

**Stellungnahme des Bund Deutscher Baumeister, Architekten und Ingenieure e. V. (BDB)**  
zu dem  
**Referentenentwurf eines Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland, Bearbeitungsstand: 09.06.2020**

Vielen Dank für die Gelegenheit zur Stellungnahme zu dem vorbezeichneten Referentenentwurf.

**Vorbemerkung**

Der Referentenentwurf verfolgt das Ziel, die Bereitstellung von Bauland insbesondere für den Zweck der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum zu erleichtern. Geplant sind zahlreiche Änderungen im Baugesetzbuch sowie in der Baunutzungsverordnung. Damit werden zahlreiche Empfehlungen der Kommission für „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ (Baulandkommission) umgesetzt. Die Baulandkommission empfahl in ihrem Bericht vom 2. Juli 2019 eine ganze Reihe von Einzelmaßnahmen unter den Überschriften

- Aktive Boden- und Liegenschaftspolitik in Bund, Ländern und Kommunen,
- Verbesserung der Anwendung und Wirksamkeit der Instrumente zur Baulandmobilisierung und für eine nachhaltige und gemeinwohlorientierte Bodenpolitik,
- Verbesserung des Prozessmanagements bei der Baulandbereitstellung und
- Verbesserung des Datenbestands für Analyse und Markttransparenz.

Der BDB setzt sich seit vielen Jahren für den bezahlbaren Wohnungsbau ein und ist Mitbegründer des Verbändebündnisses „Impulse für den Wohnungsbau“. Zwar ist die Zahl der fertig gestellten Wohnungen im letzten Jahr um 2 % auf 293.000 gestiegen, jedoch ist bereits jetzt absehbar, dass das Ziel der Bundesregierung von mindestens 1,5 Millionen neugebauten Wohneinheiten in der laufenden Legislaturperiode aller Voraussicht nach verfehlt wird. Die Zahl der Sozialmietwohnungen ist seit Jahren rückläufig. Die ausreichende Bereitstellung von geeigneten und nicht durch Spekulation überbewerteten Grundstücken ist neben anderen Faktoren eine wichtige Voraussetzung für den Bau von (bezahlbaren) Wohnungen. Ein weiteres wirksames Mittel wäre die Abschöpfung von Bodenwertgewinnen, die den Gemeinden zufließen sollten und mit denen gezielt der bezahlbare Wohnungsbau gefördert werden könnte. Hierzu macht der Gesetzentwurf leider keinen Vorschlag. Das Ziel des Gesetzes und die meisten der zur Erreichung des Zieles geplanten Änderungen im Baugesetzbuch und in der Baunutzungsverordnung werden gleichwohl begrüßt.

## I. Grundsätze

Eine gemeinwohlorientierte Bodenpolitik und Stadtplanung muss neben der Bereitstellung von Grundstücken für den Wohnungsbau gleichzeitig das Bedürfnis der Menschen an gesunde, nachhaltige, klimaangepasste, inspirierende und baukulturell ansprechende Wohnverhältnisse berücksichtigen. Insbesondere der Aspekt der Nachhaltigkeit des Planens und Bauens ist vor dem Hintergrund des von der Bundesregierung selbst gesteckten Zieles der weitgehenden CO<sub>2</sub>-Neutralität des Gebäudebestandes bis spätestens 2050 bei den heute geplanten und gebauten Wohnungen, die eine Nutzungs- und Lebensdauer von regelmäßig 50-100 Jahren haben, zu berücksichtigen. Der Wohnungsbau von heute muss die energetischen und baulichen Anforderungen an den Gebäudebestand von morgen mit „Nullenergieverbrauch“ einbeziehen. Bei dem Gebäudebestand von morgen sollten darüber hinaus die Aspekte des demographischen Wandels und des altersgerechten Wohnens mit bedacht werden.

Die Umsetzung von Maßnahmen zur Baulandmobilisierung setzt die Arbeitsfähigkeit der für das Bauen und Planen zuständigen öffentlichen Verwaltungen in den Kommunen voraus. Die Corona-bedingten Einschränkungen der letzten Monate haben gezeigt, dass die Bauverwaltungen personell und technisch ertüchtigt werden müssen, damit sie ihre Aufgaben auch unter erschwerten Bedingungen erfüllen können. Gesetzlich flankiert sollten die in dem Referentenentwurf erwähnten Maßnahmen zur Baulandmobilisierung daher durch Erweiterung der Möglichkeiten zur Digitalisierung der Verwaltungsabläufe und der digitalen Partizipation von Stakeholdern.

## II. Einzelheiten

1. Die Ergänzung in § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist als Programmsatz zur Hervorhebung der Bedeutung der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau zu begrüßen.
2. Als weitere Ergänzung in § 1 Abs. 6 BauGB sollte aus Sicht des BDB das übergeordnete Ziel der Minimierung von CO<sub>2</sub>-Emissionen und eines nahezu CO<sub>2</sub>-neutralen Gebäudebestandes als zu berücksichtigender Aspekt der Bauleitplanung Erwähnung finden, da dieses Ziel Einfluss auf die Verkehrs- und Verkehrsinfrastrukturplanung, die Auswahl der Materialien und Baustoffe, die technische Gebäudeausstattung, die Gesundheit, die Attraktivität der baulichen Umgebung u.v.a.m. hat. Diese Einbeziehung in die Abwägung würde § 1a Abs. 5 BauGB, der die Berücksichtigung der Erfordernisse des Klimaschutzes und die Maßnahmen zur Entgegenwirkung und der Anpassung an den Klimawandel fordert, sinnvoll ergänzen und direkt den zukünftig maßgeblichen Aspekt der CO<sub>2</sub>-Emissionen fokussieren.
3. Die Zahlung eines vom Vorhabenträger oder Eigentümer zu zahlenden „Ersatzgeldes“, wenn Ausgleichsmaßnahmen nicht möglich sind, verteuert das Bauen und ist daher gerade in dichter besiedelten Gebieten, in denen Wohnraum knapp ist und kaum Möglichkeiten ortsnaher Maßnahmen bestehen, kontraproduktiv, um bezahlbaren Wohnungsbau zu fördern. Richtigerweise sind die zu erwartenden Beeinträchtigungen daher vorrangig in der Abwägung zu berücksichtigen. Mit der Einführung der Zahlung von Ersatzgeldern besteht die Gefahr, dass sich Gemeinden über dieses Instrument eine zusätzliche Einnahmequelle erschließen.

4. Die Einfügung eines Absatzes 2d in § 9 BauGB wird begrüßt, da durch diesen die besondere Bedeutung der ausreichenden Wohnraumversorgung zum Ausdruck kommt. Angeregt wird die Festsetzungsbefugnis um Aspekte zu erweitern, die dem oben erwähnten Ziel eines mittelfristig weitgehend CO<sub>2</sub>-neutralen Gebäudebestandes dienen. Hierzu könnte der Verweis auf das GEG und die Festlegung von darüber hinausgehenden Standards dienen.
5. Für die Änderung in § 9a BauGB wird angeregt wie folgt zu formulieren: „Das für Bauen zuständige Bundesministerium ...“
6. Die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b BauGB ist nicht unkritisch. Daher sollte diese Möglichkeit richtigerweise nur befristet zur Verfügung stehen und überdies umfassend evaluiert werden. Ferner sollte zur Voraussetzung gemacht werden, dass ausreichend Flächen für den Bau von Wohnungen im Innenbereich nicht bzw. nicht zu angemessenen Preisen vorhanden sind. Darüber hinaus sollte das beschleunigte Verfahren für Außenbereichsflächen auf die Kommunen beschränkt werden, die von einer besonderen Knappheit an (bezahlbarem) Wohnraum geprägt sind. Letztlich sollte die Bebauung von Flächen im Außenbereich auch nur entlang von vorhandenen (ÖPNV-) Verkehrsachsen erlaubt sein, um die aus dem Bauen im Außenbereich resultierenden Verkehrsflüsse in die Innenstädte möglichst umweltfreundlich zu lenken.
7. Die Klarstellung, dass die Deckung eines Wohnbedarfs in der Gemeinde Teil des Allgemeinwohls ist, welches Voraussetzung für die Ausübung des Vorkaufsrechts ist, ist nachvollziehbar und konsequent. Gleiches gilt für die beabsichtigte Ergänzung von § 25 BauGB.
8. Die Ergänzung von § 31 BauGB durch einen Abs. 3, der befristet die Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplanes im Einzelfall zugunsten des Wohnungsbaus ermöglicht, sollte aus unserer Sicht dahingehend ergänzt werden, dass Voraussetzung für solche Befreiungen ist, dass tatsächlich Mietwohnungen zur Versorgung der Bevölkerung zu angemessenen Bedingungen gebaut werden. Anderenfalls besteht die Gefahr, dass solche Befreiungen das Problem der Gemeinde, dass Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen nicht in ausreichendem Maße zur Verfügung stehen, nicht lösen.
9. Gegen die Einführung eines weiteren Satzes in § 34 Abs. 3a BauGB, der es ermöglicht von dem Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nicht nur im Einzelfall, sondern in mehreren vergleichbaren Fällen abzuweichen, bestehen erhebliche Bedenken. Das Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung trägt entscheidend zum Stadtbild und der Lebensqualität der Menschen in dem betroffenen Quartier bei. Gebäude und somit auch Wohngebäude, die sich nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, können eine Stadt oder ein Quartier sowohl positiv als auch negativ prägen. Diese letztlich baukulturellen Entscheidungen sollten daher nicht der Bauverwaltung im Rahmen ihrer Ermessensausübung allein aufgebürdet werden, sondern Teil eines politischen Abwägungsprozesses im Rahmen der Bauleitplanung sein oder zumindest von Gestaltungsbeiräten begleitet werden.

10. Die Erweiterung des § 176 BauGB und die Einführung eines § 176a BauGB mit der Einführung eines übergreifenden Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes zur Stärkung der Innenentwicklung sind aus unserer Sicht sinnvolle Instrumente zur konzeptionellen Steuerung des Wohnungsbaus. Baugebote zur Errichtung von Wohneinheiten sollten mit der Bereitstellung von Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen verknüpft werden.
11. Die Einführung einer Genehmigungspflicht zur Bildung von Wohneigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten wird begrüßt.
12. Die Einführung einer Kategorie „Dörfliche Wohngebiete“ in § 5a BauNVO als Instrument zur Beseitigung von Wohnungsnot ist nicht nachvollziehbar. Die Abwanderung von Menschen aus den Dörfern und der entsprechende Leerstand in vielen ländlichen Regionen hat in der Regel andere Ursachen (Demographie, Arbeitsplätze, Versorgung mit sozialer Infrastruktur etc.) als Nutzungskonflikte zwischen den verschiedenen erlaubten Nutzungen in Dorfgebieten. Soweit mit der Einführung dieser neuen Baugebietskategorie die Landflucht aufgehalten werden soll und das Ziel verfolgt wird, das Wohnen im ländlichen Bereich attraktiver zu machen, stünde dieses Ziel im Widerspruch zu der Stärkung der Innenstädte durch Verdichtung. Die Erhöhung der Attraktivität des Wohnens in „Dörflichen Wohngebieten“ könnte auch zu einer Erhöhung des Pendlerverkehrs und damit zu unerwünschten negativen Umweltauswirkungen führen.
13. Die Flexibilisierung der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in Richtung von Orientierungswerten wird uneingeschränkt begrüßt und stellt aus Sicht des BDB ein adäquates Mittel zur Stärkung der Innenentwicklung dar.
14. Für die funktionale Mischung unterschiedlicher Nutzungen ist die Harmonisierung des Lärmschutzes im Bundesimmissionsschutzrecht notwendig. Insoweit bleibt die im Anschreiben erwähnte Experimentierklausel „Lärmschutz“ abzuwarten.

Im Übrigen verweisen wir auf den vom BDB teilweise auch miterarbeiteten und mitgetragenen „Stuttgarter Konsens“, den wir Ihnen mit Stand vom 4.2.2020 anliegend beifügen.

Wir würden uns sehr freuen, wenn unsere vorerwähnten Anmerkungen in dem weiteren Verfahren aufgenommen werden. Mit einer Veröffentlichung erklären wir uns einverstanden.

Berlin, den 03.07.2020

Bund Deutscher Baumeister, Architekten und Ingenieure e. V.

