

Bedenken zu § 246e BauGB

Im Rahmen der BauGB-Novelle wurde vorgesehen, durch §246e BauGB den Bau von Wohngebäuden zu erleichtern. **Dieses Vorhaben wird als kritisch eingestuft, da der dadurch entstehende Druck auf begrenzte Flächen, insbesondere landwirtschaftlich genutzte oder ökologisch wertvolle Flächen, nicht in einem günstigen Verhältnis zu dem wohnungspolitischen Mehrwert stünde.** Vielmehr ließe sich durch andere flächenschonendere Instrumente ein wohnungspolitischer größerer Mehrwert erreichen.

Bedenken bestehen v.a. aus folgenden Gründen:

- (1) Der Druck auf städtische Grünflächen steigt und steigt, letzte Baulandreserven werden von vielen Kommunen in Anspruch genommen. Angesichts der **dramatischen Auswirkungen der Klimakrise**, insbesondere in urbanen Räumen, ist der Erhalt von Grünflächen essenziell. Insbesondere die für das Stadtklima elementar wichtigen Hinterhöfe, kleinteilige Grünflächen und nichtkommerziell genutzte unversiegelte Flächen, könnten dem durch § 246e BauGB initiierten Bauen zum Opfer fallen. Insgesamt würde eine entsprechende Regelung die bisherigen Anstrengungen zur Reduzierung des **Flächenverbrauchs** konterkarieren. Vielmehr schafft dies angesichts der demographischen Entwicklung den Leerstand von morgen.
- (2) Die Abwägung und Vermittlung **verschiedener Nutzungsinteressen** ist eine große Errungenschaft des deutschen Baurechts. Dieses würde zugunsten der einseitigen Privilegierung der Nutzungsform Wohnen in Frage gestellt. Im Übrigen ist §246e BauGB als sozialpolitisch fragwürdig einzustufen, da kein Bezug zu „bezahlbarem Wohnraum“ besteht.
- (3) Der erhöhte Druck auf Fachbehörden, Einschränkung der üblichen Beteiligungsprozesse und damit verbundene **Rechtsunsicherheiten**, die mitunter einer gerichtlichen Überprüfung bedürfen, könnten die Planungs- und Genehmigungsprozesse deutlich verzögern. Zudem sei unter dem Stichwort „Rechtsunsicherheit“ auch noch einmal an den Beschluss des BVerwG vom 18.07.2023 erinnert, der zu § 13b BauGB die Unvereinbarkeit mit Unionsrecht urteilte. Der Anwendungsbereich von “räumlich [mit dem Innenbereich] im Zusammenhang liegenden Flächen” lässt sogar noch eine **großräumigere Zersiedlung** als seinerzeit § 13b BauGB befürchten. § 246e BauGB orientiert sich zudem an § 246 Abs. 14 i.V.m. § 37 BauGB, welcher eine Ausnahmegenehmigung zur Schaffung von Geflüchtetenunterkünften, also der Behebung einer Notsituation, einführte. Beim Thema Wohnungsbau kann in Anbetracht von Leerstands- und Nachverdichtungspotentialen kaum von einem nationalen Notstand die Rede sein.

(4) Die **Ursachen für die Wohnungskrise** liegen u.a. hierin:

- Es besteht ein Genehmigungsüberhang von rd. 900.000 Wohnungen, die genehmigt, aber noch nicht gebaut sind. § 246 e BauGB schafft nur weitere Genehmigungen ohne für Bauverpflichtungen zu sorgen.
- Die fehlende Umsetzung im Bau der o.g. Wohnung besteht vordergründig in gestiegenen Rohstoffpreisen, im Fachkräftemangel und im Spekulationsgeschehen; letzteres wird v.a. dadurch gefördert, dass keine Bauverpflichtung bzw. kein Baugebot besteht.
- Bundesweit wird der Leerstand auf rd. 2 Mio. Wohnungen geschätzt.
- Das Aufstockungspotenzial wird bundesweit auf mehr als 2,7 Mio. Wohnungen beziffert.