

HELLMUTH BERGMANN

Zum Problem der „Zersiedlung“ der Landschaft

Problemstellung

Aus dem Bestreben heraus, die natürlichen Eigenarten der Landschaft zu erhalten und das Entstehen von Splittersiedlungen zu verhindern, ist der § 35 des Bundesbaugesetzes entstanden, nach dem private, nicht-landwirtschaftliche Bauvorhaben im „Außenbereich“ im allgemeinen nicht¹ genehmigt werden. Städtebauer, Dorfplaner und Landespfleger waren und sind der Meinung, daß einzelne, in der Landschaft verstreut liegende Anwesen das Landschaftsbild beeinträchtigen² und die öffentliche Hand zu sehr belasten

¹ § 35 des Bundesbaugesetzes:

- (1) Im Außenbereich ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es
 1. einem landwirtschaftlichen oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt,
 2. einer Landarbeiterstelle dient,
 3. dem Fernmeldewesen, der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser, der Abwasserwirtschaft oder einem ortsgebundenen gewerblichen Betrieb dient oder
 4. wegen seiner besonderen Anforderungen an die Umgebung, wegen seiner nachteiligen Wirkung auf die Umgebung oder wegen seiner besonderen Zweckbestimmung nur im Außenbereich ausgeführt werden soll.
- (2) Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt.
- (3) Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt insbesondere vor, wenn das Vorhaben unwirtschaftliche Aufwendungen für Straßen und andere Verkehrseinrichtungen, Versorgungs- und Abwasseranlagen, für die Sicherheit, Gesundheit oder für sonstige Aufgaben erfordert, die Wasserwirtschaft gefährdet, das Ortsbild verunstaltet oder die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigt oder wenn die Entstehung einer Splittersiedlung zu befürchten ist. Auf Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur ist besonders Rücksicht zu nehmen.

² Offensichtlich gilt dieses Argument nur für Neubauten. Niemand hat bisher die Einzelhöfe in NW-Deutschland oder Frankreich als „das Landschaftsbild störend“ empfunden oder in diesem Zusammenhang das abwertende Wort „Zersiedlung“ gebraucht.

könnten. Darüber hinaus wird nach dem Grundstückverkehrsgesetz Nichtlandwirten der Erwerb von Teilflächen versagt oder zumindest erschwert, weil diese Teilflächen der Verbesserung der Agrarstruktur dienen könnten. Beide Gesetze sind zu Beginn der 60er Jahre entstanden und sind noch deutlich mitgeformt von dem Gefühl, daß landwirtschaftliche Nutzfläche in Deutschland außerordentlich knapp ist und demzufolge sparsam bewirtschaftet werden muß, um die „Ernährung des Volkes“ sicherzustellen.

Auch Naturschutz und Landespflege dürften das ihre zur Formulierung dieser Gesetzestexte beigetragen haben. Die einen, weil sie alle Kunstbauten und menschliche Eingriffe in die Natur unmittelbar als Beeinträchtigung der Natur empfinden, die anderen, weil sie von der Vorstellung ausgehen, daß nur Land- und Forstwirtschaft in der Lage wären, die Landschaft zweckmäßig, d. h. für die Allgemeinheit, zu pflegen.

Diese Ansicht hat sich noch einmal in den zwei Empfehlungen des Beirates für Raumordnung zur Belastbarkeit des Landschaftshaushaltes im Jahre 1969 niedergeschlagen. Obwohl festgestellt wird, daß die Sozialbrache und die Fläche der nicht genutzten Grenzböden sich bereits auf 500 000 ha belaufen, daß mehr als 12% der Böden stark erosionsgefährdet und demzufolge nicht mehr ackerwürdig sind, wird die individuelle Nutzung dieser Flächen für Wochenendhäuser als „Bauen am falschen Ort“, als „Zersiedlung der Landschaft“ und als „Verbrauch landwirtschaftlicher Nutzfläche“ kategorisch abgelehnt.

