



Ausschuss für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr

43. Sitzung (öffentlich)

18. November 2014

Düsseldorf – Haus des Landtags

14.00 Uhr bis 15.05 Uhr

Vorsitz: Dieter Hilser (SPD)

Protokoll: Christoph Filla

Verhandlungspunkt:

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

Gesetzentwurf
der Fraktion der CDU und
der Fraktion der FDP
Drucksache 16/6131 (Neudruck)

Hierzu werden die in der folgenden Tabelle aufgeführten Sachverständigen angehört.

Organisationen/Verbände	Sachverständige	Stellungnahmen	Seiten
Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände NRW, c/o Städte-tag NRW, Köln	Michael Becker	16/2313	3, 12
Kreis Gütersloh, Fachbereich Bauen und Umwelt, Gütersloh	Bernhard Bußwinkel	16/2303	4, 13, 16
Westfälische Wilhelms-Universität, Zentralinstitut für Raumplanung, Münster	Dr. Susan Grotefels	16/2302	6, 13
Rheinische Friedrich-Wilhelms-Universität Bonn, Institut für Geodäsie und Geoinformation, Bonn	Prof. Dr. Theo Kötter	16/2340	6, 15, 18
Rheinischer Landwirtschafts-Verband, Bonn	Dr. Gordon von Bardeleben	16/2305	8, 16
Architektenkammer Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf	Volker Bleikamp	16/2300	9, 16

Weitere Stellungnahmen	
Kreis Minden-Lübbecke, Dezernat Bauen und Umwelt, Minden	16/2313
Ingenieurkammer-Bau Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf	16/2320
Landwirtschaftskammer NRW, Bezirksstelle für Agrarstruktur ostwestfalen-Lippe, Brakel	16/2247

Vorsitzender Dieter Hilser: Herzlich willkommen, meine Damen und Herren! Ich begrüße Sie zur heutigen Anhörung zum Gesetzentwurf der Fraktionen von CDU und FDP zum Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches in Nordrhein-Westfalen. Ich begrüße Sie auch im Namen unserer Kolleginnen und Kollegen des Ausschusses für Klimaschutz, Umwelt, Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz. Ich freue mich, dass Sie der Einladung gefolgt sind und heute an dieser Anhörung teilnehmen.

(Es folgen organisatorische Hinweise.)

Ich darf nun dem ersten Sachverständigen das Wort erteilen. Bitte schön, Herr Becker.

Michael Becker (Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände NRW, c/o Städtetag NRW, Köln): Sehr geehrter Herr Vorsitzender! Sehr geehrte Damen und Herren Abgeordnete! Vielen Dank für die Einladung zur Anhörung zu diesem Gesetzentwurf.

Sowohl der Städte- und Gemeindebund als auch der Landkreistag begrüßt den Gesetzentwurf mit dem Ziel der erneuten, dann allerdings auch dauerhaften Aussetzung der Sieben-Jahres-Frist. Wir begründen das wie folgt:

Wenn diese Sieben-Jahres-Frist erstmalig gelten würde, sähen wir folgende Probleme: Es droht ein schleichender Substanzverlust der Gebäude. Oder deutlicher ausgedrückt: Die ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäude verfallen, und dann haben wir es langfristig mit Bauruinen im Außenbereich zu tun. Dass das für das Landschaftsbild nicht förderlich ist, dürfte wohl unstrittig sein.

Im Übrigen sehen wir dann auch eine gewisse Gefahr, dass es dort langfristig zu illegalen Nutzungen durch Dritte einschließlich Vandalismus kommt – Stichwort: Broken Windows –, die dann zu ordnungsrechtlichen Maßnahmen führen würden. Das muss nicht sein.

Es wird mit mehr ungenehmigten Nutzungsänderungen zu rechnen sein. Das führt allerdings auch dazu, dass dann die Forderung nach einem repressiven Vorgehen vonseiten der Baubehörden erhoben wird. Das alles ist aber nicht einfach durchzusetzen. Es gibt beispielsweise Schwierigkeiten im rechtlichen Sinne. Lassen Sie mich auf folgenden Punkt hinweisen: Wenn ein mittlerweile 70-jähriger ehemaliger Landwirt das Gebäude bezogen hat oder die junge Familie des erst jetzt aktiv gewordenen Landwirts dort wohnt, kommt es schnell zu der Diskussion – und dann ist auch direkt die Presse vor Ort –, ob man gegen diese Personen eine Nutzungsuntersagung aussprechen darf.

Auch der Nachweis, wann genau die endgültige Betriebsaufgabe war, kann schwierig sein. Häufig ist es ein schleichender Prozess, und es passiert nicht von heute auf morgen, sodass man einen festen Stichtag hätte.

Das führt letztendlich dazu, dass umfangreiche Nachforschungen nicht ausgeschlossen sind; vielmehr ist mit diesen zu rechnen. Wir sind auf belastbare Aussagen auch

der Landwirtschaftskammern angewiesen. Denn wenn wir die Genehmigung erteilen, sind wir im Zweifel auch die Beklagten, und dann haben wir auch die Kosten zu tragen.

Ein erhebliches Rechtsrisiko ist aus unserer Sicht auch die leicht mögliche Unterbrechung der Frist durch die Wiederaufnahme eines Betriebes, der sich im Nachgang als nicht wirtschaftlich tragbar erweist. Erst dann darf die Frist laufen. Lassen Sie es mich deutlich sagen: Wir werden kaum jemandem beweisen können, dass dies rechtsmissbräuchlich war.

Das wären die Probleme, wenn der Gesetzentwurf nicht verabschiedet würde. Wenn der Gesetzentwurf allerdings so verabschiedet würde, dann spräche aus unserer Sicht einiges dafür. Die Baubehörden haben in der Vergangenheit keinen nennenswerten Missbrauch festgestellt – was auch immer man darunter verstehen mag. Warum sollte sich das heute ändern?

In der Regel – das wurde uns mitgeteilt – erfolgt die Umnutzung zu Wohnzwecken zugunsten der Familienmitglieder. Aber auch wenn dies so ist, brauchen diese nicht in anderen Bereichen zu wohnen, in denen sich derzeit eine unbebaute Grünfläche befindet. Auch das ist, meine Damen und Herren, nachhaltig.

Fazit: Die erstmalige Geltung einer Frist kann bei den Baubehörden viel Arbeit und hohe Kosten verursachen. Der Außenbereich wird nicht besser geschont. Vielmehr wird das Landschaftsbild mittel- und langfristig mit Bauruinen angereichert. Neben dem einen oder anderen Windrad ist dies sicherlich nicht schön. Schließlich kann eine solche Regelung zu Neubauten an anderer Stelle führen und dort eine weitere nicht erforderliche Versiegelung des Bodens herbeiführen. Unter Abwägung aller Aspekte und wegen der Zweck-Mittel-Relation begrüßen wir daher den Gesetzentwurf.

Lassen Sie mich ganz kurz etwas zu dieser unbefristeten Aussetzung sagen, die angedacht ist. Laut dem Entwurf gibt es lediglich eine Berichtspflicht. Auch das sehen wir als sachgerecht an. Schließlich hat sich die Sachlage in den letzten Jahren nicht wesentlich geändert. Durch die Berichtspflicht sehen wir allerdings auch die Chance, dass der Gesetzgeber zu gegebener Zeit eingreifen kann. – Danke schön.

