

Mitteilung des Senats vom 17. August 2004

Perspektive für das Blockland

Die Fraktionen der CDU und der SPD haben unter Drucksache 16/205 S eine Große Anfrage zu obigem Thema an den Senat gerichtet.

Der Senat beantwortet die vorgenannte Große Anfrage wie folgt:

1. Wie bewertet der Senat den Naherholungswert und die Frequentierung des Blocklandes?

Der Senat beurteilt den Naherholungswert des Blocklandes als außerordentlich hoch. Die attraktive Landschaft am Fluss, Ruhe, Naturgenuss und die ländlich geprägten Strukturen bestimmen den hohen Erlebniswert.

Die Möglichkeiten einer erholsamen Freizeitgestaltung am Rande der Stadt sind breit gefächert. Als Ausflugsziel ist das Blockland besonders beliebt bei Radfahrern und Inline-Skatern. Es bietet u. a. auch eine ländliche Gastronomie, Einkauf landwirtschaftlicher und kunsthandwerklicher Produkte in Hofläden und an Straßenständen, Übernachtungen in Ferienwohnungen und im Heuhotel, Hof- und Dorfführungen, Naturkundliche Exkursionen, Wasserwandern/Bootsverleih und Fahrten mit dem Torfkahn.

In Spitzenzeiten stößt die Frequentierung durch Ausflügler und Erholungssuchende jedoch teilweise an Grenzen. So kann es zum Beispiel zu Behinderungen des privaten und landwirtschaftlichen Verkehrs kommen. Für die zukünftige Entwicklung wird es darauf ankommen, ein harmonisches Miteinander von Leben und Wirtschaften im Blockland einerseits und der touristischen Nutzung andererseits gewährleisten zu können.

2. Welche Möglichkeiten sieht der Senat für den Erhalt und die alternative Nutzung der landwirtschaftlichen Altgebäude, die nicht mehr landwirtschaftlich nutzbar sind?

Die rechtlichen Möglichkeiten für den Erhalt und die alternative Nutzung der landwirtschaftlichen Altgebäude ergeben sich aus § 35 des Baugesetzbuches. Diese Regelung aus dem Bundesrecht betrifft den Außenbereich, der grundsätzlich von Bebauung freigehalten werden soll. Eine Ausnahme galt ursprünglich nur für so genannte privilegierte Vorhaben, zu denen die landwirtschaftliche Nutzung gehört.

Als Reaktion auf den Strukturwandel in der Landwirtschaft enthält das Baugesetzbuch seit einigen Jahren Erleichterungen zur sonstigen baulichen Nutzung im Außenbereich (§ 35 Abs. 4 BauGB), knüpft diese aber an differenzierte Voraussetzungen. Insbesondere die Nutzungsänderung von ehemals privilegierten landwirtschaftlichen Altgebäuden ist erleichtert, wenn mindestens die nachstehenden Kriterien erfüllt sind (§ 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB). Dazu gehört, dass

- es sich um eine zweckmäßige Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz handelt,
- die äußere Gestalt des Gebäudes im Wesentlichen gewahrt bleibt,

- die Aufgabe der privilegierten Nutzung nicht länger als sieben Jahre zurückliegt,
- das Gebäude vor mehr als sieben Jahren zulässigerweise errichtet worden ist,
- das Gebäude im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle steht,
- im Falle der Änderung zu Wohnzwecken neben den bisher privilegiert zulässigen Wohnnutzungen höchstens drei Wohnungen je Hofstelle entstehen und
- eine Verpflichtung übernommen wird, keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebenene Nutzung vorzunehmen, es sei denn, die Neubebauung wird im Interesse der Entwicklung des privilegierten Betriebes erforderlich.

Weniger umfangreich sind die Voraussetzungen, wenn Gebäude geändert werden sollen, die erhaltenswert sind und zusätzlich „das Bild der Kulturlandschaft prägen“. Änderungen oder Nutzungsänderungen solch prägender Gebäude sind in der Regel zulässig, wenn sie einer zweckmäßigen Verwendung des Gebäudes und der Erhaltung des Gestaltwertes dienen (vgl. § 35 Abs. 4 Nr. 4 BauGB). Dabei kann die Aufgabe des Gebäudes schon lange zurückliegen, die Substanz muss jedoch erhaltenswert sein, was nicht der Fall ist, wenn es sich faktisch um eine Ruine handelt.

Abschließende und verbindliche Einschätzungen können nur in Bezug auf konkrete Einzelfälle getroffen werden. Der Senat wird sich bemühen, den Erhalt und die alternative Nutzung der landwirtschaftlichen Altgebäude positiv zu begleiten.

