

Antrag

der Abg. Abg. Susanne Bay u. a. GRÜNE

und

Stellungnahme

des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau

Evaluation von § 13 b des Baugesetzbuchs (BauGB)

Antrag

Der Landtag wolle beschließen,
die Landesregierung zu ersuchen
zu berichten,

1. wie oft nach ihrer Kenntnis § 13 b BauGB angewendet wurde (bitte nach Stadt- und Landkreisen aufschlüsseln);
2. wie viele Baugebiete und wie viel überbaubare Grundfläche in Hektar nach ihrer Kenntnis gemäß § 13 b BauGB genehmigt wurden (bitte nach Stadt- und Landkreisen aufschlüsseln);
3. wie viele der nach § 13 b BauGB genehmigten Flächen nach ihrer Kenntnis in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten nach § 556 d Absatz 2 Satz 1, § 558 Absatz 3 Satz 2, § 577 a Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) liegen (bitte nach Stadt- und Landkreisen aufschlüsseln);
4. wie viele der nach § 13 b BauGB genehmigten Flächen nach ihrer Kenntnis nicht in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten nach § 556 d Absatz 2 Satz 1, § 558 Absatz 3 Satz 2, § 577 a Absatz 2 des BGB liegen (bitte nach Stadt- und Landkreisen aufschlüsseln);
5. welche baulichen Dichten nach ihrer Kenntnis in Bebauungsplänen nach § 13 b BauGB im Vergleich zu baulichen Dichten nach Bebauungsplänen in regulären Verfahren angewendet wurden (bitte nach Stadt- und Landkreisen aufschlüsseln);
6. wie viele Quadratmeter Wohnbebauung und wie viele Wohneinheiten nach § 13 b BauGB in Baden-Württemberg genehmigt wurden;

7. wie viele Einfamilienhäuser/Zweifamilienhäuser/Mehrfamilienhäuser nach ihrer Kenntnis in Baden-Württemberg nach dem Verfahren des § 13 b BauGB genehmigt wurden;
8. wie viele der nach § 13 b BauGB genehmigten Wohneinheiten nach ihrer Kenntnis vermietet und wie viele Wohneinheiten nach Kenntnis der Landesregierung selbst von den Eigentümerinnen und Eigentümern genutzt werden.

03.06.2020

Bay, Lindlohr, Boser, Grath,
Hahn, Poreski, Schoch GRÜNE

Begründung

Mit der Baugesetzbuchnovelle vom Mai 2017 wurden Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren zur Genehmigung von Wohnbebauungen über den § 13 b BauGB (Baugesetzbuch) einbezogen. Damit entfiel die frühzeitige und förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit, für Eingriffe im Sinne der Eingriffsregelung nach § 1 a Absatz 3 BauGB ist kein Ausgleich mehr erforderlich und die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung und Erstellung eines Umweltberichts entfällt.

Begründet wurde die Einführung des § 13 b BauGB mit dem steigenden Bedürfnis nach Wohnflächen. Er wurde allerdings nicht auf Wohnraumangelgebiete beschränkt, sondern lediglich zeitlich auf den 31. Dezember 2019 befristet. Im Bundesrat wird daher momentan über die Verlängerung des Paragraphen beraten. Die bisher zur Verfügung stehenden Daten stützen nicht die Hoffnung, dass mittels der Bebauungspläne nach § 13 b BauGB Wohnraum gezielt dort geschaffen wird, wo besonders hoher Wohnungsdruck besteht. Um hier Klarheit zu schaffen, ist eine umfassende Datenerhebung und -auswertung notwendig.

Stellungnahme

Mit Schreiben vom 29. Juni 2020 Nr. 5W-0141.5/364 nimmt das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau zu dem Antrag wie folgt Stellung:

1. wie oft nach ihrer Kenntnis § 13 b BauGB angewendet wurde (bitte nach Stadt- und Landkreisen aufschlüsseln);

Zu 1.:

Der Landesregierung liegen keine aktuellen landesweiten Daten vor, die eine detaillierte nach Stadt- und Landkreisen aufgeschlüsselte Beantwortung dieser Frage ermöglichen.

