

Antwort

der Bundesregierung

**auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Katalin Gennburg, Luigi Pantisano, Marcel Bauer, weiterer Abgeordneter und der Fraktion Die Linke
– Drucksache 21/1233 –**

Datengrundlage für den sogenannten Bau-Turbo

Vorbemerkung der Fragesteller

Die Beschleunigung des Wohnungsbaus soll nach der Vorstellung der Bundesregierung mit dem sogenannte Bau-Turbo bewerkstelligt werden. Dieser greift zwar nach Ansicht der Fragestellenden kaum die Hinweise von Verwaltungspraktikerinnen und Verwaltungspraktikern auf, wie Bebauungsplanverfahren und Baugenehmigungsverfahren verbessert werden könnten, stellt aber die bewährten Grundsätze geregelter Verfahren infrage und schafft den Raum für weitgehend planlose Entwicklung innerhalb und außerhalb der Städte sowie die Grundlage für eine klimaschädliche und städtebaulich problematische Entwicklung von Siedlungsstrukturen. Die enthaltenen Genehmigungsfiktionen degradieren nach Ansicht der Fragestellenden die an Allgemeinwohl und Gesetz gebundenen planenden Organe der Kommunen zu reinen Abnick-Veranstaltungen. Begründet wird dies von der Bundesregierung in ihrem Gesetzentwurf auf Bundestagsdrucksache 21/1084 unter anderem mit Einsparungen bei den Kommunen. Alle folgenden Fragen beziehen sich auf diesen Gesetzentwurf bzw. dessen Begründung.

Vorbemerkung der Bundesregierung

Die Bundesregierung teilt die Einschätzung der Fragestellenden nicht. Das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung wird einen substantiellen Beitrag zur Bekämpfung der Wohnungsnot und damit auch zur Dämpfung von Mietpreissteigerungen leisten. Durch die Neufassung des § 31 Absatz 3 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Einfügung des § 34 Absatz 3b und des bis zum 31. Dezember 2030 befristeten „Bauturbos“ in § 246e BauGB werden zu diesem Zweck die Möglichkeiten ausgeweitet, Wohnungsbau unter bestimmten Voraussetzungen auch in Konstellationen zuzulassen, in denen andernfalls die oftmals mehrere Jahre in Anspruch nehmende Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans erforderlich wäre. Wohnbauvorhaben können damit deutlich schneller realisiert werden. Zugleich werden die Gemeinden entlastet, da diese ihre personellen Kapazitäten dort einsetzen können, wo Planung tatsächlich erforderlich ist.

Die Anwendung dieser Erleichterungen erfordert die Zustimmung der Gemeinde, die nach § 36a Absatz 1 Satz 2 BauGB erteilt wird, wenn das Vorhaben mit den Vorstellungen der Gemeinde von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist. Das Zustimmungserfordernis sichert somit die Planungshoheit der Gemeinde und ihre Entscheidungsgewalt darüber wo – über bestehendes Baurecht hinaus – neuer Wohnraum entstehen können soll. Die Zustimmungsfiktion greift nur, wenn sich die Gemeinde innerhalb der Frist nicht geäußert hat.

Eine von den Fragestellenden angesprochene Vereinfachung des Bauleitplanverfahrens soll im Rahmen der im Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD für die 21. Legislaturperiode vereinbarten zweiten Novellierung des Baugesetzbuchs zur grundlegenden Reform zur Beschleunigung des Bauens erfolgen.

1. Welche Abwägungserwägungen liegen der Aussage zu den Nachhaltigkeitsaspekten (Abschnitt VII. 2) zugrunde?

Den Ausführungen unter VII.2 des Allgemeinen Teils der Begründung des Gesetzentwurfs liegt unter Bezug auf die von der Bundesregierung beschlossene Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie in der 2025 aktualisierten Fassung (DNS), die der Umsetzung der VN-Agenda 2030 für nachhaltige Entwicklung dient, die Annahme zugrunde, dass durch die vorgeschlagenen bauplanungsrechtlichen Erleichterungen für den Wohnungsbau mehr, insbesondere bezahlbarer Wohnraum, entsteht. Ebenso wird angenommen, dass die Verlängerung des § 250 BauGB die Anzahl von Eigenbedarfskündigungen verringert.

