



Sitzungsvorlage GemPA 2/2018

Gemeinsame Sitzung der Planungsausschüsse – öffentlich

am 10.10.2018 in Bad Herrenalb

Tagesordnungspunkt 1.2 – zur Berichterstattung

Betreff: Sachstandsbericht Wohnraum-Allianz Baden-Württemberg

Sachdarstellung:

Wohnraum-Allianz

In der im Juli 2016 gegründeten Wohnraum-Allianz Baden-Württemberg haben sich etwa 50 Akteure der Wohnungs- und Kreditwirtschaft, der kommunalen Spitzenverbände, des Natur- und Umweltschutzes, der Landesverwaltung sowie der im Landtag vertretenden Fraktionen zusammengeschlossen. Koordiniert wird die Allianz vom Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau BW. Ziel ist es, konstruktive Lösungen zur Bewältigung des Wohnungsmangels in den Verdichtungsräumen und in Teilen des ländlichen Raums in Baden-Württemberg zu finden, um dort ausreichenden und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. In diesem Zusammenhang wird der Wohnungsbau als gesamtgesellschaftliche Aufgabe aller am Wohnungsbau beteiligten Partner betrachtet.

Hierzu bestehen vier Arbeitsgruppen zu den Themen „Finanzierung und Förderung“, „Bauplanungsrecht einschließlich Flächengewinnung“, „Bauordnungsrecht“ sowie „Miet- und Wohnungsrecht“, die in regelmäßigen Sitzungen Empfehlungen für Maßnahmen entwickeln. Ein Beispiel ist das im April 2018 in Kraft getretene neue Förderprogramm „Wohnungsbau BW 2018/19“ mit einem Volumen von 500 Mio. Euro. Zudem wurden die Plausibilitätshinweise geändert, um den Nachweis für den Bedarf an dringend benötigten Wohnbauflächen zu flexibilisieren.

Von Seiten der Regionalplanung bringen sich der Verband Region Stuttgart und die Arbeitsgemeinschaft der Regionalverbände Baden-Württemberg, diese vertreten durch ihren Geschäftsführer Prof. Gerd Hager, in den Arbeitsgruppen „Bauplanungsrecht einschließlich Flächengewinnung“ und „Bauordnungsrecht“ ein. In der Anlage sind die bisherigen Empfehlungen der Arbeitsgruppe „Bauplanungsrecht einschließlich Flächengewinnung“ aufgelistet.

Im Rahmen der Wohnraum-Allianz vom Land BW gefördert, hat der RVMO in Kooperation mit der Stadt Karlsruhe und unter Beteiligung der Landkreise Karlsruhe und Rastatt sowie der Stadt Baden-Baden die Studie „Wer wohnt wie?“ durchgeführt. Hierzu wurden im Som-

mer 2007 rund 6.000 Haushalte regionsweit zu ihrer Wohnsituation, ihrer Wohnzufriedenheit, ihren Wohnwünschen sowie etwaigen Umzugsmotiven befragt. Damit ergibt sich für die Stadt- und Regionalentwicklung eine Grundlage für die Planung der Wohnraumversorgung. Mit den aus der Studie gewonnenen Erkenntnisse können sie den Bedürfnissen der Bevölkerung entsprechende Wohnstandorte und Wohnformen planen und realisieren.

Um eine sinnvolle Steuerung und Bündelung von Kompensationsmaßnahmen auch über Gemarkungsgrenzen hinweg zu ermöglichen, wurde bereits im Jahr 2014 in der Region Bodensee-Oberschwaben der Regionale Kompensationspool Bodensee-Oberschwaben (ReKo) in Form einer GmbH gegründet. Damit können Ausgleichsmaßnahmen in ihrer Summe auch Biotopverbünde über Gemeindegrenzen hinweg ergeben. Der Kooperationsraum umfasst die 14 Städte und Gemeinden im Verdichtungsraum Friedrichshafen-Ravensburg-Weingarten mit Randzonen. Die 17 Gesellschafter der ReKo sind der Regionalverband Bodensee-Oberschwaben, die 14 Kommunen des Kooperationsraums und die Landkreise Bodenseekreis und Ravensburg. Derzeit ist eine Erweiterung des Kooperationsraums in der Region vorgesehen. Die Wohnraum-Allianz betrachtet das Projekt als beispielhaft.

