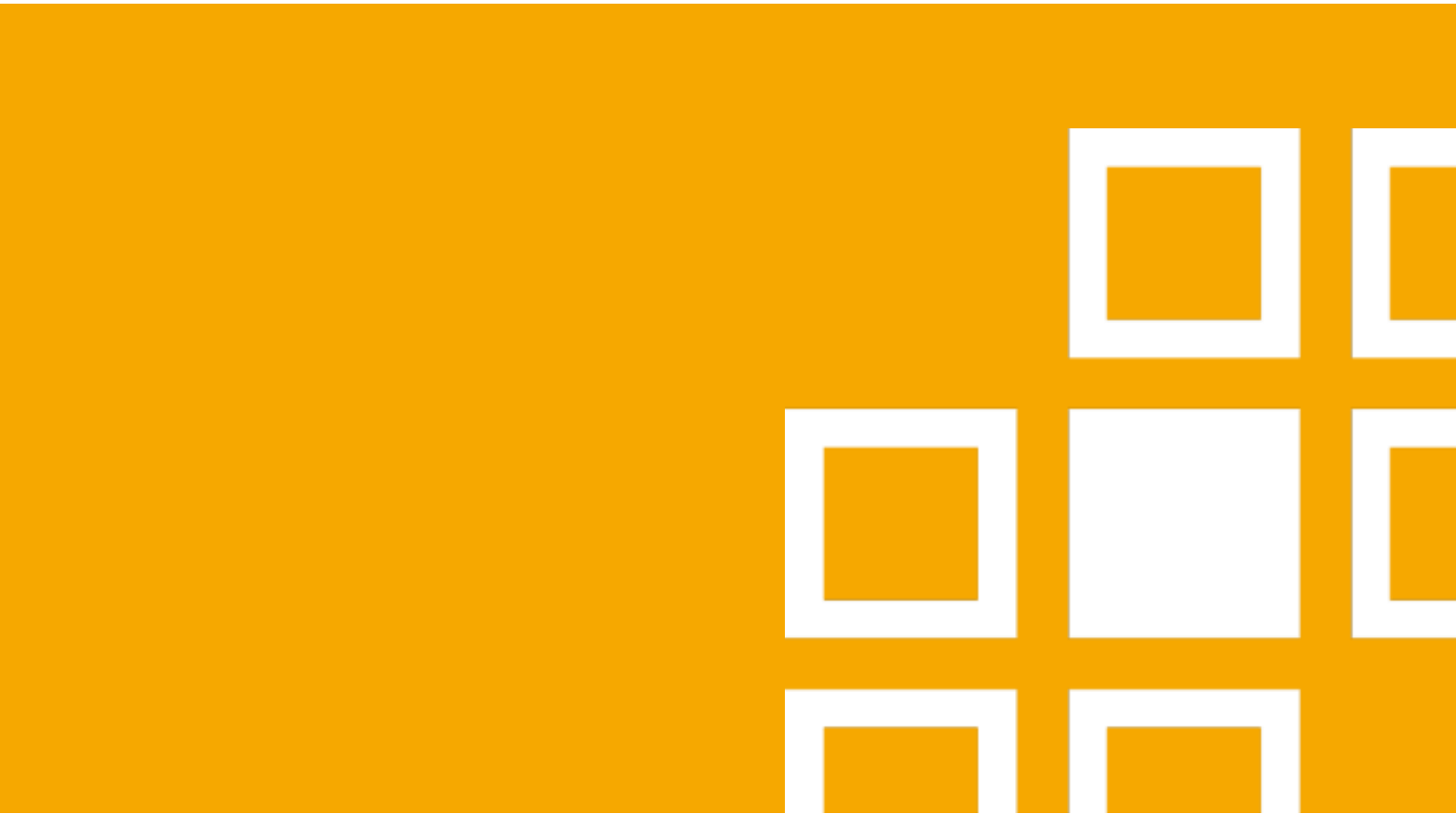


## STELLUNGNAHME

Stand: 17.11.2023



Entwurf einer Formulierungshilfe des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen für ein Gesetz zur Einführung einer befristeten Sonderregelung für den Wohnungsbau in das Baugesetzbuch

**ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.**

# Inhaltsverzeichnis

<b>A. Zusammenfassung und Empfehlung.....</b>	<b>3</b>
<b>B. Anmerkungen zum Regierungsentwurf.....</b>	<b>4</b>
<b>C. Regierungsentwurf eines Bundes-Klimaanpassungsgesetzes .....</b>	<b>5</b>
I. Im Einzelnen: .....	5
1. Zu Nummer 2: § 201a Verordnungsermächtigung zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt.....	5
2. Zu Nummer 3: § 246e - Befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt.....	6

## A. Zusammenfassung und Empfehlung

Die ZIA begrüßt weiterhin ausdrücklich das Ziel der Bundesregierung, den Neubau von bezahlbaren und klimagerechten Wohnungen intensiver zu verfolgen. Ebenso wichtig erscheint es uns, dass zusätzliche Investitionen in den Bau von bezahlbarem und klimagerechtem Wohnraum getätigt werden. Dafür bedarf es einer wirtschaftlichen Stabilisierung der Bau- und Immobilienwirtschaft. Die mangelnde Wirtschaftlichkeit der Projekte sorgt für einen Einbruch der Neubauzahlen, nicht der fehlende Wille zur Investition in den Neubau.

Mit der vorgelegten Sonderregelung eines § 246e Baugesetzbuch (kurz: Baugesetzbuch) soll der Beschluss aus dem Maßnahmenpaket Bau vom 25.09.2023 zur Öffnung der Regelung des § 246 Absatz 14 BauGB, der Sonderregelung für Flüchtlingsunterkünfte zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum umgesetzt werden.

Der in der Formulierungshilfen enthaltene Gesetzesentwurf zu § 246e BauGB weicht zur Verwunderung des ZIA von den getroffenen Vorfestlegungen aus dem Bündnistag am 25. September 2023 im Bundeskanzleramt ab. Der ZIA empfiehlt, dem Beschlussvorschlag eines an § 246 Absatz 14 BauGB angelehnten Regelungsvorschlag zu folgen. Alles andere trägt nicht zur Planungsbeschleunigung für den Wohnungsbau bei.

Konkret stellt sich die Frage, warum der vorgelegte Entwurf einer Formulierungshilfe neue Eingangshürden schafft. Beispielsweise sollen Wohnungsneubauten nicht dort zulässig sein, wo bereits Flüchtlingsunterkünfte errichtet werden dürfen, sondern auf Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten beschränkt werden. Diese müssen allerdings erst durch die Länder in einer Rechtsverordnung festgelegt werden. Bislang haben nicht alle Bundesländer davon Gebrauch gemacht. Außerdem besteht die Gefahr der Rechtsanfälligkeit einer solchen Vorgabe.

Schließlich gilt es die Planungs- und Selbstverwaltungshoheit der Kommunen anzuerkennen. Die kommunalen Akteure vor Ort können am besten die ortsspezifischen Umstände bewerten und einschätzen, ob sie die Sonderregelung für den Mehrfamilienhausbau anwenden oder nicht.

Grundsätzlich sollte stets darauf geachtet werden, dass Projekte im Drittmix verwirklicht werden können: 1/3 sozialer Wohnungsbau, 1/3 bezahlbarer Mietwohnungsbau und 1/3 Eigentumswohnungen. Sonst besteht die Gefahr, dass die Projekte – angesichts der aktuellen Baupreise und Zinsen - wirtschaftlich gar nicht realisierbar sind. Tatsächlich sind es mehrheitlich private Akteure, die bezahlbare Wohnungen bauen (49% private Haushalte, 45% Unternehmen und nur 3,5% öffentliche Bauherren). Bei einer Beschränkung der Anwendung der Regelung auf den sozialen Wohnungsbau droht nicht nur die Wirtschaftlichkeit der Projekte zu kippen, es wird auch eine soziale Durchmischung verhindert (Ghettoisierung).

