

## STELLUNGNAHME

Stand: 03.07.2020

# **Entwurf eines Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz)**

# Inhalt

A. Allgemeine Anmerkungen.....	2
B. Im Einzelnen.....	2
I. Bauleitplanplanung - § 1 BauGB.....	2
1. Erleichterungen des Wohnungsbaus - § 1 Absatz 3 Satz 1 BauGB.....	2
2. Erweiterung des Belangekatalogs - § 1 Absatz 6 BauGB.....	2
II. Ausgleichszahlungen/Ersatzgeld - § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB / § 135d BauGB / .3	
III. Bebauungsplan zur Festsetzung von Flächen für den sozialen Wohnungsbau - § 9 Absatz 2d BauGB .....	3
IV. Verlängerung § 13b BauGB bis 2022.....	5
V. Stärkung der kommunalen Vorkaufsrechte - §§ 24, 25, 28 BauGB.....	5
1. Erweiterung des allgemeinen Vorkaufsrechts - § 24 BauGB .....	5
2. Erweiterung des besonderen Vorkaufsrechts - § 25 Abs. 1 Nr. 3 BauGB.....	7
3. Verlängerung der Ausübungsfrist - § 28 Abs. 2 Satz 1 BauGB.....	7
VI. Eigene BauGB-Definition des angespannten Wohnungsmarktes - §§ 25 Absatz 1 Nr. 3, 31 Absatz 3, 175 Absatz 2 Satz 2 BauGB .....	7
VII. Erleichterung für die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans - § 31 Absatz 2, Absatz 3 BauGB.....	8
VIII. Erleichterung für die Bebauung im unbeplanten Innenbereich - § 34 BauGB .....	10
IX. Nutzung alter Bauernhöfe und landwirtschaftlichen Gebäudes für das Wohnen - § 35 Absatz 4 Satz 1 BauGB .....	10
X. Erweiterung der Baugebote um den Fall der Wohnbebauung - § 176 BauGB.....	10
XI. Städtebauliches Entwicklungskonzept zur Stärkung der Baugebote in der Innenentwicklung - § 176a BauGB.....	11
XII. Umwandlungsverbot von Miet- in Eigentumswohnungen - § 250 BauGB .....	11
XIII. Gebietskategorie „Dörfliches Wohngebiet“ - § 5a BauNVO .....	12
XIV. Flexibilisierung der Maßobergrenzen - § 17 Absatz 2 BauNVO.....	12
C. Sonstiges.....	12
I. Vorschläge für weitere Regelungen zur Planungs- und Baubeschleunigung.....	13
II. Änderungen TA Lärm .....	13
D. Fazit.....	14

## A. Allgemeine Anmerkungen

Der Zentraler Immobilien Ausschuss (ZIA) e.V. ist die Interessenvertretung der gesamten Immobilienwirtschaft. Er repräsentiert die Interessen von 37.000 Unternehmen und 28 Verbänden. Eine Vielzahl unserer Mitgliedsunternehmen, insbesondere Projektentwickler, Stadtentwickler und Wohnungsbauunternehmen sind unmittelbar von den Regelungen des Entwurfs eines Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) betroffen.

Auch wenn mit dem vorgelegten Referentenentwurf grundsätzlich positiv zu bewertende Regelungen vorgelegt wurden, so wird bei dieser Gesetzesänderung – im Wesentlichen des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) - zu kurz gegriffen. Insbesondere vor dem Hintergrund der Empfehlungen der „Kommission für nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ (Baulandkommission),<sup>1</sup> dem kürzlich verabschiedeten, aber nur befristet geltenden Planungssicherstellungsgesetz sowie den Ergebnissen des Koalitionsausschusses vom 03. Juni 2020, wonach Planungsbeschleunigung als eine wichtigen Konjunkturmaßnahme zur Bewältigung der Corona-Krise einzuordnen ist, wird nach unserer Auffassung mit dem vorgelegten Referentenentwurf die Chance vertan, positive Anreize für das Bauen und die Schaffung von Wohnraum zu setzen und die dringend notwendige Planungs- und Baubeschleunigung voranzubringen. Vor diesem Hintergrund sollte das Baulandmobilisierungsgesetz genutzt werden, um dringend benötigte Regelungen zur Planungs- und Baubeschleunigung vorzusehen. Hierzu werden wir im Anschluss an eine Bewertung der einzelnen vorgelegten Regelungen (hierzu unter B.) einige Vorschläge unterbreiten und in diesem Rahmen auch zu Änderungen der TA Lärm Stellung nehmen (hierzu unter C.).

## B. Im Einzelnen

### I. Bauleitplanplanung - § 1 BauGB

#### 1. Erleichterungen des Wohnungsbaus - § 1 Absatz 3 Satz 1 BauGB

Wir bewerten die vorgelegte Ergänzung des § 1 Absatz 3 Satz 1 BauGB, wonach die Aufstellung einer Bauleitplanung insbesondere bei der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau in Betracht kommen soll, grundsätzlich positiv. Hiermit soll verdeutlicht werden, dass es Aufgabe der Gemeinden ist, Bauleitpläne für die Ausweisung von Wohnbauflächen aufzustellen.

#### 2. Erweiterung des Belangekatalogs - § 1 Absatz 6 BauGB

In dem Referentenentwurf finden sich Konkretisierungen und Ergänzungen des Belangekatalogs in § 1 Absatz. 6 BauGB.

Aus unserer Sicht positiv zu bewerten ist dabei, dass die Belange des Post- und Telekommunikationswesens in § 1 Absatz 6 Nr. 8d BauGB um den Mobilfunkausbau und die

---

<sup>1</sup>[https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/nachrichten/Handlungsempfehlungen-Baulandkommission.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=1](https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/nachrichten/Handlungsempfehlungen-Baulandkommission.pdf?__blob=publicationFile&v=1)

Belange der Mobilität der Bevölkerung in § 1 Absatz 6 Nr. 9 BauGB um neue Betriebsarten wie Elektromobilität konkretisiert werden. Hierdurch werden die aktuelle Relevanz eines flächendeckenden Mobilfunkausbaus und die Förderung von alternativen Antriebsformen wie Elektromobilität herausgestellt.

