



Verband Deutscher Grundstücksnutzer e. V.  
Irmastraße 16, 12683 Berlin, Telefon: 030/514 888 50

Bundesministerium  
für Umwelt, Naturschutz  
Bau und Reaktorsicherheit  
SW12  
11055 Berlin  
per Email

Berlin, 04. Juli 2016

**Entwurf eines Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt  
-Aktenzeichen:SW12-91015.3/7-**

**Stellungnahme des Verbandes Deutscher Grundstücksnutzer (VDGN) zur Anhörung am 07. Juli 2016**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Der VDBG ist Interessenvertreter von selbst nutzenden Besitzern von Einfamilienhäusern und von Eigentümern und Nutzern von Wochenendhäusern. Wobei die Nutzer von Wochenendhäusern auch Mieter in Städten sind.

Mit dem „Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt“ wird die Veränderung des Städtebaurechts, insbesondere von BauGB und BauNVO, eingeleitet. Der rechtliche Anlass des Verfahrens ist die notwendig gewordene Anpassung an die UVP-Änderungsrichtlinie.

Insbesondere die vorgesehene Änderung der Baunutzungsverordnung, in der eine neue Kategorie, das „urbane Gebiet“ eingeführt werden soll, begrüßen wir. Den Kommunen wird damit mehr Flexibilität und Handlungsspielraum, insbesondere für den Wohnungsbau gegeben.

Urbane Gebiete sollen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbegebieten sowie sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen in kleinräumiger Nutzungsmischung dienen, soweit diese Betriebe und Einrichtungen die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.

Nach Durchsicht des Gesetzentwurfs können viele der in dem Papier wiedergegebenen Punkte von uns unterstützt werden. Allerdings erschließen die Regelungen nicht alle Reserven.

**Das Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen** verfolgt das Ziel, den Neubau von Wohnungen zu beschleunigen und die Baukosten dafür zu senken. Mindestens 350.000 Wohnungen sind kurzfristig nötig, wird festgestellt, um den sozialen Frieden nicht zu gefährden. Ein Bedarf, der sich zusammensetzt aus 100.000 Eigenheimen und Eigentumswohnungen, 170.000 Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern und 80.000 Sozialwohnungen. Die Analyse kommt zu dem Schluss, dass deshalb eine Vereinfachung von Bauvorschriften, das Schließen von Baulücken, eine maßvolle Nachverdichtung und der Umbau von Bestandsgebäuden notwendig ist. Nur so kann die Umwidmung von Grünflächen in Bauland eingedämmt und kurzfristig neuer Wohnraum geschaffen werden.

Während einerseits Wohnungen fehlen ist andererseits die **Wohnsituation und die Lebensrealität** vieler Betroffener, die ihren Hauptwohnsitz im Wochenendhaus gewählt haben, derzeit **unsicher**. In ausgewiesenen Wochenendhausgebieten nach Baunutzungsverordnung darf eigentlich nicht gewohnt werden. Erschlossenes Bauland, für das keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme erforderlich ist, kann so nicht weiter oder neu für das Dauerwohnen genutzt werden. Hemmschuh ist das Baugesetz. So kennt die Baunutzungsverordnung, die bestimmt, was in einem Gebiet zulässig ist, nur ein Entweder-oder, ein Schwarz-oder-Weiß. Die Kommunen können für die bestehenden Situationen in diesen Wochenendhausgebieten und deren Weiterentwicklung keine bauplanungsrechtliche Lösungen anbieten. Das geltende Bauplanungsrecht regelt über die Baunutzungsverordnung für die Bebauungsplanung in Sondergebieten, die der Erholung dienen (Wochenendhausgebiete), dass Nutzungsarten, die nicht der Erholungsnutzung entsprechen, nicht festgeschrieben werden dürfen. Das Bundesverwaltungsgericht hat dazu höchstrichterlich entschieden: §10 BauNVO darf nicht dazu benutzt werden, Mischgebiete besonderer Art festzulegen.

