

Dezember 2018

www.agrarheute.com

@agrارheute

# @agrارheute

LANDWIRTSCHAFT AUF DEN PUNKT GEBRACHT

**FERKEL-  
KASTRATION**

Jetzt beginnt  
die Arbeit

**RECHT**

Schutz gegen  
Stalleinsteiger

**BODENMARKT**

# KNAPPES GUT

ZKZ-02445  
8,90 Euro

dlv





# FELDER STATT BETON

Rund um München sollen 1.500 ha Ackerland verschwinden. Betroffene Bauern wehren sich gegen **Enteignungen und den Landfraß der Landeshauptstadt**. Einen ersten Erfolg haben sie erreicht.

Landwirt Johann Oberfranz wehrt sich gegen Münchens Entwicklungspläne im Nordosten. Setzt die Stadt sie durch, müsste er einen Großteil seiner Flächen verbilligt abgeben.



Fotos: Finn

Wie hier in Feldmoching im Münchner Norden, erzeugen viele Gärtner und Landwirte regionale Produkte für die boomende Millionenstadt.



**F**lorian Obersojer kann aufatmen. Als Hofnachfolger hat er wieder eine Zukunft. Gut 18 Monate lang war das alles andere als klar. In dieser Zeit hat er sich zusammen mit rund 30 Landwirten und Gärtnern in Feldmoching, im Norden Münchens gegen die drohende Enteignung der Betriebsflächen gewehrt – mit Erfolg. „Eine harte und sehr nervenaufreibende Zeit war das“, sagt der 26-Jährige.

Was war passiert? Rückblick ins Jahr 2017, in den Februar: Jungbauer Obersojer sitzt nach der Stallarbeit beim Frühstück und liest seine Regionalzeitung. Da bleibt ihm fast die Frühstücksbreze im Hals stecken. Er erfährt, dass die Stadt München in Feldmoching rund 900 ha, darunter wertvolles Ackerland und Erholungsflächen, als Bauland ausweisen will, und zwar über eine sogenannte städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (SEM). Bis zu 60.000 Einwohner sollen in einer neuen Trabantenstadt ein Zuhause finden.

Obersojer fährt mit dem Finger über den in der Zeitung abgedruckten Plan. Er stellt fest, dass rund die Hälfte der Flächen des elterlichen Betriebs von der angekündigten SEM erfasst sein könnte. „Das kann nicht

## AUF DEN PUNKT

- Rund 1.500 ha wertvolles Ackerland will Bayerns Landeshauptstadt zubetonieren.
- Mit der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (SEM) droht den Landwirten sogar Enteignung.
- Weil Bauern und Eigentümer Stand hielten, musste München für 900 ha die SEM aufgeben.
- Doch Wohnraum bleibt knapp in der wachsenden Metropole.

**a**

sein. Warum erfahre ich davon nichts von der Stadt direkt“, fragt er sich und schüttelt den Kopf. Der Ackerbauer sieht den Betrieb in Gefahr.

### SEM: DAMOKLESSCHWERT ENTEIGNUNG

Was bedeutet eine SEM? Dieses Instrument ist in den §§ 165f Baugesetzbuch (BauGB) geregelt. Die SEM soll Kommunen die Neuplanung von Ortsteilen erleichtern. Gedacht ist es so, dass die Eigentümer die Fläche freiwillig abgeben, und zwar zu einem Preis, der von den Planungsmaßnahmen unbeeinflusst ist. Für den Münchner Norden entspricht das Bodenrichtwerten zwischen 10 und 15 Euro/m<sup>2</sup>. Die Stadt hat dabei ein Vorkaufsrecht.

Oberbürgermeister (OB) Dieter Reiter (SPD) begründet die SEM damit, dass sich so Bodenspekulation verhindern lasse und billiger Wohnraum entstehen könne. Doch jetzt kommt's: Wenn Stadt und Grundstückseigentümer sich nicht einigen, kann die Stadt sie enteignen. Bei Landwirten in Stadtrandlage schrillen die Alarmglocken.

Zwar beteuern OB Reiter und die Münchner Stadtbaurätin Prof. Elisabeth Merk »



in den Medien, München werde keine Grundstückseigentümer enteignen, doch Florian Obersoer misstraut der Stadt. Für ihn ist klar: „München will die Eigentümer einschüchtern und verängstigen, damit sie möglichst schnell ihre Flächen an die Stadt verkaufen.“

Mit seinem Misstrauen ist Obersoer nicht allein. Innerhalb weniger Tage organisiert der Jungbauer mit Kollegen eine Informationsveranstaltung. Dazu haben sie Johann Oberfranz, einen Landwirt aus dem Stadtteil Daglfing im Münchner Nordosten, eingeladen. Hier hat die Metropole bereits 2011 für eine SEM auf rund 600 ha einen „Einleitungsbeschluss“ erlassen. 15.000 Wohnungen für rund 30.000 Menschen und 10.000 neue Arbeitsplätze sollen entstehen.