Dahingegen ist die Ergänzung des Belangekatalogs in § 1 Absatz 6 BauGB um die neue Ziffer 14 - ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen - unserer Meinung nach negativ zu bewerten. Grün- und Freiflächen sind auch bislang schon grundsätzlich zu berücksichtigen, jedoch vorwiegend im Rahmen der Abwägung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB. Wird nun die Versorgung mit Grün- und Freiflächen als gesonderter Belang unter einer eigenen Ziffer dargestellt, so besteht die Gefahr, dass unabhängig von der Bedarfssituation eine Versorgung mit Grün- und Freiflächen vorgesehen werden muss. Vielmehr sollte, wenn dies überhaupt als sinnvoll erachtet wird, die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen in den bereits vorhandenen § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB – Umweltschutz einschließlich Naturschutz und Landschaftspflege – und in die dortige Abwägung mit aufgenommen werden.

## **II. Ausgleichszahlungen/Ersatzgeld - § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB / § 135d BauGB /**

Der ZIA begrüßt, dass mit dem vorgelegten Referentenentwurf eine Ersatzleistung in Geld vorgesehen werden soll für den Fall, dass ein sonstiger Ausgleich nicht möglich ist (§ 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB) sowie dass der neue § 135d BauGB eine eigenständige Regelung zum Ersatzgeld treffen soll.

Die Möglichkeit, statt einer sonstigen Ausgleichsleistung den Ausgleich in Geld zu erbringen, erleichtert nicht nur viele Verfahren der Aufstellung von Bauleitplänen, sondern ermöglicht auch einen zielgerechteren Einsatz des zu entrichtenden Betrages. Gerade in stark verdichteten Gebieten kann es schwierig sein, beispielsweise Ersatzpflanzungen vorzunehmen, weshalb der Geldausgleich hier zielführender wäre. Insgesamt wird der Gesamtrahmen der Ausgleichsmöglichkeiten flexibilisiert, was aus unserer Sicht positiv zu bewerten ist. Hinsichtlich der Zweckbestimmung des Ersatzgeldes sollte ein Monitoring erfolgen.

## **III. Bebauungsplan zur Festsetzung von Flächen für den sozialen Wohnungsbau - § 9 Absatz 2d BauGB**

Aus Sicht des ZIA ist der neu vorgelegte § 9 Absatz 2d BauGB negativ zu bewerten: Mit dieser Vorschrift soll den Gemeinden die Möglichkeit gegeben werden, für im Zusammenhang bebaute Ortsteile nach § 34 BauGB in einem Bebauungsplan Flächen für Wohnbebauung und insbesondere sozialen Wohnungsbau festsetzen zu können. Jedoch bleibt eine Bebauungsplanung unerlässlich, wodurch im Rahmen der aktuell geltenden Regelungen das Bauen teilweise erheblich verzögert wird. Insbesondere die in § 9 Absatz 2d Nr. 1, Nr. 4, Nr. 5, Nr. 6, Nr. 7, Nr. 8 BauGB vorgelegten Fälle sollten gestrichen werden, da diese bereits nach dem aktuell geltenden Recht in einem einfachen Bebauungsplan nach § 30 festgesetzt werden können.

Insgesamt erscheint der vorgelegte § 9 Absatz 2d BauGB überflüssig, da das planerische Ziel bereits mit den bestehenden Mitteln (vorhabenbezogener Bebauungsplan und Angebotsbebauungsplan mit städtebaulichem Vertrag) erreicht werden kann. Diese Instrumente sind für die Kommunen bekannt und eingeübt, viele Kommunen beweisen, dass sie die Instrumente erfolgreich nutzen. Die Schaffung neuer Instrumente wird Verunsicherung erzeugen und die Schaffung von Baurecht weiter verzögern. Dies gilt umso mehr, als die Neuregelung in § 9 Absatz 2d Nr. 3 BauGB sich wiederum hinsichtlich des zulässigen Inhalts auf einen städtebaulichen Vertrag bezieht, gleichzeitig aber rechtlich problematisch ist, weil sich die Festsetzung auf die Verpflichtung einer Mietpreisbindung bezieht (Das BVerwG hat dies im Urteil v. 24.05.2006 -4 C 9.04- zu Mietpreisbindungen in Sanierungsgebieten als rechtswidrig angesehen).

Weiter sollte an dem neuen § 9 Absatz 2d BauGB deshalb nicht festgehalten werden, weil diese Regelung nur einen geringen Anwendungsbereich hätte: Sie findet weder Anwendung im Geltungsbereich qualifizierter Bebauungspläne noch im Geltungsbereich einfacher Bebauungspläne. Damit sind aber auch alle Bereiche aus der Anwendung ausgeschlossen, die von sog. „altem Planrecht“ aus der Zeit vor dem BauGB geregelt sind. Dies schließt große Teile des Innenbereichs aus, die bereits historisch (vor dem WK II) besiedelt waren und sind. Damit hat die Regelung in großen innerstädtischen Bereichen keinen Anwendungsbereich. Ihre praktische Bedeutsamkeit wäre gering. Sollte dennoch am vorgelegten § 9 Absatz 2d BauGB festgehalten werden, so sollte aus unserer Sicht in § 9 Absatz 2 Nr. 3 BauGB der für die einschlägigen Förderbedingungen relevante Zeitpunkt nicht der Vertragsschluss, sondern bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan bereits der Aufstellungsbeschluss sein. Da in der Regel der städtebauliche Vertrag erst kurz vor Satzungsbeschluss des Bauungsplans, also kurz vor Abschluss des Verfahrens unterzeichnet wird, ist dieser Zeitpunkt aus der Sicht der Projektentwicklung zu spät – zu diesem Zeitpunkt sind die Planunterlagen und Wirtschaftlichkeitsberechnungen bereits so weit fortgeschritten, dass eine durch geänderte Förderbedingungen eventuell notwendige Umplanung gegebenenfalls sogar die Wirtschaftlichkeit des gesamten Projektes in Frage stellt.

