

## **Antwort**

**der Bundesregierung**

**auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Christian Kühn (Tübingen),  
Daniela Wagner, Britta Haßelmann, Stefan Schmidt und der  
Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN  
– Drucksache 19/13769 –**

### **Evaluation des § 13b des Baugesetzbuchs**

#### Vorbemerkung der Fragesteller

Mit der Baugesetzbuchnovelle vom Mai 2017 wurden Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren zur Genehmigung von Wohnbebauungen über den § 13b BauGB (Baugesetzbuch) einbezogen. Damit entfiel die frühzeitige und förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit; für Eingriffe im Sinne der Eingriffsregelung nach § 1a Absatz 3 BauGB ist kein Ausgleich mehr erforderlich und die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung und Erstellung eines Umweltberichts entfällt.

Begründet wurde die Einführung des § 13b BauGB mit dem steigenden Bedürfnis nach Wohnflächen. Er wurde allerdings nicht auf Wohnraummangelgebiete beschränkt, sondern lediglich zeitlich auf den 31. Dezember 2019 befristet. Nach dem Beschluss der Bauministerkonferenz vom September 2018 sollte die Nutzung des § 13b BauGB evaluiert werden. Vor diesem Hintergrund wurden alle Bundesländer vom Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat gebeten mitzuteilen, in welchem Umfang vom § 13b BauGB von den Kommunen Gebrauch gemacht wurde.

1. Wie lauteten die konkreten Fragestellungen des Bundesbauministeriums zur Evaluierung des § 13b BauGB an die Kommunen und Länder?
  - a) Gab es einen Fragenkatalog, und wenn ja, welche Fragen waren darin enthalten (bitte vollständig auflisten)?
  - b) Wie lang war der zeitliche Rahmen für die Länder und Kommunen, um ihre Rückmeldungen einzuspeisen?
  - c) Welcher Erhebungszeitraum lag den Rückmeldungen zugrunde?
  - d) Wie hoch war die Rückmeldequote aus den Kommunen und Ländern?

Die Fragen 1 bis 1d werden gemeinsam beantwortet.

In der Länderabfrage des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat (BMI) vom Januar 2019 wurden die Bundesländer gebeten mitzuteilen, in welchem Umfang § 13b des Baugesetzbuchs (BauGB) seit dessen Inkrafttreten im Mai 2017 angewendet wurde. Es wurden Angaben zur Anzahl der hiernach entstandenen bzw. bauplanungsrechtlich zulässigen Wohneinheiten und ihrer Form (Einfamilienhaus, Doppelhaus, Mehrfamilienhaus, Anzahl der Stockwerke u. Ä.) erbeten. Rückmeldungen sollten bis zum 1. April 2019 erfolgen. Aus allen 16 Bundesländern sind Antworten eingegangen.

Die Daten wurden von den Ländern unter Berücksichtigung der jeweiligen Verwaltungsstruktur in eigener Verantwortung unterschiedlich und in unterschiedlicher Detailtiefe erhoben. Eine einheitliche Rückmeldequote kann aufgrund der Angaben der Länderberichte nicht ermittelt werden.

2. Wie oft wurde nach Kenntnis der Bundesregierung der § 13b BauGB angewendet (bitte nach Bundesländern aufschlüsseln)?
3. Wie viele Baugebiete, und wie viel überbaubare Grundfläche in Hektar wurden nach Kenntnis der Bundesregierung gemäß § 13b BauGB genehmigt (bitte nach Bundesländern aufschlüsseln)?

Die Fragen 2 und 3 werden gemeinsam beantwortet.

Die Häufigkeit der Anwendung des § 13b BauGB ergibt sich aus der folgenden Tabelle. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den Zahlen um Näherungswerte handelt, da jedenfalls nicht in allen Bundesländern alle Gemeinden an der Abfrage teilgenommen haben.

Zahlen zur infolge von Bebauungsplänen gemäß § 13b BauGB überbaubaren Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) liegen der Bundesregierung nicht vor. Soweit der Bundesregierung Daten zur insgesamt durch Bebauungspläne gemäß § 13b BauGB überplanten Fläche vorliegen, sind diese in der rechten Spalte angegeben.