Oberfranz, 43 Jahre alt, Vater von vier Kindern, bewirtschaftet genau dort einen 90-ha-Ackerbaubetrieb. Ungefähr da, wo seine 2008 errichtete Maschinenhalle steht, plant die Stadt eine U-Bahnstation, zeigen erste Pläne. Er schätzt, dass rund 50 ha seiner Betriebsflächen betroffen sind, 25 ha durch Baumaßnahmen und 25 ha, die München als Ausgleichsflächen benötigt. Auf denen müsse er wohl künftig höhere Bewirtschaftungsaufgaben akzeptieren, fürchtet er.

#### EIGENTÜMER STEHEN ZUSAMMEN

Der Ackerbauer kämpft seit Jahren gegen die drohende Enteignung seiner Betriebsflächen. Aufgrund seiner Erfahrungen gründeten 40 betroffene Landwirte zusammen mit den Grundstückseigentümern am 5. April 2017 die Initiative Heimatboden. Ihr Motto: „Stoppt den SEM-Wahnsinn“. Die Initiative finanziert sich aus Mitgliedsbeiträgen. Die Landwirte haben für ihr Anliegen eine Kommunikationsagentur und den Juristen Benno Ziegler von der Münchner Anwaltskanzlei Schönefelder, Ziegler, Lehner engagiert.

„Ohne die professionelle Unterstützung hätten wir es nie geschafft, die Öffentlichkeit und Grundstückseigentümer so schnell zu informieren“, sagt der Feldmochinger Landwirt Obersoer. „Die Stadt informierte uns betroffene Bauern und Eigentümer bisher gar nicht über ihre Planungen.“ Lediglich 2011 habe die Stadt bei der Ankündigung der SEM in Daglfing angeboten, mit den Eigentümern zu verhandeln, räumt Ackerbauer Oberfranz ein. Seitdem sei nichts mehr gekommen von der Stadt, kein Angebot, keine Gespräche mit den Eigentümern – Funkstille. Informationen gab es nur in der Tagespresse.



Florian Obersoer aus Feldmoching hat wieder gut lachen: Die SEM ist gekippt.

Heimatboden zeigt: Wenn Landwirte zusammenhalten, können sie sich erfolgreich gegen den Landfraß von Ballungszentren wehren.

**Benno Ziegler**  
Anwaltskanzlei Schönefelder,  
Ziegler, Lehner, München

Mit der Kommunikationsagentur im Rücken bekam Heimatboden Zugang zu den wichtigen Medien, ließ Gutachten erstellen, Flyer und Plakate drucken, organisierte Hofgespräche mit Politikern und Fahrradtouren für die Bevölkerung. Das alles kostete viel Geld. Einen sechsstelligen Betrag musste die Initiative bisher aufwenden, und viel ehrenamtliche Arbeit der Initiatoren. Doch die Resonanz war groß. Zu den Informationsveranstaltungen im Münchner Norden kamen laut Obersoer 1.200 bis 1.400 besorgte Bürger.

Der Einsatz hat sich gelohnt. Anfang Juni 2018 hat die Landeshauptstadt die beabsichtigte SEM in Feldmoching abgeblasen. „Nur der öffentliche Druck der Bevölkerung zwang die Stadt zum Rückzug“, ist sich Jungbauer Obersoer sicher.

Doch den Einleitungsbeschluss für die SEM im Nordosten zwischen Engelschalking und Daglfing hält München aufrecht. Ackerbauer Oberfranz und seine neun Berufskollegen blicken weiter in eine unsichere Zukunft.

Betrachtet man das bisherige Engagement der Stadt, ist die Entscheidung schwer nachvollziehbar. Schließlich gibt es in Feldmo-

ching und Daglfing viele Landwirte und Gärtner, die für die Münchner Bürger regionale Produkte erzeugen. Jahrelang habe München die regionale Nahversorgung gefördert und aufgebaut, betonen die Landwirte. Und jetzt wolle man 1.500 ha einfach zubetonieren.

Laut Stadt sind die Planungen im Nordosten wesentlich weiter fortgeschritten als im Norden. Sie sollen nun in einen städtebaulichen Wettbewerb münden. Lassen die Untersuchungen „mildere Mittel“ möglich erscheinen, dürfe man keine SEM durchführen, teilt das zuständige Referat der Stadt mit.

