



Ingenieurkammer-Bau
Nordrhein-Westfalen

Körperschaft des öffentlichen Rechts

Zollhof 2, 40221 Düsseldorf

Telefon 0211-1 30 67-111

Telefax 0211-1 30 67-150

E-Mail boekamp@ikbaunrw.de

www.ikbaunrw.de

Ingenieurkammer-Bau NRW Zollhof 2 40221 Düsseldorf

An die Präsidentin des
Landtags Nordrhein-Westfalen
Frau Carina Gödecke MdL
Platz des Landtags 1
40221 Düsseldorf

per E-Mail

LANDTAG
NORDRHEIN-WESTFALEN
16. WAHLPERIODE

STELLUNGNAHME
16/2320

A02, A17

Präsident

13. November 2014

Stellungnahme der Ingenieurkammer-Bau NRW zum Gesetzentwurf der Fraktion der CDU und der Fraktion der FDP, Drucksache 16/6131 (Neudruck) „Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches in Nordrhein-Westfalen - BauGB-AG NRW -“ Öffentliche Anhörung des Ausschusses für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr am 18. November 2014

Sehr geehrte Frau Landtagspräsidentin,

mit meinem Dank für die Gelegenheit zur Stellungnahme, darf ich Ihnen anbei die schriftliche Stellungnahme der Ingenieurkammer-bau NRW zum oben bezeichneten Gesetzentwurf zukommen lassen, mit der Bitte um weitere Veranlassung. Den Beratungen der Damen und Herren Abgeordneten zum Gesetzentwurf wünsche ich einen guten Verlauf.

Mit freundlichen Grüßen

Dr.-Ing. Heinrich Bökamp

Stellungnahme

der

Ingenieurkammer-Bau Nordrhein-Westfalen

zum

Gesetzentwurf der Fraktion der CDU
und der
Fraktion der FDP

Gesetz zur Änderung des Gesetzes
zur Ausführung des Baugesetzbuches
in Nordrhein-Westfalen
- BauGB-AG NRW -

Drucksache 16/6131
(Neudruck)



Einleitende Bemerkung:

Mit dem vorliegenden Gesetzentwurf beabsichtigen die den Gesetzentwurf einbringenden Fraktionen von CDU und FDP im Landtag von Nordrhein-Westfalen, dass die im Baugesetzbuch (BauGB) enthaltene Ermächtigungsgrundlage gemäß § 245b dazu genutzt werden kann, die sogenannte Sieben-Jahres-Frist bei vormals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden im Außenbereich dauerhaft nicht mehr anzuwenden.

Hintergrund ist das Auslaufen der bisherigen gesetzlichen Regelung aus dem Jahre 2009 im Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches in Nordrhein-Westfalen (BauGB-AG NRW) am 31.12.2014. Diese Regelung ermöglicht es der Landesregierung noch bis zum Jahresende, die Anwendung der Sieben-Jahres-Frist für die Dauer von fünf Jahren auszusetzen.

Eingeführt wurde die Sieben-Jahres-Frist in das BauGB in der bestehenden Fassung durch das Bau- und Raumordnungsgesetz (BauROG) 1998, mit Änderungswirkung auf den § 35 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 BauGB über die Änderung landwirtschaftlich genutzter Gebäude. Damit wurde festgelegt, dass zwischen der Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung eines hierfür errichteten Gebäudes im Außenbereich und seiner nachfolgenden Umnutzung, maximal sieben Jahre vergehen dürfen. Ausschlaggebend für die Wahrung der Sieben-Jahres-Frist ist hierbei der Zeitpunkt der Antragstellung auf Nutzungsänderung.

Bis zum 31.12.2004 war es den Bundesländern auf Grundlage der bis dato geltenden Fassung des § 245b Abs. 2 BauGB möglich, abweichend hiervon die Sieben-Jahres-Frist befristet nicht anzuwenden. Entsprechend konnte einer Umnutzung auch dann durch die Bauaufsichtsbehörden zugestimmt werden, wenn die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung eines zu einer Hofstelle gehörenden Gebäudes bereits länger als sieben Jahre zurücklag.

Durch das Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien von 2004, auch als „Europarechtsanpassungsgesetz Bau“ bezeichnet, konnte diese Frist zur Nicht-Anwendung der Sieben-Jahres-Frist zusätzlich bis zum 31.12.2008 verlängert werden. Neben Nordrhein-Westfalen haben auch andere Bundesländer von dieser Möglichkeit zur Fristverlängerung Gebrauch gemacht.

Mit der Novellierung des Raumordnungsgesetzes 2009 wurde die Regelung zur befristet möglichen Aussetzung der Sieben-Jahres-Frist dahingehend abgewandelt, dass die Bundesländer in ihren Ausführungsgesetzen bestimmen können, die Sieben-Jahres-Frist gemäß § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 lit. c) generell nicht anzuwenden.

Zu ihrem Gesetzentwurf führen die Fraktionen von CDU und FDP im Landtag von Nordrhein-Westfalen begründend an, dass eine grundsätzliche Nicht-Anwendung der Sieben-Jahres-Frist einen wichtigen Beitrag zum landwirtschaftlichen Strukturwandel leisten kann. Der fortschreitende Strukturwandel wird anhand der zurückgehenden landwirtschaftlichen Betriebszahlen dargelegt. Die dauerhaft mögliche Aussetzung sei hilfreich, um die „Wohn- und Lebensqualität des ländlichen Raumes zu erhalten“ und den Verfall landwirtschaftlicher Gebäude im Außenbereich zu verhindern. Darüber hinaus sei eine dauerhafte Aussetzung auch deswegen in der Sache konsequent, weil dies der bisher geübten Förderpraxis des

Landes entspreche, die Umnutzung ehemals landwirtschaftlich genutzter Gebäude als Maßnahme der Dorferneuerung zu fördern. Dies sei auch im Rahmen des NRW-Programms „Ländlicher Raum 2014 bis 2020“ weiter vorgesehen. Darüber hinaus ließen sich durch eine geeignete Umnutzung landwirtschaftlicher Gebäude auch die Inanspruchnahme neuer Flächen und damit eine fortschreitende nachteilige Oberflächenversiegelung reduzieren.

