

von Modernisierungen historische Bauteile, beispielsweise Holzeinbauten, Herd und Beilegerofen, Fliesen, Bodenbeläge, und Teile der Außenanlagen wie Hauslinden oder Gräben verschwunden.

## 7.2 LAGE

Mit der Lage der Hofstellen hängen verschiedenartige Einflussfaktoren zusammen. In den nächsten Kapiteln werden die Qualitäten der Alleinlagen, die Verdrängung von Hofstellen durch den Ausbau der Infrastruktur und rechtliche Einschränkungen im Außenbereich behandelt.

### 7.2.1 Qualitäten der Alleinlage

Wesentliche Qualitäten der Höfe sind an deren relative Alleinlagen in der Marsch gekoppelt, was ein Alleinstellungsmerkmal darstellt<sup>3</sup>. In den meisten Regionen Deutschlands ist die Bebauung in Orten konzentriert (Ellenberg 1990: 160ff; Lienau 2000: 61ff; Borsdorf und Bender 2010: 83; Henkel 2014: 203ff). Die von den Befragten wahrgenommenen Qualitäten haben wenig mit der historischen Bausubstanz zu tun, sondern verdeutlichen die Besonderheiten und Vorteile der lockeren Siedlungsstruktur der Streusiedlungen, der Straßen- und Marschhufendorfer gegenüber verdichteten Siedlungen. Nachfolgend werden der weite Blick, die Freiheiten, Ruhe und Abgeschiedenheit, die Verbundenheit, die Möglichkeiten der Tierhaltung und die Infrastrukturanbindung beleuchtet.

Fast alle Befragten erwähnen den Ausblick in die Marsch als Qualität, meist verbunden mit der Frage nach dem Lieblingsort und -blick und unabhängig davon, ob die landwirtschaftlichen Flächen von ihnen selbst bewirtschaftet werden oder nicht. Die Liebe zur Landschaft als Pull-Faktor verdeutlicht die Aussage des Eigentümers N7: „Und da ging jedes Mal das Herz, wenn man hierher [in die Marsch] fuhr.“ (FGN-N7) Auch die zugezogene Eigentümerin N4, die zunächst dachte, dass „[a]lles so weit auseinander und kalt und windig und nass“ und „öde“ sei, hat die Marsch „recht schnell lieben und schätzen gelernt“ (FGN-N4). Der weite Blick ist an die ebene Landschaft gebunden, denn „[m]an sieht ja, wer übermorgen zu Besuch kommt, so flach ist es hier.“ (N) Während sich ihr Mann gern im Garten vor dem Haus aufhalte, wo er vom Geschehen auf der Straße etwas mitbekomme (V), benennt die Eigentümerin V den Blick von der straßenabgewandten Seite nach Süden über ihre eigenen Felder als ihren Lieblingsblick (V): „Und da ist einfach nix.“ (V) Die Eigentümerin B gibt als Lieblingsort die Küche mit der Sicht in den Vorgarten und auf die Eiche an. Von hier könne sie den Wandel der Jahreszeiten und die Jäger betrachten (B). Ihr Mann bezeichnet den weiten Blick als „Klassiker in der Marsch“ und schwärmt: „Das ist unbezahlbar. Und das gibt es sonst nirgends.“ (B) Diese Qualitäten zieht das Ehepaar B sogar der Nähe zu einem Arzt in der Stadt vor: „Dass wir sagen, also, bevor wir also irgendwo in der Innenstadt, nur weil der Hausarzt ein Haus weiter wohnt, hinter irgendeinem

3 Höfe in Alleinlagen gibt es ebenfalls in anderen Marschgebieten und beispielsweise im Allgäu, in Westfalen oder im Schwarzwald.

Fenster sitzen und auf eine Straße gucken, da bleiben wir lieber hier und gucken auf die Marsch.“ (B) Frau T ist ähnlich begeistert über die Sicht aus dem Obergeschoss ihres Hauses (T). Und auch für den ehemaligen Landwirt P, der angibt, an seiner früheren alltäglichen Arbeitsstätte keinen Lieblingsort gehabt zu haben, ist ein Hochsitz, von dem aus er die „Natur“ beobachten und jagen kann, der Ort, an dem er sich gern aufhält (P). In der Aussage von Herr N wird die besondere Atmosphäre der Pferdeweiden und der Sonnenuntergänge spürbar, die er als „romantisch“ und „schön“ (N) beschreibt. Er fühlt sich der Landschaft verbunden, obwohl er auf die klimatischen Nachteile der nasskalten Winter hinweist. (N)

Die Freiheiten und der Platz, alles Mögliche tun zu können, spielen eine zentrale Rolle für viele Eigentümer. Frau V erklärt: „Aber du hast hier alle Möglichkeiten der Welt, einfach zu machen.“ (V, ähnlich B) Für sie und ihren Mann ist die Hofstelle ein Arbeitsort. Ihr Leben „richtet sich nach den Bedürfnissen des Hofs“ (V). Auch wenn dieser „24/7-Job“ mit Einschränkungen verbunden sei, so findet sie doch, dass man als Familie nicht besser leben könne als auf so einer Hofstelle (V). Die Lage wird als „einfacher“ und als „perfekt“ (V) bewertet. Neben den Entfaltungsmöglichkeiten gebe es keine Nachbarn, die sich beschweren (V). Im Gegensatz zu dichteren Wohnlagen seien die „gesellschaftlichen Zwänge“ nicht so stark (B). Man könne „Sachen [machen], die kann man normal nicht machen“ (V), beispielsweise sowohl am Sonntagnachmittag (V) oder auch gar nicht seinen Rasen mähen (B). Ein Eigentümer, der gern seinen alten Trecker einen halben Tag lang laufen lässt, erklärt: „Wenn uns irgendein Blödsinn einfällt, wo man Platz für braucht oder eine Unterstellmöglichkeit oder Fläche draußen, können wir das hier machen. Das ist einfach der Vorteil. Und das ist unbezahlbar. Das kann man nur auf so einem Hof machen.“ (B) Er verdeutlicht zudem den Zusammenhang mit der Siedlungsstruktur: „Und das sind diese Freiheiten, die sind natürlich genial, und die haben wir nur mit so einem Umfeld.“ (B) Vergleicht man hierzu die Äußerung von Frau T, wird erkennbar, dass sich das Ausmaß der nachbarschaftlichen Kontrolle bei den jeweiligen Hoflagern durchaus unterschiedlich darstellt: „Also hier, dürfte man oder könnte man niemals irgendwie den Partner betrügen. Weil, es wird da beobachtet und da beobachtet. Und es fahren so viele vorbei aus der Nachbarschaft: Wer war das denn?“ (T)

Nachteile der Alleinlage in der Marsch werden in den Gesprächen kaum geäußert. Beeinträchtigungen, die sich durch den landwirtschaftlichen Betrieb in der Marsch ergeben, bewerten die Menschen offenbar unterschiedlich, wie die Aussage von Herr N aufzeigt:

„Klar, wir leben hier auf dem Land. Heute Morgen habe ich auch Fenster aufgemacht, so: uhmpf. Weil die [Landwirte – Anm. d. Verf.] die ganze Nacht über Gülle gefahren haben. Aber, sorry, ich lebe auf dem Land. [...] Und das muss man dann einfach hinnehmen. Oder, wenn Erntezeit ist, dass dann die ganze Nacht über hier die Maschinen laufen oder so. Es gibt viele, die sich darüber aufregen. Leider Gottes. Es wird immer schlimmer.“ (N)

