
Deutscher Industrie- und Handelskammertag

DIHK Stellungnahme zum Entwurf eines Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz)

I. Grundsatz

1. Der DIHK begrüßt, dass die Bundesregierung einen Gesetzentwurf auf den Weg gebracht hat, um Bauland zu mobilisieren. Gleichzeitig ist es aus Sicht der Betriebe bedauerlich, dass es ausschließlich um die Baulandmobilisierung für den Wohnungsbau geht und nicht gleichermaßen um Gewerbeflächenentwicklung, also tatsächlich um eine nachhaltige Flächenentwicklung. Die Unternehmen weisen immer wieder daraufhin, dass die Baulandmobilisierung für die Entwicklung oder Erweiterung von Firmenstandorten in Deutschland schwierig ist und einfach viel zu lange dauert. Unsere jüngste Industrienumfrage aus dem März diesen Jahres¹ hat es wieder gezeigt: Die Bewertung des Standortfaktors „Dauer und Komplexität von Planungs- und Genehmigungsverfahren“ verschlechtert sich so stark wie kein anderer Standortfaktor (2020: 4,7; 2017: 4,2; 2014: 3,9; 2011: 4,0) – und rutscht auf den vorletzten Platz im Standortranking. Mit 4,9 und 5,0 vergeben die Unternehmen aus den Branchen Verkehr/Logistik sowie Bau noch schlechtere Noten. Dementsprechend regt der DIHK ausdrücklich an, das Baugesetzbuch nicht einseitig zugunsten des Wohnens auszugestalten, sondern tatsächlich Arbeiten und Wohnen gleichermaßen zu berücksichtigen.

Insofern wäre es im Sinne einer nachhaltigen Flächenentwicklung aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft wichtig, tatsächlich auch die Baulandbereitstellung und Entwicklung von Gewerbe- und Industrieflächen voran zu treiben – ganz im Sinne der Nutzungsgemischten, europäischen Städtetradition. Dazu gehören auch Kultureinrichtungen, wie Museen, Musikstätten, Opernhäuser und Clubkultur. Gerade das kulturelle Angebot ist ein wichtiger Standortfaktor für die Gewinnung von Fachkräften und sie stellt für die Tourismuswirtschaft einen wichtigen Baustein im Stadtmarketing dar. Insofern ist es wichtig, Musikclubs und Livespielstätten als Anlagen für kulturelle Zwecke anzuerkennen.

¹ <https://www.dihk.de/resource/blob/25080/5ad21b78dbd3775b7a0946133f8769c9/dihk-industrienumfrage-data.pdf>

2. Für die Wirtschaft wesentlich dafür erscheint, die Plan- und Genehmigungsverfahren für Betriebe insgesamt zu erleichtern. Dazu haben wir in unserem Positionspapier „Bremsen für den Infrastrukturausbau und Gewerbeansiedlungen lösen“ eigene Vorschläge entwickelt, u.a. in dem das Bauleitplanverfahren und die integrierte Zulassungsentscheidung zusammengefasst werden können. Beispielsweise kann dies durch eine Integration von Plan- und Zulassungsverfahren in das Baurecht erfolgen, in dem die planungsrechtlichen Vorgaben im Baugesetzbuch erweitert werden (§ 12a BauGB und § 38a BauGB). Damit könnten Bürokratien abgebaut und Verfahrenserleichterungen für alle geschaffen werden.
3. Zu einer Baulandmobilisierungsnovelle gehört auch, dass Nutzungskonflikte zwischen Gewerbe und Wohnen, wie beispielsweise der Lärmschutz im Rahmen des Gesetzgebungsverfahrens zum Bauen gelöst werden. Die vorhandenen Regelungen im Baugesetzbuch in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung und den Technischen Ausführungsvorschriften zum Lärm sollten weiterentwickelt werden, um für sichere Konfliktentschärfungen zu sorgen. Aus Sicht der Betriebe ist gerade in Corona-Zeiten für eine vage Experimentierklausel wenig Raum.
4. Zur Unterbringung von Geflüchteten wurde in der vergangenen Legislaturperiode eine befristete Regelung zur Schaffung von Wohngebäuden im Außenbereich geschaffen. Die Wirtschaft ist der behutsamen Außenbereichsentwicklung gerade in den wachsenden Agglomerationsräumen, wo Flächenknappheit besteht, zugeneigt. Um der Gefahr der Entstehung neuer Schlafvororte zu begegnen, sollte allerdings für ein vielfältiges Miteinander von Gewerbe und Wohnen gesorgt werden. Die Wirtschaft schlägt deshalb vor, die Außenbereichsentwicklung für Gewerbe und Wohnen gleichermaßen in Anlehnung an § 13b BauGB vorzusehen.
5. Bundesweit wird der Ablauf von Planverfahren kommunal, regional und landesweit sehr unterschiedlich gestaltet. Einige Kommunen organisieren die Bauleitplanung weiterhin analog, viele kommen der gesetzlichen Verpflichtung nach der Veröffentlichung von digitalen Planverfahren nach, insbesondere durch die neuen Vorgaben des Planungssicherstellungsgesetzes während der COVID-19 Pandemie. Der DIHK schlägt vor, eine gesetzliche Verpflichtung zur Öffentlichkeitsbeteiligung auf der Basis einheitlicher Standards – wie im Onlinezugangsgesetz angelegt – in das Baugesetzbuch dahingehend aufzunehmen, dass die Beteiligung über zentrale Landesportale durchzuführen ist. Dann sind bundesweit alle Bauleitplanverfahren nicht zur digital einsehbar, sondern es wird transparent über den jeweiligen Verfahrensstand informiert und jedermann kann sich über echte Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligungsportale aktiv in die Diskussion einbringen und über deren Ausgang informieren.

