

Bereich
Beispiel

G 2

Naturschutzgroßvorhaben und Schutzgebiete
Bodenordnungsverfahren „Teschow“
Mecklenburg-Vorpommern

Ausgangslage

Die Flächen der Stadt Teterow mit dem Teterower See und dem Ortsteil Teschow liegen inmitten eines europäischen Vogelschutzgebietes (VSG) (siehe grünschraffierte Flächen im nachfolgenden Luftbild). Größere Teile des Teterower Sees, sowie die umliegenden Grünlandflächen, die bis an die Ortslage Teschow heranreichen, gehören zu den Kernbereichen des Schutzgebietes. Diese Kernbereiche sind vor allem für Seeadler, Fischadler, Bläss- und Saatgans sowie Wachtelkönig essenzielle Lebensraumbestandteile.



Abbildung 1: Flurbereinigungsgebiet

Im Flächennutzungsplan der Stadt Teterow war der Ortsteil Teschow mit seinem alten Gutshaus und dem Gutspark für eine touristische Entwicklung vorgesehen. Die Stadt Teterow favorisierte die Entwicklung eines Hotels. Seitens des Natur- und Umweltschutzes wurde die Befürchtung geäußert, dass es durch die Etablierung eines Hotels in dieser Lage zu diffusen Störungen der Umgebung und somit zu einer erheblichen negativen Beeinflussung der Kernbereiche des VSG kommen könnte. Die Vorstellung eines Investors, in Teschow ein Hotel mit einem dazugehörigen (nordöstlich Teschows gelegenen) Golfplatz zu errichten, erschien damit zunächst abwegig, da der Golfplatz bis in die Kernbereiche des VSG hineinreichen sollte.

Maßnahmen des Naturschutzes

Im Rahmen einer Verträglichkeitsprüfung konnten schließlich Möglichkeiten aufgezeigt werden, wie die Schutzziele für das VSG trotz Einrichtung eines Golfplatzes eingehalten werden konnten. Danach standen die vom Investor zunächst für den Golfplatz beanspruchten Grünlandbereiche nur noch zu einem sehr geringen Teil zur Verfügung und es wurden zur Nutzung Ackerflächen entlang einer Kreisstraße vorgeschlagen, die für die Zielarten des VSG aufgrund der hier bereits vorhandenen Störungen nur eine untergeordnete Rolle spielten.



Abbildung 2: Kernbereiche des europäischen Vogelschutzgebietes

Maßnahmen der Landentwicklung

Der Investor stand nun vor der Aufgabe, die aus Naturschutzsicht geeigneten Flächen für das Vorhaben zu sichern. Es handelt sich hierbei zum größten Teil um bewirtschaftete Ackerflächen auf guten Böden mit Ackerzahlen zwischen 40 und 50. Aus dieser Situation ergab sich zwangsläufig neues Konfliktpotenzial. Es war unumstritten, dass durch die Errichtung des Golf & Wellness-Hotels die Schaffung von 58 Arbeitsplätzen in dem strukturschwachen Umfeld bei einer damaligen Arbeitslosenquote von 24,4 % eine wirtschaftliche und soziale Notwendigkeit darstellte. Neben den Interessen des Naturschutzes galt es nun jedoch, auch die Belange der landwirtschaftlichen Betriebe und der ländlichen Bevölkerung mit dem Vorhaben in Einklang zu bringen. Durch die Realisierung der Golfanlage bestand der Bedarf an 120 ha hochwertiger landwirtschaftlicher Nutzfläche. Die Inanspruchnahme von Ackerflächen wurde durch die landwirtschaftlichen Betriebe zu diesem Zeitpunkt jedoch abgelehnt. Darüber hinaus wurden in Folge von anderen Bauvorhaben gewachsene Strukturen in der Orts- und Feldlage zerstört. Auch ungeklärte Eigentumsverhältnisse, wie getrenntes Eigentum an Gebäuden und Boden, nicht entschiedene Restitutionsanträge sowie mangelnde Eigentumslegitimationen wirkten sich für die Problemlösung als weiteres schweres Handicap aus.

Zur Lösung der anstehenden Probleme reifte daher der Entschluss, über das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg in einer Verfahrensgröße von 902 ha ein Bodenordnungsverfahren anzuordnen (siehe magentafarbenen Umring in vorstehendem Kartenauszug). Durch Verhandlungen mit den landwirtschaftlichen Betrieben und Grundstückseigentümern im Zuge der Neugestaltung der Eigentumsverhältnisse konnte der Flächenbedarf für den Golfplatz gedeckt werden. Die landwirtschaftlichen Betriebe stellten zu gleichen Anteilen Ackerfläche zur Verfügung. Eine Existenzgefährdung einzelner Betriebe wurde dadurch vermieden.

Durch investive Maßnahmen war es möglich, auch die Infrastruktur innerhalb des Dorfes entscheidend zu verbessern. Darüber hinaus konnten die Produktionsbedingungen für die landwirtschaftlichen Betriebe durch Wegebaumaßnahmen in der Feldlage und die Arrondierung von Eigentumsflächen erheblich verbessert werden. Dadurch wurden auch die notwendigen Achsen zur Lenkung des Tourismus festgelegt. Zur Kompensation von Einkommenseinbußen eines landwirtschaftlichen Betriebes wurde der Umbau einer ehemaligen Scheune zur Direktvermarktung von ökologisch produzierten Nahrungsmitteln gefördert.

Zusammenarbeit Landentwicklung/Naturschutz und Ergebnisse

Durch das Bodenordnungsverfahren „Teschow“ konnte ein Interessenausgleich zwischen Arbeitsmarktbelangen, wirtschaftlichen Investitionen sowie Natur- und Umweltschutzbelangen erreicht werden. Im Zuge der Etablierung des Golf & Wellness-Hotels wurden zwischenzeitlich 79 Dauerarbeitsplätze in einer strukturschwachen Region geschaffen. Die Verbesserung der Infrastruktur ermöglichte eine naturverträgliche Tourismusedwicklung. Durch die Neugestaltung der Nutzungsverhältnisse ergab sich eine natur- und umweltschutzgerechte Nutzung durch den ortsansässigen ökologischen Betrieb. Dies trug maßgeblich zur Erhaltung des sensiblen Naturraumes bei.