Schließlich wird mit der vorgelegten Regelung eine konsensuale Bebauungsplanung verhindert und das Marktgeschehen stark beschnitten: Je nach Lage und Quartier sollte die Kommune selbst entscheiden können, wie hoch der Anteil des sozialen Wohnungsbaus sein soll. Der Bedarf ist örtlich sehr unterschiedlich. Es handelt sich um eine stadtentwicklungspolitisch starke Einschränkung des Rechts der Kommunen, grundsätzlich selbst über die notwendige Mischung der Bebauung entscheiden zu können. Zudem wird, anstatt die Schaffung von Wohnungsbau durch Private zu erleichtern, die Schaffung von Baurecht für privaten Wohnungsbau erheblich erschwert. Im Ergebnis sollte nach Ansicht des ZIA von einer Einfügung des vorgeschlagenen § 9 Absatz 2d BauGB abgesehen werden. Verfahrensbeschleunigung auch durch Steigerung der Qualität der Planung und der Verfahren bedarf nicht neuer Instrumente, sondern einer besseren personellen und fachlichen Ausstattung der Kommunen. Wir empfehlen zudem, Regelungen, die der Beschleunigung des Wohnungsbaus dienen, nicht auf den Sozialen Wohnungsbau zu beschränken. Dies verkennt, dass vielerorts ein massiver Bedarf an preisgedämpften

Wohnungen besteht bzw. überhaupt zu wenige Wohnungen, unabhängig vom Preissegment vorhanden sind.

#### **IV. Verlängerung § 13b BauGB bis 2022**

Der ZIA begrüßt die Regelung des § 13b BauGB und damit auch seine geplante Verlängerung bis 2022. Durch die Möglichkeit der Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren kann gerade schneller gebaut und damit auch insbesondere neuer Wohnraum schneller bereitgestellt werden.

Allerdings sollte der Zeitraum der Geltung der Regelung nicht nur bis 2022 ausgedehnt werden, da damit schon wieder ein baldiges Auslaufen der Regelung droht. Da sich die Regelung offenbar bereits bewährt hat, sollte mit dem vorgelegten Referentenentwurf eine Verlängerung der Regelung des § 13b BauGB bis mindestens 2032 festgelegt werden. Hierdurch können längerfristig Verfahrenswege verkürzt und Gemeinden, so sofern sie das wollen, entlastet werden. Darüber hinaus regen wir entsprechend der Empfehlung der Baulandkommission an, eine Evaluierung der Vorschrift vorzunehmen, anhand derer dann gegebenenfalls über ein Entfallen der Befristung entschieden werden kann – bei einer Fortgeltung bis 2032 beispielsweise etwa 5 Jahre vor Ablauf. Im Falle einer Entfristung – die wir begrüßen würden – könnte die Regelung des § 13b BauGB auch als neuer Absatz in § 13a BauGB integriert werden.

#### **V. Stärkung der kommunalen Vorkaufsrechte - §§ 24, 25, 28 BauGB**

##### **1. Erweiterung des allgemeinen Vorkaufsrechts - § 24 BauGB**

Aus Sicht des ZIA ist die vorgeschlagene Erweiterung des gemeindlichen Vorkaufsrechts abzulehnen.

Allgemein lässt sich zunächst feststellen, dass eine Ausweitung der Vorkaufsrechte keinen Wohnraum schafft, sondern durch die Schaffung weitere Einschränkungen und Hürden eher Neuinvestitionen ver- bzw. behindert. Auch werden die bereits bestehenden Vorkaufsrechte in der Praxis – insbesondere auch von den kleineren und mittleren Kommunen – schon heute sehr zurückhaltend angewandt, weil die Anforderungen für die rechtswirksame Ausübung und das (gerichtliche) Streitpotential (aus verfassungsrechtlichen Gründen) sehr hoch sind. Ursache ist nicht, dass es zu wenige Vorkaufsrechtstatbestände gibt, sondern dass die Kommunen nicht hinreichend personell, sachlich und fachlich aufgestellt sind, um komplexe Verfahren, die nicht dem eingeübten Standard entsprechen, auch zur Wahrung der eigenen Interessen sachgerecht und rechtssicher zu führen. Die Vermehrung erleichtert den Kommunen das Vorgehen nicht, sondern verkompliziert es weiter, an Stelle die strukturelle in der Ausstattung der Kommunen zu beheben, die für die schlechte Akzeptanz der bestehenden Instrumente geführt hat.

Weiter stellt die vorgeschlagene Erweiterung des gemeindlichen Vorkaufsrechts in § 24 Absatz 1 BauGB auf solche Fälle ab, in denen auf dem zu veräußernden Grundstück ein städtebaulicher Missstand besteht, einen nicht zweckdienlichen Eingriff in die wirtschaftliche Tätigkeit und das Eigentum dar, was wiederum Investitionen verhindert. Auch bestehen erhebliche Zweifel an der Verfassungsmäßigkeit: zum einen ist fraglich, ob die die Norm

ausreichend konkret gefasst ist, um einen solchen Eingriff rechtfertigen zu können, zum anderen ist die Verhältnismäßigkeit zweifelhaft. Es nicht widerspruchsfrei, dass und wie die rechtmäßige Nutzung eines Grundstücks einen nicht näher präzisierten Missstand begründen könnte. Die Hürden für diesen für die Eigentümer sehr weitreichenden Eingriff sind sehr niedrig, die Regelung erlaubt der Gemeinde durch schlichte Bezeichnung und Erfassung von Grundstücken in einem Baulandkataster ohne weitere Voruntersuchungen etc. das Vorkaufsrecht zu begründen. Auch würde sie undifferenziert auch individuelle nicht gewerbliche Eigentümer von einzelnen oder wenigen Grundstücken treffen und beispielsweise deren Altersversorgung gefährden.

Darüber hinaus entspricht diese Erweiterung des gemeindlichen Vorkaufsrechts nicht der historischen Funktion des Vorkaufsrechts: Ursprünglich vorgesehen und auch sinnvoll ist ein Vorkaufsrecht beispielsweise für Flächen, die im Geltungsbereich eines Bebauungsplans für öffentliche Zwecke markiert sind. Es ist aus der Geschichte nicht ersichtlich, dass die Kommunen besser geeignet wären, die Nachfrage nach Wohnungen zu befriedigen, als die privaten Anbieter. Zum einen belegt das Verhalten der Kommunen in der Vergangenheit, dass sie dies selbst nicht so sehen; sonst hätten sich viele Kommunen nicht von Ihren Wohnungsbeständen getrennt. Zum anderen sind in der grundgesetzlich geschützten privatwirtschaftlichen Marktwirtschaft, die privaten Anbieter zur Marktteilnahme berufen und nicht die öffentliche Hand.