Es ist jedoch zu fragen, ob man hier nicht inzwischen erheblich differenzieren muß. Ganz ohne Zweifel führt die „planlose Bebauung“ in den vom Publikumsgeschmack favorisierten Landschaften, wie etwa der Umgebung des Bodensees, an den bayrischen Seen, den Frankfurt zugewandten Abhängen des Taunus – um nur einige zu nennen –, kurz in allen dichter besiedelten Räumen, zu Schäden, Gefahren und Problemen, denen nur in Form planvoller, organisierter Besiedlung begegnet werden kann. Allein der hohe Wert des Bodens zwingt zur Anlage von „Siedlungen“

aller Art mit verhältnismäßig kleinen Grundstücken und dichter Bebauung.

Ganz anders liegen die Dinge jedoch in den „ländlichen Gebieten“, vom Beirat für Raumordnung als Gebiete mit weniger als 200 E/km² definiert, also in den dünner besiedelten Regionen mit unbefriedigender Tragfähigkeit. Mangels ausreichender Industrialisierung oder eines tragwürdigen Fremdenverkehrs sind diese Gebiete – etwa 75% des Bundesgebietes – auf die Landwirtschaft als hauptsächliche Existenzgrundlage angewiesen und spüren demzufolge auch die grundsätzlichen Umstellungen und die Veränderungen, die jetzt und in Zukunft der Landwirtschaft auferlegt werden, um so mehr, je dünner sie besiedelt und je ärmer ihre Böden sind. Für sie stellt sich daher die Situation völlig anders dar, als bei den oben zitierten Gesetzestexten und Empfehlungen generell angenommen wurde.

Rasche Zunahme der Grenzböden

Der Mangel an Nahrungsmitteln ist bereits durch einen beachtlichen Überfluß abgelöst worden, die landwirtschaftliche Bevölkerung geht laufend zurück, die Zahl der Betriebe nimmt ständig ab, und die Frage, wer eigentlich in Zukunft den Boden nutzen und die Landschaft pflegen soll, wird wohl bald Dimensionen annehmen, die sich nur in Tausenden von Hektar ausdrücken lassen.

Der rapide technische Fortschritt in der Landwirtschaft auf der einen Seite und die gleichzeitige stürmische Einkommensentwicklung der Gesamtbevölkerung auf der anderen Seite lassen nämlich darauf schließen, daß die Mobilität der beiden Produktionsfaktoren Boden und Arbeitskräfte so groß werden wird, daß hieraus große Probleme für Raumordnung und Landesplanung entstehen. Die zunehmende Steigung der Hektarerträge und der tierischen Leistungen werden es bei gleichzeitig nahezu stagnierender quantitativer Nachfrage nach Nahrungsmitteln gestatten, die Bevölkerung mit immer weniger landwirtschaftlicher Nutzfläche zu ernähren, zumal auch noch in Form von Futtergetreide und Ölsaaten Millionen Hektar „Nutzfläche“ eingeführt werden. Mit anderen Worten: Die Fläche der Grenzböden, deren bäuerliche Bewirtschaftung sich nicht mehr lohnt, weil sie zu steil, zu naß, zu arm oder zu flachgründig sind, wird in den nächsten Jahren sehr viel schneller zunehmen, als die für die Planung Verantwortlichen heute glauben annehmen zu dürfen.

Aus betriebswirtschaftlichen Gründen ist der einzelne Betrieb, der sein Einkommen der allgemeinen Entwicklung anpassen möchte, nämlich gezwungen, alle Möglichkeiten, die Wissenschaft und Technik ihm bieten, zu nutzen, um sein Produktionsvolumen zu steigern. Das ist bis jetzt unter europäischen Preisverhältnissen immer noch am einfachsten dadurch, daß man die Erträge je Hektar und die Leistungen je Tier steigert.

Neue Techniken auf dem Gebiet der Düngung, des Pflanzenschutzes, des Anbaus und vor allem neue Zuchtsorten und Rassen lassen die Voraussage, daß in den nächsten zwanzig Jahren die Leistung der europäischen Landwirt-

schaft je Produktionseinheit sich noch einmal verdoppeln wird, nicht gar so abwegig erscheinen. Allerdings werden sich diese Ertragssteigerungen um so eher erreichen und der technische Fortschritt um so besser nutzen lassen, je fruchtbarer und je ebener die Böden sind.

