

Entschließungsantrag

der Abgeordneten Daniela Wagner, Christian Kühn (Tübingen), Britta Haßelmann, Stefan Schmidt, Markus Tressel, Lisa Badum, Harald Ebner, Matthias Gastel, Stefan Gelbhaar, Dr. Bettina Hoffmann, Sylvia Kotting-Uhl, Oliver Krischer, Renate Künast, Steffi Lemke, Dr. Ingrid Nestle, Dr. Julia Verlinden, Canan Bayram, Lisa Paus, Erhard Grundl, Claudia Müller und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

**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:

Im Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD wurde eine Enquete-Kommission für eine „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ versprochen. Aus einer überfraktionell und öffentlich tagenden Enquete-Kommission wurde eine intern tagende Baulandkommission; das ist gesellschaftspolitisch fragwürdig. Wenn über den Zugang zum Gemeingut Boden entschieden wird, sollte ein möglichst transparenter und nachvollziehbarer Zugang zu den Entscheidungen vorhanden sein. Hierbei hat die Bundesregierung versagt.

Das Baulandmobilisierungsgesetz zur Änderung des Baugesetzbuchs enttäuscht aus sozialer und ökologischer Perspektive. Wir brauchen dringend eine Reform des Baugesetzbuchs für bezahlbares Bauland innerhalb unserer Städte und Gemeinden, für die Sicherung bezahlbaren Wohnraums und für ihre klimagerechten Umbau, so, wie es die Neue Leipzig-Charta der EU-Bauminister vorsieht. Dem Entwurf mangelt es aber an Instrumenten gegen die Verdrängung einkommensschwacher Bürgerinnen und Bürger, die Spekulation mit überteuertem Bauland und zur Abwendung der Klimakrise und der Biodiversitätskrise. Er ist nicht geeignet, die explodierenden Baulandpreise in den Griff zu bekommen und den massiven Anstieg ungenutzter Baugenehmigungen zu aktivieren. Darüber hinaus ist der Gesetzentwurf für die dringende Schaffung bezahlbaren Wohnraums völlig unzureichend.

Mit der Wiederaufnahme des ausgelaufenen Flächenfraß-Paragraphen 13b in das Baugesetzbuch (BauGB) hintertreibt die Bundesregierung die eigenen Ziele beim Flächenverbrauch und baut Beteiligungsrechte von uns allen und Umweltschutz weiter ab. Der Flächenfraß-Paragraph schwächt die Innenentwicklung, fördert den Donut-Effekt leerfallender Innenstädte und Ortskerne aufgrund der oftmals unnötigen und teuren Neubaugebiete am Stadt- oder Dorfrand. Das hintertreibt das Ziel der Bundesregierung den Flächenverbrauch zu verringern.

Angesichts des knappen Guts Bauland sollten preisdämpfende Maßnahmen Priorität haben. Es ist daher nicht nachvollziehbar, dass es mit dem neuen sektoralen Bebauungsplan auch möglich sein wird, ohne jede Konditionierung Flächen für Wohngebäude auszuweisen. Die Formulierung, nach der „Flächen, auf denen Wohngebäude errichtet werden dürfen“ ausgewiesen werden können, ermöglicht in der vorliegenden Form auch sektorale Bebauungspläne, mit denen auch Wohngebäude im Hochpreissegment errichtet werden könnten. Hinzu kommt, dass Neubauwohnungen von der Mietpreisbremse ausgenommen sind. Sektorale Bebauungspläne ohne jegliche Konditionierung wären somit ein zusätzlicher Preistreiber in den bereits angespannten Wohnungsmärkten.

Die Zahl ungenutzter Baugenehmigungen steigt seit 2009 an. So gab es 2019 Baugenehmigungen für mehr als 740.000 Wohnungen, die aber noch nicht fertiggestellt waren (Drucksache 19/21247). Dieses brachliegende Bauland wird immer teurer, das lockt Spekulanten an. Angesichts rasant steigender Mieten fehlen diese Wohnungen dringend, um für eine Entspannung auf dem Wohnungsmarkt zu sorgen. Dennoch bleibt das Instrument der Baugebote in dem vorliegenden Entwurf genauso unwirksam wie es war, denn die enthaltenen Ausnahmen machen es ineffektiv. Es braucht wirksame Maßnahmen zur Stärkung der Innenentwicklung unserer Städte und Gemeinden, mit mehr Natur in der Stadt und Wohnungsbau ohne Flächenfraß im Außenbereich.