Die pauschale Ausweitung der Anwendbarkeit des allgemeinen Vorkaufsrechts lässt sich aus den mit dem Referentenentwurf vorgelegten Regelbeispielen für die Gründe des Allgemeinwohls nicht rechtfertigen: So sollen in § 24 Abs. 3 Satz 2 BauGB insbesondere die Deckung des Wohnbedarfs und die Innenentwicklung ein die Ausübung des Vorkaufsrechts rechtfertigende Gründe des Allgemeinwohls darstellen. Dies mag zwar im Einzelfall gelten, jedoch sollte die entsprechende Abwägung von der Gemeinde jeweils im Einzelfall ohne pauschalisierte Vorgaben erfolgen. Die Gemeinden sollten bei so weitreichenden Grundrechtseingriffen nicht von der Verpflichtung befreit werden, die örtliche Notwendigkeit der Eigentumsbeschränkung begründe zu müssen. Nur hierdurch kann ein durch die – in engen Grenzen - Ausübung des Vorkaufsrechts erfolgender Eigentumseingriff gerechtfertigt sein.

Schließlich sollten sich nach Auffassung des ZIA anstelle einer einseitigen Ausübung von Vorkaufsrechten durch die Gemeinde Staat und Investoren als Partner verstehen, die gemeinschaftlich Probleme angehen und lösen. Die systemfremde Anwendung des Vorkaufsrechts wird oft mit Fällen begründet, in denen einzelne „Schwarze Schafe“ über Gebühr modernisieren. Hierfür steht jedoch nach unserer Meinung das Instrument des Wirtschaftsstrafrechts zur Verfügung, eine „Sanktionierung“ über Vorkaufsrechte entspricht nicht dem Sinn und Zweck der Norm. Zudem erlauben bereits die bestehenden Rechtsinstrumente des Städtebaurechts solchen beschränkten Fehlentwicklungen den Riegel vorzuschieben. Davon abgesehen stellt sich die Frage, inwiefern es der Gemeinde überhaupt besser gelingen kann, nach Ausübung des Vorkaufsrechts beispielsweise den Wohnbedarf der Bevölkerung zu decken. Sinnvoller erscheint uns hier eine Kooperation mit der privaten Immobilienwirtschaft, die gegebenenfalls schneller und effizienter planen und bauen kann als die jeweilige Gemeinde. Insofern ist nicht auszuschließen, dass eine



Ausübung eines solchen Vorkaufsrechts im Ergebnis zu weniger und erst später zur Verfügung stehendem Wohnraum führen könnte als ohne hoheitlichen Eingriff durch die Gemeinde.

## **2. Erweiterung des besonderen Vorkaufsrechts - § 25 Abs. 1 Nr. 3 BauGB**

Auch die Erweiterung der besonderen Vorkaufsrechte in § 25 Abs. 1 Nr. 3 BauGB lehnt der ZIA ab. Hiernach kann die Gemeinde ein Vorkaufsrecht in Bezug auf unbebaute oder brachliegende Flächen begründen, wenn diese mit Wohnbebauung bebaut werden können und ein Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt vorliegt.

Bereits der Wortlaut der vorgelegten Regelung erscheint zu unbestimmt, um einen derartigen Eingriff rechtfertigen zu können. Insbesondere müssten die Begriffe „brachliegendes Grundstück“ und „Gebiet mit einem angepassten Wohnungsmarkt“ definiert werden. Daneben geht die Regelung auch inhaltlich zu weit, da sie auch in gewachsenen Gebieten mit Grundstücken mit großen Gärten (untergenutzte Grundstücke) in Verbindung mit Baugeboten Grundlage für eine zwangsweise Nachverdichtung sein könnte.

Schließlich gilt in Bezug auf diese Erweiterung der Vorkaufsrechte der Gemeinde wie bereits oben (B.IV.1.) ausgeführt, dass nach unserer Auffassung eine partnerschaftliche Zusammenarbeit zwischen den Gemeinden und der Immobilienwirtschaft zweckdienlicher für das gemeinsame Ziel der Schaffung von ausreichendem Wohnraum für die Bevölkerung sein dürfte als die weitere Einräumung von hoheitlichen Rechten zu einseitigen Ausübung durch die Gemeinde. Hier können und sollten die Gemeinden nicht auf die Expertise der Immobilienunternehmen beim Bauen verzichten – und müssten sie auch nicht, denn ein wesentliches Anliegen der Immobilienwirtschaft ist schnelleres Planen und Bauen.

## **3. Verlängerung der Ausübungsfrist - § 28 Abs. 2 Satz 1 BauGB**

Weiter lehnen wir auch die geplante Ausdehnung der gemeindlichen Ausübungsfrist für die Vorkaufsrechte von zwei auf drei Monaten ab. Bereits im schlimmsten Fall zwei Monate des Schwebezustands und der Unsicherheit für die Parteien des eigentlichen Kaufvertrages hemmen Investitionen, senken den Kaufpreis oder schrecken potentielle Käufer sogar ab. Eine Verlängerung der Ausübungsfrist verschlechtert die Position von Grundstückseigentümern weiter und senkt gegebenenfalls sogar den Wert des Grundstücks. Dahingegen erscheint bereits die zweimonatige Frist als ausreichender Zeitraum zur Prüfung durch die Gemeinde, weshalb eine Verlängerung auch nicht notwendig ist.

## **VI. Eigene BauGB-Definition des angespannten Wohnungsmarktes - §§ 25 Absatz 1 Nr. 3, 31 Absatz 3, 175 Absatz 2 Satz 2 BauGB**

Eine eigene Definition im BauGB des angespannten Wohnungsmarktes, wie im vorgelegten Referentenentwurf unter anderem in §§ 25 Absatz 1 Nr. 3, 31 Absatz 3, 175 Absatz 2 Satz 2 BauGB angelegt, erscheint aus Sicht des ZIA problematisch und gleichzeitig nicht notwendig.



Vielmehr sollte nach unserer Auffassung auf § 556d BGB und eine danach erlassene Verordnung verwiesen werden, insbesondere da die vorgelegte Vorschrift bewusst denselben Wortlaut verwendet.