Die Vergrößerung der Betriebsfläche, so notwendig sie für die zu kleinen Betriebe auch ist, kann, bei gleichem Kapitaleinsatz, jedoch lange nicht so einkommenswirksam sein wie die Intensivierung. Im übrigen ist sie natürlich um so interessanter, je besser die Böden sind, die man hinzuerwerben kann. Da der technische Fortschritt aber den ärmeren Böden weniger zugute kommt als den besseren, und gleichzeitig auch durch die Zunahme der (rationelleren) Produktion auf den besseren Böden der Bedarf für die (teurere) Erzeugung der ärmeren Gebiete zurückgeht, muß die nicht mehr benötigte landwirtschaftliche Nutzfläche, d. h. die Grenzböden, in absehbarer Zeit schnell zunehmen.

Drohende Entsiedlung

Mit der Zunahme der Grenzböden geht natürlich die Abnahme der landwirtschaftlichen Arbeitskräfte einher, allerdings in verstärktem Rhythmus, weil einerseits die Mechanisierung letztlich dazu führt, daß zur Erzeugung einer wesentlich größeren Menge an Nahrungsmitteln wesentlich weniger Arbeitskräfte benötigt werden. Andererseits werden die ärmeren Böden, wenn sie überhaupt noch landwirtschaftlich genutzt werden, nur sehr extensiv bewirtschaftet werden können. Die Gefahr einer Entsiedlung ganzer Landstriche, wie wir sie ja schon aus Frankreich kennen, droht also auch in Deutschland. Denn nimmt die landwirtschaftliche Bevölkerung ab und werden nicht gleichzeitig im sekundären Sektor (einschließlich des Fremdenverkehrs) neue Arbeitsplätze geschaffen, so schwindet zwangsläufig auch die Existenzgrundlage für die tertiäre Bevölkerung.

Die Landesplanung ist daher mit Recht darum bemüht, die Bevölkerungsdichte wenigstens konstant zu halten und alles Mögliche zu tun, um die wirtschaftliche Aktivität derjenigen Räume zu fördern, deren landwirtschaftliche Basis im Schwinden begriffen ist. Damit Hand in Hand gehen die Bestrebungen der Landespflege zur Erhaltung der Kulturlandschaft, die gegen Verwilderung und Erosion auch dann geschützt werden soll. Allein, um die Anforderungen der Bevölkerung an Erholungsgebieten, Trink- und Brauchwasser, Möglichkeiten zur Abwasserverwertung usw. zu befriedigen, scheint eine gewisse Pflege zumindest eines bestimmten Teiles der Landschaft auch dann notwendig zu sein, wenn sie nicht mehr zur Erzeugung von Nahrungsmitteln dient. Die bisher von der Landesplanung ins Auge gefaßten Maßnahmen, nämlich Industrieansiedlung, Förderung des Fremdenverkehrsgewerbes, und zwar sowohl des gewerblichen als auch des nebenberuflichen, Aufschließung der Landschaft für den Erholungsuchenden (Naturparks, Campingplätze, Wanderwege, Golfplätze, Aufforstung usw.) sind durchaus sinnvoll und werden ihren Zweck hoffentlich erfüllen. Sie könnten jedoch ihre Ergänzung in der

zusätzlichen Förderung des Baus von Ferienhäusern, Wochenendhäusern und Zweitwohnungen finden.

Nutzung der Grenzböden durch Städter

Ein großer Teil der in der Großstadt eingepferchten Menschen verlangt mehr und mehr danach, die Wochenenden im Freien zu verbringen, und sieht gleichzeitig jedoch den Wochenendausflug nach wechselnden Zielen als etwas mehr oder weniger Behelfsmäßiges an. Viele Städter streben deswegen danach, sich im Grünen wirklich niederzulassen, und wären durchaus bereit, einen Teil der von der Landwirtschaft nicht mehr benötigten Flächen zu übernehmen und auch zu pflegen³.

Diese Bestrebungen gilt es gerade im Interesse der Landesplanung auszunutzen. Denn glücklicherweise korreliert im allgemeinen eine wirtschaftlich wenig ertragreiche Landwirtschaft mit einer besonders reizvollen Landschaft. Das gilt sowohl für das Hügel- und Bergland als auch z. B. für die norddeutsche Tiefebene. Je ausgeformter das Gelände ist und je schlechter die Bewirtschaftungsmöglichkeiten sind, desto mehr zieht es den luft- und sonnenhungrigen Städter an, dem umgekehrt die mit Zuckerrüben und Weizen bestellte Kultursteppe wenig sagt.

