Fachinformationen Bau- und Planungsrecht, Dienstag, 5. Februar 2019

Für und Wider bei Ausweisungen für Wohnungsbauland

Der Wachstumsdruck auf Frankfurt erfordert umfangreichen Wohnungsneubau. Frankfurt hat keine Flächen, das Umland schon. In einigen Umlandgemeinden wird die Ausweisung von Baugebieten jedoch kritisch gesehen.

In der Presse wurde das verschiedentlich als „wachstumshemmender Umlandegoismus“ angeprangert. Aber ist das wirklich so? Die Wirkungen der Ausweisung von Baugebieten für die Kommunalfinanzen können sehr problematisch, in Einzelfällen ruinös sein.

Mit Genehmigung der Autoren veröffentlichen wir die Studie „Für und Wider kommunaler Expansion durch Baulandausweisungen“ von Prof. Dr. Rainer Winkel und Dr. Susanne Winkel.

Am Beispiel von zwei Gemeinden im Rhein-Main-Verdichtungsgebiet wurden die Folgen der Ausweisung von Baugebieten untersucht. Dabei zeigte sich, dass die Wirkungen stets von der jeweiligen konkreten Situation vor Ort abhängen. So kann beispielsweise der Zuzug kinderreicher Familien – auch wenn dies sozialpolitisch sicherlich wünschenswert ist - zu kaum zu bewältigenden Belastungen führen. Das gilt insbesondere für die sehr hohen Zuschüsse, die für Kindertagesstätten und -krippen in Hessen von Kommunen zu tragen sind. Unter fiskalischen Gesichtspunkten kann die Schaffung von Wohnbauland für diese Personen für Gemeinden größte finanzielle Probleme aufwerfen. Deshalb ist für Gemeinden die Bereitstellung von Wohnbauland für diesen Personenkreis mit den größten und dringlichsten Wohnversorgungsproblemen im Rhein-Main Verdichtungsraum mit hohem finanziellem Risiko verbunden. Hier handelt es sich um ein gesellschaftliches Problem, das viele Gemeinden auf sich alleingestellt kaum lösen können. Deshalb müssen neue Wege beschritten werden. Diese Leistungen könnten beispielsweise im kommunalen Finanzausgleich stärkere Berücksichtigung erfahren, was in einigen Bundesländern bereits jetzt der Fall ist. Zusätzlich könnten stärkeren Hilfestellungen durch den Landkreis oder durch eine Beteiligung des Zentrums an den Folgekosten liegen, dass von dieser Entlastung durch die Ausweisung von Baugebieten im Umland profitiert. In der Studie werden diese Wirkungszusammenhänge untersucht. Damit soll ein Beitrag zur Versachlichung der Diskussion geleistet werden. Die Ablehnung von Flächenausweisungen muss nicht zwingend durch „Umlandegoismus“ begründet sein. Umgekehrt könnten Kommunen, die die Ausweisung eines oder mehrerer Baugebiete planen, durch die wissenschaftliche Untersuchung der finanziellen Folgen (auf möglichst auf präziserer Datenbasis) gegenüber „Ausweisungsgegnern“ den Nachweis erbringen, dass der vertrautet Status quo nicht zu halten ist, und die Ausweisung von Baugebieten, die zwingend mit dem Zuzug von „Neubürgern“ einhergeht, der Erhaltung der Qualität ihres Wohnstandortes dienen könnte.

Anlage: Gutachten Baulandausweisung dafür-dagegen