Bundesbüro
Verband Privater Bauherren e.V.
Chausseestraße 8, 10115 Berlin

Telefon 030 / 278901-0
Fax 030 / 278901-11

www.vpb.de
info@vpb.de

V.P.B. e.V. Chausseestr. 8 10115 Berlin

Stellungnahme
des Verbands Privater Bauherren e. V. (VPB)
zum Referentenentwurf eines Gesetzes zur Modernisierung des Städtebau- und Raumordnungsrechts

Als älteste Verbraucherschutzorganisation im Baubereich vertritt der Verband Privater Bauherren e.V. (VPB) seit 1976 die Interessen privater Bauherren und damit auch die Interessen privater Eigentümer und Erwerber von Grund- und Wohnungseigentum. Er informiert und berät private Bauherren und Eigentümer insbesondere vor und während des Hausbaus, des Eigentumserwerbs oder der Modernisierung einer Bestandsimmobilie und verfügt über ein bundesweites Netz von Regionalbüros.

Der VPB bedankt sich für die Möglichkeit der Stellungnahme!

Das Hauptziel des Gesetzesentwurfes, die Beschleunigung aller maßgeblichen Planungsverfahren im Städtebau- und Raumordnungsrecht wird vor dem Hintergrund, damit auch die Schaffung von Wohnraum zu beschleunigen und womöglich auch zu verbilligen vom VPB selbstverständlich mitgetragen.

Die Bewertung mancher, der vorliegende Entwurf würde ein BauGB-Upgrade darstellen, teilt der VPB jedoch nicht. Es liegt bislang nur ein BauGB-Update vor (dazu 1. – 4.). Vor allem wird aus Sicht des VPB immer noch zu weitgehend an der Funktionstrennung von Baugebieten festgehalten (dazu 5.). Und auch die Gebietserhaltung/der Milieuschutz wird für Immobilieneigentümer – Selbstnutzer wie Vermieter – nicht ausreichend flexibilisiert (dazu 6.).

1. Wohnen als optionaler vorrangiger Belang ist (nur) ein Schritt in die richtige Richtung

Begrüßt werden zunächst die der Schaffung von Wohnraum dienenden Änderungsvorschläge. Zur zügigeren Schaffung dieses Wohnraums und damit womöglich auch für dessen Bezahlbarkeit werden eher Straffung und

Verband Privater Bauherren e.V. Vereinsregister AG Berlin-Charlottenburg 24307 NZ **Vorstand:** Dipl.-Ing. Michael Fritsche (Vorsitzender); Dipl.-Ing. Stefan Hubenschmid, LLM, MBA, Dipl.-Ing. Peter Reinwald (stellv. Vorsitzende); Dipl.-Ing. Renate Lepper, Dipl.-Ing. Sandra Queißer (Vorstandsmitglieder)

Bankverbindung
Postbank Hamburg
IBAN DE95 2001 0020 0400 6022 03
BIC PBNKDEFF

Digitalisierung (s. bitte auch Nr. 2) der Bauleitplanungsverfahren beitragen. Aber auch die Möglichkeit der Öffnung der Kerngebiete für das Wohnen (zur multifunktionalen Nutzungsmischung siehe bitte Nr. 5) und die Schaffung einer gemeindlichen Option, Wohnnutzungen bei der Abwägung der Belange aus der in § 1 Abs. 7 BauGB vorgesehenen Gleichwertigkeit bevorzugt herausheben zu können, sofern denn ein Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt vorliegt, sind Schritte in die richtige Richtung. Das gilt mit Abstrichen auch für die Einführung des § 29 ROG-E, der je nach Vorhandensein entgegenstehender Belange den planerischen Begründungsaufwand zur Sicherstellung des gesetzlich angeordneten Vorrangs stark erhöht. Diese Priorisierungen können im wesentlichen schon jetzt mit einem entsprechenden Begründungsaufwand bei der Planung – und auch bei der Raumordnung insb. mit einer entsprechenden trägerübergreifenden Kooperation, wie sie z. B. auf Länderebene Berlin und Brandenburg schon früh nach der Wende praktiziert haben – erreicht werden. Sie setzen daher allesamt nicht nur den gemeindlichen Willen zur Schaffung von Wohnraum voraus. Sondern auch das Vorhandensein der zur Umsetzung nötigen gemeindlichen Ressourcen, an denen es vielerorts mangelt. Die positiven Auswirkungen des vorliegenden Entwurfes werden daher überschaubar bleiben, wenn nicht weitere Reformarbeit des Bundesgesetzgebers zu Gunsten der Schaffung bezahlbaren Wohnraums folgt.