2. In welchem Maße erwartet die Bundesregierung durch den Gesetzentwurf die Neuversiegelung von Flächen, und wie steht diese im Verhältnis zur angestrebten Reduktion auf unter 30 ha pro Tag im Jahr 2050 sowie zu einer Netto-Null-Versiegelung im Jahr 2050 (bitte die durch die Umsetzung des Gesetzes verursachte zusätzliche durchschnittliche Neuversiegelung anhand der in der Begründung aufgeführten Verfahrenszahlen abschätzen und Abschätzung begründen, wenn keine konkreten Zahlen vorliegen)?

Gemäß dem Ziel 11.1.a der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie strebt die Bundesregierung eine Senkung der Flächenneuanspruchnahme auf durchschnittlich unter 30 Hektar pro Tag bis 2030 sowie eine Flächenkreislaufwirtschaft ab 2050 an. Flächenneuanspruchnahme ist dabei der Anstieg der Siedlungs- und Verkehrsfläche und nicht gleichbedeutend mit der Neuversiegelung von Flächen. Zum einen bezieht sich die Flächenneuanspruchnahme nur auf den bisherigen Außenbereich und erfasst damit keine Flächenneuversiegelung durch Nachverdichtung im bestehenden Siedlungsbereich. Zum anderen zählen auch unversiegelte Flächen wie beispielsweise Gärten mit zur neu in Anspruch genommenen Fläche.

Die Bundesregierung weist darauf hin, dass nicht alle Vorhaben, die auf Grundlage der Erleichterungen nach § 31 Absatz 3, § 34 Absatz 3b und § 246e BauGB zugelassen werden, überhaupt zu Neuversiegelung und Flächenneuanspruchnahme führen. Dies gilt insbesondere für Aufstockungen und Umnutzungen bestehender Gebäude, für die ein besonders hohes Potenzial gesehen wird. Ebenso tritt keine zusätzliche Neuversiegelung ein, wenn durch die Anwendung des § 246e BauGB statt eines sonst nur viergeschossigen Gebäudes ein Gebäude mit sechs Stockwerken errichtet wird.

Darüber hinaus lässt sich schon aufgrund der Vielgestaltigkeit städtebaulicher Ausgangslagen nicht belastbar abschätzen, in welchem Umfang eine Flächenneuanspruchnahme stattfinden wird.

3. Wie definiert die Bundesregierung den in der Begründung zum Gesetzentwurf (Abschnitt VII.2) genannten „erforderlichen Umfang“, in dem von den Regelungen des angestrebten § 246e des Baugesetzbuches (BauGB) Gebrauch gemacht werden soll?

Die Vorgabe, dass von § 246e BauGB nur in erforderlichem Umfang Gebrauch gemacht werden soll, ergibt sich nicht nur aus der Begründung, sondern bereits aus dem Regelungstext des § 246e Absatz 1 BauGB und ist Ausfluss des in der Sache ohnehin geltenden Verhältnismäßigkeitsprinzips, dem angesichts der Weite der Abweichungsbefugnis im konkreten Anwendungsfall eine besondere Bedeutung zukommt. Ob und welche Abweichungen von den Vorschriften des BauGB oder von auf seiner Grundlage erlassenen Vorschriften erforderlich sind, ist eine Frage des Einzelfalls und kann nicht pauschal beantwortet werden.

4. Ist der Bundesregierung bekannt, dass auch innerörtliche Bereiche Grünflächen sein können, und wie beurteilt sie die angestrebte Regelung und den damit verbundenen Verlust von Grünflächen vor dem Hintergrund des in Abschnitt VII.2 genannten Ziels 11.3.b der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie (DNS) „Die fußläufige Erreichbarkeit von Stadtgrün, Parks etc. in Städten soll perspektivisch für alle Bewohnerinnen und Bewohner ermöglicht werden“ (Bundestagsdrucksache 20/14980; bitte Abwägungsgründe detailliert aufführen und belegen)?

Dass innerörtliche Bereiche auch Grünflächen sein können, ist der Bundesregierung bekannt.