## B. Anmerkungen zum Regierungsentwurf

Mit dem vorgelegten Entwurf einer Sonderregelung eines § 246e BauGB soll der Beschluss aus dem Maßnahmenpaket Bau vom 25.09.2023 zur Öffnung der Regelung des § 246 Absatz 14 BauGB (Sonderregelung für Flüchtlingsunterkünfte) zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum umgesetzt werden.

Wörtlich heißt es: „Der Bund wird in Städten und Kommunen mit angespannten Wohnungsmärkten den Bau von bezahlbarem Wohnraum für alle vereinfachen und beschleunigen. Dazu wird eine an die Generalklausel des § 246 Absatz 14 Baugesetzbuch (BauGB) angelehnte Sonderregelung befristet bis zum 31.12.2026 geschaffen. Das BMWSB wird eine entsprechende Änderung des BauGB noch in diesem Jahr vorlegen.“

Der ZIA begrüßt diesen Beschluss ausdrücklich. Umso mehr sind wir nun erstaunt, dass der vorgelegte Regelvorschlag zwar grundsätzlich die Erweiterung der Generalklausel des § 246 Abs. 14 des Baugesetzbuches für den Wohnungsbau aufnimmt. Gleichzeitig werden aber im Unterschied zu § 246 Absatz 14 BauGB neue Eingangshürden geschaffen. Diese schaffen Planungsunsicherheiten sowohl bei Genehmigungsbehörden als auch bei den Unternehmen, Planungsbüros und Unternehmen der Projektentwicklung. So muss durch die Bundesländer gemäß § 201a BauGB in einer jeweiligen Rechtsverordnung festgestellt werden, wo sich die Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt befinden. Der ZIA sieht die Festlegung und Begründung von neuen Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt, dass nach § 201a bestimmt innerhalb des Wirkungszeitraums als schwierig bis kaum umsetzbar an, da es sich hier um äußerst kleinteilige Prozesse handelt. In Kombination mit der Regelungsbefristung bis 31.12.2026 erscheint der zeitliche Korridor, in welchem die Städte und Gemeinden Wohnbauvorhaben zulassen können, sehr gering.

Des Weiteren darf die Zulassung der Wohnungsneubauten nur erfolgen, wenn diese unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit öffentlichen Belangen vereinbar ist. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Kommunen dies bei der Zulassung von Vorhaben berücksichtigen, ob für Flüchtlingsunterkünfte oder Wohnungsbauvorhaben. Auch dieses Tatbestandsmerkmal ist nicht in § 246 Absatz 14 BauGB enthalten und sorgt für Fragen bei der praktischen Umsetzung.

Zudem ist misslich, dass im vorliegenden Entwurf keine Zuständigkeit der höheren Verwaltungsbehörde für die Zulassung der Vorhaben mit einer Anhörung der Gemeinde geregelt wird. Diese Abweichung zu den Regelungen des § 246 Absatz 14 BauGB könnte die Verfahren ebenfalls verzögern.

Gut ist der Regelungsvorschlag zur Einbeziehung von Arrondierungsflächen, die sich am Rande der Städte und Gemeinden befinden, im sog. „Außenbereich im Innenbereich“ und wegen ihrer bereits anliegenden Erschließung gut für den Wohnungsbau genutzt werden können. Dies ist eine sinnvolle Fortentwicklung der Regelung des § 246 Absatz 14 BauGB.

## C. Regierungsentwurf eines Bundes-Klimaanpassungsgesetzes

### I. Im Einzelnen:

#### 1. Zu Nummer 2: § 201a Verordnungsermächtigung zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt

Die Landesregierungen werden ermächtigt, durch Rechtsverordnung Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt zu bestimmen. Die Rechtsverordnung nach Satz 1 gilt für die Anwendung der Regelungen in § 25 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3, § 31 Absatz 3, § 175 Absatz 2 Satz 2, § 176 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 und § 246e Satz 1. Ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt liegt vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Dies kann insbesondere dann der Fall sein, wenn

1. die Mieten deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt
2. die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt,
3. die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird, oder
4. geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht.

