



Stellungnahme des Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. zum Entwurf einer Formulierungshilfe des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen

Entwurf eines Gesetzes zur Einführung einer befristeten Sonderregelung für den Wohnungsbau in das Baugesetzbuch
(Stand: 14.11.2023)

Freitag, 17. November 2023

Sehr geehrter Herr Janssen, sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die eröffnete Möglichkeit, zu dem Entwurf Stellung nehmen zu können. Aufgrund der kurzen Frist können wir nur die uns direkt auffallenden Punkte ansprechen. Die vorgesehenen Regelungen erscheinen uns – mit Verlaub – unausgegoren und hinsichtlich der Umsetzbarkeit und der sich ergebenden Konsequenzen noch nicht hinreichend durchdacht. Es bedarf daher dringend eingehenderer Befassung und keinesfalls sollte dieser Entwurf „auf die Schnelle“ durch das Parlament „gewunden“ werden.

Vor der ausführlicheren Stellungnahme möchten wir folgende Punkte hervorheben: **die Einführung der Sonderregelung für den Wohnungsbau §246e trägt nicht zu bezahlbarem und klimagerechtem Wohnen bei, stattdessen besteht die Gefahr von weiterem Flächenfraß im Außenbereich.**

Zunächst müssen wir unsere Verwunderung darüber äußern, dass mit dem angedachten § 246e BauGB eine Regelung geschaffen werden soll, die in die Richtung des bisherigen § 13b BauGB geht. Diese Regelung wird gem. Koalitionsvertrag außer Kraft gesetzt bzw. soll nicht fortgeführt werden. Dies gilt natürlich umso mehr, nachdem das BVerwG auf eine Klage unseres Landesverband BUND Baden-Württemberg mit Urteil vom 18.07.2023 bekanntermaßen entschieden hat, dass die Vorschrift des § 13b BauGB gegen beachtliche Vorgaben des europäischen Gemeinschaftsrechts (SUP-Richtlinie) verstößt.

Die Koalition hat sich nach unserem Verständnis mit der Verabredung der Außerkraftsetzung / Nichtfortführung der Regelung des § 13b BauGB dazu bekannt, dass eine Bebauung des Außenbereichs nur und erst im Ergebnis der Durchführung des zur Problembewältigung bewährten BauGB-„Regelverfahrens“ stattfinden darf.

Die im Zuge dessen – zu Recht – von den Koalitionären gesehene und im Rahmen des Gesetzgebungsverfahrens zur Einführung des § 13b BauGB vielfältig geäußerte Kritikwürdigkeit von

BUND-Stellungnahme zum Entwurf einer Formulierungshilfe zur Einführung einer befristeten Sonderregelung für den Wohnungsbau (§246e BauGB)

Vereinfachungen der Ausweitung von Siedlungsgebiet in den Außenbereich ohne die Durchführung der dafür eigentlich gesetzlich zur Problemerkennung und -lösung vorgesehenen Verfahren, trifft die nunmehr überraschend geplante Regelung des § 246e nun sogar noch im verschärften Maße. Denn im Anwendungsbereich dieser Vorschrift findet ja nicht nur – wie bei § 13b – eine Reduzierung der Pflichten zur Ermittlung von Problemen und der Planung deren Bewältigung statt. Vielmehr soll wohl jegliches Bauleitplanverfahren obsolet werden!

Hierfür fehlt uns in Bauplanungs- und Umweltpolitischer Hinsicht jedes Verständnis. § 246e BauGB würde in der vorgelegten Fassung nicht weniger als eine Aufgabe gesetzlicher bauplanungsrechtlicher Regelung von Bautätigkeit bewirken.

Dadurch entfällt die Beteiligung der Bürger*innen- und der Umweltverbände, die regelmäßig wichtige und von den Kommunen auch aufgegriffene Hinweise zu Problemen der Planung und deren Vermeidung bzw. Kompensation enthalten. Der Gesetzgeber hat mit gutem Grund vereinfachte Bauverfahren nur im Bereich von Bebauungsplänen (§ 30) bzw. im unbeplanten Innenbereich (§ 34) vorgesehen, da (bzw. soweit) es dort keinen weitergehenden Planungsbedarf gibt. Bei der Inanspruchnahme des Außenbereiches ist dies im Hinblick auf die gesamte Konzeption und Ausrichtung des BauGB grundlegend anders.

Jenseits dessen sind erhebliche Zweifel an der Praktikabilität und wohl auch an Verfassungsmäßigkeit der Regelung vorzubringen: Die Formulierung in Satz 1 stellt eine verfassungsrechtlich unzulässige Delegation von originär seitens des Gesetzgebers zu treffenden Regelungen in das behördliche „Gutdünken“ dar. In welchen Fällen, von welchen Regelungen abgewichen werden kann, muss der Gesetzgeber im Wortlaut des Gesetzes selbst regeln. Um es zu verdeutlichen: Die hier in dem Entwurf eines § 246e Satz 1 BauGB angedachte Regelung würde entsprechen, wenn in einem Gesetz in einem Paragraphen festgelegt würde: „Dieses Gesetz gilt nicht, wenn es unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist (und ... [eingrenzende Regelung])“. Auf die Eingrenzung des Anwendungsbereichs der Regelung kommt es dabei nicht an. Entscheidend ist, dass sich die Frage, ob ein Gesetz (sei es in einem bestimmten Fall oder sei es generell) anwendbar ist oder nicht, hier nicht aus gesetzlich festgelegten Voraussetzungen ergibt, sondern von einer behördlichen Einschätzung abhängig ist.