#### BAUERN WOLLEN WIRTSCHAFTEN

Wen wundert es, dass sich nicht nur Landwirte, sondern auch die betroffenen Grundstückseigentümer von der Stadt München überumpelt fühlen. Am meisten ärgern sich die Bauern, dass Verantwortliche der Stadtverwaltung die Landwirte als Bodenspekulanten hinstellen, die angeblich ihren Hals nicht voll genug bekämen. „Ich bin mit Herz und Seele Landwirt und habe vor Kurzem meine Ausbildung zum Landwirtschaftsmeister abgeschlossen“, sagt Florian Obersoer. „Ich will Landwirt bleiben. Mir ist klar, dass die Stadt

München in Zukunft wachsen wird. Wenn sie aber Flächen von mir will, kann der Flächentausch eine Möglichkeit sein.“ Doch das sei bisher nicht passiert, stellt Obersoer klar. Dabei verfügt die Stadt über eigene Güter mit rund 2.500 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche. Sie sollen laut Stadt in die Planungen miteinfließen, auch als Tauschflächen.

„Wenn ich meinen Grund und Boden vergolden wollte, hätte ich das schon längst machen können“, entgegnet der Daglfinger Landwirt Johann Oberfranz den Vorwurf. „Ich will meinen Betrieb der nächsten Generation übergeben können.“

Derzeit behindert die SEM Nordost aber die Entwicklung seines Betriebs. Größere Investitionen in neue Maschinen wagt der Daglfinger Landwirt nicht. Das Risiko ist ihm zu groß. „Die Banken sind zudem sehr vorsichtig, wenn sie Grundstücke hier beleihen sollen“, sagt Oberfranz. Die Banker wissen momentan nicht, welche Werte sie für Grundstücke ansetzen können.

#### SEM VERHINDERT SPEKULATION NICHT

Dass die Stadt mit der SEM Nordost die Bodenspekulation unterbindet, ist ein Trug-

## ES GEHT AUCH ANDERS

Seit 1994 hat die Landeshauptstadt München beim Ausweisen von Baugebieten auf eine **sozialgerechte Bodennutzung** (SOBON) gesetzt. Dabei beteiligt die Stadt planungsbegünstigte Eigentümer an den Kosten und Lasten der Bauleitplanung. Laut Angaben der Stadt wurden so bis Ende 2017 auf 1.345 ha Baurecht geschaffen und 145 Bebauungspläne aufgestellt.

Im Münchner Norden erarbeitet das Planungsreferat nach der Rücknahme der SEM ein **kooperatives Stadtentwicklungsmodell** (KOSMO). Grundstückseigentümer sollen dabei an den allgemeinen Kosten beteiligt werden. Ein aktueller Bericht zeigt, dass München ein Potenzial für den Bau von 72.500 Wohneinheiten habe, teilt das Planungsreferat mit. Dieses soll sich aus drei Strategien speisen: Verdichten, Umstrukturieren und Erweitern.

Zusammen mit Rechtsanwalt Benno Ziegler hat Heimatboden Fälle von Spekulation aufgedeckt. So wurden in einem Beispiel Ackerflächen 2012 mit 10 Euro/m<sup>2</sup> ausgewiesen, mutierten zwei Jahre später aber zu Freizeitflächen und waren plötzlich 150 Euro/m<sup>2</sup> wert. Nach einem Verkauf an eine Immobilien-GmbH stieg der Wert dann auf 330 Euro/m<sup>2</sup>. Das sind 3.300 Prozent Wertsteigerung. Die Flächen werden aber nach wie vor durch Landwirte genutzt.

Warum der Gutachterausschuss der Stadt München Ackerflächen plötzlich zu Freizeitflächen umdeklariert, bleibt wohl sein Geheimnis. Mehrere Schreiben von Heimatboden an den Ausschuss und an OB Reiter blieben unbeantwortet. Jurist Benno Ziegler findet dafür klare Worte: „Das ist Manipulation der Bodenrichtwerte auf dem Rücken der Landwirte“.

Heimatboden hat deshalb im April 2018 eine Petition mit den Fällen der Bodenspekulation an Ministerpräsident Markus Söder überreicht. Fast 200 Betroffene haben für „Transparenz und Rechtmäßigkeit statt Damoklesschwert SEM“ unterzeichnet. Bis heute haben Oberfranz und Obersoer



als Vertreter von Heimatboden keine Reaktion des Landtages erhalten. Diese Fälle zeigen: Das Vorkaufsrecht der Stadt München für SEM-Flächen geht ins Leere. Meist sind Immobiliengesellschaften am Handel beteiligt. Sie spekulieren, dass diese Flächen einmal Bauland werden und noch wesentlich mehr Geld abwerfen. „Clevere Juristen können zudem jederzeit das Vorkaufsrecht der Stadt aushebeln“, weiß Rechtsanwalt Ziegler.

