

# STELLUNGNAHME DER SRL

## zum Gesetzesantrag der Freistaaten Bayern und Sachsen

### Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des BauGB (Wohnraumaktivierung im Außenbereich) Bundsrats-Drucksache 465/18 vom 18.09.2018

Die SRL begrüßt und unterstützt ausdrücklich Initiativen, die bei tatsächlich vorhandenem, qualitativ und quantitativ nachweisbarem Bedarf die (Wieder-) Nutzung von brachliegenden Gebäuden oder Flächen für eine flächensparende und ressourcenschonende räumliche Entwicklung erleichtern. Als Berufsverband nehmen wir Stellung zum vorliegenden Gesetzentwurf/Bundsrats-Drucksache 465/18.

#### *I. Anlass und Zielsetzung der Regelung*

*Dem Gesetzentwurf liegt die Zielsetzung zugrunde, bereits überbaute Flächen bzw. vorhandene Siedlungsansätze im Außenbereich unter Wahrung des Gebots der größtmöglichen Schonung des Außenbereichs sinnvoll für den Wohnungsbau zu nutzen. Vor dem Hintergrund von vielerorts auch im ländlichen Raum dringend benötigtem Wohnraum wird ein Anreiz gesetzt, Potentiale in baulich bereits in Anspruch genommenen Bereichen auszuschöpfen. Dort, wo im Außenbereich bereits Wohnbebauung vorhanden ist, soll diese erleichtert einer Nutzungsänderung zugeführt, ggf. aber auch leichter durch Neubauten ersetzt und in Abhängigkeit vom Wohnbedarf der Eigentümer auch maßvoll erweitert bzw. ergänzt werden können. Damit soll auch den sich verändernden funktionalen, technischen und energetischen Anforderungen und Bedürfnissen Rechnung getragen werden.*

Dieses Ziel wird mit dem zur Beratung stehenden Gesetzesvorschlag nicht erreicht. Der vorliegende Antrag widerspricht einer nachhaltigen, ressourcenschonenden Raumentwicklung. Zu befürchten ist eine ungeordnete Entwicklung von Siedlungsansätzen, die andere Raumnutzungen einschränken kann. Weder aus städtebaulicher noch aus regionalplanerischer Sicht kann damit eine Wohnraumaktivierung im Außenbereich unterstützt werden.

Auch wenn zunächst als Ausnahme nur „ein zusätzliches Wohngebäude (C) auf der (ehemaligen) landwirtschaftlichen Hofstelle ermöglicht werden“ soll, eröffnet sich hier die Möglichkeit, Grund und Boden innerhalb dieser Hofstelle zusätzlich zu bebauen und zu versiegeln. Der Gesetzesentwurf läuft dem Grundgedanken von § 35, Abs. 4 BauGB entgegen, indem er das Tor für zukünftige weitere Bebauungen öffnet.

Die „Zielrichtung der Förderung insbesondere auch von jungen Familienmitgliedern“ kann von dem Gesetzesentwurf nicht eingelöst werden, weil das Gesetz weder eine Alters-, noch eine Familienstandsbeschränkung für eine Bebauung vorsehen kann.

#### **Zu den Vorschlägen des Änderungsantrags zum BauGB im Einzelnen:**

Der § 35 Abs. 4 BauGB enthält – weitergehend als die in Abs. 1 aufgeführten, sog. privilegierten Vorhaben, die sog. teilprivilegierten oder begünstigten Vorhaben. Die heute in Abs. 4 enthaltenen Ausnahmeregelungen wurden im Wesentlichen 1976 bei der „großen Novellierung“ des Bundesbaugesetzes 1960/61 aufgenommen, damals in Abs. 5, und seitdem mehrfach ergänzt.

