



**ZENTRALVERBAND
DEUTSCHES
BAUGEWERBE** **ZDB**

Referentenentwurf des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen vom 29. Juli 2024 zur Stärkung der integrierten Stadtentwicklung

Stellungnahme

Der Zentralverband des Deutschen Baugewerbes (ZDB) ist der Dachverband der mittelständischen Unternehmen des Bauhauptgewerbes. In der Branche sind mehr als 83.000 Unternehmen mit insgesamt etwa 920.000 Menschen beschäftigt. Etwa drei Viertel der Gesamtbeschäftigten des Bauhauptgewerbes sind im Handwerk beschäftigt. Die Branche spielt für Deutschland eine wichtige Rolle, da sie den wesentlichen Kern der Infrastruktur sowie den Wohnraum errichtet.

I. Folgende Regelungen des Entwurfs begrüßen wir ausdrücklich

§ 31 BauGB-E – Aufstockung / Hinterhofbebauung

Vorab begrüßen wir es, dass das Bundesbauministerium erleichterte Ausnahmen und Befreiungen von Festsetzungen des Bebauungsplans vorlegt, die vor allem den Wohnungsbau stärken sollen. Den erleichterten Möglichkeiten zur Aufstockung und Hinterhofbebauung in § 31 BauGB-E vom Maß der baulichen Nutzung kommt in diesem Zusammenhang große praktische Bedeutung zu. Diese Maßnahmen ermöglichen in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten in Abweichung vom Einzelfallerfordernis bei Vorliegen konkreter Voraussetzungen die erforderlichen Verdichtungen im städtischen Bereich.

§ 4b BauGB-E – Beschleunigung des Bauleitplanverfahrens

Für sehr wichtig halten wir auch die geplante Änderung nach § 4b BauGB-E. Hier-nach sollen Gemeinden ihre Bebauungspläne im Regelfall innerhalb von zwölf Monaten nach Ende der Beteiligungsverfahren veröffentlichen.

§ 2 BauGB-E – Umweltbericht: Umfang

Auch die Regelung, nach der der Umfang des Umweltberichts künftig maximal ein Drittel der Begründung des Bebauungsplans umfassen soll, wird zur Verringerung der Bauplanungszeit beitragen.

II. Der Entwurf enthält aber auch einige Punkte, bei denen wir Änderungs- bzw. Ergänzungsbedarf sehen.

§ 1c Abs. 5 Nr. 1 BauGB-E – Abwägungsmaterial: Kostensparendes Bauen

Dies betrifft zum einen die geplante Regelung in § 1c Abs. 5 Nr. 1 BauGB-E zum Abwägungsmaterial bei der Bauleitplanung. Sie ergänzt das bislang in § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB geregelte Merkmal des kostensparenden Bauens um das Regelbeispiel des seriellen und modularen Bauens. Die einseitige Betonung dieser Bauweise halten wir nicht für sinnvoll. Das serielle und modulare Bauen kann im Einzelfall zu kostenreduzierenden Effekten führen. Dies ist jedoch nicht generell der Fall, sondern hängt stets von den Umständen des Einzelfalles ab. Eine ausdrückliche Nennung des seriellen und modularen Bauens würde jedoch einen solchen Eindruck erwecken und überdies andere Formen des kostensparenden Bauens abwerten. Das Abwägungsmerkmal des kostensparenden Bauens sollte daher ohne den expliziten Verweis auf serielles und modulares Bauen eingeführt werden.

§ 34 BauGB-E

Klimaanpassung: Kosten-/Nutzenerwägung

Der Referentenentwurf sieht neben der Förderung von Wohnraum auch verstärkte Möglichkeiten zur Klimaanpassung vor. So sollen beispielsweise im unbeplanten Innenbereich nach § 34 Abs. 1 S. 3 BauGB-E dezentrale Versickerungsanlagen, Dachbegrünungen, Baumpflanzungen oder die Verwendung hochwasserresistenter Baustoffe unabhängig vom Einfügen in die nähere Umgebung ermöglicht werden. Weitergehende Kriterien werden jedoch nicht genannt.

Selbstverständlich unterstützt der ZDB Maßnahmen zur Klimaanpassung im Baurecht. Wie die Gesetzesbegründung selbst ausführt, soll diese Regelung unter dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit angewendet werden. Aktuell wird nach Wegen gesucht, das Bauen günstiger zu machen. Vor diesem Hintergrund sollten daher auch Maßnahmen zur Klimaanpassung stets einer Kosten-/ Nutzenabwägung unterliegen. Insbesondere Dachbegrünungen verursachen erhebliche Kosten. Diese Erwägungen finden bislang keine ausreichende Berücksichtigung im Entwurf.

Nachverdichtung im unbeplanten Innenbereich

Nach § 34 Abs. 3a lit. d) BauGB-E soll bei Errichtung einer baulichen Anlage zu Wohnzwecken einschließlich der Erweiterung von Nicht-Wohngebäuden (z.B. Aufstockungen von Supermärkten) vom Erfordernis des Einfügens in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung abgesehen werden können. Voraussetzung dafür ist, dass sich das Vorhaben seiner Art nach in die nähere Umgebung einfügt. Diese Erweiterung soll nicht an das Vorliegen eines angespannten Wohnungsmarktes geknüpft sein. Diese Maßnahme begrüßen wir grundsätzlich, da sie die erforderliche Verdichtung im unbeplanten Innenbereich stärken kann.

