

Gerd Grahlmann,
Münster, den 16.06.2019
Fon 02533 298 622
Mail gerdgrahlmann@gmx.de

An die Redaktion LÄNDLICHER RAUM
Agrarsoziale Gesellschaft e.V., Göttingen

„Gutes Leben auf dem Land – Erwartungen an gleichwertige
Lebensverhältnisse“

Lief bei der ASG-Tagung in Bad Waldsee der richtige Film?
Außenbereiche als blinder Fleck in der Gleichwertigkeitsdebatte?

Sehr geehrte ASG-Verantwortliche, „Ländlicher Raum“-Fans und ASG-
Frühjahrstagende!

1) Durch diesen „Leser“brief will ich den von mir erhofften Fehl-Eindruck
korrigieren, dass sich die ASG für die Chancen und das Potenzial der
baurechtlichen Außenbereiche der Ländlichen Räume gar nicht interessiert.

Die Ausführungen der Vortragenden sind die Grundlagen dieses Eindrucks,
insbesondere das undifferenzierte Bestehen auf dem **Totschlagargument:
Innenbereichsentwicklung v o r Außenbereichsentwicklung.**
Trotz dieses für den Freiraumschutz und die Versiegelungsvermeidung
notwendigen Grundsatzes bei der Planung von **Baugebieten** gilt:

- Es darf seit dem WoBauErlG (v. 29.5.1990) nach der Wende (inzw. § 35
Abs. 4 Nr. 1 BauGB)
- gegen Einzelbauvorhaben für bis zu 3 Wohneinheiten **innerhalb** von
landwirtschaftlichen Hofstellengebäuden im Außenbereich
- **nicht mehr das Entstehen des öffentlichen Splittersiedlungs-
Belangs entgegengehalten werden.**
-

Doch trotz wiederholter Zuhörer-Nachfragen blieb der Außenbereich auch aus
der Diskussion völlig ausgeklammert!

2) Seit den 1970er Jahren nehme ich mit großen Erkenntnisgewinnen an den
Tagungen der ASG in Göttingen und Orten in anderen Bundesländer regelmäßig
teil, anfangs für die Landwirtschaftskammer Westfalen-Lippe (LK-WL)/NRW
und heute privat. Im Rahmen meiner damaligen Zuständigkeit für die Bereiche

Raumordnung, Ländlicher Raum, Agrarstruktur, Träger öffentlicher landwirtschaftlicher Belange, Außenbereichsbaurecht und Umnutzung war die ASG mir eine wichtige Ebene des überregionalen Erfahrungsaustausches. Dies galt bis zu meiner Pensionierung 2006 auch für die Agrarrechtsgesellschaft und das KTBL.

Die ASG-Mitglieder eint das berufliche und private Engagement für den Ländlichen Raum.

3) Zu dessen Abgrenzung anhand sachgerechter Kriterien hat in Bad Waldsee Torsten Osigus vom Thünen-Institut einen sehr guten Beitrag geleistet. Selbst in noch so sachgerecht abgegrenzten Ländlichen Räumen jedoch „**Lüft der Durchschnitt**“ von sozialökonomischen Daten für gleichwertige Lebensverhältnisse, weil er naturgemäß extreme Unterschiede und schiefe Verteilungen wegbügelt.

Dies gilt räumlich insbesondere für **Unterschiede zwischen** baurechtlichen **Innenbereichen** und **Außenbereichen**.

Leider sind bisher m. W. deren Flächen- und Einwohner-Anteile (auch regional differenziert) noch nicht abgeschätzt worden.

Die zugehörige Außenbereichs-Aggregation von sozial-ökonomischen Daten würde krasse Abweichungen von der propagierten Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse offenbaren.

Für die Minderheit der Außenbereichsbewohner gilt kaum ein „Minderheitenschutz“: Z. B. bei der Erschließung mit leistungsfähigem und preiswertem Internet bleibt sie als „letzte Milchkanne“ draußen vor. Wäre doch nur jeder Milchsammeltank schon gut angeschlossen!

Zumindest der ASG geht es um die **Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse auch der Außenbereiche von Ländlichen Räumen**.

4) Doch was hat das mit dem „falschen Film“ zu tun? Unter der Überschrift „Zukunft Wohnen“ wurden wegen der derzeit krassen Unterversorgung mit Wohnraum leider nur wenige Wege zur Abhilfe diskutiert.

Dabei hat der erhellende Vortrag **Ländliches Wohnen 2.0** die Ratlosigkeit der Bauplanung bei der zügigen Schaffung von Wohnraum offenbart: Möglichst Neuversiegelung durch Wohngebiete am Dorfrand vermeiden (und dann doch ein Beispiel mit ökologisch schön verkleideten Holz-Außenwänden zeigen!), aber bei der Innenbereichsverdichtung vorschnell vor dem Widerstand investitionsunwilliger Eigentümer kapitulieren.

Die gezeigte Dorfkarte mit den vielen (gelb markierten) potenziell zur Verdichtung geeigneten Grundstücken (= Erstbebauung mit Versiegelung und/oder Leerstandsrenovierung) wurde unverständlicherweise nicht in Bezug auf die Gründe der Investitionsbremsen näher erläutert. Aber dort liegen die Mühen der Ebene! Ohne diese Mühen bleibt die Neuversiegelung zu hoch! Industrie/Kohle- und Bahn-Bracheflächen recyceln!
Bestehen Chancen für ein Baugebot gem. BauGB und ein wirkungsvoll ausgestaltetes „Gebot“ zur Inwertsetzung heruntergekommener Wohngebäude? Diese Aspekte sollten in einem der nächsten ASG-Hefte diskutiert werden.