Unverändert bleibt die Einleitung zu Abs. 4

*(4) Den nachfolgend bezeichneten sonstigen Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 kann nicht entgegengehalten werden, dass sie Darstellungen des Flächennutzungsplans oder eines Landschaftsplans widersprechen, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigen oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lassen, soweit sie im übrigen außenbereichsverträglich im Sinne des Absatzes 3 sind:*

Durch die Einordnung der vorgesehenen Maßnahmen in den Abs. 4 unter dessen „Generalabsolution“ werden diese über Gebühr begünstigt, denn es ist – im Gegensatz zu den bisherigen, ausschließlich auf den Bestand orientierten Ausnahmetatbeständen – auch vorgesehen, zusätzliche Gebäude zu errichten, sei es in Nr. 1 e), 1 f) und 2.

Bereits die bisherige Fassung des Abs. 4 bietet die Möglichkeit, Gebäude ohne einen B-Plan umzusetzen, zu erweitern und u.U. neu zu errichten (in vorhandenen, aber nicht mehr genutzten Gebäuden, ggf. zusätzlich aufgrund der Privilegierungstatbestände nach Abs. 1 auf den Hofstellen oder in den Außenbereich verlagert). Im Sinne der Tragfähigkeit von Hofstellen, Dorfanlagen oder Landschaftsräumen ist bereits diese Regelung höchst problematisch.

Die Errichtung zusätzlicher Gebäude ist ohne Bauleitplanung nicht hinzunehmen, da damit die Nutzungsdichte zunimmt und dies zur Überlastung von Nachbarschaften in den Dörfern und anderen Siedlungsformen führen kann. Zusätzliche Bauten und Nutzungen sind nur über eine steuernde Bauleitplanung sowohl durch das räumliche Gesamtkonzept FNP als auch durch die hieraus entwickelten Bebauungspläne zu ermöglichen.

#### **Die Einordnung der vorgesehenen Maßnahmen in § 35 (4) BauGB wird unsererseits abgelehnt.**

a. Der Einleitungssatz in Satz 1 Nr. 1 wird wie folgt gefasst:

*„die Änderung der bisherigen Nutzung eines Gebäudes, **das bei seiner Errichtung einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb gedient hat und das sich im Eigentum des Inhabers eines solchen Betriebs befindet**, unter folgenden Voraussetzungen:“*

bisherige Fassung:

*1. die Änderung der bisherigen Nutzung eines Gebäudes im Sinne des Absatzes 1 Nr. 1 unter folgenden Voraussetzungen:*

Begründung im Gesetzentwurf zu Nummer 1 lit. a

*Durch die vorgeschlagene Änderung des § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB wird dem Bedürfnis der Praxis Rechnung getragen, auch wiederholte Nutzungsänderungen zu ermöglichen, z.B. nachfolgend die Nutzungsarten Landwirtschaft-Handwerk-Wohnen. Bisher war nur eine einmalige Nutzungsänderung von Landwirtschaft z.B. in Wohnen möglich.*

Die bisherige Paraphrase „im Sinne des Absatzes 1 Nr. 1“ verweist auf 1. einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb **dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt, ...**

Damit treten folgende Änderungen ein:

- a) das Gebäude muss nur bei seiner Errichtung einem land-/forstwirtschaftlichen Betrieb gedient haben und kann zwischenzeitlich umgenutzt worden sein,
- b) das Gebäude muss im Eigentum eines aktiven Land-/Forstwirts (Inhaber) stehen,
- c) das Gebäude muss nicht mehr „einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche“ einnehmen.

zu a) Mit dieser Regelung wird die Einschränkung der Umnutzungsmöglichkeiten der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe verändert. Damit könnten zwar Gebäude, die bei ihrer Errichtung land- oder forstwirtschaftlich genutzt wurden, einer neuen Nutzung zugeführt werden, aber solche, die zu einem anderen Zweck errichtet und zwischenzeitlich land- oder forstwirtschaftlich genutzt wurden, wären ausgeschlossen.

