



09.01.2019

Gemeinsame Pressemitteilung des Bündnisses für Wohnungsbau

Ohne baureife Flächen kein neuer Wohnraum - Bündnis fordert Vorfahrt für Wohnungsbau.

Die Dachverbände von Kommunen, Wohnungswirtschaft und Haus- und Wohnungseigentümern haben sich in einem Bündnis für Wohnungsbau zusammengeschlossen. Angesichts des akuten Wohnraummangels fordern sie Land und Bund auf, die rechtlichen Hürden abzubauen, die Städte und Gemeinden daran hindern, neue Flächen für Wohnraum auszuweisen. Ihr gemeinsames Positionspapier zur raschen Gewinnung von neuem Wohnraum stellten Vertreter der Bündnispartner heute im Rahmen der Landespressekonferenz vor.

Auch im Neuen Jahr bleibt der Wohnraummangel eine der zentralsten Herausforderungen in Baden-Württemberg. Die Wohnungsmärkte im Südwesten befinden sich in einem erheblichen Ungleichgewicht von Angebot und Nachfrage. So stieg zwischen 2011 und 2015 die Nachfrage nach Wohnungen um 4,6 Prozent (215.000 Wohnhaushalte), während das Angebot um nur 2,5 Prozent (128.000 Wohnungen) anwuchs. Die Folge ist eine „aufgelaufene Baulücke“ von 88.000 fehlenden Wohnungen. Zu diesem Ergebnis kam bereits 2017 die im Auftrag der L-Bank erstellte Prognos-Studie.

Dies bedeutet, dass der Wohnungsbedarf nur zu 60 Prozent gedeckt ist. Das hängt auch damit zusammen, dass das Land in der Vergangenheit nicht rechtzeitig auf das Auslaufen der Belegungsbindungen für den sozialen Wohnungsbau mit entsprechend ausreichenden Förderangeboten reagiert hat: Während 2002 in Baden-Württemberg noch 137.200

Wohnungen eine Belegungsbindung hatten, waren es 2015 mit 60.300 Wohnungen nicht einmal mehr die Hälfte. Die Ergebnisse dieser Studie wurden im Spitzengespräch der Wohnraumallianz bereits am 16. Oktober 2018 einstimmig bestätigt. Die Kommunalen Landesverbände hatten vor drei Jahren die Einrichtung der Wohnraumallianz durchgesetzt. Diese hat dem Land bereits entscheidende Weichenstellungen für mehr preisgünstigen Wohnraum aufgezeigt. Jetzt gilt es, diese Vorschläge zeitnah umzusetzen. Der Handlungsdruck ist gegeben.

Zwischenzeitlich ist die Bevölkerung von Baden-Württemberg nochmals deutlich gewachsen und liegt nun erstmals bei über 11 Millionen Menschen – Tendenz weiter steigend. Das heißt, bis 2025 müssen in Baden-Württemberg 410.000 bis 485.000 Wohnungen gebaut werden. Doch wie und wo soll dieser Wohnraum für rund eine Million Menschen entstehen?

Diese Frage war der Ausgangspunkt für die Beratungen der neun Verbände, denn für die Flächenausweisung sind nach dem Planungsrecht zwar grundsätzlich die Städte und Gemeinden zuständig. Sie sehen sich durch übergeordnete Raumordnungsvorgaben von Bund, Land oder auch Regionalverbänden häufig stark eingeengt.

Der Präsident des Gemeindetags Roger Kehle fand daher einleitend deutliche Worte: „Mit den Planungsinstrumenten, die den Kommunen aktuell zur Verfügung stehen, ist es für sie ein Ding der Unmöglichkeit, das notwendige Maß an Wohnbauflächen auszuweisen. Wenn erst einmal der Bund, dann das Land und anschließend auch die Regionalverbände festlegen, was *nicht* geht, dann bleibt wenig von der einstmaligen bedeutenden Planungshoheit übrig. Kurz gesagt: So schaffen wir das nicht. Das politische Ziel, den Wohnraummangel zu überwinden, droht dann krachend zu scheitern.“

Die neun Bündnispartner wollen es aber nicht dabei belassen, die Probleme nur zu beschreiben. Dazu erklärte Gemeindetagspräsident Kehle: „Wir verstehen es als unsere Verantwortung konkrete Lösungsvorschläge zu unterbreiten. Und diese stehen alle unter der Überschrift ‚Vorfahrt für Wohnungsbau‘. Gleichzeitig gehört zur Ehrlichkeit aber dazu, dass wir Mut entwickeln müssen, andere Ziele wie den allumfassenden Artenschutz, direkte Demokratie in der Bauleitplanung oder auch die angestrebte Nettonull auch einmal zurückzustellen. Diese Ziele sind für sich betrachtet zwar gut begründet. Wir werden es aber nicht schaffen, knapp eine halbe Million Wohnungen zu bauen, wenn wir sie nicht temporär in den Hintergrund rücken.“

