

# Deutscher Siedlerbund Siedlerbund Ruhr-Niederrhein e. V.



LANDTAG  
NORDRHEIN-WESTFALEN  
11. WAHLPERIODE

**ZUSCHRIFT**  
**11/2728**

12.11 12.12

Deutscher Siedlerbund, Siedlerbund Ruhr-Niederrhein e. V.  
Saarbrücker Weg 7a, 45481 Mülheim an der Ruhr

Saarbrücker Weg 7a  
45481 Mülheim an der Ruhr  
Telefon (0208) 480081 + 82  
Telefax (0208) 481040

Landtag Nordrhein - Westfalen  
Vorsitzenden des Ausschusses für  
Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz  
- Herrn Abgeordneten Heinrich Kruse -  
Platz des Landtags 1

40221 Düsseldorf

Unser Zeichen

Ihr Zeichen

Unser Schreiben vom

Datum

- Go./Ho. -

30. Juli 1993

Gesetz zur Änderung des Landschaftsgesetzes  
Gesetzentwurf der Fraktion der SPD  
Drucksache 11 / 5485

Sehr geehrter Herr Abgeordneter Kruse,  
sehr geehrte Damen und Herren,

dem Deutschen Siedlerbund Ruhr-Niederrhein e.V. ist der Ge-  
setzentwurf der Fraktion der SPD, Drucksache 11/5485, zugegan-  
gen und wir wollen aus dem Blickwinkel unseres Verbandes eine  
Stellungnahme abgeben hinsichtlich der wohnungspolitischen  
Auswirkungen.

- I. Vorab sei betont, daß Landschaftsschutz und Naturschutz  
sowie der Erhalt der Natur vorrangige Ziele der Politik  
sein müssen.  
Dies wird von unserem Verband in vollem Umfang unterstützt.
- II. Allerdings sind in dem Gesetzentwurf einige Passagen nicht  
geeignet, dem Bedürfnis der Menschen nach Wohnraum Rechnung  
zu tragen, da die gesetzliche Ausgestaltung eher Schaffung  
neuen Wohnraums verhindert, als fördert.

Im einzelnen:

## Artikel I, Nummer 1:

Durch Streichung des §4, Abs. 3, Nr. 4, wird erreicht, daß  
jede Wohnbebauung einen Eingriff in die Natur darstellt.  
Damit im Zusammenhang steht die Ausgleichspflicht - in welcher  
Form auch immer - . Eine Unterscheidung wird nicht mehr getrof-  
fen.

- 2 -

Übersehen wird dabei, daß gerade der Erbauer eines Ein - oder Zweifamilienhauses ein Interesse an der Errichtung eines Gartens hat. Durch den Garten wird mehr " Natur " und " Landschaft " hergestellt, als vorhanden war. Mit der " Ausgleichspflicht " würde er also bestraft und muß mehr Geld zahlen.

Dadurch wird das Ein - und Zweifamilienhaus noch teurer, so daß nicht mehr gebaut werden kann. Wohnraum für Familien wird nicht mehr geschaffen. Es werden nur noch Mietshäuser gebaut, die einen wesentlich stärkeren Eingriff in die Natur darstellen, weil Gartenflächen dort meist nicht vorgesehen sind.

Hinsichtlich der Ausnahmen ( Miet - und Genossenschaftswohnungen , Alten - und Behindertenwohnheimen und Familienwohnheimen, die mit Mitteln der öffentlichen Wohnungsbauförderung gefördert worden sind ) gibt sich die Fraktion der SPD einem wohnungspolitischen Trugschluß hin.

- a) Alten - und Behindertenwohnheime werden nicht in dem Umfang gebaut, daß erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Sie schießen nicht wie Pilze aus dem Boden, können daher für immer von der Ausgleichspflicht befreit werden.
- b) Ebenso verhält es sich bei Ein - und Zweifamilienhäusern. Da fast in 100% der Fälle ein Garten angelegt wird, ist Ersatzfläche gestellt und somit muß eine Ausgleichspflicht auch hierauf Dauer entfallen. Unabhängig davon, ob mit öffentlichen Mitteln gefördert wurde oder nicht. Schließlich ist der Garten um ein öffentlich-gefördertes Haus für die Natur nicht mehr Wert, als der Garten um ein nicht öffentlich - gefördertes Familienheim.
- c) Einen großen Eingriff in die Natur stellt sicherlich der Bau von Miet- und Genossenschaftswohnungen dar, wegen des Verbrauchs großer Flächen. Eine Befreiung von der Ausgleichspflicht bis zum 30. April 1998 mag sinnvoll sein, doch muß die Landesregierung endlich erkennen, daß Sozialwohnungen heute nicht mehr erstellt werden können mit einem Mietpreis von 4,--DM/ je qm/mtl. Diese Zeiten sind längst überschritten. Um Miet - oder Genossenschaftswohnungen renditefähig zu erstellen, sind qm- Preise von 15,--DM bis 25,--DM zu veranschlagen. Dies kann selbst ein Durchschnittsverdiener kaum bezahlen, geschweige denn die sozial Schwächeren der Gesellschaft. Hier bringt die Befreiung überhaupt nichts! Es ist illusorisch zu glauben, daß wegen der Befreiung jetzt der Mietwohnungsbau oder Genossenschaftswohnungsbau explodiert. Hier bedarf es dringender anderer Maßnahmen.

