

BauGB-Novelle – ein großer Wurf?

Dr. Thomas Schröer

Das Bundeskabinett hat kürzlich die lange angekündigte „große“ Novelle des Städtebaurechts beschlossen. Doch der Gesetzentwurf ist zu widersprüchlich ausgefallen, um dazu beizutragen, die von der Regierung angepeilten 400.000 neuen Wohnungen pro Jahr zu erreichen.

Der Anspruch ist ambitioniert. Im Koalitionsvertrag der Ampel von 2021 heißt es: „Unser Ziel ist der Bau von 400.000 neuen Wohnungen pro Jahr“. Schon in den Folgejahren 2022 und 2023 wurden aber jeweils nur weniger als 300.000 Wohnungen fertiggestellt. Im ersten Halbjahr 2024 wurden gerade noch 106.700 Wohneinheiten genehmigt, was einen Rückgang von 21% zum Vorjahreszeitraum darstellt. Hält dieser Trend an, dürften die Fertigstellungszahlen in den nächsten Jahren bei ca. 200.000 Einheiten liegen. Hauptursachen für den dramatischen Rückgang sind die steilen Anstiege bei Baukosten und Zinsen. Hinzu kam die radikale Kürzung der Neubauförderung im Jahr 2022. Doch jetzt scheint es eine Trendumkehr zu geben: Die Zinsen sinken, auch bei den Baukosten geht es nach unten und zumindest für Sozialwohnungen gibt es attraktive Förderprogramme. In dieser fragilen Situation sollte der Gesetzgeber im Städtebaurecht alles tun, um das Bauen auf der Genehmigungsseite zu erleichtern. Doch das ist leichter gesagt als getan.

Bau-Turbo wird nicht gezündet

Jedenfalls wird der am 4.9.2024 vom Bundeskabinett beschlossene „Entwurf eines Gesetzes zur Stärkung der integrierten Stadtentwicklung“, der bis Jahresende Gesetzeskraft erlangen soll, kaum dazu beitragen, dass die Neubauzahlen wieder steigen. Auf den ersten Blick mag das verwundern, denn die Novelle enthält den „Bau-Turbo“ (§ 246e BauGB-E), der es in letzter Sekunde auf den fahrenden Zug geschafft hat. Anfang des Jahres gab es noch einen öffentlichkeitswirksamen „Verbändeappell“ von Gewerkschaften und Umweltgruppen gegen die Einführung der Regelung. Seither ist der Bau-Turbo politisch hochumstritten. In der Sache handelt es sich um eine bis Ende 2027 befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt (§ 201a BauGB). Dort können künftig im Innenbereich und den hieran angrenzenden Flächen in allen Baugebieten Mehrfamilienhäuser mit mindestens sechs Wohnungen errichtet werden, wenn die Gemeinde zustimmt und die hierzu benötigten Abweichungen unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind. Der Entwurf ist an die bestehende Sonderregelung für Flüchtlingsunterkünfte angelehnt (§ 246 XIV BauGB) und klingt be-

stechend einfach. In der Praxis wird der Bau-Turbo aber nicht zünden, denn die finanziell klammen Kommunen in den Ballungsräumen werden die nach der Neuregelung erforderliche Zustimmung meist verweigern. Bei Anwendung des neuen § 246e BauGB erhalten sie von den Investoren keinen Folgekostenbeitrag, wie sonst bei der Bauleitplanung mit Anwendung kommunaler Baulandbeschlüsse üblich. Die Städte werden daher im Eigeninteresse weiter klassische Bebauungspläne mit Abschöpfung des Bodenwertgewinns anbieten. Hiergegen können sich Investoren auch nicht erfolgreich wehren, denn § 246e BauGB ist nur eine Ermessensvorschrift. Der Bau-Turbo weckt also Erwartungen, die er absehbar nicht erfüllen kann. Das ist weder für die Bauwirtschaft noch für den Wohnungsmarkt gut und wird zu Frustrationen führen.

Zerwürfnis der Ampel auch im Städtebaurecht

Insgesamt sendet die BauGB-Novelle widersprüchliche Signale. Einerseits vermittelt der Bau-Turbo den Willen des Bundes zu forciertem Wohnungsbau. Das geschieht aber nur halbherzig, weil der Turbo nicht deutschlandweit gilt, zeitlich befristet ist und der Bund keinen „Durchgriff“ auf die Kommunen hat. Besser wäre es gewesen, stattdessen eine allgemeine Vorrangsklausel in das Gesetz aufzunehmen, wonach der Wohnungsbau im überragenden öffentlichen Interesse liegt und dies bei der Abwägung von Schutzgütern zu berücksichtigen ist (vgl. § 2 EEG). An vielen anderen Stellen enthält die Novelle dagegen sehr kleinteilige und bürokratische Vorgaben, die das Bauen erschweren werden. Beispielhaft hierfür ist die „Aufladung“ der bewährten Einfügensklausel nach § 34 BauGB um Belange des Klimaschutzes. Dadurch werden Genehmigungsverfahren unnötig verzögert. Immerhin beruht rund die Hälfte aller Genehmigungen auf diesem Zulässigkeitsstatbestand. Für die Praxis wäre es besser gewesen, wenn der Gesetzgeber diese Vorschrift unverändert gelassen hätte. So bleibt die Novelle ein Spiegelbild der vielstimmigen Ampelregierung. Gut gemeint ist leider nicht immer gut gemacht. Vor allem, wenn man sich nicht einig ist. •

Dr. Thomas Schröer, LL.M. (Illinois), ist Fachanwalt für Verwaltungsrecht in Frankfurt a.M. und Mitherausgeber der NVwZ