



Deutscher Bundestag

Ausschuss für Wohnen, Stadtentwicklung,
Bauwesen und Kommunen

Wortprotokoll der 81. Sitzung

Ausschuss für Wohnen, Stadtentwicklung, Bauwesen und Kommunen

Berlin, den 11. November 2024, 14:30 Uhr
Konrad-Adenauer-Straße 1, 10557 Berlin
Paul-Löbe-Haus E.400

Vorsitz: Sandra Weeser, MdB

Tagesordnung - Öffentliche Anhörung

Einzigiger Tagesordnungspunkt

Seite 4

Gesetzentwurf der Bundesregierung

Entwurf eines Gesetzes zur Stärkung der integrierten Stadtentwicklung

BT-Drucksache 20/13091

Federführend:

Ausschuss für Wohnen, Stadtentwicklung, Bauwesen
und Kommunen

Mitberatend:

Rechtsausschuss
Wirtschaftsausschuss
Verkehrsausschuss
Ausschuss für Umwelt, Naturschutz, nukleare Sicherheit
und Verbraucherschutz
Ausschuss für Klimaschutz und Energie
Haushaltsausschuss (mb und § 96 GO)

Gutachtlich:

Parlamentarischer Beirat für nachhaltige Entwicklung

Berichterstatterin:

Abg. Claudia Tausend [SPD]



Mitglieder des Ausschusses

	Ordentliche Mitglieder	Stellvertretende Mitglieder
SPD	Daldrup, Bernhard Diedenhofen, Martin Heubach, Heike Mascheck, Franziska Mende, Dirk-Ulrich Nickholz, Brian Schisanowski, Timo Tausend, Claudia Vontz, Emily Wegling, Melanie	Abdi, Sanae Heiligenstadt, Frauke Hubertz, Verena Hümpfer, Markus Klinck, Dr. Kristian Kühnert, Kevin Martin, Dorothee Müller, Bettina Schmidt, Uwe Töns, Markus
CDU/CSU	Breilmann, Michael Ferlemann, Enak Heil, Mechthild Kießling, Michael König, Anne Luczak, Dr. Jan-Marco Nicolaisen, Petra Rohwer, Lars Zeulner, Emmi	Hirte, Christian Kemmer, Ronja Knoerig, Axel Lange, Ulrich Magwas, Yvonne Rehbaum, Henning Wanderwitz, Marco Weisgerber, Dr. Anja Whittaker, Kai
BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN	Liebert, Anja Otte, Karoline Schröder, Christina-Johanne Steinmüller, Hanna Taher Saleh, Kassem	Bayram, Canan Herrmann, Bernhard Mayer, Dr. Zoe Michaelsen, Swantje Henrike Spallek, Dr. Anne Monika
FDP	Boginski, Friedhelm Föst, Daniel Semet, Rainer Weeser, Sandra	Gerschau, Knut Konrad, Carina Todtenhausen, Manfred Wagner, Tim
AfD	Bachmann, Carolin Beckamp, Roger Bernhard, Marc Münzenmaier, Sebastian	Bochmann, René Brandner, Stephan Dietz, Thomas Protschka, Stephan
Gruppe Die Linke	Lay, Caren	Hennig-Wellso, Susanne



Liste der Sachverständigen

Öffentliche Anhörung zum Thema „BauGB-Novelle“
am Montag, 11. November 2024, 14:30 Uhr

Bernd Düsterdiek

Beigeordneter Dezernat Umwelt und Städtebau
Deutscher Städte- und Gemeindebund

Tine Fuchs

Abteilungsleiterin Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Zentraler Immobilienausschuss e. V.
Benannt durch die Fraktion der FDP

Axel Gedaschko

Präsident, Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.
Benannt durch die Fraktion der CDU/CSU

Prof. Hilmar von Lojewski

Beigeordneter Dezernat Stadtentwicklung, Bauen, Wohnen und Verkehr
Deutscher Städtetag

Dr. Thomas Lüttgau

Rechtsanwalt, Vorsitzender des Ausschusses für Verwaltungsrecht, Deutscher Anwaltverein e. V.
Benannt durch die Fraktion der SPD

Dr. Friederike Mechel

Leiterin des Referats Recht im Amt für Verwaltung, Recht und Beteiligungen,
Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen Hamburg
Benannt durch die Fraktion der SPD

Judith Nurmman

Architects for Future Deutschland e. V.
Benannt durch die Gruppe DIE LINKE

Dirk Salewski

Präsident, Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V.
Benannt durch die Fraktion der CDU/CSU

Nadine Schartz, LL. M.

Umwelt und Klimaschutz, Bauen und Wohnen, Abfallwirtschaft, Land- und Forstwirtschaft
Deutscher Landkreistag

Dr. Melanie Weber-Moritz

Bundesdirektorin, Deutschen Mieterbundes e. V.
Benannt durch die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN



Einziger Tagesordnungspunkt

Gesetzentwurf der Bundesregierung

Entwurf eines Gesetzes zur Stärkung der integrierten Stadtentwicklung

BT-Drucksache 20/13091

Hierzu wurde verteilt:

20(24)283 Stellungnahme
20(24)305-A Stellungnahme
20(24)305-B Stellungnahme
20(24)305-C Stellungnahme
20(24)305-D Stellungnahme
20(24)305-E Stellungnahme
20(24)305-F Stellungnahme
20(24)305-G Stellungnahme
20(24)305-H Stellungnahme
20(26)135-2 Gutachtliche Stellungnahme

Die **Vorsitzende**: Meine sehr geehrten Damen und Herren, Kolleginnen und Kollegen, ich darf Sie herzlich begrüßen zu unserer 81. Sitzung in Form einer öffentlichen Anhörung zum Gesetzentwurf der Bundesregierung zur Stärkung der integrierten Stadtentwicklung unter Drucksache 20/13091. Ich begrüße ebenfalls herzlich die zugeschalteten Gäste und hier im Saal von der Bundesregierung unsere Parlamentarische Staatssekretärin Frau Kaiser.

Sehr herzlich begrüßen möchte ich auch die Damen und Herren Sachverständigen, die unserer Einladung gefolgt sind. Ich würde sie kurz in alphabetischer Reihenfolge aufrufen:

- Herrn Bernd Düsterdiek, Beigeordneter vom Dezernat Umwelt und Städtebau, Deutscher Städte und Gemeindebund
- Frau Tine Fuchs, Abteilungsleiterin Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Zentraler Immobilien Ausschuss e. V.
- Herrn Axel Gedaschko, Präsident des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen
- Herrn Professor Hilmer von Lojewski, Beigeordneter Dezernat Stadtentwicklung, Bauen, Wohnen und Verkehr des Deutschen Städtetages
- Herrn Dr. Thomas Lüttgau, Rechtsanwalt, Vorsitzender des Ausschusses für Verwaltungsrecht des Deutschen Anwaltsvereins

- Frau Dr. Friederike Mechel, Leiterin des Referats Recht im Amt für Verwaltung, Recht und Beteiligungen, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen Hamburg
- Frau Judith Nurmman, Architects for Future Deutschland e. V.
- Herrn Dirk Salewski, Präsident des Bundesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen
- Frau Nadine Schartz, Umwelt- und Klimaschutz, Bauen und Wohnen, Abfallwirtschaft, Land- und Forstwirtschaft des Deutschen Landkreistages, und
- Frau Dr. Melanie Weber-Moritz, Bundesdirektorin, Deutscher Mieterbund

Die Anhörung wird in unserem hauseigenen Parlamentskanal live übertragen und zusätzlich aufgezeichnet, sodass Sie diese auch im Internetangebot des Deutschen Bundestages als Videodatei zur Verfügung haben werden. Und wie bei allen solchen Veranstaltungen wird nach der Sitzung ein Wortprotokoll erstellt, das später ebenfalls auf der Webseite des Bundestages eingesehen werden kann.

Zu dem Gesetzentwurf liegt Ihnen eine gutachtliche Stellungnahme des Parlamentarischen Beirats für nachhaltige Entwicklung unter der Ausschussdrucksache 20(26)135-2 vor. Außerdem haben wir die Stellungnahmen der Sachverständigen verteilt unter den Ausschussdrucksachen-Nummern 20(24)305-A bis H und 20(24)283. Auch diese sind im Internet veröffentlicht.

Wir würden beginnen mit einem Eingangsstatement der Sachverständigen von jeweils drei Minuten. Und ich würde sie in alphabetischer Reihenfolge aufrufen. Herr Dr. Lüttgau hat schon die Augen hochgezogen, als ich drei Minuten gesagt habe. Ich werde penibel darauf achten, dass Sie auch eingehalten werden, damit wir in der Zeit bleiben.

Also, ich eröffne nun die Frage- und Antwortrunde. Wir haben zwei Runden geplant à fünf Minuten. In der ersten Runde ist auch die Gruppe Die Linke dabei. Und es ist immer so, je kürzer die Fragen, umso mehr Zeit bleibt Ihnen natürlich dann für die Antworten. Insofern ist das immer mein Appell an die Kolleginnen und Kollegen, sich kurz zu halten. Wir starten mit den Eingangsstatements. Wir fangen mit Herrn Düsterdiek an. Bitte schön.



Bernd Düsterdiek (DStGB): Sehr geehrte Frau Vorsitzende, sehr geehrte Damen und Herren Abgeordnete. Vielen Dank für die Einladung.

Ich will für den Deutschen Städte- und Gemeindebund eingangs folgende Anmerkung machen: Wir haben es bei der großen BauGB-Novelle mit einem Gesetzgebungsvorhaben zu tun, was die Städte, Gemeinden und Landkreise jetzt seit vielen Monaten, im Grunde seit Jahren beschäftigt. Der vorgelegte Entwurf wird in großen Teilen auch den Anforderungen gerecht, die Bauleitplanverfahren zu beschleunigen, zu vereinfachen. Deswegen kommt es aus meiner Sicht mit Blick auf die aktuellen politischen Unsicherheiten darauf an, dieses Gesetzgebungsvorhaben im Grundsatz zu einem Ende zu führen. Das hängt nicht allein davon ab, dass wir, ich will es nochmal in Erinnerung rufen, pro Jahr etwa 12 000 Bebauungspläne haben, die neu aufgestellt, geändert oder ergänzt werden. Deswegen bedarf es durchaus weitergehender Instrumente, um insbesondere etwa beim Thema "Wohnungsbau" hier auch schneller zu werden. Insoweit das Grundpetitum aus meiner Sicht zu überlegen, inwieweit hier ein Konsens politisch gefunden werden kann, um wichtige Dinge hier auch dem Ende zuzuführen.

Was sind positive Inhalte? Nur spiegelstrichartig wegen der Zeit. Für die kommunale Planungspraxis außerordentlich wichtig sind etwa Befreiungsmöglichkeiten von den Festsetzungen eines Bebauungsplans, die der Entwurf vorsieht, Verzicht auf das Einzelfallerfordernis. Zwar bedeutet diese Regelung einen punktuellen Eingriff in die kommunale Planungshoheit, in Abwägung des Für und Wider würden wir allerdings schon sagen, ist das ein Schritt in die richtige Richtung, um eine flexiblere Genehmigungspraxis zu schaffen. Auch das Abweichen vom Einfügungsgebot gemäß Paragraf 34 Absatz 3a geht in diese Richtung. Auch die Regelung im Paragraf 34, Klimaschutzanforderungen festzusetzen, passt in die Zeit und ist im Grundsatz aus kommunaler Sicht auch ein richtiger Ansatz.

Was fehlt? Es fehlen einige Punkte. Ich will das für den Städte- und Gemeindebund hervorheben. Das mag ein kleiner Punkt sein, für die Praxis aber nicht ganz unwichtig. Es geht um die Frage der Privilegierung, die normalerweise sehr behutsam angegangen werden muss. Wir sprechen uns gegen weitere Privilegierungstatbestände im Außenbereich aus. Eine Ausnahme will ich machen für das Thema "Feuerwehrrhäuser und Rettungswachen".

Hier erreichen uns aus der kommunalen Praxis vielfältige Hinweise, dass es hier zu Veränderungen kommt. Das hat unterschiedliche Ursachen. Hier brauchen wir eine größere Flexibilität in diesem Bereich. Schwierig, meine Damen und Herren, ist insbesondere der vorgesehene Privilegierungstatbestand „Sonderregelung für Windenergieanlagen an Land“ gemäß Paragraf 249 Absatz 2. Hier, meine Damen und Herren, kann ich für den DStGB sagen und auch für die Kommunalen Spitzenverbände, das ist ein massiver Eingriff in die kommunale Planungshoheit und die Systematik des WindBG. Eine solche Regelung ist strikt abzulehnen und ersatzlos zu streichen. Vielen Dank.

Die **Vorsitzende:** Danke schön. Frau Fuchs, bitte.

Tine Fuchs (ZIA): Sehr geehrte Frau Vorsitzende Weeser, sehr geehrte Frau Staatssekretärin Kaiser, sehr geehrte Mitglieder des Deutschen Bundestages, vielen Dank für die Einladung und dass ich im Auftrag der Immobilienwirtschaft hier heute dabei sein darf.

Angesichts der denkwürdigen Ereignisse vom 6. November beginne ich mein Statement mit den Worten „alles, was gut ist, sollte verabschiedet werden“ und nicht erst bei einer zu erwartenden Zeitlücke von vier bis fünf Jahren.

Wohnungsneubau und -ausbau sowie Innenstadtbau vorantreiben, ist die thematische Überschrift aus Sicht der Mitglieder des ZIA, die mich am letzten Mittwoch eindringlich gebeten haben, sich für die Verabschiedung der BauGB-Novelle einzusetzen. Zu den ZIA-Mitgliedern zählen nicht nur die gewerblichen, landeseigenen und kommunalen Wohnungsunternehmen, auch die Projektentwickler von Innenstadtimmobilien, Stadterneuerungsgesellschaften, Bauunternehmen und Facility-Manager. Sie alle benötigen diese BauGB-Novelle jetzt, und verbinden damit folgende Forderungen: für mehr Wohnungsbau und Sanierung Bauplanungsrecht reformieren, für klimagerechten Innenstadtbau mehr Freiräume ermöglichen, für schnelleres Planen und Bauen „digital only“ und Deadlines ernst nehmen.

