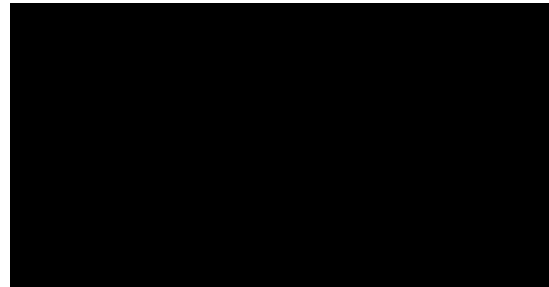




Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr
und Wohnen · Postfach 31 29 · 65021 Wiesbaden

Bundesministerium des Innern,
für Bau und Heimat
Referat SW I 2
– Allgemeines Städtebaurecht -
Krausenstraße 17 - 18
10117 Berlin



Datum

03.07.2020

Stellungnahme zum Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz)

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Referentenentwurf des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat für ein „Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz)“, Bearbeitungsstand: 09.06.2020, nehme ich in Abstimmung mit dem Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) Stellung. Die bereits per Mail vom 01.07.2020 übersandte Stellungnahme des HMUKLV wurde übernommen.

Der mir vorliegende Gesetzentwurf, der die Handlungsmöglichkeiten der Gemeinden bei der Aktivierung von Bauland und Sicherung bezahlbaren Wohnens stärken und insbesondere den sozialen Wohnungsbau fördern soll, ist grundsätzlich ausdrücklich zu begrüßen. Gerade die Einführung eines neuen Vorkaufsrechts der Gemeinde für unbebaute und brachliegende Grundstücke in Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten, die ausgeweitete Möglichkeit der Festsetzung von Flächen für den sozialen Wohnungsbau in einem Bebauungsplan sowie die weiteren Erleichterungen bei der Schaffung von Wohnraum im Innen- und Außenbereich sind aus fachlicher Sicht geeignete Mittel zur Schaffung bzw. Sicherung bezahlbaren Wohnraums.

Im Einzelnen nehme ich wie folgt Stellung:

Art. 1 Nr. 8 - § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren):

Eine Verlängerung des § 13b BauGB wird abgelehnt. Die Einführung des § 13b BauGB im Jahr 2017 erleichterte das Ausweisen von Wohnbauflächen an den Stadt- und Ortsrändern, in dem erstmals Außenbereichsflächen in ein beschleunigtes

Bauleitplanverfahren einbezogen wurden. Das beschleunigte Verfahren gilt für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des §13a Absatz 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 Quadratmetern, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen und der Wohnnutzung vorbehalten sind. Der Boden ist eine begrenzte Ressource. Mit ihr ist sorgsam und sparsam umzugehen. Einmal überbaut sind Böden zerstört. Versiegelte Böden verlieren ihre Funktionen. Die bundesweite Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme auf unter 30 Hektar am Tag bis 2030 zählt zu den wesentlichen politischen Zielen der Bundesregierung. Zielführende Strategie ist dabei die Stärkung der Innenentwicklung im Sinne der Schaffung kompakter Städte und Gemeinden.

Das stadtentwicklungspolitische Ziel „Innen- vor Außenentwicklung“ wurde durch § 13b BauGB ein Stück weit zurückgenommen. Dies erfolgte unter anderem auch dadurch, dass keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und kein Umweltbericht nach § 2a BauGB erstellt werden musste. Beide Privilegien waren zuvor den Bebauungsplänen der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB als Anreiz zur Innenentwicklung vorbehalten. Schutzwürdige Böden können somit ohne Umweltprüfung in Siedlungsfläche umgewandelt werden. Auch ist kein naturschutzrechtlicher Eingriffsausgleich notwendig. Damit bewirkt § 13b BauGB eine materielle Veränderung der Rechtslage zulasten von Umweltbelangen.