Aus Sicht der Städte stellte das Geschäftsführende Vorstandsmitglied des Städtetags, Gudrun Heute-Bluhm, klar, dass die Mehrzahl der Stadtplanungsämter fachlich mit den Vorgaben sachgerecht umgehen können. Problematisch sei der Zeitfaktor, da Artenschutzprüfungen in der Regel mindestens ein Jahr dauern und ein von den Durchschnittswerten des Statistischen Landesamts abweichende Bedarfsprognose gut begründet sein müsse.

„Inhaltlich brauchen wir eine ehrliche Diskussion über den Umfang artenschutzrechtlicher Überprüfungen. Bei geschützten Arten, die über eine hohe Population verfügen, müssen Instrumente geschaffen werden, wie Planungen bei der Baulandausweisung gestrafft werden können. Hierzu liegen unsere Vorschläge auf dem Tisch. Andererseits geht es nicht an, dass im urbanen Raum nur die großen Städte verdichtet bauen, während im Umland durch

kleinteilige Einfamilienhausgebiete einkommensstarke Bevölkerungsschichten angezogen werden“, sagte Gudrun Heute-Bluhm und führte weiter aus: „Die Erweiterung der direkten Demokratie in der Bauleitplanung durch Bürgerentscheide stellt sich zunehmend als ein Planverhinderungsinstrument dar. Den Städten wird damit die Möglichkeit genommen, denjenigen zu helfen, die dringend eine preisgünstige Wohnung suchen. Schwierig sind vor allem die Bürgerentscheide, wenn sie sich wie in Emmendingen gegen jede Wohnbebauung in der Nachbarschaft wenden, bevor diese Prüfungen abgeschlossen sind. Oftmals scheinen die rechtlich maßgeblichen Argumente des Artenschutzes nicht als die wahren Beweggründe. Diejenigen, die eine Wohnung haben, entscheiden über die Chancen der Wohnungssuchenden.“

Für die Verbände der Wohnungswirtschaft und der Hauseigentümer machte die Verbandsdirektorin des Verbands baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Dr. Iris Beuerle, deutlich: „Die Branche ist bereit zu bauen. Wir stehen nicht erst in den Startlöchern, sondern sind vielfach schon gestartet. Zentrale Voraussetzung für mehr Wohnungsbau sind vor allem ausreichend bebaubare Flächen, insbesondere auch bezahlbare Flächen. Daher ist uns das Zusammenwirken mit den Gemeinden und Städten so wichtig. Wir plädieren für Konzeptvergaben und einem Zusammenspiel von gemischten Wohnformen aus frei finanziertem und öffentlich gefördertem Wohnungsbau. Wo die Flächen knapp sind, müssen sie gut genutzt werden. Das schließt Geschosswohnungsbau zwingend mit ein.“

Das Positionspapier des Bündnisses für Wohnungsbau in Lang- und Kurzfassung schicken wir Ihnen im Anhang an die vorliegende Pressemitteilung.

Informationen über die einzelnen Bündnispartner finden Sie am Ende des Positionspapiers.

Bei Fragen wenden Sie sich bitte an:

Kristina Fabijancic-Müller, Pressesprecherin des Gemeindetags Baden-Württemberg
Telefon +49 711 22572-34; Mobil +49 160 97272863
kristina.fabijancic-mueller@gemeindetag-bw.de

Wir vermitteln Ihnen gerne auch den Kontakt zu den einzelnen Bündnispartnern.



„Mehr Flächen für Wohnraum gewinnen“!

Die Wohnungsmärkte in Baden-Württemberg befinden sich in einem Ungleichgewicht von Angebot und Nachfrage. So stieg zwischen 2011 und 2015 die Nachfrage nach Wohnungen um 4,6 Prozent (215.000 Wohnhaushalte), während das Angebot um 2,5 Prozent (128.000 Wohnungen) anwuchs. Die Folge ist eine „aufgelaufene Baulücke“ von 88.000 fehlenden Wohnungen. Zu diesem Ergebnis kommt die im Auftrag der L-Bank erstellte Prognos-Studie, deren Ergebnisse im Rahmen des Spitzengesprächs der "Wohnraum-Allianz" im Oktober 2017 vorgestellt wurden. Nach dieser Studie besteht bis zum Jahr 2020 ein jährlicher Wohnungsneubaubedarf von 65.000 Wohnungen. 2021 bis 2025 müssen der Studie zufolge dann jährlich 43.000 zusätzliche Wohnungen gebaut werden. Die Erreichung dieses Ziels ist damit eine der zentralen gesellschaftspolitischen Aufgabenstellungen der nächsten Jahre, denn ohne eine ausreichende Versorgung mit Wohnraum droht der gesellschaftliche Frieden nachhaltig erschüttert zu werden.