Für mehr Wohnungsbau und Sanierung muss das Bauplanungsrecht reformiert werden. Der zentrale Punkt aus unserer Sicht ist als erstes der Paragraf 246e BauGB. Also, der Bau-Turbo, der bislang nur für Flüchtlingsunterkünfte gilt und jetzt auch für den Wohnungsbau nutzbar gemacht werden soll. Weil wir alle wissen, dass die



Flüchtlingsunterkünfte seit 2015 voll sind. Und warum soll nicht an dieser Stelle Wohnraum entstehen für alle und für vielfältige Quartiere.

Daneben sind die Paragraphen 31 und 34 BauGB für uns zentral. Das sind die Regelungen für den beplanten und unbeplanten Innenbereich, die ermöglichen, dass ich ein Gebäude aus-, auf- und umbauen kann, aber auch Brachflächen entwickeln kann oder Mixed-Use-Immobilien bauen kann. Hier muss allerdings das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme noch angepasst werden im Hinblick auf den Schallschutz.

Für schnelleres Bauen „digital only“ und Deadlines ernst nehmen. Wir haben endlich den Planungsstandard XPlanung in das BauGB übernommen oder aufgenommen. Was allerdings fehlt, sind weiterhin vollständig digitale Bauverfahren, also von Anfang bis zum Ende, und „Building Information Modeling“ (BIM). Hier müssen Sie noch nachbessern.

Wir leben in einer der besten Demokratien der Welt in Frieden und Freiheit. Deswegen kommen so viele Menschen zu uns. Wir müssen dringend Wohnungen bauen und Innenstädte umbauen, wirtschaftlich tragfähig sein, sozial gerecht und ökologisch angemessen und zwar schnell. Alles, was gut ist, sollte verabschiedet werden: Für den Wohnungsneubau die Paragraphen 246e, 31 und 34, mit Blick auf den Schallschutz eine Anpassung ermöglichen und die Digitalisierung der Planverfahren weiter vorantreiben, auch wenn der Gesetzentwurf erst mal ein erster Schritt ist. Vielen Dank.

Die **Vorsitzende**: Danke schön. Herr Gedaschko.

Axel Gedaschko (GdW): Frau Weeser, meine Damen und Herren, aktuell sieht es so aus, dass 70 Prozent unserer Unternehmen im nächsten Jahr keine einzige Wohnung mehr bauen werden. Damit sich das ändert, wenn die Baukosten wieder gezähmt sind, braucht es drei Dinge: Bauflächenbeschaffung, Verfahrensbeschleunigung und insbesondere Planungssicherheit. Zur Baulandbeschaffung gibt es positive und lobenswerte Ansätze als Vorschlag, insbesondere der Paragraph 246e, auch wenn er in diesem Hause schon wieder als Spekulationsturbo diskreditiert wurde. Er ist absolut notwendig, damit wir tatsächlich in ausreichendem Umfang wieder zum Neubau kommen.

Für den beplanten Innenbereich begrüßen wir, dass das Abweichen von den Grundzügen der Planung beim Maß der baulichen Nutzung für die notwendige Nachverdichtung nicht mehr auf einen Einzelfall beschränkt wird. Es ist für die Praxis allerdings wichtig, dass es hier zu einer gebundenen Entscheidung kommt, „ein Soll statt ein Kann“ ist deshalb hier unbedingt notwendig.

Zur Verfahrensbeschleunigung und Planungssicherheit: Der Umfang der Umweltprüfung in Paragraph 2 Absatz 1 als ein Punkt, wo viel Zeit erforderlich ist, soll auf das fachlich Notwendige beschränkt werden. Das hilft allerdings wirklich niemandem. Die Regierung hat hier ein großes Problem richtigerweise erkannt, aber dann doch nur letztendlich ein Placebo geliefert, da keine materielle zeitliche Beschränkung der Umweltprüfung vorgesehen ist.

Ein ähnliches gilt für den Sollwunsch, bei B-Plänen die Frist zwischen Stellungnahmen und Veröffentlichung eines Bauleitplans auf zwölf Monate zu begrenzen. Wenn an materiellen Dingen nichts geändert wird, wird es immer nur ein Wunsch des Gesetzgebers bleiben, da inhaltlich einfach zu viel getan werden muss durch die Kommunen. Beschleunigung, da bitte ich Sie insbesondere um Kenntnisnahme von Punkt 1.5 „Beschleunigung von Verfahren – bindende Präklusion“ unserer Stellungnahme. Hier haben wir verschiedene Dinge aufgeschrieben.

Und dann geht es noch um zwei Dinge: Erstens sollten, wie wohl ursprünglich angedacht, bei der Umweltprüfung auch materielle und zeitliche Grenzen gezogen werden. Und zweitens, wie auch in anderen Rechtsgebieten, sollte der Rechtsgehalt eines absoluten Abwägungsvorranges für das Wohnen gegenüber anderen Rechtsgütern im Fall von Wohnraumangel verankert werden. Einen solchen Abwägungsvorrang haben wir bei den erneuerbaren Energien im Paragraph 2 Absatz 2 EEG. Oder wir haben diesen sogar für Ladesäulen. Wenn es für Ladesäulen einen Abwägungsvorrang gibt, dann sollte es ihn zumindest auch geben zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Planung und zur Rechtssicherheit für die Kommunen im BauGB. Insofern appellieren wir an Sie, wirklich alle Register zu ziehen und nicht nur die, die jetzt hier benannt wurden, damit das Bauen künftig in Deutschland wieder einfacher und schneller wird. Vielen Dank.



Die **Vorsitzende**: Ich danke Ihnen. Herr Professor von Lojewski, bitte.

Prof. Hilmar von Lojewski (DST): Frau Vorsitzende Weeser, meine sehr verehrten Damen und Herren Abgeordnete, ich spreche heute gefühlsmäßig in einer doppelten Funktion, natürlich für unsere knapp 200 Mitgliedsstädte und die 13 Mitgliedsverbände. Aber ich spreche auch für die Planungspraxis, weil ich in meinem vorigen Leben ein Bauleitplaner war und ich habe circa 400 Bebauungspläne in den goldenen Bauleitplanjahren der 90er-Jahre durchs Verfahren gebracht nach der deutschen Wiedervereinigung. Auch ich wünschte mir, dass wir das mal wieder so schafften, wie wir das damals geschafft haben. Vier Monate vom Aufstellungsbeschluss bis zum Satzungsbeschluss. Paragraf 33 Entscheidung, also frühzeitige Planreife in einer Weise, die die Verwaltung stärkt und Bauvorhaben nicht politisiert.

Der Appell unserer Mitgliedstädte in ihre Richtung lautet, gleichlautend mit dem der Kolleginnen und Kollegen, die vor mir gesprochen haben, bringen Sie dieses Gesetz auf den Weg. Dieses Gesetz hat eine Qualität erlangt, wie wir sie lange nicht gesehen haben im Verfahren. Wir haben hierfür unfassbar aufwändige Fachrunden gemacht, viel, viel Expertise gesammelt. Das Haus, das Frau Staatssekretärin Kaiser vertritt, hat wieder zu einer Qualität gefunden in der Gesetzgebung, wie wir sie uns eigentlich wünschten. Und vielleicht hört es sich ein bisschen trivial an, es wäre schade, wenn es der Diskontinuität anheimfiele.

Und unser Appell geht an die Berichterstatterinnen und Berichterstatter aller Fraktionen, an die baupolitischen Sprecherinnen und Sprecher, uns am 25. November, wenn wir hier zu Gast sind, mit dem Bau- und Verkehrsausschuss des Deutschen Städtetages zu signalisieren, ja, wir haben uns geeinigt. Und wenn Sie dazu Fragen haben, unsere Stellungnahme gibt profund Auskunft. Wenn Sie dazu Diskussionsbedarf haben, machen wir jederzeit. Die Essentials auf den Weg zu bringen, ist das Mindeste. Dieses Gesetz der Diskontinuität anheimfallen zu lassen, wäre ein Schlag ins Gesicht der Planungspraxis und würde all das, was sich die Kolleginnen und Kollegen auch unter ganz unterschiedlichen Vorzeichen wünschten, an Beschleunigung, Vereinfachung, Abwägung etc., um wenigstens zwei bis drei Jahre verzögern. Und daher der planungspraktische, wie auch der verbandspolitische Appell, dieses Gesetz auf den Weg zu bringen.

Ich darf mich, was unsere Stellungnahme angeht, die wir ja gemeinsam auf den Weg gebracht haben, auf den ersten Absatz reduzieren und der heißt, das ist ein Beitrag zur „systematischen Vereinfachung des Regelwerks“. Das zielt in die richtige Richtung.

Und auch wir wollen beschleunigen, im Rahmen dessen, was die Kommunen so leisten können. Dass wir da nicht über jedes Stöckchen springen wollen, ist auch klar. Aber uns ist das große Ganze auch auf der kommunalen Ebene wichtiger, als noch mal neu mit einem solchen Gesetz anzusetzen. Da steckt so viel Arbeit drin, sowohl der Bundesregierung wie auch aller mittuenden Stakeholder, Banker und wie wir sie alle nennen, um hier zu einem tragfähigen Kompromiss zu kommen, so dass wir es in der Tat als Ihre Aufgabe ansehen, sich hier auf den letzten Metern dieser Legislatur zu einigen und die Essentials dieses Gesetzes auf den Weg zu bringen. Aus unserer Sicht, sind natürlich Nachbesserungen handwerklicher Art auch erforderlich. Die können Sie der Stellungnahme entnehmen. Und vielleicht gibt es ja noch ein paar Nachfragen dazu. Dann gehen wir ins Detail. Danke schön.

Die **Vorsitzende**: Ich danke Ihnen. Herr Dr. Lüttgau, bitte.

Dr. Thomas Lüttgau (DAV): Vielen Dank, Frau Vorsitzende, sehr geehrte Damen und Herren. Ich kann mich den Worten eigentlich nur anschließen. Zunächst danke ich Ihnen, dass Sie dem Deutschen Anwaltverein als Interessenvertreter der Anwaltschaft ein Wort geben ...

Die **Vorsitzende**: Herr Dr. Lüttgau, darf ich Sie ganz kurz unterbrechen? Würden Sie das Mikrofon ein bisschen näher an sich heranziehen.

Dr. Thomas Lüttgau (DAV): ... und damit auch dem Organ der Rechtspflege. Das ist für manche Anwälte schon etwas wie ein Fremdwort, aber wir pflegen das immer noch so. Ich wiederhole das Lob auch in Richtung des Ministeriums. Wir haben in den letzten Jahren eine sehr, sehr gute kooperative Zusammenarbeit gehabt. Viele unserer Anregungen sind bedacht, zum Teil übernommen worden, z. B. aus der Initiativstellungnahme aus dem Februar 2023.

Das Bundesbaurecht ist seit 1960 ein bewährtes Instrument der Stadtentwicklungspolitik. Es hat sich bewährt, es haben sich Systeme, es haben sich Typologien eingespielt, die eine weitgehend



gerechte, interessengerechte und sachgerechte Städtebaupolitik ermöglicht haben. Deshalb sind Eingriffe in dieses System immer mit Vorsicht vorzunehmen. Und insbesondere jetzt nach den vielen Folgeänderungen, nach der Baulandmobilisierungs-novelle ist wünschenswert, dass es eine einheitliche Novelle gibt und deshalb dieses dann auch zum Abschluss gebracht werden kann.

Die vermeintliche Schwäche des Städtebaurechts, nämlich die Statik, ist ja möglicherweise durch eine Dynamik zunächst einmal zu ersetzen. Und diese Dynamik kommt in dieser Novelle, die jetzt auf dem Tisch liegt, zum Teil zum Ausdruck. Das ist ein positiver Ansatz aus unserer Sicht, der mit all den Randerscheinungen, Korrekturen, über die man diskutieren kann, durchaus weiter verfolgenswert ist. Im überwiegend öffentlichen Interesse des Wohnungsbaus kann so etwas gerechtfertigt sein, sollte auch gerechtfertigt sein. Für uns als Anwaltschaft, die in der täglichen Bau- und Planungspraxis, aber intensiv auch in Planungsprozessen beteiligt sind, wäre es wünschenswert, wenn man dann noch ein paar weitere Schritte gehen würde. Das ist in den vorangegangenen Anhörungen auch bereits angesprochen worden, z. B. die Lösung des Emissionskonfliktes in der Bauleitplanung. Bauleitplanung, Emissionskonflikt mit Emissionsrichtwerten, da ist die Novelle einen ersten Schritt gegangen, den man vielleicht auch noch vertiefen könnte. Die Privilegierung des Wohnungsbaus bei der naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsregelung. Darüber könnte man nachdenken. Da sind wir europarechtlich nicht determiniert. Wir sehen auch weitere Vereinfachungen im Vergleich zu dem, was jetzt vorliegt beim Paragraph 31 Absatz 3.

Was nicht weiter folgt, war eine Entschlackung oder besser gesagt Erweiterung des Vorhabenbegriffs im Paragraph 29 BauGB, der sich nach der Terminologie des Bundesverwaltungsgerichts entwickelt hat; dieser ist sehr eng. Wenn wir da ähnlich wie im Bundesemissionsschutzgericht so etwas wie einen Rahmen für Genehmigungen schaffen könnten, wäre das, glaube ich, für die Flexibilisierung sehr hilfreich. Vielen Dank.

Die **Vorsitzende**: Danke schön. Frau Dr. Mechel, bitte.