Eine Ausweitung des Vorkaufsrechts auf Schrottimmobilien, für geringfügig bebaute oder brachliegende Grundstücke mittels Satzung bestimmen zu können, sind Schritte in die richtige Richtung. Dennoch bleibt die Bundesregierung weit hinter dem Notwendigen zurück und verpasst die Chance, die gemeinwohlorientierte Bodenbevorratung zu stärken.

Wir wollen nicht, dass bezahlbare Mietwohnungen durch die Umwandlung in überteuert vermietete Eigentumswohnungen verloren gehen. Der Umwandelungsschutz von Miet- in Eigentumswohnungen geht daher in die richtige Richtung, lässt aber zu viele Fragen offen. So darf er nicht, wie im Gesetzentwurf geplant, den Schutz vor Umwandlung in Milieuschutzgebieten unterlaufen. Hier muss nachgebessert und die Milieuschutzgebiete müssen gestärkt werden. Das neue städtebauliche Entwicklungskonzept ist zu wenig auf die Schaffung bezahlbaren Wohnraums, die Stärkung von Stadtgrün und sozialer Infrastruktur ausgerichtet.

Bereits vor der Corona-Krise standen viele Innenstädte durch hohe Gewerbemieten und Konkurrenz durch den Onlinehandel unter Druck. War es schon vor der Corona-Pandemie schwierig, eine gute Mischung in der Stadt aus Arbeiten, Wohnen, Kultur, Kunst, kleinteiligem Handwerk, inhabergeführtem Einzelhandel zu schaffen oder zu erhalten, scheint es jetzt nahezu unmöglich. Nun drohen tausende Ladenschließungen, Leerstand und Verödung. Dennoch ignoriert der Gesetzentwurf auf irritierende Weise die Corona-Pandemie und ihre Auswirkungen auf unsere Innenstädte. Die Bundesregierung lässt die Gelegenheit verstreichen und bleibt stur bei ihrem veralteten Programm.

Die Frage, wie mit dem Sterben der Innenstädte, mit Leerstand bei oft gleichzeitigem Wohnraumangel und weiterhin höchsten Bodenpreisen umzugehen wäre, bleibt in dem Gesetzentwurf völlig unbeantwortet, obwohl der aufgezeigte Prozess nicht nur zu einem Verlust an Attraktivität, sondern auch von Identität und Heimat führt. Jetzt ist

der Zeitpunkt, um die Grundlagen für eine soziale Bodennutzung und gemeinwohlorientierte Bodenbevorratung zu legen sowie die Weichen in Richtung einer Stadt der kurzen Wege und der 15-Minuten-Stadt zu stellen und so wichtige Beiträge für mehr soziale Gerechtigkeit und Lebensqualität in unseren Städten zu leisten.