zu b) Durch die Einschränkung auf inhabergeführte Betriebe verengt sich der Blick auf natürliche Personen als Eigentümer. Die, vor allem im Beitrittsgebiet verbreiteten, Agrar-GmbHs (ggf. auch andere Wirtschaftsformen), oder beispielsweise Erbgemeinschaften von Althöfen sind damit nicht inkludiert.

zu c) Das oder die neuen bzw. umgenutzten Gebäude können erhebliche Teile oder ganze Hofstellen einnehmen. Der „Inhaber eines solchen Betriebs“ kann auch z. B. einen anderen Hof bewohnen, insbesondere „angeheiratete“ oder Aussiedlerhöfe. Das betreffende Anwesen kann also zur Gänze der Land-/Forstwirtschaft entzogen sein. Der Wegfall der Passage „ungeordneter Teil der Betriebsfläche“ wird zur Folge haben, dass bei teilweise großen Anlagen eine Vervielfachung der Bewohnerschaft zu erwarten ist.

b. Satz 1 Nr. 2 c) wird wie folgt gefasst:

„das vorhandene Gebäude **wurde oder wird für** längere Zeit vom Eigentümer selbst genutzt und“

bisherige Fassung:

2. die Neuerrichtung eines gleichartigen Wohngebäudes an gleicher Stelle unter folgenden Voraussetzungen:

c) das vorhandene Gebäude **wird seit** längerer Zeit vom Eigentümer selbst genutzt und

Begründung zu Nr. 1 lit. b):

*Durch die vorgeschlagene Änderung des § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2c) BauGB wird die Regelung für den Ersatzbau gelockert, wonach der Eigentümer bis zum Ende in dem Gebäude, das „Missstände oder Mängel“ aufweist, gewohnt haben muss (sog. „Rheumaklausel“). Stattdessen sollte es künftig allein der Entscheidung eines Eigentümers, der ggf. auch früher schon für einen längeren Zeitraum in dem Gebäude gewohnt hat, überlassen bleiben, ob eine Ersetzung des alten Wohngebäudes durch ein modernes Wohngebäude für ihn zweckmäßig ist. Kein Eigentümer wird „ohne Not“ ein gut erhaltenes und seinen Bedürfnissen entsprechendes Wohngebäude abreißen und durch ein neues ersetzen (wenn er es für sich selbst weiterhin nutzen möchte).*

Die bisherige Formulierung setzt voraus, dass der Eigentümer das Gebäude noch bewohnt, und dass ein Ersatzbau für eine im Prinzip abgängige Bausubstanz ermöglicht wird. Die vorgeschlagene Formulierung jedoch besagt: Der Eigentümer:

- bewohnt das Gebäude noch und beabsichtigt einen Ersatzbau (wie bisher), oder
- ist der frühere Bewohner, wohnt aber bereits woanders – hat also keinen Bedarf an diesem Wohnraum, oder
- hat als Fremder eine leerstehende Hofstelle o.ä. erworben, um sie abzureißen und an dieser Stelle neu zu bauen und sie in Zukunft („für“) zu bewohnen.

Mit der Formulierung „für längere Zeit“ bleibt offen wie lange er wirklich vorhat, das Wohngebäude zu „nutzen“, mit „Nutzung eines Wohngebäudes“ bleibt offen, ob es als Dauerwohnung genutzt wird oder „für“ längere Zeit als eigen- oder fremdgenutzte Wochenendhaus-/ Ferienwohnung.

Der Interpretationsspielraum in der vorgeschlagenen Gesetzesänderung lässt Zweifel aufkommen, ob die Linderung der Wohnungsbedarfe der bereits ansässigen Einwohner tatsächlich das vorrangige Ziel der Gesetzesinitiative ist. Ferner zeigt die Praxis, dass sog. „Schrottimmobilien“ besonders im Außenbereich, aber auch im Ortsbereich gerne von Ortsfremden erworben werden, um sie als Ferien-/ Wochenendhaus herzurichten, entweder zur Eigennutzung oder zur Vermietung. Dies sollte nicht vom Gesetzgeber unterstützt werden.

