

**Antwort
der Bundesregierung**

auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Dr.-Ing. Kansy, Dr. Daniels (Bonn), Dörflinger, Dr. Friedrich, Geis, Link (Frankfurt), Magin, Dr. Möller, Linsmeier, Pesch, Frau Rönsch (Wiesbaden), Ruf und der Fraktion der CDU/CSU sowie der Abgeordneten Dr. Hitschler, Gattermann, Grünbeck, Zywicki, Richter, Frau Dr. Segall, Dr. Feldmann und der Fraktion der FDP

— Drucksache 11/5257 —

Rahmenbedingungen für eine angemessene Wohnungsversorgung

Der Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau hat mit Schreiben vom 5. Dezember 1989 die Kleine Anfrage namens der Bundesregierung wie folgt beantwortet:

1. Nach einer Untersuchung des Instituts „Finanzen und Steuern“ („Die Entwicklung der Gemeindefinanzen in den 80er Jahren“) waren die von den Gemeinden für den Grundstückskauf zur Verfügung gestellten Haushaltsmittel real, wie auch gemessen an den eingetretenen Verteuerungen beim Baulandkauf, seit 1980 stark rückläufig.

Wie bewertet die Bundesregierung die Konsequenzen dieser kommunalen Bodenvorratspolitik auf die Erfordernisse verstärkter Wohnungsbauaktivitäten? Hat die Bundesregierung Erkenntnisse über den derzeitigen flächenmäßigen Bestand an Baulücken und brachliegenden Baugrundstücken in den Kommunen?

Nach der kommunalen Finanzstatistik waren die Aufwendungen der Gemeinden für den Erwerb von Grundvermögen zwischen 1980 und 1986 in der Tat rückläufig. Die gesamten Ausgaben der Gemeinden für den Erwerb von Grundvermögen betrugen in diesem Zeitraum 36,0 Mrd. DM. Die Verkäufe von Grundvermögen beliefen sich in demselben Zeitraum auf 28,2 Mrd. DM. Per Saldo hat sich damit der kommunale Grundbesitz zumindest nicht verringert. Rückschlüsse auf die kommunale Bodenvorratshaltung für Wohnbebauung können aus diesen Zahlen allerdings deshalb nur sehr begrenzt gezogen werden, weil sie nicht nur den Grundstücksverkehr mit Grundstücken, die für eine Wohnbebauung

vorgesehen sind, sondern auch den Erwerb von Grundstücken für die kommunalen Infrastruktureinrichtungen sowie den Grundstücksverkehr mit bebauten Wohngrundstücken umfassen.

Zur Frage nach dem Bestand an für Wohnzwecke verwendbaren Baugrundstücken – unabhängig von der Eigentümerschaft – lassen sich wegen der großen regionalen Unterschiede keine allgemeingültigen Aussagen treffen. Nach den Erkenntnissen der Bundesregierung ist in vielen Gemeinden der Bestand an ausgewiesenen Wohnbauflächen ausreichend. In den Ballungsräumen werden allerdings Engpässe beklagt. Schon der Baulandbericht 1986 des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau stellte fest, daß in den Kernstadtgebieten die Baulandreserven eher knapp und nur etwa halb so umfangreich wie im Umland sind. Die Bundesregierung weist in diesem Zusammenhang darauf hin, daß den Gemeinden nach § 1 Abs. 3 BauGB die Verpflichtung obliegt, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist. Für die Beschaffung von Bauland in den Ballungsräumen wird nach ihrer Auffassung der interkommunalen Zusammenarbeit im regionalen Rahmen in Zukunft besondere Bedeutung zukommen.

2. Nach derselben Untersuchung lag das Schwergewicht der kommunalen Sparmaßnahmen in den Jahren 1980 bis 1986 bei den wachstumsfördernden Bauinvestitionen, und hier vor allem beim Straßenbau, der Abwasserbeseitigung und den Investitionen der Verkehrsunternehmen.

Sind daraus heute nachteilige Konsequenzen auf die Überprüfung von Grundstücken auf ihre Bebaubarkeit hin, ihre Erschließung sowie auf die Umnutzung brachliegender Gewerbeflächen in Baugebiete zu befürchten?