II. II. Der Deutsche Bundestag fordert die Bundesregierung auf,

1. die Innenentwicklung zu stärken, den Wohnungsbau in Innenstädten und Ortskernen zu fördern und brachliegendes Bauland leichter für bezahlbaren Wohnraum nutzbar zu machen und hierfür
 - a) den § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ zu streichen und so sicherzustellen, dass Ortskerne stärker nachgefragt werden, der Werteverfall vorhandener Häuser vermieden wird und neue Häuser auf freien Bauflächen innerhalb der Ortslagen entstehen können. Das Aushebeln des Natur- und Artenschutzes und der Bürgerbeteiligung muss rückgängig gemacht werden;
 - b) das „Städtebauliche Entwicklungskonzept“ (§ 176a – neu) in ein „Innenentwicklungs-Maßnahmegebiet“ weiterzuentwickeln und als neues Instrument in das Baugesetzbuch einzuführen, das die Anwendung von Vorkaufsrechten und Baugesetzen auf mehrere Fälle gleichzeitig und für die Bodenbevorratung erleichtert sowie Festsetzungen für die anteilige Bebauung für öffentliche Zwecke, wie etwa Sozialwohnungen, Kitas, Schulen, andere Sozialeinrichtungen und Grünflächen ermöglicht;
 - c) klarzustellen, dass brachliegendes Bauland in Gebieten des „Innenentwicklungs-Maßnahmegebiets“ in Erbbaurecht oder nach dem besten Konzept in Konzeptvergabe für die Bebauung zu vergeben ist und gemeinnützige Wohnungsunternehmen, Genossenschaften und kommunale Gesellschaften zu privilegieren sind, um so spekulative Preissteigerungen von Bauland zu vermeiden;
 - d) im neuen sektoralen Bebauungsplan für Wohnbebauung klarzustellen, dass in jedem Fall ein Mindestanteil an dauerhaft mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum vorzusehen ist;
 - e) den neuen sektoralen Bebauungsplan für Wohnbebauung im Sinne des „Innenentwicklungs-Maßnahmegebiets“ anzupassen und so die doppelte Innenentwicklung zu stärken;
 - f) in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt mit der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans die Aufstockung von Gebäuden mit bezahlbarem Wohnraum des einfachen und mittleren Preissegments zu erleichtern sowie klarzustellen, dass die doppelte Innenentwicklung zu berücksichtigen ist und das Ausgleichserfordernis anzuwenden ist;
 - g) den Status der Flächennutzungsplanung als vorbereitende Bauleitplanung durch zu beschließende integrierte Stadtentwicklungskonzepte (ISEK) zu stärken und als Instrument zu verankern;
 - h) von einer Erhöhung der zulässigen Wohnungen je Hofstelle bei der Nutzungsänderung von landwirtschaftlich genutzten Gebäuden abzusehen und so eine Zersiedlung des Außenbereichs sowie weitere Verluste landwirtschaftlicher Flächen zu verhindern und die Ortskerne zu stärken;
2. die soziale Bodennutzung und Bodenbevorratung zu stärken und hierfür
 - a) die Anwendungsmöglichkeit kommunaler Vorkaufsrechte auf Zwangsversteigerungen, Teile von Wohneigentumsgemeinschaften, Share Deals, Erbbaurechte und Bodenbevorratung auszuweiten;

- b) die Anwendung der kommunalen Vorkaufsrechte zum niedrigeren Preis des Ertragswertverfahrens gemäß dem nachhaltig erzielbaren Ertrag einer bestehenden oder künftigen Nutzung zu ermöglichen;
 - c) für die Anwendung der Vorkaufsrechte den Kommunen mehr Zeit für ihre rechtlichen Prüfungen zu geben und dazu die Frist auf vier Monate auszuweiten und festzulegen, dass die Frist erst beginnt, wenn die erforderlichen Unterlagen für den Kauf der Immobilie der Kommune vorliegen und eine Besichtigung des Grundstücks erfolgt ist;
 - d) das Vorkaufsrecht, das den Mietern nach § 575 des Bürgerlichen Gesetzbuches bei dem Verkauf der Wohnung durch den Vermieter zusteht, auf Mietergenossenschaften und Dachgenossenschaften auszuweiten;
3. den Milieuschutz in Sanierungs- und Erhaltungsgebieten zu stärken und Verdrängung zu verhindern und hierfür
- a) die Festlegung von lokalen Mietenlimits in den Regelungen für Sanierungs- und Erhaltungsgebiete zu ermöglichen;
 - b) in Gebieten einer Umstrukturierungssatzung die Möglichkeit zu geben, das örtliche Gewerbe einzubeziehen und mit Hilfe des Sozialplans die ansässige Bevölkerung und das örtliche Gewerbe vor einer Verdrängung auch über die Dauer der Umstrukturierungsmaßnahmen hinaus zu schützen;
 - c) die Verdrängung durch Ferienwohnungen zu vermeiden, indem die zulässige Zahl an Ferienwohnungen in Wohn- und Mischgebieten der Baunutzungsverordnung festgesetzt werden darf, und zu prüfen, inwieweit möblierte Wohnungen und überteuerte Mikroapartments baurechtlich reguliert werden können;
 - d) die Ausnahmen vom Umwandlungsschutz von Miet- in Eigentumswohnungen in Erhaltungsgebieten abzuschaffen und die Sieben-Jahre-Regel, in der sich der Eigentümer verpflichtet, nur an Mieter zu verkaufen zu streichen;
 - e) die Genehmigungstatbestände in der neuen Regelung in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen unter Genehmigungsvorbehalt zu stellen (§ 250 – neu – BauGB) und wie folgt rechtssicher auszugestalten:
 - aa) klarzustellen, dass die neue Regelung nicht die Schutzrechte in Erhaltungsgebieten unterläuft und dies in Absatz 7 deutlich zu machen;
 - bb) die Regelung, nach der eine Genehmigung zu erteilen ist, wenn an zwei Drittel der Mieterinnen und Mieter veräußert werden soll, zu streichen;
 - cc) die Beschränkung auf Familienangehörige dahingehend zu konkretisieren, dass der Verkauf der Wohnung an Verwandte ersten und zweiten Grades sowie Ehegatten bzw. Lebenspartner begrenzt wird, sowie ferner sicherzustellen, dass Gesellschafter einer vermietenden Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR), insbesondere größerer Publikums-GbRs, grundsätzlich keinen Anspruch für ihre Familienangehörigen geltend machen können;
 - dd) den Begriff des Allgemeinwohls dahingehend zu konkretisieren, dass darunter das öffentliche Interesse am Erhalt von Mietwohnraum zu verstehen ist;
 - ee) die Wirkungsweise des Genehmigungsvorbehalts für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen jährlich zu evaluieren;