**Satz 1 Nr. 2 lit. c) ist in der bisherigen Form beizubehalten.**

c. Satz 1 Nr. 4 wird wie folgt gefasst:

*„die Änderung oder Nutzungsänderung von **erhaltenswerten** Gebäuden, auch wenn sie aufgegeben sind, wenn das Vorhaben einer zweckmäßigen Verwendung der Gebäude und der Erhaltung des Gestaltwerts dient,“*

bisherige Fassung:

*4. die Änderung oder Nutzungsänderung von **erhaltenswerten, das Bild der Kulturlandschaft prägenden Gebäuden**, auch wenn sie aufgegeben sind, wenn das Vorhaben einer zweckmäßigen Verwendung der Gebäude und der Erhaltung des Gestaltwerts dient,*

Begründung zu Nummer 1 lit. c

*Durch die vorgeschlagene Änderung des § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 4 BauGB wird die Zulassung der Änderung oder Nutzungsänderung von erhaltenswerten Gebäuden dadurch erleichtert, dass das Tatbestandsmerkmal des „das Bild der Kulturlandschaft prägenden Gebäudes“ wegfällt. Auf die Ausführungen im Allgemeinen Teil (A.I.) wird Bezug genommen. Hier kann Wohnraum geschaffen werden, wo bereits Fläche in Anspruch genommen ist.*

Der Verlust der „landschaftsprägenden Bedeutung“ (z.B. von landschaftstypischen Einzelhöfen) hat zur Folge, dass auch aufgegebene Gebäude, die nicht die Kulturlandschaft prägen, einer neuer Nutzung zugeführt werden. Die bisher enthaltene Bestimmung „das Bild der Kulturlandschaft prägende Gebäuden“ ist essentiell, da nur diese – als Teil der endogenen Landschaft zu verstehenden – Gebäude auch aus öffentlichem Interesse erhaltenswert (oder zumindest noch hinnehmbar) sind; nicht jedoch sind dies landschaftsunverträgliche Gebäude.

**Satz 1 Nr. 4 ist auf jeden Fall in der bisherigen Form beizubehalten.**

d. Es wird in Satz 1 folgende neue Nr. 6 eingefügt:

*„die Errichtung eines neuen Wohngebäudes im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang zu einem vorhandenen, vom Eigentümer oder seiner Familie selbst genutzten Wohngebäude unter folgenden Voraussetzungen:*

- a) das vorhandene Gebäude hat bei seiner Errichtung einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb gedient,*
- b) das vorhandene Gebäude ist zulässigerweise errichtet worden,*
- c) das neue Gebäude ist im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen, und*
- d) bei der Errichtung des Wohngebäudes rechtfertigen Tatsachen die Annahme, dass das Gebäude vom bisherigen Eigentümer oder seiner Familie selbst genutzt wird,“*

– bisher keine Entsprechung –

e. Die bisherige Nr. 6 in Satz 1 wird zu Nr. 7.

Begründung zu Nr. 1 lit. d:

*Durch den vorgeschlagenen (neuen) § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 6 BauGB soll – mit der Zielrichtung der Förderung insbesondere auch von jungen Familienmitgliedern – ein zusätzliches Wohngebäude z. B. auf der (ehemaligen) landwirtschaftlichen Hofstelle ermöglicht werden.*

*Wegen dieser unmittelbaren Nähe, dem räumlichen Zusammenhang und dem landwirtschaftlichen Bezug erscheint der Eingriff in den Außenbereich vertretbar. Es wird damit insbesondere auch ein erheblicher Beitrag zur Stärkung des ländlichen Raums geleistet und zudem ein wichtiger familienpolitischer Akzent gesetzt, v.a. in Form der gegenseitigen familiären Unterstützung (z.B. Beaufsichtigung von Kindern, Pflege) im Sinn des generationenübergreifenden Wohnens.*

