



BDVI-Präsident · Poststr. 4/5 · 10178 Berlin

Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen

Referat SI 3

Krausenstraße 17-18

10117 Berlin

Per Mail: SI3@bmwsb.bund.de; Cc: SI4@bmwsb.bund.de

Bund der Öffentlich bestellten
Vermessungsingenieure e. V.
BDVI-Präsident

Dipl.-Ing. Clemens Kiepke

Poststr. 4/5
10178 Berlin

Fon (030) 24 08 38.3
Fax (030) 24 08 38.59
Mail kiepke@bdvi.de
Web www.bdvi.de

14. August 2024

Referentenentwurf eines Gesetzes zur Stärkung der integrierten Stadtentwicklung

Hier: Länder- und Verbändebeteiligung zum Referentenentwurf vom 29.07.2024;

Ihr Schreiben vom 30.07.2024, AZ: SI3-72054/9#4

Sehr geehrter Herr Janssen, sehr geehrte Damen und Herren,

ich nehme Bezug auf Ihre E-Mail vom 30. Juli 2024, in der Sie uns freundlicherweise die Gelegenheit geben, zu dem Entwurf des Gesetzes zur Stärkung der integrierten Stadtentwicklung Stellung zu nehmen. Wir begrüßen das Vorhaben insgesamt und im Speziellen die Bestrebungen das Bauplanungsrecht zu reformieren, weitere Flexibilisierungen für den Wohnungsbau einzuführen und die konjunkturelle Lage der Bauwirtschaft zu verbessern.

Gerne möchten wir die Gelegenheit nutzen und einen Vorschlag unterbreiten, der zur Entspannung der Lage am Wohnungsmarkt beitragen kann:

Als einen ergänzenden Baustein zur schnelleren Schaffung von Wohn- und Gewerberäumen regen wir eine Änderung des § 5 Absatz 1 BauGB zur vereinfachten Ausweisung von Flächen an.

Dem liegen folgende Erwägungen zugrunde:

Eines der dringendsten Probleme, insbesondere in den deutschen Großstädten, sind die steigenden Wohnraummieten. Verschiedene Wohnungsbaugipfel haben keinen durchschlagenden Erfolg gehabt. Das Gleiche gilt analog für die Verfügbarkeit von Wohnbau- und Gewerbeflächen. Diverse Baukostensenkungskommissionen liefern bisher nur marginale Beiträge.

Die Verknappung von potenziellen Wohnbauflächen für Bauleitpläne schon auf Ebene der Flächennutzungspläne (FNP) führt dazu, dass die Gemeinden vielerorts keine Optionen haben, mit anderen Eigentümern anderer potenzieller Flächen zu verhandeln. Die Möglichkeit, Auswahloptionen für die Aufstellung von Bebauungsplänen zu haben, würde bei einem prototypischen Einfamilienhaus eine Kostenersparnis von etwa 5% bringen, mehr als jeder bisher angedeutete Vorschlag zur Baukostensenkung. Dieser Schätzung liegen folgende Erwägungen zugrunde: Erfahrungsgemäß führt Verhandlungsdruck dazu, dass der Preis bei den Alteigentümern um ca. 50 €/m² gesenkt werden kann. Bei einem typischen Hausgrundstück mit 400 m² macht das eine Kostensenkung von 20 T€. Bei einem Gesamthauspreis von 400 T€ ergibt sich so die genannte Kostenersparnis von 5 %.





Die Formulierung in § 5 Abs. 1 BauGB, nach der im Flächennutzungsplan Bauflächen „nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde“ ausgewiesen werden sollen, führt zu vielen enorm preistreibenden und verwaltungstechnisch aufwendigen Restriktionen speziell in der Umsetzung durch landesplanerische Vorgaben. Mit Bedarfsberechnungen wird den Kommunen vorgeschrieben, welche Flächengröße im Flächennutzungsplan als Bauflächen ausgewiesen werden dürfen. Ausgewiesene Bauflächen im Bestand müssen zurückgenommen werden. Dies führt dazu, dass nur wenige Bauflächen im Flächennutzungsplan ausgewiesen werden dürfen mit zwei eklatanten Folgen:

Zum einen sind nicht alle ausweisbaren Flächen dann auch umsetzbar, weil z.B. die Grundstücke nicht verfügbar sind. Es bleiben häufig sehr wenige Flächen übrig, die dann oft auch noch einem Eigentümer gehören, der die Preise in die Höhe treibt, weil die Kommune kaum bis keine Alternativen hat.

Zum anderen müssen dann für die Ausweisung alternativer Flächen jeweils aufwändige Verfahren zur Rücknahme bisher ausgewiesener Flächen für neu ausgewiesene Flächen durchgeführt werden. Die Einschränkung auf im Flächennutzungsplan darstellbare Bauflächen anhand des Bedarfes ist demzufolge ein starker Preistreiber.

Der Lösungsansatz des BDVI stellt sich folgendermaßen dar:

Dem nachvollziehbaren Bestreben, die Baulandentwicklung und damit den Flächenverbrauch einzuschränken, könnte genauso gut mit einer Kontingentierung tatsächlich in Bebauungspläne umsetzbarer Fläche genüge getan werden. Anstatt zum Beispiel nur 10 Hektar Baulandfläche im Flächennutzungsplan nach Bedarf zuzulassen, könnte man auch 40 Hektar ausweisen, den Kommunen aber nur zugestehen, davon in einem vorgegebenen Zeitraum nur 10 Hektar umzusetzen. Mehr planerische Optionen würden dann zu mehr preissenkenden Verhandlungsmöglichkeiten mit Eigentümern und weniger Änderungsverfahren im Flächennutzungsplan führen.

Vorgeschlagen wird daher eine Änderung des § 5 Abs. 1 BauGB zur zügigen Bereitstellung dringend notwendigen Baulandes, indem Kommunen durch erleichterte Flächenausweisung einfacher und kostengünstiger als bisher Bauland ausweisen können.

Es könnte folgender Satz 2 in § 5 Abs. 1 BauGB ergänzend eingefügt werden:

„Die Ausweisung von Bauflächen kann über den voraussehbaren Bedürfnissen liegen, sofern die von der Gemeinde aus dem Flächennutzungsplan entwickelte Fläche die voraussehbaren Bedürfnisse nicht überschreitet.“

Gerne stehe ich Ihnen für Rückfragen und weiterführende Erläuterungen zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Clemens Kiepke
BDVI-Präsident