Eine Rechtsverordnung nach Satz 1 muss spätestens mit Ablauf des 31. Dezember 2026 außer Kraft treten. Sie muss begründet werden. Aus der Begründung muss sich ergeben, auf Grund welcher Tatsachen ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Einzelfall vorliegt. Die betroffenen Gemeinden und die auf Landesebene bestehenden kommunalen Spitzenverbände sollen vor dem Erlass der Rechtsverordnung beteiligt werden.

#### **ZIA-Bewertung:**

Schon heute haben viele Länder die Gebiete in den zu ihnen gehörenden Stadtgebieten identifiziert, die einen angespannten Wohnungsmarkt aufweisen, dies begründet und befristete Rechtsverordnungen erlassen. Allerdings wurden diese einmalig erlassen und werden nicht regelmäßig von den Bundesländern überarbeitet.

In Kombination mit der Regelungsbefristung bis 31.12.2026 erscheint der zeitliche Korridor, in welchem die Länder in den Städten und Gemeinden Wohnbauvorhaben zulassen können, sehr gering. So muss zuvor der Nachweis geführt werden, dass in den Gebieten, die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen im Sinn von § 201a Satz 3 des Baugesetzbuches (BauGB) besonders gefährdet ist. Damit besteht die Gefahr, Gebiete zu übersehen oder neue problematische gebiete bezüglich der Wohnungsversorgung nicht rechtzeitig vor dem

Auslaufen der Stichtagsregelung adressiert werden können. Die Bindung des § 246e Satz 1 BauGB an den § 201a BauGB ist als praxisfern einzustufen.

Zudem prognostiziert der ZIA nunmehr bundesweit 750.000 fehlende Wohnungen bis 2025. Bis 2027 könnte der Wohnungsmangel auf bis zu 830.000 Wohnungen ansteigen, was dem gesamten Wohnungsbestand in Bremen und dem Saarland zusammengenommen entspräche. Insofern ist bezüglich der aktuellen Entwicklung des Wohnungsmarktes keine regionale Unterteilung mehr zu beobachten, sondern der Wohnungsmarkt muss kurzfristig bundesweit angekurbelt werden.

Für den ZIA ist nicht nachvollziehbar, warum nicht auf die kommunale Planungshoheit gesetzt und stattdessen ein komplizierter wenig pragmatischer Regelungsmechanismus geschaffen wird. Wir schlagen vor, auf die gebietsscharfe Begründung zu verzichten und den Gesetzentwurf zur Vermeidung von Verzögerungen bei der Umsetzung an dieser Stelle grundlegend zu überarbeiten.

## **2. Zu Nummer 3: § 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 2026 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 zu Wohnzwecken, 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. § 18 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.“

### **ZIA-Bewertung:**

Angesichts der dramatischen Wohnungsnot gerade in den wachsenden Ballungsräumen hält der ZIA es für verfehlt, die Regelung des § 246e BauGB in den Gebietskulissen nicht an § 246 Absatz 14 BauGB zu orientieren, sondern auf Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten gemäß § 201a BauGB zu beschränken. Damit werden Regelungshürden aufgebaut und nicht für eine größtmögliche Erleichterung für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum gesorgt.

Als weiterer Regelungsbestandteil ist vorgesehen, dass die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein muss. Dies stellt eine weitere Regelungshürde dar, die nicht als Tatbestandsmerkmal in § 246 Absatz 14 BauGB enthalten ist.