Die kommunalen Bauinvestitionen haben 1986 in der Tat unter dem Niveau von 1980 gelegen. Seit 1985 sind die Ausgaben der Gemeinden für Bauinvestitionen jedoch wieder im Anstieg begriffen, und zwar 1985 und 1986 insbesondere in den Investitionsbereichen Bau- und Wohnungswesen, Verkehr und Abwasserbeseitigung; die Investitionen der kommunalen Verkehrsunternehmen werden nur teilweise in den kommunalen Haushalten erfaßt.

In den Jahren 1987 und 1988 war ein weiterer kräftiger Anstieg der kommunalen Bauinvestitionen zu verzeichnen. Er hält auch im laufenden Jahr an. Die Investitionen nähern sich wieder dem Niveau von 1980. Für die Jahre nach 1986 liegen allerdings noch keine Zahlen in einer hinreichenden sachlichen Gliederungstiefe vor; jedoch spricht alles dafür, daß sich die deutliche Erhöhung der Bauinvestitionen auch in den Bereichen Bau- und Wohnungswesen, Verkehr und Abwasserbeseitigung niedergeschlagen hat.

Die aggregierten Zahlen der kommunalen Finanzstatistik geben freilich keinen Aufschluß über die z. T. erheblichen regionalen Unterschiede. Eine generelle Aussage, die kommunalen Sparmaßnahmen bei Bauinvestitionen hätten zu Engpässen bei der Bereitstellung bebaubarer Grundstücke für den Wohnungsbau geführt, läßt sich nicht machen.

Der Bundesregierung ist bekannt, daß die Entwicklung ausgewiesener Bauflächen zu baureifem Land allgemein zeit- und kostenaufwendiger geworden ist. Dazu tragen nicht nur erhöhte Anforderungen an die Erschließung bei. Der Aufwand für Erschließungsanlagen hat sich auch deshalb erhöht, weil zunehmend topographisch weniger günstig gelegene Baugebiete in die Bebauung kommen. Die damit verbundenen erhöhten finanziellen Belastungen können bei der Beschußfassung der Gemeinden über die Erschließung neuer Bauflächen eine Rolle spielen. Dem von der Bundesregierung initiierten Gemeindeprogramm der Kreditanstalt für Wiederaufbau, mit dem den Gemeinden für die Aufschließung und Aufbereitung von Bauland für Wohnungen um 4 Prozent zinsverbilligte Kredite angeboten werden, kommt in diesem Zusammenhang besondere Bedeutung zu.

3. Sind nach Auffassung der Bundesregierung die rechtlichen Voraussetzungen dafür gegeben, daß sich die städtebauliche Entwicklung in Anbetracht des Baulandbedarfs für den Wohnungsbau entsprechend den Anforderungen an eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Einbeziehung der Umweltbelange vollzieht?

Die Vorschriften des Baugesetzbuchs gewährleisten, daß Bauleitpläne den Anforderungen an eine geordnete städtebauliche Entwicklung entsprechen und dabei die Belange des Umweltschutzes berücksichtigen:

Nach § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB sollen die Bauleitpläne „eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln“. Zu den Belangen, die bei Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen sind, gehören neben den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2 BauGB) die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 7 BauGB); insofern sind die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt zu berücksichtigen. Das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 6 BauGB verpflichtet die Gemeinde, die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Diesen Anforderungen müssen die Bauleitpläne entsprechen.

Darüber hinaus sieht der Entwurf des Gesetzes über die Umsetzung der UVP-Richtlinie (85/337/EG) die Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung in der Bauleitplanung vor (vgl. Antwort zu Frage 10).

Bei der – grundsätzlich zu unterstellenden – Beachtung der gesetzlichen Vorschriften ist nicht zu befürchten, daß der gegenwärtige Nachfragedruck nach Wohnungen zu einer ungesteuerten städtebaulichen Entwicklung oder einer Vernachlässigung der Umweltschutzbelainge führen wird. Auch das in Vorbereitung befindliche Gesetz zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht soll nach den Vorstellungen der Bundesregierung die Planungsgrundsätze des Baugesetzbuchs nicht verändern.

Im Rahmen dieser Planungsgrundsätze haben die Gemeinden die Möglichkeit und die Verpflichtung, die erhöhte Nachfrage nach Wohnbauland in der Abwägung mit entsprechendem Gewicht zu berücksichtigen und Bauland im erforderlichen Umfang auszuweisen.

4. Ist nach Auffassung der Bundesregierung gewährleistet, daß auf der Grundlage des geltenden Städtebaurechts Bauland bedarfsgerecht ausgewiesen und erschlossen werden kann?