Wohnraumdichte-Monitoring

Bestandteil der kommunalen Bauleitplanung sollte aus Sicht der Wohnraum-Allianz sein, die Notwendigkeiten von unterschiedlichen Formen der Wohnbebauung zu erkennen, am Bedarf orientiert abzubilden und in das jeweilige städtebauliche Bild der Stadt bzw. Gemeinde einzupassen. Insbesondere der Geschosswohnungsbau hat über das Land betrachtet in der Vergangenheit noch nicht in ausreichendem Maße Berücksichtigung gefunden, obwohl sich auch diese Form der Wohnbebauung städtebaulich sowohl in größeren Städten als auch in kleineren Gemeinden gut integrieren lässt. Die Wohnraumallianz empfiehlt den kommunalen Planungsträgern vor dem Hintergrund des dringenden Bedarfs an Wohnraum diesen Notwendigkeiten künftig im Rahmen einer zukunftsfähigen und nachhaltigen Bauleitplanung durch das Einhalten durchschnittlicher Dichtewerte Rechnung zu tragen.

Entsprechende Dichtewerte haben viele Regionalverbände formuliert. Zum Jahresbeginn 2018 hat die Wohnraumallianz in Zusammenarbeit mit den Regionalverbänden ein Dichtemonitoring gestartet, das bis Jahresende 2020 die Dichtewerte der in diesem Zeitraum im Verfahren befindlichen Bebauungspläne zur Zielerreichung eruieren soll. Erfasst werden dabei Bebauungspläne, mit denen neue Wohnbauflächen geschaffen werden. Die Methodik wurde in der AG Regionalplanung und im dortigen Arbeitskreis der Siedlungsplaner festgelegt. Die Auswertung wird vom Büro Baader Konzept begleitet. Die Ergebnisse des Monitorings werden sodann durch die Regionalverbände in Abstimmung mit dem Land und den kommunalen Landesverbänden bewertet und eventuelle Handlungsnotwendigkeiten abgeleitet.

Verfahren nach § 13 b BauGB

Seit dem 13. Mai 2017 ermöglicht der neu in das BauGB aufgenommene § 13 b die Ausweisung von Baugebieten im bisherigen Außenbereich im Anschluss an bebaute Ortsteile im vereinfachten Verfahren. Damit entfallen verschiedene Pflichten der Bauleitplanung, etwa die Umweltprüfung, die Eingriffs-/Ausgleichsregelung, die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und die frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung. Voraussetzung ist, dass es sich um einen Bebauungsplan mit einer Grundfläche von bis zu 10.000 m² zur Begründung von Wohnnutzung handelt. Ziel der Regelung ist es, die Gewinnung von Bauland zu vereinfachen und dadurch bezahlbaren Wohnraum in Deutschland zu schaffen. Die mit dem Instrument mögliche beschleunigte Zersiedelung wird kritisch gesehen. Derzeit wird eine Verlängerung der Regelung diskutiert.

Beim Arbeitskreistreffen der Siedlungsplaner B.-W. am 16.07.2018 wurde festgestellt, dass das Instrument vor allem in der Region Stuttgart mit 39 Verfahren und in der Region Bodensee-Oberschwaben mit 25 Verfahren zum Zuge kommt. Genutzt wird es dort für die Schaffung von Bauland für Einfamilienhausbebauung wie auch für den Geschosswohnungsbau. Die übrigen anwesenden Regionsvertreter berichteten über eine eher überschaubare Anzahl von Verfahren nach § 13 b BauGB.

In den Regionen Nordschwarzwald und Mittlerer Oberrhein stellt sich die Situation wie folgt dar:

In der Region Nordschwarzwald wurden seit Einführung des Instruments im Mai 2017 von rund 220 Verfahren elf Bebauungsplanverfahren nach § 13 b BauGB durchgeführt. Mit diesen Bebauungsplänen können unter Zugrundelegung der jeweiligen städtebaulichen Konzepte insgesamt zwischen rund 190 und rund 390 WE entstehen. Dabei liegt der Schwerpunkt in der Schaffung eines Angebotes für eine Einzelhausbebauung. Das tatsächliche Angebot dürfte sich jedoch eher am unteren Rand bewegen, da es sich überwiegend um eine Einzelhausbebauung handelt, in der erfahrungsgemäß überwiegend nur eine Wohneinheit je Gebäude errichtet wird. Die Verfahren wurden in fünf Fällen in Teilorten von Mittelzentren durchgeführt, in zwei Fällen in Kleinzentren und in vier Fällen in nicht-zentralen Orten. Die Gesamtfläche der Geltungsbereiche umfasst 12,8 ha, bei einer Spanne von 0,2 bis 3,1 ha. In allen Fällen lag die geplante Grundfläche unterhalb der vorgegebenen 10.000 m² - Schwelle des Gesetzgebers. In fünf Fällen wurden regionalplanerische Freiraumbelange berührt. In vier Fällen lagen die Planflächen in im Regionalplan als „Siedlung/Bestand“ oder „Siedlung/Planung“ dargestellten Bereichen.

In der Region Mittlerer Oberrhein wurden seit Einführung des Instruments im Mai 2017 von rund 270 Verfahren neun Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB durchgeführt. Bei Zugrundelegung der jeweiligen städtebaulichen Konzepte können dort etwa 190 Wohneinheiten und zwei Seniorenzentren entstehen. Der Schwerpunkt liegt mit fünf Fällen auf dörflich geprägten Teilorten von Mittelzentren. Die Konzepte sind vorwiegend von Einzelhaus- und Doppelhausbebauung geprägt. Die Gesamtfläche der Geltungsbereiche (Spektrum von 0,14

ha bis 2,4 ha) ist mit ca. 10 ha im Verhältnis zu den regulären Verfahren eher gering. In fünf Fällen waren Freiraumfestlegungen des Regionalplans berührt. Dabei erfolgte überwiegend eine frühzeitige Abstimmung mit dem Regionalverband.

Im Ergebnis ist zu konstatieren, dass der neue § 13 b BauGB in den Regionen Nordschwarzwald und Mittlerer Oberrhein bislang in eher geringem Umfang zur Anwendung kommt. Ob das Instrument tatsächlich zur schnellen Bereitstellung von Bauland beiträgt und inwieweit sich daraus eine nachteilige Zersiedelung des Außenbereichs ergibt, bleibt weiter zu beobachten.

Jürgen Kurz
Verbandsvorsitzender
(RV Nordschwarzwald)

Dr. Christoph Schnaudigel
Verbandsvorsitzender
(RV Mittlerer Oberrhein)

Anlage: Empfehlungen der Arbeitsgruppe „Bauplanungsrecht einschließlich Flächengewinnung“ in der Wohnraum-Allianz Baden-Württemberg

**Empfehlungen der Wohnraum-Allianz Baden-Württemberg
Arbeitsgruppe „Bauplanungsrecht einschließlich Flächengewinnung“**

Sitzung am 12. März 2018

Empfehlung Nr. 1:

Die Wohnraum-Allianz empfiehlt der Landesregierung eine Änderung von § 4 Nummer 4 des Agrarstrukturverbesserungsgesetzes (ASVG) dahingehend, dass künftig Grundstücke genehmigungsfrei veräußert werden können, die sich in einem Gebiet befinden, für das der Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan im Sinne von § 30 des Baugesetzbuchs (BauGB) gefasst wurde, es sei denn, dass es sich um die Wirtschaftsstelle eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs oder um Grundstücke handelt, die im Bebauungsplan als Grundstücke im Sinne von § 1 ASVG ausgewiesen sind.

Sitzung am 16. Oktober 2017

Empfehlung Nr. 1:

Die Arbeitsgruppe spricht sich dafür aus, den Gemeinden zu empfehlen, nach Möglichkeit auch das Instrument der Konzeptvergabe zur zeitnahen Schaffung von mehr insbesondere preisgünstigem Wohnraum zu nutzen.

Empfehlung Nr. 2:

1) Empfehlung an die Regionalverbände:

Regionale Dichtewerte bilden eine wichtige Orientierung für die Planungsträger bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zur Bewältigung des Wohnraumbedarfs. Die Regionalverbände sind aufgerufen, soweit nicht bereits erfolgt, im jeweiligen Planungsraum entsprechend der gegebenen Verhältnisse und dem zentralörtlichen Status der Städte und Gemeinden gemeinsam mit diesen durchschnittliche Dichtewerte zu erarbeiten.