Einen ähnlichen Reiz üben die kargen Heideböden in der nordwestdeutschen Geest auf den Naturfreund aus, und selbst die mehr oder weniger sumpfigen Gebiete, insbesondere längs der großen Drainagegräben oder der kleinen Flußläufe der Marschen, haben ihre Liebhaber.

Die Städter würden daher mit der Landwirtschaft nicht etwa um Flächen konkurrieren, die sie selbst notwendig braucht, sondern im Gegenteil gerade diejenigen Böden suchen, die die Landwirtschaft gerne abgeben würde, wenn sie nur einen „anständigen Preis“ dafür bekäme. Der Städter kann natürlich für einen oder mehrere Hektar Grenzböden, die für ihn ja „Konsumgut“ sind, wesentlich höhere Preise bewilligen als ein Landwirt, der investiert und nicht mehr als den kapitalisierten Reinertrag oder allenfalls noch das kapitalisierte Einkommen wirtschaftlich zahlen kann. Insbesondere der Reinertrag liegt aber bei Grenzböden ex definitione bei Null.

Vor- und Nachteile geschlossener Besiedlung

Dieser Typ von Naturfreunden, der bereit ist, sich auf die Dauer anzusiedeln und auch zu investieren, findet jedoch aufgrund der vorhandenen gesetzlichen Bestimmungen kaum die Möglichkeit dazu. Ihm liegt nicht daran, seinen Zweitwohnsitz in unmittelbarer Nähe des Dorfes zu errichten. Im übrigen finden sich in Dorfnähe auch nicht die Grenzböden, die in absehbarer Zeit brach zu fallen drohen, sondern fast ausschließlich die wertvollen und deshalb auch

in Zukunft für die landwirtschaftliche Nutzung geeigneten Böden.

Diese Gruppe von Menschen möchte sich vielmehr abseits des Dorfes an landschaftlich wirklich reizvollen Stellen ankaufen. Der § 35 des Bundesbaugesetzes hindert sie jedoch daran, sich im Außenbereich anzusiedeln, weil dadurch angeblich die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigt werden könnte oder die Entstehung von Splittersiedlungen zu befürchten wäre. Auch fürchten die Behörden „unwirtschaftliche Aufwendungen für Straßen und andere Verkehrs- und Versorgeeinrichtungen“. Sie geben deshalb der Ferienhauskolonie am Dorfrand den Vorzug. Ferienhauskolonien haben zwar den Vorteil der geschlossenen Bebauung, d. h. einer einfachen und billigen Erschließung. Die Versorgung mit Wasser und Energie sowie die Abwasserbeseitigung machen keine Schwierigkeiten und können leicht behördlich geregelt werden.

Demgegenüber stehen jedoch sehr erhebliche Nachteile. Die geschlossene Bebauung führt zwangsläufig zu verhältnismäßig kleinen Grundstücken von 500–1000 m², deren Preis je Quadratmeter jedoch als „Baulandpreis“ dem Zehn- bis Zwanzigfachen des Preises landwirtschaftlicher Nutzfläche entspricht. Es werden also nicht, wie es im Interesse der Agrarpolitik liegt, größere Flächen aus der Produktion genommen.

Für die Dorfgemeinde entstehen im übrigen doch erhebliche finanzielle Verpflichtungen. Sie muß sich – wenn auch nur mit 10% – an den Erschließungskosten beteiligen und auch in Zukunft die laufenden Kosten für die Unterhaltung von Straßen und Versorgungsnetzen aufbringen. Weiterhin bringt die „planvolle Besiedlung“ im allgemeinen eine Gleichförmigkeit in der Art und Weise der Bebauung mit sich, die das Auge eher ermüdet als erfreut. Die Kleinheit der Grundstücke und die strenge Regelung der Bauart schließen von vornherein jegliche Entwicklungsmöglichkeit für den Einzelnen aus. Der Effekt für die Landschaftspflege ist derart klein, daß er praktisch zu vernachlässigen ist.

