

Verband der Landwirtschaftskammern · Claire-Waldoff-Straße 7 · 10117 Berlin

Bundesministerium  
für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen  
Herrn MinR Reinhard Janssen  
per E-Mail

SI3@bmwsb.bund.de

Claire-Waldoff-Straße 7  
10117 Berlin  
Telefon 030 2084869-80  
Telefax 030 2084869-99

Internet:  
[www.landwirtschaftskammern.de](http://www.landwirtschaftskammern.de)

Bankverbindung  
IBAN DE55380601861700348012  
BIC GENODED1BRS

Unser Zeichen	Ansprechpartner   in	Durchwahl	E-Mail	Datum
LARU_7	Dr. Raimar R. Assmann	-87	r.assmann@vlk-agrar.de	17.11.2023

**Ihr Zeichen: SI3-72054/4#8; unsere Lobby-Register-Nr. R000166**

Sehr geehrte Damen und Herren,

haben Sie herzlichen Dank für die Bereitstellung einer Formulierungshilfe zur Einführung einer Sonderregelung für den Wohnungsbau (§ 246e BauGB) wie auch für die eingeräumte Möglichkeit, dazu Stellung nehmen zu können. Gerne macht der Verband der Landwirtschaftskammern e. V. (VLK) von dieser Möglichkeit Gebrauch.


Vor allem in den Ballungsgebieten besteht ein massiver Mangel an bezahlbaren Wohnungen. Das Ziel, mehr Wohnraum zu schaffen, ist nach Ansicht des Verbandes der Landwirtschaftskammern e. V. (VLK) richtig erkannt worden und wird uneingeschränkt unterstützt.

Die gewählten Mittel, um das Ziel zu erreichen, sind nach Meinung der Landwirtschaftskammern jedoch ungeeignet. Hinzuweisen ist nämlich darauf, dass der Wohnungsmangel eben nicht auf Unzulänglichkeiten im Bauplanungsrecht zurückzuführen ist. Die Ursachen sind anderer Natur und äußerst vielfältig. Eine tiefgreifende Analyse aller Ursachen kann an dieser Stelle nicht geleistet werden.

Insofern kann der VLK den Formulierungsvorschlag in seiner jetzigen Form nicht unterstützen. Dringend angeregt wird, von der angedachten Novellierung wieder Abstand zu nehmen.

Wir bitten Sie, unsere Hinweise zu beachten.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

  
Dr. Raimar R. Assmann  
Betriebswirtschaft, Beratung, Umwelt

Anlage: Stellungnahme

## **Stellungnahme**

**des Verbandes der Landwirtschaftskammern e. V.  
- VLK -**

### **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

#### Einführung

Vor allem in den Ballungsgebieten besteht ein massiver Mangel an bezahlbaren Wohnungen. Das Ziel, mehr Wohnraum zu schaffen, ist nach Ansicht des Verbandes der Landwirtschaftskammern e. V. (VLK) richtig erkannt worden und wird uneingeschränkt unterstützt.

Die gewählten Mittel, um das Ziel zu erreichen, sind nach Meinung der Landwirtschaftskammern jedoch ungeeignet. Hinzuweisen ist nämlich darauf, dass der Wohnungsmangel eben nicht auf Unzulänglichkeiten im Bauplanungsrecht zurückzuführen ist. Die Ursachen sind anderer Natur und äußerst vielfältig. Eine tiefgreifende Analyse aller Ursachen kann an dieser Stelle nicht geleistet werden.

#### Weitgehende Ignorierung des bestehenden Bauplanungsrechts

Vorgeschlagen wird eine weitgehende Ignorierung des bestehenden Bauplanungsrechts. Aus landwirtschaftlicher Sicht wird das aber kritisch gesehen.