4. die gute Mischung von Arbeiten, Wohnen, Kultur und Freizeit in den Städten zu stärken und hierfür
 - a) den Beitrag der städtischen Funktionsvielfalt und Nutzungsmischung zur Bewahrung und Förderung eines verträglichen Miteinanders von Wohnen und Arbeiten stärker hervorzuheben;
 - b) die Gewährleistung städtischer Funktionsvielfalt, die Sicherung innerstädtischer Arbeitsplätze sowie der Versorgung der Bewohner im Nahbereich in den Zielkatalog aufzunehmen;
 - c) die Sicherung innerstädtischer kleinteiliger Funktionsmischung als Beitrag zur ökologisch nachhaltigen Stadt und zur Vermeidung von Flächenverbrauch zu stärken;
 - d) die Ausweisung von Gewerbe- und Kulturerhaltungsgebieten zu ermöglichen und so Kultur, Handwerk, kleinteiliges Gewerbe und Handel über Regelungen besser zu schützen;
 - e) die Verbindlichkeit von Clubkatastern und die Bürgerbeteiligung bei der Erstellung von Clubkatastern mit Hilfe einer Mietereinbindung zu verbessern und hierfür die Kennzeichnung von Kulturräumen in Bebauungsplänen zu ermöglichen;
 - f) klarzustellen, dass Musikclubs und Livemusikspielstätten Anlagen für kulturelle Zwecke (Kultureinrichtungen) sind und so sie Opern- und Theaterhäusern sowie Programmkinos gleichzustellen und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) entsprechend anzupassen;
 - g) zu prüfen, ob die Baunutzungsverordnung dahingehend geändert werden sollte, dass sie grundsätzlich nicht mehr auf Art und Umfang der Nutzungen, sondern der Störungen abzielt, die von baulichen Anlagen in einem Gebiet ausgehen dürfen (Maßstäbe hierzu liefern bestehende Vorschriften wie die TA Lärm und die Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft)), und bis der Paradigmenwechsel erfolgt ist, die Baunutzungsverordnung entsprechend den folgenden Punkten anzupassen;
 - h) eine Experimentierklausel einzuführen und so bei heranrückender Wohnbebauung passiven Lärmschutz in sehr engen Grenzen zu ermöglichen, wie nach vorheriger Ausschöpfung des verträglichen aktiven Lärmschutzes bei Gewerbenutzungen, bei Vorhandensein lärmgeschützter Außenwohnbereiche, der Beibehaltung des Messpunkts vor dem Fenster und gesundheitsverträglich etwa mit dem sogenannten Hamburger Fenster (Hafen-City-Fenster);
 - i) die im Gebietstyp „Urbanes Gebiet“ angedachte Stärkung der nutzungsgemischten Stadt der kurzen Wege zu verbessern und den Satz „Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein“ zu streichen und ausdrücklich „Gebäude, die dem Wohnen und anderen Nutzungen dienen“ in den Katalog zulässiger Nutzungen aufzunehmen und die Baunutzungsverordnung entsprechend anzupassen;
 - j) eine gesonderte Festsetzungsmöglichkeit für kleinteiliges Handwerk und Gewerbe in der Baunutzungsverordnung einzuführen;
 - k) in Kerngebieten grundsätzlich Wohnnutzung zu ermöglichen und Nutzung nicht mehr nur auf die vorwiegende Unterbringung von Handelsbetrieben, zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur zu beschränken und die Baunutzungsverordnung entsprechend anzupassen;
 - l) die überholten Kategorien „Kleinsiedlungsgebiet“ und „Reines Wohngebiet“, die einer nachhaltigen Nutzungsmischung der Stadt der kurzen Wege entgegenstehen, aus der Baunutzungsverordnung zu streichen;