Zwischenzeitlich wissen wir, die Bevölkerung von Baden-Württemberg ist auch seither nochmals deutlich gewachsen und liegt nun erstmals bei über 11 Millionen Menschen¹ – Tendenz weiter steigend. Der in der Prognos-Studie attestierte Wohnungsbedarf dürfte daher eher die notwendige Untergrenze darstellen. Das heißt, bis 2025 müssen in Baden-Württemberg 410.000 bis 485.000 Wohnungen gebaut werden. Durchschnittlich leben in Baden-Württemberg 2,1 Personen² pro Wohnung. Damit ergibt sich ein rechnerischer Wohnraumbedarf für rund eine Million Menschen. Die Schaffung von ausreichendem Wohnraum ist damit eine der zentralen gesellschaftspolitischen Herausforderungen in unserem Bundesland. Ein dauerhafter Wohnraumangel führt zur sozialen Verdrängung und droht damit den gesellschaftlichen Frieden zu gefährden.

¹ Quelle: Statistisches Landesamt

² Quelle: Statistisches Landesamt

Doch wie und wo soll dieser Wohnraum für rund 1 Million Menschen entstehen? Bei einer angenommenen mittleren Dichte von 70 EW je Hektar Siedlungsfläche³ ergibt sich ein **Bedarf** von etwa **14.000 Hektar an Wohnbaufläche**. Bezogen auf diese mittlere Dichte wäre dies ungefähr 3,7 Mal so viel Wohnbaufläche, wie aktuell in der Landeshauptstadt Stuttgart vorgehalten wird oder 170 Mal so viel, wie in einer ländlichen Gemeinde mit 5.000 Einwohnern genutzt wird. Zielsetzung aller Beteiligten in der Wohnraum-Allianz ist es, einen möglichst großen Teil dieses Bedarfs an Wohnbauflächen durch Innenentwicklung, wie z.B. die Nutzung von Brachflächen, zu realisieren. Auch Aufstockungen oder Nachverdichtungen können Lösungsansätze sein.

Es gehört jedoch zur Ehrlichkeit und Offenheit dazu, dass diese Potenziale eng begrenzt sind und es ohne die umfängliche Schaffung neuer Wohnbauflächen nicht gelingen kann, das notwendige Maß an Wohnraum zu schaffen. Diese Erkenntnis ist zwischenzeitlich auch in der politischen Diskussion angekommen. Und damit rücken die Städte und Gemeinden in den Fokus, denn ihnen obliegt – verfassungsmäßig garantiert – die Planungshoheit auf ihrer Gemarkung.

Planungshoheit war ursprünglich ein Instrument der Bauleitplanung, mit dem eine perspektivische Bodenplanung betrieben wurde, um im Bedarfsfall möglichst kurzfristig den aktuellen Erfordernissen an Wohn- und Gewerbeentwicklung entsprechen zu können. Diese kommunale Bodenplanung galt deshalb zurecht über viele Jahrzehnte als die Königsdisziplin im kommunalen Aufgabenspektrum.

Mit den aktuell gegebenen, oftmals durch verschiedene Fachgesetze eng beschnittenen, Mitteln der kommunalen Planungshoheit, können die Städte und Gemeinden dem Ziel einer perspektivischen und bedarfsgerechten Flächenausweisung – zumal im aktuell gebotenen Maße – jedoch nicht gerecht werden. Es braucht daher dringend eine gezielte und deutliche Stärkung der kommunalen Planungshoheit.

Es muss wieder geübte Praxis werden, die Entwicklung eines Flächennutzungsplans nicht erst dann zu starten, wenn ein konkreter Bedarf festgestellt und nachgewiesen wurde, sondern immer genügend solcher Potenzialflächen vorzuhalten, um auch kurzfristig auf einen Bedarf reagieren zu können. Schließlich stellt das formale Flächennutzungsplanverfahren mitsamt seinen notwendigerweise vorab durchzuführenden Untersuchungen und Erhebungen den maßgeblichen Zeitfaktor auf dem Weg zur Realisierung von neuem Wohnraum dar. So dauern Verfahren mitsamt den vorgeschalteten Untersuchungen (Bodenerkundung, artenschutzrechtliche Untersuchung, Umweltverträglichkeitsprüfung usw.) in aller Regel mehrere Jahre bis zur Rechtskraft der Satzung.