5) Einen guten Versuch zur besseren Nutzung der (seit Jahrzehnten möglichen!) Innenbereichs-Wohnraumpotenziale zeigt die im Tagungsraum ausgelegte BMEL-Broschüre KERNIGES DORF:

An dem zugrundeliegenden Wettbewerb hat die ASG 2017 wesentlich mitgewirkt. Aber warum steht im Vorwort und später nicht einmal ein Satz über die Wohnraumpotenziale des Außenbereichs?

Bei der Innenbereichsverdichtung werden mit hohem öffentlichen Mobilisierungsaufwand träge Grundstückseigentümer zum Mitmachen motiviert, aber den im Außenbereich für Wohnraumschaffung investitionsbereiten (früheren) Landwirten wird ein psychologisches Splittersiedlungsargument entgegengehalten, das rechtlich nicht mehr gilt.

6) Zwei wichtige Begründungen galten für das **WoBauErlG**: Linderung der **Wohnungsnot** (nach der Wende) und die Erleichterung des **Agrarstrukturwandels** durch Einkommensalternativen für Landwirte.

Den letzteren noch heute wichtigen Aspekt enthält auch der Titel des Buches, das ich als Co-Autor des damaligen Bauberatungsleiters der LK-WL Dr. Damm geschrieben habe: „Altgebäude als Einkommensquelle“. Als zuständiger Grundsatzreferent für die Amtshilfe bei Umnutzungsbauanträgen auf Kreisstellenebene habe ich den erforderlichen **dynamischen Bestandsschutz benachbarter Tierhaltungsbetriebe** mit dem Doppelten der vorhandenen Tierzahlen gemäß VDI-RiLi 3471 u. a. definiert.

Erst als mit dem WoBauErlG den „Reichsbedenkenträgern“ der Freiraumschutzideologen das **Splittersiedlungsargument (und zwei weitere) als entgegenstehender öffentlicher Belang gesetzlich entzogen wurde**, war durch diese „**begünstigten Vorhaben**“ ein erheblicher Beitrag der ländlichen Räume zur Linderung der Wohnungsnot nach der Wende möglich. Aber trotz der jetzigen Wohnungsknappheit fällt über diese inzwischen ins BauGB übernommenen Vorschriften trotz Nachfragen kein Wort?

7) Ich erinnere mich gut an die Berichte der Bezirksregierungen über die jährlich gem. § 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB in Hofgebäuden neu geschaffenen Außenbereichs-Miet-Wohnungen in NRW. Dazu sollte eine **bundesweite regionalisierte Abschätzung der tatsächlich seit der Wende geschaffenen (und zukünftig möglichen!) zusätzlichen Außenbereichs-Miet-Wohnungen zügig** durchgeführt werden.

Viele hochrangige Entscheidungsträger scheinen von diesem Potenzial kaum etwas zu wissen.

Nach meiner damaligen 4-jährigen Analyse der Umnutzungs-Immobilieninserate im Landwirtschaftlichen Wochenblatt WL bestand schon damals ein erheblicher Angebotsüberhang. Durch die immer wieder landesrechtlich verlängerten Aussetzungen der Ausschlussfrist bei 7-jähriger landwirtschaftlicher Nichtnutzung ist bis heute erhebliches Umnutzungspotenzial erhalten geblieben und entsteht akut durch Agrarstrukturwandel wieder neu. Aber in einem ASG-Vortrag über „Ländliches Wohnen 2.0: Bedarfsorientiert – zeitgemäß – attraktiv – bezahlbar – welche Weichen sind zu stellen?“ wird auch auf Nachfrage hin kein einziges Wort über die Rolle des Außenbereichs verloren! Dem Anspruch dieses Vortragsthemas nach lief klar der falsche Film. Als „Weichenstellung“ ist z. B. die aktive Nutzung des mit dem § 35(4) Nr.1 BauGB geltenden Rechtsrahmens erforderlich! Seit der Wende befindet sich mit dem WoBauErlG ein seitdem erfolgreich genutztes Instrument zur zügigen Wohnraumschaffung innerhalb vorhandener Gebäude im „Instrumentenkasten“.

8) Selbstverständlich gehören auch die Fälle des § 35 Abs. 4 Nr. 4 BauGB (**kulturlandschaftsprägende Gebäude**) zu den baurechtlich „begünstigten“ Vermietungs- Wohneinheiten (WE) im Außenbereich. Diese Vorschrift stand von Anfang an im BauGB, wurde allerdings erst seit der Wende häufiger genutzt. Dabei ist die Zahl der **in** solchen Gebäuden geschaffenen Wohneinheiten nicht begrenzt, wenn dieses Gepräge dadurch nicht leidet.

9) Ich habe zusammen mit meiner Frau in unseren kulturlandschaftsprägenden Außenbereichshofgebäuden seit 1994 insgesamt 9 (6 + 2 + 1) WE eingebaut und wohne seit meiner Pensionierung dort, 30 Pedelec-Minuten vom Rathaus Münster. Beim diesjährigen **Tag des offenen Denkmals** am 8. September steht dieser Wohnhof im Programm des Denkmalamtes Münster zu einer Führung offen.

Die Ländlichen Außenbereiche sind

- nicht nur als Ausgleichsräume für Städter und Dörfler wichtig,
- sie sind vor allem für die Lebensqualität der Bewohner existentiell!

Mit freundlichen Grüßen

Gerd Grahlmann