3. Welche alternativen wirtschaftlichen Nutzungen im Bereich der Produktion und Vermarktung von Lebensmitteln sind innerhalb der derzeitigen betrieblichen Nutzung möglich?

Sofern ein landwirtschaftlicher Betrieb vorhanden ist, können einzelne Betätigungen – die bei isolierter Betrachtung landwirtschaftsfremd sind – durch ihre betriebliche Zuordnung zu der landwirtschaftlichen Tätigkeit „mitgezogen“ werden und damit an der Privilegierung von landwirtschaftlichen Betrieben im so genannten Außenbereich teilnehmen. Darunter fällt auch die Vermarktung von landwirtschaftlichen Produkten in einem Hofladen. Für sonstige ergänzende Nutzungen kann die Frage nicht allgemein, sondern nur im Einzelfall beantwortet werden.

Die Reform der Gemeinsamen Agrarpolitik (GAP) wird insgesamt Auswirkungen auf die Bewirtschaftung von landwirtschaftlich genutzten Flächen in Deutschland haben. Die Entkopplung der Direktzahlungen und die Einführung der kombinierten Betriebs- und Flächenprämie wird die Preisgestaltung auf den landwirtschaftlichen Märkten stark beeinflussen. Die Produkte Milch und Rindfleisch, zwei der Hauptproduktionszweige des Blocklandes, werden zumindest kurz- bis mittelfristig unter Preisdruck geraten. Die Standortbedingungen im Blockland ermöglichen nur geringe Anpassungsmöglichkeiten für die Betriebe im Hinblick auf Optimierungspotentiale in der Produktionstechnik. Hieraus erwächst die Notwendigkeit der Erschließung neuer oder der Intensivierung bestehender Einkommensalternativen.

Die Blocklander Landwirtinnen und Landwirte nutzen bereits zum jetzigen Zeitpunkt die Möglichkeiten der Direktvermarktung. Die Bildung zusätzlichen Einkommens ist hierbei saisonal stark abhängig von Schwankungen des Besucherverkehrs. Grundsätzlich können Kundinnen und Kunden das Blockland nur zu Fuß oder per Rad/Inliner erreichen, wodurch die potentiellen Absatzmöglichkeiten im Wege der Direktvermarktung an enge Grenzen stoßen. Der Senat beabsichtigt jedoch nicht, die Erreichbarkeit des Blocklandes mittels Kraftfahrzeugen auszuweiten. Dies könnte zwar die Möglichkeiten der Direktvermarktung verbessern helfen, die direkten und indirekten nachteiligen Auswirkungen auf Anwohner und Besucher und die sich verstärkenden Nutzungskonflikte wären jedoch nicht hinnehmbar. Dennoch bestehen weiterhin zusätzliche Einkommensalternativen über diesen Weg, die

ausgebaut und genutzt werden könnten. Insbesondere wenn es gelingt, die Naherholungsfunktion des Blocklandes auch überregional bekannt zu machen, könnte zusätzliche Nachfrage nach Produkten der heimischen Landwirtschaft generiert werden.

In der Vergangenheit hat es bereits verschiedene Ansätze zur Bildung neuer Produktlinien gegeben, z. B. das Regionalmarkenzeichen „Wümmefleisch“ oder die Gründungsbemühungen zur regionalen Vermarktung von Milch. Der Senat ist der Auffassung, dass die Marktpartner selbst diese Entwicklungen weiterverfolgen müssen. Der Senat kann hier nur begleitend tätig werden. Bürokratische Hemmnisse, sofern vorhanden, sollten jedoch soweit als möglich abgebaut werden.

Insgesamt stellt der Senat fest, dass die Landwirtschaft im Blockland unverzichtbarer Bestandteil dieser Stadt ist und, neben ihrer Funktion als Erzeugerin regionaler heimischer Lebensmittel, maßgeblichen Anteil an der Erhaltung und Sicherung einer intakten Landschaft und der daran gebundenen Tier- und Pflanzenwelt hat. Vor dem Hintergrund immer schwieriger werdender Bedingungen auf dem Landwirtschaftssektor sieht der Senat zukünftig die Notwendigkeit, Einkommensalternativen für die Landwirtschaft außerhalb der landwirtschaftlichen Urproduktion zu suchen und zu eröffnen.

4. Welche Perspektiven sieht der Senat für die dort ansässigen Landwirte auch außerhalb der Landwirtschaft (etwa bei der Vermietung von Ferienwohnungen, der Übernahme von Streudiensten oder dem Mähen der Straßenränder) zur Einkommenserzielung?