Bernhard Bußwinkel (Kreis Gütersloh, Fachbereich Bauen und Umwelt, Gütersloh): Sehr geehrter Herr Vorsitzender Hilser! Sehr geehrte Damen und Herren! Als Vertreter eines ländlichen und doch strukturstarken Kreises setzen wir uns massiv für den Gesetzentwurf ein. Ich habe 25 Jahre Erfahrung im Bereich der Bauaufsicht. Ich habe auch so manches Einzelerlebnis im landwirtschaftlichen Bereich gehabt.

Wir reden heute über den Schutz des Außenbereichs. Dazu hat sich der Bundesgesetzgeber eine Menge Gedanken gemacht. Wir haben einen voll durchstrukturierten § 35 Abs. 1 BauGB mit etlichen Tatbestandsmerkmalen, und eines dieser Tatbestandsmerkmale hat er nach unterschiedlichen Staffelungen freigegeben. Zuerst waren es fünf Jahre, dann sieben Jahre, dann war es unbefristet. Aufgrund der Gesetzesentwicklung in 1998 hat der Bundesgesetzgeber, um im Bundesrat durchzukommen, letztlich diesen Kompromiss getroffen. Danach sollten es die Länder entschei-

den. Die Flächenstaaten Baden-Württemberg, Bayern und Niedersachsen haben sich für die unbefristete Möglichkeit entschieden.

Zum einen zeigt die Praxis, dass wir mit dem, was wir haben, auch ohne die Sieben-Jahres-Frist voll und ganz zurechtkommen. Es geht um eine Nutzungsänderung innerhalb des Bestandes; der Neubau ist ausgeschlossen. Es geht darum, dass die äußere Gestalt im Wesentlichen gewahrt bleiben muss. Es geht darum, dass dieses Gebäude so vorzufinden ist, als wäre der Landwirt gestern ausgezogen. Das ist der eigentliche Sinn der Sieben-Jahres-Frist gewesen, um Rechtssicherheit herzustellen. Denn die Rechtsprechung waberte zwischen fünf und sieben Jahren als Frist hin und her. Insofern haben wir Tatbestandsmerkmale, die völlig ausreichend sind. Wenn also damit angefangen wurde, den Stall umzubauen, dann sagen wir: Tut uns leid, aber das ist nicht der Stall.

Zum anderen gibt es ein Problem in der Praxis. Wir haben im Rahmen einer Informationsveranstaltung, die aus allen Nähten platze, erlebt, dass das den Betroffenen nicht bewusst ist. Jetzt könnte man sagen, dass so langsam auch bei den Landwirten der Groschen gefallen sein müsste. Ja, aber so einfach ist das Thema nicht. Wenn man sich mit den vielen Facetten, die ich in 25 Jahren Bauaufsicht erlebt habe, juristisch auseinandersetzt, wenn sich die Experten und Anwälte gegenseitig mit unterschiedlichen Positionen beharken, soll ich dann von einem Landwirt erwarten, dass er sofort in dem Moment, in dem er die Flächen verpachtet, begreift, dass er kein Landwirt mehr ist? Sie müssen sich das einmal vor Augen halten: Die landwirtschaftliche Alterskasse erwartet, dass er verpachtet, wenn er eine Rente beziehen will.

Umgekehrt ist es natürlich unschädlich, wenn es dann der Junior oder die Juniorin ist. Denn dann bewegt man sich nach wie vor im Bereich der Landwirtschaft. Wir stoßen aber auch oft auf die Situation, dass ein Landwirt seine eigenen Bullen im Stall eines anderen Landwirts hat. Soll ich dann dem Landwirt, dem der Stall gehört, erklären, dass das keine Landwirtschaft ist? Der fällt dann von allen Stühlen. Das kann man nicht begreifbar machen; das ist das eigentliche Problem. Ansonsten würde ich sagen: Jetzt haben sie elf Jahre Zeit gehabt. Jetzt hätten sie wirklich aufräumen können. – Aber dieses Bewusstsein ist nur sehr schwer zu vermitteln.

Was sparen wir denn? Flächenverbrauch? – Beileibe nicht. Wir bringen Nutzungen in Gebäuden unter, die vorhanden sind. Diese Gebäude kriegen wir nicht weg. Da können wir uns auf den Kopf stellen. Ich habe so manchen Kampf mit einem Bürgermeister geführt, der sagte: Ihr müsst das Gebäude da wegstücken. Das ist ein Schandfleck sondergleichen. – Wir haben allerdings keine rechtlichen Möglichkeiten. Das Einzige, was wir machen können, ist, aus diesem Gebäude eine Bretterbude zu machen, sämtliche Fenster mit Brettern zu verbarrikadieren oder unseren Bauhof zu bestellen, der dann alles einzäunt. Mehr können wir nicht machen. Das ist dann das Thema, wie das in der Landschaft wirkt.

Unsere Kulturlandschaft ist eines der drei Standbeine des Außenbereichs. Unser Außenbereich hat schließlich drei Funktionen. Zum einen ist er für die Landwirtschaft als Produktionsfläche da. Zum anderen dient er als Erholungsbereich. Und drittens dient er als ökologische Ausgleichsfläche. Wo ist an dieser Stelle das Problem? –

Nach 25 Jahren Praxiserfahrung wünscht man sich, dass man zumindest diese Hürde so handhabt, wie man sie in den letzten 13 Jahren gehandhabt hat. – Danke.

Dr. Susan Grotefels (Westfälische Wilhelms-Universität, Zentralinstitut für Raumplanung, Münster): Ich vertrete eigentlich die Rechtswissenschaften und könnte damit an sich schon nach einer Minute Schluss machen und sagen: Aus rein rechtswissenschaftlicher Sicht gibt es überhaupt keine Bedenken, diese Regelung einzuführen. Denn der § 245b BauGB – das ist diese Länderöffnungsklausel – eröffnet dem Land die Möglichkeit, diese Frist aufzuheben.

Bedenken bestehen auch aus juristischer Sicht höchstens hinsichtlich der Begründung, die sehr knapp ausgefallen ist. Letztendlich wird gesagt: Es hat in den letzten Jahren keine Probleme gegeben, also verlängern wir diese Regelung. – Das ist etwas sehr knapp.

Ich möchte dennoch die Gelegenheit nutzen, noch einmal daran zu erinnern, dass der § 35 BauGB letztendlich einen konsequenten Außenbereichsschutz darstellen soll. Das ist eigentlich der Ausgangspunkt dieser Regelung gewesen. Im Nachhinein sind aber immer mehr Ausnahmen vom § 35 BauGB eingeführt worden. Dieser Paragraph galt ehemals viel genereller für den Außenbereichsschutz, aber dann hat man Ausnahmen eingeführt; denn auch im Außenbereich sollten Gebäude stehen können. Ich möchte jetzt nicht den § 35 von der Systematik her aufrollen, obwohl das sicherlich sinnvoll wäre. Denn dieser Paragraph ist mittlerweile so kompliziert, das man ihn kaum noch versteht. Zunächst einmal geht es um privilegierte Vorhaben, die in den Außenbereich dürfen. Daneben gibt es sonstige Vorhaben, die eigentlich grundsätzlich verboten sind; dazu gehören eigentlich auch die Gebäude, die jetzt wiederum einer Teilprivilegierung nach § 35 Abs. 4 unterliegen. Das sind beispielsweise landwirtschaftliche Gebäude. All das wird vom Bund eingeräumt, aber ich möchte daran erinnern, dass der Bund diese Sieben-Jahres-Frist aufrechterhält. Dann müsste man sich eigentlich fragen, warum nicht der Bund dieser Sieben-Jahres-Frist stürzt. Das sollte man als Überlegung im Hinterkopf haben.