Nutzen der „Zersiedlung“

Ganz anders würden die Dinge liegen, wenn man sich dazu entschließen könnte, auch einzelne, in der Landschaft verstreut liegende Bauvorhaben zu genehmigen⁴. Da es sich um Grenzböden handelt, die im eigentlichen Sinne kein Bauland sind, dürften die Preise für die Grundstücke in Zukunft relativ niedrig sein, und demzufolge könnten pro Anwesen erheblich größere Flächen gekauft werden. Auf diese Art und Weise könnte wirklich nennenswerte Brach- und Ödlandflächen aus der Produktion genommen werden. Es würden individuell unterschiedlich gestaltete Wochenend- und Ferienhäuser entstehen, die gerade in ihrer Vielfalt den Reiz der Landschaft steigern könnten.

Die Besitzer würden die Pflege dieser Flächen als Hobby betreiben und sie erfahrungsgemäß nicht nur instandhalten, sondern eher noch gartenmäßig gestalten. Es dürfte auch

³ Ca. 4 bis 5% der deutschen und bis zu 20% der skandinavischen Familien besitzen bereits ein Stück Land im Grünen oder ein Wochenend- oder Ferienhaus.

⁴ § 35 Abs. 2 BBG gäbe durchaus die Möglichkeit hierzu.

nicht wahr sein, daß diese Flächen der allgemeinen Nutzung, etwa durch Spaziergänger, entzogen werden. Das Gegenteil dürfte eher der Fall sein: Da der Besitzer sein Grundstück selbst aufschließen muß, würden auf Privatkosten noch zusätzliche Spazierwege entstehen.

Auch die Landwirtschaft, ebenso wie die Landschaftspflege, müßte daran interessiert sein, wenn auf von „Flurgehölzen, Terrassen und Rainen ausgeräumten Flächen“ wieder Anpflanzungen entstehen, die im biologischen Sinne die Aufgabe der Hecken und Gebüsch bei der Schädlingsbekämpfung übernehmen können. Es erscheint nicht logisch, wenn in den Empfehlungen des Beirates darüber geklagt wird, daß durch menschliche Eingriffe, d. h. durch eine rationell betriebene Landwirtschaft, die „Selbstregulierungskraft“ des Naturhaushaltes geschädigt würde, und gleichzeitig heftig gegen „Einzelbebauung in ungenügender Dichte“ Stellung genommen wird. Gerade dann, wenn größere Flächen, also nicht 1000 m², sondern 1–3 ha je Ferienhaus, zur Verfügung stehen, kann völlig „unrationell“, weil als Hobby betrieben, die ausgeräumte Landschaft wieder bepflanzt und einem natürlichen Gleichgewicht zugeführt werden.

Darüber hinaus pflegen derartige Einzelsiedlungen einen erheblichen Bedarf an Diensten aller Art zu haben. Die Bauern gerade der ärmeren Gebiete wären gerne bereit, in den arbeitsarmen Perioden des Jahres Arbeitskräfte, Maschinen und Geräte zur Anlage und Pflege der Grundstücke gegen gute Bezahlung zur Verfügung zu stellen.

Im übrigen ist natürlich der regionalwirtschaftliche Effekt der Anlage von Zweitwohnsitzen keineswegs zu unterschätzen. Auf freiwilliger Grundlage erfolgt hier ein außerordentlich erwünschter Kapitaltransfer von den wohlhabenden und dicht besiedelten Gebieten in die ärmeren und dünn besiedelten Gebiete. Das örtliche Bauhandwerk fände am Ort selbst die dringend benötigte zusätzliche Beschäftigung. Das gleiche gilt für das gesamte übrige Dienstleistungsgewerbe. Die Ausnutzung aller sonstigen öffentlichen Einrichtungen und Anlagen des Fremdenverkehrs würde durch den Bau von Ferien- und Wochenendhäusern erheblich verbessert.

