

Gruppe Grüne/UWG · Cloppenburg – Sonnenblumenstr. 19

Herrn  
Bürgermeister  
Neidhard Varnhorn  
– Rathaus –

49661 Cloppenburg

### **Antrag gem. § 56 NKomVG**

#### **Kein Wildwuchs beim Wohnungsbau**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Varnhorn,

gemäß § 56 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes beantragt die Gruppe Bündnis 90/Die Grünen/UWG den o.g. Beratungsgegenstand über den Fachausschuss und den VA in die Tagesordnung der Sitzung des nächsten Rates aufzunehmen. Unter diesem Tagesordnungspunkt werden wir den folgenden Beschlussvorschlag zur Abstimmung stellen:

**1. Bauanträge nach dem gemäß Beschluss des Bundeskabinetts vom 18.06.25 geplanten § 246e Absatz 1 Ziffer 1 des Baugesetzbuches (BauGB) sind rechtzeitig vor Ablauf der Widerspruchsfrist dem Verwaltungsausschuss zur Entscheidung vorzulegen.**

**2. Die Verwaltung wird beauftragt, über die kommunalen Spitzenverbände eine Stellungnahme dahingehend abzugeben, dass in der anstehenden Beratung des Deutschen Bundestages die Wahrung der kommunale Planungshoheit sowie der öffentlichen Beteiligungsrechte berücksichtigt werden müssen.**

#### **Begründung:**

Nach der Mitte Juni vom Bundeskabinett beschlossenen Änderung des Baugesetzbuches soll es künftig möglich sein, Wohnhäuser außerhalb der von der Kommune ausgewiesenen Baugebiete zu errichten. Eine zunächst vorgesehene Beschränkung auf Gemeinden, die gemäß § 201a BauGB als Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt bestimmt sind, wurde gestrichen.

Umgesetzt werden soll dies durch die Regelung des sog. „Bauturbo“ in § 246e BauGB-E, der eine befristete Sonderregelung vorsieht. Auf dieser Basis sollen die Gemeinden in vielen Fällen auf die Durchführung eines Bebauungs-

Cloppenburg, 1.9.2025

Ihre Ansprechpartner\*innen

#### **Dr. Irmtraud Kannen**

Rügenstr. 9  
49661 Cloppenburg  
Telefon: 04471 4562  
Mobil: 01522 68 16 779  
E-Mail: i.kannen@web.de

#### **Michael Jäger**

Gruppensprecher  
Sonnenblumenstraße 19  
49661 Cloppenburg  
Telefon: 04471 8 23 43  
Mobil: 0177 7459 790  
E-Mail: m-jaeger@gmx.net

#### **Jutta Klaus**

Stellv. Gruppensprecherin  
Leipzigerstraße 4  
49661 Cloppenburg  
Telefon: 04471 4935  
Mobil: 0171 3825 666  
E-Mail: fam.klaus@t-online.de

#### **Dr. Katja Thieke**

Niedriger Weg 42  
49661 Cloppenburg  
Mobil: 0151 2388 1198  
E-Mail: k.thieke@gmx.net

#### **Ralph Meyer**

Löninger Straße 77  
49661 Cloppenburg  
Mobil: 0173 717 4694  
E-Mail: big-bear-ballou@gmx.de

#### **Katja Kuhlmann**

Annastraße 10  
49661 Cloppenburg  
Mobil: 0176 3873 0290  
E-Mail: katja.kuhlmann@posteo.de

#### **Alexandra Kramer**

Nelly-Sachs-Straße 20  
49661 Cloppenburg  
Telefon: 958 762  
Mobil: 0177 326 6457  
E-Mail: kramer.alexandra@ewetel.net

planverfahrens zur Schaffung von Baurecht verzichten und durch Abweichungen vom bestehenden Planungsrecht den Rahmen erweitern können, in dem sich bestehende Investitionsinteressen zügig verwirklichen lassen. Wir befürchten dadurch einen Wildwuchs nach dem Gusto einzelner Investoren.

Der o.a. § 246e Absatz 1 BauGB in der vom Bundeskabinett beschlossenen Fassung lautet: „ Mit Zustimmung der Gemeinde kann bis zum Ablauf des 31. Dezember 2030 von den Vorschriften dieses Gesetzbuchs oder den aufgrund dieses Gesetzbuchs erlassenen Vorschriften in erforderlichem Umfang abgewichen werden, wenn die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und einem der folgenden Vorhaben dient:

1. der Errichtung Wohnzwecken dienender Gebäude,
2. ....“

*(unter den Ziffern 2 und 3 werden in der geplanten Regelung die Erweiterung, Erneuerung und Umnutzung zulässigerweise errichteter Gebäude zu Wohnzwecken genannt.)*

Damit soll es ermöglicht werden, Wohngebäude mit mindestens sechs Wohneinheiten ohne jeglichen Bebauungsplan im bauplanerischen Außenbereich sowie in unbeplanten Innenstadtbereichen zu errichten. Einschränkungen hinsichtlich der Größe der Flächen auf denen Wohngebäude nach der geplanten Regelung errichtet werden können, sind nicht vorgesehen. Es ist also möglich, auch große Flächen ohne jegliche Regelungsmöglichkeiten der Kommune ausschließlich im Interesse eines Investors zu bebauen.