Rein politisch müssen Sie das entscheiden. Es sprechen sicherlich gute Gründe dafür, diese Fristenregelung zu verlängern. Wenn man diese Sieben-Jahres-Frist nimmt, muss man allerdings gleichzeitig die Überprüfungsfrist eindämmen, indem man sagt, dass es nur noch eine Berichtspflicht gegenüber dem Landtag gibt. Eine Berichtspflicht ist weniger als eine Evaluierung oder ein Monitoringverfahren. Vielleicht wäre es sinnvoll, diese Berichtspflicht mit bestimmten Auflagen zu versehen. Eine Evaluierung sollte durchgeführt werden, damit die Zahlen offenliegen, wie viele landwirtschaftliche Betriebe das überhaupt betrifft und ob diese Umnutzungen tatsächlich zu einem landwirtschaftlichen Strukturwandel im positiven Sinne beitragen. Denn ein solches Verfahren zur Überprüfung fehlte meines Erachtens in den vergangenen Jahren. – Vielen Dank.

Prof. Dr. Theo Kötter (Rheinische Friedrich-Wilhelms-Universität Bonn, Institut für Geodäsie und Geoinformation, Bonn): Herr Vorsitzender! Meine Damen und

Herren! Um es vorwegzunehmen: Auch ich befürworte es, diese Sieben-Jahres-Frist aufzuheben. Ich will das auch mit einigen Stichpunkten begründen.

Es ist vielleicht wichtig, sich einmal klarzumachen, über welche Größenordnung wir eigentlich reden. Was die Statistik angeht, so sind von 1991 bis 2013 rund 26.600 landwirtschaftliche Hofstellen aufgegeben worden. Ein Großteil war natürlich auch im Innenbereich; das ist völlig klar. Pro Jahr sind es 3 bis 4 % der landwirtschaftlichen Betriebe; das sind rund 1.200 Betriebe pro Jahr. Es ist also eine nennenswerte Größenordnung, und wenn man sich den Trend anschaut, ist nicht davon auszugehen, dass es zu einer starken Trendverlangsamung kommt. Die absoluten Zahlen werden möglicherweise etwas sinken. – So viel zur Problemstellung.

Welche Gründe sprechen dafür, die Sieben-Jahres-Frist aufzuheben? – Aus meiner Sicht ist das erste Argument die Sozialverträglichkeit. Wenn ein Betriebsinhaber seinen Betrieb aufgibt, wird es in der Regel längere Zeit dauern, bis er eine Nachnutzungsperspektive hat, sofern er diese im fortgeschrittenen Alter überhaupt für sich entwickelt und eine Finanzierung bekommt. Meistens – das zeigt die Erfahrung – sind es eher die Erben. Dann ist eine gewisse Zeit verstrichen, und die sieben Jahre sind um. Das wäre für mich ein erster Punkt, um zu sagen: Aus sozialverträglichen Gründen spricht das gegen die Sieben-Jahres-Frist.

Zum Teil sind diese Höfe durch Aussiedlungsmaßnahmen in den 60er- und 70er-Jahren als privilegierte Vorhaben in den Außenbereich ausgesiedelt worden, und insofern wäre es, wenn man diejenigen Höfe, die im Innenbereich verblieben sind, betrachtet, eine gewisse Benachteiligung.

Zweitens. Es geht auch um die Erhaltung von Vermögenswerten. Diese Reihenfolge ist für mich keine Prioritätenreihenfolge, aber es geht auch um die Erhaltung von Vermögenswerten bei solchen landwirtschaftlichen Hofstellen. Die Erhaltung von Vermögenswerten ist sicherlich nicht nur im privaten Interesse, sondern auch im öffentlichen Interesse zu sehen. Ein Stichwort lautet „Beleihungsgrundlage von Immobilien“.

Drittens. Der Außenbereich ist ein Teil der Kulturlandschaft, und zur Kulturlandschaft gehören die landwirtschaftlichen Höfe, die zum großen Teil sicherlich auch in ihren unterschiedlichen Herstellungsphasen zum baukulturellen Erbe zu rechnen sind. Da würde ich so weit gehen und sagen: Es sind auch die jüngeren Gebäude, die zum Teil erst 50 Jahre alt sind. Gerade bei solch riesigen Gebäudevolumen sind Planungs- und Entscheidungsprozesse zeitaufwendig und risikobehaftet. Es dauert eben eine Weile, bis man geeignete Käufer und Nachnutzer findet. Insofern sind sieben Jahre gerade bei solchen individuellen Objekten sehr kurz bemessen.

Viertens. Zur Umweltverträglichkeit und dem Aspekt, Flächen zu sparen. Auch ich glaube, dass mit der Aufhebung der Sieben-Jahres-Frist kein Nachteil, sondern gegebenenfalls eher ein Vorteil entsteht, weil die Gebäude genutzt werden. Schließlich besteht auch aus privatem Interesse keine Motivation, Geld in eine solche Immobilie hineinzustecken, um das Gebäude abzureißen, ohne dass eine Nachnutzungsperspektive besteht. Das heißt, es besteht überhaupt kein wirtschaftlicher Anreiz, und auch die öffentlichen Möglichkeiten greifen zu kurz, um solche Gebäude zu beseiti-

gen. Es ginge höchstens in wenigen Einzelfällen. Die ökologische Bilanz wird sich aus meiner Sicht bei Aufhebung der Sieben-Jahres-Frist nicht nachteilig entwickeln. Allerdings wäre es sinnvoll – aber das ist nicht das Thema der heutigen Sitzung –, dass es darauf ankommt, ein kommunales oder regionales Flächenmanagementkonzept mit Priorität „Innenentwicklung“ zu erstellen, in das dann auch die Hofstellen im Außenbereich einzubeziehen und als Potenziale zu erfassen sind.

Fünftens. Zur Wohnraumbeschaffung. Der Wohnungsmarkt – das wissen wir alle – ist stark zeitlichen Zyklen unterworfen, und es gibt zurzeit gerade im Einzugsbereich der prosperierenden Großstädte und Universitätsstädte einen erheblichen Wohnraummangel. Darüber hinaus gibt es dort einen Bedarf an Flüchtlingsunterkünften. Dafür ist sicherlich nicht jeder Hof geeignet, aber es besteht sicherlich die Notwendigkeit, solche Immobilien für den Fall vorzuhalten, dass sich der Bedarf zuspitzen sollte.

Sechstens. Zur Unterstützung des landwirtschaftlichen Strukturwandels. Wenn eine feste Frist vorgegeben ist, wird sich mancher Betriebsinhaber vorher überlegen, seinen Hof erst dann aufzugeben, wenn er eine Perspektive hat. Um sozusagen dieses voneinander zu entkoppeln, ist sicherlich die Aussetzung der Sieben-Jahres-Frist sinnvoll. Der Betrieb sollte dann aufgegeben werden, wenn es aus betriebswirtschaftlichen Gründen sinnvoll ist. Er sollte nicht erst dann aufgegeben werden, wenn eine Nachnutzungsperspektive besteht.

Ein siebtes Argument aus meiner Sicht: Natürlich sind die sieben Jahre eine Schrankenbestimmung des Eigentums, Art. 14 Grundgesetz. Ob diese Argumente für eine Sieben-Jahres-Frist angesichts der Trends und Rahmenbedingungen aufrechtzuerhalten und gerechtfertigt sind, möchte ich zur Diskussion stellen. – Vielen Dank.