Die Bundesregierung ist der Auffassung, daß Bauland auf der Grundlage des geltenden Städtebaurechts bedarfsgerecht ausgewiesen und erschlossen werden kann. Mit dem am 1. Juli 1987 in Kraft getretenen Baugesetzbuch sind zahlreiche Rechtsänderungen wirksam geworden, welche die Ausweisung von Bauland erleichtern und beschleunigen (vgl. hierzu Antwort zu Frage 9). Zur Überwindung der aktuellen Engpässe auf dem Wohnungsmarkt müssen für eine Übergangszeit weitere planungs- und baurechtliche Erleichterungen eingeführt werden. Die Bundesregierung unterstützt aus diesem Grunde die Beschlüsse der Fraktionen der CDU/CSU und FDP vom 7. November 1989.

5. Welchen Ermessensspielraum haben die Gemeinden, bei der Schließung innerstädtischer Baulücken und beim Dachgeschoßausbau auf den Nachweis der Stellplätze zu verzichten, und wie wird er genutzt?

Regelungen über Inhalt und Umfang der Stellplatzpflicht sind in den Bauordnungen der Länder vorgesehen. Dort ist – teilweise unterschiedlich – festgelegt, unter welchen Voraussetzungen auf den Nachweis notwendiger Stellplätze und die Zahlung eines Ablösebetrags verzichtet werden kann. Die Mehrzahl der Länder hat darüber hinaus in Erlassen an die Bauaufsichtsbehörden und Gemeinden Hinweise für die Handhabung der Stellplatzregelungen zur Förderung des Ausbaus von Dachgeschossen zu Wohnzwecken gegeben.

Wegen der alleinigen Gesetzgebungszuständigkeit der Länder sowie der Verwaltungszuständigkeit der Länder und Gemeinden in diesem Bereich vermag die Bundesregierung zur derzeitigen Verwaltungspraxis nicht Stellung zu nehmen. Die Bundesregierung wird sich aber darum bemühen, daß in die vorgesehenen Einführungserlasse der Länder zur 4. Verordnung zur Änderung der Baunutzungsverordnung, die bundesrechtlich den Dachausbau erleichtern soll (vgl. Antwort zu Frage 13), Hinweise für einen möglichst flexiblen Vollzug der Stellplatzvorschriften zwecks Unterstützung des Dachausbaus zu Wohnzwecken aufgenommen werden.

6. Welche Möglichkeiten haben die Gebietskörperschaften zur verbilligten Abgabe von Grundstücken für Wohnzwecke, insbesondere für den sozialen Wohnungsbau? Hält es die Bundesregierung für notwendig, die (haushalts)rechtlichen Rahmenbedingungen zu überdenken?

Nach § 89 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes haben Bund, Länder und Gemeinden geeignete Grundstücke als Bauland für den Wohnungsbau zu angemessenen Preisen zu Eigentum oder im Erbbaurecht zu überlassen.

In Erfüllung dieser Aufgabe hat der Bund bisher bereits Grundstücke mit einer Gesamtfläche von rd. 5 400 ha für den Wohnungsbau zur Verfügung gestellt. Im Bundeshaushaltsplan ist gegenwärtig im Rahmen eines jährlichen Gesamtbetrages von 2 Mio. DM zugelassen, bundeseigene unbebaute Grundstücke um bis zu 15 v. H. unter dem vollen Wert (Verkehrswert) zu veräußern, wenn sichergestellt ist, daß sie für den öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau verwendet werden. Im Durchschnitt der vergangenen Jahre wurde dieses Volumen allerdings mangels Nachfrage nur zu 27 Prozent ausgeschöpft. Eine darüber hinausgehende Verbilligung hat die Bundesregierung in ihrer Gegenäußerung vom 17. Oktober 1989 zur Stellungnahme des Bundesrates zum Haushaltsentwurf 1990 abgelehnt (vgl. Drucksache 11/5389, Ziffer 8). Sie wird aber bei der Vergabe von Erbbaurechten zum Zwecke der Bebauung von Grundstücken im sozialen Wohnungsbau den Erbbauzins absenken, soweit es die Umstände und die Marktverhältnisse erfordern.