Es bleibt jedoch fraglich, inwieweit diese Regelung die gewünschte Wirkung nach Schaffung von Wohnraum tatsächlich erfüllen wird. Denn nach dem Vorschlag kann die Genehmigungsbehörde im Einzelfall vom Erfordernis des Einfügens des Maßes der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung nach § 34 Abs. 1 S. 1 BauGB abweichen. Entscheidend ist daher eine behördliche Ermessensentscheidung, ob man von der Abweichungsmöglichkeit des Einfügens des Maßes der baulichen Nutzung auch Gebrauch machen will.

Mit Blick auf das angestrebte Ziel halten wir es für wirkungsvoller, statt der Einführung des § 34 Abs. 3a lit. d) BauGB-E im bestehenden § 34 Abs. 2 BauGB neben der Art auch das Maß der baulichen Nutzung mit aufzunehmen. Sofern dann die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete der Baunutzungsverordnung (BauNVO) entspreche, bestimmte sich die Zulässigkeit des Vorhabens für die Art und das Maß allein danach, ob es nach der BauNVO in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre. Dies würde eine deutliche Verbesserung der Planungssicherheit von Bauherren im Verhältnis zum aktuellen Vorschlag darstellen, da das Maß der baulichen Nutzung nicht von der Ermessensentscheidung der Behörde im Einzelfall abhinge. Auch würde der Prüfungsumfang der Genehmigungsbehörden stark reduziert, was dem Ziel einer effektiven Nutzung von Verwaltungsressourcen entspreche.

„Außenbereich im Innenbereich“

Bei unbebauten innerstädtischen Flächen kann eine von Bebauung umgebende Fläche dem Außenbereich zugerechnet werden, wenn sie so groß ist, dass ihre Bebauung nicht mehr als Fortsetzung der sie umgebenden Bebauung angesehen wird (sog. „Außenbereich im Innenbereich“). Hieraus ergeben sich Abgrenzungsschwierigkeiten, da entscheidend die konkrete Situation vor Ort ist. Dieses Problem wird mit der aktuellen BauGB-Novelle nicht angegangen, führt in der Praxis jedoch immer wieder zur Verhinderung von Bauvorhaben. Wir regen daher an, eine entsprechende Regelung in die Novelle aufzunehmen.

§ 9 BauGB-E – Bewältigung von Lärmkonflikten im Wohnungsbau

In § 9 Abs. 1 Nr. 23 lit. a) BauGB-E ist vorgesehen, dass zur rechtssicheren Bewältigung von Lärmkonflikten im Wohnungsbau neben der bisherigen Festsetzungsmöglichkeit in Doppelbuchstabe aa die Festsetzung von Immissionswerten oder Emissionsmengen ermöglicht wird. Unterstützende Änderungen sollen in der TA Lärm getroffen werden. Diese Maßnahme begrüßen wir ausdrücklich.

Stärker als bislang sollte jedoch das Thema Baulandaktivierung im ländlichen Raum behandelt werden. Aktuell ist es sehr schwierig, in Allgemeinen Wohngebieten oder Mischgebieten Wohnraum zu schaffen. Bei Allgemeinen Wohngebieten stehen häufig auf Grund der vorhandenen Infrastruktur die zu beachtenden Lärmschutzwerte einer Wohnbebauung entgegen. Bei einer Ausweisung als Mischgebiet hingegen verhindern wiederum regelmäßig die fehlenden Gewerbeanteile eine Wohnbebauung. Infolge des knappen Baulandes im innerstädtischen Bereich ist es daher von besonderer Bedeutung, die Möglichkeiten von Wohnbebauung im ländlichen Raum zu erweitern. Die Einführung des Dörflichen Wohngebietes hat dieses Problem im Übrigen nicht behoben. Der Entwurf sollte daher zu diesem Punkt einen entsprechenden zielführenden Vorschlag aufnehmen.

§ 135a Abs. 1 S. 2 BauGB-E – Ausgleichsmaßnahmen: Anzeigepflicht

Die geplante Maßgabe in § 135a Abs. 1 S. 2 BauGB-E, wonach der Bauherr durchgeführte Ausgleichsmaßnahmen zum Umweltschutz der Gemeinde anzeigen muss, lehnen wir ab. Hierdurch wird aus unserer Sicht zusätzliche, nicht erforderliche Bürokratie aufgebaut.

§ 16 BauNVO

Der abschließende Katalog von Festsetzungsmöglichkeiten zum Maß der baulichen Nutzung in § 16 Absatz 2 BauNVO soll durch eine Festsetzungsmöglichkeit zum Versiegelungsfaktor ergänzt werden. Dann sollte jedoch aus Gründen der Rechtssicherheit geklärt werden, in welchem Verhältnis der Versiegelungsfaktor zu den bereits bestehenden Faktoren steht, vgl. die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundfläche in § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO. Wir regen daher an, eine klarstellende Regelung hierzu aufzunehmen.