Dr. Gordon von Bardeleben (Rheinischer Landwirtschafts-Verband, Bonn): Herr Vorsitzender! Meine Damen und Herren! Die Landwirtschaft begrüßt den Gesetzentwurf natürlich. Wir sehen das Problem der Flächenverknappung in NRW. Hauptbetroffener ist die Landwirtschaft durch erhöhte Pachtpreise. Daraus resultieren verminderte Möglichkeiten für die Betriebe, sich weiterzuentwickeln. Dennoch begrüßen wir den Vorstoß.

Den Erhalt landwirtschaftlicher Gebäude zur Umnutzung erachten wir als sehr sinnvoll. Zunächst werden Gebäude vor Verfall geschützt. Das ist auch ein Beitrag zum Ausbau der Wohn- und Lebensqualität im ländlichen Raum, den wir alle befürworten und auch fördern wollen. Zeitgleich werden anderweite Eingriffe vermieden. Dadurch wird ein weiterer Flächenverbrauch verhindert.

Ein Argument, das hier schon angesprochen wurde: In der Landwirtschaft sind wir sehr stark vom Strukturwandel betroffen. Es müssen zum Teil erst einmal Generationen, die diese Umnutzungen vornehmen können, heranwachsen. Sie müssen erst einmal die finanzielle Ausstattung erhalten. Sie müssen planen können. All das würde aus unserer Sicht zu kurz kommen, wenn man es auf diese sieben Jahre beschränken würde.

Weiterhin stellt diese Umnutzung eine attraktive Einkommensquelle dar, die viele Landwirte in der heutigen Zeit sicherlich dankbar annehmen werden. Einen Missbrauch können wir hier nicht erkennen.

Aus unserer Sicht würden wir allerdings davon ausgehen, dass die Wiedereinführung dieser Sieben-Jahres-Frist zur Verödung des ländlichen Raumes führen und letztlich auch einen erhöhten Verwaltungsaufwand hervorrufen würde. Denn man müsste nachweisen können, wann die Betriebsaufgabe genau erfolgt ist. – Herzlichen Dank.

Volker Bleikamp (Architektenkammer Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf): Herr Vorsitzender! Meine Damen und Herren! Auch die Architektenkammer begrüßt den Gesetzentwurf. Es ist nicht so, als ob uns nicht die Sorge um den Schutz des Außenbereichs bewegen würde. Aber wir sehen auch, dass sich vor dem Hintergrund des demografischen Wandels – das ist hier schon einige Male angesprochen worden – und des Strukturwandels in der Landwirtschaft Entwicklungen vollziehen, die man noch vor einigen Jahren nicht in dem Maße vorhersehen konnte. Insofern treibt uns heute mehr die Sorge um das Erscheinungsbild unserer ländlichen Kulturlandschaften um. Die Sorge ist, dass es letztendlich auf die gesamte Hofanlage Auswirkungen haben kann, wenn Nebengebäude funktionslos geworden sind.

Es geht bei diesem Gesetzentwurf nicht um die Möglichkeit der Eröffnung völlig neuer Umnutzungsperspektiven. Vielmehr geht es darum, eine Frist zwischen der Aufgabe einer alten und der Aufnahme einer neuen Nutzung unwirksam zu machen. Vor diesem Hintergrund ist eher zu befürchten, dass das ursprünglich Gewollte, nämlich eine geordnete Umnutzung, durch diese Frist erschwert oder teilweise sogar unmöglich gemacht wird. In einer der Stellungnahme war auch die Rede davon, 80 % der Bescheide bezögen sich auf Vorhaben außerhalb der Sieben-Jahres-Frist. Es kann also nicht in unserem Interesse sein, dass landwirtschaftliche Hofstätten verfallen. Wir glauben vielmehr, dass die Bewahrung und Weiterentwicklung des ländlichen Raums eine wichtige städtebauliche Aufgabe sein sollte, derer wir uns annehmen sollten. Insbesondere vertreten wir die Auffassung, dass es geradezu eine baukulturelle Verpflichtung ist, sich auch für den Erhalt der landwirtschaftlichen Hofstätten einzusetzen. – Ich danke Ihnen.

Vorsitzender Dieter Hilser: Vielen Dank für die höchst unterschiedlichen Stellungnahmen. Jetzt bin ich auf die Nachfragen der Abgeordneten gespannt. – Bitte schön, Frau Schneckenburger.

Daniela Schneckenburger (GRÜNE): Herzlichen Dank für die sehr ausführlichen Stellungnahmen, die in der Tendenz sagen, dass es sinnvoll ist, die Sieben-Jahres-Frist nicht weiter aufrechtzuerhalten.

Herr Becker, soviel ich weiß, hat das ILS, das Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung, vor einigen Jahren ein Tool entwickelt, mit dem die Folgekosten und Infrastrukturkosten der Erschließung von Flächen und insbesondere peripherer Siedlungen im ländlichen Raum berechnet werden können. Der Gedanke dahinter ist, dass wir künftig angesichts des demografischen Wandels und der organisierten

Schrumpfung auch darauf gucken müssen, wie die Finanzierung und Handlungsfähigkeit der Kommunen aussehen. Wie würden Sie vor diesem Hintergrund die Frage bewerten, ob aufgegebene bäuerliche Liegenschaften weiter besiedelt werden sollen bzw. können? Was heißt das für die Kommunen und die Infrastrukturentwicklung?

Vielleicht können auch Sie, Frau Dr. Grotefels, darauf eingehen, wie die Raumordnung aus dieser Perspektive künftig auf rückgehende Bevölkerungszahlen und die Siedlungsentwicklung im ländlichen Raum eingeht. Sehen Sie da Zusammenhänge?

Herr Prof. Dr. Kötter, Sie haben gesagt – das ist meiner Meinung nach ein interessanter Vorschlag –, wenn man über Flächenbedarf im Innenkern nachdenkt, muss man auch die Außenkerne und außen liegenden Siedlungsteile mit einbeziehen. Gibt es dafür schon Modelle? Gibt es das irgendwo? Wie relevant könnte das sein? Welche Größenordnung steckt vermutlich dahinter? Ich glaube, für die schrumpfenden Räume hätte das eine etwas andere Qualität als für wachsende Räume. Sie haben auf die wachsenden Räume verwiesen. Diesbezüglich bin ich mir nicht sicher, ob das zu einer Belastung auf dem Wohnungsmarkt rein quantitativ beitragen könnte. – Danke schön.

Annette Watermann-Krass (SPD): Auch von meiner Seite herzlichen Dank für die Stellungnahmen, die meiner Meinung nach eindeutig sind. – Vielleicht zu meinem Hintergrund: Ich bin eine Bauerntochter, die vor 19 Jahren den Hof der Eltern übernommen hat. Dieser ist erst in die Verpachtung gegangen, und nun gehe ich selbst auf die 60 zu und bin beruflich anders orientiert, als dass ich mir Gedanken darüber machen würde. Insofern glaube ich, dass die nächste Generation dran ist.

Zwei Dinge, die wichtig sind. Erstens. Wenn wir die Gebäude – das gilt, selbst wenn sie veräußert werden – weiterhin landwirtschaftlich nutzen wollen, also eine Privilegierung für die Landwirtschaft ableiten wollen, dann sollten wir Menschen finden, die dort eine Tierhaltung oder eine Hobbytierhaltung machen möchten; das bietet sich geradezu an. Wir erleben, dass Menschen aus der Stadt aufs Land ziehen und dann so etwas betreiben. Sie werden aber nicht privilegiert, weil es lediglich eine Hobbylandwirtschaft ist. Denn nur dann, wenn sie das Haupteinkommen aus der Landwirtschaft beziehen, sind sie privilegiert und können diese Gebäude in der Form nutzen, wenn die Frist überschritten ist. Dazu hätte ich gerne eine Aussage.

