

# VEREINFACHUNG DER KOMMUNALEN BAULANDAUSWEISUNG

BESCHLUSS DES MIT-BUNDESVORSTANDS VOM 2. NOVEMBER 2020

Die MIT fordert die Änderung der §§ 5, 34 und 35 BauGG zur zügigen Bereitstellung dringend notwendigen Baulandes, indem Kommunen durch erleichterte Flächenausweisung durch Änderung des § 5 (1) und erleichterte Satzungsbeschlüsse unter Streichung § 34 Abs. 4 Nr. 2 und Abs. 5 Nr. 2 und 3 sowie § 35 Abs. 6 Nr. 1-3 BauGB einfacher Bauland ausweisen können.

## **Begründung**

Eines der dringendsten Probleme der Menschen (vor allem wenn sie in Großstädten leben) sind die steigenden Mieten zur Deckung ihres Wohnbedarfes. Verschiedene Wohnungsbaupflege haben keinen durchschlagenden Erfolg gehabt. Vielmehr schieben alle Beteiligten sich gegenseitig die Schuld dafür zu. Viel schlimmer ist es aber, dass viele meinen, dass nur restriktive Gesetze gegen die Vermieter eine Besserung herbeiführen könnten. Dies ist jedoch erkennbar nicht der Fall. Im Gegenteil, vielfach werden durch solche dirigistischen Ansätze Vermieter davon abgehalten zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Der Markt könnte das Missverhältnis der Nachfrage zu ausreichendem Wohnraum leichter lösen, wenn mehr Wohnbauflächen zur Verfügung stünden.

Sehr häufig scheitern Bauprojekte am zur Verfügung stehenden Bauland. Jedenfalls ist es wegen der teils immensen Preise ein Preistreiber beim Ausbau des Bestandes. Den Kommunen ist es bisher noch nicht gelungen, ausreichende Flächen auszuweisen. Dies dürfte zunehmend an Planungskapazitäten der Bauplanungsämter aber auch an erschwerenden Vorschriften im Bauplanungsrecht liegen. Kontraproduktiv und sehr Bedenklich ist in diesem Zusammenhang auch die Planung des RVR zu den Regionalplänen zu sehen, der ebenfalls weitere Beschränkungen in der Bauplanung vorsieht und nicht zur Verbesserung der Lage beiträgt.

Die Formulierung in § 5 (1) BauGB, nach der im Flächennutzungsplan Bauflächen „nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde“ ausgewiesen werden sollen, 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 Bauflächen ausgewiesen werden dürfen. 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 dann auch umsetzbar, weil z.B. die Grundstücke nicht verfügbar sind und es bleiben oft sehr wenige Flächen über, die dann oft auch noch einem Eigentümer gehören, der die Preise in die Höhe treibt, weil die Kommune kaum bis keine Alternativen hat. Zum anderen müssen dann für die Ausweisung alternativer Flächen jeweils aufwändige Verfahren zur Rücknahme ausgewiesener Flächen für neu ausgewiesene Flächen durchgeführt werden. Die Einschränkung auf im Flächennutzungsplan darstellbare Bauflächen anhand des Bedarfes ist demzufolge ein starker Preistreiber.

Dem nachvollziehbaren Bestreben, die Baulandentwicklung und damit den Flächenverbrauch einzuschränken, könnte genauso gut mit einer Kontingentierung tatsächlich in Bebauungspläne

umsetzbare Fläche genüge getan werden. Anstatt z.B. nur 10 ha Baulandfläche im Flächennutzungsplan nach Bedarf zuzulassen, könnte man auch 40 ha ausweisen, den Kommunen aber nur zugestehen, davon in einem vorgegebenen Zeitraum nur 10 ha umzusetzen. Mehr planerische Optionen würden dann zu mehr preissenkenden Verhandlungsmöglichkeiten mit Eigentümern und weniger Änderungsverfahren im Flächennutzungsplan führen.

Ob dafür eine Änderung des § 5 (1) BauGB ausreicht, oder weitere Anpassungen erforderlich sind, bleibt einer juristischen Prüfung vorbehalten. Für eine leichtere Verfügbarkeit von Bauland kann auch der Abbau von Restriktionen in den §§ 34, 35 BauGB für die Ausweisung von Wohnbauflächen im ungeplanten Innenbereich oder Außenbereich durch Satzung helfen.

Durch den Änderungsantrag sollen Kommunen zukünftig leichter durch Satzungen Wohnbauflächen ausweisen können. Ein solcher Weg ist relativ schnell, würde aber die Planungshoheit der Kommunen nicht angreifen.