Für manche Eigentümer ist der Hof ein Rückzugsort vom Alltag, an dem sie für sich sein und abschalten können – ein Refugium, ein Ort des guten Lebens:

„Einfach mal auf das Wesentliche wieder runterkommen und so nicht alle Leiden dieser Welt mit sich herumtragen zu müssen, sondern wirklich einfach mal sich auf sich selbst wieder konzentrieren können und, konzentrieren ist vielleicht zu viel gesagt, aber einfach mal zwischendurch nach sich selber gucken. Das ist eigentlich das, was wir hier machen.“ (B)

Die Alleinlage und die Abwesenheit von Nachbarn sei für das Ehepaar B, die beide auf ihren Arbeitsstellen viele menschliche Kontakte hätten, wesentliches Kriterium für den Kauf gewesen (B). Das Leben auf dem Resthof ist für sie mit großem Wohlbefinden verbunden. Trotz finanzieller, zeitlicher und körperlicher Grenzen haben sie sich getraut, einen Resthof zu kaufen, und führen ihr Projekt mit hoher Motivation und Überzeugung durch. Herr B befindet, dass es keine „bessere Mittagspause“ als auf der Bank vor dem Haus gebe (B). Und so wollen sie an diesem Ort bis an ihr Lebensende wohnen bleiben. Die mit der Alleinlage verbundenen Möglichkeiten zur freien Lebensgestaltung ermöglichen eine persönliche Zufriedenheit, die monetär nicht aufzuwerten, nämlich aus ihrer Sicht „unbezahlbar“ (B) sei. Ähnlich schätzt die Eigentümerin T die Ruhe ihres Standortes, den sie „gezielt ausgesucht“ habe (T). Die Qualitäten stehen außerhalb einer finanziellen Bewertung und haben vielmehr mit individueller Entfaltung zu tun, die an diesen Orten unabhängig von Bebauung und Nutzung möglich ist.

Bei einigen Landwirten wird eine traditionelle, in der Familie weitergegebene Verbundenheit mit dem Ort und dessen kulturlandschaftlichen Merkmalen sowie mit dem Leben und Arbeiten auf solch einer Hofstelle deutlich (FGL-L5, C). Diese drückt sehr anschaulich Herr C aus, der zudem angibt, dass er es „im Grunde gar nicht anders“ kenne, als so entfernt von Nachbarn zu wohnen (C): „Die Qualität ist doch klar. Man ist auf einer Warft, man hat einen alten Baumbestand, man hat ein bestimmtes Lebensgefühl, man guckt hier auf die Stadt, auf die [...] Mühle. Hat ja was. Und, naja, insgesamt bin ich eben Bauer und dann, ja, hat man seinen Arbeitsplatz direkt vor der Nase, so.“ (C)

Die Alleinlagen und der Abstand zu Nachbarn ermöglichen die Tierhaltung nicht nur für Landwirte. Frau T beschreibt die Lage, „[h]inter mir ist nichts, vor mir ist nichts“, als „optimal“ für ihre Hundepension, da „keiner gestört“ werde (T). Dies war Entscheidungskriterium für ihren Kauf. Da sich der Marschboden als für das Reiten ungeeignet herausgestellt habe, würde sie den Standort allerdings nicht nochmals wählen. (T) Für Frau O und Herrn N sei es ebenfalls ein Vorteil, dass sie auf der Hofstelle mit Hunden, Katzen und Pferden leben könnten (N, O). Die Eigentümer B beschreiben sich mit ihren acht Schafen, acht Hühnern und drei Hunden als „Hobbylandwirte“ (B):

„Also ein normaler Landwirt nimmt das natürlich nicht ernst. Aber vom Prinzip her, ich habe ja eben gesagt, die Dokumentation, die Verwaltung. Letztes Jahr habe ich acht oder zehn Lämmer weggebracht. Da hatten wir noch viel Nachwuchs. Da brauchst du dann Transportscheine und alles Mögliche. Also vom Aufwand her, von der Versorgung her, vom dem, was man machen muss, ist es im Grunde wie ein Bauernhof. Nur alles auf, sozusagen ein Bonsai-Hof. [...] Also, wir spielen ein bisschen Bauer.“ (B)

Die Entfernungen der elf untersuchten Höfe zu den nächsten Unter- oder Mittelzentren beträgt zwischen 2 und 12 km, zur jeweils nächsten Autobahnauffahrt der A23, die nach Hamburg führt, zwischen 6,5 und 17 km. Die Distanz zu anderen Lebensorten – Arbeit, Bildung, Dienstleistungen, Versorgung, Kultur, Freunde und Familie – wurde zwar von einer Eigentümerin als „logistisches Problem“ (FGN-N6), ansonsten jedoch kaum als Nachteil betrachtet. Ein Auto sei notwendig (T). Keine im Einzelinterview befragte Person hat angegeben, dass er oder sie persönlich öffentlichen Nahverkehr in Anspruch nähme. Einige Interviewpartner sprechen an, dass die Lage für die Jugendlichen nicht optimal sei, da sie auf Busverbindungen oder Fahrdienste angewiesen seien (T, V) und die Schulbusse nicht immer passend führen, womit man sich allerdings „arrangieren“ könne (FGN-N6). Die Möglichkeiten, in die Ortschaften, zur Elbe oder nach Hamburg zu fahren, werden hervorgehoben und als „perfekt“ beurteilt (V). Entscheidungskriterium war für manche neue Eigentümer eine gute Verkehrsanbindung (FGN-N6) oder die schnelle Erreichbarkeit von Kulturstätten: „Wir haben damals den Hof dort gewählt, weil wir wollten, dass wir vom Hof runterfahren, genau in 40 Minuten im Parkhaus der Oper sind.“ (FGN-N1) Allerdings sei dies heute, etwa 20 Jahre später, nicht mehr möglich (FGN-N1), vermutlich aufgrund von stauendem Verkehr.

Die notwendigen und bedingt durch die großen Entfernungen vergleichsweise hohe Kosten für die Bereitstellung und Instandhaltung der Infrastruktur – Ver- und Entsorgungsleitungen, Straßenbau, ÖPNV – wurde von Befragten nicht thematisiert, spielt jedoch für die Gemeinden und die Genehmigungsbehörde (F) eine Rolle. Diese Kosten sind schwer zu bemessen und müssen bei Entscheidungen zur Siedlungsentwicklung berücksichtigt werden (vgl. Kap. 7.2.3). Die untersuchten Höfe sind alle an das Verkehrsnetz, das Strom- und das Wassernetz angeschlossen, verfügen hingegen über dezentrale Abwasseranlagen. Eine Glasfaserverkabelung hat anscheinend erst einer der elf Höfe erhalten, dessen Eigentümer keine Nachteile in der infrastrukturellen Ausstattung sieht: „Die gesamte Ver- und Entsorgung hier so auf so einem Hof, mit allem was man braucht und so, ist eigentlich optimal. Und seit fünf Wochen haben wir Glasfaser. Also besser geht es nicht.“ (B) Die Relevanz des Anschlusses an ein schnelles Internet für zukünftige Nutzungs- und Verkaufsmöglichkeiten macht er sehr deutlich:

„Das [der schnelle Internetanschluss – Anm. d. Verf.] ist natürlich langfristig auch durchaus wichtig, denn irgendwann sind wir ja nicht mehr, oder wollen vielleicht doch nicht. [...] Das ist ja ein besonderes Objekt. Und das kannst du ja nicht verkaufen wie ein Einfamilienhaus. Und irgendwann ist es vielleicht doch so, dass man es verkaufen muss oder will oder so. Und da sind solche Kleinigkeiten wie Breitbandanschluss natürlich ganz entscheidend. Heute vielleicht noch nicht, aber in zehn Jahren spätestens.“ (B)

Ähnlich argumentiert der Eigentümer N3: „es [ist] auch wichtig, wenn man diese Landschaft erhalten will, dass man in die Infrastruktur investiert. Und eins ist die Sache das mit dem Internet.“ Denn nur damit seien neue Nutzungen möglich. (FGN-N3, ähnlich FGN-N7) Auch für Landwirte sei die schnelle Internetanbindung „ganz wichtig“ (FGL-L7). Eigentümer, die keinen Glasfaseranschluss haben, beschreiben dies als „arges Problem“ und „enormes Hindernis“ (FGN-N6).