Einen Widerspruch zu Ziel 11.3.b der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie sieht die Bundesregierung nicht. Das Ziel 11.3.b. der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie, die fußläufige Erreichbarkeit von Stadtgrün in Städten perspektivisch für alle Bewohnerinnen und Bewohner zu ermöglichen, bezieht sich nur auf für die Erholung geeignete, öffentlich zugängliche Grünflächen. Eine Umwandlung öffentlicher Grünflächen wie Stadtparks in Wohnbebauung dürfte im Regelfall schon aufgrund von deren Bedeutung u. a. als Naherholungsort nicht im Interesse der Gemeinde liegen und daher auch nicht verfolgt werden.

5. Wie beurteilt die Bundesregierung insbesondere nach der Streichung der Anwendbarkeit des § 246e BauGB auf Wohngebäude mit mindestens sechs Wohneinheiten die Auswirkungen dieses Paragraphen auf das in der DNS niedergelegte Ziel 11.1.c „Keine Verringerung der Siedlungsdichte“ (bitte ebenfalls Abwägungsgründe detailliert aufführen und belegen)?

§ 246e BauGB soll vor allem innerörtliche Wohnraumpotenziale aktivieren und ermöglicht insbesondere Nachverdichtung, Aufstockung und Umnutzung. Diese führen nicht zu einer geringeren, sondern zu einer höheren Siedlungsdichte.

Eine Verringerung der Siedlungsdichte durch die Anwendung des § 246e BauGB ist allenfalls bei Schaffung von Wohnraum im Außenbereich nach § 35 BauGB denkbar. Hier ist die Anwendbarkeit allerdings auf an den Siedlungsbereich angrenzende Flächen beschränkt und es liegt in der Hand der Gemeinde, ob sie etwa ihre Zustimmung zur Neuerrichtung eines Wohnzwecken dienen-

den Gebäudes nur dann erteilen will, wenn eine gewisse Anzahl an Wohneinheiten geschaffen wird.

6. Wie kommt die Bundesregierung zu der Auffassung, dass der Umfang der Anwendung von § 246e BauGB, der im Gesetzentwurf auf 18 552 bis 74 208 Fälle pro Jahr geschätzt wird, „erforderlich“ sei, was angesichts von ca. 120 000 Baugenehmigungsverfahren für Wohngebäude pro Jahr einen Anteil von bis zu ca. 60 Prozent bedeutet (bitte mit Bezug auf Frage 3 beantworten und belegen)?

Die im Allgemeinen Teil der Begründung unter VII. 4. in Tabelle 3 dargestellten Fallzahlen beziehen sich auf die Anzahl an Anträgen, die nach § 246e BauGB gestellt, bearbeitet und positiv beschieden werden. Es handelt sich dabei um eine reine Schätzung der Anwendungshäufigkeit. Ein Bezug zur in § 246e BauGB verankerten Abweichung von bauplanungsrechtlichen Vorgaben im erforderlichen Umfang besteht nicht.

7. Wie kommt die Bundesregierung zu ihren in der Begründung genannten überschlägigen Schätzungen hinsichtlich der durch die Änderungen von § 31 Absatz 3 BauGB für Kommunen gegebenen Einsparpotenziale – insbesondere vor dem Hintergrund, dass diese schwer bezifferbar seien und konkrete Zahlen nicht vorlägen –, und auf welchem Material bzw. welchen Zuarbeiten basieren diese (bitte hinzugenommene Materialien, Studien, Aussagen belegen und die Abwägung detailliert daran begründet, inklusive der Grundlagen für die Annahme zur Anzahl der Arbeitsstunden, herleiten)?

Die für die Ermittlung des Erfüllungsaufwandes hinzugezogenen Materialien sind jeweils als Quelle in den Fußnoten des Gesetzentwurfs angegeben. Im Einzelnen handelt es sich dabei um den Leitfaden zur Ermittlung und Darstellung des Erfüllungsaufwandes in Regelungsvorhaben der Bundesregierung, Daten des Statistischen Bundesamtes und Rechtsverordnungen zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt (§ 201a BauGB) der Länder Baden-Württemberg, Bayern, Berlin, Bremen, Hamburg, Hessen, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz und Schleswig-Holstein.