II. Zu den Gesetzesvorschlägen im Einzelnen:

1. **§ 1 wird wie folgt geändert:**
 - a) In Absatz 3 Satz 1 werden nach dem Wort „ist“ ein Semikolon und die Wörter „die Aufstellung kann insbesondere bei der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau in Betracht kommen“ eingefügt.
 - b) Absatz 6 wird wie folgt geändert:

aa) In Nummer 8 Buchstabe d werden nach dem Wort „Telekommunikationswesens,“ die Wörter „insbesondere des Mobilfunkausbaus,“ eingefügt.

bb) In Nummer 9 werden nach dem Wort „Bevölkerung“ die Wörter „, auch im Hinblick auf die neueren Entwicklungen beim Betrieb von Kraftfahrzeugen, etwa der Elektromobilität“ eingefügt.

cc) In Nummer 13 wird der Punkt am Ende durch ein Komma ersetzt.

dd) Folgende Nummer 14 wird angefügt:

14. „die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen.“

Bewertung DIHK:

Der DIHK sieht in der Formulierung des § 1 Absatz 3 Satz 1 Baugesetzbuch (im Folgenden: BauGB) eine einseitige Fokussierung auf den Wohnungsbau. Das wird einer nachhaltigen, städtebaulichen Flächenentwicklung nicht gerecht. Für eine geordnete städtebaulichen Entwicklung müssen die Bedarfe von Gewerbe- und Industrieflächen genauso mit in den Blick genommen werden. Im Übrigen wird damit die ohnehin schon sehr lange Vorschrift des § 1 Baugesetzbuch weiter ausdifferenziert, was der Praxis kaum zuträglich sein dürfte.

Hingegen bewerten die Betriebe die Berücksichtigung des Ausbaus des Mobilfunks in § 1 Absatz 5 BauGB grundsätzlich als gut und richtig. Es entspricht einer langjährigen Forderung aus der IHK-Organisation, den Ausbau der Leitungsinfrastruktur für schnelles Internet nicht nur als Teil der Erschließungsanlagen gemäß § 123 Baugesetzbuch (im Folgenden: BauGB) anzuerkennen, sondern jeweils mit zu planen und zu bauen.

Des Weiteren erscheint es aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft wichtig, die Regelungen im Baugesetzbuch auf eine moderne und innovative Mobilitätsentwicklung auszurichten. Allerdings halten wir den vorgeschlagenen Formulierungsvorschlag nicht für hinreichend klar genug, um die Beförderung einzelner Antriebsformen zu befördern, wie der Elektromobilität. Vielmehr sollte die Formulierung „etwa der Elektromobilität“ in ihrer Offenheit noch weiter geschärft werden, so dass deutlich wird, dass weitere alternative Antriebsformen, wie beispielsweise „Wasserstoff“ auch darunterfallen.

Wir schlagen folgende Formulierung vor:

„auch im Hinblick auf die neueren Entwicklungen beim Betrieb von Kraftfahrzeugen mit alternativen Antrieben“

2. § 1a Absatz 3 wird wie folgt geändert:

a) Nach Satz 5 wird folgender Satz eingefügt:

„Soweit ein Ausgleich nicht möglich ist, ist nach Aufstellung des Bebauungsplans Ersatz in Geld nach Maßgabe des § 135d zu leisten.“

b) Der neue Satz 7 wird wie folgt geändert:

aa) Das Wort „Ein“ wird gestrichen.

bb) Das Wort „ist“ wird durch die Wörter „und Ersatzgeld sind“ ersetzt.