2) Empfehlung an die Städte und Gemeinden:

a) Städte und Gemeinden sind als Planungsträger gefordert, dem hohen Bedarf an insbesondere kostengünstigem Wohnraum durch eine zielorientierte, nachhaltige und zukunftsfähige Bauleitplanung nachzukommen. Dazu sind diese aufgerufen, sich bei der Planung an den regionalen Dichtewerten zu orientieren und verstärkt, auch in kleineren Gemeinden, bedarfsgerecht den Bau verdichteter Wohnformen vorzusehen.

b) Zur besseren Umsetzung des bauplanungsrechtlichen Gebots der Innenentwicklung vor Außenentwicklung sollten die kommunalen Planungsträger Möglichkeiten des Tauschs von baureifen innerörtlichen Grundstücken, die aktuell nicht zur Verfügung stehen, gegen neu zu planende Bauflächen in Siedlungserweiterungsgebieten nutzen. Auf diese Weise könnten geeignete innerörtliche Flächen schneller bebaut werden, während Bauflächen, die für einen späteren Bedarf vorgesehen sind, im Anschluss an die im Zusammenhang bebauten Ortsteile vorgehalten werden. Hierfür bietet § 13b BauGB eine weitere Möglichkeit. Die gewonnene Nachverdichtung wird bei der Einhaltung der freiwilligen Vorgabe nach Ziffer 2a) berücksichtigt.

c) Das Vorhaben der Regionalverbände, im Rahmen eines Monitorings die in den Jahren 2018 bis 2020 in Kraft getretenen Bebauungspläne in ihrem Planungsraum hinsichtlich der Orientierung an den jeweiligen regionalen Dichtewerten zu prüfen, um zu ermitteln, ob und ggf. welcher weitere Handlungsbedarf hinsichtlich der planerischen Grundlagen für den Wohnungsbau besteht, wird befürwortet. Die Städte und Gemeinden werden gebeten, die Regionalverbände dabei soweit erforderlich zu unterstützen.

Empfehlung Nr. 3:

Die Arbeitsgruppe stellt fest, dass die Erweiterung der Möglichkeiten für Bürgerbegehren auch zeitliche Verzögerungen bei Bauleitplanungen hervorrufen kann. Das Ministerium für Inneres, Digitalisierung und Migration wird gebeten, die qualitativen und zeitlichen Wirkungen der Rechtsänderung auf die Schaffung von Wohnraum zu überprüfen.

Empfehlung Nr. 4:

1) Die Arbeitsgruppe empfiehlt, den kommunalen Trägern der Bauleitplanung noch in dieser Legislaturperiode eine internetbasierte Plattform zur Dokumentation ihrer bauplanungsrechtlichen Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung zu stellen. Diese muss benutzerfreundlich und rechtlich belastbar sein. Die Plattform soll sich an den Funktionalitäten der Plattform für das naturschutzrechtliche Kompensationsverzeichnis orientieren. Sie muss ferner alle in § 18 Absatz 3 Satz 2 NatSchG genannten Sachverhalte abzubilden in der Lage sein. Die Plattform soll eine gemeinsame Visualisierung aller Kompensationsmaßnahmen ermöglichen; daher werden die Einzelheiten und die Mitwirkung auf der Grundlage von § 18 Absatz 3 Satz 1 NatSchG geregelt. Zahlreiche Gemeinden führen bereits eine Dokumentation ihrer Kompensationsmaßnahmen: über das Ökokonto-Kataster, das Verzeichnis der Regionalen Kompensationspool Bodensee-Oberschwaben (ReKo) GmbH oder über eigene GIS-Systeme. Wir halten es daher für unerlässlich, anwenderfreundliche Migrationsmöglichkeiten für diese Daten vorzusehen, damit Neueingaben soweit möglich vermieden werden.

2) Die Arbeitsgruppe empfiehlt den kommunalen Planungs- und Vorhabenträgern, die Einführung eines interkommunalen Kompensationsflächenmanagements eingehend zu prüfen. In diesem Zusammenhang sollte man sich insbesondere auch mit dem Modell der Regionalen Kompensationspool Bodensee-Oberschwaben (ReKo) GmbH näher befassen.