Der zweite Punkt, den ich ansprechen möchte, ist der Strukturwandel. Ich erlebe bei mir im Umfeld, dass zwei Drittel der Höfe aufgeben und dass zwei Drittel die Nachfolge nicht geregelt haben. Wir führen gerade auch die Diskussion um die Hofabgabeklausel. Man bekommt als Landwirt nur dann Rente, wenn man den Hof mit 65 abgibt. Dann kommt es zu Scheinverträgen und Ähnlichem. Das ist ein Spiegelbild dessen, was im Moment in dem Bereich los ist.

Wir geben Geld in anderen Bereichen aus. Wir führen die Diskussion beim LEP; Stichwort: Nullflächenwachstum. Dann müsste man Betriebsgebäude, die über Generationen mit Familienkapital errichtet worden sind, nutzen können, um dieses Kapital nutzen zu können. Wir geben Geld für Regionalentwicklung aus – in Nordrhein-Westfalen für LEADER-Projekte –, die den Strukturwandel auf dem Land fördern sol-

len. Und wir geben Geld für Tourismus aus. Insofern sind die einzelnen Hofstellen – ich kenne sie aus dem Münsterland – landschaftsprägend und in irgendeiner Form zu erhalten.

Wie stehen Sie, Herr Becker, Herr Bußwinkel, Herr Dr. von Badeleben und Herr Bleikamp, zu diesen Aspekten?

Sarah Philipp (SPD): Vielen Dank auch von meiner Seite aus für Ihre Stellungnahmen. – Herr Bußwinkel, Sie haben in Ihrer Stellungnahme ein paar Zahlen zum Thema „Nutzungsänderung“ geliefert, die sehr aufschlussreich waren. Wenn Sie noch Ausführungen zur Nutzungsänderung in Bezug auf den Anteil der Familienangehörigen machen würden, wäre ich dankbar. In wie viel Prozent der Fälle bleibt es im Familienbesitz? Erfolgt die Nutzungsänderung innerhalb der Familie? Wie oft hat ein kompletter Wechsel stattgefunden? Können Sie dazu Zahlen liefern?

Frau Dr. Grotefels, Sie haben die Unterscheidung zwischen Berichtspflicht und Evaluation angesprochen. Ihnen ist es wichtig, dass man darauf achtet. Was wären aus Ihrer Sicht wichtige Daten, die im Rahmen einer Evaluation erhoben werden müssten?

Josef Hovenjürgen (CDU): Auch ich danke den Sachverständigen. – In allen Stellungnahmen wurde deutlich, dass Sie den Wegfall der Sieben-Jahres-Frist begrüßen würden. Sie haben gute Argumente geliefert und wertvolle Hinweise gegeben, was zum Beispiel den § 35 Baugesetzbuch angeht.

Frau Watermann-Krass hat gerade die Situation geschildert, in der auch ich mich befinde. Auch ich bin Hoferbe, der jetzt überlegt, was er mit seiner Fläche macht. Gerade kam die Frage, wie Familienangehörige die Gebäude nutzen können. Dazu kann ich nur sagen: Ich habe vier Kinder, und ich würde meine Kinder gerne an diesem Gebäudebestand partizipieren lassen, aber die rechtliche Situation gibt das kaum her, um auch das einmal deutlich zu sagen. Denn wenn ich das Gebäude nicht einem Hofnachfolger vererbe, dann muss ich die anderen Teile des Gebäudes aus dem Betriebsvermögen herausnehmen und diese sozusagen als Entnahme deklarieren und steuerlich bewerten lassen. Denn sonst kann ich die steuerliche Seite nicht bedienen. Man könnte noch vieles zur Sieben-Jahres-Frist sagen. Aber allein den Druck zu nehmen, diese Entscheidung übers Knie brechen zu müssen, ist sehr hilfreich.

Frau Grotefels, Sie haben sich auf § 35 BauGB bezogen. Ich gebe Ihnen recht, dass dieser mittlerweile eine Komplexität hat, die zu viele Interpretationsspielräume zulässt. Die Gebäude haben einen Fakt, der sozusagen durch ihr Dasein manifestiert ist, und wenn man diese umnutzen möchte, hat dies etwas mit Eigentumsrechten zu tun. Sie haben gesagt, eigentlich müsste man zur Grundform des § 35 zurückkommen. Aber wie stelle ich dann sicher, dass das Recht auf Eigentum gewahrt bleibt und dass es nicht zu einer stillschweigenden Enteignung derjenigen kommt, die Gebäudesubstanz in diesen Bereichen haben? Wie kann man festschreiben, dass es dort nicht zu Vermögensverlust kommt?

Kai Schmalenbach (PIRATEN): Vielen Dank an die Sachverständigen für ihre Stellungnahmen. – Herr Bußwinkel, gibt es Erkenntnisse über weitere Erschließungen und Versiegelungen infolge einer Umnutzung von ehemals landwirtschaftlich genutzten Nichtwohngebäuden, zum Beispiel durch gewerbliche Verkehre, und dadurch entstehende Ausbaurfordernisse von Wegen und Straßen? Wer kommt für diese möglichen Ausbaukosten auf, und gibt es dazu Alternativen innerhalb des allgemeinen Siedlungsbereiches?

Holger Ellerbrock (FDP): Herr Vorsitzender, ich habe mich gerade gefragt, in welcher Veranstaltung ich bin. Denn Sie haben gesagt, dass die Stellungnahmen der Sachverständigen sehr unterschiedlich waren. Also das habe ich nun wirklich nicht wahrgenommen. Ich habe vielmehr eine einheitliche Position dahin gehend gesehen, dass ein Auslaufen der Sieben-Jahres-Frist verantwortbar ist.

Was würde denn passieren, wenn wir die Sieben-Jahres-Frist aufheben würden? Bricht dann die Welt zusammen? Kommt es dann zu einem enormen Flächenverbrauch? Wie verfahren wir mit dem Anschluss- und Benutzungszwang? Was würde dann wirklich Schlimmes passieren?

Vorsitzender Dieter Hilser: Vielen Dank. – Wir kommen zur Antwortrunde. Bitte schön, Herr Becker.

Michael Becker (Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände NRW, c/o Städtetag NRW, Köln): Frau Schneckenburger, Sie hatten gefragt, ob uns als Verband Tools zum Thema „Folgekosten der Erschließung“ bekannt sind. Ja, davon haben wir tatsächlich schon einmal etwas gehört. Das ist natürlich ein Standardthema bei uns und betrifft insbesondere die Neuplanung. Wir sprechen hier über den Außenbereich, also nicht über den Planbereich. Dort sind die Straßen und auch die Entwässerung vorhanden, und, wenn überhaupt, sprechen wir zu gegebener Zeit über Sanierungsmaßnahmen. Diese dürften sich allerdings in Grenzen halten. Mir hat beispielsweise eine Technische Beigeordnete gesagt: Es sind immer noch Gehöfte vorhanden, aber es werden immer mehr abgeklemmt. Aber es bleiben immer noch welche bestehen, die Landwirtschaft ausüben. Dann kann es durchaus sein, dass die Druckleitung für die Abwasserbeseitigung nicht hinreichend ausgelastet wird, und dann haben wir das nächste Problem.