Dr. Friederike Mechel (BSW Hamburg): Vielen Dank, Frau Vorsitzende, sehr geehrte Damen und Herren. Ich möchte eingangs betonen, dass die Novelle, so wie sie uns jetzt vorliegt, viele gute

Elemente hat, die die Probleme, die wir gerade haben, auf den Wohnungsmärkten und in der Genehmigungspraxis sachgerecht adressieren. Also mindestens die Elemente sind erforderlich, und zwar jetzt, auch wenn es möglicherweise die ganze Novelle vielleicht nicht mehr schafft, aufgrund bestimmter Rahmenbedingungen.

Wir sind in einer Situation drastischer Rückgänge der Baugenehmigungszahlen und vor diesem Hintergrund begrüßen wir ganz besonders die befristete Sonderregelung in Paragraph 246e. Wir begrüßen die Entkoppelung der Befreiung nach Paragraph 31 Absatz 3 von dem Verordnungsvorbehalt und wir begrüßen ganz ausdrücklich den Versuch, die praktischen Anwendungsprobleme im Rahmen des Paragraphen 31 Absatz 3 zu überwinden, haben da aber noch praktischen Nachbesserungsbedarf, um diese Vorschrift so zu effektivieren, dass sie in der Praxis angewendet werden kann.

Was wir insbesondere brauchen, im Zusammenhang mit Paragraph 31, Paragraph 34 und 246e, ist die Möglichkeit, sozialen Wohnungsbau anzuordnen im Rahmen der Genehmigungsentscheidung und Begleitinfrastruktur in Form von Kindertagesstätten oder Schuleinrichtungen. Darüber hinaus begrüßen wir die neue Festsetzungsmöglichkeit für geförderten Wohnraum in Paragraph 9 Absatz 1 Nummer 7 BauGB, die Regelungen zum Schutz vor Geräuschemissionen und bestimmten Geräuschemissionskontingenten, sehen da aber noch die zusätzliche Notwendigkeit klarzustellen, dass Innenraumpegel festgesetzt werden können, und dass schädliche Umwelteinwirkungen sowohl durch Abstand als auch durch technische Maßnahmen vermieden werden können, Stichwort passiver Schallschutz. In Bezug auf das Verfahren finden wir die Verpflichtung zum Standard XPlanung richtig gut. Wir bedauern allerdings, dass in Bezug auf den Umweltbericht keine echten inhaltlichen Vereinfachungen vorgenommen wurden und finden es bedauerlich, dass die Chance einfach vertan wird, im Bereich der Vorkaufsrechte hier zu Regelungen zu kommen, die den praktischen Erfordernissen gerecht werden. Es müssen mindestens die Vorkaufsrechte in sozialen Erhaltungsgebieten wiederhergestellt werden. Und was wir auch ganz dringend brauchen, ist eine sachgerechte Regelung für den Umgang mit Sharedeals. Das wäre es von mir erstmal. Vielen Dank.

Die **Vorsitzende**: Danke Ihnen. Frau Nurmman, bitte.



Judith Nurmman (A4F): Vielen lieben Dank. Vielleicht kurz vorweg, ich bin gar keine Architektin, ich bin Stadtplanerin und ich arbeite jetzt seit ungefähr zehn Jahren auf der Kommunalebene. Und vor dem Hintergrund ist das BauGB mein tägliches Handwerkszeug. Und wenn man sich die Ziele anguckt, die das BauGB vorne formuliert, dann sind die eigentlich ziemlich begrüßenswert: Umsetzung der Neuen Leipzig-Charta, Stärkung der Klimafolgenanpassung, dreifache Innenentwicklung. Die UN-Nachhaltigkeitsziele werden in der Begründung ganz häufig genannt, und für uns in der Praxis ist das ehrlicherweise so ein klein bisschen Schall und Rauch, weil das, was wirklich relevant ist, sind die Instrumente, die uns der Bundesgesetzgeber an die Hand gibt, um eben diese Ziele umzusetzen. Und wenn man da in den Instrumentenbaukasten dieser Novelle hineinschaut, dann hat man es gerade mit den Liberalisierungen im Paragraf 31, Paragraf 34 und Paragraf 246e mit Instrumenten zu tun, die in die Planungshoheit der Kommunen eingreifen, die Öffentlichkeitsbeteiligung und auch Beteiligung der politischen Gremien in Prozessen außer Kraft setzen, die massiv Bodenspekulation fördern. Es ist leider so, Herr Gedaschko. Und vor dem Hintergrund ist es ein bisschen so, aus Praxis-sicht, wenn man die guten Elemente dieser BauGB-Novelle auf die eine Seite der Waagschale legt und die kontraproduktiven, dann ist das Ganze irgendwo im Prozess aus dem Gleichgewicht geraten. Gerade wenn man die Novelle unter das Leitbild „integrierte Stadtentwicklung“ stellt, würde ich das in Frage stellen, dass es das am Ende erreichen kann. Diese Novelle funktioniert wie ein riesiger Algorithmus, gerade nicht hin zu bezahlbaren Wohnungen und gerade nicht hin zur Einhaltung unserer nationalen Flächenschutzziele, gerade nicht hin zu der Fragestellung, wie kriegen wir eigentlich die CO₂-Emissionen im Gebäudebereich herunter.

Ich glaube, ich brauche das nicht zu betonen. Wir haben gerade in der Praxis an der Basis multiple Krisen in der Stadtentwicklung auf dem Tisch. Und die meisten Instrumente im BauGB sind von der Tendenz her eher reagierend. Das heißt, wir sind immer auf Impulse, Anträge von außen angewiesen, dass etwas passiert. Die aktiven steuernden Instrumente, die fehlen ein bisschen. Und die werden auch von Difu (Deutsches Institut für Urbanistik) und VHW (Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung) schon sehr, sehr lange gefordert, dass wir mehr bodenpolitischen Power bekommen, um wirklich unsere Städte in Richtung Nachhaltigkeit

zu transformieren. Und gerade aus Sicht meiner Generation ist diese BauGB-Novelle eine riesige verpasste Chance. Und ich bin mir ziemlich sicher, dass wir sehr viel reparieren müssen, was diese Novelle getan hat und genau eben, was sie nicht getan hat. Deswegen schließen wir uns auch dem Aufruf der Deutschen Akademie für Städtebau und Landesplanung an, die darum gebeten hat, lieber keine Novelle, als diese und bitte nochmal neu auflegen. Danke schön.

Die **Vorsitzende:** Danke schön. Herr Salewski, bitte.

Dirk Salewski (BFW): Frau Vorsitzende, meine Damen und Herren, danke, dass ich hier auch etwas sagen darf. Ich hatte gerade einen kurzen Moment den Eindruck, das Sie alle einer Meinung sind. Das hätte mich verwundert, das hat sich jetzt gerade gewandelt. Insofern sehen Sie es mir nach, dass ich mir schon lange eine Novelle dieser gesetzlichen Regelung gewünscht habe. Allerdings möglicherweise tatsächlich aus anderen Gründen und auch in eine andere Richtung, eine andere als meine Vorrednerin.

Wir haben in Deutschland mittlerweile faktisch Verfahrensdauern von 5 bis 15 Jahren für einen Bebauungsplan, der dann anschließend den Rest seines Lebens kaum noch zu ändern ist. Das ist eine Starrheit im Planungsprozess, bei der ich, als es hieß, wir gehen jetzt die große BauGB-Novelle an, guter Dinge war, dass das mal alles so in die Berücksichtigung kommt. Wir unterhalten uns seit vielen Monaten über die Möglichkeiten, wie man günstiger und vielleicht schneller und auch effizienter bauen kann. Mir wird von der Regierung gesagt, wir hätten effizienzmäßig nichts gewonnen. Das stimmt in weiten Teilen auch, ist aber auch unter anderem diesem sehr starren Planungsprozess geschuldet. Und wir entwickeln jetzt auch Förderprogramme, wo dann auch wieder sehr starre Grenzen vorgegeben werden. Und alles, was starr ist, behindert Bewegung. Und wenn ich in der politischen Kommunikation Wörter wie „Bau-Turbo“, „Konjunkturprogramm für die Bauwirtschaft“ gehört habe, dann hat mich das immer sehr gefreut. Ich suche immer noch die Paragraphen, wo das steht. Der Paragraf 246e ist befristet. Das mag richtig sein, ihn zu befristen. Wir finden die Frist viel zu kurz, weil ich glaube, dass die Komplexität der Regelung, bis sie denn dann so im letzten Amt angekommen ist und umsetzbar gelernt worden ist, dass die Frist schon wieder abgelaufen ist, bevor überhaupt alle begriffen haben, wie dieses Instrument



funktionieren könnte. Im Übrigen sei mir der Hinweis erlaubt, dass der erste Referentenentwurf, den wir als Verband als überhaupt ersten Ausfluss dieser vielen politischen Überlegungen bekommen haben, den 246e überhaupt nicht enthielt. Und wir den ja im Prinzip erst in den letzten Wochen überhaupt wieder in den Entwurf hineinbekommen haben.

An der Stelle zum Verfahren. Ich hätte mir sicherlich gewünscht, auch als Bauschaffender, wenn jetzt auch nur noch auf ganz kleiner Flamme, aber ein paar Gebäude errichten wir noch, zu einem sehr viel früheren Zeitpunkt in diese ganzen Erwägungen und Überlegungen mit einbezogen worden zu sein. Ob wir in dieser Regelung jetzt weitere Regelungen detaillierter Art oder auch unspezifischer Art zum Thema Klimaschutz und Klimaresilienz brauchen, wage ich zu bezweifeln. Ich weiß, es ist immer dünnes Eis, wenn ich so etwas sage, aber es gibt sicherlich Spezialgesetze, wo man die Regelungsnotwendigkeiten dieser Themen besser fassen kann. Und meine Tiefbauämter schreiben mir schon, wie groß die Kanäle für den Starkregen sein müssen. Vielen Dank.

Die **Vorsitzende**: Danke Ihnen. Frau Schartz, bitte.

Nadine Schartz (DLT): Sehr geehrte Frau Vorsitzende, sehr geehrte Damen und Herren Abgeordnete, sehr geehrte Frau Staatssekretärin. Auch der Deutsche Landkreistag begrüßt die mit der Novelle verfolgten Ziele, also die Stärkung des Wohnungsbaus, den Klimaschutz, Klimafolgenanpassung und auch die systematischen Vereinfachungen. Der Gesetzentwurf, wurde schon angesprochen, enthält einige Änderungen, die wir begrüßen, noch ein paar Schwierigkeiten und Unklarheiten. Aber ich schließe mich da im Grunde meinen Vorrednern vom Städte- und Gemeindebund und vom Städte- tag an. Worauf ich aber noch zu sprechen kommen möchte, Herr Düsterdiek hat es am Ende angesprochen, ist die Regelung in Paragraph 249 Absatz 2, denn die bereitet uns Sorgen. Da soll geregelt werden, dass die Privilegierung von Windenergieanlagen auch nach dem Erreichen der Flächenbeitragswerte nicht entfallen soll, wenn zuvor ein Antrag eingegangen ist. Warum sehen wir das so kritisch? Das BauGB enthält bereits in den Privilegierungsvorschriften die Paragraphen 35 und 249 und im Windenergieflächenbedarfsgesetz eine ganze Reihe von Anforderungen. Die Kommunen haben sich, auch wenn wir eigentlich den mengenbezogenen Ausbau bevorzugt hätten, darangesetzt und sind

dabei, die Regelungen auszuführen und rechtzeitig die Flächenbeitragswerte zu erreichen. Einige Bundesländer haben die Fristen auch noch mal vorgezogen. Also da besteht viel Druck. Die Kommunen sind gewillt, die Energiewende da voranzutreiben, aber die müssen eben auch darauf achten, dass der Ausbau geordnet stattfindet. Wenn aber jetzt jeder Antrag, der unabhängig von dem Erreichen der Flächenbeitragswerte eingeht, Berücksichtigung finden soll, dann ist einem ungesteuerten Ausbau einfach Tür und Tor geöffnet. Damit wird die Flächenplanung, die Planungshoheit in den Kommunen untergraben, aber letztlich auch die Akzeptanz bei den Bürgern und Bürgerinnen geschwächt.

Ein weiterer Punkt, den ich noch kurz ansprechen müsste, ist, dass die zusätzlichen Anforderungen für Klimaschutz und Klimafolgenanpassung schon zu einem Mehraufwand führen. Also jetzt nicht missverstehen, wir stehen schon dahinter, hinter Energiewende und den Klimazielen, aber die Ziele müssen eben auch umsetzbar sein. Da muss man schon die Regelungen zum Kosten-Nutzen-Verhältnis setzen, und den Mehraufwand in den Kommunen nachher auch ausgleichen. Dann muss man sich im Hinblick auf den Klimaschutz schon fragen, warum jetzt der Paragraph 246e doch noch Eingang gefunden hat. Dadurch werden doch wieder Flächen im Außenbereich versiegelt. Wir haben fast 2 Millionen leerstehende Wohnungen, Fachkräftemangel, gestiegene Baukosten sind schon angesprochen worden, und damit wird dann doch die Planungshoheit in den Kommunen wieder eingeschränkt. So viel erst mal, vielen Dank.

Die **Vorsitzende**: Danke Ihnen. Frau Dr. Weber-Moritz, bitte.