Dies wäre bereits unter dem Aspekt der Einheitlichkeit der Rechtsordnung wünschenswert: Eigenständige Regelungen im BGB und im BauGB können zu einer unterschiedlichen Beurteilung der Frage des Vorliegens eines angespannten Wohnungsmarktes desselben Gebietes führen, was zumindest aus Bürgersicht eher irritieren dürfte. Darüber hinaus kann dies in der Anwendung zu Unsicherheiten und Missverständnissen führen, denn gegebenenfalls ist nicht für jeden per se nachvollziehbar, dass beispielsweise dann eine BauGB-Einstufung eines angespannten Wohnungsmarktes keine Aussage über die Anwendbarkeit von BGB-Normen darstellt. Weiter ist auch denkbar, dass eine gerichtliche Überprüfung des angespannten Wohnungsmarktes in Bezug auf BauGB und BGB zu unterschiedlichen Ergebnissen führt. Schließlich müsste im Fall des angespannten Wohnungsmarktes nach BauGB jeder Einzelfall gesondert geprüft werden, wohingegen die Regelung im BGB den Erlass einer Verordnung vorsieht, damit eine (allgemeinere) gerichtliche Überprüfung der Verordnung ermöglicht und so eine einheitliche Beurteilung eines Gebietes sicher stellt. Darüber hinaus ist auch bereits durch den Erlass der Verordnung die Auffassung der Gemeinde über das Vorliegen eines angespannten Wohnungsmarktes klar erkennbar und damit Regelungsfolgen absehbar, wohingegen die Definition im BauGB wie vorgelegt zu einer Einzelbeurteilung führen und damit im Einzelfall gegebenenfalls die Normanwendung überraschen wird. Müssen – im Gegensatz zum Landesgesetzgeber nach dem BGB - unter dem BauGB die Kommunen bzw. die Gerichte den Begriff eigenständig definieren, wird dies nicht nur die Rechtseinheit, sondern auch die Rechtssicherheit und die Anwendbarkeit der Regelungen gefährden.

Schließlich sei angemerkt, dass je nach Kommunalverfassung des Landes und Organisationsstruktur die Entscheidung über die Befreiung auch in städteplanerischen so bedeutsamen Konstellationen nicht mehr bei der parlamentarischen Gemeindevertretung, sondern bei der Gemeindeverwaltung liegt, und hierdurch die Rechtsunsicherheit gegebenenfalls weiter erhöht wird.

## **VII. Erleichterung für die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans - § 31 Absatz 2, Absatz 3 BauGB**

Der ZIA unterstützt grundsätzlich die vorgelegten Regelungen in § 31 Absatz 2 Nummer 1 und § 31 Absatz 3 BauGB. Zwar führt eine stetige Erweiterung der einzelnen Fälle eines Grundes des Allgemeinwohls dazu, dass die Vorschrift gegebenenfalls unübersichtlicher wird. Soll jedoch wie im Referentenentwurf vorgelegt an einer Ergänzung der Beispiele um Wohnbedürfnisse der Bevölkerung festgehalten werden, so ist dieser Aspekt aus unserer Sicht grundsätzlich positiv zu bewerten.

Darüber hinaus sollten auch neben den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung in einer weiteren Ergänzung die Stärkung integrierter zentraler Versorgungsbereiche aufgenommen werden. Die negativen Entwicklungen, die durch die SARS-CoV-2 Pandemie beschleunigt werden, zeigen wie verletzlich die für ein attraktive städtebauliche Entwicklung der Innenstädte entscheidenden zentralen Versorgungsbereiche sind.

Mit der Ergänzung von Wohnbedürfnissen der Bevölkerung als explizitem Fall für einen Grund des Allgemeinwohls in § 31 Absatz 2 Nr. 1 BauGB ergibt sich daraus ein Grund für die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans. Weiter sieht der neue § 31 Absatz 3 BauGB vor, dass in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Einzelfall von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden kann, auch wenn die Grundzüge der Planung berührt sind – allerdings muss eine Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein.

Mit diesen vorgelegten Regelungen wird der Ermessensspielraum der jeweils zuständigen Behörde erweitert, somit mehr Flexibilität geschaffen und grundsätzlich der Rahmen für den Bau und die Schaffung von Wohnraum erweitert. Dies wird in der Praxis voraussichtlich Anwendung finden auf Dachgeschossausbauten und Aufstockungen, da dabei häufig die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) überschritten werden dürfte und so eine Befreiung gemäß § 31 Absatz 2 BauGB beantragt werden muss. Es bleibt aus Sicht des ZIA zu hoffen, dass die jeweilige Behörde beziehungsweise der einzelne Mitarbeiter der Kommune auch von den erweiterten Befreiungsmöglichkeiten Gebrauch machen wird – hierzu wiederum wäre es aus unserer Sicht wichtig, flankierend die Prozesse und Ressourcen der Kommunen zu stärken.

Darüber hinaus sollte die vorgelegte Regelung in § 31 BauGB insbesondere vor dem Hintergrund der Corona-Krise und der damit einhergehenden Insolvenz- und Schließungswelle bei den Einzelhandelsimmobilien wie folgt ergänzt werden: Neben den mit dem Referentenentwurf vorgelegten Wohnbedürfnissen der Bevölkerung sollte auch die „*Stärkung integrierter zentraler Versorgungsbereiche*“ als Grund des Allgemeinwohls hinzugefügt werden. so dass § 31 Absatz 2 Nr. BauGB lautete:

*„1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, **der Stärkung integrierter zentraler Versorgungsbereiche** und des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, die Befreiung erfordern oder“*

Dem folgend wäre aus unserer Sicht nach und entsprechend dem neuen Absatz 3 ein weiterer Absatz 4 einzufügen, so dass § 31 Abs. 4 lautete:

*„(4) In einem nach § 1 Abs. 6 Nummer 11 beschlossenen zentralen Versorgungsbereich kann bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 im Einzelfall von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten eines Einzelhandelsvorhabens befreit werden, wenn die Befreiung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Abs. 3 S. 2 gilt entsprechend.“*

Die vorbeschriebenen Ergänzungen sind aus unserer Sicht notwendig, um in der aktuellen Lage die Bewältigung der Probleme bei der Nachnutzung von innerstädtischen Bestandsimmobilien zu unterstützen. Denn eine zeitaufwändige Änderung von Bebauungsplänen würde oftmals dazu führen, dass innerstädtische Großimmobilien lange leer stehen und mögliche Mietinteressenten angesichts des langen Vorlaufs einen Standort gar nicht erst in die engere Auswahl einbeziehen. Hingegen würde eine Erleichterung bei den strengen Vorgaben, die für die Erteilung einer Befreiung gelten, dazu beitragen, dass

der Einzelhandel schneller und gezielter erforderliche Anpassungen vornehmen könnte. Eine so gestaltete Gesetzeslage würde somit zu einer Stärkung der Innenstädte und damit zum Erhalt der für ein Gemeinwesen essentiellen „sozialen Marktplatzfunktion“ der Innenstädte beitragen.