In der politischen Debatte wurde der § 13b BauGB u. a. mit der Wohnungsnot in Ballungsräumen begründet, in der Praxis überwiegen jedoch Ausweisungen im ländlichen Raum. In Hessen wurden (Stand 23.01.2020) insgesamt 214 ha auf der Grundlage des § 13b BauGB in Anspruch genommen, davon ca. 82 ha im Ballungsraum und ca. 132 ha im ländlichen Raum - überwiegend für Ein- und Zweifamilienhäuser (siehe die Antwort des Hessischen Ministers für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen auf die Kleine Anfrage im Hessischen Landtag zum Flächenverbrauch in Folge der Anwendung des § 13b Baugesetzbuch (BauGB) in Hessen, Drs. 20/1726). Dringender Wohnbedarf im ländlichen Raum ist nicht erkennbar. Auch von stagnierenden oder schrumpfenden Kommunen ohne entsprechendem Wohnungsbedarf kann die Option § 13b BauGB in Anspruch genommen werden. Eine Beschränkung auf Gebiete mit nachgewiesener Wohnungsnot und auf verdichtete Bauformen ist insgesamt zielführender. Durch § 13b BauGB können sensible Außenbereiche als neue Baugebiete ausgewiesen werden. In der Folge werden Böden zerstört sowie die Ziele der Innenentwicklung und des Natur- und Ressourcenschutzes unterlaufen. § 13b BauGB konterkariert die Bemühungen zur Reduzierung der Neuanspruchnahme von Flächen.

Art. 1 Nr. 12b - § 31 BauGB (Ausnahmen und Befreiungen):

Kritisch wird darüber hinaus die Ergänzung des § 31 BauGB (Ausnahmen und Befreiungen) um einen neuen Absatz 3 gesehen. Grundsätzlich sieht § 31 Abs. 2 BauGB die Möglichkeit vor, von Festsetzungen eines Bebauungsplanes zu befreien. Dies ist aber nur dann möglich, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Der neue Absatz 3 soll es ermöglichen, in einem Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Einzelfall von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus zu befreien, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Es gibt in den hessischen Kommunen eine Vielzahl von Befreiungsanträgen, die wegen der Berührung eines Grundzugs der Planung abgelehnt werden. Wenn auf dieses Kriterium verzichtet wird, hat dies einen erheblichen Einfluss auf die kommunale Planungshoheit im Sinne des Art. 28 Abs. 2 Grundgesetz.

Zwar bedürfen Befreiungen nach § 31 BauGB stets des Einvernehmens der Gemeinde nach § 36 BauGB, so dass deren Einflussnahme weiterhin gegeben ist. Aber diese ist hinsichtlich der vorgesehenen Einfügung des Absatzes 3 beschränkt. Denn mit den zur Verfügung stehenden Möglichkeiten der Veränderungssperre (§ 14 BauGB) und der Zurückstellung von Baugesuchen (§ 15 BauGB) sichern die Gemeinden beabsichtigte Veränderungen der bestehenden bauplanungsrechtlichen Situation, während in vielen Fällen der Anwendung des neuen Absatzes 3 gar keine Änderung der Rechtslage vorgesehen sein dürfte. Und da sich die Bauaufsichtsbehörde nach § 36 Abs. 2 Satz 3 BauGB über die Versagung des Einvernehmens hinwegsetzen kann, verbleiben den Kommunen nur noch wenige Möglichkeiten, ihre Planungshoheit zu sichern.

Art. 1 Nr. 14 - § 35 Abs. 4 Satz 1 BauGB (Außenbereich):

Die Weiterung im Gesetzesentwurf zur Folgenutzung landwirtschaftlicher Gebäude in § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB wird ausdrücklich begrüßt.

Art. 1 Nr. 15 - § 135d BauGB (Ersatzgeld):

Durch diese neue gesetzliche Regelung soll die vorgeschlagene Einführung einer Kompensation durch Zahlung eines Ersatzgeldes in § 1a Absatz 3 BauGB ergänzt werden und zugleich nähere Bestimmungen zum Ersatzgeldanspruch regeln.