Die zugrunde gelegten Arbeitsstunden wurden unter Heranziehung der Zeitwerttabelle des Leitfadens zur Ermittlung und Darstellung des Erfüllungsaufwandes in Regelungsvorhaben der Bundesregierung geschätzt.

8. Wie kommt die Bundesregierung trotz fehlender Daten, wie in der Begründung zum Einsparpotenzial zu § 34 Absatz 3b BauGB dargelegt, zu der Einschätzung, dass es sich dabei um 60 000 Baugenehmigungen in § 34 BauGB-Gebieten pro Jahr handelt sowie deren Aufteilung auf die verschieden gelagerten Vorhaben von 3 000 Nachverdichtungsvorhaben und 3 000 weiteren Verfahren pro Jahr (bitte hinzugenommene Materialien, Studien, Aussagen belegen und die Abwägung detailliert daran begründet herleiten)?

In Bezug auf die hinzugezogenen Materialien wird auf die Antwort zu Frage 7 verwiesen.

Wie im Gesetzentwurf dargestellt, wurde der Erfüllungsaufwand ausgehend von der Angabe des Statistischen Bundesamts, dass jährlich rund 120 000 Baugenehmigungen für Wohnungsbauvorhaben erteilt werden, ermittelt. Hierbei wurde vereinfachend angenommen, dass die Hälfte dieser Baugenehmigungen auf Gebiete nach § 34 BauGB entfällt. Weiter wurde die Annahme zugrunde

gelegt, dass durch den vorgeschlagenen neuen Absatz 3b die Zahl der Baugenehmigungen in § 34er-Bereichen insgesamt um 10 Prozent in den ersten 10 bis 15 Jahren zunimmt, da hierdurch weitere Nachverdichtungspotenziale aktiviert werden.

9. Handelt es sich bei den in der Begründung zum Einsparpotenzial nach § 246e BauGB genannten Verfahren nach Kategorie A (Beplantes Gebiet, Wohnnutzung grundsätzlich zulässig) mit einer Gesamtmenge von 1 855 bis 7 421 Verfahren um zusätzliche Verfahren zu den in der Begründung zu § 31 BauGB genannten Verfahren oder sind diese bereits dort inkludiert (bitte begründen)?
10. Handelt es sich bei den in der Begründung zum Einsparpotenzial nach § 246e BauGB genannten Verfahren nach Kategorie B (Beplantes Gebiet, Wohnnutzung ausnahmsweise zulässig) mit einer Gesamtmenge von 3 710 bis 14 842 Verfahren um zusätzliche Verfahren zu den in der Begründung zu § 31 BauGB genannten Verfahren oder sind diese bereits dort inkludiert (bitte begründen)?
11. Handelt es sich bei den in der Begründung zum Einsparpotenzial nach § 246e BauGB genannten Verfahren nach Kategorie C (Gebiete nach § 34 Absatz 1 BauGB) mit einer Gesamtmenge von 6 493 bis 25 973 Verfahren um zusätzliche Verfahren zu den in der Begründung zu § 34 BauGB genannten Verfahren oder sind diese bereits dort inkludiert (bitte begründen)?

Die Fragen 9 bis 11 werden aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Der Erfüllungsaufwand wurde für die Vorschriften § 31 Absatz 3, § 34 Absatz 3b und § 246e BauGB jeweils getrennt ermittelt und dargestellt.

12. Warum wurden unter weitreichenden Annahmen Zahlen von Verfahren postuliert, jedoch auf eine Abschätzung der Zahl daraus folgender Gerichtsverfahren und der daraus resultierenden Kosten verzichtet?

Inwieweit eine Anwendung des § 246e BauGB zu einer Zunahme von gerichtlichen Verfahren führt, ist nicht abzuschätzen. Bereits im Allgemeinen hängt das Klagerisiko stets von den Umständen des Einzelfalls ab. Dies gilt bei § 246e BauGB in besonderem Maße. Denn anders als im klassischen Baugenehmigungsverfahren kann die Gemeinde bei § 246e BauGB im Rahmen der Erteilung ihrer Zustimmung der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme geben (vgl. § 36a Absatz 2 BauGB). Zudem hat die Gemeinde einen weiten Spielraum, ihre Zustimmung z. B. davon abhängig zu machen, dass sich der Vorhabenträger zu Maßnahmen verpflichtet, die zu einer höheren Akzeptanz des Vorhabens führen.

