



Stellungnahme

Berlin, 10. Februar 2017

zum Entwurf eines Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt

Haus & Grund Deutschland begrüßt im Wesentlichen die Inhalte des o. g. vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit vorgelegten Gesetzentwurfs. Er wirkt auf zeitgemäße Neuerungen des Baugesetzbuches sowohl in Inhalt als auch im formalen Rahmen hin. Allerdings ist in dem Entwurf eine Regelung enthalten, die Haus & Grund Deutschland als optimierungsbedürftig einstuft.

I. Veröffentlichung von Bebauungsplänen, §§ 6a und 10a BauGB

Der Gesetzentwurf sieht die Einführung eines § 10a in das BauGB vor, mit dem in Absatz 2 für Bebauungspläne die Verpflichtung zur Einstellung in das Internet und die Veröffentlichung über das zentrale Internetportal des jeweiligen Landes aufgenommen werden soll. Diese zusätzliche Möglichkeit für die Öffentlichkeit, neue Bebauungspläne mit minimalem Aufwand über das Medium Internet einzusehen, bewertet Haus & Grund Deutschland als zeitgemäß und äußerst begrüßenswert.

In diesem Zusammenhang begrüßt Haus & Grund ausdrücklich die auf seine Initiative nunmehr ebenfalls in den aktuellen Regierungsentwurf aufgenommene Veröffentlichung auch von Flächennutzungsplänen einschließlich ortsüblicher Bekanntmachung in einem neuen § 6a BauGB.

II. Urbane Gebiete, § 6a BauNVO

Grundsätzlich sieht Haus & Grund Deutschland die Nachverdichtung und das Schließen von Baulücken und Brachflächen als die erfolversprechendste Möglichkeit an, neuen Wohnraum zu schaffen. Insbesondere bei der Bebauung innerstädtischer Brachflächen sind durch die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen der BauNVO aktuell allerdings Grenzen gesetzt, die eine Bebauung, wie sie in beliebten bestehenden urbanen Innenstadt-Quartieren gegeben ist, nicht mehr zulassen. An diesen bestehenden Quartieren – zumeist Gründerzeitquartiere – wird den Bewohnern zufolge die kleinteilige, flexible Nutzungsmischung und die hohe urbane bauliche Dichte geschätzt. Um eine diesem Vorbild nahekommende Bebauung erneut zu ermöglichen, plädiert Haus & Grund Deutschland seit Längerem für die Einführung eines neuen Gebietstypus „Urbane Gebiete“ in die BauNVO. Eine derartige Bebauung wieder zu ermöglichen, steht darüber hinaus im Einklang mit der – von Haus & Grund Deutschland geteilten – Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung, die einen Vorrang der Innenentwicklung anstrebt, und den Städtebaurechtsnovellen 2007 und 2013, die auf eine Verringerung der Flächeninanspruchnahme „auf der grünen Wiese“ zielten.

Nach Ansicht von Haus & Grund Deutschland kann der neue Gebietstyp die gewünschte Innenentwicklung wirksam unterstützen. Er ermöglicht kleinteilig funktionsgemischte Stadtquartiere mit höheren Dichten in lärmvorbeklasteten Lagen. Damit wäre es möglich, auf die bisher mitunter in der Praxis umgesetzte Vorgehensweise, diese Quartiere als Mischgebiete mit vorwiegender Wohnnutzung auszuweisen, zu verzichten. Die im Entwurf in § 6a Absatz 2 BauGB vorgesehenen zulässigen Nutzungen und die in Absatz 3 vorgesehenen Ausnahmen finden die volle Unterstützung von Haus & Grund Deutschland. Darüber hinaus plädieren wir auch dafür, dass im Urbanen Gebiet eine möglichst hohe Flexibilität hinsichtlich des Mischverhältnisses der Nutzungen herrschen sollte. Eine einheitliche Festlegung von konkreten Mischverhältnissen soll nicht erfolgen und auch nicht durch die Rechtsprechung ermöglicht werden.

III. Geplante Anpassung der Nummer 6.1 der TA Lärm

Die geplante Festsetzung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für „Urbane Gebiete“ auf 63 dB(A) tagsüber und auf 48 dB(A) nachts bedeutete eine deutlich höhere Lärmbelastung des Wohnens in diesen Gebieten als in allen anderen Gebieten, in denen bisher eine Wohnnutzung zulässig ist. Haus & Grund Deutschland lehnt dies ab und plädiert daher entschieden für niedrigere Richtwerte.

Insbesondere könnten diese höheren Richtwerte Probleme verursachen, wenn bereits bestehende Wohngebäude nach der Ausweisung eines Urbanen Gebiets in diesem liegen und die in der Folge mitunter entstehende höhere Lärmbelastung zu vermehrten Streitigkeiten über Mietminderungen und damit zu einem Wertverlust bei Bestandsgebäuden führt. Dies könnte nachvollziehbare Entschädigungsforderungen des Eigentümers zulasten der Kommune entstehen lassen. Haus & Grund Deutschland fordert daher, die bisherige Höchstgrenze der Nummer 6.1 der TA Lärm für Kern-, Dorf- und Mischgebiete mit 60 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts auch für das Urbane Gebiet anzusetzen.