Dr. Melanie Weber-Moritz (DMB): Vielen Dank, sehr geehrte Frau Vorsitzende, sehr geehrte Damen und Herren Abgeordnete. Der Deutsche Mieterbund begrüßt die Anhörung zum Entwurf des Gesetzes zur Stärkung der integrierten Stadtentwicklung und zur Novelle des BauGB. Vor dem Hintergrund der sich immer weiter zuspitzenden Wohnungskrise sind dringend Reformen notwendig, um bezahlbaren Wohnraum wieder ausreichend zur Verfügung zu stellen. Ich möchte aber noch mal daran erinnern, dass im Koalitionsvertrag explizit davon gesprochen wird, das BauGB mit dem Ziel zu reformieren, die Gemeinwohlorientierung zu stärken und entsprechende Regelungen hier auch im Baubrandmobilisierungsgesetz zu entfristen. Darüber hinaus soll laut Koalitionsvertrag geprüft werden,



ob sich aus dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts aus dem Jahr 2021 zum gemeindlichen Vorkaufsrecht in Gebieten mit Erhaltungssatzungen gesetzgeberischer Handlungsbedarf ergibt. Diesen Vorgaben kommt dieser vorgelegte Gesetzentwurf unseres Erachtens nicht nach. Es wird zwar eine zeitliche Befristung von Instrumenten wie dem Paragraph 201a BauGB zur Bestimmung von Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt aufgehoben. Das ist gut. Andere Regelungen wie Paragraph 250 BauGB zum Schutz von Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen werden jedoch nur auf zwei Jahre verlängert. Dem Anspruch zur Prüfung des Urteils zum gemeindlichen Vorkaufsrecht wird der Gesetzentwurf nicht gerecht. Im Gegenteil, es finden sich hier keinerlei Hinweise auf die konkrete Auseinandersetzung mit diesem Thema. Vor dem Hintergrund, dass hierzu schon vor zwei Jahren ein Entwurf ausgearbeitet wurde, der im Bauministerium vorliegt, können wir diese Entscheidung, das Thema gar nicht hier aufzugreifen, nicht nachvollziehen. Insofern fordern wir, dass Änderungen insofern vorgenommen werden, dass zum einen die Ausübung des Vorkaufsrechts in Milieuschutzgebieten wieder ermöglicht wird und auch der Schutz von Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen dauerhaft entfristet wird. Zum Thema Paragraph 246e, also Bau-Turbo. Wir sehen hier, sorry Herr Salewski, müssen wir auch noch mal bisschen kritisieren, aufgrund der mangelnden Sozialverträglichkeit noch erheblichen Verbesserungsbedarf. Der Gesetzentwurf insgesamt geht an vielen Stellen unseres Erachtens zu wenig vor. Er ist im Ergebnis zu kleinteilig und die Probleme des Wohnungsmarktes werden nicht ausreichend gelöst. Noch mal abschließend zum Thema Bauland. Bauland war noch nie so teuer wie heute. Die Preise sind in den letzten zehn Jahren um rund 80 Prozent gestiegen. In großen Städten wie Berlin haben sie sich sogar verdreifacht. Das heißt, das Thema Baulandmobilisierung und bezahlbares Bauland muss noch wesentlich umfassender aufgegriffen werden. Wir würden uns hier wünschen, dass es die Einrichtung kommunaler Bodenfonds gibt und eine strategische Bodenbevorratung auch Eingang in den Gesetzentwurf hält. Vielen Dank.

Die **Vorsitzende**: Herzlichen Dank für Ihre Eingangsstatements. Wir starten jetzt in die erste Debatte und fangen jetzt mit Frau Tausend von der SPD an.

Abg. Claudia Tausend (SPD): Ich darf mich, Frau Vorsitzende, meine sehr verehrten Damen und Herren, Kolleginnen und Kollegen, erst einmal bei Ihnen herzlich bedanken, dass Sie an der heutigen Sachverständigenanhörung teilnehmen und uns mit Ihrer Expertise zum Gespräch zur Verfügung stehen. Und wir teilen den mehrheitlich vorgetragenen Wunsch, dieses parlamentarische Verfahren zu diesem wichtigen Gesetz zum Abschluss zu bringen, zumal wir uns einiges vorgenommen haben. Und Sie haben das alle schon gewürdigt, nämlich z. B. auch die Entfristung von bewährten Maßnahmen aus dem Baulandmobilisierungsgesetz, dazu wird Kollege Bernhard Daldrup in der zweiten Runde noch kommen, aber auch die Stärkung der kommunalen Planungshoheit, das Voranbringen der Digitalisierung und natürlich die notwendigen Anpassungen im Bereich des Klimaschutzes. Vor allem geht es aber um das Voranbringen des Wohnungsbaus und hier um Verfahrensverschärfungen, um Nachverdichtung, um notwendige Maßnahmen der Innenentwicklung. Und dazu würde ich gerne meine erste Frage stellen an Frau Dr. Mechel und Herrn Dr. Lüttgau. Uns ist das Thema besonders wichtig. Die Stichworte sind gefallen, Paragraph 31 Absatz 3, Paragraph 34 und Paragraph 246e. Inwiefern halten Sie diese Instrumente speziell geeignet, um unser Anliegen des vorantreibenden Wohnungsbaus voranzubringen? Aber welche Verbesserungsmöglichkeiten sehen Sie, teilweise ist es schon angesprochen worden, bei Nebenbestimmungen, sozialer Wohnungsbau auf der einen Seite, aber um die Akzeptanz zu steigern, gerade auch bei den Kommunen, im Bereich soziale Infrastruktur auf der anderen Seite? Und der zweite Punkt, wenn noch Zeit bliebe, wo sehen Sie Möglichkeiten, dass die Handlungsfähigkeit von Kommunen praxisgerecht gestärkt worden ist? Danke.

Die **Vorsitzende**: Ihnen bleiben jetzt für zwei Antworten oder zwei Personen dreieinhalb Minuten. Frau Dr. Mechel zuerst bitte.

Dr. Friederike Mechel (BSW Hamburg): Ich stürze mich gleich mal auf den Paragraph 31 Absatz 3, wenn das okay ist. Da ist es so, das ist eigentlich eine ganz gute Regelung, die es ermöglicht, im Einzelfall sehr flexibel schauen zu können. Was trägt die vorhandene Nutzung? Wie weit kann ich da sachgerecht vom Bebauungsplan abweichen, um im Rahmen der Innenentwicklung den Wohnungsbau voranzubringen? Und da ist es so, dass mit



dem Baulandmobilisierungsgesetz diese neue Regelung eingeführt wurde. Paragraf 31 Absatz 3, der die vorhandene Regelung noch erweitert hat, indem er nicht mehr auf die Grundzüge der Planung abstellt. Und das ist praktisch eine sehr willkommene Regelung gewesen.

In Hamburg haben wir bis zum April 2024 gut 1 800 Wohneinheiten genehmigen können auf dieser Grundlage, mit wirklich guten städtebaulichen Qualitäten. Also das ist nicht so, dass da städtebaulich jetzt „Sodom und Gomorra“ eingetreten wäre. Die praxisgerechte Anwendbarkeit, die wir in Hamburg immer unterstützt haben, ist uns leider genommen worden, im April 2024, durch die sehr restriktive Auslegung des Bundesverwaltungsgerichts. Seitdem ist diese Vorschrift in der Praxis nicht mehr anwendbar, weil sie für den Einzelfall einen atypischen Sonderfall fordert. Was jetzt gemacht wird, sehr begrüßenswert in dem Gesetzentwurf, ist, dass versucht wird, dieses Einzelfallerfordernis zu überwinden, allerdings leider nicht praxisgerecht genug. Sehr praxisgerecht wäre es, das Einzelfallerfordernis gänzlich zu streichen und die Veröffentlichungspflicht zu streichen, der ersten erteilten Befreiung. Wenn das nicht möglich ist, dann sollte das Absehen vom Einzelfallerfordernis nicht, wie jetzt vorgesehen, in das Ermessen der Bauprüfungsabteilung gestellt werden, sondern als gebundene Entscheidung. Also da sollte klar darinstehen, das Einzelfallerfordernis ist nicht anwendbar, wenn ... und dann die beiden Fallgruppen, die da jetzt vorgesehen sind. Dann müssen unbedingt entfallen die Prognoseentscheidungen, wann die Befreiung voraussichtlich auch in vergleichbaren Fällen erteilt werden soll. Das wird in der Praxis dazu führen, dass diese Regelung nicht angewendet wird. Und dann, wie auch immer abhängig von der Gestaltung, die Veröffentlichungsfrist der ersten erteilten Befreiung streichen. Also alle Vorschriften, die Genehmigungen im Einzelfall, also nicht die Schaffung durch Planungsrecht von Baurechten, sondern durch Einzelfallentscheidungen ermöglichen, nämlich dass Paragraf 31, Paragraf 34 und Paragraf 246e praxisgerecht so ausgestaltet werden müssen, dass also im Gesetz klargestellt wird, dass selbstverständlich im Zuge der Genehmigungsentscheidung Auflagen zu gefördertem oder förderfähigem Wohnraum gemacht werden können und zu notwendiger Begleitinfrastruktur, weil ansonsten die soziale Ausgewogenheit nicht hergestellt werden kann und eben auch erforderliche Kitas z. B. und Schulen eben nicht gerechtfertigt werden können.

Die **Vorsitzende**: Herr Dr. Lüttgau, leider reicht die Zeit nicht mehr. Aber vielleicht dann bei der nächsten Wortmeldung. Herr Ferlemann, bitte.

Abg. Enak Ferlemann (CDU/CSU): Frau Vorsitzende, liebe Kolleginnen und Kollegen, auch wir als CDU/CSU-Bundesratsfraktion bedanken uns herzlich für die ausgezeichneten Stellungnahmen, die wir gut verwenden können. Ich will eingangs die Bemerkung machen, wir sollten als Baupolitiker alles daran setzen, diese BauGB-Novelle noch über das Parlament zu heben. Ich glaube, dass auch die Gegenäußerungen zum Bundesrat Anlass geben, dass noch Verbesserungen an der ursprünglichen Novelle drin sind. Und wir werden auch aus den Stellungnahmen der heutigen Anhörung wieder einiges mitnehmen. Wenn wir uns Mühe geben, überfraktionell, können wir zu einer Einigung kommen. Mir wäre da sehr daran gelegen, weil Baurecht ist nicht schwarz, rot oder grün. Baurecht gilt für alle Kommunen und irgendwo hat jeder seinen Bürgermeister und von daher gesehen, sollten wir bemüht sein, sehr schnell im Sinne der Baukonjunktur jetzt diese Novelle über die Hürde zu bringen. Einfach wird es nicht. Aber wenn wir uns alle unterhaken, haben wir vielleicht eine Chance. Zu meinen Fragen. Herr Gedaschko, Sie haben einen interessanten Vorschlag gemacht. Sie beziehen sich auf Paragraf 2 EEG und sagen, so wie man es da geregelt hat, dieser Rechtsgedanke, kann man den nicht auch in das BauGB übertragen? Was meinen Sie konkret damit? Welche Erleichterungen? Was versprechen Sie sich davon? Meine zweite Frage geht an Präsident Salewski. Bei den Klimaanpassungsmaßnahmen im Entwurf für die städtebaulichen Verträge gilt es auch für die sogenannten 34er-Gebiete. Und da mal an Sie als Praktiker die Frage, ist das wirtschaftlich darstellbar so etwas dort festzusetzen oder haben Sie Alternativvorschläge?

Die **Vorsitzende**: Herr Gedaschko.

Axel Gedaschko (GdW): Sehr geehrter Herr Abgeordneter Ferlemann, ich habe den Gedanken stibitzt aus dem EEG. Paragraf 2 Absatz 2 EEG löst das Problem, das bestand, als die Windräder auf einmal nicht mehr gebaut werden konnten, weil zahlreiche Abwägungselemente dem Bau von Windrädern entgegenstanden. Wenn Wohnen ein Menschenrecht ist, und wir dem Menschenrecht gerecht werden wollen, dann kann es ja nicht anders sein, dass für das Wohnen zumindest das gleiche gilt, dass also bei allen Abwägungsprozessen, bei der Aufstellung



eines B-Planes oder im konkreten Verfahren, zumindest dort, wo ein Wohnraummangelgebiet ist, aber auch gerne überall in Deutschland, für die Schaffung von Wohnraum zumindest die gleichen Maßstäbe gelten, wie für die Schaffung, ich hatte es gesagt, von Windrädern und Ladesäulen. Dieser Bundestag hat beschlossen einen Abwägungsvorrang für Ladesäulen. Dann kann es doch nicht anders sein, als dass dieser Bundestag auch einen Abwägungsvorrang für Wohnen beschließt, wenn Wohnen ein Menschenrecht ist und wenn Wohnen wichtiger ist als Ladesäulen. Danke.

Die **Vorsitzende** Herr Salewski, bitte.

Dirk Salewski (BFW): Sehr gerne. Also wir haben seit vielen Jahren städtebauliche Verträge, die die Investoren zu allen möglichen Dingen verpflichten, oder sie bezahlen lassen, sagen wir wie es ist. Möglicherweise, das habe ich ja gerade auch schon wieder zweimal gehört, soll es Anordnungsmöglichkeiten geben. Das finde ich noch besser. Soziale Marktwirtschaft heißt für mich, dass wir mit einem fairen Interessenausgleich öffentliche Hand und private Wirtschaft miteinander kommunizieren lassen und für das jeweilige Problem die richtige Lösung finden. Also Anordnungsmöglichkeiten, und jetzt auch im 34er noch einen städtebaulichen Vertrag, damit die Kita finanziert wird. Also ich glaube, eine Kita zu finanzieren, eine Schule zu bauen, eine Sporthalle, eine Straße vorzuhalten, ist zunächst mal Aufgabe der öffentlichen Hand, und finanziert werden sollte so etwas von unseren Steuergeldern. Und wenn wir das nicht schaffen, dann können wir es uns im Einzelfall immer noch überlegen. Ich baue gerne Kitas, ich mag die Zwerge, ich habe jetzt vier Jahre auf die Baugenehmigung für eine gewartet, die ich gerne bauen würde, das wird jetzt ein bisschen teurer. Also ich glaube, es ist der falsche Regelungsinhalt. Lasst den Bürgermeister oder die Bürgermeisterin mit dem Investor reden, wie man zu einer Lösung kommt, dass in dem Quartier das Richtige passiert. Denn eines kann ich Ihnen versprechen, Wohnungsunternehmen und Wohnungsinvestoren haben ein großes Interesse daran, dass Quartiere funktionieren. Dazu gehören auch alle Aufgaben der öffentlichen Daseinsvorsorge. Und wir sind es gewohnt, seit vielen Jahren, diese auch mitzufinanzieren, mitzubezahlen über kooperative Baulandmodelle, Sozialbauquoten von 25, 30 Prozent. Früher habe ich da sicherlich ein bisschen mehr darüber gejamert. Heute sind wir vielleicht froh, dass es das noch

gibt. Das ist nämlich so der letzte Strohalm, an dem wir uns im Augenblick noch klammern, wenn gebaut wird, überhaupt im Augenblick, ist das sozialer Wohnungsbau. Das kann ich mal so im großen Bogen sagen. Also von daher, mir fehlt es an der Regelungsnotwendigkeit. Ich glaube, das kann in der Kommune vor Ort mit den Handelnden viel besser und viel zielgenauer entschieden werden als in einem Bundesgesetz.