Hinsichtlich baurechtlicher Fragen kann auf die Beantwortung zu Frage 3 Bezug genommen werden; Dienstleistungen sind auch als „mitgezogene“ Betätigungen anerkannt.

Ebenso können zum landwirtschaftlichen Betrieb zugeordnete Ferienwohnungen bis zu einem begrenzten Umfang im Außenbereich baurechtlich zugelassen werden. Für eine Genehmigung kommt es im Wesentlichen darauf an, dass die Mieteinnahmen im Vergleich zu den Einnahmen aus landwirtschaftlicher Tätigkeit lediglich eine untergeordnete Rolle spielen und sich das Vorhaben in den landwirtschaftlichen Betrieb einfügt.

Gleiches gilt für die Übernahme von kommunalen Arbeiten wie Streudiensten oder dem Mähen der Straßenränder durch die ortsansässigen landwirtschaftlichen Betriebe, die von der Sache her sinnvoll ist. Allerdings sind diese Tätigkeiten zurzeit anderweitig an Dritte vergeben.

Andere Arbeiten, die gegen Entgelt durchgeführt werden können, werden sich aus dem unter Frage 7 zu erarbeitenden Konzept ergeben.

5. Wie viele Wohneinheiten pro Betrieb sind derzeit erlaubt, und wodurch wird eine limitierte Zahl begründet?

Die Anzahl der zusätzlichen Wohneinheiten ist auf höchstens drei Wohnungen je Hofstelle limitiert, soweit es um Nutzungsänderungen im vorhandenen Gebäudebestand geht, der Betrieb aber erhalten bleibt. Die entsprechende Regelung enthält § 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB. Die Rechtfertigung dieser Limitierung ergibt sich aus der Funktion des § 35 zum Schutz des Außenbereichs (vgl. zu Frage 2). Nach der Wertung des Gesetzes stehen größeren Wohneinheiten öffentliche Belange entgegen. Es soll u. a. der Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung von Splittersiedlungen entgegengewirkt und es sollen unwirtschaftliche Aufwendungen für Straßen oder andere Verkehrseinrichtungen, für Anlagen der Ver- und Entsorgung vermieden werden etc.

Wohnungen des Betriebsinhabers sowie gegebenenfalls eines Altenteilers und auch Landarbeiters werden als Bestandteile eines landwirtschaftlichen Betriebes auf die oben genannte Zahl nicht angerechnet; anders ist dies nur, wenn der Betrieb vollständig aufgegeben wird.

6. Sieht der Senat die Möglichkeit, im Blockland eine Entwicklungskonzeption durchzusetzen, die wertvolle Lebensräume für Menschen, Tiere und Pflan-

zen schützt, eine nachhaltige Landwirtschaft fördert und Naturerlebnisse ermöglicht?

Der Senat sieht die Möglichkeit, ein umfassendes Entwicklungskonzept für das Blockland aufzustellen, das die Themenkomplexe Landwirtschaft, Naturschutz, Landschaftsbild und Erholung beinhaltet. Erst wenn ein solches Konzept erstellt ist, kann die Frage der „Durchsetzung durch den Senat“ beurteilt werden.

7. Welche Schritte beabsichtigt der Senat, um eine solche Konzeption umzusetzen?

Für das Blockland existieren bereits Entwicklungsvorstellungen, die insbesondere in der Agrarstrukturellen Entwicklungsplanung (AEP) von 1997 sowie im Dorferneuerungsprogramm 2000 ihren Niederschlag gefunden haben.

In Abstimmung der Ressorts für Bau, Umwelt und Verkehr, Wirtschaft und Häfen sowie Inneres und Sport und dem Ortsamt Blockland wird zurzeit eine Bestandsaufnahme und Bilanzierung der bisherigen Aktivitäten und gegebenenfalls eine Aktualisierung der vorliegenden Entwicklungsplanungen durchgeführt, in die auch die begleitenden Arbeitskreise vor Ort einbezogen werden sollen. Eine Zwischenbilanz soll bis Ende 2004 vorliegen. Danach wird zu entscheiden sein, in welchem Umfang, gegebenenfalls schrittweise, ein entsprechendes Konzept umgesetzt wird.

Für die weitere Entwicklung eines Konzeptes können die neuen Grundsätze für die Förderung der integrierten ländlichen Entwicklung gemäß Rahmenplan der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes“ 2004 bis 2007 genutzt werden. Diese sehen vor, dass auch Konzepte und Regionalmanagements zur Weiterentwicklung und Sicherung der ländlichen Räume als Lebens-, Arbeits-, Erholungs- und Naturräume förderfähig sein können.