

LANDTAG
NORDRHEIN-WESTFALEN
16. WAHLPERIODE

STELLUNGNAHME
16/2340

A02, A17

**Gesetzentwurf der Fraktion der CDU und der Fraktion der FDP, Drucksache 16/6131
„Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches in Nordrhein-
Westfalen – BauGB – AB NRW“**

Öffentliche Anhörung des Ausschusses für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr
am 18. November 2014

Zum vorgenannten Gesetzentwurf nehme ich wie folgt Stellung:

1. Problemlage und Herausforderungen

Der Strukturwandel in der Landwirtschaft führt zu einer erheblichen Freisetzung landwirtschaftlicher Hofstellen und deren Gebäude. Zwischen 1991 und 2013 sind nach IT.NRW 26.609 landwirtschaftliche Hofstellen und Betriebsstätten aufgegeben worden, die typischerweise neben dem Wohngebäude mehrere umfangreiche Wirtschaftsgebäude aufweisen. Jedes Jahr werden 3 bis 4 % der landwirtschaftlichen Betriebe aufgegeben, durchschnittlich derzeit ca. 1.200 Betriebe pro Jahr aufgegeben. Der Anstieg der Wachstumsschwelle auf über 50 ha pro Betrieb zeigt, dass zunehmend auch größere Betriebe mit umfangreichen Gebäudebeständen (Stallungen und Scheunen) davon betroffen werden. Ein erheblicher Anteil der Betriebe befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB.

Der bisherige Trend lässt erwarten, dass die Problematik auch in den nächsten Jahren fortbesteht, denn die strukturellen Veränderungen in der Landwirtschaft mit Betriebsaufgaben werden sich unter sich verschärfenden Wettbewerbsbedingungen wohl weiter fortsetzen.

Das Angebot an leerstehenden landwirtschaftlichen Gebäuden im Außenbereich wird demnach in Zukunft weiterhin zunehmen. Zugleich wird es für die betroffenen Eigentümer je nach persönlicher wirtschaftlicher Lage und Lebensplanung sowie raumstruktureller Lage des Hofes und der Situation auf dem regionalen Immobilienmarkt immer schwieriger, innerhalb von 7 Jahren eine zweckmäßige und wirtschaftlich tragfähige Nutzung in den leerstehenden Gebäuden dauerhaft zu realisieren.

2. Stellungnahme

Die in Rede stehende dauerhafte Aussetzung der Sieben-Jahres-Frist ist unter folgenden Gesichtspunkten zu diskutieren und zu bewerten:

- **Sozialverträglichkeit:** Die Sieben-Jahres-Frist für die Umnutzung landwirtschaftlicher Gebäude kann im Einzelfall für den Eigentümer sozial unverträglich sein, sofern es diesem nicht gelingt, innerhalb eines Zeitraums von 7 Jahren ausreichend Finanzmittel für den entsprechenden Umbau der Gebäude zu beschaffen bzw. eine Finanzierung sicher zu stellen. Meistens sind erst die Erben bereit und in der Lage, eine entsprechend langfristige Nachnutzungsperspektive zu entwickeln. Bis zum Erbfall kommt es häufig zu einer Verpachtung der Stallungen und Scheunen an benachbarte landwirtschaftliche Betriebe. Die Frist kann dann beim Eintritt des Erbfalls bereits verstrichen sein, so dass keine Möglichkeit der sinnvollen Umnutzung mehr gegeben wäre.
- **Erhaltung von Vermögenswerten:** Landwirtschaftliche Gebäude stellen erhebliche Vermögenswerte da. Die Sieben-Jahres-Frist vernichtet Immobilienwerte, sofern eine Umnutzung innerhalb dieses Zeitraums nicht gelingt. An der Werterhaltung und Inwertsetzung vorhandener erhaltenswerter Bausubstanz besteht neben dem privaten auch ein öffentliches Interesse, denn Immobilien stellen ein wesentliche Beleihungsgrundlage dar.
- **Erhaltung von baukulturellen Werten:** Landwirtschaftliche Hofstellen im Außenbereich prägen in vielen Fällen die Kulturlandschaft. Eine Erhaltung derartiger erhaltenswerter Gebäude kann dauerhaft lediglich durch eine wirtschaftlich tragfähige Nutzung geschehen. Bei der Umnutzung erhaltenswerter landwirtschaftlicher Bausubstanz handelt es sich um eine komplexe Bauaufgabe. Angesichts des erheblichen Planungs-, Entscheidungs-, Umbau- und Investitionsbedarfs kann eine Frist von 7 Jahren zu kurz bemessen sein, um abgewogene Entscheidungen über eine künftige Umnutzung zu treffen. Hinzu kommen die demografischen Veränderungen, die den Wohnungsmarkt prägen und zu unsicheren Marktverhältnissen und damit zu erhöhten Investitionsrisiken bei kurzfristigen Umnutzungsentscheidungen führen können.
- **Umweltverträglichkeit und Flächensparen:** Die Möglichkeiten und Potentiale der Umnutzung von freigesetzten landwirtschaftlichen Gebäuden tragen zur Verwirklichung des landespolitischen Flächensparziels bei, bis 2020 die Neuinanspruchnahme von Freiraum für Siedlungs- und Verkehrszwecke auf 5 ha/Tag zu reduzieren. Die Umnutzung von leerstehenden Bestandsgebäuden zu Wohnzwecken, die Schaffung von Räumen und Nutzflächen für Unternehmensgründer und Start up's sowie die Schaffung von Büroräumen für Architekturbüros, Steuerberater etc. können die zusätzliche Flächeninanspruchnahme vermindern. Als eine wichtige Voraussetzung muss indessen ein möglichst regionales Flächenmanagementkonzept erstellt werden, bei dem die Innenentwicklungspotenziale der Orte einschließlich der leerstehenden Gebäude in den Ortskernen prioritär berücksichtigt werden. Es ist nicht davon auszugehen, dass landwirtschaftliche Hofstellen ohne Nachnutzung vom Eigentümer abgerissen werden und damit die ökologische Bilanz verbessern. Dafür bestehen jedenfalls ohne öffentliche Förderung der unrentierlichen Kosten keine privaten Anreize beim Eigentümer.
- **Wohnraumschaffung:** In den Stadtregionen und Einzugsbereichen der Großstädte und Universitätsstädte mit angespannten Wohnungsmärkten (z.B. Köln, Düsseldorf, Münster, Bonn, Paderborn und Bielefeld) kann die Umnutzung zur Schaffung dringend benötigter Wohnungen beitragen. Angesichts der sehr zyklischen Entwicklung der Wohnungsmärkte besteht dafür auch in Zukunft ein

noch nicht vorhersehbarer Bedarf. Zudem weisen aufgegebene landwirtschaftliche Betriebsstellen ein erhebliches Potenzial auf, um Flüchtlingsunterkünfte für den Bedarfsfall auch mittel- und langfristig vorzuhalten. Dafür müssen freilich die spezifischen Voraussetzungen sorgfältig geprüft werden.

- **Unterstützung des landwirtschaftlichen Strukturwandels:** Damit die Begünstigungsklausel nach § 35 Abs. 4 BauGB auch zukünftig ihren Zweck erfüllen kann, nämlich u.a. den anhaltenden Prozess des landwirtschaftlichen Strukturwandels dadurch zu unterstützen, dass ehemals landwirtschaftliche Gebäude unter erleichterten Voraussetzungen einer zweckmäßigen neuen Verwendung zugeführt werden können, ist eine Aufhebung der Sieben-Jahres-Frist zweckmäßig. Ansonsten besteht das Risiko, dass landwirtschaftliche Betriebe auch unter betriebswirtschaftlich schwierigen Rahmenbedingungen weitergeführt und wirtschaftlich sinnvolle Betriebsaufgaben verzögert werden, da zum Zeitpunkt der zeitnahen Aufgabe noch keine schlüssigen Nachnutzungskonzepte vorliegen.
- **Schrankenbestimmung des Eigentums:** Die Frist von 7 Jahren stellt eine Schrankenbestimmung des Eigentums dar. Es ist abzuwägen, ob eine derartige Beschränkung des Eigentums nach Artikel 14 GG unter den aktuellen Rahmenbedingungen und künftigen Entwicklungen in den Räumen in NRW unter Einbeziehung der vorgenannten Aspekte verhältnismäßig ist.

Vor diesem Hintergrund sollte die Sieben-Jahres-Frist aus meiner Sicht auf Dauer ausgesetzt werden. Die Wirkungen in den unterschiedlichen vorgenannten Bereichen sollten durch ein Monitoring systematisch erfasst und analysiert werden.

Bonn, 17.11.2014



Theo Kötter