3) Die Arbeitsgruppe empfiehlt, Initiativen zur freiwilligen Einführung eines interkommunalen Kompensationsflächenmanagements überall im Land anzureizen und entsprechende Strukturen zu unterstützen.

Kommentierung durch kommunale Landesverbände: Die mit Einrichtung und Betrieb der Plattform verbundenen Mehrbelastungen der unteren Naturschutzbehörden sind auszugleichen.

Sitzung am 8. Mai 2017

Empfehlung Nr. 1:

Die Wohnraum - Allianz richtet eine Unterarbeitsgruppe für den Bereich „Natur- und Artenschutz“ unter Federführung des Wirtschaftsministeriums und des Umweltministeriums ein, die unter Einbindung von Planungspraktikern u.a. Eckpunkte für eine Handreichung zum Umgang mit dem Artenschutz definieren soll.

Empfehlung Nr. 2:

Die Wohnraum-Allianz empfiehlt dem Land, ein Rechtsgutachten zu vergeben, das untersucht, ob eine Rechtsverordnung nach § 45 Absatz 7 Satz 4 BNatSchG einen

Beitrag zur Beschleunigung der Ausweisung von Wohnbauflächen und der Erteilung von Baugenehmigungen für Wohnbauvorhaben leisten kann. Soweit Beschleunigungseffekte erkannt werden, soll geklärt werden, wie eine solche Rechtsverordnung formuliert werden kann.

Kommentierung seitens des BUND Baden-Württemberg und des NABU Baden-Württemberg zu den Empfehlungen Nr. 1 und Nr. 2:

Die Erörterung der Unterarbeitsgruppe und das Rechtsgutachten sind durchzuführen unter Berücksichtigung der umwelt-, natur- und artenschutzrechtlichen Vorgaben.

Empfehlung Nr. 3:

Die Wohnraum-Allianz sieht in Bezug auf die Möglichkeit der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans (§ 31 Absatz 2 BauGB) sowie die Sonderbefreiungsmöglichkeit im unbeplanten Innenbereich (§ 34 Absatz 3a BauGB) keinen weiteren Liberalisierungsbedarf. Die städtebauliche Planung obliegt den Planungsträgern, die Befreiung im Einzelfall den Genehmigungsbehörden.

Sitzung am 8. Dezember 2016

Empfehlung Nr. 1:

Die Wohnraum-Allianz spricht sich dafür aus, dass das Bauplanungsrecht und die mit ihm verknüpften Rechtsmaterien daraufhin überprüft und weiterentwickelt werden, wie durch Verfahrenserleichterungen bei der Bauleitplanung die Verfügbarkeit von Bauland 3 bei entsprechendem Bedarf, unter Berücksichtigung der umwelt-, Natur- und artenschutzrechtlichen Vorgaben, schneller herbeigeführt werden kann.

Empfehlung Nr. 2:

Die Wohnraum-Allianz spricht sich dafür aus, die Hinweise zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen der Flächennutzungsplanung auf der Grundlage des erfolgten Austauschs mit dem Ziel einer größtmöglichen Erleichterung zu überarbeiten, unter Berücksichtigung der umwelt-, natur- und artenschutzrechtlichen Vorgaben.

Empfehlung Nr. 3:

Die Wohnraum-Allianz spricht sich für eine bessere Kommunikation des Instruments "städtebauliche Entwicklungsmaßnahme" aus, insbesondere soweit diese ohne Verknüpfung mit der Städtebauförderung erfolgt.

Empfehlung Nr. 4:

Die Wohnraum-Allianz spricht sich für die Intensivierung informeller Instrumente und Anreize für die Mobilisierung von Bauland für den Wohnungsbau, insbesondere für den preisgünstigen Wohnungsbau, aus, unter Berücksichtigung der umwelt-, natur- und artenschutzrechtlichen Vorgaben.

Empfehlung Nr. 5:

Die Wohnraum-Allianz spricht sich dafür aus, dass die Sammlung und Kommunikation gelungener Wohnungsbauprojekte unter verschiedenen auch gesellschaftlichen Aspekten im Rahmen einer Reihe von Arbeitsheften zum Wohnungsbau unter Federführung der Architektenkammer Baden-Württemberg und unter Mitwirkung der Wohnraum-Allianz erfolgen soll.