Die **Vorsitzende:** Danke schön. Als Nächstes erteile ich das Wort Frau Schröder vom BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN.

Abg. Christina-Johanne Schröder (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN): Sehr geehrte Frau Vorsitzende, sehr geehrte Sachverständige, erst einmal vielen Dank. Wir gehören zu den modernen Ausschüssen, bei denen man sich aus besonderen Gründen auch mal digital zuschalten kann. Jetzt sehe ich leider die Uhr und Sie nicht mehr. Aber meine Frage richtet sich an Frau Dr. Melanie Weber-Moritz vom Deutschen Mieterbund. Hier geht es um integrierte Stadtentwicklung und das ist ja ein Konzept, unterschiedliche Bereiche zu vereinen. Also wir haben erst einmal wirtschaftliche Aspekte. Wir haben Bürgerinnen und Bürger und Verwaltung, die möglichst beschleunigt eingebunden werden sollen. Wir haben aber eben auch soziale Aspekte und auch Lebensqualität oder auch ökologische Aspekte, die berücksichtigt werden sollten in der Stadtplanung. Und jetzt sieht die Lebensrealität vieler Menschen in den Städten inzwischen anders aus. Die haben Angst, dass sie sich bald die Mieten nicht mehr leisten können. Die haben Angst, dass sie aus Stadtteilen regelrecht vertrieben werden, weil einfach die Mieten steigen, und dazu brauchen Kommunen eben Instrumente und Handlungsmöglichkeiten. Und da möchte ich Sie um Ihre Perspektive fragen. Reichen die Instrumente, die jetzt in dem Entwurf der BauGB-Novelle stehen? Und wenn nein, was fehlt? Und welche sind besonders wichtig? Vielen Dank.

Dr. Melanie Weber-Moritz (DMB): Vielen Dank für die Fragen. Ich hatte in meinem Eingangsstatement erwähnt, dass im Koalitionsvertrag explizit darauf verwiesen wird, dass im BauGB und mit einer Novellierung die Gemeinwohlorientierung gestärkt werden soll, und das auch im Zuge einer Entfristung von bestimmten Regelungen im Baulandmobilisierungsgesetz. Nun haben wir Paragraph 250 BauGB, der ein ganz wichtiges Instrument ist, um



Mieterinnen und Mieter davor zu schützen, dass Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen passieren und dass das entsprechend genehmigungsbedürftig ist. Diese Regelung soll um zwei Jahre verlängert werden. Das ist erst mal gut. Aber wir sehen hier auch eine verpasste Chance. Man hätte hier die Regelung gleich mal entfristen sollen. Denn diese Regelung, um ein Beispiel zu nennen, hat effektiv dazu geführt, dass eben dieser Umwandlungsschutz auch greift. Ich will mal das Beispiel Berlin herausgreifen. Seit 2015 wurden rund 120 000 Mietwohnungen umgewandelt, im Jahr durchschnittlich 17 000. In den Innenstadtbezirken wie Friedrichshain-Kreuzberg sind es mittlerweile fast die Hälfte der Bestandswohnungen, die Eigentumswohnungen sind. Im Jahr 2021, nach dem also dieser Umwandlungsschutz gegriffen hat, wurden in Berlin nur noch rund 29 000 Mietwohnungen in Eigentum umgewandelt. Das heißt, danach ist die Zahl der Umwandlungen auf zuletzt 337 Wohnungen abgesunken. Also, hier hat dieses Instrument effektiv gegriffen. Und insofern verstehen wir nicht, warum man das nicht direkt sozusagen entfristet, denn in angespannten Wohnungsmärkten ist das einfach das zentrale Instrument, um eben hier auch den sozialen Zusammenhalt der Gesellschaft zu unterstützen und im wahrsten Sinne des Wortes gemeinwohlorientiert. Wir würden uns eben hier eine Entfristung wünschen. Und darüber hinaus würden wir uns wünschen, dass die Genehmigung zur Umwandlung tatsächlich nur noch in Ausnahmefällen für die Kernfamilie ermöglicht wird. Dann noch mal zu dem Thema „Vorkaufsrecht in Milieuschutzgebieten“. Ein weiterer sehr, sehr wichtiger Punkt und ein weiteres wichtiges Argument für den Schutz der Mieterinnen und Mieter. Wir haben es schon mehrfach gehört, dass mit dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts die gängige Praxis der Kommunen gestoppt worden ist, eben in Milieuschutzgebieten das Vorkaufsrecht geltend zu machen. Und das hat, Frau Mechel, Sie haben es eben noch mal gesagt, in der Realität dazu geführt, dass das nur noch bei Schrottimmobilien möglich ist und eben nicht mehr die Praxis unterstützt, dass Kommunen die Häuser entweder selbst kaufen oder Abwendungsvereinbarungen treffen können. Auch hier wieder, die Praxis hat gezeigt, dass in großen Städten mit angespanntem Markt das Vorkaufsrecht regelmäßig über viele Jahrzehnte genutzt worden ist. Das Urteil hatte zur Folge, dass in sehr vielen Fällen Prüfverfahren gestoppt worden sind. 2021 waren das ganze 50 Verfahren. Und in 12 Fällen mussten sogar die bereits ausgesprochenen

Vorkaufsrechte wieder rückgängig gemacht werden. Für die Mieterinnen und Mieter aus unserer Sicht eine Zumutung. Jetzt will ich aber sagen, dass das nicht nur die Meinung des Mieterbundes und vieler Mietervereine ist, sondern mehrere Bürgermeister großer Städte und die Bauminister und auch die Mehrheit des Bundesrates haben sich für die Wiederherstellung des gemeindlichen Vorkaufsrechts ausgesprochen. Also hier ist es tatsächlich so, dass wir die Reform dieser Regelung begrüßen würden, und da sind wir wahrlich nicht die Einzigen.

Die **Vorsitzende**: Als Nächstes erteile ich das Wort Frau Bachmann von der Fraktion der AfD.

Abg. Carolin Bachmann (AfD): Vielen lieben Dank. Wir beraten heute ein typisches Ampelgesetz. Aus der großen BauGB-Novelle, die angekündigt wurde, liegt uns jetzt eher ein Sammelsurium aus Klein-Klein, Fehlerhaftigkeit und Übergriffigkeit vor, wie wir finden. Aber wie so oft wird der Hammer von der Ampel auch versteckt. Paragraph 249 zur Windenergie trägt nicht mal eine Überschrift und geht im Fließtext fast unter. Es soll wieder einmal zugunsten der Windindustrie und zu Lasten der Bürger, der sonstigen Belange und zu Lasten der planerischen Ordnung geändert werden. Während im Paragraph 178 Pflanz- und Maßnahmengebote die Gemeinden demnächst verpflichtende Bescheide an die Eigentümer geben sollen, um Pflanzungen gemäß Bebauungsplan akribisch umzusetzen, sollen anderslautende Bebauungspläne bei der Windindustrie völlig egal sein. Dem Wildwuchs von Windenergieanlagen, und das wurde ja schon angesprochen, wird Tür und Tor geöffnet. Die Planungen rund um die 2-Prozent-Regel, die in vielen Bundesländern bereits umgesetzt wird, wären sinnlos. Sehr geehrte Kommunale Spitzenverbände, Frau Schartz, die Frage würde ich Ihnen stellen. Sie haben ja in der Stellungnahme vom 1. Oktober ausgeführt, dass die zusätzlichen Sonderregelungen zur Windkraft als Eingriff in die kommunale Planungshoheit deutlich zu kritisieren sind. Und wenn ich Sie kurz zitieren darf, oder ich zitiere Sie nicht, ich würde Ihnen das Wort übergeben, wenn Sie bitte den Sachverhalt und die Herausforderungen auf kommunaler und planerischer Ebene ausführen würden.

Nadine Schartz (DLT): Vielen Dank für die Frage. Ich bin da in meinem Eingangsstatement schon darauf eingegangen. Noch mal vorangestellt. Also die Kommunen stehen voll hinter der Energiewende, sind da voll dabei. Ich spreche da für alle drei



Spitzenverbände. Aber wir haben eben auch viele verschiedene Konkurrenzen, Bedürfnisse unter einen Hut zu bringen. Es ist klar angesprochen worden, Wohnungsbau ist auch ein wichtiges Bedürfnis, Energieausbau ist wichtig, Biodiversität, Ernährungssicherstellung, also alle möglichen verschiedenen Ansprüche, die wir im Rahmen der Daseinsvorsorge sicherstellen wollen. Und beim Windenergieausbau ist insbesondere eben die kommunale Planungshoheit und die Flächenverfügbarkeit im Mittelpunkt. Also wir müssen schauen, welche Flächen da sind, wo kann die Windenergie oder Photovoltaik oder auch alle anderen erneuerbaren Energien stattfinden. Da gab es viele Regelungen in den letzten Jahren, viele Regelungen in den Kommunen. Gerade deswegen, weil so viel passiert ist und weil da so viel in Bewegung ist, ist es jetzt schwierig, eine neue Regelung zu integrieren bzw. es ist noch schwieriger, weil die Regelung sich eben in die Flächenausbauziele des Windenergieflächenbedarfsgesetzes nicht so einfügt. Und ich möchte dann noch ergänzen, weil im Rahmen der Umsetzung der RED III, der Erneuerbare-Energien-Richtlinie der EU, die ja jetzt auch im Moment diskutiert wird, auch noch mal Vorschriften darin sind, die, so wurde uns jetzt auch schon aus der Praxis mitgeteilt, auch ein „Herausspringen“ beim Repowering zur Folge haben können. Also das ist, wenn Windenergieanlagen, Alt-Energieanlagen ausgetauscht werden, neue aufgebaut werden, die dann auch außerhalb der ausgewiesenen Windenergiegebiete sein können. Wir haben Bundesländer, vor allem im Norden, wo schon viele Anlagen sind, die viele Alt-Anlagen haben, wo viele jetzt ersetzt werden. Gleichzeitig haben wir neue Leitungsinfrastrukturen beim LNG, bei erneuerbaren Energien-Speichern. Wir sprechen jetzt auch bei Kohlendioxidspeicherung noch mal von Leitungen, bei Geothermie, bei Wasserstoff hatten wir jetzt auch noch mal Nutzungen, die alle in einem besonderen öffentlichen Interesse stehen. Also es wird einfach schwierig für die Behörden, die ja vor Ort entscheiden müssen, welche Nutzung machen wir auf welcher Fläche? Wie bringen wir die alle unter einen Hut? Und wenn jetzt aus Bundesgesetzen immer wieder neue unterschiedliche Anforderungen kommen und immer wieder neue Rangverhältnisse vermeintlich aufgeteilt werden müssen, wird es eben schwierig, die Nutzung unter einen Hut zu bringen. Deswegen die Streichung von dem Paragraph 249 Absatz 2 am Ende würde uns schon helfen, weil es nicht noch mehr Durcheinander macht. Vielen Dank.

Die **Vorsitzende**: Danke Ihnen. Als Nächstes erhält das Wort Daniel Föst von der FDP.

Abg. Daniel Föst (FDP): Vielen Dank, Frau Vorsitzende. Vielen Dank, werte Sachverständige, für Ihre wirklich sachverständigen Eingaben, zumindest weitestgehend. Ich schließe mich explizit Herrn Ferlemann an. Das BauGB muss farbenblind sein, machen wir einen Haken heran. Allerdings in der jetzigen Situation, da habe ich auch nie einen Zweifel daran gelassen, dass für die FDP eine BauGB-Novelle nur dann Sinn macht, wenn sie das Planen beschleunigt und das Bauen tatsächlich auch vergünstigt. Das ist für uns der Maßstab für die BauGB-Novelle. Mich freut es, dass die Novelle teilweise auch begrüßt wurde. Ich will jetzt gar nicht da im Detail hineingehen, aber ich möchte doch darauf hinweisen, dass Sie in den Reihen der Sachverständigen ähnlich konträre Positionen in dieser BauGB-Novelle haben wie die Parteien hier, die außenherum sitzen. Man kann ja versuchen, es tatsächlich noch in Kraft zu setzen, aber da, wo sich Ihre Positionen widersprechen, werden sich oft auch unsere Positionen widersprechen. Das soll uns nicht davon entbinden, da sehr produktiv daran zu arbeiten. Ich habe tatsächlich aber noch Fragen, insbesondere jetzt erst mal an Frau Tine Fuchs vom ZIA, weil diese Maßgabe gilt, die ich gerade formuliert habe, die BauGB-Novelle muss das Planen beschleunigen, das Bauen vergünstigen und vereinfachen. Da wäre meine Frage A, an Sie: Ist in dieser BauGB-Novelle dieses Ziel schon vollumfänglich erreicht? B, falls nein, was müssten wir noch herausstreichen? Und C, dann noch mal einen Satz zum Paragraph 246e, denn der ist ja konditioniert. Man darf nur immer im erforderlichen Umfang abweichen und die Kommunen müssen zustimmen. Halten Sie diese Konditionierungen für sinnvoll? Kann man damit die Sorgen entkräften, dass ganz Deutschland jetzt eine einzige Sozialbauwüste wird, wie es ja oft formuliert wird?