Bewertung DIHK:

Eine Flexibilisierung von Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen wird positiv bewertet, jedoch sollte diese maßvoll sein. Der DIHK regt an, dass es wiederum einen Mustereinführungserlass zur Baulandmobilisierungsnovelle gibt, der den Kommunen eine Hilfestellung für einen Ersatzgeldkatalog mit bestimmten Sätzen offeriert. Wichtig wäre ein bundesweit einheitliches Vorgehen, da wir bereits negative Erfahrungen mit sehr hohen Ausgleichszahlungen beispielsweise in Rheinland-Pfalz gemacht haben, während das sogenannte „Ökoonto in Hessen“² als positiv bewertet wird.

Grundsätzlich ist auffällig, dass in § 1a Absatz 3 jetzt der Terminus „Ersatz in Geld“ verwendet wird, während an anderer Stelle in § 1a und im § 135d die Formulierung „Ausgleichsmaßnahmen“ verwendet wird.

3. § 9 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 1 Nummer 11 werden nach dem Wort „Fahrzeugen,“ die Wörter „Flächen für Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge,“ eingefügt.

b) In Absatz 1 Nummer 15 wird vor dem Wort „Dauerkleingärten“ das Wort „Naturerfahrungsräume,“ eingefügt.

c) Absatz 1a wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 1 wird das Wort „Abs.“ durch das Wort „Absatz“ ersetzt.

bb) Folgender Satz wird angefügt:

„Soweit gemäß § 1a Absatz 3 Satz 6 für einen zu erwartenden Eingriff ein Ausgleich nicht erfolgt ist, ist dies ebenfalls festzusetzen.“

d) Nach Absatz 2c wird folgender Absatz 2d eingefügt:

„(2d) Für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) können in einem Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung festgesetzt werden:

1. Flächen, auf denen Wohngebäude errichtet werden dürfen;
2. Flächen, auf denen nur Gebäude errichtet werden dürfen, bei denen einzelne oder alle Wohnungen die baulichen Voraussetzungen für eine Förderung mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung erfüllen;
3. Flächen, auf denen nur Gebäude errichtet werden dürfen, bei denen sich ein Vorhabenträger hinsichtlich einzelner oder aller Wohnungen in einem städtebaulichen Vertrag verpflichtet, zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses geltende Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung, insbesondere die Mietpreisbindung, einzuhalten und die Einhaltung dieser Verpflichtung in geeigneter Weise sichergestellt wird;
4. das Maß der baulichen Nutzung;

² https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/broschuere_oekopunktehandel2014endg.pdf

5. die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen;
6. vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen;
7. Mindestmaße für die Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke;
8. Höchstmaße für die Größe, Breite und Tiefe der Wohnbaugrundstücke, aus Gründen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden.

Die Festsetzungen nach Satz 1 können für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans getroffen werden. Die Festsetzungen nach Satz 1 und 2 können für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans oder für Ge-schosse, Ebenen oder sonstige Teile baulicher Anlagen unterschiedlich getroffen werden. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 förmlich eingeleitet werden. Der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum Ablauf des 31. Dezember 2026 zu fassen."

Bewertung DIHK:

Die vorgeschlagene Erweiterung der Inhalte des Bebauungsplans zugunsten der Entwicklung von Wohnungen soll in den besonders unter Wohnungsmangel leidenden, wachsenden Ballungsräumen helfen, schneller Planrecht für das Wohnen zu schaffen. Allerdings fehlt hier der Gedanke der gewachsenen, europäischen Stadt, die durch eine Nutzungsmischung von Gewerbe, d.h. Handel, Gastgewerbe, Handwerk, Dienstleistungen, Kultur- und Kreativwirtschaft und Produktion besticht. Gerade das aufgeführte innerstädtische Gewerbe unterliegt einem Strukturwandel. Insofern regen wir an, vielmehr darüber nachzudenken, wie Bauland für eine ansiedlungsfreudige, lebendige Stadt mit einer Vielfalt an Nutzungen bereitgestellt werden kann.

Auch inhaltlich haben wir an der vorgeschlagenen Regelung zur Stärkung der Wohnraumversorgung Zweifel. Danach könnte ein Eigentümer in seinem existierenden Baurecht beschränkt werden. Und zwar durch einen neuen Bebauungsplan der Kommune, der ihm eine Nutzungsbeschränkung in Verbindung mit einem städtebaulichen Vertrag auferlegt, der beispielsweise insbesondere der Mietpreisbindung unterliegt. Dies stellt einen Eingriff in das Eigentumsrecht nach Art. 14 GG dar, da nicht ersichtlich ist, wo die Grenzen des Inhalts des städtebaulichen Vertrags liegen. Zu hinterfragen ist auch das Verhältnis zu § 11 Absatz 2 Satz 2 BauGB. Der DIHK zweifelt, ob dieser Vorschlag tatsächlich zielführend ist, für die dringend notwendige Wohnraumversorgung.

