



BDVI-Justitiar, c/o Esser u. Dr. Holthausen Rechtsanwälte, Am Römerturm 1, 50667 Köln

Bund der Öffentlich bestellten
Vermessungsingenieure e.V.

Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat
Herrn Dr. Schliepkorte

BDVI-Geschäftsstelle
Luisenstraße 46
10117 Berlin

11014 Berlin

SWI2bmi.bund.de

Fon (030) 24 08 38 3
Fax (030) 24 08 38 59
Mail info@bdvi.de
Web www.bdvi.de

2. Juli 2020

Stellungnahme zum Referentenentwurf eines Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland

Sehr geehrter Herr Dr. Schliepkorte, sehr geehrte Damen und Herren,

der BDVI dankt für die Übersendung des Referentenentwurfs eines Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland.

Der BDVI ist ein freiwilliger Zusammenschluss Öffentlich bestellter Vermessungsingenieure (ÖbVI) in Deutschland, der deren Interessen gebündelt und wirkungsvoll vertritt. Derzeit zählt der Verband ca. 1300 Mitglieder. Dies entspricht einem Organisationsgrad von über 90%. Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure sind in ihrer Funktion als staatliche Beliehene neben den Geoinformationsbehörden Aufgabenträger des amtlichen Vermessungswesens in Deutschland. Als Organe des öffentlichen Vermessungswesens sind sie gemäß den Landesvermessungsgesetzen und den Berufsordnungen dazu berufen, an bestimmten Aufgaben des amtlichen Vermessungswesens mitzuwirken.

Aus Sicht des Berufsverbandes der ÖbVI ist zu dem Entwurf Folgendes auszuführen:

Der BDVI fordert die Änderung der §§ 5, 34 und 35 BauGB zur zügigen Bereitstellung dringend notwendigen Baulandes, indem Kommunen durch erleichterte Flächenausweisung durch Änderung des § 5 Abs. 1 und erleichterte Satzungsbeschlüsse unter Streichung der § 34 Abs. 4 Nr. 2 und Abs. 5 Nr. 2 und 3 sowie § 35 Abs. 6 Nr. 1–3 BauGB einfacher Bauland ausweisen können.

Begründung

Eines der dringendsten Probleme der Menschen (vor allem wenn sie in Großstädten leben) sind die steigenden Mieten zur Deckung ihres Wohnbedarfes. Verschiedene Wohnungsbaugipfel haben keinen durchschlagenden Erfolg gehabt. Vielmehr schieben alle Beteiligten sich gegenseitig die Schuld dafür zu.

Viel schlimmer ist es aber, dass viele meinen, dass nur restriktive Gesetze gegen die Vermieter eine Besserung herbeiführen könnten. Dies ist jedoch erkennbar nicht der Fall. Im

Gegenteil, vielfach werden durch solche dirigistischen Ansätze Vermieter und Wohnungsbaunternehmen davon abgehalten zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Der Markt könnte das Missverhältnis der Nachfrage zu ausreichendem Wohnraum leichter lösen, wenn mehr Wohnbauflächen zur Verfügung stünden. Sehr häufig scheitern Bauprojekte am Mangel an zur Verfügung stehendem Bauland. Zusätzlich ist der Baulandmangel ein großer Preistreiber beim Ausbau des Bestandes. Den Kommunen ist es bisher noch nicht gelungen, ausreichende Flächen auszuweisen. Dies liegt zum einen an mangelnden Planungskapazitäten der Bauplanungsämter aber zunehmend auch an erschwerenden Vorschriften im Bauplanungsrecht.

Die Formulierung in § 5 Abs. 1 BauGB, nach der im Flächennutzungsplan Bauflächen „nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde“ ausgewiesen werden sollen, führt zu vielen enorm preistreibenden und verwaltungstechnisch aufwendigen Restriktionen speziell in der Umsetzung durch landesplanerische Vorgaben. Mit Bedarfsberechnungen wird den Kommunen vorgeschrieben, welche Flächengröße im Flächennutzungsplan als Bauflächen ausgewiesen werden dürfen. Ausgewiesene Bauflächen im Bestand müssen zurückgenommen werden.