Tine Fuchs (ZIA): Vielen Dank. Ich fange vielleicht mit Paragraph 246e an, oder sage einfach erst mal so, wie ich es auch im Eingangsstatement formuliert habe, wenn die Regelungen der Paragraphen 246e, 31 und 34 kommen, werden wir schneller Bauland für Wohnungen, aber auch für Umbauten in den Innenstädten entwickeln können und dann, ja, ist das Planen und Bauen beschleunigt, und wir würden die Verabschiedung der BauGB-Novelle sehr begrüßen. Der Paragraph 246e, und deswegen habe ich auch einiges, was hier heute gesagt worden ist, nicht verstanden, enthält einige Eingangshürden im



Unterschied zu dem, was im Maßnahmenpaket Bau am 25. September 2023 verabschiedet worden ist. Da ist nämlich gesagt worden, wir übertragen die Vorschrift des Paragraphen 246 Absatz 14 BauGB und erweitern diese auf den Wohnungsbau. Und jetzt ist im Paragraphen 246e die Befristung. Das heißt, es darf nur bis Ende 2027 überhaupt genutzt werden. Wir alle wissen, wir bauen nicht so ohne weiteres Wohnungen, sondern dafür müssen erst mal Rechtsverordnungen in den Ländern erlassen werden, die sagen, dass es sich um Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt handelt. Wir haben gar nicht in allen Bundesländern bereits solche Rechtsverordnungen. Das heißt, ich kann gar nicht in allen Bundesländern jetzt, wenn sie diese Regelung verabschieden, von dieser Regelung Gebrauch machen, obwohl es in allen Bundesländern Städte und Gemeinden gibt, die einen Wohnraummangel haben. Allein das spricht schon gegen diese kurze Frist, die da geregelt ist. Dann sind weitere Einschränkungen in der Vorschrift enthalten, nämlich Abweichung von den Vorschriften des Gesetzbuches, Unterwürdigung nachbarlicher Interessen, Errichtung eines zu Wohnzwecken dienenden Gebäudes mit mindestens sechs Wohnungen. Wir haben uns gefragt, wie kommt die Zahl sechs zustande? Es gibt Städte und Gemeinden, wo Mehrfamilienhäuser mit 4 Wohnungen entstehen. Und es gibt Städte und Gemeinden, wobei Mehrfamilienhäusern mit höheren Zahlen anfangen. Da fragen wir uns, wie kommt das zustande? Dann will ich aber auch sagen, auch im Hinblick auf die Einwände, diese Vorschrift ist auch nicht im Außenbereich unbeschränkt anwendbar, sondern beschränkt auf den Außenbereich im Innenbereich. Es muss eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden und Paragraph 18 Absatz 2 bis 4 des Bundesnaturschutzgesetzes ist anzuwenden. Es gilt das Zustimmungserfordernis der Gemeinde. Das heißt, es gibt eine Reihe von weiteren Tatbestandsmerkmalen, die den Anwendungsbereich sehr stark einschränken. Für uns am wichtigsten zu lösen ist allerdings diese enge Befristung bis Ende 2027.

Die **Vorsitzende**: Als nächste Fragestellerin habe ich Frau Lay von der Gruppe Die Linke.

Abg. Caren Lay (Gruppe Die Linke): Vielen Dank. Ich erspare mir und Ihnen die Vorreden. Ich habe nur eine Fragerunde und will meine Fragen stellen und auch Frau Nurmman die Gelegenheit geben, möglichst viele davon zu beantworten. Das eine betrifft den sogenannten Bau-Turbo, Paragraph 246e. Dort gibt es ja ein breites Bündnis, was sich

dagegen artikuliert hat. Deswegen, wie bewerten Sie die Liberalisierung des Baurechts in den Paragraphen 31 und 34? Und auch aus Ihrer Praxis, welche Rechtsunsicherheiten würden, eben bei der Anwendung, insbesondere bei der Beteiligung an Infrastrukturkosten bestehen? Das andere ist das Thema, was aus meiner Sicht auch zu wenig vorkommt im aktuellen Entwurf, nämlich aktive Boden- und Stadtentwicklungspolitik. Da wird immer sehr viel darüber gesprochen, aber wie Sie schon angedeutet haben, es muss dann auch eine gesetzliche Grundlage dafür geben, also welche Instrumente und Maßnahmen sind Ihrer Meinung nach hier nötig, um eine aktive, gemeinwohlorientierte Boden- und Stadtentwicklungspolitik zu ermöglichen und wie viele davon werden in der Novelle umgesetzt bzw. was es da eigentlich bräuchte? Vielen Dank.

Judith Nurmman (A4F): Jetzt muss ich mich beeilen. Also vom Grundsatz her Paragraph 246e und Paragraph 31 und Paragraph 34 kann man eigentlich insgesamt als Wohnungsbauturbos bezeichnen. Das andere sind so Mini-Wohnbauturbos. Und vom Grundsatz her haben diese Instrumente von den Problematiken her den gleichen „Casus knacktus“, wenn man das so betrachten kann. Also, erst mal finde ich, aus Sicht der Praxis ist der Begriff „Bau-Turbo“ missverständlich, weil in Wirklichkeit sind es ja gar keine Bau-Turbos, es sind Genehmigungsturbos. Gerade wenn der Bundesgesetzgeber hier versucht, auf die Lösung der Wohnungskrise einzuwirken, wäre es tatsächlich wichtig, dass man sagt, das werden auch Bau-Turbos. Das würde auch, glaube ich, einen ganz großen Batzen an Bodenspekulationsprozessen wegnehmen.

Der nächste Punkt, das hat Frau Dr. Mechel schon angesprochen, ist bezahlbarer Wohnraum. Ich glaube, ich brauche hier nicht offenzulegen, dass es das ist, was wir brauchen. Und wie soll ich sagen, wenn der Bundesgesetzgeber das nicht sichert, frisst uns das ja sogar in angespannten Wohnungsmärkten Flächenkapazitäten weg, die wir dann für Bezahlbarkeit nicht mehr zur Verfügung haben. Auch vor dem Hintergrund ist es wichtig, dass das geregelt wird. Und ich meine, in Hamburg laufen uns bis 2030, wir haben aktuell ungefähr 80 000 Belegungsbindungen, 40 000 laufen davon aus, so schnell können wir gar nicht A und B sagen, ohne die passenden Instrumente dafür, die das dann auch sicherstellen, dass der Wohnraum, der gebaut wird, bezahlbar ist.



Und dann es wäre langweilig, wenn ich Herrn Salewski nicht widersprechen würde. Der letzte Punkt ist das mit den Infrastrukturkosten. Diese Wohnungsbauturbos kreieren Bodenwerte und es ist schon angebracht, wenn ein „Fair Share“ betrieben wird und auch da fehlen natürlich die besagten bodenpolitischen Instrumente. Durch diese Wohnungsbauturbos wird eine neue Nachfrage nach Infrastruktur induziert, und wir agieren hier ja im bebauten Stadtraum. Das heißt, auch da ist die Frage, was sieht denn der Bundesgesetzgeber vor, wie wir diese Infrastruktur in die gebaute Umgebung hineinbekommen?

Und dann zu den bodenpolitischen Instrumenten. Ich beziehe mich noch mal darauf, auf das Bild von der Waagschale. Ich habe mit einem Juristen gesprochen, der sagte so schön, diese Wohnungsbauturbos sind eigentlich ein kleines bisschen eine Privatisierung der Bauleitplanung. Es dient der Beschleunigung, aber es wäre dann tatsächlich auf der anderen Seite ganz nett, wenn wir diese agierenden, proaktiven Instrumente auch mal ins BauGB bekommen. Stärkung der Vorkaufsrechte wird auch von den Kommunalen Spitzenverbänden gefordert. Dann die Innenentwicklungsmaßnahme wurde schon mal irgendwo erprobt, liegt in der Schublade und verstaubt. Es ist wichtig, diese Instrumente zu haben, dass wir mal proaktiv steuern können. Dann materiell-rechtliche Stärkung der Baugebote, städtebauliche Entwicklungskonzepte. All diese Dinge sind wichtig für uns auf kommunaler Ebene, weil wir ansonsten die unterschiedlichen, multiplen Krisen, die wir auf dem Schreibtisch haben, nicht vernünftig gesteuert bekommen. Ich weiß, ich fühle mich hier so ein ganz klein bisschen wie ein Underdog, aber man kann sehen, wie sehr der Schuh da drückt, dass hier eine Sachverständige aus der Klimabewegung sitzt, und ich habe kein Wort zu Klimaschutz gesagt. Bodenpolitik ist das A und O, auch weil man nicht genau weiß, wie es jetzt mit dieser Regierung weitergeht, würde ich das gerne noch mal anbringen. Es wäre fein, wenn man dazu eine Enquete-Kommission bilden würde, dass man sich mal vernünftig mit diesem Thema auseinandersetzt, weil ansonsten, ich gehe nach 2050 in Rente, wir kriegen die Probleme, die wir da gerade in der Stadtentwicklung haben, nicht vom Tisch. Danke schön.

Die **Vorsitzende**: Danke schön. Damit sind wir schon am Ende der ersten Runde. Wir starten in die zweite Runde mit Bernhard Daldrup von der SPD.

Abg. Bernhard Daldrup (SPD): Vielen Dank, Frau Vorsitzende. Frau Nurmman, Sie reizen mich echt, nicht nur Herrn Salewski. Ich sage es mal so, Sie würden das Ergebnis der Enquete-Kommission kurz vor Ihrer Rente möglicherweise dann in der Umsetzung vorfinden. Wir wollen es ein bisschen schneller machen. Die Privatisierung der Bauleitplanung, wer das behauptet, das ist einfach Blödsinn. Zweitens will ich auch noch mal eben sagen, bevor ich zur Frage komme. Wir haben 390 000 Wohnungen im Bau. Der Bauüberhang, Herr Salewski, nimmt seit zehn Jahren zum ersten Mal etwas ab, ist aber immer noch bei 800 000. Also macht das nicht immer alles so mies. Und jetzt komme ich zu den Fragen. Frau Fuchs hat angesprochen, den Paragraphen 246e, und das ist ein Paragraf für Städte mit hohem Siedlungsdruck und nicht für Mecklenburg-Vorpommern. Ehrlich gesagt, haltet doch mal von der Sache her das zusammen, wie man das regeln könnte, über eine Drittelparität, wenn ich das mal so sagen darf. Und ich hätte mal gerne gewusst, von Frau Mechel, ob der Hinweis auf sozialen Wohnungsbau städtebauliche Verträge, was wäre eigentlich nötig, um den 246e so unter sozialen und ökologischen Gesichtspunkten gangbar zu machen, dass er eine Turbowirkung weiterhin hat. Ein weiteres Thema: Entfristungen. Die Union und die SPD haben das Baulandmobilisierungsgesetz gemacht, nicht die Ampel, sondern wir haben das vorher gemacht. Und der Kernpunkt ist jetzt eigentlich, die Entfristungen müssten raus, sie sind aber nur verlängert. Und Herr von Lojewski, mich würde das interessieren, was Sie zu dem Thema der Befristungen sagen, auch vor dem Hintergrund, dass der GdW, eben Herr Gedaschko, gesagt hat, die philosophische Idee des Paragraphen 246e „überragendes öffentliches Interesse für das Wohnen“ einzufügen. Ist das nicht ein Missverständnis des BauGB, weil es da insgesamt um das Thema Lebensqualität und Leben in einer Stadt geht.

Die **Vorsitzende**: Frau Fuchs? Dann die Frau Dr. Mechel. Dann haben wir anderthalb Minuten.

Dr. Friederike Mechel (BSW Hamburg): In einer Minute oder ein bisschen länger. Was brauchen wir, um Paragraf 246e sozialpolitisch sachgerecht auszugestalten? So habe ich die Frage verstanden. Was wir brauchen, im Moment ist diese Regelung ja als Ermessensregelung ausgestaltet, dass unter bestimmten Voraussetzungen, unter ganz weitreichender Abweichung vom geltenden Planrecht,



Baugenehmigungen erteilt werden können zugunsten des Wohnungsbaus in bestimmten Konstellationen, die in dem 246e geregelt sind. Da ist noch keine Rede davon, was für ein Wohnungsbau das ist, sondern einfach nur Wohnungsbau bestimmt konditioniert, so wie es geregelt ist in den Nummern 1 bis 3. Was jetzt also erforderlich ist, ist die Möglichkeit für Städte und Gemeinden, die über diese Baugenehmigungen entscheiden, zusammen mit der Baugenehmigung die zu errichtenden Wohneinheiten sozialpolitisch zu qualifizieren, entweder angeordnet oder im Wege eines ergänzenden städtebaulichen Vertrages geregelt wird oder vereinbart wird, dass ein Teil oder alle der zu errichtenden zusätzlichen Wohneinheiten bestimmte sozialpolitische Anforderungen erfüllen. Das sind genau die Anforderungen, die der Gesetzgeber an anderer Stelle auch schon in das Gesetz geschrieben hat, nämlich die nach Paragraph 9 Absatz 1 Nummer 7a oder 7b BauGB: a) Die Festsetzung von Flächen mit Wohngebäuden, die die baulichen Voraussetzungen für eine Förderung mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung erfüllen und b) ein Vorhabenträger dazu verpflichtet werden kann, die Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung, insbesondere die Miet- und Belegungsbindung einzuhalten. Wichtig ist die Ermessensentscheidung. Danke.