Auch das Haushaltsrecht einiger Länder kennt die Möglichkeit, Baugrundstücke aus öffentlichem Eigentum für den sozialen Wohnungsbau unter dem vollen Wert zu veräußern. Die Preisermäßigung kann bis zu 50 v. H. des Verkehrswerts betragen. Eine entsprechende Ermächtigung enthält z. B. § 9 Abs. 1 Nr. 1 des baden-württembergischen Staatshaushaltsgesetzes 1989/1990 (GBl. 1989, 49; vgl. hierzu die Verbilligungsvorschrift vom 3. Februar 1989, GABl. 1989, 383), § 14 des hessischen Gesetzes über die Feststellung des Haushaltsplans vom 21. Dezember 1988 (GVBl. 1989, 429) und § 6 des nordrhein-westfälischen Haushaltsgesetzes vom 14. Dezember 1988 (GVBl. 1988, 518).

Auch von den Gemeinden wird – gestützt auf § 89 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes – in nicht unbeträchtlichem Umfang kommunaler Grundbesitz für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus erschlossen und verbilligt bereitgestellt. Einzelne Länder haben hierzu Bestimmungen erlassen (vgl. dazu die baden-württembergische VwV GemO vom 1. Dezember 1985, GABl. 1985, 1113; zu § 92 Nr. 1 Abs. 1 sowie Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 15. November 1988, Allg. MinBl. 1988, 895). Derartige Bestimmungen sind zu begrüßen, da sie noch vorhandene Unsicherheiten über die haushaltsrechtliche Zulässigkeit beseitigen können.

Im übrigen wird auf die in der kommunalen Praxis entwickelten Verfahren zur Bereitstellung von verbilligtem Bauland hingewiesen, wie sie bereits im Baulandbericht des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau von 1983 dargestellt sind (vgl. Schriftenreihe des BMBAU 03.100, S. 70ff.). Von besonderer Bedeutung ist der Zwischenerwerb von Grundstücken durch die Gemeinde vor ihrer Ausweisung als Bauland.

7. Liegen der Bundesregierung Erkenntnisse darüber vor, daß sich die Akzeptanz gegenüber verdichtetem Bauen, auch bei sozialen Mietwohnungsbauprojekten, aufgrund Erfahrungen mit hochverdichteten Neubausiedlungen aus den 60er und 70er Jahren bei den Kommunen, vor allem im Umland von Großstädten, verändert hat?

Der Bundesregierung liegen unmittelbar keine Erkenntnisse über eine Veränderung der Akzeptanz gegenüber verdichtetem Bauen, vor allem im Umland von Großstädten, vor. Es ist davon auszugehen, daß verdichtete Bauformen von der Bevölkerung akzeptiert werden, wenn in einer qualitätsvollen Architektur menschliche Maßstäbe gewahrt bleiben.

Die Bundesregierung hat die Problematik der Neubausiedlungen der 60er und 70er Jahre in einem Städtebaulichen Bericht (Drucksache 11/2586) ausführlich dargestellt. Eine wichtige Erkenntnis aus dem Bericht ist, daß nicht etwa die Tatsache der Verdichtung, sondern vielmehr Gestaltung und Nutzbarkeit verdichteter Bauweisen für die Zufriedenheit der Bewohner ausschlaggebend sind.

Die städtebauliche Nachbesserung und Weiterentwicklung der Großsiedlungen ist daher eine wichtige Aufgabe für die Zukunft dieser Wohngebiete. Derzeit beteiligt sich der Bund mit Maßnahmen des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus sowie im Rahmen des Bund-Länder-Programms der Städtebauförderung mit einem finanziellen Aufwand von insgesamt rd. 51 Mio. DM an der Verbesserung von insgesamt 35 Siedlungen. Die bisherigen Ergebnisse dieser Maßnahmen zeigen eine deutlich gesteigerte Zufriedenheit der Bewohner mit ihrem Wohngebiet.

Darüber hinaus haben die Modellvorhaben im Experimentellen Wohnungs- und Städtebau zum kosten- und flächensparenden Bauen bewiesen, daß verdichtetes Bauen auch bei Einfamilienheimen und niedriggeschossigen Mehrfamilienhäusern zu hoher Zufriedenheit der Bewohner und zur Anerkennung in der Öffentlichkeit führen kann, wenn menschliche Maßstäbe gewahrt bleiben und die Gestaltung der Gebäude und Freiflächen sich nach den Bedürfnissen der Bewohner und ihren Wünschen nach Entfaltung im privaten Raum richtet.

