



Mitteilungsvorlage öffentlich

Vorlage Nr.: MV/034/2021

Federführung: Dezernat IV	Datum: 04.05.2021
Bearbeiter: Jan Hobbiebrunken	

	Sichtvermerke
Beratungsfolge	Termin
Ausschuss für Landwirtschaft und Umwelt	26.05.2021

**Flächenverbrauch im Landkreis Ammerland;
Anfrage von Kreistagsabgeordnetem Dieter Ahlers**

Sachverhalt:

61 - 30/2021

Westerstede, den 03.05.2021

Flächenverbrauch im Landkreis Ammerland Anfrage von Kreistagsabgeordneten Dieter Ahlers

Das Kreistagsmitglied Dieter Ahlers fragt an, wie sich der Flächenverbrauch in den letzten 5 Jahren entwickelt hat. Er bittet darum, den Flächenverbrauch in der Ausschusssitzung zu beraten.

zu a) Baulandentwicklung

Eine eigene Statistik wird beim Landkreis und den Gemeinden nicht geführt. Alle 2 Jahre erfolgen Meldungen der Gemeinden an den Gutachterausschuss des Katasteramtes. Daraus wird alle 2 Jahre eine „Wohnbaulandumfrage“ der NBank entwickelt und veröffentlicht. Sie ist im Internet einsehbar und beinhaltet Informationen für alle Landkreise in Niedersachsen sowie auch einwohnerbezogene Vergleiche.

Gemäß diesen Berichten war für den Landkreis Ammerland in den beiden Jahren 2016/2017 (Bericht 2018) ein Baulandzuwachs von 60 ha zu verzeichnen, für die Jahre 2018/2019 (Bericht 2020) waren es rd. 40 ha. Das entspricht einem Flächenverbrauch von jährlich durchschnittlich 25 ha.

Insgesamt liegt diese Baulandentwicklung im Mittelfeld der Landkreise Niedersachsens und zeichnet sich durch eine langjährig kontinuierliche Entwicklung des Zuwachses aus. In den Landkreisen Emsland und Cloppenburg wurden in den letzten Jahren mehr Flächen ausgewiesen als bei uns.

Im aktuellen Bericht werden für das Jahr 2019 auch die Baulandreserven der Landkreise ausgewiesen. Hier zeigt sich, dass im Vergleich zu anderen Landkreisen das Ammerland geringere Reserven vorhält.

Der Ankauf von Flächen ist für die Gemeinden nur schwer planbar, da Angebote größerer zusammenhängender Flächen selten sind. Häufig werden kleinere Flächen angrenzend an bestehende Gebiete beplant. Größere Flächen werden über mehrere Jahre abschnittsweise erschlossen, um die soziale Infrastruktur nicht zu überlasten. Die noch nicht erschlossenen Teilflächen werden als Pachtland weiter bewirtschaftet. Die jährlichen aktuellen Flächenkäufe der Gemeinden sind daher nur bedingt aussagekräftig.

Eine Umfrage bei den Gemeinden hat ein unterschiedliches Bild ergeben. In der Gemeinde Bad Zwischenahn wurden in den letzten 5 Jahren 7,1 ha, in Rastede 11 ha und in Westerstede 14 ha Wohnbaufläche und 26 ha Gewerbefläche erschlossen. In Apen befindet sich derzeit ein großes Gebiet

der NLG in Bau und Planung, in dem abschnittsweise 300 Bauplätze mit unterschiedlichsten Größen auf einer Fläche von rd. 20 ha entstehen. Die Gemeinde Wiefelstede hat zusammenhängend auch über 20 ha erworben, wird diese aber zukünftig auch nur zeitlich gestaffelt erschließen, Edeweicht hat 10 ha Wohnbauflächen und 12 ha an Gewerbeflächen erschlossen.

zu b) Flächenverbrauch durch die A 20

Gemäß den Planfeststellungsunterlagen werden als Flächenverbrauch für den Bau der Autobahn A 20 für den Abschnitt Westerstede bis Jaderberg insgesamt 295 ha angegeben. Von diesen 295 ha werden insgesamt 75 ha versiegelt. Auf Flächen des Bundes werden in Friesland beim ehemaligen Truppenübungsplatz Friedrichsfeld zukünftig 200 ha als naturschutzfachliche Kompensation genutzt, d.h. 2/3 der in Anspruch genommenen Gesamtfläche.

Zu c) Verkäufe von landwirtschaftlichen Flächen an „Nichtlandwirte“

Eine Statistik wird darüber nicht geführt. Verkäufe größerer landwirtschaftlicher Flächen an „Nichtlandwirte“ sind in den letzten Jahren aufgrund der großen Nachfrage durch die Landwirte nicht vorgekommen. Allenfalls Boden- oder Torfabbauunternehmen erwerben Flächen für entsprechende Abbauvorhaben. Im Zusammenhang mit dem Verkauf von Resthöfen gelangen aber kleinere, hofnahe Flächen, von wenigen ha in das Eigentum von Hobbylandwirten, Pferdliebhabern oder junge Familien, die im Außenbereich wohnen möchten. Meistens werden die größeren, lukrativeren Flächen vorher abgetrennt und durch die Makler gezielt an Landwirte veräußert. Zu beobachten ist aber in jüngerer Zeit, dass Käufer aus dem Landkreis Cloppenburg und auch dem Emsland Flächen kaufen.