Nach einer stichprobenhaften Befragung der kommunalen Praxis geht deutlich mehr als die Hälfte der Städte und Gemeinden davon aus, dass zur Schaffung des in den kommenden Jahren notwendig werdenden Wohnraums eine Änderung, in der Regel jedoch die Neuaufstellung eines oder mehrerer Bebauungspläne und damit in vielen Fällen auch der Flächennutzungspläne notwendig werden wird. Es wird damit deutlich: Wenn es gelingen soll, den Wohnraumangel in Baden-Württemberg zu beheben, dann kommt den Kommunen dabei mit ihrer kommunalen Planungshoheit eine Schlüsselfunktion zu. Die Städte und

³ entspricht dem Dichtewert der Plausibilitätshinweise für Gemeinden mit bis 10.000 Einwohner und stellt damit einen Mittelwert für Baden-Württemberg dar. In Ober- und Mittelzentren gibt es eine dichtere Bebauung, in Kleinzentren und sonstigen Gemeinden eine geringere Dichte.

Gemeinden müssen deshalb dringend in die Lage versetzt werden, diese Planungshoheit auch zur Bewältigung des Wohnraummangels wirksam auszuüben.

Wir setzen uns daher dafür ein, nachstehende rechtliche Hürden für die kommunale Wohnbauflächenentwicklung abzubauen:

1.) Planungshoheit der Kommunen zielorientiert und wirksam stärken

Die kommunale Planungshoheit wurde in den zurückliegenden Jahren erheblich eingeschränkt. Übergeordnete Rahmenplanungen engen den örtlichen Gestaltungsspielraum immer weiter ein. Sei es der Raumordnungsbericht des Bundes, der Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg oder die Regionalpläne der einzelnen Regionalverbände: Die Tendenz der letzten Jahre führte dazu, dass immer mehr überörtlich festgelegt wird und damit die perspektivischen Handlungsmöglichkeiten vor Ort immer eingeschränkter wurden. So braucht es zur Ausweisung eines Flächennutzungsplans zwischenzeitlich in aller Regel den Nachweis eines kurzfristig konkreten Bedarfs. Die ursprüngliche Eigenart des Flächennutzungsplans war es jedoch, eine Potenzialfläche für perspektivische Bedarfsfälle auszuweisen. Das Erfordernis des Bedarfs ergibt sich aus den allgemeinen Grundsätzen der Bauleitplanung. Der Flächennutzungsplan muss allerdings für einen längeren Zeitraum diese Bedarfssicherung betreiben. Gerade in Baden-Württemberg, wo das Geheimnis des volkswirtschaftlichen Erfolgs in der flächendeckenden Verteilung der Wirtschaftsstärke begründet liegt, ist eine solch eng gefasste top-down-Raumplanung auf Dauer eine Gefahr für den Wirtschaftsstandort. Denn weder die Ansiedlung von Fachkräften noch die Ermöglichung von gewerblichen Entwicklungsflächen sind damit kurzfristig realisierbar. Es ist daher zu prüfen, wie und unter welchen Voraussetzungen den Kommunen, insbesondere auf Ebene der Flächennutzungsplanung, auch bewusst die Ausweisung mehrerer Alternativflächen ermöglicht werden kann. Dies ist insbesondere auch deshalb erforderlich, da im Verlauf der Geltungsdauer eines Flächennutzungsplans durch das Hinzutreten weiterer restriktiver Umstände die Aktivierung der ausgewiesenen Perspektivflächen nur teilweise auch realisiert werden kann. Tatsächlich als Bebauungsplan entwickelt wird folglich nur diejenige Fläche, die für den konkreten Bedarf am besten geeignet ist und rechtlich verfügbar gemacht werden kann. Eine in diesem Lichte etwas großzügigere FNP-Planung ist insbesondere deshalb nicht nur erforderlich, sondern im Hinblick auf die Flächennutzung eben auch unproblematisch, da bei FNP-Flächen noch kein Eingriff in Natur und Umwelt stattfindet. Dies erfolgt erst auf Grundlage eines Bebauungsplans, der dann auch die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen mitregelt.