- Durch einen erleichterten Zugang zu Flächen im Außenbereich wird der Entzug an landwirtschaftliche Nutzfläche weiter beschleunigt. Aufmerksam zu machen ist an dieser Stelle auf einen bereits untragbar hohen Flächenverbrauch durch Infrastrukturvorhaben, Gewerbeansiedlungen etc. und auf einen zusätzlichen, enormen Flächenverbrauch durch den Ausbau der Flächen-PV-Anlagen. Die landwirtschaftlichen Nutzflächen sind aber nicht vermehrbar. Speziell die deutschen Gunststandorte sind in besonderer Weise schützenswert. Sie sind hoch produktiv und werden für die Produktion von Lebensmitteln und nachwachsenden Rohstoffen benötigt.
- Mit einem weiteren Zugriff auf die Flächen im Außenbereich verschärfen sich die nachbarschaftsrechtlichen Probleme. Denn: Von Anlagen der Nutztierhaltung gehen Gerüche, Staubentwicklungen, Geräusche etc. aus. Dies trifft vor allem für landwirtschaftliche Gebäude zu, die – aus Gründen des Tierwohls – als Offenställe ausgeführt wurden. Die Erfahrung lehrt, dass sich Menschen, die urban sozialisiert sind, sich durch die sogenannte „frische Landluft“ massiv gestört fühlen. Nicht selten schließen sie sich zu Bürgerinitiativen zusammen und machen gegen die Tierhaltung Front. Eine sich an Tierhaltungen annähernde Wohnbebauung ist – aus Sicht der Landwirtschaft – deshalb kontraproduktiv.

## Wünsche des VLK zur Nacharbeit des Entwurfes

Angeregt wird vor diesem Hintergrund, in die Gesetzesbegründung noch einmal explizit auf die Berücksichtigung nachbarrechtlicher Belange hinzuweisen. Da es sich sicherlich häufig um Vorhaben in Ortsrandlage bzw. auch bis zu 100 m in den Außenbereich hineinreichend handelt, kann es zu Konflikten mit Lärm- und Geruchsemissionen aus landwirtschaftlichen Betrieben kommen.

Gewünscht hätten sich die Landwirtschaftskammern bindendere Vorgaben, zu prüfen, ob Flächen im Innenbereich genutzt werden können, bevor auf den Außenbereich zugegriffen werden darf. Noch immer gibt es zahllose Industriebrachen, Tausende Supermärkte und Tankstellen etc., die als Flachbauten ausgeführt wurden und die überbaut werden könnten. Gewünscht hätten sich die Landwirtschaftskammern Prüfungspflichten, ob bereits versiegelte Flächen verfügbar sind, wie aufgegebene Flugplätze, verwaiste Industrieböden usw. Dann wären die Wohnungen dort, wo sie nötig sind. Demgegenüber werden Menschen in ländliche Räume verdrängt und gezwungen, lange Arbeitswege auf sich zu nehmen, was den Individualverkehr und den Ausstoß an Auspuffgasen vermehrt. Allein schon aus Sicht des Klimaschutzes ist das nicht zu vertreten.

Gewünscht hätten sich die Landwirtschaftskammern ferner, dass im Entwurf auch ein Passus vorkommt, der die nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1c BauGB geltende 7-Jahres-Frist zumindest für den avisierten Zeitraum der Sonderregelung bundesweit außer Kraft setzt. Eine Ermächtigung dafür hat der Bund im § 245 b BauGB den Ländern zwar eingeräumt. Aber nicht alle Länder haben davon Gebrauch gemacht.

## Sinnvolle Weiterentwicklungen des Baugesetzbuches

Aus der Perspektive der Landwirtschaftskammern heraus sollte das Baugesetzbuch im Sinne der Landwirtschaft weiterentwickelt werden. Hier einige Vorschläge

### *Erleichterung für landwirtschaftliches Wohnen*

Die gängige Rechtsprechung, dass im Außenbereich nur für den Betriebsleiter und für die Altenteiler Wohnraum errichtet werden darf, passt nicht mehr zu den Bedürfnissen der Praxis. Wohnraum sollte dann geschaffen werden können, wenn es dem Betrieb dauerhaft dienlich ist.

### *Verzicht auf Rückbauverpflichtung*

Geben Betriebe die Tierhaltung auf, muss eine eventuell bestehende Rückbauverpflichtung für Umnutzungen entfallen. Anderenfalls werden Alternativexistenzen sowie Vermögenswerte vernichtet.

### *Fotovoltaik*

Gewünscht wird ein Planvorbehalt im Zusammenhang mit dem Ausbau von Flächen-PV-Anlagen neben Autobahnen und Schienen. Und erstrebenswert wären Erleichterungen für den Ausbau von Agri-PV-Anlagen.

## Zusammenfassung

Der Verband der Landwirtschaftskammern kann den Formulierungsvorschlag in seiner jetzigen Form nicht unterstützen. Dringend angeregt wird, von der angedachten Novellierung wieder Abstand zu nehmen.