

## **Entschließungsantrag**

**der Abgeordneten Daniel Föst, Frank Sitta, Grigorios Aggelidis, Renata Alt, Jens Beeck, Dr. Jens Brandenburg (Rhein-Neckar), Mario Brandenburg (Südpfalz), Dr. Marco Buschmann, Britta Katharina Dassler, Dr. Marcus Faber, Otto Fricke, Thomas Hacker, Reginald Hanke, Peter Heidt, Markus Herbrand, Torsten Herbst, Dr. Gero Clemens Hocker, Manuel Höferlin, Dr. Christoph Hoffmann, Reinhard Houben, Ulla Ihnen, Olaf in der Beek, Pascal Kober, Konstantin Kuhle, Ulrich Lechte, Michael Georg Link, Dr. Martin Neumann, Hagen Reinhold, Bernd Reuther, Frank Schäffler, Dr. Wieland Schinnenburg, Judith Skudelny, Dr. Hermann Otto Solms, Bettina Stark-Watzinger, Dr. Marie-Agnes Strack-Zimmermann, Benjamin Strasser, Katja Suding, Linda Teuteberg, Stephan Thomae, Manfred Todtenhausen, Dr. Florian Toncar, Gerald Ullrich, Sandra Weeser, Nicole Westig, Katharina Willkomm und der Fraktion der FDP**

**zu der dritten Beratung des Gesetzentwurfs der Bundesregierung  
– Drucksachen 19/24838, 19/26023, 19/29396 –**

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

Der Bundestag wolle beschließen:

I. Der Deutsche Bundestag stellt fest:

Die Bundesregierung hat sich mit dem Baulandmobilisierungsgesetz die Ziele gesetzt, die Kommunen bei der Aktivierung von Bauland und bei der Sicherung des bezahlbaren Wohnens zu unterstützen. Diese Ziele werden mit diesem Gesetzentwurf nur bedingt erfüllt. Das Baulandmobilisierungsgesetz wird seinem Namen nicht gerecht. Änderungen wie die Erweiterung von kommunalen Vorkaufsrechten und die Verschärfung von Baugeboten – insbesondere in der Kombination beider Instrumente – führen in der Praxis vor allem zu einer Umverteilung statt zu einer Aktivierung von Bauland. Eine kommunale Bodenbevorratungspolitik kann grundsätzlich ein sinnvolles Instrument der Stadt- und Gemeindeentwicklung sein. Ein Instrument zur schnellen Schaffung von Wohnraum ist sie aber nicht. Die sinnvollen Befreiungsmöglichkeiten und Erleichterungen beim Bauen, die durchaus auch in der Reform zu finden sind, werden

durch neue Hemmnisse und Verzögerungen konterkariert. Das sogenannte Umwandlungsverbot schließlich hat mit der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum nichts zu tun. Es handelt sich nicht um ein Baulandmobilisierungs-, sondern um ein Baulandumverteilungsgesetz. Da der akute Baulandmangel die Schaffung von neuem, dringend benötigtem Wohnraum erschwert, wird die reine Umverteilung keinen Beitrag zu mehr und bezahlbaren Wohnungen leisten können.

Während das Gesetz sein eigentliches Ziel verfehlt, blieben zahlreiche Chancen für Erleichterungen und Flexibilisierung des Bauens ungenutzt:

Lebenswerte Städte sind von einer Nutzungsmischung geprägt. Sie sind Orte, wo Arbeiten, Wohnen, Einkaufen und Freizeit nebeneinander stattfinden sollen und eben keine monostrukturellen Orte. Sie sind Orte der Begegnung und der Kreativität. Der Reiz der Stadt entsteht durch diese Durchmischung und durch ihre Dichte. Einer höheren Dichte und Durchmischung stehen sowohl die Vorgaben zur TA Lärm als auch die rigiden Grenzwerte zur baulichen Dichte im Weg, die noch von der 90 Jahre alten Vorstellung der funktional getrennten Stadt inspiriert sind. Das Baulandmobilisierungsgesetz geht mit der befristeten Abweichungsmöglichkeit vom Maß der baulichen Nutzung sowie mit der Umwertung der dafür relevanten Obergrenzen hin zu Orientierungswerten in die richtige Richtung. Allerdings fehlen Lockerungen und Innovationsklauseln der TA Lärm in der Reform und für die bauliche Dichte wird nach wie vor das Einzelgebäude statt das Quartier betrachtet. Die Einführung einer Quartiersdichte sowie die dauerhafte Befreiung vom Maß der baulichen Nutzung, wenn es sich lediglich um eine Dachaufstockung handelt, würden der Reform mehr Schlagkraft für die Schaffung von Wohnraum vor allem in den Metropolen verschaffen. Für eine Weiterentwicklung der TA Lärm sollte eine Übertragung des Londoner Vorbilds eines „Agent of Change“-Prinzips auch für Deutschland geprüft werden. Die Verantwortung für die Abschwächung der Auswirkungen von Lärm bei heranrückender Wohnbebauung an bspw. Gewerbegebiete oder – wie im Londoner Beispiel – an Veranstaltungstätten liegt dabei bei der neuen geplanten Nutzung, die durch gute Designs und vorausschauende Planung die zukünftigen Immissionen berücksichtigen muss.

