Ingenieurkammer
SACHSEN-ANHALT
Körperschaft des öffentlichen Rechts

Ingenieurkammer Sachsen-Anhalt, Hegelstraße 23, 39104 Magdeburg

Herrn
RA Markus Balkow
Bundesingenieurkammer
stellv. Geschäftsführer
Joachimsthaler Straße 12
10719 Berlin

Ihre Zeichen, Ihre Nachricht vom	Unsere Zeichen	[redacted]	Magdeburg, 10.06.2025
05.06.2025	He/Foe/Wa		

Stellungnahme der Ingenieurkammer Sachsen-Anhalt zum Referentenentwurf eines Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung

Sehr geehrter Herr RA Balkow,

zum vorliegenden Referentenentwurf eines Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung möchte ich nachfolgende Ausführungen machen, die Gegenstand einer Stellungnahme der Ingenieurkammer Sachsen-Anhalt sind. Wegen der extrem kurzen Beteiligungszeit und des über die Pfingstfeiertage gelegten Beteiligungszeitraums fasse ich mich kurz und konzentriere mich nur auf einen Punkt der beabsichtigten Änderungen.

Zu BauGB § 31 Abs. 3:

Die beabsichtigte Neuregelung im § 31 Abs. 3 (Befreiungen) beinhaltet eine explizite Befreiungsmöglichkeit von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes zugunsten des Wohnungsbaus. Im Fokus steht hier wohl nicht so sehr das Maß der Baulichen Nutzung, sondern die Befreiung von einer im Bebauungsplan festgesetzten Art der Nutzung. Eine festgesetzte Nutzungsart gehört zu den Grundzügen der Planung. Sofern anstelle von bspw. Gewerbe nun Wohnen im Plangebiet oder in Teilen des Plangebietes zugelassen wird, bedürfte dies eines Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan mit umfassender Beteiligung der Öffentlichkeit, ohne Beschränkung auf deren tatsächliche oder mögliche Betroffenheit (Offenlage der geplanten Änderung nebst Gutachten etc. über einen mehrwöchigen Zeitraum, Abwägung der Rückmeldungen ggf. Plankorrektur etc.). Auf dieses Änderungsverfahren soll zukünftig i.V.m. Wohnen verzichtet werden. Mithin wird das Mitspracherecht der breiten Öffentlichkeit aufgegeben bzw. sofern eine betroffene Öffentlichkeit spezifizierbar ist mindestens beschnitten.

Statt eines Änderungsverfahrens kann die jeweilige Gemeinde ggf. die betroffene Öffentlichkeit und die Träger öffentlicher Belangen beteiligen/anhören. Für diese Beteiligung (jetzt befristet auf einen Monat) und die Prüf- und Beurteilungstätigkeit der Gemeindeverwaltung sowie die Befassung im Gemeindeparlament ggf. in vorgeschalteten Fachausschüssen einschließlich Ladungsfristen und Verwaltungsarbeit stehen bis zur ggf. erteilten oder versagten Befreiung noch

zwei Monate, also für den Gesamtprozess max. drei Monate der Gemeinde zur Verfügung. Dies ist für die Gemeinden für eine sorgfältige Bearbeitung eines so weitreichenden Antrages nicht leistbar. Schließlich kann eine solche Befreiung in die durch Planfestsetzung „verbrieften“ Rechte eines bereits bestehenden Gewerbes eingreifen oder die Entwicklungsmöglichkeit eines Gewerbes durch heranrückende Wohnbebauung einschränken oder sogar unmöglich machen. Insoweit konkurrieren mit der geplanten Änderung Gewerbe und Wohnen, wobei dem Wohnen das Primat zuteilwird. In Anbetracht stagnierender Wirtschaft sollte dieser Weg überdacht werden.

Zudem muss eine dann ggf. erteilte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht öffentlich bekannt gemacht werden. Nach dem Entwurf soll diese Befreiung lediglich den Unterlagen des Bebauungsplanes zur allgemeinen Einsicht werden. Einer rechtlichen Überprüfung der Befreiungsentscheidung werden damit enge Grenzen gesetzt.

Ob die geplante Änderung der Sache dienlich ist und zum "Wohnungsbautorbo" wird oder wieder unter reinem Aktionismus zu verbuchen ist, wird die Zukunft zeigen.

Mit freundlichen Grüßen

VermAss. Dipl.-Ing. Jörg Herrmann
Präsident