## 7.2.2 Konkurrenz um Standorte

Der Ausbau der Energie- und Verkehrsinfrastruktur beeinflusst die Entwicklung der Marschenhöfe und wird von den befragten Personen teilweise gegensätzlich bewertet. Im Folgenden werden auf die mit der Atom- und Windenergie verbundenen Profite und Belastungen sowie auf Qualitätseinbußen und die Verdrängungen von Hofstellen durch Verkehr und Industrie eingegangen.

Mit der Lage in der Marsch ist heute die Nähe zu Anlagen der Energieproduktion und -verteilung verbunden. Zu der Frage nach Beeinträchtigungen durch die Atomkraftwerke berichtet Frau V, dass sie als Kind Angst hatte und heute gleichgültig sei (V). Einige Eigentümer geben an, gegen Atomkraft zu sein und regenerierbare Energien zu bevorzugen (B, C, V, FGN-N4/5). Die anderen Befragten haben sich nicht zum Thema Atomkraft geäußert. Während es in den 1970-80er Jahren größere Protestbewegungen gab und sich aktuell eine Bürgerinitiative für die Abschaltung des Atomkraftwerkes Brokdorf einsetzt (Brokdorf Akut und BUND Steinburg 2019), scheint das Thema bei den Befragten geringere Bedeutung zu haben als der Ausbau der Windenergie, mit dem einige Auseinandersetzungen und konträre Sichtweisen verbunden sind, auf die im Folgenden eingegangen wird.

Seitens mehrerer Interviewten werden die Windkraftanlagen als „Zerstörung dieser Kulturlandschaft“ (FGE-E3) angesehen. Der Kreis Dithmarschen, der „unglaublich schön [...] gewesen ist“, dient als Negativbeispiel: Diese Region sei „zugepflastert mit Windrädern“ (FGN-N6) und „tot“ (FGN-N5). Ähnlich empfindet Herr N die Anlagen als „Verschandelung“ der Landschaft (N). Der erlaubte Abstand zu Wohngebäuden wird von einem Architekten wegen der Lärmbelastung als zu gering kritisiert. Die Folgen seien Eigentümer, die die Region verließen, sowie sinkende Grundstückspreise. (FGE-E3) Mehrere Fachleute bemängeln, dass das Thema Kulturlandschaft bei der Planung der Anlagen kaum eine Bedeutung habe (FGE-E2/3/4/5/6). Die Aussage eines Architekten verrät große Besorgnis:

„400 Meter Abstand sind gegeben. Da ist ein Kulturdenkmal, das ist alles uninteressant. Das Haus wird dreißig Prozent seines Wertes verlieren. Das ist alles uninteressant. Das Ding kommt dahin. Die Windkraftanlage kommt dahin. So ist deren rechtliche Stellung im Moment. Und das ist eigentlich eine Katastrophe.“ (FGE-E3)

Für viele Eigentümer seien die sanierten Gebäude eine „Altersabsicherung“ (FGE-E3) und so würden sie „gegen die Umgestaltung der Landschaft [verzweifelt kämpfen]“ (E3). Einige versuchten, sich beispielsweise mit Zäunen abzuschotten (FGE-E3), „[s]onst würden sie da nicht mehr leben können sagen sie.“ (FGE-E3) Doch solche Schutzmaßnahmen würden ebenfalls als Verletzung des kulturlandschaftlichen Bildes angesehen und nicht genehmigt (FGE-E3/5). Die Möglichkeiten des Denkmalschutzes auf den Bau von Energieinfrastrukturen einzuwirken, seien sehr begrenzt, erklärt ein Mitarbeiter des Landesamtes für Denkmalpflege (FGE-E5): „Also diese Konverterstation mit gigantischen Ausmaßen, da können wir rechtlich überhaupt nichts gegen machen.“ (FGE-E5)

Die Distanz zu Stromtrassen und Windkraftanlagen war für einige Personen relevantes Entscheidungskriterium beim Kauf (T, FGN-N6). Der Eigentümer N7 verdeutlicht: „Wir lieben dieses ganze Umfeld und wir sind hierhergezogen, weil es keine Mühlen gab.“ Auch die möglichen Trassen für die Autobahn hätten sich auf seine Entscheidung ausgewirkt. (FGN-N7) In manchen Aussagen ist eine gewisse Enttäuschung in dem Engagement gegen die Aufstellung von Windkraftanlagen zu erkennen: „[W]ir kämpfen im Moment wieder an dieser Front und eigentlich hätten wir mehr Zeit für was anderes nutzen können.“ (FGN-N7) Die Eigentümerin N1 sei „inzwischen so müde“ davon, „unentwegt gegen irgendwas anzugehen“ (FGN-N1). Insbesondere bei den befragten nachnutzenden Eigentümern besteht aufgrund der Licht- und Lärmemissionen eine generelle Ablehnung von Windkraftanlagen. Selbst eine Verteilung der Gewinne erscheint ihnen nicht als Lösung, vielmehr werden Wertverluste der Grundstücke befürchtet. (FGN-N1/5/6/7) Erwähnt wird allerdings ebenso die Alternativlosigkeit: „Sehen Sie, keiner will sie vor der Tür haben, aber wir sind froh, dass wir keinen Atomstrom mehr haben.“ (FGN-N4)

Im Unterschied zu den in Fokusgruppen interviewten Fachleuten und nachnutzenden Eigentümern, für die Windkraftanlagen überwiegend ein gravierendes Problem darstellten, sagten alle befragten Eigentümer der elf detailliert untersuchten Fälle aus, dass sie sich an ihrem Wohnort von Windkraftanlagen und Stromtrassen nicht beeinträchtigt fühlten (B, C, T, N, V). Der Abstand zur jeweils nächsten Anlage liegt bei ihnen zwischen 560 und 3.400 m, der zu Stromleitungen zwischen 300 und 2.800 m. Frau V, die generell erneuerbare Energien befürwortet, kann allerdings verstehen, dass sich Menschen an nah am Wohnort stehenden Anlagen stören (V). Herr und Frau B, die ebenfalls Windkraftanlagen grundsätzlich gutheißen, sind froh, dass die Südlinktrasse unterirdisch verlegt werden solle und äußern deutlich, dass eine Grenze der Belastbarkeit in Bezug auf Anzahl und Größe der Anlagen erreicht sei (B): „Ja, ich denke einfach, ich denke einfach, es reicht. Es ist hier für die Bevölkerung jetzt einfach mal genug. Und sie müssen nicht noch größer werden.“ (B, ähnlich N) Mehrere Personen sehen stillstehende Anlagen und die mangelhafte Weiterleitung des Stroms als bedenkliche Systemfehler an (N, P, FGN-N7).