Land	Bebauungspläne nach § 13b BauGB gesamt		Größe der insgesamt überplanten Fläche
	rechtskräftig	in Aufstellung	
Baden-Württemberg (Stichprobenuntersuchung)	ca. 300		Durchschnittlich 1,5 ha je Plan
Bayern (Stand 08/2018)	122	423	Information liegt nicht vor
Berlin	0	0	0
Brandenburg	126		24,45 ha bezogen auf 119 Pläne (entspricht durchschnittlich 0,2 ha je Plan)
Bremen	0	0	0
Hamburg	0	0	0
Hessen	32	55	Gesamt ca. 80 ha (entspricht durchschnittlich 0,9 ha je Plan)
Mecklenburg-Vorpommern	7	39	Information liegt nicht vor
Niedersachsen	145		Information liegt nicht vor
Nordrhein-Westfalen (Stand 31.12.2018)	23	54	Information liegt nicht vor
Rheinland-Pfalz	136		Information liegt nicht vor
Saarland (Stand 15.03.2019)	5		Information liegt nicht vor
Sachsen	44	45	Überwiegend <1 ha Fläche je Plan
Sachsen-Anhalt	28	62	Information liegt nicht vor
Schleswig-Holstein	22	105	Gesamt 153,4 ha (entspricht durchschnittlich 1,2 ha je Plan)
Thüringen	13	31	Information liegt nicht vor

4. Wie viele der nach § 13b BauGB genehmigten Flächen liegen nach Kenntnis der Bundesregierung in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten nach § 556d Absatz 2 Satz 1; § 558 Absatz 3 Satz 2; § 577a Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) (bitte nach Bundesländern aufschlüsseln)?
5. Wie viele der nach § 13b BauGB genehmigten Flächen liegen nach Kenntnis der Bundesregierung nicht in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten nach § 556d Absatz 2 Satz 1; § 558 Absatz 3 Satz 2; § 577a Absatz 2 BGB (bitte nach Bundesländern aufschlüsseln)?

Die Fragen 4 und 5 werden gemeinsam beantwortet.

Der Bundesregierung liegen zur Anwendung von § 13b BauGB in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten keine Informationen vor.

6. Welche baulichen Dichten wurden nach Kenntnis der Bundesregierung in Bebauungsplänen nach § 13 b BauGB im Vergleich zu baulichen Dichten nach Bebauungsplänen in regulären Verfahren angewendet (bitte nach Bundesländern aufschlüsseln)?

Der Bundesregierung liegen keine Informationen zur baulichen Dichte in Plangebieten nach § 13b BauGB im Vergleich zu sonstigen Plangebieten vor.

7. Wie hoch ist nach Kenntnis der Bundesregierung der Anteil in Quadratmetern der nach § 13b BauGB bebauten Flächen im Verhältnis zu denen, die nach Bebauungsplänen im nichtbeschleunigten Verfahren bebaut wurden?

Der Bundesregierung liegen keine Informationen zur Größe der bebauten Flächen in Plangebieten nach § 13b BauGB im Verhältnis zu sonstigen Plangebieten vor. Aus der Abfrage ergibt sich allerdings eine durchschnittliche absolute Größe der Plangebiete nach § 13b BauGB von einem Hektar.

8. Wie viele Quadratmeter Wohnbebauung, und wie viele Wohneinheiten wurden nach dem § 13b BauGB genehmigt?
- a) Wie viele davon in Kommunen mit wachsender Bevölkerung (bitte nach Bundesländern aufschlüsseln)?
- b) Wie viele davon in Kommunen mit schrumpfender Bevölkerung (bitte nach Bundesländern aufschlüsseln)?

Die Fragen 8 bis 8b werden gemeinsam beantwortet.

Informationen zur Anzahl der durch die zuständigen Landesbehörden erteilten Baugenehmigungen in Plangebieten des § 13b BauGB liegen der Bundesregierung nicht vor. Soweit die Länder in der Länderabfrage zu § 13b BauGB Angaben zur Zahl der infolge von Planverfahren gemäß § 13b BauGB baurechtlich zulässigen Wohneinheiten gemacht haben, werden diese in der folgenden Tabelle wiedergegeben. Über weitergehende Erkenntnisse verfügt die Bundesregierung nicht.