Die Regelung in Satz 1 stellt so eine Aufgabe gesetzlicher Regelung von Bautätigkeit dar, welche - in unzulässig unbestimmter Weise - in behördliches Belieben gestellt wird.

Es wäre nach unserer Einschätzung nur eine Frage (von vs. kurzer) Zeit, bis diese Regelung im Ergebnis gerichtlicher Überprüfung von Baugenehmigungen vor Gericht scheitern würde.

Die Regelung passt allerdings "gut" in den Entwurf von "Deregulierungen" im Rahmen des "Deutschland-Pakts", die ja im Wesentlichen darauf ausgerichtet sind, dass vom Gesetzgeber beschlossene Gesetze auch tatsächlich beachtet werden müssen, indem - im Wesentlichen (und auf den Kerngedanken reduziert) - Beschleunigung dadurch erreicht werden soll, dass zunächst die behördliche und dann die gerichtliche Kontrollierbarkeit der Beachtung von Gesetzen reduziert bis entbehrlich gestellt bzw. abgeschafft wird.

Mit Blick auf Satz der entworfenen Regelung ist darauf hinzuweisen, dass sowohl § 30 Abs. 1 als auch § 34 von Wortlaut und Systematik aus gutem Grund nur im Innenbereich gelten. Der Begriff „räumlicher Zusammenhang“ ist viel zu unbestimmt, um eine – hier extrem substantielle – „Schleifung“ der Regelungen zur Planung von Eingriffen in den Außenbereich vorzunehmen. Ohne geregeltes Verfahren können die – weiterhin geltenden – Vorschriften zum Schutz der Umwelt in der Praxis nicht gesichert zur Anwendung und Durchsetzung kommen.

Gewollte ist hier offenbar die Ermöglichung einer Ausweitung der Bebauung an den Ortsgrenzen, solange diese an bereits vorhandene Bebauung anschließt – wobei dies aber durchaus wohl noch mit einigem Abstand zur bisherigen Ortsgrenze möglich sein soll. Im „Dominoeffekt“ bzw. „Salamiweise“ kann sich ergeben, dass eine Ausweisung von Wohnbaugebieten entbehrlich wird, weil einfach immer weiter in den Anschluss an die sich fortentwickelnde Bebauung angeknüpft werden kann. Grenzen ergeben sich (zwar) aus der Erschließung, denn diese muss ja ab einem bestimmten Punkt in Bezug

BUND-Stellungnahme zum Entwurf einer Formulierungshilfe zur Einführung einer befristeten Sonderregelung für den Wohnungsbau (§246e BauGB)

auf Zuwegung sowie Medienversorgung und Entsorgung „mitwachsen“. Gerade auch im Kontext von Satz 1 der Vorschrift ist allerdings komplett unklar, wie das diesbzgl. künftig (nach Vorstellung des Entwurfsverfassers) laufen soll. Jedenfalls „verschwimmt“ hier die Grenze von Innen- und Außenbereich, die im Bauplanungsrecht eine wichtige und die bedeutsamste Zäsur darstellt.

Schließlich ist festzuhalten, dass das Vorhaben fundamental dem Ziel einer nachhaltigen Bodenpolitik widerspricht. Statt die Flächenneuanspruchnahme zu reduzieren, wird sie weiter beschleunigt. Erhebliche und unter umwelt- und planungsrechtlichen Gesichtspunkten unkritische Beschleunigungsmöglichkeit besteht im Hinblick auf eine Entsiegelung und Umnutzung von derzeit nicht oder fehlgenutzten Flächen. In dieser Richtung gehend wäre eine entsprechende Gesetzinitiative zu wünschen und zu erwarten.

Mit Blick auf die Schaffung von Wohnraum, ist die Erleichterung der Umnutzung, um in Gebäudebestand Wohnraum zu schaffen, zu begrüßen. Weiterhin ist positiv hervorzuheben, dass die zu Wohnzwecken ausgerichtete Sonderregelung eine Mindestzahl von sechs Wohneinheiten vorgibt. Dem dringenden Bedarf an mehr bezahlbarem Wohnraum kann im Neubau nur durch den Geschosswohnungsbau effizient begegnet werden.

Aber: Soziales und klimagerechtes Wohnen wird durch die Neuregelung nicht gesteuert – deswegen braucht es Bedingungen und Auflagen zur Anwendung:

- Verpflichtender Anteil sozial geförderten Wohnungsbaus
- §246e kann nur zur Anwendung kommen, wenn es einen verpflichtenden städtebaulichen Vertrag gibt, der auch Klima- und Umweltbelange abdeckt Außerdem ermöglicht ein städtebaulicher Vertrag, dass die Gemeinde die Einhaltung „öffentlicher Belange“ zusätzlich absichern kann
- Um bezahlbaren Wohnraum zu erhalten und auch in der Bindung zu halten sollte darüber hinaus nach § 9 (1) die Festsetzungsmöglichkeit für sozial geförderten Wohnungsbau (ähnlich wie § 9 2d Satz 1 Nr. 3) genutzt werden.

Es bedarf einer umfassenden Novellierung des BauGB, der NVO und der MBO, um dem Netto-Null Ziel der Bundesregierung bei gleichzeitiger Schaffung von bezahlbarem Wohnraum näher zu kommen.

Kontakt/ Ansprechpartner und weitere Informationen:

Afra Heil
Referentin für nachhaltige Regional- und Stadtentwicklung
afra.heil@bund.net

Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. (BUND)
Kaiserin-Augusta-Allee 5
10553 Berlin

BUND-Stellungnahme zum Entwurf einer Formulierungshilfe zur Einführung einer befristeten Sonderregelung für den Wohnungsbau (§246e BauGB)