Eine weitere Beschränkung ergibt sich aus der Begrenzung für Gebäude mit mindestens sechs Wohnungen. Hier ist vor allem zu fragen, wie die Zahl von sechs Wohneinheiten zustande kommt. Aus der Gesetzesbegründung ergibt sich der Verweis, dass die Regelung auf den Bau von Mehrfamilienhäusern beschränkt sein soll. In wachsenden Ballungsräumen gibt es im Stadt-Umlandgefüge durchaus auch Mehrfamilienhäuser mit vier Wohneinheiten oder andernorts fangen Mehrfamilienhäuser erst mit acht Wohneinheiten an. Es gilt eine praxistaugliche, der heterogenen Siedlungsstruktur entsprechende Regelung vorzusehen und diese nicht durch unnötige Beschränkungen kompliziert zu gestalten, als nötig.

Gut erscheint die Regelung zum sog. „Außenbereich im Innenbereich“. Sie ist nach unserem Dafürhalten weiter gefasst als in § 246 Absatz 14 BauGB. Sie ist sinnvoll, um erschlossene, freie Flächen für Wohnbauvorhaben zu nutzen. Insbesondere wird hierdurch die Flächeninanspruchnahme begrenzt, da vorgenutzte Flächen erneut bebaut werden können.

In Satz 4 ist der Hinweis auf die Erforderlichkeit der Anwendung von § 18 Absatz 2 bis 4 des Bundesnaturschutzgesetzes und der Durchführung einer UVP nach den Nummern 18.7 und 18.8 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung enthalten. Dieser Hinweis findet sich nicht bei der Regelung des § 246 Absatz 14 BauGB, ist aber aufgrund der neuen Rechtsprechung des BVerwG zu § 13b BauGB und der Vereinbarkeit mit EU-Recht geschuldet.

Erwartbar ist, dass der Maßstab den das Bundesverwaltungsgericht an die Einhaltung des § 13b BauGB anlegt, ebenfalls für die Übertragung des § 246 Absatz 14 BauGB auf den Wohnungsbau gilt. Der ZIA sieht diese Auswirkungen ebenfalls und unterstützt grundsätzlich die Berücksichtigung der Folgen für die Umwelt bei allen Entscheidungen innerhalb der Wirtschaftstätigkeiten. Es ist jedoch hierbei darauf zu achten, dass die Prüfbarkeit auf einem leistbaren Niveau bleibt, da es sonst, aufgrund von

Rechtsunsicherheiten, zu eine erneute Lähmung in den benötigten Bautätigkeiten kommen kann.

Im Unterschied zur Regelung des § 246 Absatz 14 BauGB wird im vorliegenden Entwurf keine Zuständigkeit der höheren Verwaltungsbehörde für die Zulassung der Vorhaben mit einer Anhörung der Gemeinde geregelt wird. Stattdessen wird sollen vermutlich die üblichen Zuständigkeitsregelungen gelten was zwingend die Zustimmung der Gemeinde erforderlich macht (§ 36 Absatz 2 Satz 2 BauGB). Das könnte die Verfahren ebenfalls verzögern.

**Petition des ZIA: Ergänzung des § 246 Absatz 14 BauGB für den Wohnungsbau nach Satz 9:**

“Soweit auch bei entsprechender Anwendung der Absätze 8 bis 13 dringend benötigte Wohngebäude im Gebiet der Gemeinde, in der sie entstehen sollen, nicht oder nicht rechtzeitig bereitgestellt werden können, kann von den Vorschriften dieses Gesetzbuchs oder den aufgrund dieses Gesetzbuchs erlassenen Vorschriften in erforderlichem Umfang abgewichen werden. Zuständig ist die höhere Verwaltungsbehörde. Die Gemeinde ist anzuhören; diese Anhörung tritt auch an die Stelle des in § 14 Absatz 2 Satz 2 vorgesehenen Einvernehmens. Satz 3 findet keine Anwendung, wenn Vorhabenträger die Gemeinde oder in deren Auftrag ein Dritter ist. Wenn Vorhabenträger ein Land oder in dessen Auftrag ein Dritter ist, gilt § 37 Absatz 3 entsprechend; im Übrigen findet § 37 bis zum Ablauf des 31. Dezember 2027 auf Vorhaben nach Satz 1 keine Anwendung.”