Somit wird auch möglich werden, Wohngebiete ohne Berücksichtigung verkehrlicher oder sozialer Belange wie der Schaffung von Kita-Plätzen zu errichten. Gute Stadtplanung sollte aber dafür sorgen, dass Wohnen, Arbeiten, Mobilität, Klimaschutz und soziale Teilhabe zusammen gedacht werden. Der § 246e BauGB kann alles das aushebeln.

Die Bauleitplanung ist der Kern der im Artikel 28 Absatz 2 unseres Grundgesetzes garantierten kommunalen Planungshoheit, die mit dem geplanten Gesetz angegriffen wird. Gleichzeitig soll der Baulandpolitik der Kommunen die Schuld dafür in die Schuhe geschoben werden, dass mehrere Bundesregierungen nacheinander – egal welcher politischen Couleur – kläglich daran gescheitert sind, die Misere am Wohnungsmarkt zu lösen. Diese Misere hat viele Ursachen, aber – von Einzelfällen abgesehen – sicherlich nicht eine zu restriktive Flächenpolitik der Kommunen. Als Kommune sind wir – jenseits aller politischen Differenzen im Detail – bisher sehr verantwortungsvoll damit umgegangen, den Bedarf an zusätzlichem Wohnraum mit den zahlreichen anderen Aspekten einer nachhaltigen kommunalen Entwicklung miteinander abzuwägen. Und das wollen wir auch weiterhin tun und über unsere künftige bauliche Entwicklung nicht von potenziellen Investoren entscheiden lassen.

Eingehende Bauanträge gem. § 246e BauGB sind von zwar von der Veraltung zu genehmigen, die im Gesetz vorausgesetzte Zustimmung der Gemeinde zu einem solchen Vorhaben ist in Wahrheit aber nur eine Widerspruchsmöglichkeit. Denn durch den im § 246e BauGB vorgesehenen Verweis auf die §§ 36 und 36a BauGB wird deutlich, dass die Zustimmung seitens der Gemeinde schon dann als erteilt gilt, wenn einem entsprechenden Antrag nicht binnen zwei Monaten widersprochen wird (Genehmigungsfiktion).

Wir sehen die Notwendigkeit, erhebliche Anstrengung zur Schaffung von (bezahlbarem) Wohnraum zu unternehmen und unterstützen zielführende Maßnahmen. Mit der geplanten Gesetzesänderung drohen jedoch erhebliche und irreversible Eingriffe in die planvolle Stadtentwicklung.

Der vhw – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V. (ein in Deutschland tätiger gemeinnütziger Verband) – hat dazu 2024 Gespräche mit Personen aus der Stadtplanung und der Bauaufsicht von sieben Kommunen geführt (Dortmund, Hannover, Kiel, Leipzig, Nürnberg, Telgte,

Wiesbaden). Einer Anwendung zur Schaffung von Wohnraum im Außenbereich nach § 246e Absatz standen die befragten Kommunen vorsichtig zurückhaltend bis grundsätzlich ablehnend gegenüber (die umfangreiche Stellungnahme hängt an).

Wir schlagen daher vor, Vorhaben nach dem geplanten § 246e Absatz 1 Ziffer 1 des Baugesetzbuches (BauGB) grundsätzlich dem Verwaltungsausschuss zur Entscheidung vorzulegen, und zwar rechtzeitig vor Ablauf der zwei Monats-Frist, um eine „automatische“ Genehmigung durch Fristablauf zu verhindern. Es muss weiterhin den gewählten Vertreter\*innen unserer Bürger\*innen vorbehalten bleiben, darüber entscheiden, wo und wie gebaut wird.

Die Beschlussvorlage des Bundeskabinetts geht jetzt in das Gesetzgebungsverfahren. Es ist u.E. wichtig, dass wir als betroffene Kommune(n) durch den vorgeschlagenen Ratsbeschluss ein deutliches Signal an Verbände und Gesetzgeber richten, um im Interesse einer geordneten Stadtplanung Einfluss zu nehmen.

Wir bitten um Zustimmung

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J. Kanne' with a stylized flourish at the end.

Dr. Irmtraud Kanne