### **VIII. Erleichterung für die Bebauung im unbeplanten Innenbereich - § 34 BauGB**

Der ZIA unterstützt die vorgelegte Regelung der Ergänzung des § 34 Absatz 3a BauGB dahingehend, dass bei der Errichtung von baulichen Anlagen zu Wohnzwecken vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nicht nur im Einzelfall abgewichen werden kann. Auch wenn wir eine weiter- und auch über die vorgelegte hinausgehende Regelung befürworten, so erscheint es im Rahmen einer qualitativen Stadtplanung im Sinne eines Ausgleichs der Interessen sinnvoll, die Regelung wie vorgelegt auszugestalten.

### **IX. Nutzung alter Bauernhöfe und landwirtschaftlichen Gebäudes für das Wohnen - § 35 Absatz 4 Satz 1 BauGB**

Die mit dem Referentenentwurf vorgelegten Änderungen des § 25 Abs. 4 Satz 1 BauGB werden von uns als positiv bewertet, da sie die Nutzung alter landwirtschaftlicher Gebäude insbesondere zur Wohnnutzung flexibilisieren und damit die Chance zur Schaffung von Wohnraum und die Möglichkeit generationenübergreifenden Wohnens erhöhen. Damit befürworten wir nicht nur die Erleichterung der mehrfachen Umnutzung eines ehemals privilegierten landwirtschaftlichen Gebäudes, sondern auch die Erhöhung der Anzahl der zulässigen Wohnungen je Hofstelle von drei auf fünf Wohnungen sowie dass es ausreicht, wenn das bei Neubau das zuvor vorhandene Gebäude längere Zeit vom Eigentümer genutzt wurde.

### **X. Erweiterung der Baugebote um den Fall der Wohnbebauung - § 176 BauGB**

Aus Sicht des ZIA ist die mit dem Referentenentwurf vorgelegte Erweiterung des Katalogs der Baugebote in § 176 Absatz 1 BauGB um den Fall der Bebauung mit einer oder mehreren Wohneinheiten in einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt weder notwendig noch zielführend.

In Bezug auf die Regelung selbst ist anzumerken, dass der Begriff des „Gebietes“ klarer umfasst werden sollte, da nicht klar ist, an welchen Gebietsbegriff die Regelung anknüpft (Baublock, Baugebiet, Plangebiet etc?). Weiter sind nach unserer Meinung die Ausnahmen nicht hinreichend bestimmt, um den Eingriff in das Grundrecht auf Eigentum hinreichend abfedern zu können.

Weiter kann bereits nach der derzeit bestehenden Fassung des § 176 BauGB der Einzelne in hinreichender Weise verpflichtet werden, nach dem Bebauungsplan zu bauen – besteht also ein konkreter Bebauungsplan, so wird der Gemeinde dadurch schon die Möglichkeit gegeben, eine entsprechende Bebauung einzufordern. Insofern kann mehr Wohnraum vor allem durch weitsichtige, umfassende und nachhaltige Planung sowie Planungs- und

Baubeschleunigung geschaffen werden - nicht durch weitere Regelung von Einzelbeispielen. Darüber hinaus sollten Baugebote systematisch die Ausnahme darstellen, weshalb von einer Erweiterung des Ziffernkatalogs der Baugebote so weit wie möglich abgesehen werden sollte. Sonst droht auch ein zu starker Eingriff in die Planungshoheit der Gemeinden und das Eigentumsrecht, die im Wesentlichen über Regelungen in den Bebauungsplänen gesichert wird. Die bestehenden Möglichkeiten der Einführung eines Baugebots schöpfen bereits den Rahmen des verfassungsrechtlich Zulässigen aus. Durch eine Absenkung der Voraussetzungen werden diese Grenzen nicht mehr gewahrt

## **XI. Städtebauliches Entwicklungskonzept zur Stärkung der Baugebote in der Innenentwicklung - § 176a BauGB**

Die wie mit dem Referentenentwurf in § 176a BauGB vorgeschlagene Einführung eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes zu Innenentwicklung lehnt der ZIA weitgehend ab.

Wir bewerten es zwar grundsätzlich als positiv, wenn – wie vorgeschlagen – im Rahmen des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes die Bedarfe ermittelt werden: So soll die Gemeinde in dem städtebaulichen Entwicklungskonzept, mit dem die Entwicklung und bauliche Nutzbarmachung ungenutzter Grundstücke und die Schließung von Baulücken auch bei unzusammenhängend im Gemeindegebiet verteilt liegenden Grundstücken erleichtert werden soll, Aussagen zum räumlichen Geltungsbereich, den Zielen und zur Umsetzung von Maßnahmen zur Innenentwicklung treffen. Allerdings soll das städtebauliche Entwicklungskonzept insbesondere zur Begründung von Baugeboten genutzt werden (§ 176a Absatz 2, 2. Alt. BauGB) und stärkt damit wiederum im Wesentlichen die aus Sicht des ZIA abzulehnenden Baugebote.

## **XII. Umwandlungsverbot von Miet- in Eigentumswohnungen - § 250 BauGB**

Weiter sehen wir die mit dem vorgelegten § 250 BauGB geplante Einführung eines Genehmigungsvorbehalts für die Begründung oder Teilung von Wohneigentum kritisch. Dabei widerspricht die Regelung bereits dem grundsätzlichen Ziel, Wohn- und Teileigentum in der Bevölkerung begründen zu können.

Auch hier erscheint eine eigenständige Regelung nicht notwendig. Im Rahmen des geltenden Rechts gibt es bereits ausreichende Regelungsmöglichkeiten, um den einzelnen Interessen gerecht zu werden – hier kommen insbesondere Maßnahmen zur Beschränkung der Bildung von Wohn- und Teileigentum in Sanierungs- oder Erhaltungssatzungsgebieten in Betracht. Diese Instrumente sollten in der Anwendung ausgeschöpft und gezielter genutzt werden, anstatt weitere einschränkende Normen zu schaffen. Vielmehr sollte das Augenmerk auf Planungs- und Baubeschleunigung gelegt werden: Kann planen und bauen effizienter und schneller erfolgen, können bestehende bauplanungsrechtliche Normen auch durch die Gemeinden einfacher und schneller eingesetzt werden? Denn grundsätzlich ist vorstellbar, dass ein konkretes Verbot der Umwandlung sinnvoll sein kann – dies hängt aber von dem Gebiet insgesamt und der Planung ab und sollte jedenfalls nicht, wie mit dem § 250 BauGB vorgesehen, so allgemein in der Breite eines gesamten Gebietes einsetzbar sein. Schließlich bestehen Zweifel an der Bestimmtheit der Norm, da eine Benennung der

Voraussetzungen für die Ausübung der Ermächtigung fehlen und das Verhältnis zu § 172 BauGB unklar ist.

