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

Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen
[redacted]
Krausenstraße 17-18
10117 Berlin
Per Mail: [redacted]; Cc: [redacted]

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

Dipl.-Ing. Clemens Kiepke

Poststr. 4/5
10178 Berlin

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

10. Juni 2025

Länder- und Verbändebeteiligung: Referentenentwurf eines Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung;
Ihr Schreiben vom 04.06.2025, AZ: SI3-72055/2#4

Sehr geehrter Herr Janssen, sehr geehrte Damen und Herren,

ich nehme Bezug auf Ihre E-Mail vom 05. Juni 2025, in der Sie uns freundlicherweise die Gelegenheit geben, zu dem Referentenentwurf eines Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung Stellung zu nehmen. Wir erkennen ebenfalls den dringenden Bedarf zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums und begrüßen daher das Gesetzgebungsvorhaben grundsätzlich. Von entscheidender Bedeutung, um die Schaffung neuen Wohnraums zu beschleunigen, ist aus unserer Sicht insbesondere eine spürbare Senkung der Baukosten. Gerne möchten wir daher die Gelegenheit nutzen und einen Vorschlag unterbreiten, der zur Senkung der Kosten und somit zur Entspannung der Lage am Wohnungsmarkt beitragen kann.

Als weiteren Baustein zur schnelleren Schaffung von Wohnraum regen wir eine ergänzende Änderung des § 5 Absatz 1 BauGB zur vereinfachten Ausweisung von Flächen an.

Dem liegen folgende Erwägungen zugrunde:

Problem und Ziel:

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

Zum einen sind nicht alle ausweisbaren Flächen umsetzbar, weil z.B. die Grundstücke nicht verfügbar sind. Es bleiben häufig sehr wenige Flächen übrig, die oft auch noch einem Eigentümer gehören, der die Preise in die Höhe treibt, weil die Kommune kaum bis keine Alternativen hat. Zum anderen müssen für die Ausweisung alternativer Flächen jeweils aufwändige Verfahren zur Rücknahme bisher

ausgewiesener Flächen für neu ausgewiesene Flächen durchgeführt werden. Die Einschränkung auf im Flächennutzungsplan darstellbare Bauflächen anhand des Bedarfes ist demzufolge ein starker Preistreiber.

Lösung:

Dem nachvollziehbaren Bestreben, die Baulandentwicklung und damit den Flächenverbrauch einzuschränken, könnte genauso gut mit einer Kontingentierung tatsächlich in Bebauungspläne umsetzbarer Fläche genüge getan werden. Anstatt zum Beispiel nur 10 Hektar Baulandfläche im Flächennutzungsplan nach Bedarf zuzulassen, könnte man auch 40 Hektar ausweisen, den Kommunen aber nur zugestehen, davon in einem vorgegebenen Zeitraum nur 10 Hektar umzusetzen. Mehr planerische Optionen würden dann zu mehr preissenkenden Verhandlungsmöglichkeiten mit Eigentümern und weniger Änderungsverfahren im Flächennutzungsplan führen. Dadurch können die Grundstückskosten um rund 50 €/m² gesenkt werden, was bei einem Baugrundstück von 400 m² und 400 T€ Gesamtkosten zu einer Kostensenkung von 5% führt.

Vorgeschlagen wird daher eine Änderung des § 5 Abs. 1 BauGB zur zügigen Bereitstellung dringend notwendigen Baulandes, indem Kommunen durch erleichterte Flächenausweisung einfacher und kostengünstiger Bauland ausweisen können. Es könnte folgender Satz 2 in § 5 Abs. 1 BauGB ergänzend eingefügt werden:

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

Zum BDVI:
Der Bund der Öffentlich bestellten Vermessungsingenieure (BDVI) vertritt fast alle Öffentlich bestellten Vermessungsingenieure (ÖbVI) in Deutschland. Die ÖbVI sind als beliehene Unternehmer in der Regel Träger eines öffentlichen Amtes. Sie führen hoheitliche Tätigkeiten anstelle des Staates aus. Auf Grund der jeweils landesspezifischen Vermessungsgesetze und Berufsordnungen sind sie insbesondere regelmäßig dazu berufen, an bestimmten Aufgaben der Landesvermessung mitzuwirken, neben der Vermessungs- und Katasterverwaltung Katastervermessungen auszuführen sowie Tatbestände, die durch vermessungstechnische Ermittlungen an Grund und Boden festgestellt wurden, mit öffentlichem Glauben zu beurkunden bzw. zu beglaubigen. Die ÖbVI bearbeiten die hoheitlichen Aufgaben im Zusammenspiel mit den Katasterbehörden.

Als Wirtschafts- und Berufsverband vertritt der BDVI die Belange des hoheitlichen Vermessungswesens und seiner Mitglieder gegenüber Politik, Wirtschaft und Verwaltung. Gerne stehe ich Ihnen für Rückfragen und weiterführende Erläuterungen zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]
BDVI-Präsident