In Ergänzung unserer grundsätzlichen Einführungen regen wir an, den § 9 Absatz 1 Ziffer 8 BauGB, um eine Regelung zum passiven Schallschutz zu ergänzen, um tatsächlich Urbanität zu schaffen.

Wir schlagen folgende Formulierung vor:

„8. zum Schutz vor Verkehrs-, Gewerbe- und Freizeitlärm Maßnahmen zum aktiven und passiven Schallschutz an den Wohngebäuden“

Des Weiteren halten wir den Formulierungsvorschlag in § 9 Absatz 1 Ziffer 11 BauGB zu sehr begrenzt auf die „Elektromobilität“ und regen an, ihn technologieoffen zu formulieren, wie bereits in § 1 BauGB ausgeführt.

Außerdem wäre es wichtig, Ladezonen für City-Hubs oder Mikrodepots zur Bündelung von Verkehren mit zu berücksichtigen.

Wir schlagen folgende Formulierung vor:

In Absatz 1 Nummer 11 werden nach dem Wort „Fahrzeugen,“ die Wörter „Flächen für Kraftfahrzeuge mit alternativen Antriebsformen und Ladezonen“

Schließlich haben wir uns gefragt, was mit dem Begriff „Naturerfahrungsräume“ gemeint ist. Dieser ist nicht gesetzlich legal definiert und es wird nicht deutlich, was ihn von anderen, schon bestehenden Festsetzungsmöglichkeiten, wie etwa faktische Naturschutzgebiete, unterscheidet.

4. § 13b wird wie folgt gefasst:

§ 13b Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren
Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 zu fassen."

Bewertung DIHK:

Die Neufassung des § 13b BauGB sieht vor, dass am Rand der Städte im beschleunigten Verfahren gebaut werden darf. Die Wirtschaft ist der behutsamen Außenbereichsentwicklung gerade in den wachsenden Agglomerationsräumen, wo Flächenknappheit besteht, zugeneigt. Um der Gefahr der Entstehung neuer Schlafvororte zu begegnen, sollte allerdings für ein vielfältiges Miteinander von Gewerbe und Wohnen gesorgt werden. Die Wirtschaft schlägt deshalb vor, die Außenbereichsentwicklung für Gewerbe und Wohnen gleichermaßen in Anlehnung an § 13b BauGB vorzusehen.

5. § 24 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 Satz 1 wird wie folgt geändert:

aa) In Nummer 6 wird die Angabe „§“ durch die Angabe „§§“ ersetzt und das Wort „sowie“ gestrichen.

bb) In Nummer 7 wird der Punkt am Ende durch ein Komma und das Wort „sowie“ ersetzt.

cc) Folgende Nummer 8 wird angefügt:

8. „ in Gebieten nach den §§ 30, 33 oder 34, wenn die Grundstücke dadurch einen städtebaulichen oder anlagenbezogenen Missstand darstellen, dass sie erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das soziale und städtebauliche Umfeld aufweisen, insbesondere durch ihren baulichen Zustand oder ihre missbräuchliche Nutzung.“

b) Nach Absatz 3 Satz 1 wird folgender Satz eingefügt:

„Dem Wohl der Allgemeinheit kann insbesondere dienen:

1. die Deckung eines Wohnbedarfs in der Gemeinde oder
2. die Förderung der Innenentwicklung, sofern hierfür ein städtebauliches Entwicklungskonzept etwa nach § 176a oder ein anderer entsprechender Nachweis insbesondere unter Nutzung eines Baulandkatasters vorliegt.“

Bewertung DIHK:

Damit wird der Anwendungsbereich des gemeindlichen Vorkaufsrechts für den Wohnbedarf zugunsten der Kommunen erweitert. Fraglich ist, ob alle Kommunen finanziell in der Lage sein werden, das Vorkaufsrecht tatsächlich auszuüben oder ob dadurch nicht räumliche Disparitäten noch verschärft werden könnten.

Die IHK-Organisation spricht sich weiterhin dafür aus, beispielsweise bei sogenannten Schrottimmobilien in den zentralen Lagen der Städte, ein Vorkaufsrecht für Quartiersgemeinschaften, wie Business Improvement Districts (BIDs) oder Immobilien- und Standortgemeinschaften oder auch Zusammenschlüssen von Akteuren auf Grundlage von kommunalen, informellen Konzepten zur Stärkung der Innenstadt zuzulassen, um die ganzheitliche Entwicklung eines Standorts, der City oder eines Stadtteilzentrums, gewinnbringend vorantreiben zu können.

Die Ausweitung des Anwendungsbereichs des Vorkaufsrechts nur zugunsten der Kommunen und nur in Bezug auf die Entwicklung des Wohnungsbaus erscheint sehr einseitig. Dabei weisen uns die IHKs gerade aus den wachsenden Ballungsräumen daraufhin, dass sie befürchten, dass bei einer Stärkung des gemeindlichen Vorkaufsrechts, private Investitionen gezielt verhindert oder zugunsten von Genossenschaften ausgeübt werden könnten. Das könnte einem fairen Wettbewerb zuwiderlaufen.