Im Rahmen des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus wurden seit 1981 mehr als 20 Modellvorhaben mit rd. 1 500 Wohneinheiten realisiert, davon die Hälfte als Eigentumsmaßnahmen. Zwei Drittel dieser Vorhaben wurden als Reihenhäuser und Einfamilienhausprojekte mit einer Geschoßflächenzahl zwischen 0,34 und 1,2 realisiert, ein Drittel im Geschoßwohnungsbau mit einer Geschoßflächenzahl zwischen 0,76 und 1,76. Nicht wenige Projekte erreichten Baudichten, die denen von Großsiedlungen vergleichbar sind.

8. Welche Auflagen bezüglich Geschoßhöchstzahl enthalten die Förderrichtlinien der Bundesländer zum sozialen Mietwohnungsbau und welche Beachtung finden sie beim Vollzug?

Die Länder Bremen, Hessen und Nordrhein-Westfalen schreiben in ihren Wohnungsbauförderungsbestimmungen die Höchstzahl der Geschosse im sozialen Mietwohnungsbau als Voraussetzung für eine Förderung vor, lassen jedoch auch Ausnahmen bei vorliegenden städtebaulichen Gründen zu (wie z. B. Innenstadtlage, Baulückenschließung). Die förderungsfähige Höchstgrenze liegt dabei in den Ländern Hessen und Nordrhein-Westfalen bei 4 Vollgeschossen, in Bremen bei 3 Vollgeschossen. Alle übrigen Länder legen für den sozialen Wohnungsbau keine Höchstzahl an Geschossen fest.

Die Bundesregierung geht davon aus, daß die Länder für den Vollzug ihrer Bestimmungen Sorge tragen.

9. Kann die Bundesregierung Aussagen machen über die Dauer der Baugenehmigungspraxis und Baulandausweisung in den Ballungsgebieten? Sind die rechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung von Bauland und die Erteilung von Baugenehmigungen in angemessener Zeit ausreichend?

Repräsentative Angaben zur Länge der Baugenehmigungsverfahren, insbesondere bezogen auf Ballungsgebiete, liegen der Bundesregierung nicht vor. Für die Baugenehmigungsverfahren sind allein die Länder zuständig; die Verfahren selbst sind in den Landesbauordnungen geregelt.

Auf Grund der Rechtstatsachenforschung des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau und stichprobenartigen Nachfragen bei einzelnen Ländern läßt sich jedoch grob sagen, daß Baugenehmigungen für Ein- und Zweifamilienhäuser im Durchschnitt innerhalb von zwei Monaten, für Geschoßwohnbauten innerhalb von zwei bis vier Monaten erteilt werden. Dabei dauern die Verfahren in Großstädten in der Regel länger als in Mittel- und Kleinstädten.

Zur Dauer von Bauleitplanungsverfahren liegen ebenfalls keine flächendeckenden Angaben vor. Nach einer umfangreichen Untersuchung des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau aus dem Jahre 1985 dauerte das Aufstellungsverfahren von Bebauungsplänen im Durchschnitt 23 Monate und lag die Mindestdauer unabhängig von der Gemeindegröße bei ca. einem Jahr. Ebenso wie bei den Baugenehmigungsverfahren nimmt auch die Länge von Bebauungsplanverfahren mit wachsender Gemeindegröße in der Regel zu.

Mit dem Baugesetzbuch steht ein modernes Städtebaurecht zur Verfügung. Zahlreiche verfahrens- und materiell-rechtliche Möglichkeiten zur Beschleunigung und Erleichterung von Baugenehmigungsverfahren und bei der Baulandausweisung sind mit dem Baugesetzbuch geschaffen worden.

Zur schnellen Überwindung des gegenwärtigen Engpasses in der Wohnungsversorgung hält die Bundesregierung eine – mindestens zeitweilige – weitere Beschleunigung der Verfahren für

notwendig. Sie unterstützt daher das Vorhaben der Fraktionen von CDU/CSU und FDP, ein Gesetz zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht zu schaffen.

10. Wie würden sich die Umweltverträglichkeitsprüfung und das zur Zeit in der Diskussion befindliche Bundesnaturschutzgesetz auf die kommunale Bauleitplanung auswirken?

Das Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie des Rates über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten (85/337/EWG) ist vom Deutschen Bundestag am 16. November 1989 in zweiter und dritter Lesung beschlossen worden.