Zur Frage, ob eine weitere Besiedelung eine große Gefahr ist. In § 35 steht, dass im Falle der Änderung zu Wohnzwecken höchstens drei Wohnungen je Hofstelle zulässig sind. Das hält sich aus meiner Sicht im Rahmen des Vertretbaren.

Frau Watermann-Krass hat im Allgemeinen ausgeführt, dass zwei Drittel die Nachfolge nicht geregelt haben, dass es zu Kapitalverlust kommt und landschaftsprägende Gebäude verloren gehen. Als Vertreter des Städte- und Gemeindebunds kann ich nur eines sagen: Natürlich ist die Nachweisführung schwierig, wann tatsächlich die Betriebsaufgabe stattgefunden hat, und natürlich dienen solche Gebäude, sofern sie nicht zur Ruine verkommen, sondern weiterhin genutzt werden, dazu, ein attraktives Landschaftsbild darzustellen. Und dass das nicht nur für den Tourismus im Münster-

land – es gibt auch andere schöne Stellen in Deutschland – gut ist, ist klar. Insofern sind solche Gehöfte viel interessanter als Bauruinen, die entstehen können, wenn man die Gebäude nicht weiter nutzt.

Es wurde angesprochen, ob die Gebäude nicht für Gewerbeansiedlungen missbraucht werden könnten. Der § 35 BauGB sagt, man darf die Gebäude zu Wohnzwecken ändern; das ist die privilegierte Möglichkeit.

Herr Ellerbrock, Sie fragten, was Schlimmes passieren könnte. Im Hinblick auf den Außenbereichsschutz wäre es ein Nullsummenspiel. Sie müssten den Menschen, die letztendlich nicht dort wohnen dürften, wo schon die Bausubstanz vorhanden ist, woanders Bauflächen anbieten. Ich sähe nichts Schlimmes dabei, wenn die Frist so bliebe, wie sie jetzt ist.

Bernhard Bußwinkel (Kreis Gütersloh, Fachbereich Bauen und Umwelt, Gütersloh): Frau Watermann-Krass, zur Hobbylandwirtschaft. Es ist in der Tat so: In den Moment, in dem man keinen Gewinn erzielt, ist man Hobbylandwirt, und dann fallen sämtliche Vergünstigungen weg. Es gibt auch eine andere Facette: Oft erleben wir, dass jemand ein Pferd im Außenbereich halten will. Dann müssen wir ihm sagen, dass es einen Erlass gibt, wonach Pferde nicht in den Außenbereich gehören, es sei denn, derjenige ist Landwirt. Wenn man diese Gebäude und Flächen letztendlich nutzen kann, stehen einem auch alle Möglichkeiten frei, diese Flächen auch an Pferdehalter zu vermieten oder diese Objekte zu verkaufen und dort Pferdehaltung oder Tierhaltung im Hobby- oder gewerblichen Bereich zu betreiben, also gewerbliche Tierhaltung, die nicht landwirtschaftlich geprägt ist.

Zum Flächenverbrauch. Ich habe mich schon dahin gehend positioniert, dass der Flächenverbrauch eher reduziert wird, wenn diese Gebäude genutzt werden können. Hier geht es eher um Flexibilisierung, das heißt, dass die Kräfte des Marktes wirken können. Es ist schließlich nicht so, dass es nicht auch im Innenbereich Konflikte gäbe. Wir haben eine sehr klare Vorgabe des Gesetzgebers, was wir alles bezüglich der Verträglichkeit abzu prüfen haben. Es wird kein benachbarter Betrieb, kein benachbartes Wohnhaus oder kein benachbarter Landwirt in irgendeiner Form gestört werden dürfen. Wenn es nur ansatzweise zu Störungen kommt, fällt bei uns sofort die Klappe. Dann ist das Buch zu. Schließlich haben wir keine Lust, nachher vor Gericht zu unterliegen. Wir wollen unsere super Erfolgsquote vor dem VG aufrechterhalten.

Das andere ist das Thema „Lebendigkeit“. Was wir brauchen, sind Funktionsmischungen. Diesen Geist von Le Corbusier der Funktionstrennung gibt es eigentlich nicht mehr. Wir sind als Gesellschaft umso lebendiger, je mehr Nutzungen wir miteinander vermengen können.

Dr. Susan Grotefels (Westfälische Wilhelms-Universität, Zentralinstitut für Raumplanung, Münster): Frau Schneckenburger, ich weiß nicht, ob Sie wirklich die Raumordnung meinten, als Sie fragten, wie diese reagieren soll. Denn Raumordnung ist Landesplanung bzw. Regionalplanung. Diesbezüglich haben wir zurzeit den LEP-Entwurf, und auch dieser setzt inzwischen sehr enge Grenzen, was den Flächenver-

brauch angeht, und setzt hierbei hohe Maßstäbe im Vergleich zu anderen Bundesländern. Das heißt, auch die Siedlungsentwicklung soll nach dem LEP-Entwurf immer in die Richtung erfolgen, dass es zu einer Siedlungsflächenentwicklung höchstens im Bereich der Städte und vorhandener Siedlungsbereiche kommt; es sollen aber keine großen neuen Flächen verbraucht werden. Auf diese Weise reagiert die Raumordnung im Wesentlichen auf den demografischen Wandel.

Aber auch im BauGB kam es in letzter Zeit zu Novellierungen, die ganz klar in Richtung Innenentwicklung gehen, sodass man diese Regelungen erweitert und erleichtert hat, dass im Innenbereich weiter gebaut werden kann, dass alte Brachflächen verwertet werden können, dass das einfacher möglich ist. Gerade bei den letzten Novellierungen des BauGB hat man, was den Außenbereich angeht, Einschränkungen eingeführt, so in § 35 Abs. 1. Ich möchte nur an die Biomasseanlagen oder die Tiermastbetriebe erinnern, hinsichtlich derer man gesagt hat: So eine weite Privilegierung wollen wir doch nicht. Also schränken wir die Privilegierung wieder ein. – Das heißt, da geht es eher um eine Begrenzung der Privilegierungen im Außenbereich.

Zu den Anforderungen, die ich an die Berichtspflicht stellen würde. In dem vorliegenden Gesetzentwurf steht nur drin, dass eine Berichtspflicht besteht, aber die Begründung gibt wenig dafür her, wie die Berichtspflicht eigentlich aussehen soll. Eine Evaluierung geht sicherlich weiter als eine reine Berichtspflicht. Man könnte sich zum Beispiel darüber Gedanken machen, wie viele Umnutzungsfälle es in dem bestimmten Zeitraum überhaupt gibt; ich habe erst später gesehen, dass die Stellungnahmen von Herrn Bußwinkel und der Landwirtschaftskammer Zahlen dazu enthalten. Ich fände es interessant, dass sich der Gesetzgeber darüber Gedanken macht. Es geht hier schließlich nur um die Streichung dieser Sieben-Jahres-Frist. Insofern sollte man sich vorher in Form eines Berichts oder einer Evaluierung anschauen, zu wie vielen Genehmigungen es nach § 35 Abs. 4 eigentlich gekommen ist und wie viele die Umnutzung landwirtschaftlicher Gebäude betreffen. Noch viel wichtiger – und das wäre mehr als eine Berichtspflicht oder Evaluation – wäre der Punkt, welche Folgen diese Umnutzungen für die Kulturlandschaft und die nähere Umgebung gehabt haben. Das heißt, ist es zu einer Steigerung im Infrastrukturbedarf gekommen? Oder war das Gegenteil der Fall? Ist es also zu einer Verringerung gekommen?