IV. Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren, § 13b BauBG

Der Gesetzentwurf sieht vor, dass Gemeinden befristet bis zum 31.12.2019 im beschleunigten Verfahren des § 13a BauGB Bebauungspläne zur Wohnnutzung für Flächen aufstellen dürfen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Voraussetzung ist, dass im Bebauungsplan eine Grundfläche von insgesamt weniger als 10 000 Quadratmetern festgesetzt wird. Diese Ausnahme gilt sowohl für Gebiete, die sich an den Geltungsbereich des qualifizierten und des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 30 Abs. 1 bzw. Abs. 2 BauGB) anschließen, als auch für solche, die sich an den unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) anschließen. Damit werden zeitlich befristet Außenbereichsflächen in den Anwendungsbereich des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB einbezogen. Für diese angrenzenden Außenbereichsflächen entfielen das Erfordernis von frühzeitiger Unterrichtung der Öffentlichkeit, Erörterung, Umweltprüfung, Umweltbericht sowie Ausgleichspflichten.

Haus & Grund Deutschland sieht eine Vereinfachung der Erstellung von Bebauungsplänen grundsätzlich als positiv im Hinblick auf die Schaffung von Wohnraum. Es darf hierdurch jedoch nicht zu einer nachteiligen Tendenz im Bereich der innerstädtischen Entwicklung kommen. Haus & Grund Deutschland spricht sich daher dafür aus, die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nur dort zuzulassen, wo nachweislich ausreichender Wohnraum über die bestehenden Möglichkeiten der Innenentwicklung nicht geschaffen werden kann. Zudem sollte die Ausnahme enger, d. h. auf zwei statt auf drei Jahre, mithin bis zum 31.12.2018, befristet werden. Dies ermöglicht es, die tatsächliche Entwicklung der Bautätigkeit aufgrund der Gesetzänderung und deren Auswirkungen zu beobachten und auf eventuelle negative Effekte zeitnah gesetzgeberisch zu reagieren.

V. Ausweitung kommunaler Steuerungsmöglichkeiten im Bereich Ferienwohnungen und Nebenwohnungen, § 22 BauGB

Durch den neu gefassten § 22 Abs. 1 BauGB sollen die Gemeinden die Bildung von Wohneigentum stärker beeinflussen können. Die Gemeinden erhalten u. a. die Möglichkeit, durch eine Satzung generell die Nutzung von Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben als Nebenwohnung unter Genehmigungsvorbehalt zu stellen und Zuwiderhandlungen mit einem Bußgeld zu ahnden.

Die geplanten Regelungen stellen grundsätzlich einen schwerwiegenden Eingriff in die verfassungsrechtlich geschützte Eigentums-, Vertrags- und allgemeine Handlungsfreiheit dar. Ein solcher Eingriff scheint allenfalls in Extremsituationen vertretbar zu sein. Andererseits stellen sogenannte Rollladensiedlungen für die dort dauerhaft lebenden Bürger ein belastendes Wohnumfeld dar. Es sollte daher stets ein im Einzelfall gerechter Ausgleich zwischen den Interessen der Nutzer bzw. Eigentümer von Ferien- und Nebenwohnungen und den Belangen der dauerhaft am Ort ansässigen Bewohner gefunden werden.

VI. Einordnung von Ferienwohnungen innerhalb der BauNVO, § 13a BauNVO

Haus & Grund Deutschland begrüßt, dass mit dem neuen § 13a BauNVO nun eine Legaldefinition des Begriffes „Ferienwohnung“ sowie eine Einordnung der Ferienwohnung in die Baugebietstypen der Baunutzungsverordnung als in der Regel nicht störender Gewerbebetrieb vorliegt. Mit Blick auf Rechtsunsicherheiten in reinen Wohngebieten fordert Haus & Grund einen Bestandsschutz für Objekte, die am 31.12.2017 zulässige Ferienwohnungen sind.

Haus & Grund Deutschland

Haus & Grund ist mit rund 900.000 Mitgliedern der mit Abstand größte Vertreter der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland. Die Haus & Grund-Mitglieder bieten über 10 Millionen Mietern ein Zuhause. Den Zentralverband mit Sitz in Berlin tragen 22 Landesverbände und über 900 Vereine.

Als Mitglied der Union Internationale de la Propriété Immobilière (UIPI) engagiert sich Haus & Grund Deutschland auch für den Schutz des privaten Immobilieneigentums in der Europäischen Union.

Volkswirtschaftliche Bedeutung der privaten Immobilieneigentümer

- ▶ Die privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland verfügen über rund 33,3 Millionen Wohnungen, also über 80,6 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes.
- ▶ Sie bieten 66 Prozent aller Mietwohnungen an.
- ▶ Sie bieten knapp 30 Prozent aller Sozialwohnungen an.
- ▶ Sie investieren jährlich über 95 Milliarden Euro in ihre Immobilien.
- ▶ Diese Summe entspricht der Hälfte der Umsätze der Bauindustrie mit ihren 2,2 Millionen Beschäftigten.
- ▶ Unter Berücksichtigung der positiven Beschäftigungseffekte in weiteren Branchen sichern oder schaffen diese Investitionen jährlich insgesamt 1,8 Millionen Arbeitsplätze.