Das Gesetz sieht vor, daß Bauleitpläne, soweit sie sich auf Vorhaben beziehen, die ausdrücklich im Gesetz genannt sind, der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen (§ 17 UVPG). Dabei gilt die Begriffsbestimmung der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) einschließlich der allgemeinen Umschreibung der Prüfgegenstände (§ 2 Abs. 1 UVPG) unmittelbar für die Bauleitplanung. Für die Durchführung der UVP sind die Vorschriften des Baugetzbuches über das Bauleitplanverfahren maßgebend. Diese Vorschriften erfüllen die Anforderungen der Richtlinie.

Damit ist weiterhin gewährleistet, daß Umweltbelange in der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind (vgl. Antwort auf Frage 3), andererseits aber keine zusätzlichen Verfahrensanforderungen entstehen, die die Bauleitplanung unnötig belasten würden.

Zur Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes liegt noch kein Regierungsentwurf vor. Auswirkungen auf die Bauleitplanung können daher noch nicht beurteilt werden.

11. Liegen der Bundesregierung Erkenntnisse darüber vor, ob und in welchem Maße die Gemeinden von der Möglichkeit des Baugebotes Gebrauch machen?

Baugebote sind erst in wenigen Einzelfällen ausgesprochen worden. Die tatsächliche Bedeutung dieses im Baugesetzbuch städtebaulichen Gebots scheint darin zu liegen, daß Bauvorhaben häufig bereits auf der Grundlage vorhergehender Erörterungen mit der Gemeinde verwirklicht oder zwischen den Beteiligten vertragliche Regelungen getroffen werden.

Das Bundesverwaltungsgericht beabsichtigt, Anfang 1990 über bei ihm anhängige Baugebotsfälle zu entscheiden. Die Praxis erhofft sich von diesen Entscheidungen die Klärung verschiedener rechtlicher Zweifelsfragen bei der Anwendung des Baugebots.

12. Liegen der Bundesregierung Erkenntnisse darüber vor, daß Gebäude wegen bestehender Denkmalschutzauflagen nicht für Wohnzwecke genutzt werden können?

Es liegt im Interesse der Denkmalpflege, Baudenkmale einer sinnvollen Nutzung zuzuführen. Als Erhaltungskonzept für Baudenkmale steht dabei die Nutzung für Wohnzwecke im Vordergrund. Die Landesdenkmalämter vermitteln deshalb schon seit Jahren Baudenkmale für die Nutzung zu Wohnzwecken. Dies gilt auch für Baudenkmale, die ursprünglich nicht für Wohnzwecke gebaut wurden, wie Scheunen und Speicher, Fabrikgebäude, alte Bahnhöfe und auch Wind- und Wassermühlen. Zahllose Beispiele belegen, daß Baudenkmale durch Umnutzung sinnvoll erhalten werden können. Ein entsprechender Ausbau erfordert allerdings in der Regel Einzellösungen, die ein besonderes Geschick des Planers voraussetzen.

Den für den Denkmalschutz zuständigen Obersten Landesbehörden ist nicht bekannt, daß Denkmalschutzaflagen eine sinnvolle Nutzung von Baudenkmälern für Wohnzwecke verhindern. Wenn vor allem Baudenkmale, die ursprünglich nicht für Wohnnutzungen ausgelegt sind, keine Nutzer finden, wird dies von der Vereinigung der Landesdenkmalpfleger in der Bundesrepublik Deutschland weniger auf Auflagen des Denkmalschutzes, sondern hauptsächlich auf die bei der Umnutzung zu beachtenden bauaufsichtlichen Bestimmungen zurückgeführt. In der Praxis der Bauaufsichtsbehörden wird hier häufig mit Ausnahmen und Befreiungen auf Grund von Erlassen der Länder geholfen.

13. Welchen Beitrag kann die Baunutzungsverordnung, insbesondere auch die anstehende Novellierung, zur Versorgung der Wohnbevölkerung mit Wohnraum leisten?

Die 4. Verordnung zur Änderung der Baunutzungsverordnung soll den Ausbau von Dach- und geeigneten Untergeschossen erleichtern (keine Anrechnung auf die nach dem Bebauungsplan zulässige Geschoßfläche unter bestimmten Voraussetzungen) und damit unmittelbar zur schnellen Mobilisierung von Wohnraum in vorhandenen Gebäuden beitragen. Die Neuregelung wirkt sich nicht nur im Bestand, sondern auch bei Neubauten und ggf. Umbauten positiv aus, da die Ausnutzbarkeit der Gebäude allgemein erweitert wird.

Vorgesehen ist ferner, die Obergrenzen der baulichen Nutzung in bestimmten Baugebieten behutsam anzuheben.

