

Verteiler:

Konferenz der Verbände
Vorstand des GdW
Verbandsrat des GdW
FA Recht
FA Klimaschutz
FA Wohnungswirtschaft 4.0
FA Wohnen jenseits der Metropolen
FA Planung, Technik, Energie
FA Stadtentwicklung
alle Bundesarbeitsgemeinschaften
GdW alle

09.09.2024 Ged/He/Ru
Telefon: +49 30 82403100
E-Mail: gedaschko@gdw.de

Das Wichtigste:

Bundeskabinett beschließt Novelle des Baugesetzbuches.

Wesentliche Änderungen gegenüber Referentenentwurf Bauministerium:

1. Aufnahme § 246e-E BauGB, der unter bestimmten Voraussetzungen das Abweichen von bauplanungsrechtlichen Vorschriften erlaubt.
2. § 31 Abs. 3 BauGB-E soll künftig generell und nicht nur in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten Anwendung finden können. Damit wären Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zu Gunsten des Wohnungsbaus u. a. auch für Umbauten und Aufstockungen im Bestand in jeder Kommune möglich. Auf die Feststellung eines angespannten Wohnungsmarkts käme es nicht mehr an.

BauGB-Novelle

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Bundeskabinett hat am 04.09.2024 den Entwurf eines Gesetzes zur Stärkung der integrierten Stadtentwicklung (Novelle des Baugesetzbuches) beschlossen. Der Kabinettsbeschluss wird nunmehr dem Deutschen Bundestag zur Beratung und Verabschiedung zugeleitet.

Nach Darstellung des Bundeskabinetts soll mit dem Gesetz das Baugesetzbuch (BauGB) reformiert werden, insbesondere um die Schaffung von Wohnraum zu erleichtern, Verfahren zu vereinfachen und die Anpassung an die Auswirkungen des Klimawandels zu stärken.

Gegenüber dem Referentenentwurf des Bauministeriums (BMWSB) hat der im Bundeskabinett beschlossene Entwurf folgende wesentliche Änderungen:

1. Aufnahme einer befristeten Sonderregelung für den Wohnungsbau in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt.

In einem Gebiet mit angespannten Wohnungsmarkt kann bis zum Ablauf des 31.12.2027 von den bauplanungsrechtlichen Vorschriften abgewichen werden, wenn die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und einem der nachfolgend genannten Vorhaben dient:

- der Errichtung eines den Wohnzwecken dienenden Gebäudes mit mindestens sechs Wohnungen,
- der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten, Wohnzwecken dienenden Gebäudes, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird oder
- der Nutzungsänderung einer zulässigerweise errichteten baulichen Anlage für Wohnzwecke, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung.

Mit Aufnahme von § 246e BauGB-E wird eine wesentliche Forderung des GdW umgesetzt. Seit November 2023 lag dieser Vorschlag mit Referentenentwurf des Bauministeriums vor, wurde aber seitdem nicht weiter behandelt.

2. Generelle Anwendung von § 31 Abs. 3.

§ 31 BauGB sieht Möglichkeiten der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes vor.

Durch das Baulandmobilisierungsgesetz vom 14.06.2021 wurden Befreiungsmöglichkeiten vom Bebauungsplan zu Gunsten des Wohnungsbaus eingeführt, die bei entsprechender Abwägung der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten Gebäudes, insbesondere seiner Aufstockung, dient oder aber der Errichtung eines Gebäudes, das nach Art der baulichen Nutzung nach dem Bebauungsplan zulässig wäre.

Die Vorschrift war bislang nur in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten anwendbar. Dies soll sich ändern, damit – so die Begründung – auch kleinere Gemeinden diese Erleichterungen nutzen können, sowie Gemeinden in solchen Bundesländern, die keinen Gebrauch von der Verordnungsermächtigung gemacht bzw. diese auch nicht an die Gemeinden delegiert haben.

Mit der Änderung wurde einer Forderung des GdW entsprochen.

In der Stellungnahme zum Entwurf des Bauministeriums haben wir uns gegen ein zweigeteiltes Baurecht ausgesprochen und die Frage aufgeworfen, warum entsprechende Befreiungsmöglichkeiten ausschließlich Kommunen in angespannten Wohnungsmärkten vorbehalten sein soll.

3. Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe können nicht nur in Sonder- oder Kerngebieten zulässig sein.

Mit Änderung von § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung-E sollen Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe, deren Warenangebot Lebensmittel oder sonstige Waren zur Deckung des täglichen Bedarfs sind, unter bestimmten Voraussetzungen nicht nur in Sonder- oder Kerngebieten genehmigt werden können.

Im Entwurf des Bauministeriums war diese Erleichterung nur auf Lebensmittel begrenzt. Mit der vom GdW geforderten und nunmehr umgesetzten Erweiterung auch auf Waren zur Deckung des täglichen Bedarfs wird vermieden, dass Bewohner etwa des ländlichen Raums für Waren, die keine Lebensmittel, aber für den täglichen Bedarf notwendig sind, in die nächstgelegene größere Stadt fahren müssen.

Gegenüber der Entwurfsfassung des Bauministeriums enthält der nunmehr vom Bundeskabinett beschlossene Entwurf zahlreiche, vielfach redaktionelle Änderungen.

Trotz der Änderungen bleibt es bei der Kritik, dass ein deutlicher "Ruck" für den Wohnungsbau auch mit dem Entwurf des Bundeskabinetts nicht verbunden ist. Insbesondere die Berücksichtigung von aktuellen Erfordernissen des Klimawandels im Baurecht bremst die notwendige Beschleunigung der Planungs- und Genehmigungsverfahren aus.

Weiterhin sind die vorgesehenen Erleichterungen nicht bedingungslos, sondern an zahlreiche Voraussetzungen geknüpft.

Wir werden uns im weiteren parlamentarischen Verfahren dafür einsetzen, dass mit der Novelle weitere Erleichterungen für den Wohnungsbau eingeführt werden. Mit Blick auf § 246e BauGB wird es dabei aber auch darum gehen, dass die Novelle nicht abgeschwächt wird.

Schließlich bleibt es bei unserer Forderung nach einer Generalklausel im Baurecht. So wie § 2 EEG 2023 zugunsten von z. B. Windrädern bestimmt, dass die Errichtung und der Betrieb von Erneuerbare-Energien-Anlagen im überragenden öffentlichen Interesse liegen und als vorrangiger Belang in die jeweils durchzuführenden Schutzgüterabwägungen eingebracht werden sollen, muss eine solche Regelung auch in das Baurecht eingeführt werden.

Bezahlbarer Wohnraum sollte uns wichtiger sein als der Bau eines Windrads.

Mit freundlichen Grüßen