Das sind Fragen, über die man sich einmal Gedanken machen sollte, wenn man über einen Fall eines Bedingungsbündels spricht. Es geht schließlich nur um ein Bedingungsbündel, um eine Teilprivilegierung im Grunde wieder einzuschränken. Wenn Sie jetzt allgemein immer wieder die Privilegierung dieser Umnutzung in der Landwirtschaft ansprechen, dann müssen Sie auch bedenken, dass es lediglich um eine Teilprivilegierung, die Umnutzung, geht und dass die Sieben-Jahres-Frist eine ganz kleine Voraussetzung von vielen Voraussetzungen ist, die in § 35 Abs. 4 für diese Umnutzungsmöglichkeiten genannt werden.

Zum Landwirtschaftsbegriff. Sie haben die Hobbylandwirtschaft angesprochen. Das ist eigentlich kein Problem des § 35 Abs. 4 und schon gar nicht dieser Sieben-Jahres-Frist. In diesem Fall muss sich vielmehr der Bundesgesetzgeber Gedanken über den Landwirtschaftsbegriff machen. Den Landwirtschaftsbegriff müsste man ändern, um beispielsweise zu sagen, dass es nicht vorrangig um Gewinnerzielung

geht. Entweder könnte die Hobbylandwirtschaft darunter subsumiert werden oder eine gesonderte Privilegierung im Sinne des § 35 Abs. 1 darstellen.

Des Weiteren bin ich auf Art. 14 Grundgesetz, Bestandsschutz, angesprochen worden. Hier muss man sehen, dass der § 35 BauGB zunächst einmal den Außenbereichsschutz sichert. Das ist eine Inhalts- und Schrankenbestimmung im Rahmen des Art. 14 Grundgesetz, die allgemein als zulässig angesehen wird. Was die Teilprivilegierung nach § 35 Abs. 4 angeht, so sind die Bedingungen so eng definiert, weil der § 35 Abs. 4 im Grunde eine Erweiterung des Bestandsschutzes darstellt. Daher legt die Rechtsprechung den § 35 Abs. 4 und auch die weiteren Voraussetzungen des § 35 Abs. 4 recht eng aus. Sie nimmt also keine weite Auslegung vor, sondern legt ihn im Sinne des erweiterten Bestandsschutzes recht eng aus. Die Siebesjahres-Frist ist im Grunde nur eine Bedingung, die unter anderem für diesen erweiterten Bestandsschutz gesetzt wird.

Prof. Dr. Theo Kötter (Rheinische Friedrich-Wilhelms-Universität Bonn, Institut für Geodäsie und Geoinformation, Bonn): Eine Frage zielte in Richtung des Beitrags dieser Immobilien für den Wohnungsmarkt. Gewiss ist dieser Anteil und der Beitrag – ich kenne dazu keine absoluten Zahlen – als eher gering einzuschätzen. Aber wenn man sich fragt, an welche Zielgruppen sich ein solches Wohnungsangebot richtet, dann – das haben wir gehört, und das ist sicherlich zutreffend – sind es zum einen üblicherweise die Familien. Zum anderen sind es sicherlich Menschen, die mit einem Landschaftsbezug wohnen möchten. Es sind üblicherweise Menschen, die in Baugebiete gehen, wo es sehr große Grundstücke gibt. Das widerspricht natürlich dem Prinzip des Flächensparens, und insoweit kann man mit Gebäuden, die ohnehin schon bestehen, eine gewisse Zielgruppe bedienen, die sich auch dieser Gebäude annimmt und diese erhält. Ich glaube, damit trifft man ein gewisses Segment im Wohnungsmarkt; quantitativ ist diese Gruppe sicherlich nicht sehr groß.

Der zweite Punkt bezog sich auf eine Erfassung im Rahmen eines Baulandkatasters. Das ist etwas, was Kommunen machen sollten, wenn zwischen Innenentwicklung und Außenentwicklung abzuwägen ist. Dann stellt sich natürlich die Frage, welche Potenziale es gibt. Dann sollten im Zuge solcher Erfassungssysteme auch solche aufgelassenen Hofstellen mit erfasst werden, damit man eine komplette Übersicht hat. Mir ist bisher kein solches Kataster bekannt. Das heißt, wir haben im Münsterland eine Erhebung durchgeführt und die leer stehenden Gebäude mit erfasst. Man sieht, dass der Anteil doch nennenswert ist; Zahlen kann ich im Moment nicht nennen.

Eine weitere Frage war, was passiert, wenn man es so laufen lässt. Was würde passieren, wenn man es entfristet? Wo sind kritische Punkte? – Aus meiner Sicht gibt es kritische Punkte. Das eine ist das Thema „Verkehrsaufkommen“. Wenn statt einer Wohneinheit dort künftig vier stehen – wir wissen, gerade in einer solchen Lage braucht man pro Wohneinheit zwei Pkw –, dann kommt es natürlich zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen. Dann stellt sich auch die Frage, wie man Verkehr regelt, wenn aufgrund des demografischen Wandels die Personen älter werden. Die Einbindung in den ÖPNV ist sicherlich ein Problem.

Das andere ist die Ver- und Entsorgung. Man wird in vielen Fällen solche verstreut in der Landschaft im Außenbereich liegenden Hofstellen nicht an das zentrale Ver- und Entsorgungsnetz anschließen können. Dann muss man im Zuge der Genehmigung darauf achten, dass die Standards eingehalten werden. Im Moment sehe ich aber aufgrund der Entwicklungen bei den Kleinkläranlagen und dergleichen gute Voraussetzungen.

Ein dritter Punkt ist das Thema „Erweiterungsbedarf“, der besteht, wenn Wohneinheiten eingebaut werden und sich Familienkonstellationen ändern. Wenn dann Erweiterungsbedarf entsteht – wir haben es gehört –, bestehen enge Schranken, weil die äußere Hülle sozusagen die Kappungsgrenzen für die Baumaßnahmen darstellen.

Das sind aus meiner Sicht kritische Punkte, die man dabei im Auge behalten sollte.

Dr. Gordon von Bardeleben (Rheinischer Landwirtschafts-Verband, Bonn): Ich möchte nur auf zwei Dinge eingehen. – Frau Watermann-Krass, Sie haben den Erhalt der Hofstellen als landschaftsbildprägende Maßnahme angesprochen. Wir begrüßen so etwas natürlich auch. Wir sehen speziell auch das NRW-Programm „Ländlicher Raum“, das sich auch mit der Dorferneuerung und Dorfentwicklung befasst. Hier wird gerade die Umnutzung angesprochen und vorgesehen. Auch wir sind daran interessiert, den ländlichen Raum attraktiv zu gestalten. Insoweit begrüßen wir das ausdrücklich.

Herr Ellerbrock, Sie fragten, welche schlimmen Folgen wir uns vorstellen könnten. Wir sehen keine schlimmen Folgen. Im Gegenteil: Wir sehen die Vermeidung weiteren Flächenverbrauchs, und wir sehen das Schaffen neuer Perspektiven für die Landwirtschaft und den ländlichen Raum. – Vielen Dank.

Volker Bleikamp (Architektenkammer Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf): Zu den schlimmen Folgen ist anzumerken, dass diese Frist auch in der Vergangenheit ausgesetzt war, und wenn diese eintreten würden, dann wären sie schon zutage getreten und uns bewusst geworden. Insofern glaube ich, dass die Befürchtung nicht begründet ist. Aber solange man über die Entwicklung berichten muss, sollte die Gefahr sehr gering und die Möglichkeit des Einschreitens gegeben sein.