Das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau hat im August 2018 eine Abfrage zur kommunalen Anwendungspraxis von § 13 b BauGB bei den Regierungspräsidien durchgeführt. Darauf aufbauend wurde im Januar 2019 eine ergänzende Stichprobenuntersuchung zu einzelnen der im August 2018 erhobenen Bebauungsplanverfahren nach § 13 b BauGB durchgeführt. Die Abfrageergebnisse machten deutlich, dass mit der Erweiterung des Anwendungsbereichs des beschleunigten Verfahrens auch auf Wohnbauplanungen im an den Siedlungsbereich angrenzenden Außenbereich eine wesentliche Erleichterung für die Bereitstellung von zusätzlichem Wohnraum durch Städte und Gemeinden im Land eingeführt wurde und dass zahlreiche Städte und Gemeinden von dieser Erleichterung auch Gebrauch gemacht haben. Zwei Drittel der § 13 b BauGB-Bebauungspläne liegen im „ländlichen Raum im engeren Sinne“, in Verdichtungsräumen nur rund ein Zehntel. Ferner zeigte die Untersuchung, dass die Gemeinden zwar vorrangig Einfamilienhausgebiete geplant haben, zum Teil allerdings auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für mehrgeschossigen Wohnungsbau geschaffen wurden. Hinsichtlich der detaillierten Ergebnisse der damaligen Abfrage wird auf die ausführlichen Erläuterungen in Drucksache 16/6566 verwiesen.

Aus den dem Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau seitdem im Rahmen von Anfragen und Eingaben bekannt gewordenen Einzelfällen kann mitunter abgeleitet werden, dass eine gewisse Konzentration der Anwendung des § 13 b BauGB zugunsten eher lockerer, vergleichsweise flächenintensiver Bebauungsformen wie Einfamilienhäuser, Doppel- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser in vor allem kleinen und mittelgroßen Städten und Gemeinden stattgefunden hat. Die Bandbreite der Bebauung reicht jedoch bis zu mehrgeschossigem Wohnungsbau, der für flächeneffiziente Wohnbebauungen sorgt, allerdings in geringerem Umfang als bei den flächenintensiven Bebauungsformen.

In Anbetracht des in Baden-Württemberg nahezu flächendeckend bestehenden Wohnraum Mangels, insbesondere an bezahlbarem Wohnraum, ist festzustellen, dass jede auch in diesen Typologien zeitnah neu geschaffene Wohneinheit einen Beitrag für die Wohnraumversorgung der Bevölkerung des Landes insgesamt leistet.

Die Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum kann nur unter Einsatz des gesamten den Kommunen zur Verfügung stehenden Planungs- und Förderinstrumentariums bewältigt werden. Dabei sollte das Hauptaugenmerk auf den auf Innenentwicklung gerichteten Instrumenten (wie beispielweise dem Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB, der Städtebauförderung sowie der Förderung durch das Programm „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“) liegen. Daneben sind aber auch weitere Instrumente zur effektiven Entwicklung von Potenzialflächen im Außenbereich im Blick zu behalten. Das beschleunigte Bebauungsplanverfahren nach § 13 b BauGB ist nach Ansicht des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau ein insoweit geeignetes Instrument, um die zeitnahe Schaffung von zusätzlichem Baurecht auf bislang unbebauten, siedlungsnahen Flächen zu ermöglichen.

Nicht außer Acht gelassen werden dürfen in diesem Zusammenhang die mittelbaren Wirkungen der Schaffung von neuem Wohnraum in den angesprochenen Typologien, wie Entlastungs- bzw. Sickereffekte durch in der Folge freiwerdenden Wohnraums an anderer Stelle, wofür es gerade auch eines Angebots an unterschiedlichen Wohnformen bedarf.

Für eine belastbare Beantwortung der Frage zu Ziffer 1 sowie der weiteren Einzelfragen wäre eine nicht mit verhältnismäßigem Aufwand umsetzbare umfassende Datenerhebung bei den für die Bauleitplanung zuständigen kommunalen Planungsträgern erforderlich, die weder im gegebenen zeitlichen Rahmen noch personell leistbar ist. Dies auch vor dem Hintergrund, dass die Fragestellungen hinsichtlich des Umfangs und Detaillierungsgrad weit über die Erhebung des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau im Jahr 2018 und die detailliertere Stichprobe 2019 hinausgehen. Das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau hält die fortlaufende Entwicklung im Blick und wird entsprechend der Erhebung aus dem Jahr 2018 bis Ende des Jahres 2020 eine erneute Abfrage zur kommunalen Anwendungspraxis des § 13 b BauGB durchzuführen.