Zu bedenken wäre ferner, daß gerade das einzeln liegende Grundstück erheblich wandlungs- und anpassungsfähiger ist als die Wochenendhäuser einer „Kolonie“. Das Grundstück – von wenigstens einem Hektar – würde vielfach zunächst nur als Ziel des Wochenendausfluges dienen; eventuell wird zuerst gezeltet. Die nächste Etappe wäre der ständig aufgestellte Wohnanhänger oder ein kleines Wochenendhaus, das im Laufe der Zeit ausgebaut werden kann und vielleicht sogar als Ruhesitz im Alter dient. Das alles hängt natürlich von der Entwicklung der Familie, dem Einkommen, dem Lebensalter und der Gesundheit ab. Voraussetzen läßt sich lediglich, daß sich die Ansprüche laufend wandeln werden.

Nicht zu vernachlässigen ist bei solchen Betrachtungen auch der gesundheitliche Effekt. Wochenendausflüge zu wechselnden, aber meist von sehr vielen Menschen aufgesuchten Zielen sind häufig eher ermüdend als erholsam, während Ruhe und Gartenarbeit auf dem eigenen Grund-

stück viel dazu beitragen können, die Managerkrankheit zu bekämpfen. Daneben dürfte die Verkehrsbelastung für die Landesplanung von Interesse sein. Wer einen „festen“ Zweitwohnsitz im Grünen hat, wird seine Wochenenden dort verbringen und nicht mehr regelmäßig alle bekannten Ausflugsziele der näheren und weiteren Umgebung ansteuern. Die Fahrt zum Zweitwohnsitz von vielleicht 40 km oder 60 km, wenigstens teilweise auf den Nebenstraßen der ländlichen, wenig entwickelten Gebiete, tritt an die Stelle von längeren Fahrten zu bekannten Ferienorten auf Bundesstraßen und Autobahnen.

Beachtet sollte ferner die Wechselwirkung zwischen Wochenendwohnsitz und Hauptwohnsitz werden. Alle Städteplaner klagen mit Recht über die Probleme, die der Hang zum Eigenheim am Stadtrand mit sich bringt. Die Städte ufern aus, es entsteht der vielzitierte Siedlungsbrei, und die City stirbt aus. Steht jedoch ein Wochenendhaus zur Verfügung, so verliert die Innenstadt als ständiger Wohnsitz ihre Nachteile. Man kann so die Vorteile von Stadt und Land besser miteinander kombinieren als mit einem Eigenheim im Vorort, zu nahe an der Stadt, um einen großen Garten zu haben, zu weit, um bequem einkaufen zu können und um keine Probleme mit dem Transport der Kinder zur Schule zu haben. Den Zug zum Eigenheim am Stadtrand wird man so eventuell stark verlangsamen können und gleichzeitig helfen, die Zentren der Städte am Leben zu erhalten.

Auch diese Nebenwirkung wird sich genau wie alle anderen Aspekte vorläufig nur schwer in Zahlen fassen lassen. Niemand wird sagen können, ob bei einer großzügigeren Handhabung der Baugenehmigung im Außenbereich 100 000 oder eine Million Familien sich ankaufen und 200 000 ha oder zwei Millionen ha Fläche aus der Produktion nehmen werden. Alles kommt auf die gesetzlichen und finanziellen Regelungen und Erleichterungen an.

Notwendige Auflagen

Die von vielen befürchteten und oft zitierten Nachteile der „Zersiedlung der Landschaft“ können durch geeignete Auflagen praktisch vollständig vermieden werden, wenn der Kauf und die Besiedlung von Flächen im Außenbereich an folgende Bestimmungen geknüpft würden:

- a) Erwerb und Bewirtschaftung einer Mindestfläche von wenigstens 1 ha. Dadurch würde von vornherein sichergestellt werden, daß wirklich nennenswerte Flächen aus der Produktion genommen und von den landluftnahen Städtern im Interesse der Allgemeinheit kostenlos gepflegt und unterhalten werden. Gleichzeitig würde garantiert, daß die Besiedlung locker genug ist, um den wie auch immer gearteten Charakter der Landschaft nicht zu zerstören.
- b) Einstöckige Bauweise mit einer Firsthöhe von nicht mehr als etwa 6–7 m müßte vorgeschrieben sein. Sonstige Vorschriften im Bezug auf Bauart, Bauweise, Dachform, Dacheindeckung usw. sollten jedoch nicht gemacht wer-

den. Gerade in der Vielfalt der Bebauung liegt ein erheblicher Reiz. Einzäunung müßte eventuell verboten werden.