Land	Wohneinheiten ca.
Baden-Württemberg (Stichproben-untersuchung)	8400–11700
Bayern (Stand 08/2018)	2329
Brandenburg	keine Angaben
Hessen	1534
Mecklenburg-Vorpommern	625
Niedersachsen	ca. 3700
Nordrhein-Westfalen (Stand 31.12.2018)	2128
Rheinland-Pfalz	3800
Saarland (Stand 15.03.2019)	35
Sachsen	782 Wohngebäude
Sachsen-Anhalt	790
Schleswig-Holstein	2250
Thüringen	320

9. Wie viele Einfamilienhäuser wurden nach Kenntnis der Bundesregierung insgesamt nach dem Verfahren des § 13b BauGB genehmigt?
- a) Wie viele Quadratmeter (Wohnfläche und Bodenfläche) nehmen die nach § 13b BauGB genehmigten Einfamilienhäuser ein?
- b) Wie viele dieser Einfamilienhäuser befinden sich in Kommunen mit schrumpfender Bevölkerung, und wie viele Quadratmeter (Wohnfläche und Bodenfläche) nehmen diese ein?
- c) Wie viele dieser Einfamilienhäuser befinden sich in Kommunen mit wachsender Bevölkerung, und wie viele Quadratmeter (Wohnfläche und Bodenfläche) nehmen diese ein?

- d) Wie viele dieser Einfamilienhäuser wurden nach Kenntnis der Bundesregierung mit dem Baukindergeld gefördert?
10. Wie viele Zweifamilienhäuser wurden nach Kenntnis der Bundesregierung insgesamt nach dem Verfahren des § 13b BauGB genehmigt?
- a) Wie viele Quadratmeter (Wohnfläche und Bodenfläche) nehmen die nach § 13b BauGB genehmigten Zweifamilienhäuser ein?
- b) Wie viele dieser Zweifamilienhäuser befinden sich in Kommunen mit schrumpfender Bevölkerung, und wie viele Quadratmeter (Wohnfläche und Bodenfläche) nehmen diese ein?
- c) Wie viele dieser Zweifamilienhäuser befinden sich in Kommunen mit wachsender Bevölkerung, und wie viele Quadratmeter (Wohnfläche und Bodenfläche) nehmen diese ein?
- d) Wie viele dieser Zweifamilienhäuser wurden nach Kenntnis der Bundesregierung mit dem Baukindergeld gefördert?
11. Wie viele Mehrfamilienhäuser wurden nach Kenntnis der Bundesregierung insgesamt nach dem Verfahren des § 13b BauGB genehmigt?
- a) Wie viele Geschosse haben die nach § 13b BauGB genehmigten Mehrfamilienhäuser im Durchschnitt?
- b) Wie viele dieser Mehrfamilienhäuser befinden sich in Kommunen mit schrumpfender Bevölkerung, und wie viele Quadratmeter (Wohnfläche und Bodenfläche) nehmen diese ein?
- c) Wie viele dieser Mehrfamilienhäuser befinden sich in Kommunen mit wachsender Bevölkerung, und wie viele Quadratmeter (Wohnfläche und Bodenfläche) nehmen diese ein?
- d) Wie viele dieser Mehrfamilienhäuser wurden mit dem Baukindergeld nach Kenntnis der Bundesregierung gefördert?

Die Fragen 9 bis 11d werden gemeinsam beantwortet.

Informationen zur Anzahl der durch die zuständigen Landesbehörden genehmigten Ein-, Zwei- bzw. Mehrfamilienhäuser in Plangebietes des § 13b BauGB liegen der Bundesregierung nicht vor. Soweit die Länder in der Länderabfrage zu § 13b BauGB Angaben zur Zahl der infolge von Planverfahren gemäß § 13b BauGB baurechtlich zulässigen Ein-, Zwei- bzw. Mehrfamilienhäuser gemacht haben, werden diese in der folgenden Tabelle wiedergegeben. Über weitergehende Erkenntnisse verfügt die Bundesregierung nicht.

Land	Zahl der Einfamilienhäuser	Zahl der Zweifamilienhäuser	Zahl der Mehrfamilienhäuser
Baden-Württemberg (Stichprobenuntersuchung)	Keine Angaben	keine Angaben	keine Angaben
Bayern (Stand 08/2018)	1345	144	53
Brandenburg	778	103	37
Hessen	Hauptsächlich Ein- und Zweifamilienhäuser		Auch vorgesehen
Mecklenburg-Vorpommern	mindestens 115	mindestens 36	mindestens 25
Niedersachsen	Überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser (3200 Wohneinheiten)		500 Wohneinheiten
Nordrhein-Westfalen (Stand 31.12.2018)	Keine Angaben	Keine Angaben	Keine Angaben
Rheinland-Pfalz	Fast Ausschließlich Ein- und Zweifamilienhäuser		Vereinzelt