Diese Regelung wird aus fachlicher Sicht als zielführend und sinnvoll angesehen, da sie einen erheblichen Beitrag bzw. Ergänzung zur tatsächlichen Umsetzung von Kompensations- bzw. Ausgleichsmaßnahmen schaffen kann. Vielmehr würde damit erstmals der bisher weit verbreiteten Praxis des Wegwägens von Naturschutzbelangen oder der Nichtumsetzung der bauplanungsrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen ein Riegel vorgeschoben. Als kommunale Abgabe wäre sie geeignet, z.B. die kommunale Kofinanzierung von Naturschutzprogrammen des Landes zu erleichtern (z.B. im Bereich der Gewässerrenaturierung).

Art. 1 Nr. 19 - § 176a (Städtebauliches Entwicklungskonzept zur Stärkung der Innenentwicklung):

Bei dem neuen Instrument "städtebauliches Entwicklungskonzept zur Stärkung der Innenentwicklung" nach § 176a BauGB sollte die Aufstellung eines solchen Konzepts in § 176a Abs. 1 nicht als "Kann-", sondern als "Sollvorschrift" gefasst werden, wie dies im Allgemeinen Teil der Begründung auch erläutert wird (vgl. Begründung Ziff. A. II. 4., S. 16). Um Innenentwicklungspotenziale verlässlich zu ermitteln und nutzen zu können, sollten die Entwicklungskonzepte nicht in das Ermessen der Gemeinde gestellt werden.

Art. 1 Nr. 23 - § 250 (Bildung von Wohnungseigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten)

Mit dem neuen § 250 BauGB werden Mieter umfassender vor der Verdrängung durch die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen geschützt als durch den bisherigen § 172 BauGB. Nach § 250 Abs. 1 BauGB soll bei bereits bestehenden Wohngebäuden die Begründung oder Teilung von Wohnungs- oder Teileigentum der Genehmigung bedürfen, sofern die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Gemeindeteil besonders gefährdet ist. Der Erlass einer sog. Milieuschutzverordnung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB ist nicht erforderlich. Nach Erlass einer entsprechenden Rechtsverordnung nach § 250 Abs. 1 Satz 2 BauGB bedarf in den durch die Landesregierung bestimmten Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten die Begründung oder Teilung von Wohnungs- oder Teileigentum unmittelbar der Genehmigung. Ziel ist, in den Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten ein ausreichendes Angebot an bezahlbaren Mietwohnungen zu erhalten. Die Aufteilung eines Neubaus in Wohnungs- oder Teileigentum wird daher nicht erfasst.

Diese Lösung entspricht dem Koalitionsvertrag zwischen CDU Hessen und BÜNDNIS90/DIE GRÜNEN Hessen für die 20. Legislaturperiode, wonach der Milieuschutz ausgeweitet (siehe Rdnr. 428 des Koalitionsvertrages) und den Kommunen mit angespannten Wohnungsmärkten ein Genehmigungsvorbehalt für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen eingeräumt (siehe Rdnr. 5000 des Koalitionsvertrages) werden soll.

Art. 2 Nr. 3 - § 5a BauNVO (Dörfliche Wohngebiete)

Die Einführung einer neuen Kategorie "dörfliches Wohngebiet" in § 5a Baunutzungsverordnung erklärt nur landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen mit Wohnnutzungen im Gebiet vereinbar; Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude sowie Gartenbaubetriebe sollen dort nur im Ausnahmefall zulässig sein. Hierdurch könnten Nachteile für landwirtschaftliche Haupterwerbs- und Gartenbaubetriebe drohen. Ein relativer Vorrang von Wohnnutzungen vor landwirtschaftlichen Wirtschaftsstellen in diesen Gebieten wird wegen der Prägung der dörflichen Gebiete durch die landwirtschaftlichen Betriebe kritisch gesehen.

Im Übrigen werden die geplanten Änderungen aus fachlicher Sicht mitgetragen bzw. begrüßt, vorbehaltlich einer weitergehenden bzw. tieferen Prüfung im Rahmen des Bundesratsverfahrens.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