2. Der Digitalisierungsschritt ist zeitgemäß

Die durchgehende Digitalisierung – wenn auch im Raumordnungsrecht als Soll-Vorschrift ausgestaltet – insb. auch des Beteiligungsverfahrens der Öffentlichkeit trägt der VPB mit. Entgegen älterer Positionierungen ist es nunmehr an der Zeit, auf eine analoge Beteiligungsvariante zu verzichten. Nicht nur um die Vorteile medienbruchloser Verfahren und Effizienzsteigerungen von Digitalisierungen in Zukunft umfangreich nutzen zu können. Den beteiligungswilligen Bürgern stehen mittlerweile ausreichend Möglichkeiten zur Verfügung, sich mit zumutbarem Aufwand, insb. mit Hilfe kundiger Dritter, in die Lage zu versetzen, Ihre Beiträge auf diesem Weg in den Abwägungsprozess einzubringen. Insofern droht mittlerweile auch kein substantieller Verlust an Beteiligungsrechten oder an Abwägungsmaterial mehr.

3. Konsequent bleiben bei Präzisierung des Umgangs mit Natur- und Umweltschutz

Die Versuche, den Kommunen die Besorgnis vor dem Vorwurf unzureichender Ermittlung und Prüfung umwelt- und naturschutzrechtlicher Belange zu nehmen, wird begrüßt. Das trifft auch auf die Ergänzung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsoptionen um das subsidiäre Ersatzgeld zu, mit dem im Bedarfsfall schneller zu einer Schaffung auch von Wohnungsbaurecht gelangt werden kann.

Allerdings verkompliziert der Entwurf das System dann entgegen seiner eigenen generellen Intention doch wieder durch eine vorschnelle Einführung von Regelungen zur Administrierung der Verordnung (EU) 2024/1991 EU-VO (Wiederherstellungsverordnung).
Das Verhältnis dieser Regelungen bereitet so wie angedacht schon Probleme bzgl. einer ausreichenden Trennschärfe. Denn nach der Begründung soll es ohne weiteres nötig werden können, sowohl naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a Abs. 3 BauGB vornehmen zu müssen, als auch einen Wiederherstellungsbeitrag nach § 135f BauGB-E zahlen zu müssen (S. 121 vorl Abs.). Hier droht schlicht eine Doppelbelastung, die die Schaffung von Wohnraum nicht bezahlbarer macht und zu einem nicht notwendigen Überausgleich des Eingriffs in die Natur führen kann. Es stellt sich auch die Frage, ob die Größe der Grünflächen in städtischen Ökosystemgebieten im Sinne der Wiederherstellungsverordnung ab dem Zeitpunkt ihres Inkrafttretens feststeht oder ob sie bei tatsächlichen Vergrößerungen mitwächst oder ob womöglich fiktive Größen nach Maßgabe der Steigerungsvorschriften der Verordnung selbst angesetzt werden sollen. Die Verringerung der Grünfläche löst zum Zeitpunkt des Baubeginns eine Ausgleichspflicht aus – aber auf welche Ausgangs-Grünfläche soll es ankommen?
Es wird daher angeregt, besser erst den nationalen Wiederherstellungsplan aufzustellen, wozu bis zum September 2027 Zeit ist. Parallel zum laufenden Aufstellungsverfahren kann mit fortschreitenden Festlegungen dann eine passgenaue Lösung entwickelt werden – falls nicht das bereits bestehende Instrumentarium des BauGB ausreichen sollte.

4. Stärkung von Schrottimmobilien- und Downtradegebietsmanagement ist positiv
Auch wenn der von so genannten Schrottimmobilien verursachte Zustand so manches Mal nicht auf bösem Willen deren Eigentümer beruht, darf dies nicht dazu führen, dass städtebauliche Missstände von allen Nachbarn und über die Nachbarschaft hinaus bis ins Quartier hinein über Jahre tatenlos erduldet werden müssen. Denn

der damit einhergehende teils massive Wertverlust ist für völlig unbeteiligte benachbarte Immobilieneigentümer nicht hinzunehmen und verhindert deren Investitionen nicht zuletzt im Bereich der energetischen Ertüchtigung des umliegenden Quartiers. Die Erweiterung der rechtlichen Möglichkeiten für Kommunen, in solchen Fällen städtebauliche Abhilfe zu schaffen, wird daher positiv gesehen.

