

## Flächenmanagement der öffentlichen Hand

*Martin Oberacher*

*Staatsbetrieb Sächsisches Immobilien- und Baumanagement, Leiter Geschäftsbereich  
Zentrales Flächenmanagement (ZFM)*

**Flächenmanagement** bedeutet im Freistaat Sachsen eine aktive, bedarfsorientierte Steuerung der Flächenentwicklung unter Berücksichtigung der politischen Ziele.

Als öffentliche Flächenmanager werden an erster Stelle die Kommunen genannt, die durch ihre Planungshoheit rechtlich ermächtigt sind, über die Nutzung von Flächen zu entscheiden. Allerdings billigt man auch dem Freistaat Sachsen, als größtem Grundstückseigentümer, eine immer gewichtigere Rolle zu, da der Erfolg eines Projektes auch maßgeblich von der zur Verfügung stehenden Fläche abhängig ist.

Vom Freistaat wird oft wie selbstverständlich erwartet, dass er auch für Bundes- und Kommunalprojekte sowie für Projekte außerhalb der öffentlichen Hand Flächen zur Verfügung stellt und damit die Voraussetzungen schafft, dass ein Projekt zeitgerecht gelingt.

Besonders private Flächeneigentümer sind in den letzten Jahren immer weniger bereit gewesen, „kampflös“ Grundstücke insbesondere für öffentliche Bauvorhaben zur Verfügung zu stellen. Nicht selten scheitern Vorhaben bzw. Planfeststellungsverfahren oder ziehen sich durch jahrelange Rechtsstreitigkeiten in die Länge. Deutlich höhere Kosten und ein zunehmendes Unverständnis der Bevölkerung gegenüber staatlichem Handeln sind die Folge. Oft rückt die Enteignung als letztes probates Mittel der öffentlichen Verwaltung in den Fokus.

Im Freistaat Sachsen ist das Grundvermögen zentral dem Sächsischen Staatsministerium der Finanzen (SMF) zugeordnet, das damit grundsätzlich für die staatliche Liegenschaftsverwaltung zuständig ist. Ausnahmen bestehen im Hinblick auf das Forst- und das Straßenvermögen.

Ich werbe mit meinem Geschäftsbereich (ZFM) dafür, dass Bedarfe für große Flächenvorhaben im Freistaat Sachsen frühestmöglich auf den Tisch kommen und ein Projekt von Beginn an ganzheitlich betrachtet wird. Ich trete dafür ein, dass der **Fläche** eine zentrale Rolle eingeräumt wird und die Entscheidungsfindung darüber, ob und wie ein Projekt umgesetzt wird, auch von der Verfügbarkeit von Fläche abhängig gemacht wird.

### **Aufgabenschwerpunkte Zentrales Flächenmanagement:**

- Beschaffung und Ankauf von Grundstücken für staatliche Aufgaben
- Veräußerung des entbehrlichen staatlichen Grundvermögens
- Verpachtung von landeseigenen Flächen
- Bereitstellung und Überlassung von Flächen für Landesaufgaben und an Dritte
- Ansprechpartner für Fiskalerbschaften und Aneignungsrechte
- Bereitstellung von Kompensationsflächen und Ökokontomaßnahmen

## **Flächenkonkurrenz im Freistaat Sachsen**

Flächenbedarfe im Freistaat Sachsen bestehen für verschiedene öffentliche oder private Planungsvorhaben wie z. B. Straßenbauvorhaben, Hochwasserschutzmaßnahmen, Gewerbeansiedlungen sowie dem Naturschutz, aber auch Behördenunterbringungen oder Wohnungsbauprojekte und das in letzter Zeit dominierende Thema Erneuerbare Energien.

Vermeehrt richten sich die Bedarfe für verschiedene Vorhaben auf den gleichen Bedarfskorridor, es entstehen Flächenkonkurrenzen, die meist nicht durch die einzelnen Projektträger auflösbar sind. Gleichzeitig sind es häufig Landwirtschaftsflächen, die für Infrastrukturvorhaben nachgefragt werden. Hier bedarf es regelmäßig einer Abwägung zwischen den einzelnen Interessen.

Zusätzlich zu den „originären“ Flächenbedarfen des Vorhabens entsteht ein zusätzlicher Bedarf zur Befriedigung der naturschutzrechtlichen Kompensationsverpflichtung, der in der Vergangenheit regelmäßig in direkter Vorhabennähe geplant wurde und damit häufig erneut Landwirtschaftsfläche der Nutzung entzogen hat.

## **Ökoflächenagentur**

Die Ökoflächenagentur Sachsen ist die vom Sächsisches Staatsministerium für Energie, Klimaschutz, Umwelt und Landwirtschaft beauftragte Stelle für Ökokontomaßnahmen und Kompensationsflächen, die von öffentlichen und privaten Vorhabensträgern als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Bauvorhaben eingesetzt werden können.

Die Ökoflächenagentur ist als staatliche Agentur beim ZFM angesiedelt und gewährleistet auf diesem Weg die Verfügbarkeit und dauerhafte Sicherung der Kompensationsflächen und die Pflege und Unterhaltung der geschaffenen Biotope.

Ein Schwerpunkt der Kompensationsmaßnahmen der Ökoflächenagentur ist der Rückbau und die Entsiegelung von Gebäudebrachen im Außenbereich wie z.B. Stallanlagen. So wurde in Mosel (Landkreis Zwickau) von 2019 - 2023 eine 2 ha große Schweinemastanlage auf einer Privatfläche abgerissen und renaturiert. Die entstandenen Ökopunkte wurden von einem großen deutschen Autohersteller zur Erweiterung seines Werkes in Sachsen erworben.

Der Abriss von leerstehenden Gebäuden als Kompensationsmaßnahmen wird auch als Lösung im Umgangs des ZFM mit den Fiskalimmobilien und den sogenannten „Herrenlosen Grundstücken“ gesehen und bei Verhandlungen zur Zusammenführung von getrenntem Boden- und Gebäudeeigentum wurden durch ZFM bereits Synergien erzeugt.

In mehreren Fällen der Flächenakquise für Ökokontomaßnahmen wurden Instrumente der Flurbereinigung angewendet, um Flächen zu arrondieren bzw. über Landverzichtserklärungen nach § 52 FlurbG zu erwerben. Bei der Ökokontomaßnahme „Birkwitzer Wiesen“ im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge wurde durch den Landkreis ein vereinfachtes Flurneuordnungsverfahren nach § 86 FlurbG angeordnet, um einen ca. 8 ha großen naturschutzfachlich wertvollen Bereich in eine extensive Grünlandnutzung überführen zu können.