



Bayerische Akademie Ländlicher Raum e.V.

München, November 2024

Stellungnahme zum Gesetzesentwurf zur Stärkung der integrierten Stadtentwicklung (Baugesetzbuchnovelle)

Die Bayerische Akademie Ländlicher Raum nimmt hiermit Stellung zum Gesetzesentwurf zur Stärkung der integrierten Stadtentwicklung (Baugesetzbuchnovelle).

Das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen hat den Entwurf eines *Gesetzes zur Stärkung der integrierten Stadtentwicklung (Baugesetzbuchnovelle)* am 30.7.2024 in die Länder- und Verbändeanhörung gegeben. Nach der Kabinettsfassung vom 3.9.2024 soll folgender § 246e eingefügt werden:

„§ 246e

Befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt

In einem Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt, das nach § 201a bestimmt ist, kann bis zum Ablauf des 31. Dezember 2027 mit Zustimmung der Gemeinde von den Vorschriften dieses Gesetzbuchs oder den aufgrund dieses Gesetzbuchs erlassenen Vorschriften in erforderlichem Umfang abgewichen werden, wenn die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und einem der nachfolgend genannten Vorhaben dient:

1. der Errichtung eines Wohnzwecken dienenden Gebäudes mit mindestens sechs Wohnungen,
2. der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten, Wohnzwecken dienenden Gebäudes, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird, oder
3. der Nutzungsänderung einer zulässigerweise errichteten baulichen Anlage für Wohnzwecke, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung.

Im Außenbereich findet Satz 1 nur auf Vorhaben Anwendung, die im räumlichen Zusammenhang mit Flächen stehen, die nach § 30 Absatz 1 oder § 34 zu beurteilen sind. § 8 Absatz 2 bis 4 des Bundesnaturschutzgesetzes ist anzuwenden. Bei Vorhaben nach den Nummern 18.7 und 18.8 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung bleibt die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls unberührt. Die Befristung nach Satz 1 bezieht sich nicht auf die Geltungsdauer einer Genehmigung, sondern auf den Zeitraum, bis zu dessen Ende im bauaufsichtlichen Verfahren von der Vorschrift Gebrauch gemacht werden kann. Für die Zustimmung der Gemeinde nach Satz 1 gilt § 36 Absatz 2 Satz 2 entsprechend.“

Diese Vorschrift setzt praktisch die gesamten bestehenden bauplanungsrechtlichen Regeln in diesen Bereichen außer Kraft. Das gilt sowohl für die Festsetzungen in den Bebauungsplänen wie auch für das Bauen im unverplanten Innenbereich und zum Teil auch für den Außenbereich.

Sie wird einen erheblichen Druck auf kommunale Entscheidungsträger auslösen, der auch nicht durch die vorgesehene Zustimmung der Gemeinden abgemildert werden wird. Eine geregelte bauliche Entwicklung ist damit in allen Gemeinden, sowohl im städtischen Bereich wie im ländlichen Raum gefährdet. Dies betrifft vor allem den Freiraumschutz, eine Begrenzung der Bodenspekulation, eine Begrenzung des Flächenverbrauchs und die Verstärkung des sogenannten Donut-Effekts. Die Vorschrift ist aus unserer Sicht geeignet, die in den anderen Inhalten der Novelle verfolgten Ziele einer nachhaltigen und klimaschützenden Stadtentwicklung auszuhebeln.