5. Multifunktionale Flächennutzung umfassender einsetzbar machen

Es wird dafür geworben, die im Entwurf an einigen Stellen als ein Ziel der Reform thematisierte multifunktionale Nutzung der endlichen Ressource Boden deutlich weitergehender zu ermöglichen als bislang vorgesehen. Zentral ist dabei die Idee im Referentenentwurf, den Kommunen ein „Baugebiet E'', das experimentelle Mischgebiet nach § 10 Abs. 2a BauNVO-E, zu ermöglichen. Wie sich vor allem aus der Begründung ergibt, ist diese Experimentiererlaubnis aber viel eingeschränkter gedacht als der Regelungsvorschlag vom Wortlaut her vermuten lässt. Es steht so zu befürchten, dass die Gemeinden Experimente dieser Art gar nicht erst durchführen werden. Vor allem die Aussage in der Begründung auf S. 156 oben, letztlich seien doch die Absätze 2 und 3 der §§ 3-9 BauNVO-E das Maß der Dinge an rechtlich möglicher Nutzungsmischung, bremst Experimente zu weit aus. Nur ein Beispiel: ohne die sowieso angedachte Aufnahme von Wohnzwecken in die Regelung zu den Kerngebietsnutzungen würde nach Maßgabe obiger Begründung ein entsprechendes experimentelles Mischgebiet auch nicht ausweisbar sein. Das Potential des § 10 Abs. 2a BauNVO-E entfaltet sich aber erst da wirklich, wo aktuell generell-abstrakt als unverträglich eingeschätzte bauliche Nutzungsmischungen das im gebietsspeziellen Einzelfall eben gerade nicht sind. So wird aus der knappen Ressource Boden das meiste an Nutzung geholt und der Vorrang der Innenentwicklung optimiert. Die nötige wie ausreichende Begrenzung dabei ist und bleibt selbstverständlich die entsprechende positive Abwägung der entsprechenden Belange, wie sie das BauGB auch für das „Baugebiet E'' vorgibt. Eine dahingehende ermutigende Umformulierung der Begründung, die den Zweck des § 10 Abs. 2a BauNVO-E ins Zentrum stellt, wäre daher sehr begrüßenswert.

6. Ausnahmen vom Erhaltungsschutz stärker flexibilisieren

Dass in Gebieten mit Erhaltungssatzungen nach § 172 BauGB jedenfalls energetische Bestandssanierungen in gewissem Umfang für die Eigentümer der

Gebäude machbarer werden sollen, ist dringend nötig und erfolgt vor allem bei so genanten Milieuschutzgebieten zu vorsichtig. Jedenfalls für zwei Fälle sollten zusätzlich Erleichterungen eingeführt werden. Erstens wird es in Zukunft immer öfter vorkommen, dass bei nötigen Instandsetzungen Bauteile mit dem niedrigen, teils sogar schlechten Qualitätsniveau, das in einem Gemeindegebiet Ausstattungszustand ist, nicht mehr am Markt verfügbar sein werden. Hier muss den Eigentümern zumindest ein Anspruch auf Genehmigung eingeräumt werden, schon um die Immobiliensubstanz und vor allem ihre Bewohner zu schützen. Zweitens ist nicht einzusehen, warum in Milieuschutzgebieten eine Wohnungsteilung qua Gesetz per se nicht genehmigungsfähig sein soll; die Begründung auf S. 129 Abs. 1 am Ende setzt sich dazu argumentativ nur mit dem Problem der Wohnungszusammenlegung auseinander. Dass sich die Gebietserhaltung immer gegen die Schaffung neuer, wenn auch kleinerer Wohnungen durchsetzt, würde eines der Hauptziele der Reform konterkarieren. Dieser Zielkonflikt kann einzelfallbezogen im Genehmigungsverfahren bewältigt werden.

Berlin, den 27. April 2026

Diese Stellungnahme darf auf der Website des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen veröffentlicht werden.