Demgegenüber seien die Windkraftanlagen für Landwirte wichtige neue Einnahmequellen, die zum Überleben der Betriebe notwendig seien (FGE-X1). Der Landwirt L3 verdeutlicht die Größenordnung: Für eine Anlage „müssen andere das ganze Jahr hundert Kühe für melken“ (FGL-L3). Einige Landeigentümer konnten aufgrund von Bedenken des Denkmalschutzes, aufgrund eines negativen Bürgerentscheides oder aufgrund von Auflagen keine Windkraftanlagen auf ihren eigenen Flächen errichten (C, P, V). Als einziger von den elf detailliert untersuchten Fällen hat Herr U Anlagen auf seinem Land stehen (U). Es zeige sich „ein großer Wettbewerbsunterschied“ (FGL-L3): „Für die, die das haben, ist es eine ganz große Stärkung. Die es nicht haben, auch die Dörfer, die es nicht haben, ist es eine große Schwäche.“ (FGL-L3) Der Landwirt L3 kritisiert die Haltung des Kreises zu Windkraftanlagen als restriktiv und inkonsistent und bezeichnet diesen als „Kreis Steinzeit“ (FGL-L3). Für manche, die „Glück [gehabt] haben“, seien Windkraftanlagen zum „Hauptstandbein“ geworden (FGL-L1). Der Landwirt L2 verdeutlicht, dass somit ein „ganz anderes Wirtschaften“ möglich sei, was sowohl den Erben als auch den Gebäuden zugutekäme: „Und wenn man denn

das vernünftig anlegt und investiert, dann können dann noch zwei, drei andere Generationen davon profitieren“ und „[d]ann wäre vielleicht auch mal ein Reetdach wieder drinne“ (FGL-L2).

Lediglich ein Befragter gibt an, dass es in der Region eine „hohe Akzeptanz“ für die mit den erneuerbaren Energien verbundenen Infrastrukturen gebe (C). Frau T verdeutlicht demgegenüber die unterschiedlichen Sichtweisen:

„Also ich denke, es kommt darauf an, sage ich mal, fragen Sie mal einen Landeigentümer und fragen Sie mal jemanden, der da wohnt, oder nur Pächter ist, oder wie auch immer. Das ist so. Da kommt eine Menge Geld bei herum und dass ein Landeigentümer das gerne möchte, kann ich nachvollziehen. Wenn man so ein Ding natürlich genau vor der Nase hat, ist auch nicht so schön.“ (T)

Herr B schlägt daher eine Kopplung des Profits an die Belastung vor, mit der die Zustimmung erhöht werden könnte: „[E]igentlich müsste es so sein, dass also, je näher man an so einem Windrad ist, umso eher müsste man davon auch beteiligt werden, profitieren können“ (B).

Die Energiewirtschaft ist heute ein wirtschaftlicher Faktor in der Region und wirkt sich auf die Hofstellen und Gebäude aus. Erkennbar werden aus den Aussagen die vielen Herausforderungen, die mit dem Ausbau der erneuerbaren Energien verbunden sind: die Ungleichheit zwischen Belastung und Profit, die ungenügende Weiterleitung des Stroms, die Veränderung der Landschaft sowie die verschiedenen Interessen von Bewohnern, Landeigentümern, Investoren, Denkmalschutzbehörden und von Politik und Gesellschaft im Allgemeinen.

Offenbar trägt der Ausbau der regenerativen Energien mit zur Verdrängung von Hofstellen mit historischen Gebäuden bei. Denn diese würden in einigen Fällen von Windkraftanlagen-Betriebsgesellschaften aufgekauft und abgebrochen, um Mindestabstände zur Wohnbebauung einhalten zu können (B, FGN-N1) (Abb. 3-11).

Des Weiteren bildet der Ausbau von Verkehrsinfrastrukturen und Industriegebieten einen relevanten Faktor für den Fortbestand von Höfen und Gebäuden. Es sind nicht allein Eigentümer, die aus funktionalen oder wirtschaftlichen Gründen historische Bausubstanz abbrechen. In der Vergangenheit haben der Bau des Nord-Ostsee-Kanals sowie des Industriegebietes bei Brunsbüttel und des Sperrwerkes an der Störmündung (Augustin 1980: 403ff) zum Abbruch von historischem Baubestand und zur Schleifung von Höfen geführt<sup>4</sup>. In geringerem Maße trifft dies ebenfalls für den Bau der Bahnlinien, Bundesstraßen und Autobahnen zu. Abgesehen von der tatsächlichen räumlichen Verdrängung zeigen die Fallanalysen, dass Einschränkungen der Lagequalitäten ein relevantes Kriterium für die Entwicklung von Gebäuden und Hofstellen darstellen, indem sie Investitionen oder Verkaufsmöglichkeiten beeinflussen. In der Region gibt es einige Gebäude, die sehr nah an der Verkehrsinfrastruktur liegen und deren Standortvorteile dadurch eingeschränkt sind. Von einigen Eigentümern wird die Lage an stark befahrenen Straßen als ungünstig für eine touristische oder Wohnnutzung angesehen (FGL-L1/2). Im Fall M1 hat die unmittelbare Nähe zu einer Bahnt-

---

4 Das Fachhallenhaus der Eigentümerin FGN-N1 wurde in diesem Zusammenhang transloziert.

rasse dazu beigetragen, dass der Hof letztendlich zur Wüstung wurde. In den Fällen S1 und S2 sind die Standortprivilegien ebenfalls eingeschränkt: beim Fall S2 durch die unmittelbare Lage an einer Bundesstraße und durch die Nähe zu Windkraftanlagen (500 und 600 m in zwei Richtungen) und einer Stromtrasse (420 m); beim Fall S1 durch den benachbarten Landhandel. Im Fall W1 könnte sich der Bau der Autobahn A20 (vgl. Kap. 2.2.12) negativ auf die Lagequalitäten auswirken.

Vergleichbar wie bezüglich der Windkraftanlagen gibt es auch zum Thema Autobahn A20 divergente Meinungen. Von einer Landwirtin wird prognostiziert, dass mit dem Bau der A20 „nichts mehr so sein [wird], vom Bild her, wie es war.“ (FGL-L7) Der Eigentümer N5 ist der Meinung, dass das Umfeld, die Region und deren Selbstverständnis wichtige Faktoren seien, „die nachher auch zur Werthaltigkeit des Gebäudes beitragen“ (FGN-N5) und engagiert sich daher gegen den Bau der Autobahn und weiterer Windkraftanlagen (FGN-N5). Er nimmt an, dass durch den Bau der Autobahn keine Arbeitsplätze geschaffen würden (FGN-N5). Vor dem Hintergrund, dass die Region durch die Elbe vom Großteil Deutschlands abgegrenzt sei (FGN-N2), verdeutlichen andere Eigentümer jedoch die Notwendigkeit einer guten verkehrlichen Anbindung für die wirtschaftliche und touristische Entwicklung (FGL-L4) und damit in den Gebäuden „ein Wirtschaften noch möglich ist“ (FGN-N3).

Die Entwicklung von Kulturlandschaft spielt bei Planungen für Verkehrs- und Energieinfrastrukturen oder Industrie- und Gewerbestandorte kaum eine Rolle, vielmehr wird diese als Nebenprodukt, allerdings mit weitreichenden Auswirkungen, verändert (vgl. Schöbel 2018b: 290). An den Aussagen der befragten Personen wird sichtbar, dass die Vor- und Nachteile unterschiedlich wahrgenommen werden und offenbar nur schwer in Einklang zu bringen sind. Deutlich zeigen sich räumliche Konkurrenzen.