Stellungnahme:

Die Kammer begrüßt den vorgelegten Gesetzentwurf uneingeschränkt. Der Entwurf begegnet keinen inhaltlichen Bedenken, die sich auf eine Umnutzung ehemals landwirtschaftlich genutzter Gebäude im planbaren Außenbereich gemäß § 35 BauGB beziehen.

Bereits die in Abs. 4 S. 1 Nr. 1 lit. c) angelegte „Sieben-Jahres-Frist“ dient grundsätzlich einer Beförderung des landwirtschaftlichen Strukturwandels, indem sie die Umwandlung vormals landwirtschaftlich genutzter Gebäude(-teile) im sogenannten privilegierten Außenbereich im Zuge teilweiser oder vollständiger Betriebsaufgaben erleichtern soll.

Die Umwandlung für Nutzungen, die nach dem BauGB grundsätzlich im Außenbereich nicht privilegiert sind, soll den landwirtschaftlichen Strukturwandel dadurch unterstützen, dass im Rahmen der landwirtschaftlichen Betriebsführung getätigte Gebäudeinvestitionen unter Umständen nicht zu einem vollständigen Kapitalverlust für den Fall der Hofaufgabe einmünden.

Zudem eröffnet der grundsätzlich mögliche Nutzungswandel Wege, den Verfall vielfach landschaftsbildender, landwirtschaftlich geprägter Bausubstanz zu verhindern und regionale Baustile im Sinne des Schutzes der Baukultur ländlicher Räume zu erhalten. Daran ist auch die Vorgabe ausgerichtet, dass mit Blick auf die äußere Gestalt des Gebäudes und seine Kubatur keine grundlegenden Veränderungen vorgenommen werden dürfen. Diese Reglementierung des äußeren Erscheinungsbildes im Rahmen einer veränderten Nutzung steht keineswegs dem Wegfall früherer baugesetzlicher Regelungen entgegen, die generell einer baulichen Veränderung der Anlage kritisch gegenüberstanden. Dies ermöglicht heute, nach derzeit bestehender Rechtslage sehr viel besser die in § 35 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 lit. a) normierte „*zweckmäßige Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz*“. Warum diesen weiter gespannten Möglichkeiten eine zeitliche Limitierung in Form der „Sieben-Jahres-Frist“ entgegenstehen sollte, sofern die Bausubstanz weiterhin für eine geänderte Nutzung geeignet ist, erscheint aus Sicht der Ingenieurkammer nicht stichhaltig. Auch insofern steht einem Verzicht auf die Sieben-Jahres-Frist nichts entgegen, insbesondere da für Innenraumkonzepte, die Verwendung moderner klimaschonender und energieeffizienter Baumaterialien bzw. Bauteile keine wesentlichen gesetzlichen Grenzen gesetzt sind.

Auch der aus früheren Debatten um die Aussetzung der Sieben-Jahres-Frist partiell erhobene Vorwurf, Nutzungsänderungen seien potentiell dazu geeignet, Zersiedlungstendenzen in ländlichen Räumen Voranschub zu leisten, wird von der Rechtsprechung im Wesentlichen nicht geteilt.

Dies ergibt sich bereits aus einer in § 35 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 lit. f) enthaltenen quantitativen Beschränkung für Nutzungsänderungen zu Wohnzwecken. Demnach dürfen im Zuge einer Umwandlung zusätzlich zur vorhandenen Wohneinheit der Hofstelle im Außenbereich maximal drei weitere Wohneinheiten hinzutreten.

Gleichermaßen enggefasst sind die Regelungen, die sich auf den Ersatzneubau im Außenbereich beziehen. Weder dürfen Neubauten im Rahmen einer Nutzungsänderung erfolgen, die auf einen Beibehalt der bisherigen Nutzung in Erweiterung der Hofstelle durchgeführt werden.

Darüber hinaus darf zu Wohnzwecken nur dann ein gleichartiger Ersatzneubau entstehen (etwa in Folge von Zerstörung durch Naturgewalt, Brand oder andere außergewöhnliche Einflüsse), wenn dieser ausschließlich Eigenbedarfszwecke des Eigentümers erfüllt.

Weitere Begrenzungen erstrecken sich auf die zum Zwecke der gewerblichen Nutzung richtende Erweiterungsabsicht vorhandener Baukörper der Hofstelle, die dem bisherigen Maßstab grundsätzlich angepasst sein müssen. (Vgl. § 35 BauGB Abs. 4 Nr. 2-6).

Insgesamt spricht die bisherige Förderpraxis des Landes eher dafür, dass mit der Aussetzung der Sieben-Jahres-Frist hinreichend positive Erfahrungen verbunden sind, die sich in der vorgesehenen Fortführung der Förderpraxis niederschlagen.

Vor diesem Hintergrund empfiehlt die Ingenieurkammer-Bau NRW die Annahme des vorliegenden Gesetzentwurfs.