Darüberhinausgehend lösen die verschlagenen Kriterien bei den Betrieben eine Reihe von Fragen aus. So wird beispielsweise nicht hinreichend deutlich, was eine „missbräuchliche Nutzung“ sein soll. Im Übrigen ist es auch in den Gebieten nach §§ 30 und 34 BauGB und im Außenbereich gemäß § 35 BauGB so, dass die zu errichtenden Gebäude dem dort geltenden Baurecht entsprechen bzw. sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen müssen. Insofern ist nicht verständlich, was mit „missbräuchlicher Nutzung“ gemeint ist. Ansonsten hat die Kommune bereits nach den geltenden Bestimmungen die Möglichkeit, das Gemeindegebiet zu überplanen und die Nutzungen vorzugeben. Bei Verstößen gegen die baurechtlichen Vorgaben, können die Kommunen durch bauaufsichtliche Verfügungen dagegen vorgehen.

6. § 25 Absatz 1 Satz 1 wird wie folgt geändert:

a) In Nummer 2 wird der Punkt durch ein Semikolon ersetzt.

b) Folgende Nummer 3 wird angefügt:

3. „im Geltungsbereich eines Bebauungsplans an brachliegenden Grundstücken oder für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) an unbebauten oder brachliegenden Grundstücken durch Satzung ihr Vorkaufsrecht begründen, wenn

a) diese vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können und

b) es sich um ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt handelt.

1. Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten liegen vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Dies kann insbesondere dann der Fall sein, wenn

a) die Mieten deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt,

b) die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt

c) die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird, oder

d) geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht."

Bewertung DIHK:

Mit der vorgeschlagenen Neuregelung wird das gemeindliche, besondere Vorkaufsrecht der Kommunen für den Wohnbedarf erweitert.

Wir verweisen auf unsere grundsätzliche Bewertung, die wir zur vorgeschlagenen Neuregelung von § 24 BauGB ausgeführt haben. Dabei haben wir die Befürchtung, dass damit die Handlungsfähigkeit der Kommunen zur Aktivierung von Innenentwicklungen nur in Bezug auf die Wohnraumentwicklung gesteigert wird, nicht jedoch für Gebiete mit angespannten Situationen für Gewerbe und Industrie oder Handwerkerhöfe.

7. § 31 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 2 Nummer 1 werden nach dem Wort „einschließlich“ die Wörter „der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und“ eingefügt.

b) Folgender Absatz 3 wird angefügt:

(3) „In einem Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt kann bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 im Einzelfall von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten liegen vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Dies kann insbesondere dann der Fall sein, wenn

1. die Mieten deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt,

2. die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt

3. die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird, oder

4. geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht.

Die Befristung bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 in Satz 1 bezieht sich nicht auf die Geltungsdauer einer Genehmigung, sondern auf den Zeitraum, bis zu dessen Ende im bauaufsichtlichen Zulassungsverfahren von der Vorschrift Gebrauch gemacht werden kann."

Bewertung DIHK:

In einigen Ballungsräumen ist es für Fachkräfte schwierig, bezahlbaren Wohnraum zu finden. Insofern teilt der DIHK das Ziel, durch die Mobilisierung von Bauland für bezahlbaren Wohnraum sorgen zu wollen.

Der Vorschlag zur Änderung des § 31 Absatz 2 BauGB könnte allerdings verfassungsrechtlich bedenklich sein, weil er in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt gemäß § 556d BGB die Möglichkeit eröffnet, von bestehenden Festsetzungen eines Bebauungsplans zu befreien, auch wenn das Vorhaben den Grundzügen der eigenen gemeindlichen Planung widerspricht und auch städtebaulich nicht vertretbar ist. Dementsprechend ist die Frage, ob damit nicht in den Kern der gemeindlichen Planungshoheit gemäß § 28 Absatz 2 Grundgesetz eingegriffen werden kann.

Die IHKs haben in den vergangenen Jahrzehnten vielfach die Erfahrung gemacht, dass gewerbliche Freiflächen, sobald es irgendwie möglich ist, für den Wohnungsbau genutzt werden, zumal deren Ertrag wesentlich höher ist. Es ist daher ein erhebliches Ungleichgewicht zwischen der Entwicklung von gewerblichen und Wohnbauflächen zu befürchten.