13. Zu welchem Ergebnis kommt die Bundesregierung, im Zusammenhang mit dem von ihr im Abschnitt „6. Weitere Gesetzesfolgen“ der Begründung verwiesenen durchgeführten Gleichwertigkeitschecks, für die im Leitfaden für den Gleichwertigkeitscheck (www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/themen/heimat-integration/gleichwertige-lebensverhaeltnisse/gleichwertigkeits-check.pdf?__blob=publicationFile&v=3) unter dem Faktor „Räumliche Strukturen und Wohnraum“ vorgesehene Prüfung von Gesetzesvorhaben darauf hin, „ob und inwieweit sie sich auf eine in diesem Sinne nachhaltige Siedlungs- und Raumstruktur, insbesondere auf den Vorrang der Innen- vor der Außenentwicklung, sowie die Erhaltung zusammenhängender Freiflächen und Wälder auswirken“, und wie beurteilt die Bundesregierung dieses Prüfergebnis vor dem Hintergrund, dass jährlich bis zu 25 973 Verfahren im Außenbereich nach § 35 BauGB als Grundlage für die angegebenen Einsparungen dienen?

Der durchgeführte Gleichwertigkeits-Check hat, wie auch im Allgemeinen Teil der Begründung dargelegt, ergeben, dass der Gesetzentwurf den Faktor „Räumliche Strukturen und Wohnraum“ positiv beeinflussen kann, da durch die Neuregelungen Unterschiede in der Wohnraumversorgungslage in unterschiedlichen Regionen verringert werden und davon auszugehen ist, dass die Regelungen verstärkt in den Kommunen zur Anwendung gelangen, in denen ein hoher Bedarf an zusätzlichem Wohnraum besteht.

Durch die vorgeschlagenen Änderungen des § 31 Absatz 3 und § 34 Absatz 3b BauGB sowie der Einführung des § 246e BauGB soll insbesondere durch Nachverdichtung und Umnutzung Wohnraum im Innenbereich geschaffen werden. Die Erleichterung der Umnutzung, etwa von Büro- und Gewerbeflächen zu Wohnraum, trägt somit auch zur Reduzierung des Gebäudeleerstands bei. Die Anwendung des § 246e BauGB ist im Außenbereich auf Flächen beschränkt, die im räumlichen Zusammenhang mit dem bestehenden Siedlungsbereich stehen. Dies entspricht grundsätzlich dem Vorrang der Innenentwicklung.

Ein Einfluss auf weitere Faktoren, die im Rahmen des Gleichwertigkeits-Checks zu prüfen sind, wurde nicht gesehen.

14. Ist der Bundesregierung bekannt, dass in ersten Kommunen bereits geprüft wird, ob nicht Bauanträge pauschal abgelehnt werden können, um zu einem geordneten Verfahren zurückzukehren und nicht der Genehmigungsfiktion des Gesetzentwurfs zu unterliegen und damit den sogenannten Bau-Turbo zum Bau-Bremsklotz machen würden, und wie positioniert sich die Bundesregierung hierzu (vgl. www.tagesspiegel.de/potsdam/landeshauptstadt/neue-wohnungen-schneller-bauen-was-der-bauturbo-des-bundes-fur-potsdam-bedeutet-14030297.html)?

Das Baugesetzbuch stellt den Gemeinden Instrumente zur Verfügung. Ob und in welcher Form sie § 246e BauGB zur Anwendung bringen will, kann jede Gemeinde vor Ort selbst entscheiden.

15. Welche Kenntnisse liegen der Bundesregierung über die Zahl der unbesetzten Stellen in den fachlich für Baugenehmigungen und Bauleitplanung zuständigen Behörden vor (bitte nach Bundesländern aufschlüsseln)?

Der Bundesregierung liegen hierzu keine Zahlen vor.

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Version ersetzt.

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Version ersetzt.