*Dabei ist darauf hinzuweisen, dass die Flächenspar-Klausel des § 35 Abs. 5 Satz 1 BauGB für diese Vorhaben besonders zu berücksichtigen ist. Danach sind diese „...in einer flächensparenden, die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzenden und den Außenbereich schonenden Weise auszuführen.“*

*Begründung zu Nr. 1 lit. e: Die Änderung ist redaktionell bedingt.*

Dieser Gesetzesänderung ist entschieden zu widersprechen. Geht es bei den Nr. 1 bis 4 um Nutzungsänderungen und Ersatzbauten und in (bisheriger) Nr. 6 um Erweiterungen eines Gewerbebetriebs, so soll hier eine neue Nutzung hinzutreten. Dies erfordert u.E. zwingend eine Bauleitplanung.

Die Regelung gilt für eine (nicht unbegrenzte) Zahl von Neubauten, da nicht nur „ein neues Wohngebäude“, sondern (insbesondere nach und nach) deren mehrere „im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang zu einem vorhandenen, vom Eigentümer oder seiner Familie selbst genutzten Wohngebäude“ errichtet werden können.

**Auf die Einfügung der neuen Nr. 6 ist zu verzichten.**

f. Satz 2 wird wie folgt neu gefasst:

*„In begründeten Einzelfällen gilt die Rechtsfolge des Satzes 1 auch für die Neuerrichtung eines Gebäudes im Sinne des Absatzes 1 Nummer 1, dem eine **Wohnzwecken dienende Nutzung** zugewiesen werden soll, wenn keine stärkere Belastung des Außenbereichs zu erwarten ist als in Fällen des Satzes 1 und die Neuerrichtung auch mit nachbarlichen Interessen vereinbar ist; Satz 1 Nummer 1 Buchstabe b bis g gilt entsprechend.“*

bisherige Fassung:

*In begründeten Einzelfällen gilt die Rechtsfolge des Satzes 1 auch für die Neuerrichtung eines Gebäudes im Sinne des Absatzes 1 Nummer 1, dem **eine andere Nutzung** zugewiesen werden soll, wenn das **ursprüngliche Gebäude vom äußeren Erscheinungsbild auch zur Wahrung der Kulturlandschaft erhaltenswert ist**, keine stärkere Belastung des Außenbereichs zu erwarten ist als in Fällen des Satzes 1 und die Neuerrichtung auch mit nachbarlichen Interessen vereinbar ist; Satz 1 Nummer 1 Buchstabe b bis g gilt entsprechend..*

Begründung zu Nummer 1 lit. f:

*Durch die vorgeschlagene Änderung des § 35 Abs. 4 Satz 2 BauGB wird die Regelung für die Neuerrichtung eines Gebäudes (nach Nutzungsänderung) dadurch erleichtert, dass das Tatbestandsmerkmal des „das Bild der Kulturlandschaft wahrenenden Gebäudes“ wegfällt. Dieses Tatbestandsmerkmale hat in der Praxis große Abgrenzungsschwierigkeiten bereitet und durchaus auch zu einem – vom Gesetzgeber nicht gewollten - Leerlaufen dieser Teilprivilegierung geführt. Die eingefügte Beschränkung auf Wohngebäude dient dem im Allgemeinen Teil (A.I.) dargestellten Gesetzeszweck.*

Mit der vorgesehenen Formulierung „Wohnzwecken dienende Nutzung“ wird die Errichtung von Ersatzbauten unnötig eingeengt – aber trifft keinesfalls das Ziel. In der Praxis gilt die bisherige Formulierung auch für Gebäude, die von ihrer äußeren Form, der Kubatur, der Lage oder aus anderen Gründen nicht für Wohnen geeignet sind, z.B. ehemalige Bahnhofsgebäude in Außerortslage (im ländlichen Bereich oft der Regelfall von Bahnhofslagen; mit Nebengebäuden wie Lagerhallen), Mühlenwerke, Hammerwerke (Gewerbebetriebe), Sanatoriumsgebäude.