- m) von einer Umwandlung der bestehenden Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in Orientierungswerte abzusehen, da bereits heute eine Überschreitung der Obergrenzen aus städtebaulichen Gründen möglich ist;
5. den Ausbau grüner Freiräume und kühler Straßen im Sinne einer klimaresilienten Stadtentwicklung und des Naturschutzes zu stärken und vereinfachte Festsetzungsmöglichkeiten für im Zusammenhang bebaute Gebiete zu ermöglichen und hierfür
- a) den Vorrang einer doppelten Innenentwicklung – von Grün- und Freiräumen parallel zu Wohnungs- und Städtebau – zu implementieren, die im Innenbereich grüne Infrastruktur und Freiräume, die öffentlich oder für eine nicht-kommerzielle Nutzung zugänglich sind, sichert und stärkt sowie eine maßvolle bauliche Verdichtung und Nutzungsmischung ermöglicht;
 - b) die ausreichende Grünflächenversorgung bei den zu berücksichtigenden Belangen für die Aufstellung von Bauleitplänen aufzunehmen, so dass die innerstädtischen Grünflächen quantitativ und qualitativ gesichert werden und bei Bauvorhaben keinen qualitativen Verlust erfahren und dies an ein verbindliches und regelmäßiges Monitoring zu knüpfen;
 - c) eine mangelnde Ausstattung mit und geringe Qualität von Grünflächen sowie die schwere Erreichbarkeit von öffentlichem Grün als ein Kriterium zur Begründung eines städtebaulichen Missstandes in die Regelung zu städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen aufzunehmen;
 - d) die Grün- und Freiraumplanung zu stärken und dazu entsprechende Kennwerte festzulegen sowie einen Mindestwert für die Grünausstattung auf Grundstücken einzuführen und die Baunutzungsverordnung entsprechend anzupassen;
 - e) eine multicodierte Planung von Flächen zu stärken, so dass die Planung variabler Nutzungen öffentlicher Räume erleichtert wird und so die unterschiedlichen Bedürfnisse und Interessen der Bewohnerinnen und Bewohner in die Planung besser einbezogen werden können und hierfür die Planzeichenverordnung entsprechend anzupassen;
 - f) den Status des Flächennutzungsplans als vorbereitender Bauleitplan mittels integrierter Stadtentwicklungskonzepte zu stärken, so dass auch ohne Bebauungsplan Grün- und Freiräume gesichert werden können und für Vorhaben im unbeplanten Innenbereich ein Mindestmaß an planerischen Vorgaben unmittelbar Gültigkeit hat;
 - g) die Aufstellung und regelmäßige Fortschreibung eines Landschaftsplans, die Verwendung von Biotopflächenfaktoren, das Erlassen einer Baumschutzsatzung und die Aufstellung von Baulücken- und Leerstandskatastern verbindlich festzuschreiben;
 - h) von einer Aufweichung des Waldbegriffs des Bundeswaldgesetzes abzusehen;
 - i) die rechtlichen Rahmenbedingungen so zu gestalten, dass Natur- und Artenschutz frühzeitig im Verfahren umfassend berücksichtigt werden, so dass spätere und unvorhergesehene Bauverzögerungen verhindert werden, Planungssicherheit entsteht und reibungslose Bauverfahren möglich werden;

- j) klarzustellen, dass bezüglich des Naturverlustes aufgrund von Baumaßnahmen die Realkompensation durch Ausgleichsmaßnahmen Vorrang vor dem Ersatzgeld hat und die Stufenfolge der Eingriffsregelung (Vermeidung – Kompensation – Ersatzgeld) einzuhalten ist, so dass das Instrument des Ersatzgeldes nur genutzt werden kann, wenn bei der Abwägung aller Anforderungen an Natur und Landschaft deutlich wird, dass diese anderen Belange nicht vorgehen;
- k) klarzustellen, dass bei der Ermittlung der Höhe des Ersatzgeldes die Bundeskompensationsverordnung nach dem Bundesnaturschutzgesetz heranzuziehen und so eine bundesweit einheitliche Regelung für die Höhe Ersatzgeldes sicherzustellen ist.

Berlin, den 4. Mai 2021

Katrin Göring-Eckardt, Dr. Anton Hofreiter und Fraktion