**ZIA-Bewertung:**

Der ZIA verfolgt mit dem Regelungsvorschlag das Ziel, der keine zeitliche Befristung enthält und keine Größenvorgaben für Mehrfamilienhäuser macht, Planungserleichterungen für dringend benötigten Wohnraum zu schaffen.

Die Regelungen des § 246 Absatz 8-17 BauGB erlauben Befreiungen und Ausnahmen von baurechtlichen Beschränkungen, um Errichtung von Flüchtlingsunterkünften zu erleichtern. Dieser Gedanke wird nicht auf die vorübergehende Unterbringung von Geflüchteten beschränkt, sondern für den Bau von dringend benötigtem Wohnraum gerade in wachsenden Ballungsräumen nutzbar gemacht.

Denn in vielen Ballungsräumen ist die Wohnungsnot so groß, dass für Geflüchtete beispielsweise - wie bei der Flüchtlingskrise 2015 - wieder Turnhallen genutzt werden müssen.

Durch den Vorschlag wird ermöglicht, anstelle des Baus von Flüchtlingsunterkünften dauerhaft Mehrfamilienhäuser zu errichten. Das hat gegenüber mobilen Unterkünften für Flüchtlinge und Asylsuchende den Vorteil, dass dauerhaft bezahlbarer Wohnraum geschaffen wird, so dass die von der Wohnungsnot betroffenen Menschen nicht nur untergebracht werden.

Aus Sicht des ZIA zwingen die Baupreise und –zinsen zu unbürokratischen, schnellen Planverfahren für den Bau von Wohngebäuden.



Die vorgeschlagene Regelung kann insbesondere für das Bauen auf Flächen genutzt werden, die als sogenannte "Außenbereichsflächen im Innenbereich" gelten. Nach der Faustformel des Bundesverwaltungsgerichts gelten Flächen als sogenannter "Außenbereich", wenn die wachsende Größe einer unbebauten Fläche als Indiz gegen einen Bebauungszusammenhang spricht (BVerwG Beschl. v. 12. 3. 1999 – 4 B 112.98, NVwZ 1999, 763, 765, zuletzt: BVerwG, Beschl. vom 30. Aug. 2019 – 4 B 8.19 – (OVG Hamburg)). Für diese durchaus häufig innerstädtischen Flächen ist dann jeweils ein Bauleitplanverfahren notwendig, dessen Durchführung gerade in den wachsenden Großstädten, wie Berlin, Düsseldorf, Dresden, Hamburg oder München bis zu 10 Jahre dauern kann. Hier schafft die vorgeschlagene Regelung Verfahrenserleichterungen durch den Verzicht auf das Erfordernis des Bauleitplanverfahrens für den Wohnungsbau und die Zuständigkeit der höheren Verwaltungsbehörde.

Ebenso sollte auf aufwendige Planverfahren für den Wohnungsbau verzichtet werden für Flächen, wo Anlagen für soziale Zwecke zulässig sind. Dies folgt der Regelungssystematik des § 246 Absatz 10 BauGB für die Unterbringung von Geflüchteten in Verbindung mit § 8 Absatz 3 Ziffer 1 Baunutzungsverordnung (kurz: BauNVO). Wir regen an, diese Privilegierung für die temporäre Errichtung von Flüchtlingsunterkünften auch für den dringend notwendigen, bezahlbaren Wohnraum zu ermöglichen.

Gleiches sollte für Flächen gelten, auf denen auch sog. Betriebswohnungen zulässig wären. Auch dieser Vorschlag folgt der Idee, Flächen für Flüchtlingsunterkünfte in § 246 Absatz 10 BauGB bereit zu stellen und sollte für den Wohnungsbau nutzbar gemacht werden.