In vielen Wochenendhausgebieten ist das Nebeneinander von Erholungsnutzungen und Wohnnutzungen jahrzehntelange Praxis. In der politischen Diskussion wurde den Betroffenen bisher entgegengehalten: Es gibt in Deutschland keinen Mangel an geeignetem Wohnraum für alle, für soziale Problemfälle stehen ausreichend Sozialwohnungen zur Verfügung, damit gibt es kein Wohnraumproblem und keine Veranlassung für eine politische Befassung mit dem Thema des Dauerwohnens in Wochenendhäusern. Das ist für die Bauaufsichten die Rückendeckung, Ordnungsverfügungen in Gestalt von Nutzungsuntersagungen bis hin zur Räumung durchzusetzen.

Wie vom Bündnis festgestellt hat sich die Situation in den letzten Jahren grundlegend geändert. Es ist erkennbar, dass insbesondere bezahlbare Mietwohnungen aber auch bezahlbares Bauland für selbst nutzende Eigenheimbauer fehlen. Steigende Mieten und Baulandpreise führen zunehmend zu einem Verdrängungswettbewerb in den Ballungsräumen.

Um dem rasch und kostensparend entgegenzuwirken, sollte deshalb vorhandenes Bauland in Sondergebieten genutzt werden. Es sollte die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum nicht dadurch zusätzlich befeuert werden, dass Dauerbewohner aus Wochenendhäusern vertrieben werden. Um den sozialen Herausforderungen der nächsten Jahre gerecht zu werden, bezahlbaren Wohnraum für alle bereitzustellen,

und gleichzeitig die Innenentwicklung der Städte und Gemeinden zu stärken, muss das Städtebaurecht fortentwickelt werden. Dazu sind politisch die Weichen zu stellen:

**Der VDBG schlägt vor**, im Planungsrecht einen Vorschlag des Landes Brandenburg (BR-DRS 474/12) für einen weiteren neuen Gebietstyp aufzugreifen und Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohn- und Erholungsnutzung (**besondere Wohn- und Erholungsgebiete**) in die Baunutzungsverordnung einzufügen.

**Besondere Wohn- und Erholungsgebiete** sind dabei überwiegend bebaute Gebiete, die aufgrund ausgeübter Wohnnutzung und vorhandener Erholungsnutzungen eine besondere Eigenart aufweisen und in denen unter Berücksichtigung dieser Eigenart die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden soll. Besondere Wohn- und Erholungsgebiete dienen dem Wohnen; sie dienen auch der Unterbringung von Wochenendhäusern oder von Ferienhäusern, soweit diese nach der besonderen Eigenart des Gebiets mit der Wohnnutzung vereinbar sind. Im Bebauungsplan kann die Grundfläche der Wohn-, Wochenend- oder Ferienhäuser, begrenzt nach der besonderen Eigenart des Gebiets, unter Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten festgesetzt werden.  
Zulässig in dem neuen Gebietstyp sind: Wohngebäude, Wochenendhäuser, Ferienhäuser.

Die Neuregelung ist erforderlich, um zwei unterschiedliche Problembereiche einer bauleitplanerischen Lösung zuzuführen. Dabei geht es grundsätzlich um eine Mischung von Wohn- und Erholungsnutzung.

Bislang gibt es kein Baugebiet, das die Eigenart solcher Gebiete widerspiegelt und folglich als Festsetzungsmöglichkeit taugt. Eine bauleitplanerische Lösung dieser Gebiete und eine daraus folgende städtebauliche Entwicklung, die die Eigenart der Gebiete berücksichtigt, ist demzufolge derzeit nicht möglich.