Ich möchte noch einmal darauf hinweisen, dass wir hier über eine Änderung sprechen, die eine von sieben Zulässigkeitsvoraussetzungen für eine solche Nutzungsänderung darstellt und dass man diese immer im Kontext mit den anderen sehen muss. Es geht hier um die Frist, und ich meine, auch in dem heutigen Gespräch ist deutlich geworden, dass diese sieben Jahre häufig dem, was eigentlich gewollt ist, entgegenstehen. Insofern spricht alles dafür, das Ganze zu beobachten und die Frist auszusetzen.

Bernhard Bußwinkel (Kreis Gütersloh, Fachbereich Bauen und Umwelt, Gütersloh): Frau Philipp, Sie fragen, in wie viel Prozent es im Familienbesitz bleibt. Ich denke, in 20 bis 30 % der Fälle geht es um zusätzliche Wohnungen für den Familienbedarf. Dazu muss man wissen: In dem Moment, in dem die Landwirtschaft auf-

gegeben ist, hat man natürlich auch noch die Möglichkeit, eine Wohnung für den Familienbedarf anzubauen, aber das ist eine ganz andere Rechtsgrundlage. In der Regel geht es auch nicht um einen kompletten Wechsel. In der Regel bleibt der Eigentümer auf dem Hof und sieht zu, dass er eine zusätzliche Einnahmequelle hat.

Zu Erkenntnissen zum Thema „Versiegelung“, zum Thema „Infrastruktur“. Was passiert aufgrund von Umnutzungen im gewerblichen Bereich? – So habe ich Ihre Frage verstanden. Ich denke, da herrscht die Vorstellung: Dann kommen die ganz großen Lkws, und die fahren die Wirtschaftswege kaputt, und dann müsst ihr als öffentliche Hand diese Wirtschaftswege wieder sanieren.

Ich denke, an der Stelle muss man auch betonen, dass die ausreichende Erschließung ein Prüftatbestand ist, der zur Systematik des § 35 dazugehört. Wenn also bei uns erkennbar ist, dass diese Maschinen letztlich nicht vernünftig angebunden sind an das öffentliche Verkehrsnetz, dann wird unsererseits auch keine Genehmigung erteilt werden können. Das ist zum Teil auch ein Thema in der Landwirtschaft, weil die Geräte immer größer werden. Ein moderner Trecker ist ein Wahnsinnsgerät.

Was das Thema „Infrastruktur“ angeht, so ist es natürlich auch so: Wenn wir neue Standorte aufmachen würden, dann kämen auch Infrastrukturmaßnahmen hinzu. Es ist allerdings so, dass wir diesen Standort sowieso haben. Das heißt, wir müssen uns an diesem Standort um eine fachgerechte Entwässerung kümmern. Wir müssen uns um eine vernünftige Andienung kümmern. Und diesbezüglich sind wir im Geschäft, und zwar unabhängig davon, ob es um eine oder drei Wohnungen geht.

Vorsitzender Dieter Hilser: Vielen Dank. – Bei aller Neutralität scheint die Diskussionslage relativ übersichtlich zu sein. Daher eröffne ich jetzt eine zweite Diskussionsrunde. – Bitte schön, Herr Schemmer.

Bernhard Schemmer (CDU): Zur Berichtspflicht bzw. Evaluation. Als eine von zwei Personen hier im Raum – ich schaue gerade zum Kollegen Bußwinkel –, die bereits vor elf Jahren an einer ähnlichen Diskussion teilgenommen haben, kann ich eigentlich sagen, dass ich in den letzten elf Jahren in der Region, in der ich zu Hause bin, evaluiert habe. Und auch Ihre Aussagen, Frau Watermann-Krass, haben genau das bestätigt, was ich gesehen habe. Da wir nicht sehen, dass aus der Verlängerung der Sieben-Jahres-Frist zusätzliche Probleme entstanden sind, sehe ich überhaupt kein Problem. Sollte das eintreten – ich weiß allerdings nicht, wie –, wäre der Gesetzgeber nicht daran gehindert, seine Meinung zu einem Sachverhalt zu ändern, wenn völlig neue Kriterien gegeben sind.

Die Äußerungen der Experten waren heute eindeutig, und daher möchte ich allen nochmals Danke sagen.

Vorsitzender Dieter Hilser: Vielen Dank für die Fragen.

(Heiterkeit)

Jetzt steht nur noch Herr Ellerbrock auf der Wortmeldeliste.

Holger Ellerbrock (FDP): Herr Kötter, Sie sagten, bei der Infrastruktur gebe es eine kritische Situation. Sie haben doch eine Zahl ins Spiel gebracht: rund 1.200 aufgegebene Gehöfte pro Jahr. Sie meinten, das sei nicht alles Außenbereich, sondern auch Innenbereich. Also gehe ich von 1.000 Gehöften aus. Angenommen, daraus resultierten 1.000 Umnutzungen mit jeweils drei Wohnungen. Dann wären es 3.000 Wohnungen. Wenn zu jeder Wohnung zwei Autos gehören würden, wären es 6.000 Autos mehr. Ich denke, es ist angesichts dieser Zahlen – ich komme aus den Naturwissenschaften und kenne noch einen Rechenschieber; alles kleiner 3 % ist irrelevant und bleibt in der Betrachtung außen vor – unerheblich, diesen Bereich als Straßenproblematik aufzugreifen. Oder sehe ich das falsch?

Josef Hovenjürgen (CDU): Ich betrachte diese Diskussion als überflüssig, da sich auch folgende Diskussion abspielt: Ich habe vier Kinder. Diese haben bis zu ihrem 18. Lebensjahr kein Auto gefahren. Jetzt fahren sie Auto. Das bedeutet vier Autos mehr. Auch das spielt sich im ländlichen Raum und auf derselben Hofstelle ab. Wenn sie dort wohnen könnten, blieben die vier Autos auf derselben Hofstelle.

Vorsitzender Dieter Hilser: Das war einleuchtend. – Jetzt noch Herr Prof. Kötter.

Prof. Dr. Theo Kötter (Rheinische Friedrich-Wilhelms-Universität Bonn, Institut für Geodäsie und Geoinformation, Bonn): Rein quantitativ haben Sie natürlich recht. Was das Gesamtverkehrsaufkommen angeht, brauchen wir nicht darüber zu diskutieren. Das ist völlig klar.

Die Frage ist die der Qualität und der Konflikte auf diesen landwirtschaftlichen Wegen. Viele der Wege sind für den landwirtschaftlichen Verkehr freigegeben. Diese Wege werden für Freizeitwecke und dergleichen genutzt. Insofern verursachen zusätzliche Verkehre zusätzliche Konflikte mit Menschen, die die Wege für Freizeitwecke nutzen, in diesem Bereich. Ich gebe Ihnen aber recht: Quantitativ fällt es aber nicht ins Gewicht.

Vorsitzender Dieter Hilser: Ich sehe keine weiteren Wortmeldungen mehr.

Ich bedanke mich bei den Experten für ihre Ausführungen, aber auch bei den Kolleginnen und Kollegen, die Fragen gestellt haben.

Ich wünsche Ihnen einen schönen Restnachmittag und eine gute Ausfahrt aus der Landtagstiefgarage.

Die Sitzung ist geschlossen.

gez. Dieter Hilser
Vorsitzender

10.12.2014/11.12.2014