Land	Zahl der Einfamilienhäuser	Zahl der Zweifamilienhäuser	Zahl der Mehrfamilienhäuser
Saarland (Stand 15.03.2019)	Ausschließlich Ein- und Zweifamilienhäuser		Keine
Sachsen	782 Wohngebäude (keine weiteren Angaben)		
Sachsen-Anhalt	min. 243	keine Angaben	min. 12
Schleswig-Holstein	Mindestens 83 % Ein- und Zweifamilienhäuser		Mindestens 6 %
Thüringen	Fast ausschließlich Ein- und Zweifamilienhäuser		Keine Angaben

12. Wie viele Wohneinheiten, die mit dem § 13b BauGB genehmigt wurden, wurden nach Kenntnis der Bundesregierung mit dem Baukindergeld gefördert (bitte nach Bundesländern aufschlüsseln)?
- Wie viele dieser Wohneinheiten befanden sich in Kommunen mit schrumpfender Bevölkerung, und wie viele Quadratmeter (Wohnfläche und Bodenfläche) nehmen diese ein?
  - Wie viele dieser Wohneinheiten befanden sich in Kommunen mit wachsender Bevölkerung, und wie viele Quadratmeter (Wohnfläche und Bodenfläche) nehmen diese ein?

Die Fragen 12 bis 12b werden gemeinsam beantwortet.

Die Durchführung des Förderprogramms Baukindergeld wurde vom BMI an die KfW übertragen. Informationen dazu, ob das Baurecht im Wege des § 13b BauGB geschaffen wurde, liegen dort nicht vor.

13. Wie viele der nach § 13b BauGB genehmigten Wohneinheiten werden nach Kenntnis der Bundesregierung vermietet, und wie viele Wohneinheiten werden nach Kenntnis der Bundesregierung selbst von den Eigentümerinnen und Eigentümern genutzt?

Zur Nutzung der über Planverfahren gemäß § 13b BauGB geschaffene Wohneinheiten liegen der Bundesregierung keine Erkenntnisse vor.

14. Wurde evaluiert, inwiefern sich die Wert- und Kaufpreisentwicklung von Wohnimmobilien in den Kommunen, in denen der § 13b BauGB angewendet wurde, entwickelt hat?
- Wenn nein, warum nicht?
  - Wenn ja, fand nach Kenntnis der Bundesregierung in Gebieten mit schrumpfender Bevölkerungsentwicklung eine Abwertung bestehender Wohnimmobilien statt?

Die Fragen 14 bis 14b werden gemeinsam beantwortet.

Zum Zeitpunkt der Länderabfrage befand sich die Mehrheit der Bebauungspläne nach § 13b BauGB noch in Aufstellung. Eine Untersuchung des Einflusses von § 13b BauGB auf die Wert- und Kaufpreisentwicklung von Wohnimmobilien war daher nicht sinnvoll möglich.

15. Welche Schlussfolgerungen zieht die Bundesregierung aus den bisherigen Evaluationsergebnissen des § 13b BauGB?

Für die Bundesregierung ist der Aspekt der Baulandmobilisierung zur Schaffung von Wohnraum von hoher Wichtigkeit. Mit dem Ziel, im Einklang mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung die Anwendung und Wirksamkeit der Instrumente zur Baulandmobilisierung zu verbessern, wird derzeit unter anderem ein Gesetzentwurf zur Novellierung des Baugesetzbuchs sowie der Baunutzungsverordnung erarbeitet.

16. Wie ist der weitere Zeitplan für die Evaluation?

17. Wann wird die Evaluation dem Bundestag vorgelegt?

Wenn dies nicht geplant ist, warum nicht?

Die Fragen 16 und 17 werden gemeinsam beantwortet.

Die Bundesregierung hat die Evaluierung des § 13b BauGB laut Zeile 5126 des Koalitionsvertrags im Wege einer Länderabfrage in der ersten Hälfte des Jahres 2019 durchgeführt. Die Ergebnisse wurden in zusammengefasster Form auf der Homepage des BMI veröffentlicht. Sie sind unter folgendem Link abrufbar: [www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/themen/bauen/zusammengefasste-ergebnisse-laenderabfrage.html](http://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/themen/bauen/zusammengefasste-ergebnisse-laenderabfrage.html).