Als Festsetzungsmöglichkeit kommen aktuell nur reine und allgemeine Wohngebiete sowie Sondergebiete, die der Erholung dienen (insbesondere Wochenendhausgebiete) und Kleingärten, in Frage. Allerdings ist in allen drei Baugebietstypen ein Nebeneinander von (dauerhaftem) Wohnen und Erholung nicht oder nur begrenzt möglich. Demzufolge können die bestehenden Festsetzungsmöglichkeiten gemäß BauNVO der gewollten Sicherung und Fortentwicklung des Bestands – sowohl der Wohn- als auch der Erholungsnutzung – nicht Rechnung tragen.

Diese Ausgestaltung der BauNVO kollidiert zunehmend mit dem gesellschaftlichen Wandel. Die gesellschaftliche Entwicklung lässt eine zeitliche Auftrennung von Wohnen und Erholen im Tagesrhythmus (Arbeitszeit und Feierabend), Wochenrhythmus (Arbeitstage und Wochenende) oder im Monatsrhythmus (Arbeitsalltag und Urlaub) nicht mehr zu.

Anders gesagt: Die Bürger verstoßen nicht aus Vorsatz und Böswilligkeit gegen das Baurecht, sondern das Baurecht ist weit hinter dem Alltag der Menschen zurückgeblieben.

Dabei bezeichnet das BauGB selbst einen Gebietstyp, der durch ein Sowohl (Wohnen) als Auch (Fremdenverkehr) charakterisiert ist, § 22 Abs.1 Satz 4.

*Die Zweckbestimmung eines Gebiets für den Fremdenverkehr ist insbesondere anzunehmen bei Kurgebieten, Gebieten für die Fremdenbeherbergung, Wochenend- und Ferienhausgebieten, die im Bebauungsplan festgesetzt sind, und bei im Zusammenhang bebauten Ortsteilen, deren Eigenart solchen Gebieten entspricht, sowie bei sonstigen Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen, die durch Beherbergungsbetriebe und **Wohngebäude mit Fremdenbeherbergung** geprägt sind.*

Die Idee des Zusammenführens von „konflikträchtigen“ Nutzungen - wie etwa dauerhaftem und zeitweiligem Wohnen - in einem gemeinsamen Baugebietstyp hat sogar ein Vorbild in der BauNVO selbst, nämlich in dem Dorfgebiet (§ 5 BauNVO).

Wir erachten es als wichtige Ergänzung in der derzeitigen Diskussion zur Thematik, diese Gesichtspunkte und Vorschläge in das Gesetzgebungsverfahren mit einzuführen.

Mit freundlichen Grüßen



Peter Ohm  
Präsident

**Anhang:**

Antrag 2 des Landes Brandenburg

Zum Entwurf eines Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts  
- BR-Drs. 474/12 -

## **Anhang zur Stellungnahme des VDBG zur Anhörung am 07. Juli 2016:**

Antrag 2  
des Landes Brandenburg

Zum Entwurf eines Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts  
- BR-Drs. 474/12 -

TOP 3 der 493. Sitzung des Ausschusses für Städtebau, Wohnungswesen und Raumordnung des Bundesrates am 6. September 2012

Der Ausschuss empfiehlt dem Bundesrat, zu dem Gesetzentwurf gemäß Artikel 76 Absatz 2 des Grundgesetzes wie folgt Stellung zu nehmen:

Zu Artikel 2 (Änderung der BauNVO)

1.

In Artikel 2 wird nach der Nummer 3 eine neue Nummer 3a eingefügt:

3a. Nach § 4a wird ein neuer § 4b eingefügt:

§ 4b Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohn- und Erholungsnutzung  
(besondere Wohn- und Erholungsgebiete)