2. *wie viele Baugebiete und wie viel überbaubare Grundfläche in Hektar nach ihrer Kenntnis gemäß § 13 b BauGB genehmigt wurden (bitte nach Stadt- und Landkreisen aufschlüsseln);*
5. *welche baulichen Dichten nach ihrer Kenntnis in Bebauungsplänen nach § 13 b BauGB im Vergleich zu baulichen Dichten nach Bebauungsplänen in regulären Verfahren angewendet wurden (bitte nach Stadt- und Landkreisen aufschlüsseln);*
6. *wie viele Quadratmeter Wohnbebauung und wie viele Wohneinheiten nach § 13 b BauGB in Baden-Württemberg genehmigt wurden;*
7. *wie viele Einfamilienhäuser/Zweifamilienhäuser/Mehrfamilienhäuser nach ihrer Kenntnis in Baden-Württemberg nach dem Verfahren des § 13 b BauGB genehmigt wurden;*

8. wie viele der nach § 13 b BauGB genehmigten Wohneinheiten nach ihrer Kenntnis vermietet und wie viele Wohneinheiten nach Kenntnis der Landesregierung selbst von den Eigentümerinnen und Eigentümern genutzt werden;

Zu 2., 5. bis 8.:

Zu den Ziffern 2, 5, 6, 7 und 8 wird aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam Stellung genommen.

Zum einen wird auf die Ausführung zu Ziffer 1 verwiesen. Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass sich die Einzelfragen schwerpunktmäßig nicht auf die Bebauungsplanverfahren nach § 13 b BauGB selbst beziehen, sondern vielmehr auf deren Umsetzung (Betrachtung von durch baurechtliche Zulassungsverfahren genehmigte Vorhaben). Mit Blick darauf, dass zahlreiche Bebauungsplanverfahren nach § 13 b BauGB noch nicht abgeschlossen sind, aber auch der Planvollzug in der Regel einen gewissen zeitlichen Nachlauf benötigt, dürften belastbare landesweite Aussagen hierzu – abgesehen von dem enormen Ermittlungsaufwand – erst mit einem wesentlichen größeren zeitlichen Abstand möglich sein.

3. wie viele der nach § 13 b BauGB genehmigten Flächen nach ihrer Kenntnis in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten nach § 556 d Absatz 2 Satz 1, § 558 Absatz 3 Satz 2, § 577 a Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) liegen (bitte nach Stadt- und Landkreisen aufschlüsseln);

4. wie viele der nach § 13 b BauGB genehmigten Flächen nach ihrer Kenntnis nicht in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten nach § 556 d Absatz 2 Satz 1, § 558 Absatz 3 Satz 2, § 577 a Absatz 2 des BGB liegen (bitte nach Stadt- und Landkreisen aufschlüsseln).

Zu 3. und 4.:

Zu den Ziffern 3 und 4 wird aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam Stellung genommen.

Es wird zum einen auf die Ausführung zu Ziffer 1 verwiesen. Mit Blick auf die vorliegend angesprochenen Gebiete wird zusätzlich auf Folgendes hingewiesen: Die Gebietskulissen (d. h. räumlicher Anwendungsbereich) der Mietpreisbremse nach § 556 d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), der Kappungsgrenze nach § 558 BGB und der verlängerten Kündigungssperrfrist nach § 577 a BGB sind auf die jeweilige Gemeinde bezogen, wohingegen die Auswertung der Abfrage zur kommunalen Anwendungspraxis von § 13 b BauGB im Jahr 2018 auf Kreisebene erfolgte, sodass abgesehen von der fehlenden Aktualität der Daten eine einfache Verschneidung nicht möglich ist.

Dr. Hoffmeister-Kraut

Ministerin für Wirtschaft,
Arbeit und Wohnungsbau