**Flächenverbrauch im Landkreis Ammerland
Ergänzung der Vorlage zu Top 13**

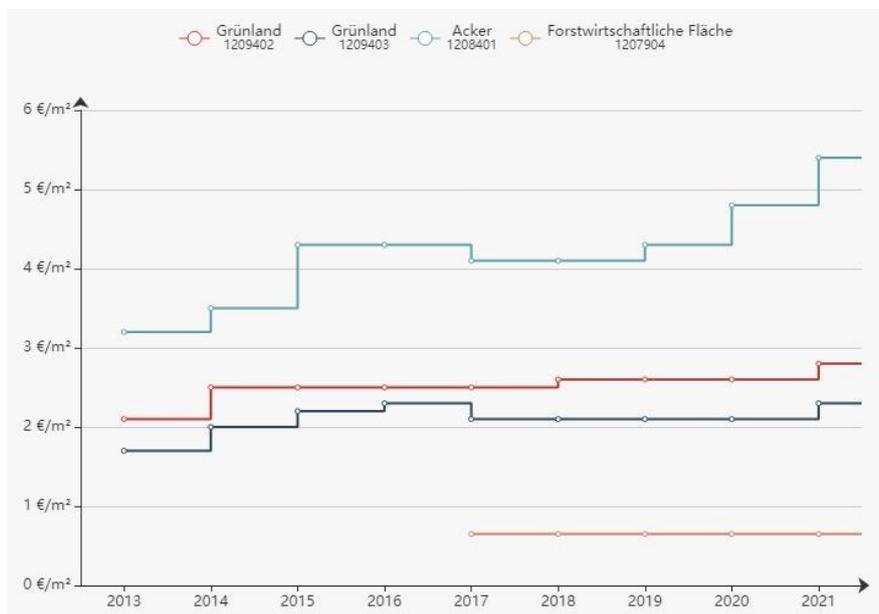
In der Kreistagssitzung am 24.03.2021 wurde von Herrn Georg Köster angeregt, über die aktuelle Entwicklung der Grundstückspreise im Ammerland im Rahmen der Sitzung des Ausschusses für Landwirtschaft und Umwelt zu berichten.

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen (GAG Niedersachsen) erfassen und werten landesweit die Kaufverträge für Grundstücke und Immobilien in Niedersachsen aus. Ab dem 23.02.2021 werden alle Daten in einer neuen Internetpräsenz der Gutachterausschüsse unter <https://immobilienmarkt.niedersachsen.de> einzeln für alle Landkreise und in Übersichten veröffentlicht. Alle jährlichen Grundstücksmarktberichte sind als pdf einzeln abrufbar.

Mit Stand Dezember 2020 werden dort für das Ammerland folgende durchschnittliche Grundstückspreise für landwirtschaftlich genutzte Flächen angegeben:

Gemeinde/Stadt	Grünland/ Moor	Grünland/ Sand	Ackerland	Forstflächen
Apen	2,10 €/m ²	2,90 €/m ²	4,50 €/m ²	0,65 €/m ²
Bad Zwischenahn	2,20 €/m ²	2,80 €/m ²	4,30 €/m ²	0,65 €/m ²
Edewecht	2,30 €/m ²	2,80 €/m ²	5,40 €/m ²	0,65 €/m ²
Rastede	2,10 €/m ²	2,70 €/m ²	4,20 €/m ²	0,65 €/m ²
Westerstede	2,20 €/m ²	2,80 €/m ²	4,90 €/m ²	0,65 €/m ²
Wiefelstede	2,10 €/m ²	2,70 €/m ²	4,60 €/m ²	0,65 €/m ²

Die nachfolgende Grafik zeigt beispielhaft für die Gemeinde Edewecht, wie sich die Steigerung der Grundstückspreise im landwirtschaftlichen Bereich in den letzten Jahren entwickelt hat.



Zusammen mit den landwirtschaftlichen Flächenverkäufen wurden 2020 im Ammerland 1855 Grundstücksverträge mit einem Geldumsatz von 429 Millionen € geschlossen. Dabei wechselten 889 ha den Besitzer, der Umsatz stieg dabei bei einer geringeren Anzahl von Verträgen um 3 % gegenüber dem Vorjahr.

Bei Verträgen für Baulandnutzungen entfallen rd. 65 % auf die Wohnnutzung, rd. 30 % betreffen die gewerblich genutzten Grundstücke und der Rest Sondernutzungen.

Bei der Erstellung neuer Wohnhäuser wurde mit 202 Bauplätzen in 2020 der Vorjahreswert (197) geringfügig überschritten. Mit einer durchschnittlichen Bauplatzgröße von 690 m² und einem Durchschnittspreis von 125 €/m² lagen die Preise deutlich über denen des Vorjahres (770 m² zu 102 €/m²).

Die durchschnittlichen Baulandpreise für Bauflächen und ergeben sich aus folgender Tabelle:

Gemeinde/Stadt	2019	2020
Apen	77 €/m ²	88 €/m ²
Bad Zwischenahn	152 €/m ²	144 €/m ²
Edewecht	116 €/m ²	150 €/m ²
Rastede	140 €/m ²	150 €/m ²
Westerstede	81 €/m ²	126 €/m ²
Wiefelstede	95 €/m ²	125 €/m ²

In mittleren und guten Wohnlagen werden insbesondere für Bad Zwischenahn und in der Nähe von Oldenburg deutlich höhere Preise angegeben. Hier besteht mittlerweile ein Preisniveau, das landesweit mit Bereichen im Umland von Hamburg, wie z.B. Lüneburg vergleichbar ist.

Hobbiebrunnen