(1) Besondere Wohn- und Erholungsgebiete sind überwiegend bebaute Gebiete,

die aufgrund ausgeübter Wohnnutzung und vorhandener in Absatz 2 genannter Erholungsnutzungen eine besondere Eigenart aufweisen und in denen unter Berücksichtigung dieser Eigenart die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden soll. Besondere Wohn- und Erholungsgebiete dienen vorwiegend dem Wohnen; sie dienen auch der Unterbringung von Wochenendhäusern oder von Ferienhäusern soweit diese nach der besonderen Eigenart des Gebiets mit der Wohnnutzung vereinbar sind. Im Bebauungsplan kann die Grundfläche der Wohn-, Wochenend- oder Ferienhäuser, begrenzt nach der besonderen Eigenart des Gebiets, unter Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten festgesetzt werden.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Wochenendhäuser,
3. Ferienhäuser.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen,
2. Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.“

#### Begründung

Die Neuregelung ist erforderlich, um zwei unterschiedliche Problembereiche einer bauleitplanerischen Lösung zuzuführen. Dabei geht es grundsätzlich um eine Mischung von Wohn- und Erholungsnutzung.

Dies betrifft zum einen Feriengebiete:

In den deutschen Ferienregionen, insbesondere an der Nord- und Ostseeküste, aber auch in Süddeutschland, dem Spreewald etc. kommt es zu Konflikten zwischen der traditionell bestehenden Wohnnutzung und der sukzessive eingeflossenen Feriennutzung.

Bislang gibt es kein Baugebiet, das die Eigenart solcher Gebiete widerspiegelt und folglich als Festsetzungsmöglichkeit taugt. Eine bauleitplanerische Lösung dieser Gebiete und eine daraus folgende städtebauliche Entwicklung, die die Eigenart der Gebiete berücksichtigt, ist demzufolge derzeit nicht möglich.

Zum anderen betrifft es Wochenendhausgebiete:

In den Wochenendhausgebieten ist es in den letzten Jahren zu einer zunehmenden Umnutzung zu Wohnzwecken gekommen. Als Festsetzungsmöglichkeit kommen aktuell nur reine und allgemeine Wohngebiete sowie Sondergebiete, die der Erholung dienen (insbesondere Wochenendhausgebiete), in Frage. Allerdings ist in allen drei Baugebietstypen ein Nebeneinander von (dauerhaftem) Wohnen und Erholung nicht oder nur begrenzt möglich. Demzufolge können die bestehenden Festsetzungsmöglichkeiten gemäß BauNVO der gewollten Sicherung und Fortentwicklung des Bestands – sowohl der Wohn- als auch der Erholungsnutzung – nicht Rechnung tragen.

Die dargelegte Problemlage stellt sich vor allem in den ostdeutschen Bundesländern, aber nicht nur.

2. In Artikel 2 Nummer 5 wird ein neuer Unterpunkt a) eingefügt:

„a) § 17 Absatz 1 wird wie folgt geändert:

Die Übersicht wird unterhalb der Zeile „in besonderen Wohngebieten (WB)“ um folgende Angaben ergänzt.

1	2	3	4
Baugebiet	Grund- flächen- zahl (GRZ)	Geschoß- flächen- zahl (GFZ)	Bau- massen- zahl (BMZ)
in besonderen Wohn- und Erholungsgebieten (WEB)	0,4	0,8	–“

#### Begründung

Bei der Festlegung der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung für besondere Wohn- und Erholungsgebiete (§ 4b BauNVO) ist deren Lage im Freiraum berücksichtigt worden. Es handelt sich dabei häufig um Gebiete in landschaftlich bevorzugten Gegenden.

Das Maß für die Grundflächenzahl orientiert sich dabei an dem Höchstmaß für Ferienhausgebiete sowie für reine und allgemeine Wohngebiete. Die Bebauungstypologien dieser Gebiete sind mit denen von besonderen Wohn- und Erholungsgebieten vergleichbar.

Die Obergrenze für die Geschossflächenzahl liegt mit 0,8 deutlich unter dem Maß für die vorgenannten Gebiete, um insbesondere in Wochenendhausgebieten eine zu dichte Bebauung zu verhindern.

4. In Artikel 2 Nummer 5 wird die bisherige Regelung unter a) „b)“ und unter b) „c)“.