### 7.2.3 § 35 BauGB - Außenbereich

Die Entwicklung solcher Gebiete, die nicht im Zusammenhang bebauter Ortsteile, im Innenbereich nach § 34 BauGB oder im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes nach § 30 BauGB liegen, ist im § 35 des Baugesetzbuches geregelt (Bundesrepublik Deutschland 2017). Über den Einfluss des § 35 bestehen unterschiedliche Sichtweisen in der Region. Während seine Regelungen von vielen Interviewten als hinderlich für die bauliche und funktionale Entwicklung erkannt werden, so wird seitens der Kreisverwaltung kein Handlungsbedarf gesehen. Die entgegengesetzten Ansichten werden im Folgenden aufgezeigt.

Alle elf in dieser Arbeit detailliert untersuchten Höfe liegen im Außenbereich. Grundsätzlich soll dieser vor allem für die „privilegierten Vorhaben“ der Land- und Forstwirtschaft, des Gartenbaus, der infrastrukturellen Ver- und Entsorgung und der Energieproduktion genutzt (§ 35 (1)) und von weiterer Bebauung freigehalten werden. Andere „sonstige Vorhaben“ sind nur im Einzelfall zulässig, sofern sie bestimmte öffentliche Belange nicht beeinträchtigen (§ 35 (2-3)). Nicht genutzte Anlagen bedeuten „im Regelfall eine Störung der Rechtsordnung [...], die nur durch die Beseitigung (auch) der Bausubstanz behoben werden kann“ und die durch die Bauaufsichtsbehörden angeordnet werden darf (Sächsisches Oberverwaltungsgericht, Beschluss vom 29.06.2012: 8, 10).

Relevant für das Thema dieser Arbeit ist, dass „sonstige Vorhaben“ (§ 35 (2)) nicht zugelassen sind, wenn sie „die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten“ lassen (§ 35 (3) 7.). Die historische Siedlungsstruktur der Untersuchungsregion stellt aus Sicht der Rechtsprechung eine ebensolche Splittersiedlung dar, die demgemäß nicht beziehungsweise nur mit Einschränkungen weitergebaut und/oder umgenutzt werden soll, wenn die Landwirtschaft als Nutzung wegfällt. Denn auch wenn die gewachsenen Siedlungsstrukturen der Streu- und Reihensiedlungen sozialräumlich als Dorf funktionieren, so ist die Bewertung als Innenbereich (§ 34) kaum möglich, da die Bebauung keine „innere Geschlossenheit“ (Bundesverwaltungsgericht BVerwG, Urteil vom 06.11.1968: 16) vermittelt und nicht „nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist“ (Bundesverwaltungsgericht BVerwG, Urteil vom 06.11.1968: 24). Das Bundesverwaltungsgericht stellte im Jahr 1986 in Bezug auf historisch gewachsene Moorsiedlungen, die mit einigen Reihendorfern der Untersuchungsregion vergleichbar sind, fest: „Was im Rückblick ‚organisch‘ gewachsen sein mag, kann sich heute als unorganische Splittersiedlung darstellen, [...] denn Voraussetzungen und Ziele der früheren Moorkultivierungen sind heute entfallen.“ (Bundesverwaltungsgericht BVerwG, Beschluss vom 25.03.1986: 1) Argumentiert wird damit, dass die historische Struktur keine „angemessene Fortentwicklung der Bebauung“ mehr vorgebe und „zu keinen Lösungen führen [würde], die den aktuellen Siedlungsproblemen angemessen wären.“ (Bundesverwaltungsgericht BVerwG, Beschluss vom 25.03.1986: 1) Die Siedlungsstruktur wird somit als überkommen beurteilt. Eine andere Bewertung als die der Splittersiedlung lässt das Gesetz auch gar nicht zu, da für den Außenbereich keine weitere mögliche Kategorie existiert.

Für die Gebäude besteht Bestandsschutz und nur eine eingeschränkte funktionale oder bauliche Veränderungsmöglichkeit. Denn unter bestimmten Voraussetzungen sind im Außenbereich als „begünstigte Vorhaben“ die Nutzungsänderung von Gebäuden, der Ersatzneubau von Wohngebäuden, die Änderung oder Nutzungsänderung von kulturlandschaftsprägenden Gebäuden, die Erweiterung von Wohngebäuden oder die bauliche Erweiterung von gewerblichen Betrieben möglich (§ 35 (4) 1.-6.). Diese lassen laut Gesetz unter anderem die „Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung [nicht] befürchten“ (§ 35 (4)). Erlaubte Entwicklung geht dabei neben der „zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz“ (§ 35 (4) 1. a; (4) 4.) mit der Aufrechterhaltung eines (historischen) Bildes<sup>5</sup> einher, mit der Bewahrung der „äußere[n] Gestalt des Gebäudes“ (§ 35 (4) 1. b)) oder der „Erhaltung des Gestaltwerts“ (§ 35 (4) 4.).<sup>6</sup>

Die somit angeklungenen „Zielkonflikt[e]“ des § 35 werden in der Fachdiskussion folgendermaßen erklärt:

- 
- 5 Für den Architekten Peter Nigst bedeutet solch ein Bild eine „äußerliche Tarnung als Bauernhaus“ (Nigst 2012: 6).
  - 6 Siehe dazu Verwaltungsgericht Münster, Urteil vom 05.04.2017 und Oberverwaltungsgericht Nordrhein-Westfalen, Beschluss vom 27.10.2011: „Dies führt zu dem Ergebnis, dass mit der Nutzungsänderung regelmäßig zwar erhebliche bauliche Änderungen, insbesondere im Gebäudeinneren (ggfs. bis zu einer sog. Entkernung), verbunden sein dürfen, dass aber von den die äußere Gestalt bestimmenden Gebäudeteilen (Außenwände, Dach) zumindest wesentliche Teile erhalten werden müssen.“

„Der Gesetzgeber will einerseits neuen Baubedürfnissen im Außenbereich Rechnung tragen, die sich bspw. aus dem Strukturwandel der Landwirtschaft oder den Entwicklungen im Bereich der erneuerbaren Energien ergeben, andererseits stets auch am Schutz des Außenbereichs [vor Zersiedelung – Anm. d. Verf.] festhalten.“ (Kümper 2017: 12)

Der Paragraf trage demnach eine gewisse Unentschiedenheit in sich, die sich in einer „verwirrenden und im Einzelfall widersprüchlichen Rechtsprechung“ (Peithmann 2017: 17) äußere und zu einer „vielfältigen baulichen Inanspruchnahme des Außenbereichs geführt“ habe (Söfker 2017: 13). Die Möglichkeit der „Überregelung“ durch eine Außenbereichsatzung nehmen Gemeinden offenbar selten war (Peithmann 2017: 17). Sie erscheint für die Untersuchungsregion auch nicht umsetzbar, da solch eine Satzung nur für Bereiche, „die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind“, aufgestellt werden könne (§ 35 (6)). Angesichts verschiedenster Veränderungen im Außenbereich wirke der Paragraf „wie aus der Zeit gefallen“ (Peithmann 2017: 19), so dass seine Abschaffung beziehungsweise Überarbeitung diskutiert wird (Peithmann 2017; Priebs 2017). Als kritisch werden insbesondere die bauliche Entwicklung von Tiermast-, Biogas- und Windkraftanlagen sowie die damit zusammenhängende Kulturlandschaftsentwicklung angesehen (Priebs 2017: 23; Akademie für Raumforschung und Landesplanung 2013). Auch ohne die zusätzliche Herausforderung der Streusiedlungen erscheinen angesichts der unterschiedlichen Bedarfe und Zielsetzungen eine „vorausschauende Konzepterarbeitung für den Außenbereich“ sowie eine „Gesamtsteuerung“ notwendig (Priebs 2017: 21). In einem Thesenpapier der Vereinigung für Stadt-, Regional- und Landesplanung wird die Novellierung des § 35 mit dem Ziel gefordert, dass die Umnutzung ehemaliger landwirtschaftlicher Bausubstanz erleichtert werde (Arbeitskreis Ländlicher Raum in der Vereinigung für Stadt-, Regional- und Landesplanung e.V. 2014: 8).