### GUTACHTEN STÄRKEN BAUERN

Bemerkenswert ist, dass die Stadt im SEM-Gebiet Nordost selbst rund 160 ha besitzt. Weshalb fängt die Stadt nicht auf diesen Flächen mit einer Bebauung an, wenn die Wohnungsnot so groß ist und die Mieten explodieren? Für Oberfranz ist die Antwort klar: „Sie will auf Kosten der Grundstückseigentümer die Gewinne selbst abschöpfen, um so die notwendigen Infrastrukturmaßnahmen, Schulen und Kindergärten zu finanzieren. Bei den eigenen Flächen müsste die Stadt das Geld aus der eigenen Tasche zahlen.“

Auch wenn Heimatboden im Norden der Stadt die SEM gekippt hat, geht der Kampf im Nordosten weiter. Gerade ist ein zweites Gutachten des Rechtswissenschaftlers Prof. Heinrich Amadeus Wolff von der Universität Bayreuth fertig geworden. „Er kommt zu dem Schluss, dass eine SEM nicht rechtens ist, wenn München schon zu Beginn keine Enteignungsabsichten hat“, zieht Johann Oberfranz Bilanz.

Bereits in einem ersten Gutachten stellte der Bayreuther Rechtsexperte fest, dass laut § 169 BauGB, Abs. 4 landwirtschaftliche Flächen einer Wertsteigerung nicht entzogen werden können. Ein Einfrieren von Boden-



Johann Oberfranz bewirtschaftet 90 ha Ackerland in Dagfing. Darauf erzeugt er auch Braugerste für Münchner Brauereien. Er will Landwirt bleiben und die Flächen bewirtschaften, und nicht damit spekulieren.



**Josef Koch**  
Redakteur agrarheute  
josef.koch@dlv.de

preisen wäre damit für seine Flächen gar nicht möglich, ist sich der Landwirt sicher.

Der Druck auf den Stadtrat wächst, die SEM im Nordosten zu kippen. Ackerbauer Oberfranz hofft, dass die neue bayerische Landesregierung, an der CSU und die Freien Wähler (FW) beteiligt sind, Druck auf München ausübt. Die schwarz-orange Koalition will den Landfraß in Bayern eindämmen.

### INKONSEQUENTE GRÜNE

Zwar kämpfen auch die Grünen landesweit für eine Begrenzung des Flächenfraßes in Bayern auf 5 ha pro Tag, doch im Münchner Stadtrat scheint das die Parteikollegen nicht zu interessieren. Sie wollen offenbar lieber zusammen mit der SPD Ackerflächen für neue Wohnungen und Arbeitsplätze zubetonieren. „Und das bisher ziemlich planlos“, sagt Johann Oberfranz.

Nur wenige Meter von seinem Hof in der Nachbargemeinde Aschheim gebe es beispielsweise viele Leerstände im Gewerbegebiet. „Warum müssen daneben auf Münchner Stadtgebiet nochmals neue Gewerbeflächen entstehen und Erholungsflächen zerstört werden?“, fragt er sich. Der öffentliche Nahverkehr bricht zu Stoßzeiten jetzt schon zusammen. Auf den Straßen stauen sich die Autos. Im angrenzenden Stadtteil Bogenhausen lehnte die Bürgerversammlung die SEM Nordost Ende Oktober ab.

Rechtsanwalt Benno Ziegler ist sich sicher: „Nach der Landtagswahl wird die SEM Nordost fallen. Heimatboden zeigt: Wenn Bauern zusammenhalten, können sie sich erfolgreich gegen Landfraß von Ballungszentren wehren.“ Dann könnte auch Johann Oberfranz endlich aufatmen. ●

## ANDERE STÄDTE PLANEN AUCH ENTWICKLUNGSMASSNAHMEN (SEM)

München ist mit seiner städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (SEM) kein Einzelfall. Auch andere Ballungszentren beabsichtigen, über SEM günstigen Wohnraum zu schaffen. In **Nürnberg** wehren sich Grundstückseigentümer und Landwirte gegen eine SEM Marienberg, bei der 61 ha landwirtschaftliche Nutzfläche verschwinden sollen. In **Erlangen** haben Bürger und Bauern Mitte Oktober in einem Bürgerentscheid die geplante SEM Erlangen West III gestoppt. Dort sollten 196 ha wertvolles Ackerland überbaut werden, berichtet unsere Schwesterzeit-

schrift Bayerisches Wochenblatt. Der Bayerische Bauernverband Mittelfranken hatte im Mai eine große Schlepperdemo vor dem Rathaus initiiert. In **Frankfurt** hat sich nach Münchner Vorbild die Initiative „Unser Heimatboden vor Frankfurt – Feld statt Beton“ gegründet. Hier wehren sich Grundstückseigentümer gegen ein neues Baugebiet zwischen Praunheim und Steinbach (Taunus). Rund 550 ha könnten zubetoniert werden. Frankfurt plant ebenfalls eine SEM. In **Berlin** prüft der Senat, ob er noch dieses Jahr eine SEM für den Blankenburger Süden anordnen wird.