- c) Der Käufer müßte sich verpflichten, sämtliche Aufschließungskosten (Wege, Wasser, Elektrizität) selbst zu tragen und auch in Zukunft keine Anforderungen hinsichtlich der Unterhaltung von Wegen usw. und Müllabfuhr an die Gemeinde zu stellen. Wenn der Bauherr sämtliche Kosten trägt, dürften andererseits keine Auflagen gemacht werden, die den Bau unnötig verteuern. Er müßte das Recht haben, gegebenenfalls selbst Brunnen anzulegen oder vorhandene Quellen zu fassen und zu filtrieren. Auch sollte man dem Käufer überlassen, in welcher Form er seine Zufahrt befestigt und beleuchtet. Lediglich die Abwasserfrage muß zur Reinerhaltung von Grundwasser und Böden geregelt werden. Ihre Beseitigung macht aber bei einem Einfamilienhaus (selbst wenn es dauernd bewohnt würde) und bei einem Grundstück von 1 ha–2 ha mittels einer Dreikammerklärgrube und unterirdischer Verrieselung keinerlei Schwierigkeiten. Die relativ niedrigen Grundstückskosten rechtfertigen im übrigen höhere Kosten für die Aufschließung.
- d) Das Entstehen von „Straßendörfern“ muß dadurch verhindert werden, daß die Genehmigung von Einzelsiedlungen im Außenbereich für Grundstücke, die an Bundesstraßen oder Landstraßen 1. Ordnung gelegen sind, grundsätzlich versagt wird. Zusätzlich könnte eine Mindestentfernung vom Dorf – etwa 500 m – vorgeschrieben werden oder die Baugenehmigung an die Bedingung geknüpft werden, daß es sich tatsächlich um Grenzböden (Bodenklimazahl unter 25) handelt, oder daß die Flächen bereits mehr als zwei Jahre brach liegen.

Die befürchteten Nachteile der „Zersiedlung“ könnten so auch ohne Besiedlungsplan verhindert und gleichzeitig der Vorteil, nämlich die Überführung von Grenzböden in nichtlandwirtschaftliche Nutzung bei gleichzeitiger Erhaltung einer offenen, gepflegten Landschaft, wahrgenommen werden. Ein weiterer wesentlicher Vorteil läge schließlich darin, Privatkapital in größerem Umfang als bisher der Landespflege und indirekt auch der Landwirtschaft nutzbar zu machen.

Natürlich kann der Bau von Ferienhäusern, Wochenendhäusern und Zweitwohnsitzen im Außenbereich kein Allheilmittel sein und weder die Industrieansiedlung noch die Förderung des gewerblichen Fremdenverkehrs in der Regionalpolitik ersetzen, aber beide Maßnahmen sinnvoll und vor allen Dingen kostenlos für die öffentliche Hand ergänzen.

Literatur

- Ertl, Josef:* Agrarpolitik im Zusammenwirken mit Wissenschaft und Publizistik. (Vortrag, geh. am 9. 4. 1970 in der Forschungsanstalt für Landwirtschaft, Braunschweig-Völkenrode.) In: Bulletin des Presse- und Informationsamtes der Bundesregierung Nr. 48 vom 10. 4. 1970.
- Kunze, Dieter M.:* Fremdenverkehr in ländlichen Gebieten. In: Bauen auf dem Lande. (1970) H. 3.
- Rosow, Walter:* Werden wir langsam vergiftet? In: Die Welt Nr. 96 vom 25. 4. 1970. Die geistige Welt, S. 1.
- Beirat für Raumordnung beim Bundesminister des Innern, Empfehlungen. Hrsg. vom Bundesminister des Innern. – Bonn 1968. 47 S. Anh.: 1 Übers.
- Beirat für Raumordnung beim Bundesminister des Innern. Empfehlungen. Folge 2 (Betr.: Die Entwicklung des ländlichen Raumes. – Die Belastbarkeit des Landschaftshaushaltes). Hrsg. vom Bundesminister des Innern. – Bonn 1969. 91 S. Tab. Lit.