Die Herausforderungen für die Entwicklung der Siedlungen der Elbmarschen mit ihrer besonderen Struktur und Form der Bebauung zeigen sich ebenfalls in den verschiedenen Postulaten des ersten Paragrafen des Baugesetzbuches. Einerseits ist dort gefordert, dass „das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln“ sei, und andererseits, dass die „städtobauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen“ solle (§ 1 BauGB). Diese Vorgaben führen zu einer gewissen Unvereinbarkeit: Eine ernst genommene Innenentwicklung hätte die Aufgabe und Schleifung der nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Hofstellen zu Folge. Diese dürften also nicht zu reinen Wohn- oder auch anderen Zwecken umgenutzt werden. Eine ernst genommene baukulturelle Erhaltung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes hätte mit der Weiternutzung und dem Weiterbau der Hofstellen jedoch eine entgegengesetzte Zielrichtung. In der Untersuchungsregion tragen die gesetzlichen Regelungen weder zu einer konsequenten Innenentwicklung noch zu einer langfristigen, wirtschaftlich tragfähigen Entwicklung der Höfe sowie einer baukulturellen<sup>7</sup> Entwicklung der Gebäude bei. Dies gilt sowohl für die Landwirtschaft als auch für die Bereiche Wohnen und Gewerbe.

<sup>7</sup> Kritisch angemerkt werden muss, dass auch der § 1 BauGB die Baukultur an das ‚Bild‘ der gebauten Umwelt knüpft und dabei funktionale und gestalterische Prozesse unberücksichtigt lässt.

Der Außenbereich soll grundsätzlich von Bebauung und von bestimmten Nutzungen freigehalten werden – für die meisten Regionen in Deutschland mit ihren kompakten Dörfern ist die Sinnhaftigkeit dieser Regelung leicht nachvollziehbar. In den Marschen sind jedoch Streu- und Straßensiedlungen seit jeher vorhanden und immer schon, neben der Landwirtschaft, auch für das Wohnen genutzt<sup>8</sup>. Allerdings bestehen in der Nutzung des Territoriums zunehmend Konkurrenzen zwischen Landwirtschaft, Verkehr, Energieproduktion und -verteilung, Industrie und Wohnen, was für die Bewohner unter Umständen mit Einschränkungen behaftet ist (Kap. 7.2.2). Die Ausführungen dieses Teils der Arbeit zeigen auf, dass die Hoflagen mit einigen Qualitäten ausgestattet sind, so dass dort Wohnende durchaus als privilegiert, nicht nur im Sinne des Gesetzes, gelten können. Dies kann (wie im Szenario in Kap. 2.3.3 dargelegt) als Potenzial für eine Weiternutzung angesehen werden, die unter Umständen nur wenig mit der Landwirtschaft zu tun hat, jedoch zur Beibehaltung von Höfen und Gebäuden beiträgt. Aus dieser Perspektive können, da sie Bestand nutzen und die kulturlandschaftliche Charakteristik entwickeln, die Siedlungs- und Bastrukturen der Region als zukunftsweisend angesehen werden, auch wenn das nicht den rechtlichen Rahmenbedingungen des § 35 entspricht. Die Kosten für Infrastrukturen müssen mitberücksichtigt werden (vgl. Danielzyk 2010; vgl. Kap. 7.2.1). Wenn also interviewte Personen die Einschränkungen des § 35 missbilligen, so muss diese Kritik vor dem Hintergrund des Wunsches nach Erhalt und Entwicklung der Hofstellen sowie als Ausdruck des Wettstreits um die Inanspruchnahme des Landes verstanden werden.

Die skizzierten Herausforderungen und Widersprüche traten bei den Analysen in den unterschiedlichen Beurteilungen der Genehmigungspraxis deutlich hervor. Aus der Perspektive von vielen Eigentümern und Fachleuten werden die Restriktionen der Baugesetzgebung als ein wesentliches Problem, „starken Hemmschuh“ (FGE-E1) und als „Kernthema“ (FGE-E4) der Weiterentwicklung der Höfe angesehen: „[D]as Bundesbaugesetz [§ 35] passt nicht auf diese Landschaft, zerstört diese Landschaft.“ (FGE-E3) Für Denkmale gebe es Entwicklungsmöglichkeiten, da diese „auch als privilegiert gelten“ (FGE-E5), doch die Abstimmungs- und Genehmigungsprozesse seien „sehr lang“, was nach Aussage von Architekten „eine gewisse Hürde“ darstelle (FGE-E1/3) und Planungsunsicherheit bedeute (FGE-X1). Auf Veranstaltungen des Forschungsprojektes Regiobranding wurden ebenfalls die langwierige Bearbeitung durch die Behörde, die Einschränkungen, Auflagen und Ablehnungen als relevanter Grund für eine nicht in Gang kommende Weiterentwicklung beschrieben (Regionalforen 16.11.2016, 28.02.2017). Eine wichtige Rolle spielt die Unterscheidung zwischen den wenigen denkmalgeschützten und den vielen erhaltenswerten Gebäuden, für die es weder eine genaue Definition noch einen gesetzlichen Schutzstatus gibt. Nach Ansicht eines Regionalentwicklers sei es „fahrlässig für die gesamte Hauslandschaft“ (FGE-E4), keine Lösung für die Entwicklung der erhaltenswerten Bausubstanz zu finden, also den Blick allein auf die Denkmale zu richten. Ein Bauhistoriker stellt entsprechend fest:

---

8 Vergleichbare Herausforderungen für die Entwicklung von historisch gewachsenen Streusiedlungen bestehen in siedlungsstrukturell ähnlichen Regionen (vgl. Gothe und Netsch 2017; Born 2019: 23).

„Und wenn wir unterhalb dieser hohen Ansprüche an das eingetragene Kulturdenkmal sehen, was es überall an Fachhallenhäusern und Barghäusern gibt, die man an der Kurbatur, an der Struktur, an der Dachneigung noch erkennt, wenn man dafür tatsächlich so eine, eine Erhaltungsmaßgabe entwickelt, in irgendeiner Form, dann wäre es sehr, sehr, sehr wichtig.“ (FGE-E2)

Ein Akteur der Regionalentwicklung sieht „für diese Höfe keine Zukunft“, wenn nicht von den Vorgaben des § 35 abgewichen werde (FGE-E4). Der ehemalige Landwirt Herr P stellt fest: „Ja, der ein oder andere möchte ja gerne neu bauen. Bloß man darf nicht. Wenn ich was abgerissen habe, darf ich ja nichts hinbauen. Fertig, peng. Leider ist das so.“ (P) Ähnlich äußern sich Landwirt U, der sagt „man kriegt da nichts genehmigt“ (U: 514) und Herr B, der folgendes erklärt: „Und das Ganze ist natürlich im Außenbereich, das heißt, hier darf man nichts machen. Also wir dürfen nicht einmal eine Hundehütte irgendwo hinstellen, theoretisch. Und wir dürfen auch nicht noch ein Haus hinbauen oder so was. Also hier ist nichts erlaubt.“ (B)