Das entfallende und in der Begründung monierte „Bild der Kulturlandschaft wahrenende Gebäude“ ist unseres Erachtens die einzige Begründung für die bisher vorhandene Öffnungsklausel und – auch wenn „Abgrenzungsschwierigkeiten“ bestehen – unbedingt zu erhalten.

**§ 35 Abs. 4, Satz 2 BauGB ist daher unverändert zu belassen.**

2. § 245 b Absatz 1 erhält folgende Fassung:

**„Die Länder können bestimmen, dass die Voraussetzung nach § 35 Abs. 4 Nr. 6 Buchstabe a nicht anzuwenden ist.“**

*§ 245b Abs. 1 ist bisher „leer“ (entfallene frühere Bestimmung)*

Begründung zu Nummer 2:

*Hinsichtlich der Voraussetzung in der neuen Vorschrift des § 35 Absatz 4 Nummer 6 Buchstabe a, dass das vorhandene Gebäude bei seiner Errichtung einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb gedient hat, sollen die Länder ermächtigt werden zu bestimmen, dass diese nicht Anwendung findet. In solchen Fallkonstellationen, in denen kein land- oder forstwirtschaftlicher Bezug des Bestandsgebäudes gegeben ist, z.B. bei vorhandener ausschließlich straßenseitiger Bebauung („Straßendörfer“), kann aber gleichwohl der Bedarf bestehen, im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang zum vorhandenen Gebäude ein weiteres Wohnhaus durch den Eigentümer oder durch Familienangehörige aus den zu § 35 Absatz 4 Nummer 6 genannten, familienpolitisch wünschenswerten Gründen zu errichten.*

Gemeint ist der Änderungsantrag mit folgendem Passus:

*„die Errichtung eines neuen Wohngebäudes im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang zu einem vorhandenen, vom Eigentümer oder seiner Familie selbst genutzten Wohngebäude unter folgenden Voraussetzungen:*

*a) das vorhandene Gebäude hat bei seiner Errichtung einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb gedient,*

Diese noch weitergehende Öffnungsklausel – über den vorgesehenen Absatz 6 (Änderungsantrag) hinaus – steht im Widerspruch zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Außenbereich. Gerade die Verdichtung auf bestehenden Grundstücken erfordert aber Bauleitplanung, nicht Baurecht per Befreiung. Dies gilt umso mehr für Straßendörfer mit tiefen Grundstücken und Hinterlandbebauung in zweiter Reihe. Dies ist aus guten Gründen kein „geordneter Städtebau“.

**Auf die Öffnungsklausel im Abs. 6 und ggf. die Formulierung eines § 245 b (1) BauGB ist zu verzichten.**

### **Zusammenfassende Wertung**

Der Änderungsvorschlag entspricht an keiner Stelle dem Auftrag des BauGB zum Schutz des Außenbereichs sowie der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung insb. durch Maßnahmen der Innenentwicklung. Sämtliche vorgeschlagenen Formulierungen sind schädlich. Da durch die unveränderte Einleitung zum Absatz 4 auch land- und forstwirtschaftliche Gebäude und Anlagen im Außenbereich erfasst werden, ist eine erhebliche Zersiedelung des Außenbereichs, auch von Dorfweilern / kleinen Dörfern unterhalb der „Innenbereichsausbildung“ zu erwarten. Außerdem widersprechen die vorgeschlagenen Maßnahmen den Politikzielen und europäischen wie internationalen Bestimmungen, Verträgen und Verpflichtungen. Die vorgesehenen Änderungen führen zu einem planlosen Wildwuchs im Außenbereich. Damit wird die Regelungswirkung des § 35 BauGB konterkariert und der bislang ausschließlich auf die Bestandsentwicklung bezogene Katalog der begünstigten Vorhaben in unverträglicher Art und Weise erweitert.