8. § 34 Absatz 3a wird folgender Satz angefügt:

„In den Fällen des Satzes 1 Nummer 1 Buchstabe b und c kann darüber hinaus vom Erfordernis des Einfügens im Einzelfall im Sinne des Satzes 1 in mehreren vergleichbaren Fällen abgewichen werden, wenn die übrigen Voraussetzungen des Satzes 1 vorliegen und die Aufstellung eines Bebauungsplans nicht erforderlich ist.“

Bewertung DIHK:

Mit der vorgeschlagenen Neuregelung wird eine Ausnahmeregelung für die Vorgabe des „Einfügens in die nähere Umgebung“ geschaffen. Es stellt sich die Frage, ob die verstärkte Innenentwicklung und Innenverdichtung allen voran durch den Wohnungsbau in den beiden vergangenen Jahrzehnten tatsächlich gewinnbringend gewesen ist oder ob über Nutzungsmischungen und das richtige Verhältnis der unterschiedlichen Nutzungsformen zueinander nochmal ganz anders nachgedacht werden muss.

Überdies besteht die Gefahr, dass Wohngebäude in gewerblichen Strukturen entstehen und Konflikte auslösen. Wichtig ist vor diesem Hintergrund zu regeln, dass dies nur zulässig sein darf, wenn der Bestand der benachbarten emittierenden Betriebe und die Funktion benachbarter Gewerbe- und Industriegebiete nicht beeinträchtigt werden.

An dieser Stelle möchten wir darauf hinweisen, dass wir die Empfehlung der Baulandkommission zur Änderung Bundeswaldgesetz teilen.

Es sollte in der Definition des Waldbegriffes in § 2 Abs. 5 Nr. 5 BWaldG klargestellt werden, dass Flächen im Geltungsbereich eines Bebauungsplans sowie in einem Gebiet gemäß § 34 BauGB kein Wald im Sinne des WaldG sind. Damit würde auch klargestellt, dass für solchen Baumaufwuchs keine Waldumwandlung erforderlich ist, was heute in der Praxis vorkommt. Das ist in Gewerbe- und Industriegebieten teils auch im Altbestand relevant.

9. Neuregelung des „§ 135d Ersatzgeld

(1) Das Ersatzgeld nach § 1a Absatz 3 Satz 6 wird durch die Gemeinde vom Vorhabenträger oder Eigentümer erhoben. Der Betrag ruht als öffentliche Last auf dem Grundstück. § 135a Absatz 4 gilt entsprechend.

(2) Die Höhe des Ersatzgeldes bemisst sich entsprechend § 135a Absatz 3 Satz 2 nach den durchschnittlichen Kosten der nicht durchführbaren Ausgleichsmaßnahmen einschließlich der Bereitstellung hierfür erforderlicher Flächen. Soweit Kosten für Ausgleichsmaßnahmen nicht feststellbar sind, bemisst sich die Höhe des Ersatzgeldes nach Dauer und Schwere der voraussichtlichen Beeinträchtigung. Für die Verteilung auf die zugeordneten Grundstücke gilt § 135b, auch in Verbindung mit einer Satzung nach Absatz 5, entsprechend.

(3) Die Pflicht zur Zahlung eines Ersatzgeldes entsteht, sobald die Grundstücke, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, baulich oder gewerblich genutzt werden dürfen.

(4) Das Ersatzgeld ist zweckgebunden für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege möglichst in dem betroffenen Naturraum zu verwenden, für die nicht bereits nach anderen Vorschriften eine rechtliche Verpflichtung besteht.

(5) Die Gemeinde kann Einzelheiten entsprechend § 135c Nummer 2 bis 6 durch Satzung regeln."

Bewertung DIHK:

Mit der vorgeschlagenen Neuregelung wird als neue Kompensationsmaßnahme das Ersatzgeld eingefügt. Wie oben bereits beschrieben, halten wir es grundsätzlich für eine sinnvolle Ergänzung für Planungen, in denen keine herkömmliche Ausgleichsmöglichkeit besteht. Wir teilen das Ziel der Reduzierung der Gesamtflächeninanspruchnahme und so kann das Ersatzgeld verstärkt auch für alternative Kompensationsmaßnahmen, wie z.B. PIK-Maßnahmen genutzt werden. Das kann die Akzeptanz der Landwirtschaft für Wohnbau- und Gewerbeflächenentwicklungen erhöhen.

Allerdings sollte die Höhe des Ersatzgeldes auf jeden Fall maßvoll angesetzt werden, um Planungen hierdurch nicht zusätzlich zu verteuern.

10. § 175 Absatz 2 wird wie folgt geändert:

a) In Halbsatz 2 werden nach der Angabe „§ 176“ die Wörter „oder eines Modernisierungs- und Instandhaltungsgebots nach § 177“ eingefügt.

b) Folgende Sätze werden angefügt:

„Dies ist unter anderem insbesondere dann der Fall, wenn es sich um ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt handelt. Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten liegen vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Dies kann insbesondere dann der Fall sein,

1. wenn die Mieten deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt,
2. die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt,
3. die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird, oder
4. geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht."