Ein Problem aus der Sicht der Denkmalpflege sei, dass bei einem Neubau der Altbau mit der früheren Wohnung abgebrochen werden müsse<sup>9</sup> (FGE-X1). Die gesetzlichen Regelungen seien Ursache dafür, dass viele Gebäude dem Verfall überlassen anstatt abgerissen würden. Die zugrundeliegende Logik erläutert Herr P folgendermaßen (ähnlich B) und äußert dabei sogar die konspirativ anmutende Vermutung, dass eine Schrumpfung politisch gewollt sei:

„Es gibt viele Gebäude in der Gemeinde, jede Gemeinde hier, die abrissreif sind. Die werden aber ja nicht weggerissen, weil man da nichts wieder hinkriegt. Innerhalb von drei Jahren muss ich dann ja wieder etwas hinsetzen oder eine Baugenehmigung haben. Es gibt viele Gebäude hier in der Wilstermarsch, oder auch Krempelmarsch, die so da stehen ohne Berechtigung. Aber wenn man das wegreißt, kriegt man nichts wieder hin. Man weiß ja nie, was die nächste Generation, ob die da was verändern möchte. Das ist nun leider so. Manchmal hat man das Gefühl, hier steht ein Atomkraftwerk und die Einwohner sollen hier weniger werden. Ist meine Meinung. Ich weiß das nicht.“ (P)

Seine Aussage zur Genehmigungsbehörde bringt die Schwierigkeiten der Weiterentwicklung auch für neue Eigentümer, die keine Landwirtschaft betreiben wollen, auf den Punkt: „Hier sind ja Anfragen gewesen, junge Leute, die vielleicht etwas kaufen und sich selbst zurechtbauen. Das ist äußerst schwierig. Deswegen sagen wir, Kreis Steinburg ist die Bauverhinderungsbehörde. So heißt das landläufig. Darf man vielleicht hier gar nicht laut sagen.“ (P)

Die Eigentümerin N2 betont den Zusammenhang von rechtlich erlaubten Nutzungsmöglichkeiten und Engagement für die Höfe: „[S]o lange es Menschen gibt, die das Herzblut haben und die genügend Geld haben [...] wird es diese Höfe auch noch geben. Und solange denen eben nicht [...] Felssteine in den Weg gelegt werden, diese Häuser auch wirklich zu nutzen.“ (FGN-N2)

Die Nutzungsänderung seines Hofes von Landwirtschaft zu Dienstleistung ging bei dem Eigentümer N3 mit einem „Marathon mit den Behörden“ (FGN-N3) einher. Für

---

<sup>9</sup> Siehe dazu: Oberverwaltungsgericht Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 06.02.2015: 82: „Vorhergehender Abriss und Neuerrichtung müssen einen einheitlichen Lebenssachverhalt bilden.“

ihn stellte sich daher die Umnutzung als überaus schwierig und mit Unsicherheiten behaftet dar, obwohl dadurch ein historisches Gebäude erhalten und belebt werden konnte (FGN-N3). Herr B ist der Meinung, dass mehr Möglichkeiten für die Gestaltung und Nutzung gegeben sein sollten, ohne dass man von Bürokratie überfordert werde oder scheitere. Dabei denkt er unter anderem an Ersatzbauten oder gewerbliche Nutzungen. (B) Er sieht in diesem Punkt dringenden Handlungsbedarf und wird mit seinen Vorschlägen sehr deutlich: „Also dem [der Gefahr des Verlustes von Wohnstätten in der Marsch – Anm. d. Verf.] kann man nur entgegenwirken, indem man also sämtliche Bestimmungen was den Außenbereich betrifft, ändert, lockert. Also nicht überall Baugebiete daraus machen, aber da viel mehr Möglichkeiten.“ (B) Er argumentiert, dass durch Mieteinnahmen aus zusätzlichen Gebäuden die Nutzung der Höfe wirtschaftlicher werden könnte und dass diese somit dauerhaft als Wohnplätze erhalten werden könnten (B). Ein Vertreter der Denkmalpflege sieht dies ähnlich: „Wenn ich jetzt ein bisschen Baumasse schaffe, wo ich einen Ertrag draus erziele, kann ich natürlich den Ertrag auch viel besser nutzen, um dann meine Kulturdenkmale zu sanieren.“ (FGE-E5) Frau B ist der Ansicht, dass somit Mehrgenerationenwohnen ermöglicht würde (B). Einen „Freibrief“ zur Bebauung dürfe es allerdings nicht geben, „sonst ist der Außenbereich dann auch völlig verderben, wenn hier jeder machen darf, was er will.“ (B) In dieser Aussage deutet sich die große Schwierigkeit an, passende Regelungen für eine Weiterentwicklung zu finden. Herr C vermutet ebenfalls, dass sich eine veränderte Gesetzgebung positiv auf die Weiterentwicklung der Hofstellen auswirken würde: „Ich glaub, auf der einen Seite, dass man eventuell auch beim Baurecht und so gucken muss, dass da einiges möglich bleibt, auch eventuell für gewerbliche Nutzung“. Angesichts der von ihm wahrgenommenen generellen und schwierigen Fragestellung zur privilegierten Nutzung und zur Weiternutzung der Fachhallen- und Barghäuser, bringt er den Vorschlag, im Rahmen der für das Landesentwicklungsgesetz angedachten „Experimenterklausel“ neue Wege zu beschreiten und in begrenztem Rahmen innovative Vorhaben zu ermöglichen. (C)

Trotz der geäußerten Kritik stellt der § 35 bindendes Bundesrecht dar, das zwingend eingehalten werden muss. Entsprechend spiegelt die Sichtweise des Herrn F, Mitarbeiter in der Bauaufsichtsbehörde des Kreises, die Rechtsprechung wider. Auch er gibt an, dass die Genehmigung „manchmal ein langer Prozess“ sei und dass Eigentümer sich auf Kompromisse einlassen müssten. Im Hinblick auf den Umfang von Gerichtsurteilen zu dem Thema und um Probleme bei der Genehmigung zu reduzieren, spricht er eine Empfehlung aus: „Generell tut immer jeder Landwirt oder jeder Interessent, der irgendwie im Außenbereich was umnutzen, bauen, umbauen, neu bauen möchte, erstmal gut daran, sich einen vernünftigen Planer zu suchen.“ (F) Auf einen Auslegungsspielraum deutet hin, dass Herr F im Rahmen der gesetzlichen Regelungen relativ viel genehmige. Da die Behörde zudem wenige Anträge ablehne und konstruktiv berate, könne er den Vorwurf der „Bauverhinderungsbehörde“ (P) „nicht nachvollziehen“. Vielmehr habe sich „das Image der Unteren Bauaufsicht hier beim Kreis [...] deutlich gebessert [...] in den letzten Jahren.“ Er sehe den § 35 nicht als hinderlich für die Entwicklung der Hofstellen an. (F) Ebenso erkennt die Kreisverwaltung nach einer

Diskussion im Rahmen des Forschungsprojektes Regiobranding zu dem Thema keinen Handlungsbedarf<sup>10</sup>.