Trotz aller Innenentwicklungspotentiale werden neue Flächen benötigt. Das erleichterte Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen im Außenbereich nach § 13b BauGB steht im Spannungsverhältnis zwischen Wohnraumbedarf und Umweltschutz. Einer Verlängerung dieser Regelung sollte ursprünglich eine Evaluation vorausgehen, um den tatsächlichen Mehrwert dieser Regelung zu quantifizieren. Da diese Evaluation nicht erfolgt ist, sollte eine Verlängerung des § 13b erst in Kraft treten, wenn die Evaluation vorliegt und die beauftragten Experten eine Verlängerung empfehlen. Grundsätzlich sollte der Ausweisung von neuen Bauflächen im Außenbereich und der Anwendung von mietregulierenden Instrumenten die Erstellung von Potentialflächenkatastern vorgeschaltet werden. Um belastete Flächen wieder nutzbar zu machen, muss auch vom Flächenrecycling stärker Gebrauch gemacht werden. Baugebote hingegen stellen einen massiven Eingriff in Eigentumsrechte dar und sind daher aus gutem Grund mit hohen Auflagen verbunden. Eine zielführende Alternative zur Mobilisierung brachliegender Grundstücke kann die Vergabe von Baurechten auf Zeit darstellen, da sie mit Anreiz und nicht mit Sanktionen arbeiten und dadurch auf Eingriffe in Eigentumsfreiheit verzichtet werden kann.

Zur Beschleunigung von Genehmigungsverfahren im Infrastrukturbereich wurde im Rahmen des Planungsbeschleunigungsgesetzes die Wiedereinführung der materiellen Präklusion, also die Festlegung einer Frist, nach der Einwendungen keine Beachtung mehr finden müssen, diskutiert. Die Einführung der materiellen Präklusion kann auch bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu einer Beschleunigung und einer zielgerichteten Debatte mit Verbänden, Anwohnern und den Trägern öffentlicher Belange führen. Einwände gegen Projekte sollten konstruktiv und nicht als reine Verzögerungstaktik vorgebracht werden.

Auch die Chance für baurechtliche Erleichterungen für den durch die COVID-19-Pandemie besonders betroffenen Einzelhandel wurde im Baulandmobilisierungsgesetz nicht genutzt. Wie die Wohnbebauung leidet auch der Einzelhandel unter den starren Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung. Während die Reform eine befristete Ausnahme von den Festsetzungen des Bebauungsplans zum Bau von Wohnungen erlaubt, wird allein schon bei einer gemischten Nutzung durch den Einzelhandel die Anwendung dieser befristeten Ausnahme kaum möglich. Ähnliches gilt für die fehlende Flexibilität bei Sortimentsvorgaben, die in ihrer Starrheit nicht mehr den Realitäten des 21. Jahrhunderts entspricht. Der Einzelhandel muss sich wandeln können - dazu muss er sich aber auch auch wandeln dürfen.

II. Der Deutsche Bundestag fordert die Bundesregierung auf,

das Baulandmobilisierungsgesetz so zu ändern, dass es den Wohnungsbau in Deutschland deutlich vereinfacht und dazu

1. in Gebieten mit bestehenden Bebauungsplänen eine dauerhafte Befreiung von den Grundzügen der Planung vom Maß der baulichen Nutzung zum Zwecke des Dachausbaus oder der Aufstockung um ein Stockwerk vorzusehen;
2. in §-34-BauGB-Gebieten den Dachausbau oder die Gebäudeaufstockung um ein Stockwerk durch die Einführung von Quartiersplänen zu erleichtern;
3. das Maß der baulichen Nutzung in der Baunutzungsverordnung mit dem Instrument der Quartierdichte zu ergänzen;
4. im Rahmen der Bauministerkonferenz die Aufnahme eines Baurechts auf Zeit in der Musterbauordnung vorzuschlagen;
5. eine Experimentierklausel zur Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) einzuführen, welche eine stärkere Durchmischung bestehender Quartiere ermöglicht;
6. eine Möglichkeitsstudie zu Anwendungsmöglichkeiten des „Agent of Change“-Prinzips in Deutschland in Auftrag zu geben;
7. die Einführung einer materiellen Präklusion für Klagen in den Bauleitplanungsverfahren zu prüfen;
8. die Verlängerung des § 13b BauGB von der Evaluation der bisherigen Wirkung der beschleunigten Verfahren und einer entsprechenden Empfehlung abhängig zu machen;
9. die Stärkung integrierter zentraler Versorgungsbereiche in den Kriterienkatalog zur befristeten Befreiung von den Festsetzungen von Bebauungsplänen aufzunehmen;
10. im Rahmen der Baunutzungsverordnung die flexiblere Möglichkeit zur Abweichung von starren Sortimentsvorgaben für Einzelhandelsbetriebe bei der Aufstellung von Bebauungsplänen in Form eines atmenden Deckels zu schaffen.

Berlin, den 4. Mai 2021

**Christian Lindner und Fraktion**