Die **Vorsitzende**: Herr von Lojewski, bitte.

Prof. Hilmar von Lojewski (DST): Wir haben verschiedene Themen der Entfristung. Zum einen, vielleicht reziprok, 176er-Regelung, Baugebot. Da sagen wir, die Entfristung finden wir nicht so gut. Damit entkommt man dem Baugebot, und zwar mit einer relativ dünnen Begründung. Und wir müssen jedes Baugebot im Einzelfall prüfen. Das ist der Punkt, den Frau Nurmman angesprochen hat. Wir gehen nun schon viele Jahre schwanger mit einem Instrument, das es uns ermöglicht, summarisch Baugebote auszusprechen und nicht jeden Einzelfall durchzudeklinieren. Und wenn diese Entfristung im 176 stattfindet, dann kann man eben diese sehr dünne Begründung als Betroffener immer anbringen und sagen, ich brauche das noch für die Enkel usw., ich will da nicht bauen, vielleicht verkauft man es noch an einen Dritten, ich weiß es nicht. Jedenfalls kommen wir damit nicht weiter. Aber wo wir natürlich eine Entfristung ganz gut fänden, ist der 201a, der sich ja so ein bisschen auch erstreckt auf eine ganze Reihe von Teilregelungen. Da fänden wir es schon gut, wenn zum

einen die Ermächtigung festzustellen „Habt ihr denn dringenden Wohnbedarf?“ nicht nur eine Landesregelung ist, da wird sie nämlich schnell wieder politisiert im Landtag, sondern dass die Städte das mal selbst feststellen. Dazu sind wir auch bereit und in der Lage, das festzustellen...

Die **Vorsitzende**: Kommen Sie bitte zum Schluss.

Prof. Hilmar von Lojewski (DST): Und die Verantwortung dafür, ob wir dann eine gerichtsfeste Begründung liefern können, die tragen wir auch in den Kommunen, die das betrifft. Insofern würden wir es sehr begrüßen, wenn diese Entfristung in der Tat stattfände und wir selbst entscheiden können.

Die **Vorsitzende**: Danke schön. Als Nächstes, Herr Dr. Luczak.

Abg. Dr. Jan-Marco Luczak (CDU/CSU): Vielen Dank, Frau Vorsitzende. Mein Kollege Enak Ferlemann sagte ja gerade, Baupolitik kennt keine Farbe. In der Tat, uns als Baupolitiker eint ja, wir wollen ermöglichen zu bauen. Und das ist genau die entscheidende Frage, weswegen wir in der Anhörung zusammensitzen. Wir haben hier viele Argumente, in die eine und andere Richtung gehört und für uns ist am Ende entscheidend, was kommt unter dem Strich heraus. Ist es eher positiv oder ist es eher negativ? Und jetzt will ich gerne meine beiden Fragen und Einschätzungen noch mal abfragen, zum einen von Herrn Gedaschko und auch zum anderen von Herrn Salewski. Herr Gedaschko, Sie sagten ja, ein Ruck müsse durchs Land gehen. Das hat mal ein ehemaliger Bundespräsident gesagt zu ganz vielen Dingen. Ich glaube für die Wohnungsbaupolitik kann man das in jedem Fall sagen. In Ihrer Stellungnahme sagen Sie, es ist jedenfalls kein Ruck, was mit diesem BauGB hier auf den Weg gebracht wird, deswegen schätzen Sie bitte noch mal ein. Sie haben zu der Frage des Interessenvorranges schon einiges gesagt, dass der aus Ihrer Sicht auf jeden Fall darin sein muss. Die Frage des Bau-Turbos wird ja hier ganz offensichtlich sehr unterschiedlich diskutiert. Das war auch der Grund, weswegen er so spät erst in dieses Verfahren eingeführt wurde. Wir haben gerade vom Kollegen Daldrup gehört, dass man das jetzt alles noch mal anscharfen müsste, den 246e, auch da bitte noch mal eine Einschätzung, wenn jetzt weder Interessenabwägung noch 246e in der Form, wie es jetzt drin ist, sondern noch mal geschärft würde. Was ist Ihre Einschätzung unter dem Strich zu dieser BauGB-Novelle? Ähnliches würde ich Herrn Salewski



fragen wollen. Sie sagten, es ist kein Konjunkturprogramm für die Bauwirtschaft, insbesondere das Thema „Umwandlungsverbot“ ist ein kleines Thema, aber ein wichtiges Thema, was die Eigentumsbildung anbelangt. Wir hören hier, dass das kritisiert wird. Eigentlich müsste man das alles noch viel länger machen. Das gleiche gilt für Milieuschutz. Fragen, wo momentan an vielen Stellen nicht saniert werden kann, keine Fahrstühle eingebaut werden können. Auch das wäre einfach etwas, was aus meiner Sicht dringend in diese Reform hineingehörte, damit man es besser machen kann. Vielleicht die beiden Punkte an die beiden Herren.

Axel Gedaschko (GdW): Ich hatte gesagt, drei Punkte brauchen wir, damit Investoren wieder tatsächlich auch ins Bauen kommen. Wir brauchen Baufläche, wir brauchen Verfahrensbeschleunigung und vor allem Planungssicherheit. Die Planungssicherheit hat uns in den letzten Jahren grandios gefehlt. Und das hat viele Vorhaben, die jetzt auf der Halde liegen, in die Halde gebracht. Wenn ich mir das ganze Vorhaben ansehe, ist es so, dass viele Dinge absolut in die richtige Richtung laufen. Über Paragraph 246e haben wir gesprochen, die Innenentwicklungsmöglichkeiten, ja. Was wir aber brauchen, ist mehr. Und das ist die Bitte dann auch schon an den nächsten Bundestag. Das ist mir bewusst. Was wir brauchen, ist eine Verfahrensbeschleunigung. Wir haben das alles in unserer Stellungnahme auch gesagt, beispielsweise Präklusionsvorschriften bräuchten wir, um ein Verfahren auch inhaltlich zu beschleunigen. Wir bräuchten Fristen für Stellungnahmen. Wir bräuchten eine Begrenzung von Stellungnahmen. All diese Dinge sind noch nicht angegangen, wären aber notwendig, um tatsächlich im Verwaltungshandeln, ich war mal Landrat und Bausenator und kenne das so ein bisschen, um tatsächlich Beschleunigung zu erreichen und auch eine geringere Belastung der Mitarbeiter in den Verwaltungen, sodass sie sich auf die vorhandenen Fälle konzentrieren können. Das ist noch nicht da. Das bräuchten wir in der Tat. Und wenn ich über Verfahrenssicherheit rede, dann ist es insbesondere, noch mal, ich kann es nur sagen, der Gedanke, der Rechtsgedanke, des Paragraph 2 Absatz 2 EEG, den zu übertragen, das schafft Rechtssicherheit. Wenn Sie einen B-Plan haben, und der wird angegriffen, das dauert Jahre, das gerichtliche Verfahren. Dann stehen Sie am Ende des Tages als Kommune da. Der B-Plan ist futsch und Sie versuchen über Jahre, das Ganze zu heilen.

Und deshalb bitte inständig, nehmen Sie den Rechtsgedanken des Paragraph 2 Absatz 2 wahr, weil, was jetzt da ist, das ist gut, aber es reicht noch nicht aus, um wieder ein Stück weit dahin zu kommen, dass das ganze Thema beherrschbar wird. Danke.

Die **Vorsitzende:** Herr Salewski.

Dirk Salewski (BFW): Baukonjunktur. Wir sehen seit zwei Jahren, lieber Herr Daldrup, das ist nichts Emotionales, das können Sie in Kurven und in Zahlen ablesen, abstürzende Zahlen auf allen Bereichen, die dann anschließend direkt Einfluss auf Beschäftigung, Umsatz und Gewinn der Bauwirtschaft haben. Kalksandsteinwerke schließen gerade, weil die nur noch halb so viele oder noch viel weniger Steine verkaufen. Unsere Unternehmen, bei Axel Gedaschko sind 70 Prozent, bei uns in Hamburg im BFW, hatten wir eine Umfrage, da sind es 80 Prozent nicht begonnener Projekte. Das ist erst mal die Realität. Bis eine BauGB-Novelle, noch mal die finde ich absolut richtig und wichtig, aber wir müssen die Kommunen dann auch entsprechend befähigen, mit den Instrumenten umzugehen, und sie auch schnell in die Anwendung zu bringen. Und da sind so meine Bedenken in der ganzen Geschichte. Umwandlungsverbot ganz schnell, bezahlbares Wohnen finde ich super. Eine bezahlte Wohnung ist die bezahlbarste Wohnung, die es gibt. Dann hat man die nämlich. Und ich möchte auch mal die Lanze für das Eigentum brechen. Wir reden immer nur über Mietwohnungen. Hätten wir eine deutlich höhere Eigentumsquote in Deutschland, wäre das Problem wahrscheinlich auch sehr viel kleiner.

Die **Vorsitzende:** Danke schön. Als Nächste spricht Frau Liebert vom Bündnis 90/Die Grünen.

Abg. Anja Liebert (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN): Sehr geehrte Frau Vorsitzende, vielen Dank. Wir sind ja jetzt gerade an einem sehr spannenden Punkt und von daher würde ich meine Frage an Frau Dr. Weber-Moritz richten, weil, das passt so schön, jetzt noch mal die Mieterinnen- und Mieter-Perspektive einzunehmen. Bei dem Paragraphen 246e hat ja ein Bündnis an Verbänden aus ganz unterschiedlichen Bereichen einmal mit der Perspektive Umwelt, Flächen schützen, auf der anderen Seite auch unter dem sozialen Aspekt, gemeinsam eine Stellungnahme abgegeben. Parallel gibt es vom Naturschutzbund eine Petition, wo schon



16 000 Menschen gegen diesen Paragraphen und den Flächenfraß unterschrieben haben. Von daher wäre es für uns aus grüner Perspektive noch mal spannend zu erfahren, aus Sicht der Mieterinnen und Mieter oder für die Mieterinnen und Mieter auch, welche Auswirkungen Sie sehen, wenn es diesem Paragraphen 246e in der, ich sage mal, unveränderten Form gäbe. Und ich möchte noch vielleicht einen kurzen Wink mal hinüberwerfen zu Herrn Ferlemann. Sie hatten vorhin gesagt, dass Sie sich freuen würden, wenn wir da noch ganz schnell parlamentarisch nach vorne kommen. Ich höre im Moment von CDU/CSU eigentlich nur, dass Sie ganz schnell wollen, dass wir nicht mehr hier zusammenarbeiten, sondern dass schnell Neuwahlen kommen. Das widerspricht sich ein bisschen. Aber das weicht jetzt etwas von der fachlichen Debatte ab. Bitte Frau Weber-Moritz.

Dr. Melanie Weber-Moritz (DMB): Vielen Dank für die Frage. Also, vielleicht vorweg, wir haben überhaupt nichts dagegen, das Bauen schneller zu machen und auch diesen Bau-Turbo in irgendeiner Form in die Gänge zu bringen. Aber wir wünschen uns natürlich, dass dieser Bau-Turbo sozialer gestaltet wird. Warum? Der Wohnungsneubau, so wie er im Moment passiert, schafft keine ausreichende Entlastung für die extrem angespannten Mietwohnungsmärkte in den Städten und urbanen Zentren. Das ist so. Ein Großteil der Neubauwohnungen sind für Mieter und Mieterinnen erst mal gar nicht bezahlbar, und von den knapp 300 000 neu gebauten Wohnungen im letzten Jahr sind weniger als ein Drittel klassische Mietwohnungen und weniger als ein Zehntel davon sind bezahlbare Sozialwohnungen. Ich erinnere auch noch mal daran, dass der Bestand der Sozialwohnungen dramatisch schmilzt. Wir sind jetzt bei ungefähr einer Million Sozialwohnungen. Das ist die Hälfte der Menge an Sozialwohnungen, die wir im Jahr 2006 mal hatten. Und der Bau-Turbo, so wie er jetzt hier formuliert ist in der Gesetzesvorlage, ändert an diesem Mangel an bezahlbarem Wohnraum aus unserer Sicht erst mal nichts. Die Intention, wie gesagt, dass man eben den Bau von bezahlbarem Wohnraum vereinfachen und beschleunigen will, ist richtig so. Nur der Bau von bezahlbaren Wohnungen mit der vorliegenden Ausgestaltung wird so nicht gelingen, weil Schutzinstrumente, ganz wichtig, hier ausgehebelt werden. Insbesondere dadurch, dass eben dieser Bau-Turbo auch für Milieuschutzgebiete gilt. Denn die

Begrenzung des Anwendungsbereichs gewährleistet eben nicht, dass vorwiegend Mietwohnungsbau entsteht und auch nicht, dass es vorwiegend bezahlbarer Wohnraum sein soll. Insofern sind wir vor dem Hintergrund dieser Sonderregelung erst mal so nicht damit einverstanden, sondern wünschen uns, dass es hier eine sozialverträglichere Regelung gibt. Frau Dr. Mechel, Sie haben es ja auch noch mal erwähnt, dass das hier über die Kommunen passieren soll. Ich will nur noch mal sagen, dass diese Regelung eben auch ganz explizit Vorschriften für Gebiete mit Erhaltungssatzung betrifft. Das heißt, diese Milieuschutzanforderungen, die üblicherweise gestellt werden, die können durch diesen Paragraphen in der jetzigen Form ausgehebelt werden. Das heißt, es wäre möglich, dass durch beispielsweise Dachgeschossausbauten oder Aufstockungen eben dieser Genehmigungsvorbehalt umgangen wird, und dass eben über eine Mietpreissteigerung gemäß Paragraph 559 BauGB, also die Modernisierungsumlage, zu deutlichen Mietpreissteigerungen führt. Also, wir würden uns eben wünschen, wie gesagt, dass diese Regelung eben noch mal angepasst wird, dass man hier umfangreiche Änderungen vornimmt, die eben gewährleisten, dass Milieuschutzanforderungen nach wie vor gewährleistet sind und auch der Mietwohnungsbau im Mittelpunkt steht. Herr Salewski, der Deutsche Mieterbund hat nichts gegen Eigentumsbildung. Das ist nicht im Widerspruch zueinander. Aber es hilft nun mal den Mieterinnen und Mietern aktuell im Moment nichts, insbesondere dann nicht, wenn sie sich die aktuellen Preise gar nicht leisten können, die für Eigentumswohnungen aufgerufen werden. Vielen Dank.

