

Stellungnahme zu der Formulierungshilfe des BMWSB für die Änderung des Baugesetzbuches, Einführung eines neuen § 246e BauGB vom 14.11.2023

Der Bund Deutscher Baumeister, Architekten und Ingenieure e.V. -BDB- bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme zu der vorgenannten Formulierungshilfe und bittet höflich, den beteiligten Fachkreisen möglichst mehr Zeit zu geben, damit noch fundiertere und mit der Praxis in den Planungsbüros besser gespiegelte Hinweise gegeben werden können:

Vorbemerkung

Der Bau von bezahlbaren Wohnungen bleibt eine der drängendsten sozialpolitischen Aufgaben. Der derzeitige beispielelose Rückgang der Wohnungsbautätigkeit in Verbindung mit anhaltendem Zuzug verschärft die Situation zusätzlich. Es wird daher begrüßt, dass es weiterhin verstärkt Anstrengungen gibt, den bezahlbaren Wohnungsbau (Neu- und vor allem Umbau) anzukurbeln.

Mit dem vorliegenden Gesetzentwurf soll Punkt 3 der Vorschläge des Wohnungsgipfels vom September 2023 umgesetzt werden, der die Vereinfachung und Beschleunigung des Baus von bezahlbaren Wohnungen adressiert und Abweichungen von den Vorschriften des Baugesetzbuches analog den befristeten Sonderregelungen für Flüchtlingsunterkünfte vorsieht.

Im Einzelnen

1. Vorgeschlagen wird, einen neuen § 246e BauGB einzufügen. Demnach soll von den Vorschriften des BauGB oder den aufgrund des BauGB erlassenen Vorschriften befristet und mit Zustimmung der Gemeinde abgewichen werden können, wenn es dem Bau von Wohnungen oder der Schaffung von Wohnraum durch Umbau oder Nutzungsänderung dient.

Diese Vorschrift wird begrüßt.

Es wird jedoch empfohlen, dass für die Abweichung von den Vorschriften des BauGB nicht zwingend die Zustimmung der Gemeinde eingeholt werden muss.

Eine solche Zustimmung ist zwar grundsätzlich wünschenswert. Allerdings nehmen schon die Vorschläge des Wohnungsgipfels Bezug auf die Vorschriften in § 246 Abs. 14 BauGB für den Bau von Unterkünften für Geflüchtete, die entsprechend angewendet werden sollen.

Dort findet sich aus guten Gründen keine solche Zustimmungspflicht. Vielmehr ist die Gemeinde lediglich anzuhören; zuständig ist die höhere Verwaltungsbehörde. Das ist auch ausreichend.

Denn die Gemeinden haben schon jetzt die Möglichkeit, Baugebiete auszuweisen und entsprechende Pläne aufzustellen. Daher würde die Änderung in § 246e-neu BauGB mit einer Zustimmungspflicht der Gemeinde keinen signifikanten Beschleunigungseffekt bewirken.

Es sollte daher die Zustimmungspflicht durch eine Pflicht zur Anhörung der Gemeinde ersetzt werden.

2. Besonders bei der Nutzungsänderung und dem Heranrücken an gewerblich genutzte Gebiete scheitert die Wohnnutzung von Gebieten häufig an emissionsrechtlichen Hindernissen wie der TA-Lärm. Es wird daher empfohlen, in § 246e-neu BauGB eine Abweichungsmöglichkeit auch insoweit vorzusehen.
3. Es wird ferner empfohlen, in der Gesetzesbegründung die aus Sicht des Gesetzgebers besonders zur Beschleunigung und Vereinfachung beitragenden Möglichkeiten zur Abweichung von den Vorschriften des BauGB beispielhaft aufzuzählen. Dies würde es den Verwaltungsbehörden erleichtern, die Intention des Gesetzgebers bestmöglich umzusetzen und zur Rechtssicherheit beitragen.

Berlin, den 17. November 2023

RA Martin Wittjen, Bund Deutscher Baumeister, Architekten und Ingenieure e.V. -BDB-

Der BDB ist im Lobbyregister des Deutschen Bundestages unter der Registriernummer R001921 mit allen Angaben eingetragen, die zuletzt aktualisiert wurden am 27.03.2023.