

Bauland für Schilda

Ein neues Gesetz ermöglicht es Gemeinden, ohne große Auflagen Grundstücke am Ortsrand auszuweisen. Experten warnen vor „fatalen Fehlentwicklungen“: Massenhaft könnten Äcker und Weiden zu Baugrund werden

VON MICHAEL BAUCHMÜLLER

Berlin – Wenn es um neuen Wohnraum geht, sind hierzulande viele Mittel recht. Schließlich fehlen, je nach Schätzung, jährlich zwischen 350 000 und 400 000 neue Wohnungen. Sozialer Wohnungsbau, Fördermittel, jede Menge Appelle sollen helfen – und seit diesem Donnerstag ein sehr bemerkenswertes Gesetz.

Im Bundestag wird es erst beschlossen, als die meisten Abgeordneten längst nicht mehr im Plenarsaal sind: am späten Donnerstagabend. Es geht schließlich nur um die „Umsetzung einer EU-Richtlinie im Städtebaurecht“. Kaum einer wird mitbekommen, wenn der Deutsche Bundestag das glatte Gegenteil dessen beschließen wird, was diese Richtlinie eigentlich verlangt; eine Art Anti-Umsetzung.

Denn eigentlich verlangt Richtlinie 2014/52/EU mehr Umweltschutz im Städtebau. Wo neue Häuser gebaut werden, sollen zunächst Umweltfolgen untersucht werden. In Deutschland gibt es dergleichen schon lange, mit der sogenannten „Umweltverträglichkeitsprüfung“. Um die Regeln europaweit zu harmonisieren, waren dennoch Änderungen am deutschen Baurecht nötig – deshalb das Gesetz vom Donnerstagabend. Und wenn der Bund schon mal ans Baurecht geht, dann richtig.

Praktischerweise ist Schilda, die Heimat der Schildbürger, ein Dorf. Was nun in eben diesem Gesetz gelandet ist, lässt sich daran schön illustrieren. Angenommen, die Schildbürger wollen neue Häuser bauen. Dann mussten sie nach bisherigem Recht erst einmal die Öffentlichkeit informieren, eine Erörterung ansetzen, die Umweltverträglichkeit prüfen. Umweltbehörden kämen mit kritischen Nachfragen, Ausgleichsmaßnahmen würden fällig.

Nicht so mit dem neuen Gesetz: Schilda bekommt Bauland ohne viel Aufhebens. Denn ab sofort können Gemeinden am Ortsrand Neubaugebiete von einem Hektar Größe im „beschleunigten Verfahren“ ausweisen: ohne jene lästige Umweltverträglichkeitsprüfung, die doch eigentlich Sinn und Zweck des Gesetzes war. Knapp drei Jahre, bis Ende 2019, dürfen deutsche Dörfer so wuchern. Wie viele dieser Ein-Hektar-Gebiete eine Gemeinde ausweisen darf, darüber sagt der entsprechende Paragraph 13 b nichts. „Ich gehe davon aus, dass die Kommunen damit verantwortungsbewusst umgehen“, sagt die Unionspolitikerin Marie-Luise Dött im Bundestag.

Experten hatten vergeblich vor der Regelung gewarnt. Es drohe eine „Fehlsteuerung in der Siedlungsentwicklung“, befand das Deutsche Institut für Urbanistik in einer Anhörung des Bundestages. Von

einem „kontraproduktiven“ Vorschlag sprach der Sachverständigenrat für Umweltfragen. Der Naturschutzbund (Nabu) befürchtete eine „fatale Fehlentwicklung bei der Flächeninanspruchnahme“. Im Bundestag sprach der Grüne Chris Kühn von einem „Flächenfraßparagraf“.

Das sieht mancher Koalitionspolitiker ähnlich. „Wenn nur die Hälfte der Ortschaften das in Anspruch nimmt, dann verdoppelt

Vor allem Bayern hatte gekämpft, um neuen Wohnraum in Ballungsgebieten zu ermöglichen

pelt das den deutschen Flächenverbrauch“, sagt der CSU-Umweltpolitiker Josef Göppel. „Die Leute müssen endlich merken, um welche Dimensionen es geht.“ Seine Rechnung: Im Schnitt haben die gut 11 000 Gemeinden 30 Ortsteile. Damit würden über 330 000 Baugebiete am Ortsrand möglich – macht 274 Hektar Flächenverbrauch am Tag. Das wäre fast das zehnfache des offiziellen deutschen Nachhaltigkeitsziels: Das liegt bei 30 Hektar.

Vor allem Bayern hatte für die Ausnahmeregelung gekämpft, sie sollte neuen Wohnraum in Ballungsräumen wie München erleichtern. Experten hatten verlangt, die Sonderregel auf Kommunen mit

knappem Wohnraum zu begrenzen, jedoch ohne Erfolg. Stattdessen können sich nun bundesweit Landwirte darauf freuen, aus Äckern wertvolleres Bauland zu machen. Immobilienlobby und kommunale Spitzenverbände waren ebenfalls scharf auf den Paragraphen. Bauministerin Barbara Hendricks (SPD) hatte sich vergeblich gestraut. „Das kann ich in keiner Weise akzeptieren“, hatte sie während der Beratungen an Kanzleramtschef Peter Altmaier geschrieben, „massiv“ widerspreche die Regelung Vorgaben des Städtebaurechts.

Am Ende willigte sie ein. Schließlich wollte auch sie mit dem Gesetz noch ein paar Änderungen am Baurecht durchsetzen, die nicht direkt mit der EU-Richtlinie zu tun hatten. Etwa das „urbane Gebiet“: Kommunen können so leichter Bauland in der Umgebung von Gewerbebetrieben ausweisen. Auch das soll den Wohnungsbau ankurbeln, aber in der City. Das Ganze, so heißt es aus ihrem Ministerium, sei eben „Ergebnis eines politischen Abstimmungs- und Entscheidungsprozesses“.

Dieser Prozess könnte allerdings noch Folgen haben. Ein Gesetz zur Umsetzung einer EU-Richtlinie, das aber in Teilen das Gegenteil bewirkt – in Brüssel ist so etwas ein klassischer Fall für ein Vertragsverletzungsverfahren. Es könnte noch teuer werden, das Bauland für Schilda. ▶ Seite 4