Ziel der Gesetzgebung sei die Wirtschaftlichkeit und Dauerhaftigkeit von landwirtschaftlichen Betrieben (F). Eine Umnutzung dürfe „den Außenbereich [...] nicht mehr in Anspruch nehmen als die vorige Nutzung.“ (F) Somit würden, trotz der offensichtlichen Größe der Gebäude, eher kleinmaßstäbliche Vorhaben genehmigt. Nutzungen wie Büros oder Gewerbe mit viel Publikumsverkehr oder größere Gebäude wie Reithallen würden nicht, mehrere Ferienwohnungen nur in ausgewiesenen touristischen Bereichen genehmigt. (F) Und so hilft die Genehmigungspraxis unter Umständen Eigentümern, die ihren Baubestand gern abbrechen wollen, wie an der Aussage des Landwirtes U zu erkennen ist:

„Ja. Aber meistens, ich sage mal, die meisten Resthöfe sind so weit weg. Oder man kriegt da nichts genehmigt. Das haben wir auch schon gehabt. [...] damals den Kasten, da sollten wir eine andere Nutzung nachweisen. Konnten wir nicht, weil das Bauamt sagte: Wenn ihr da eine Tischlerei reinhaben wollt, dann müssen da Parkplätze sein, kriegt ihr da nicht hin. Und damit war dann auch besiegt, wir können die Kiste abreißen. Wo der Denkmalschutz sagte, weist uns eine andere Nutzung nach, oder weist uns nach, dass es nicht anders genutzt werden kann. Und das Kreisbauamt hat da so ein bisschen mitgespielt, sage ich mal, auf unserer Seite. Und dann, weg. Ja. Ist schwierig.“ (U)

Nach Meinung von Herrn F würden sich Höfe und Gebäude stark dezimieren, wenn die Behörde nicht die Regelungen des § 35 (4) auf Eigentümer, die keine Landwirtschaft betreiben, ausdehnen würde (F). In einzelnen Fällen und bei größeren Vorhaben könnte ein Bebauungsplan aufgestellt werden, um Projekte zu ermöglichen (F). Auch das Herz von Herrn F hängt offenbar an den historischen Gebäuden. Dass diese nur wenigen Veränderungen unterworfen sein sollen, entspricht dem Gesetz, aber vermutlich auch seiner eigenen Vorstellung von der Region. Ähnlich wie den Beschäftigten in der Denkmalpflege sind Herrn F diejenigen Eigentümer am liebsten, die wenig in die Substanz eingreifen (F). Wie vom Gesetz vorgegeben, setzt die Bauaufsicht den Erhalt der äußeren Gestalt und die damit verbundenen „baulichen Einschränkungen“ (F) durch. So müsse nach Auskunft von Herrn F ein ehemaliger Stall nach Umnutzung und Umbau immer noch als Stall erkennbar sein: „Wenn ich dann Ansichtszeichnungen vorgelegt bekomme, die nichts mehr mit einem Stallgebäude zu tun haben, da sage ich: Das geht nicht.“ Gauben, Wärmedämmverbundsysteme oder großflächige Verglasungen würden nicht genehmigt, da diese „nichts mit dem Charakter des alten Hofgebäudes zu tun“ hätten. (F)

Die vorangegangene Gegenüberstellung zeigt die unterschiedlichen Zielvorstellungen der befragten Personen auf. Bezeichnend ist, dass auch Herr F annimmt, dass es eine Nachfrage nach Nutzungen und Bauvorhaben gäbe, die im Moment nicht gestattet seien (F). Während also offenbar ein Entwicklungspotenzial vorhanden wäre, sind Wachstum und Veränderung durch Gesetzgebung und Behörden nicht gewünscht beziehungsweise nicht realisierbar (vgl. Arens 2008: 103, 160-161, 201; Stemmle 2009:

<sup>10</sup> Aussage bei einem Telefonat am 06.09.2017 mit einer Mitarbeiterin der Kreisverwaltung Steinburg zum Treffen der AG Regionale Baukultur in Itzehoe am 21.08.2017, auf dem dies diskutiert wurde.

139-144; Grube 1978: 1). Im Fokus der Baugesetzgebung steht ein Erhalt historischer Gebäude vor allem in ihrer äußereren Form, ihrem Erscheinungsbild und ausgestattet mit wenigen Wohneinheiten. Der § 35 sieht kaum Anpassungen an sich wandelnde Bedingungen und Nutzungen in ländlichen Räumen vor und steht somit aus Sicht vieler Beteiligter einer funktionalen und baulichen Weiterentwicklung der besonderen Gebäude- und Siedlungsstrukturen der Region entgegen.

## 7.3 RAUM UND MATERIAL

In den nachfolgenden Kapiteln wird zunächst die Wirkung der Bausubstanz auf die Eigentümer thematisiert, um dann zu klären, inwiefern Qualitäten und Schäden die Entwicklung beeinflussen. Zudem wird auf die Potenziale und Herausforderungen der Gebäudegröße und auf den Umgang mit Baumaterialien eingegangen.

### 7.3.1 Ideelle und substanzelle Werte der Konstruktion

Eine der Qualitäten der historischen Bausubstanz liegt in den außergewöhnlichen Holzkonstruktionen, die zum Teil schon lange Zeit stehen und die beständigsten Bauteile sind (Kap. 3.3). Die Aussage einer Eigentümerin während des Rundgangs im Dachboden verdeutlicht, wie eindrücklich dieser Raum wirkt und wie er bei ihr eine emotionale Bindung verursacht: „Ja, Wahnsinn. Ich liebe so etwas.“ (T) Ein anderer Eigentümer beschreibt den Blick von der Diele seines Barghauses in den Dachstuhl hinein als „gigantisch“ und erklärt: „Also was ich hier immer beeindruckend finde, die Vorstellung, wie man vor 250 Jahren das alles per Hand errichtet hat. Irre. Wenn ich bedenke, was so ein Stück Holz wiegt und was man sich abplagen muss mit so einem kleinen Brett. Und die haben ja diese Ständer hier und die bewegt.“ (B) Er bedenkt nicht allein die Schwierigkeiten des Baus solch eines Traggerüstes in früheren Zeiten, in denen es noch keine Kräne gab, sondern würdigt auch dessen Dauerhaftigkeit auf dem weichen Marschboden. Er schätzt die materiellen Qualitäten der Bausubstanz und beschreibt beispielsweise den alten Lehmboden in der Diele als „unbezahlbar“ oder findet es „filmreif“, wenn im Sommer die Sonne durch das Tor auf das Kopfsteinpflaster des Schafstalls scheine. (B) Die Schönheit und Atmosphäre des alten, reetgedeckten Hofes waren für den Eigentümer N5 „die Motivation, das zu kaufen“ (FGN-N5). Vergleichbar sagt der Eigentümer N7 aus: „[W]ir wollten solch ein altes Gebäude haben“, denn „in so einem anderen Haus [Neubau – Anm. d. Verf.] würde ich eingehen“ (FGN-N7). Die Wertschätzung für das frühere Handwerk beim Bau der Gebäude ist ein relevanter Treiber für viele Eigentümer (FGN-N1/4). Die Aussage des Herr C verdeutlicht, dass er sich mit der Konstruktion auskennt und diese zu nutzen weiß: „Und ansonsten haben wir schon oben so eine Ulenflucht [Eulenloch – Anm. d. Verf.] oder diese Windlöcher habe ich eigentlich auch dauernd offen, um das Gebäude zu schützen. Damit der Druck heraus kann, wenn wir Sturm haben.“ (C)

Selbst eine Eigentümerin, die aus betrieblichen Gründen historische Bestandsbauten auf ihrem Hof abgebrochen hat und ihre Gebäude nicht als Kulturgut bewertet (Kap. 7.4.3), äußert ihre Bewunderung für das umfangreiche Wissen und Können der damaligen Bauleute: