäude	8.000	Teileigentum, nach Beräumung Verkauf möglich	16.133	bebaut	unvermietet
23	Metschow	landwirtschaftliches Wirtschaftsgebäude	5.000€	Rückbau Gebäude; Innenbereich; Verkauf möglich	19.265	bebaut	teilweise vermietet
24	Miltzow	Ruinen landwirtschaftlicher Anlagen	10.000		4.479	bebaut	unvermietet
25	Mirow	ehemaliges Wirtschaftsgebäude	50.000	nach Rückbau Verkauf möglich	1.376	bebaut	
26	Neu Kaliß	ehemaliges Fabrikgebäude	150.000	nach Teilsanierung und Teilrückbau Verkauf bedingt möglich	65.464	bebaut	teilweise vermietet
27	Neuhaus	Stallruinen, Schuttablagerungen	8.000	Ruinenrückbau notwendig; unverkäuflich	22.148	bebaut	
28	Rodenwalde	LTI-Gebäude + Tankstelle	60.000	nach Rückbau Verkauf möglich	8.580	bebaut	unvermietet
29	Roggendorf	landwirtschaftliche Bauten	10.000		2.421	bebaut	
30	Sukow-Marienhof	marode Kuhstallanlage	250.000	nach Rückbau Verkauf möglich	2.144	bebaut	vermietet
31	Trittelwitz	ruinöses landwirtschaftliches Nutzgebäude	5.000	nach Rückbau Verkauf möglich	14.240	bebaut	unvermietet

## Konzept zur Sanierung devastierter Flächen in ländlichen Räumen

---

32	Wolgast	Tanklager ACZ	35.000	nach Rückbau Verkauf möglich	1.779	teilweise bebaut	unvermietet
33	Zartwitz	ehemaliges Kinderferienlager	25.000	Eigentum noch unklar, Abbruch nötig	1.798	bebaut	unvermietet



keine Verkaufsaussichten

