

Stellungnahme

zum Entwurf einer Formulierungshilfe des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen

Entwurf eines Gesetzes zur Einführung einer befristeten Sonderregelung für den Wohnungsbau in das Baugesetzbuch

Berlin, den 17.11.2023

Die Bereitstellung von ausreichendem Wohnraum ist unverzichtbar. Insofern unterstützen wir das Ziel des Formulierungsvorschlages der vereinfachten und beschleunigten Beschaffung von Wohnraum. Bedenken bestehen jedoch hinsichtlich der vorgesehenen bauplanungsrechtlichen Maßnahme. Es wird eine weitgehende Nichtberücksichtigung des aus guten Gründen bestehenden Bauplanungsrechts vorgeschlagen, obwohl der Kern der bestehenden Baumisere weniger im Planungsrecht als in anderen Entscheidungen der jüngeren Vergangenheit mit Auswirkung auf den Wohnungsbau verortet ist.

Wir befürchten dadurch einen Wildwuchs im Außenbereich. Es wird unzureichend gewährleistet, dass das tatsächliche Wohnungspotenzial des Innenbereichs eine umfängliche Berücksichtigung findet. Der Umgang mit dem europarechtswidrigen § 13b BauGB hat deutlich dessen Fehlgebrauch aufgezeigt. Weniger die Großstädte als vielmehr kleinere Kommunen mit Innenbereichspotenzial für mehr Wohnraum machten davon Gebrauch, was bekanntlich zur Verödung der Ortskerne führte (sog. Donut-Effekt). Die förmliche Feststellung eines „Gebietes mit angespanntem Wohnungsmarkt“ setzt leider nicht zwingend voraus, alle sich anbietenden Freiflächen im Innenbereich einer Eignungsprüfung zu unterziehen (z. B. überdimensionierte Erholungsflächen oder auch die immer noch in einer großen Anzahl vorliegenden Bauruinen). Gleiches gilt für die Nichtberücksichtigung des Aufstockungspotenzials bestehender Gebäude im Innenbereich.

Durch eine derartige Baulandpolitik mit erleichtertem Zugriff auf den Außenbereich droht den landwirtschaftlichen Betrieben, noch schneller und noch mehr Fläche als ohnehin schon geschehend für die dringend benötigte Lebensmittelerzeugung verloren zu gehen. Laut dem neusten „Thünen Working Paper 224“ wird sich jetzt schon der Verlust - vorsichtig geschätzt - auf mehr als 300.000 Hektar bis zum Jahr 2030 belaufen. Der Gesetzentwurf blendet den Aspekt der Nahrungsmittelversorgung zum wiederholten Mal (wie schon z. B. durch die Privilegierung von Freiflächenfotovoltaik entlang von Straße und Schiene ohne entsprechenden Planvorbehalt geschehen) vollkommen aus. Landwirtschaftsfläche ist bereits heute eine sehr knappe und schützenswerte Ressource. Angesichts der rasant wachsenden Weltbevölkerung kann es sich Deutschland als sogenannter Gunststandort nicht weiter erlauben, mit der beabsichtigten Neuregelung, zudem vereinfacht und beschleunigt, auf dieses wichtige Gut zu verzichten. Spätestens seit der Corona-Pandemie wurde die Systemrelevanz der Landwirtschaft deutlich. Und gerade auch vor dem Hintergrund des Ukraine-Krieges ist offensichtlich, wie vulnerabel die Gewährleistung der Ernährungssicherheit ist. Damit die Landwirtschaft dieser Aufgabe gerecht werden kann, benötigt sie jedoch in ausreichendem Umfang landwirtschaftliche Flächen.

Hinzu kommt der mit der Neuregelung verbundene Eingriff in die Nachbarrechte. Von der Landwirtschaft gehen gewisse Gerüche und Geräusche aus - von einem geöffneten Tierwohlstall mit Außenklima naturgemäß noch mehr. Insofern kommt es zu Zielkonflikten. Wenn die immissionschutzrechtlichen Anforderungen an den Tierwohlstall - entgegen unserer Forderung - nicht gesenkt werden, aber zugleich zusätzliche Wohnbebauung in der Nachbarschaft der landwirtschaftlichen Betriebe zugelassen wird, passt dies nicht zusammen. Das Störerpotenzial des Betriebes wird hierdurch erhöht und die landwirtschaftlichen Unternehmen dadurch künftigen Nachbarrechtsstreitigkeiten ausgesetzt.

Anstatt einer inflationären Aussetzung des Bauplanungsrechts fordern wir eine punktuelle Nachbesserung und bitten, von einem „Schnellschuss“ außerhalb der noch ausstehenden BauGB-Novelle abzusehen. Bereits mit der Änderung des Baugesetzbuches haben wir gefordert, von einem Rückbau des ersetzten Stallgebäudes abzusehen und dessen Umnutzung zu erlauben. Das dient dem Nachhaltigkeitsgedanken und schafft Platz an anderer Stelle. Gleiches gilt für unsere Forderung nach Bereitstellung von ausreichendem Wohnraum auf unseren landwirtschaftlichen Betrieben im Außenbereich. Hiernach ist § 35 Absatz 1 BauGB wie folgt zu ändern:

(1) Im Außenbereich ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es

1. einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient, **wobei Wohnraum einem Betrieb bereits dann dient, wenn er für die Bewirtschaftung des Betriebs dauerhaft förderlich ist, und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt,**

...

Die Forderung trägt den veränderten Rahmenbedingungen in der Landwirtschaft (längere Lebenserwartung, verbunden mit mehreren Altenteilergenerationen) sowie deren veränderten Strukturen (größere Betriebe, die mitunter z. B. von Geschwistern in GbR geführt werden) Rechnung und schafft zugleich eine Entlastung des innerörtlichen Wohnungsmarktes. Nach der Rechtsprechung ist ein zweites Altenteilerhaus im Außenbereich zwar zulässig, wenn es für den Betrieb förderlich ist (BVerwG, Beschluss v. 20.06.1994 – 4 B 120/94), dennoch blockieren die Genehmigungsbehörden vor Ort. Eine Anwendung auf ein zweites Betriebsleiterwohnhaus findet ebenfalls nicht statt.