Dies führt dazu, dass nur wenige Bauflächen im Flächennutzungsplan ausgewiesen werden dürfen, mit zwei eklatanten Folgen: Zum einen sind nicht alle ausweisbaren Flächen dann auch umsetzbar, weil z.B. die Grundstücke nicht verfügbar sind und es bleiben oft sehr wenige Flächen über, die dann oft auch noch einem Eigentümer gehören, der die Preise in die Höhe treibt, weil die Kommune wegen der beschränkten Ausweisbarkeit im Flächennutzungsplan kaum bis keine Alternativen hat.

Zum anderen müssen dann für die Ausweisung alternativer Flächen jeweils aufwändige Verfahren zu Rücknahme ausgewiesener Flächen für neu ausgewiesene Flächen durchgeführt werden. Die Einschränkung auf im Flächennutzungsplan darstellbare Bauflächen anhand des Bedarfes ist demzufolge ein starker Preistreiber.

Dem nachvollziehbaren Bestreben, die Baulandentwicklung und damit den Flächenverbrauch einzuschränken, könnte genauso gut mit einer Kontingentierung tatsächlich in Bebauungspläne umsetzbare Fläche genüge getan werden. Anstatt z.B. nur 10 ha Baulandfläche im Flächennutzungsplan nach Bedarf zuzulassen, könnte man auch 40 ha ausweisen, den Kommunen aber nur zugestehen, davon in einem vorgegebenen Zeitraum nur 10 ha umzusetzen. Mehr planerische Optionen würden dann zu mehr preissenkenden Verhandlungsmöglichkeiten mit Eigentümern und weniger Änderungsverfahren im Flächennutzungsplan führen.

Ob dafür eine Änderung des § 5 Abs. 1 BauGB ausreicht, oder weitere Anpassungen erforderlich sind, bleibt einer juristischen Prüfung vorbehalten.

Der BDVI begrüßt grundsätzlich die mit § 31 Abs. 3 BauGB intendierte Lockerung des Tatbestandsmerkmals „Grundzüge der Planung“, um ein Abweichen vom Maß der Nutzung zu ermöglichen. Indem jedoch (lediglich) der Weg über eine Befreiung beschritten wird,

werden die Mobilisierung von Bauland hemmende Regelungen lediglich in Einzelfällen dispensiert und nicht identifiziert und nachhaltig geändert.

Die marginalen Anpassungen in § 34 Abs. 3a BauGB, wonach nur die Bezugnahme auf den Einzelfall für die Buchstaben b) und c) entfällt, werden durch den BDVI als nicht ausreichend empfunden, um auch nur ansatzweise zu einer Mobilisierung von Bauland beitragen zu können. Bei der in § 35 Abs. 4 Satz 1 a) aa) BauGB vorgesehenen Anpassung, wonach bei der Umnutzung von landwirtschaftlichen Gebäuden in Wohnungen nunmehr 5 anstatt 3 Wohnungen je Hofstelle zulässig sind, handelt es sich um einen „Tropfen auf den heißen Stein“.

Die dringend benötigte grundlegende Überarbeitung der Regelungen der §§ 34, 35 BauGB wird durch den Referentenentwurf verfehlt.

Für eine leichtere Verfügbarkeit von Bauland kann auch der Abbau von Restriktionen in den §§ 34, 35 BauGB für die Ausweisung von Wohnbauflächen im ungeplanten Innenbereich oder Außenbereich durch Satzung helfen.

Durch den Änderungsantrag sollen Kommunen zukünftig leichter durch Satzungen Wohnbauflächen ausweisen können. Ein solcher Weg ist relativ schnell umzusetzen, würde aber die Planungshoheit der Kommunen nicht angreifen.

Gerne stehe ich für Rückfragen zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Dipl.-Ing. Michael Zurhorst
BDVI-Präsident