Die **Vorsitzende:** Danke schön. Frau Bachmann, bitte.

Abg. Carolin Bachmann (AfD): Ich würde gerne die Gelegenheit noch mal nutzen, auf den sogenannten Bau-Turbo zu sprechen zu kommen. Auf die klassische Problematik und die Lösung zum Wohnungsbau will ich an dieser Stelle mal verzichten. Aber eine Frage an die kommunalen Spitzenverbände, gern an Herrn Düsterdiek. Ich habe noch Bilder vor Augen, wo auf dem Stadtentwicklungskongress in Heidelberg Stadtplaner-Proteste liefen mit T-Shirts mit der Aufschrift "Weg mit dem Paragraphen 246e". Und es wird von einer Vielzahl von Verbänden, die Stellungnahme liegt vor, ja auch massiv Kritik gegen diesen Bau-Turbo kundgetan. Die Argumente



hier sind eine sogenannte fehlende fachliche Rechtfertigung und die Beschneidung demokratischer Beteiligungsprozesse. Darüber hinaus ist dem Bürger aus meiner Sicht schwer zu erklären, warum er seinen Carport oder einen Wintergarten oder eine Umnutzung vom Ferien- zum Wohnhaus im Außenbereich eben nicht genehmigt bekommt, aber quasi in seiner Nachbarschaft ein mehr als sechs Parteien Wohnhaus im Außenbereich auf der grünen Wiese genehmigt werden soll. Wenn Sie bitte aus Ihrer Sicht nochmal auf diesen Sachverhalt eingehen. Herr Düsterdiek, Sie haben von einem Evaluierungsbedarf gesprochen. Greift das nicht noch zu kurz?

Bernd Düsterdiek (DStGB): Vielen Dank für die Frage. Ich will gern antworten. Der Paragraph 246e BauGB ist in seiner Fassung zunächst mal vermeintlich ein Eingriff natürlich in die Planungshoheit. Jetzt kommt das „Aber“. Wir haben seitens der kommunalen Spitzenverbände auch innerhalb der kommunalen Familie durchaus kontrovers zunächst diesen Tatbestand diskutiert. Allerdings der eine oder andere Vorredner, auch Herr Gedaschko etwa, hat auf die Einhegung dieser Regelung hingewiesen, auch Tine Fuchs. So kann ein Schuh daraus werden. Man muss zum einen feststellen, wir haben ein Zustimmungserfordernis der Gemeinde. Das würde ich auch in Richtung Herrn Salewski sagen an anderer Stelle, auch bei Paragraph 31, Paragraph 34 Herr Salewski ist das, das Mindestmaß, was wir brauchen. Denn ein ungesteuerter Eingriff in die kommunale Planungshoheit wäre ganz sicherlich nicht sachgerecht. Das ist aber eben hier auch ein Stück weit dadurch abgefangen. Wir haben des Weiteren keinen ungesteuerten Wildwuchs im Außenbereich, weil wir die Anbindung an den Siedlungsbereich haben, der vorgesehen ist. Und ganz wichtig, zwei weitere Aspekte, die gerade schon diskutierte zeitliche Befristung, das meine ich auch mit Evaluation. Wir müssen erst mal schauen, wie das Instrument wirkt in der Praxis und last, but not least natürlich auch die weitere Voraussetzung, dass es eben nur in angespannten Wohnungsmärkten gilt. Anders als der Paragraph 31 Absatz 3, da haben wir uns sehr darüber gefreut, wo wir angemahnt haben, dieses Instrument flächig anwenden zu können, dem ist man nachgekommen, das ist sinnvoll, ist es bei dieser Regelung des 246e sachgerecht, wie auch Herr Daldrup gesagt hat, zunächst mal in den Ballungsräumen, wo wirklich

ein erheblicher Baubedarf und Wohnungsbedarf besteht, das auszuprobieren. Deswegen haben wir uns in Abwägung des Für und Wider auch entschieden zu sagen, wir schauen uns das mal an und lassen diese Regelung wirken und evaluieren dann noch mal.

Die **Vorsitzende:** Haben Sie Rückfragen, Frau Bachmann? Sie haben noch Zeitkontingent.

Abg. Carolin Bachmann (AfD): Wenn ich darf, ich beeile mich. Das verstehe ich ja, auch die Zustimmungserfordernisse, alles gut, kann man ja mal ausprobieren aus Ampelsicht. Die Interessenkonflikte sehe ich aber dennoch, dass eben Bürger, die meinetwegen genau in diesem gleichen Gebiet wohnen, auch in diesem angespannten Wohngebiet wohnen, haben ein Bestandshaus und wollen ein Carport errichten oder einen Anbau machen. Den würden Sie dann ja nicht genehmigt bekommen, weil die Regelung ja wirklich nur für sechs Wohneinheiten plus ist. Wie sehen Sie das?

Bernd Düsterdiek (DStGB): Das ist insoweit, Frau Bachmann genau der Punkt. Wir haben ja gerade über den 31 Absatz 3 als Beispiel gesprochen. Das ist eben ein weitergehender Hebel, der eine Nachverdichtung der Dachaufstockung usw. befördern soll. Ich würde da Frau Dr. Mechel recht geben, das wir da noch im Detail nachsteuern müssen, insbesondere die Option hier auch mit Nebenbestimmungen oder mit Vorgaben arbeiten zu können, ergänzend Anforderungen, auch im 34er-Bereich übergreifend. Aber da haben wir dann, Frau Bachmann, natürlich die Möglichkeit, sozusagen etwas dem 246e entgegenzusetzen, auch im unbeplanten Innenbereich oder eben über den 31 Absatz 3, um auch Hinterliegergrundstücke zu bebauen, um Dachaufstockungen zu ermöglichen, das geht im Grundsatz in die richtige Richtung. Wie gesagt, immer mit der Erforderlichkeit des Zustimmungserfordernisses der Gemeinden. Und insoweit halte ich das für vertretbar.

Die **Vorsitzende:** Danke schön. Der letzte Fragesteller in der heutigen Anhörung ist Daniel Föst.

Abg. Daniel Föst (FDP): Vielen Dank. Ich habe nach wie vor die Rückkopplung. Ich habe aber mal grundsätzlich das Bedürfnis, zwei Sachen klarzustellen. Erstens, also wenn jetzt von Ampelregierung geredet wird, hoffe ich, dass Sie alle von einer „Fußgängerampel“ sprechen, weil, eine Verkehrsampel ist es nicht mehr. War mir wichtig zu



erwähnen. Zweitens, weil immer dieser Gegensatz aufgemacht wird zwischen Eigentumswohnungen und Mietwohnungen. Ich bin mir sicher, dass alle anwesenden Experten wissen, dass Eigentumswohnungen oft Mietwohnungen sind und dass diejenigen, die ihr Eigentum selbst nutzen, nicht auf dem Mietmarkt mit Mietwohnungen konkurrieren. Deswegen regt mich dieser Gegensatz immer so auf. Wir sind die FDP, wir hätten sehr viel mehr Freude an mehr Eigentum, aber das ist jetzt nicht Gegenstand dieser Debatte. Ich muss auch noch mal auf den Paragraphen 246e zurückkommen, weil er vorhin wieder formuliert wurde. Ich weiß gar nicht mehr genau, ich glaube es waren Sie, Frau Dr. Mechel. Falls ich Ihnen jetzt unrecht tue, tut mir das leid. Weil wieder formuliert wurde, ja, dann kann die Kommune beim Paragraf 246e ganz weit von dem BauGB abweichen. Nein, kann sie nicht. Es steht explizit darin „im erforderlichen Umfang“. Das ist kein Hipp Hipp hurra, wir killen alles, sondern es muss im erforderlichen Umfang sein. Ich habe tatsächlich auch noch mal zum Paragraphen 246e, weil, er ist ja hier tatsächlich der größte Kritikpunkt, und ich halte ihn tatsächlich auch für geeignet, um zum einen in Gebieten, wo Wohnen nicht vorgesehen, aber möglich ist, nachzusteuern, und zum anderen auch da, wo schnell Wohnungen entstehen könnten, es auszulösen. Deswegen muss ich noch mal an diejenigen meine Fragen stellen, die tatsächlich auch Wohnungen bauen und betreiben, Herr Gedaschko und Herr Salewski. Wenn die Kommune zustimmen muss, wie würde sich das Ihrer Meinung nach in der Realität auswirken? Sagt die Kommune zu Ihnen, ja wunderbar, dass Sie bauen wollen, machen Sie es, wie Sie wollen? Oder hat das irgendwie Implikationen, dass dieser Satz der Zustimmung in dem Gesetz steht?

Axel Gedaschko (GdW): Wenn eine Kommune, die nicht selbst Baugenehmigungsbehörde ist, zustimmen muss, dann bedeutet das natürlich, dass sich dort ein demokratischer Prozess abbildet. Das ist genau das, was hier bestritten wurde. Es ist ein demokratischer Prozess, wenn dann in der Kommune darüber befunden wird, ob sie dem zustimmt, was beispielsweise im Landkreisamt dann an B-Plan verabschiedet wird. Ganz klar.

Dirk Salewski (BFW): Satzungsbeschlüsse werden üblicherweise im Stadt- oder Gemeinderat gefasst. Das ist so. Und ein Bebauungsplan ist eine Satzung. Der BFW begrüßt außerordentlich jedwedes

geeignete Instrument, um Planungsprozesse in Deutschland zu beschleunigen. Der 246e öffnet die Tür. Er geht mir nicht weit genug, aber die Meinung darf ich ja hier haben. Andere haben andere Meinungen. Und im demokratischen Diskurs kommen wir dann wahrscheinlich auch irgendwann zu einem

vernünftigen und tragfähigen Kompromiss, mit dem beide Seiten leben können. Ich würde mir die Tür etwas weiter offen wünschen. Es gibt andere, die wünschen sie sich komplett geschlossen. Insofern bin ich froh, dass sich die Tür geöffnet hat.

Abg. Daniel Föst (FDP): Danke, dass Sie mir noch 1:30 Minute geben, Frau Fuchs. Dann habe ich die Möglichkeit, die gleiche Frage noch mal an Sie zu geben. Wie brutal ausufernd wirkt der 246e? Und wie sehr werden wir ausschließlich betonierten Landschaften sehen? Und wenn Sie nochmal einen kurzen Punkt machen könnten, welche Regelungen jetzt eine BauGB-Novelle, sagen wir mal der Planungsbeschleunigung und der Kostensenkung, entgegenwirken? Da haben wir noch gar nicht darüber geredet. Über die Schattenseiten der BauGB-Novelle.

Tine Fuchs (ZIA): Gerne. Also erstmal zum 246e. Ich finde, es ist noch mal wichtig zu erwähnen, wir haben 106 000 Baugenehmigungen in diesem Jahr. Das sind minus 42 Prozent im Vergleich zu 2022. Das ist der Grund, warum wir den 246e gerne im BauGB haben wollen, um überhaupt Wohnungen zu bauen und Flächen zu entwickeln. Das, finde ich, gehört erstmal ganz klar dazu. Und jetzt ist schon angesprochen worden, dass die Zustimmung der Gemeinde natürlich ein Satzungsbeschluss ist. Und die Gemeinde kann ja auch genau sagen, ob sie soziale Wohnungen braucht. Und wir sagen, wir wollen gern im Drittel-Mix bauen, nämlich ein Drittel sozialgeförderter Wohnraum, ein Drittel bezahlbarer Wohnraum und ein Drittel Eigentum, weil dann rechnen sich auch die Projekte in der wirtschaftlichen Lage, in der wir gerade sind. Das muss ich einfach an der Stelle noch mal sagen und der ZIA-Immobilien-Stimmungsindex weist jetzt im Herbst noch mal darauf hin, dass es noch mal schlechter geworden ist, von 19,6 auf 2 Punkte. Das heißt, es hat sich sogar, wir haben im Sommer gedacht, es wird besser. Es hat sich noch mal eingetrübt. So, was sind die Schattenseiten.



Die **Vorsitzende**: Die Zeit ist am Ende, auch wenn es gerade erst spannend wird. Ich bedanke mich recht herzlich bei allen Expertinnen und Experten, dass Sie heute uns hier zur Verfügung gestanden haben. Wir sind jetzt am Ende unserer öffentlichen Anhörung. Ich möchte noch mal auch Ausdruck geben, dass ich mich sehr freue über das große öffentliche Interesse, das wir heute haben. Wir haben, das kann die Kamera hier nicht aufnehmen, die Tribünen voll besetzt und wir haben auch eine sehr hohe Zuschaltquote.

Abg. Carolin Bachmann (AfD): Frau Weeser, Entschuldigung. Wir haben doch drei Fragerunden vereinbart!

Die **Vorsitzende**: Nein, es waren zwei Fragerunden vereinbart à fünf Minuten, wie ich das am Anfang auch hier kundgetan habe. Sorry, dann war das wahrscheinlich ein Missverständnis. Deswegen würde ich jetzt hier die Sitzung beenden. Ich wünsche allen eine gute Heimfahrt. Kommen Sie wieder gut an Ihre Arbeitsplätze. Und allen noch einen schönen Tag. Herzlichen Dank.

Schluss der Sitzung: 16:05 Uhr

Sandra Weeser, MdB
Vorsitzende