### **XIII. Gebietskategorie „Dörfliches Wohngebiet“ - § 5a BauNVO**

Der ZIA befürwortet zwar grundsätzlich die hinter der Einführung der neuen Gebietskategorie „Dörfliches Wohngebiet“ in § 5a BauNVO liegende Intention der Erleichterung der Planungsverfahren. Da hiermit Bauland mobilisiert und ein besseres Nebeneinander von Wohnen und der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen geschaffen werden soll, ist diese grundsätzlich positiv zu bewerten. Allerdings können nach unserer Auffassung dieselben planerischen Ziele bereits durch den bestehenden Gebietstypus des „Dorfgebiets“ (§ 5 BauNVO) und die Möglichkeiten der Steuerung nach § 1 Abs. 4 – 10 BauNVO verwirklicht werden. Im Hinblick auf die erforderliche Entbürokratisierung erscheint die Schaffung einer nicht erforderlichen Neuregelung kritisch. Neue Gebietstypen schaffen zudem Rechtsunsicherheit und Anwendungshindernisse, weil ihr Gegenstand gegebenenfalls gerichtlich ausgelotet werden muss. Erhöhte Rechtsunsicherheit verzögert wiederum die Schaffung von Baurecht statt zu beschleunigen.

### **XIV. Flexibilisierung der Maßobergrenzen - § 17 Absatz 2 BauNVO**

Die mit dem Referentenentwurf vorgelegte Flexibilisierung der Maßobergrenzen § 17 Absatz 2 BauNVO wird von uns befürwortet: Die bislang in § 17 BauNVO festgelegten Maßobergrenzen werden nun als Orientierungswerte ausgestaltet, weshalb sich die bauliche Ausgestaltung dann zwar weiter an diesen Maßzahlen orientieren sollte, die die festgelegten Grenzwerte aber auf Gebäudeebene überschritten werden dürfen.

Positiv ist aus unserer Sicht dabei insbesondere, dass Dachaufstockungen und -ausbauten erleichtert und damit angespannte Wohnungsmärkte entlastet werden können. Mit einer solchen maßvollen Verdichtung in Innenstadtlagen können neue Wohnungen entstehen, ohne zusätzliche Flächen zu versiegeln. Vor allem die Wohnungsbestände der 1950er- bis 1970er-Jahre bieten demnach gute Voraussetzungen für den Ausbau, weil diese ohnehin einen großen Sanierungsbedarf aufweisen und im Zuge der anstehenden Modernisierung Dachausbaumöglichkeiten geprüft werden können.

Allerdings sollte für eine weitere Flexibilisierung und die Möglichkeit der Schaffung von weiterem Wohnraum dort, wo er am Meisten benötigt wird, für das Urbanen Gebiet und das Kerngebiet eine höhere Geschossflächenzahl (GfZ) als 3,0 vorgesehen werden.

## **C. Sonstiges**

Im Folgenden möchten wir den Rahmen dieser Stellungnahme nutzen, um die aus unserer Sicht – besonders vor dem Hintergrund der tatsächlichen und wirtschaftlichen Auswirkungen der Corona-Krise – wesentlichen Maßnahmen darzustellen, die im Sinne einer Planungs- und Baubeschleunigung gesetzgeberisch umgesetzt werden sollten, um den Wachstumsmotor Bau- und Immobilienwirtschaft wieder auf Hochtouren zu bringen. In diesem Rahmen gehen wir auch gerne auf von uns befürwortete Änderungen der TA Lärm ein.

## I. Vorschläge für weitere Regelungen zur Planungs- und Baubeschleunigung

Anstatt weiter insbesondere mit Baugeboten und kommunalen Vorkaufsrechten zu regulieren und in den Markt einzugreifen, wären die folgenden Maßnahmen aus unserer Sicht derzeit besonders relevant:

- Digitalisierung der Verwaltung voranbringen, um trotz Krise mobiles Arbeiten in der Verwaltung und Baufortschritt zu ermöglichen.
- Ausbau der digitalen Infrastruktur zum Nutzen aller, damit die gesamte Gesellschaft an der Nutzung von digitalen Techniken und mobilem Arbeiten teilhaben kann.
- Mit Regelungen zur Baubeschleunigung jetzt die Zeit nach der Krise vorbereiten, um verlorene Zeit aufzuholen und die Konjunktur anzukurbeln. Hierzu zählt auch die vorgesehene Erleichterung des Befreiungsrechts in § 31 BauGB ergänzt um die Regelung zugunsten der Stärkung integrierter zentraler Versorgungsbereiche wie von uns vorgeschlagen.
- Städtebaufördermittel auf 1,5 Mrd. Euro pro Jahr (Mittel des Bundes) erhöhen, um die Kommunen durch finanzielle Stabilisierungsmaßnahmen seitens der Länder und des Bundes inklusive eines Brachflächenprogramms zur Stärkung der Innenentwicklung zu unterstützen.
- Gerichtsverfahren im Zusammenhang mit Planungs- und Genehmigungsverfahren beschleunigen, um Gerichtsverfahren straffen und Gerichte entlasten.
- Weiterentwicklung des Einsatzes von BIM und Verpflichtung bei größeren Bauten.

## II. Änderungen TA Lärm

Aus Sicht des ZIA ist eine Überarbeitung der TA Lärm erforderlich, um ein besseres Nebeneinander von Wohn- und Wirtschaftsimmobilien zu ermöglichen. Für die Erhöhung der Zahl neu gebauter Wohnungen ist es wichtig, in der TA Lärm festzuschreiben, dass der maßgebliche Immissionsort nicht mehr vor dem geöffneten/öffnbaren Fenster liegt, sondern maßgeblich –wie beim Verkehrslärm- auf den Innenraumschutz abgestellt wird. Ferner sollte ergänzend zur Anpassung der TA Lärm auch § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB um eine eindeutige Regelung der Emissionskontingentierung ergänzt werden. Zudem sollte Gewerbelärm nicht mehr gegenüber dem Lärm der Infrastruktur benachteiligt werden. Kurzfristig notwendig ist eine Experimentierklausel im Immissionsschutzrecht, um die Potenziale des Ausgleichs der Nutzungskonflikte zwischen Gewerbebetrieben und Wohnbebauung auszuloten.