Üblicherweise wird für die Innenentwicklung eine Gebietsausweisung gemäß §§ 6ff BauNVO vorgenommen, entsprechend für die Ausweisung von Gewerbegebieten gemäß § 8 BauNVO ein Bauleitplanverfahren durchgeführt. Auf dieses Erfordernis sollte für die Bereitstellung von Flächen für den dringend benötigten Wohnraum verzichtet werden.

Außerdem bietet der Regelungsvorschlag die Möglichkeit, bereits errichtete Flüchtlingsunterkünfte auch unbürokratisch umzuwandeln.

Des Weiteren regen wir an, nach dem Wegfall des § 13b BauGB das vereinfachte Verfahren gemäß § 13a Absatz 2 Ziffer 3 BauGB gerade zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu stärken.

#### **Petitur:**

#### **Stärkung § 13a Absatz 2 Ziffer 3 Bebauungspläne der Innenentwicklung**

**(1) Ein Bebauungsplan** für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung, **insbesondere für den Wohnungsbau in angespannten Wohnungsmärkten (Bebauungsplan der Innenentwicklung)** kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt...

**ZIA-Begründung:**

Die Bebauungspläne der Innenentwicklung kommen gerade für den Wohnungsbau noch nicht im gebotenen Maße zur Anwendung. Um für dringend benötigten Wohnraum in den wachsenden Ballungszentren zu sorgen, sollte deswegen mit der vorgeschlagenen Ergänzung des § 13a Absatz 1 BauGB klargestellt werden, dass dieser für den Wohnungsbau im Innenbereich vor Ort genutzt werden kann.

Der Vorschlag ergänzt die vorgeschlagene Änderung des § 246e BauGB (Generalklausel) auch für die Innenentwicklung und schafft planungsrechtliche Erleichterungen, da nach erfolgter Vorprüfung unter Umständen auf eine umfangreiche Umweltverträglichkeitsprüfung verzichtet werden kann und die Beteiligung der Öffentlichkeit im europarechtlich gebotenen Maß durchgeführt wird.

Der ZIA hält nach dem Wegfall der Regelung des § 13b BauGB die Neuregelung des § 13a BauGB angesichts der Wohnungsnot und des Rückgangs der Baugenehmigungszahlen von 31,5% für dringend geboten.

# Ansprechpartner

## Tine Fuchs

Abteilungsleiterin Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Tel.: +49 (0)30 / 20 21 585 - 25

E-Mail: [tine.fuchs@zia-deutschland.de](mailto:tine.fuchs@zia-deutschland.de)

## Daniel Förste

Referent für Stadtentwicklung Tel.: +49 (30) / 2021585 26

E-Mail: [daniel.foerste@zia-deutschland.de](mailto:daniel.foerste@zia-deutschland.de)

## STADT- ENTWICKLUNG

MEHR ZUM THEMA



Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) ist der Spitzenverband der Immobilienwirtschaft. Er spricht durch seine Mitglieder, darunter 30 Verbände, für rund 37.000 Unternehmen der Branche entlang der gesamten Wertschöpfungskette. Der ZIA gibt der Immobilienwirtschaft in ihrer ganzen Vielfalt eine umfassende und einheitliche Interessenvertretung, die ihrer Bedeutung für die Volkswirtschaft entspricht. Als Unternehmer- und Verbändeverband verleiht er der gesamten Immobilienwirtschaft eine Stimme auf nationaler und europäischer Ebene – und im Bundesverband der deutschen Industrie (BDI). Präsident des Verbandes ist Dr. Andreas Mattner.

### ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

#### Hauptstadtbüro

Leipziger Platz 9  
10117 Berlin

Telefon: +49 30 | 20 21 585 – 0

E-Mail: [info@zia-deutschland.de](mailto:info@zia-deutschland.de)

Website: <https://zia-deutschland.de>

#### Europabüro

3 rue du Luxembourg  
B-1000 Brüssel

+32 | 2 550 16 14

Lobbyregister: [R002399](#)

EU-Transparenzregisternummer: [Die Immobilienwirtschaft](#)



Die Immobilienwirtschaft