Bewertung DIHK:

Damit wird die Regelung gemäß § 175 BauGB zu den städtebaulichen Geboten erweitert. Allerdings werden die vorgeschlagenen Kriterien 1-4 aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft als zu unbestimmt bewertet. Es wird nicht deutlich, was mit der Verwendung der unbestimmten Formulierungen, wie „deutlich übersteigt“, „geringer Leerstand“ und „große Nachfrage“ gemeint ist. Es stellt sich die Frage, wer dafür die Maßstäbe setzt.

11. Nach § 176 wird folgender § 176a eingefügt:

„§ 176a

Städtebauliches Entwicklungskonzept zur Stärkung der Innenentwicklung

(1) Die Gemeinde kann ein städtebauliches Entwicklungskonzept, das Aussagen zum räumlichen Geltungsbereich, zu Zielen und zur Umsetzung von Maßnahmen enthält, die der Stärkung der Innenentwicklung dienen, erstellen.

(2) Dieses städtebauliche Entwicklungskonzept soll insbesondere der baulichen Nutzbarmachung auch von im Gemeindegebiet ohne Zusammenhang verteilt liegenden unbebauten oder nur geringfügig bebauten Grundstücken dienen. Das städtebauliche Entwicklungskonzept kann insbesondere zur Deckung eines Wohnbedarfs in der Gemeinde und auch zur Begründung in Betracht kommender Baugebote herangezogen werden.

(3) Die Gemeinde kann ein städtebauliches Entwicklungskonzept nach Absatz 1 zum Bestandteil der Begründung eines Bebauungsplans machen."

Bewertung DIHK:

Diese neue Vorschrift, soll den Katalog der Maßnahmen zur Beseitigung von städtebaulichen Missständen erweitern, so dass bestimmte Grundstücke, die über das Stadtgebiet verteilt sind, in einem städtebaulichen Entwicklungskonzept zusammengefasst und entwickelt werden können. Allerdings liegt hier der Fokus ebenfalls auf der Wohnungsentwicklung und weniger auf einer ausgewogenen Nutzungsmischung. Fraglich ist, ob dieses städtebauliche Entwicklungskonzept mit Art. 14, 12, 2 GG vereinbar ist oder einen zu starken Eingriff in die Eigentumsrechte beinhaltet.

12. Folgender § 250 wird angefügt:

„§ 250

Bildung von Wohnungseigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten
(1) Sofern die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist und diese Gebiete nach Satz 2 bestimmt sind, bedarf bei bereits bestehenden Wohngebäuden die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nach § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes der Genehmigung. Die Landesregierungen werden ermächtigt, die Gebiete nach Satz 1 durch Rechtsverordnung für die Dauer von [jeweils] höchstens fünf Jahren zu bestimmen.

(2) Zuständig für die Genehmigung ist die von der Landesregierung bestimmte Stelle.

(3) Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn

1. das Grundstück zu einem Nachlass gehört und Wohnungseigentum oder Teileigentum zugunsten von Miterben oder Vermächtnisnehmern begründet werden soll,

das Wohnungseigentum oder Teileigentum zur eigenen Nutzung an mindestens zwei Drittel der Mieter veräußert werden soll,

4. auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls ein Absehen von der Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nicht mehr zumutbar ist oder

5. ohne die Genehmigung Ansprüche Dritter auf Übertragung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nicht erfüllt werden können, zu deren Sicherung vor dem Wirksamwerden des Genehmigungsvorbehalts eine Vormerkung im Grundbuch eingetragen ist

Die Genehmigung nach Satz 1 Nummer 1 bis 3 darf erst erteilt werden, wenn abgesehen von der Eintragung in das Grundbuch alle Voraussetzungen für die beabsichtigte Rechtsänderung gemäß Absatz 6 Satz 1 unwiderruflich erfüllt sind.

(4) Im Übrigen darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn dies für die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen erforderlich ist. Unter der Voraussetzung von Satz 1 kann die Genehmigung mit einer Auflage erteilt werden

(5) Bei einem Grundstück, das im Geltungsbereich einer Rechtsverordnung nach Absatz 1 Satz 2 liegt, darf das Grundbuchamt die Eintragungen in das Grundbuch nur vornehmen, wenn der Genehmigungsbescheid beim Grundbuchamt eingegangen ist. Ist dennoch eine Eintragung in das Grundbuch vorgenommen worden, kann die für die Genehmigung zuständige Stelle das Grundbuchamt um die Eintragung eines Widerspruchs ersuchen; § 53 Absatz 1 der Grundbuchordnung bleibt unberührt. Der Widerspruch ist zu löschen, wenn die für die Genehmigung zuständige Stelle darum ersucht oder die Genehmigung erteilt ist.