Die im Gesetzesantrag nicht aufgeführte Umwidmungssperrklausel nach § 1 Abs. 2 Satz 2 („Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang genutzt werden“) steht den Intentionen des Änderungsantrags grundsätzlich entgegen. Es ist zu betonen, dass die beabsichtigte Ermöglichung von Wohnraum im Außenbereich nach § 35 grundsätzlich dem Prinzip des von einer Bebauung weitgehend

freizuhaltenden Außenbereichs widerspricht. Der Außenbereich ist vor dort nicht notwendiger Bebauung zu bewahren. Er ist natürliche Lebensgrundlage und dient der Ernährungssicherung durch Landwirtschaft. Auch wenn landwirtschaftliche Flächen infolge derzeitiger Bewirtschaftungsformen u. U. nur geringe ökologische Wertigkeit im naturschutzrechtlichen Ausgleich aufweisen, so besteht hier immerhin die Möglichkeit einer ökologischeren Wirtschaftsweise. Bei einer Bebauung ist diese Chance verloren.

Da der Gesetzesvorschlag den Titel „Wohnraumaktivierung im Außenbereich“ trägt, schlagen wir stattdessen eine inhaltliche und Titeländerung vor, nämlich **Wohnraumaktivierung im Innenbereich**. Hierzu sind u. a. folgende Maßnahmen zu ergreifen:

- Erleichterung der Verfügbarkeit von nicht genutzten Gebäuden und Grundstücken in den Ortskernen bzw. Dorf- und Stadtgebieten,
- Stärkung des gemeindlichen Vorkaufsrechts,
- Verschärfung des Baugebots in B-Plan-Gebieten und Anwendung des Baugebots in den Kommunen,
- Innenentwicklung sollte preisgünstiger sein als das Bauen im Außenbereich oder im Neubaugebiet, deshalb Abschöpfung der Bodenwertsteigerungen bei Planänderungen (Planwertausgleich).
- Festsetzung flächensparender, siedlungsverträglicher Bauweisen in Bebauungsplänen (zumindest Doppelhaus, besser Reihenhaus, plus Miet-Geschosswohnungsbau und genossenschaftlicher Wohnungsbau zur Differenzierung für Lebenszyklus-spezifische Angebote).

Flankiert werden sollten diese Maßnahmen z. B. durch:

- eine Grundsteuerreform für Grundstücke, die trotz Baurecht vollkommen oder erheblich untergenutzt sind (B-Plan, § 34-Lagen, Satzungsgebiete nach §§ 34, 35 BauGB),
- den frühzeitigen Erwerb von innerhalb und an den Hauptorten liegenden Flächen durch die Gemeinden, um diese der Bodenspekulation zu entziehen,
- eine aktive Liegenschaftspolitik der Kommunen,
- die Umsetzung von Einheimischen-Baumodellen,
- den gezielten Bau von barrierefreien Wohnungen im Innenbereich (Generationenhäuser, Wohnformen für mobilitätseingeschränkte Personen, betreutes Wohnen),
- Umzugshilfen (Organisation, Durchführung) für Personen, die größeren Wohnraum freimachen.

Es bleibt der Eindruck, dass der Vorschlag zur Änderung des § 35 Abs. 4 BauGB nicht dem dringenden Wohnungsbedarf dient, sondern vielmehr in einer kurzfristigen Klientelpolitik entgegenkommt. Die Vereinigung für Stadt-, Regional- und Landesplanung e.V. – SRL – lehnt deshalb die Gesetzesänderung in allen Punkten als nicht zukunftsfähig und nicht nachhaltig ab und schlägt stattdessen eine Wohnraumaktivierung im Innenbereich vor.