Die mit der Schaffung des Urbanen Gebiets im Jahr 2017 im Bauplanungsrecht beabsichtigte bessere Kombination und Verdichtung der verschiedenen Nutzungen in der Stadt wird weiterhin erheblich durch die Struktur des Lärmschutzes behindert. Die Vorgaben der TA Lärm, insbesondere die Definition des Lärmschutzes durch die Messung außerhalb der Wohnräume, führen dazu, dass auch in hochverdichteten innerstädtischen Bereichen, in denen die Aufenthaltsqualität der Außenbereiche, z.B. wegen der massiven Vorbelastung durch den Verkehr, eine untergeordnete Rolle spielt, dennoch nicht die Lärmbelastung im



Wohnbereich maßgeblich ist. Dies schränkt die Möglichkeiten der Entwicklung von attraktiven Lagen zur Belebung der Städte erheblich ein, obwohl der technische Fortschritt beim Lärmschutz (z.B. Hafencity-Fenster, Passivbelüftung) lebenswerte Verhältnisse in den Wohnungen gewährleistet. Hinzu kommt, dass gewerbliche Lärmquellen gegenüber der Infrastruktur nach wie benachteiligt sind. Auch dies wirkt sich sowohl für die Entwicklung von Gewerbe- als auch von Wohnflächen beschränkend aus und hebelt die Zielsetzung des Urbanen Gebiets aus.

## D. Fazit

Der vorgelegte Referentenentwurf enthält zwar positive Ansätze, fokussiert aber zu stark auf weiterer Regulierung anstatt positive und beschleunigende Regelungen zu schaffen, mit denen die bereits bestehenden Regelungen des BauGB von den Gemeinden, Planenden und Bauenden einfacher und schneller angewendet werden können.

Auch könnten viele Maßnahmen des vorgelegten Referentenentwurf bereits nach dem geltenden Recht von den Gemeinden umgesetzt werden. Diese Regelungen sind demnach nicht erforderlich und sollten vor dem Hintergrund einer angestrebten Entbürokratisierung der Verwaltung und der Gesetzesökonomie gestrichen werden. Haben die Gemeinden die Maßnahmen bisher nicht umsetzen können, so wird dies im Hinblick auf die neu vorgelegten beziehungsweise geänderten Regelungen voraussichtlich auch nicht besser möglich sein. Vielmehr wird die Rechtslage insbesondere durch die Verwendung vieler unbestimmter Rechtsbegriffe komplizierter und verunsichert in der Anwendung. Die notwendige gerichtliche Klärung der unbestimmten Rechtsbegriffe und Strukturierung der neu vorgelegten Regelungen kann erhebliche Zeit in Anspruch nehmen, in der Anwendungsfragen offenbleiben werden. Bereits jetzt sind viele, gerade kleinere und mittlere Gemeinden, von den Anforderungen der Vielfalt der Instrumente der Bauleitplanung und des besonderen Städtebaurechts überfordert und nicht bereit, von der eingeübten Praxis abzuweichen – es steht nicht zu erwarten, dass sich dies mit den Regelungen des Referentenentwurfs ändern wird.

Darüber hinaus setzt der vorliegende Referentenentwurf die Ergebnisse der Baulandkommission nicht in ausreichendem Maße um und stellt sogar einen Bruch des Koalitionsvertrages dar. Der vorgelegte Referentenentwurf enthält lediglich ausgewählte, von uns meist negativ bewertete bauplanungsrechtliche Regelungen aus den Empfehlungen der Baulandkommission. Insbesondere werden nur sehr wenige Erleichterungen bei der Schaffung von Wohnraum im Innen- und Außenbereich vorgeschlagen, die auch von der Immobilienwirtschaft umgesetzt werden können. Durch verstärkte Regulierung statt Baubeschleunigung werden nach unserer Meinung falsche Wirkanreize gesetzt. Daneben beachtet der vorliegende Referentenentwurf nicht die folgende Vereinbarung aus dem Koalitionsvertrag: *„Weitere Verschärfungen der Eingriffsmöglichkeiten der Kommunen in*



*Eigentumsrechte durch Gestaltung auf Bundesebene werden dabei nicht verfolgt.*<sup>42</sup> Indes sieht der vorliegende Entwurf nun doch weitreichende Eingriffe in das Eigentum vor.

Im Ergebnis ist daher der vorgelegte Referentenentwurf kaum geeignet, zusätzliches Bauland zu mobilisieren, den Neubau von Wohnungen tatsächlich zu fördern oder die Schaffung von Baurecht zu beschleunigen. Die Beschleunigung der Baurechtsschaffung ist neben dem Wohnungsbau auch für den Neubau von Gewerbeimmobilien und den Ausbau der Infrastruktur dringend erforderlich. Vielmehr besteht durch den vorliegenden Entwurf das Risiko, dass Verfahren verzögert und die Schaffung von Wohnraum zusätzlich behindert wird.

Berlin, den 03.07.2020

## Kontakt

■■■■■■■■■■

Abteilungsleiterin Grundsatzfragen der Immobilienwirtschaft

Tel: +49 30 2021 585 - ■■■■

E-Mail: ■■■■■■■■■■@zia-deutschland.de

Dr. ■■■■■■■■■■

Senior Referentin Recht

Tel: +49 30 2021 585 - ■■■■

E-Mail: ■■■■■■■■■■@zia-deutschland.de

■■■■■■■■■■

Referent Stadtentwicklung, Wohn- und Mietenpolitik

Tel: +49 30 2021 585 - ■■■■

E-Mail: ■■■■■■■■■■@zia-deutschland.de

---

<sup>2</sup> Koalitionsvertrag von CDU, CSU und SPD: Aktivierung von Bauland und der Sicherung bezahlbaren Wohnens (s. Ziffer 5114 des Koalitionsvertrags,

<https://www.bundesregierung.de/resource/blob/975226/847984/5b8bc23590d4cb2892b31c987ad672b7/2018-03-14-koalitionsvertrag-data.pdf?download=1>)