(6) Der Genehmigung nach Absatz 1 Satz 1 bedarf ferner

1. die Begründung der in den §§ 30 und 31 des Wohnungseigentumsgesetzes bezeichneten Rechte,

2. die Begründung von Bruchteilseigentum nach § 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuchs an Grundstücken mit Wohngebäuden, wenn zugleich nach § 1010 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs im Grundbuch als Belastung eingetragen werden soll, dass Räume einem oder mehreren Miteigentümern zur ausschließlichen Benutzung zugewiesen sind und die Aufhebung der Gemeinschaft ausgeschlossen ist, sowie

3. bei bestehendem Bruchteilseigentum nach § 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuchs an Grundstücken mit Wohngebäuden eine im Grundbuch als Belastung einzutragende Regelung nach § 1010 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs, wonach Räume einem oder mehreren Miteigentümern zur ausschließlichen Benutzung zugewiesen sind und die Aufhebung der Gemeinschaft ausgeschlossen ist.

Die Bestimmungen der Absätze 2 bis 5 gelten sinngemäß."

Bewertung DIHK:

Fraglich ist, ob die vorgeschlagene Regelung des § 250 BauGB nicht zu einem Umwandlungsverbot von Bestandswohnungen in Eigentumswohnungen führt. Private Investitionen in Wohnungen beispielsweise als Altersvorsorgemöglichkeit werden damit erschwert. Wichtiger erscheint, einen Anreiz für das Bauen und die Schaffung von Wohnraum zu setzen.

13. Nach § 5 wird folgender § 5a eingefügt:

„§ 5a

Dörfliche Wohngebiete

(1) Dörfliche Wohngebiete dienen dem Wohnen, der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen, der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,

2. land- und forstwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen einschließlich Wohngebäude,

3. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,

4. nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,

5. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

6. sonstige Gewerbebetriebe,

7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,

2. Gartenbaubetriebe

3. Tankstellen."

Bewertung DIHK:

Diese neue Vorschrift zur besseren Abbildung der heutigen Struktur der Dorfgebiete wird ausdrücklich begrüßt, da sie eine stärkere Nutzungsmischung ermöglichen, dadurch das Gewerbebetriebe grundsätzlich zulässig sind. Auch hierfür sind die angeregten Änderungen der Lärmvorgaben erforderlich.

14. § 17 wird wie folgt gefasst:

„§ 17

Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung

Bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 16 bestehen, auch wenn eine Geschossflächenzahl oder eine Baumassenzahl nicht dargestellt oder fest-gesetzt wird, folgende Orientierungswerte für Obergrenzen – Tabelle siehe Gesetzentwurf.

Bewertung DIHK:

Damit werden die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in Orientierungswerte umgewandelt und angepasst. Dies entspricht einer langjährigen Forderung der IHK-Organisation und trägt insbesondere in wachsenden Ballungsräumen zur Möglichkeit der Innenverdichtung bei.

Beschreibung DIHK

Wer wir sind:

Unter dem Dach des Deutschen Industrie- und Handelskammertags (DIHK) haben sich die 79 Industrie- und Handelskammern (IHKs) zusammengeschlossen. Unser gemeinsames Ziel: Beste Bedingungen für erfolgreiches Wirtschaften.

Auf Bundes- und Europaebene setzt sich der DIHK für die Interessen der gesamten gewerblichen Wirtschaft gegenüber Politik, Verwaltung und Öffentlichkeit ein.

Denn mehrere Millionen Unternehmen aus Handel, Industrie und Dienstleistung sind gesetzliche Mitglieder einer IHK - vom Kiosk-Besitzer bis zum Dax-Konzern. So sind DIHK und IHKs eine Plattform für die vielfältigen Belange der Unternehmen. Diese bündeln wir in einem verfassten Verfahren auf gesetzlicher Grundlage zu gemeinsamen Positionen der Wirtschaft und tragen so zum wirtschaftspolitischen Meinungsbildungsprozess bei.

Darüber hinaus koordiniert der DIHK das Netzwerk der 140 Auslandshandelskammern, Delegationen und Repräsentanzen der Deutschen Wirtschaft in 92 Ländern.

Er ist im Register der Interessenvertreter der Europäischen Kommission registriert (Nr. 22400601191-42).

Ansprechpartnerin:

■■■■■■, Referatsleiterin für Stadtentwicklung, Planungsrecht, Bauleitplanung beim DIHK e.V.

für Berlin:

DIHK | Deutscher Industrie- und Handelskammertag e.V.

Besucheranschrift: Breite Straße 29 | 10178 Berlin-Mitte | Postanschrift: DIHK | 11052 Berlin

Tel. 030-20308-0 | Fax 030-20308-1000 | Internet: www.dihk.de