Artikel I, Nummer 2:

Wenn Ersatzmaßnahmen nicht durchgeführt werden können, weil keine Flächen zur Verfügung stehen, welche Regelung soll dann gelten? Ersatzgeld soll bezahlt werden!

a) Wie soll es investiert werden?

Provokativ gefragt:

- aa) Soll der Wald des privaten Eigentümers aufgeforstet werden?
- bb) Sollen private Eigentümer von Naturflächen enteignet werden?
- cc) Sollen Friedhofsgärtner und Parkgärtner davon bezahlt werden?

Dies kann doch wirklich nicht Ziel und Zweck des Landschaftsgesetzes sein. Es fehlt eine eindeutige Verwendungszweckfestlegung.

b) Wer bestimmt, wann eine Beeinträchtigung der Natur gegeben ist? Abstellen auf subjektive Beurteilungskriterien eröffnet der Willkür Tür und Tor. Welche objektiven Maßstäbe können herangezogen werden?

c) Das Ersatzgeld weist nur noch eine Zweckbindung für jedwede Maßnahme des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf. Da Grundstücke nicht beliebig vermehrbar sind und häufig genug für die Durchführung von Ersatzmaßnahmen fehlen ( wie S. 14 richtig erkannt), wird mit dieser Regelung die Basis zur Verschwendung der Ersatzgelder für andere Zwecke bereitet. Sehr halbherzig! Entweder ich will Natur - und Landschaftsschutz, dann müssen die Ersatzgelder zweckgebunden reinvestiert werden, oder ich will Natur - und Landschaftsschutz nicht, dann brauche ich dieses Gesetz nicht.

Artikel I, Nummer 3:

Als Begründung wird hier angenommen, daß z.B. landwirtschaftlich brach - liegende Flächen zur Verbesserung des Naturhaushalts genutzt werden können, da sich der Umfang der Kompensation nach dem Zustand in dem Zeitpunkt richtet, der bei Inkrafttreten des Bebauungsplanes oder der Satzung vorgefunden wurde.

Kein Landwirt wird seine brach - liegenden Flächen ökologisch verbessern, wenn es sich um Bauflächen handelt. Entweder er baut und erzielt dadurch einen Ertrag oder er läßt durch einen benachbarten Bauern die Baufläche bis zur Genehmigung der Bebauung bewirtschaften. Eine ökologische Verbesserung wird in keinem Fall eintreten. Hier verkennt man die Situation.

Weiter wird ausgeführt: Je größer der zeitliche Abstand zwischen dem Erlaß der Satzung und der Durchführung eines Bauvorhabens, desto besser kann sich die Natur entwickeln. Natürlich! Aber um so stärker jeder spätere Eingriff in die Natur. Dies widerspricht doch dem erklärten Ziel des Gesetzentwurfes. Von der Logik her müßte doch viel Ersatzgeld verlangt werden in einem solchen Fall.

## Artikel II

Ein Beitrag zur Linderung der akuten Wohnungsnot ist dieser Gesetzentwurf - weiß Gott - nicht. Es wird verwiesen auf die obigen Ausführungen.

### Zusammenfassung:

1. Das beabsichtigte Ziel, nämlich Natur - und Landschaftsschutz zu verbessern, wird nicht erreicht. Vielmehr sollen erhebliche Eingriffe gesetzlich sanktioniert werden, die zur Verschlechterung auf dem Wohnungsmarkt führen.

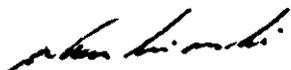
2. Man kann sich des Eindrucks nicht erwehren, daß eine zusätzliche Einnahmequelle künstlich geschaffen werden soll unter dem Deckmantel des Landschaftsschutzes für kreise, kreisfreie Städte usw, ohne daß eine gebundene Zweckverwendung gegeben ist.

3. Der willkürlichen Festlegung der Ersatzbeiträge ist Tür und Tor geöffnet. Wer legt welchen Maßstab fest, welchen Wert " Natur " hat? Durch jede weitere Flächenversiegelung wird ein Stück Natur vernichtet und der übrigbleibende Teil wird immer kostbarer. Soll hier der Wert " Natur " inflationär steigen? Es müßte doch eine gleitende Anpassung erfolgen, was politisch nicht geht, da sonst der Exitus im Wohnungsbau vorprogrammiert wird.

### Ergebnis:

Der Gesetzentwurf ist in der vorgelegten Form unausgewogen und in Teilbereichen entspricht er nicht dem Sinn und Zweck des Landschaftsgesetzes. Eine Überarbeitung unter Berücksichtigung wohnungswirtschaftlicher Belange ist dringend erforderlich. Die zweckgebundene Verwendung der Ersatzgelder muß vorgeschrieben werden. Höchstbeträge als Ausgleichsbeträge sind festzuschreiben, und zwar nicht erst in einer Rechtsverordnung, damit die Beträge ersichtlich und nachvollziehbar sind.

Mit freundlichen Grüßen



Otto Golombiewski,  
stellvertretender Vorsitzender