Im Rahmen der konkreten Bauleitplanung (Bebauungspläne) sollten ebenfalls die Handlungsoptionen der Kommunen gestärkt werden. So wäre es von großer Bedeutung bei neu entwickelten Bebauungsplänen in deutlich umfänglicherem Maße konkrete und zeitlich verbindliche Baugebote für alle Grundstückseigentümer erlassen zu können. Zudem sollte das kommunale Vorkaufsrechts gestärkt werden.

Empfehlung:

Die Kommunale Planungshoheit ist innerhalb der Ebenen der Raumordnungsplanung neu zu stärken. Es müssen insbesondere im Bereich der Flächennutzungsplanung perspektivische Gestaltungs- und Handlungsspielräume gestärkt und zukunftsorientiert ausgestaltet werden.

2.) Bürgerbeteiligungsverfahren komprimieren

Die Gemeindeordnung Baden-Württemberg eröffnet durch die Erweiterung des Negativkatalogs nach § 21 Absatz 2 Nr. 6 GemO seit 2015 die Möglichkeit von Bürgerbegehren und Bürgerentscheiden gegen den verfahrensleitenden Beschluss – zumeist den Aufstellungsbeschluss von Bauleitplänen (FNP und Bebauungsplan). Gerade in Verbindung mit der Absenkung der Quoren und der Verlängerung der maßgeblichen Frist für die Einreichung von Bürgerbegehren stellt dies eine erhebliche Hürde für den notwendigen Wohnungsbau dar. Dies belegen zahlreiche Beispiele der jüngeren Vergangenheit. Es hat sich eine Art „Verhinderungsdemokratie“ entwickelt. Besonders bedenklich dabei ist: Es dürfen nur diejenigen abstimmen, die schon wohnen, nicht aber diejenigen, die dort wohnen wollen. Die – zumindest offizielle – Begründung der ablehnenden Bürgerinitiativen liegt vielmals in ökologischen Gründen. Es ist sicherlich richtig, dass man die Siedlungsnutzung der Fläche nicht endlos fortführen kann, allerdings muss man auch zur Kenntnis nehmen, dass der Anstieg dieses Teils der Flächeninanspruchnahme in Baden-Württemberg in den zurückliegenden Jahren spürbar zurückgegangen ist – bei zugleich stetig steigender Bevölkerungszahl.

Zugleich zeigt die Erfahrung der letzten Jahre, dass neue Baugebiete zunehmend eine intensive kommunalpolitische Diskussion auslösen. Dies gilt für Wohnungsbau und gerade für sozialen Wohnungsbau in besonderem Maße. Es kann also durchaus davon ausgegangen werden, dass kommunale Gremien die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans auf Grundlage eines konkreten Bedarfs in Würdigung dieser Diskussion und in intensiver Abwägung des für und wider beschließen. Während des Verfahrens gibt es dann die regulären Beteiligungsmöglichkeiten für alle betroffenen Bürger sowie für die Träger öffentlicher Belange.

Darüber hinaus werden auch Zweifel an der Verfassungsmäßigkeit des Instruments des Bürgerentscheids im Bauleitverfahren geäußert. Es stellt sich die Frage, ob sich die Komplexität eines solchen Aufstellungsbeschlusses dann vernünftig in eine Ja/Nein-Frage kleiden lässt. Auch die übergeordnete Sorge muss geäußert werden, dass an dieser Stelle vielerorts die notwendige Ausweisung des Baugebietes für die Schaffung des erforderlichen Wohnraums zu scheitern droht, zumindest jedoch verzögert werden wird.

Empfehlung:

Die Landespolitik ist aufgefordert, die Änderung der Gemeindeordnung wieder zurückzunehmen.

3.) Kommunale Planungsträger im Agrarstrukturverbesserungsgesetz privilegieren

Das Agrarstrukturverbesserungsgesetz (ASVG) trat am 1.7.2010 in Kraft und findet insbesondere Anwendung auf die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks, welches land- oder forstwirtschaftlich genutzt wird oder nutzbar wäre und mindestens ein Hektar groß ist. Während der Bund, das Land und auch die eingetragenen Religionsgemeinschaften von den Einschränkungen dieses Gesetzes größtenteils befreit sind, trifft dies auf kommunale Planungsträger nicht zu. Somit unterliegen diese grundsätzlich der Genehmigungspflicht für Kaufverträge ab einer Grundstücksgröße von einem Hektar oder wenn Grundstücke mit Hofstelle bzw. Wirtschaftsgebäude vorliegen. Ab einer Grundstücksgröße von zwei Hektar greift sogar ein Vorkaufsrecht bzw. eine Vorkaufspflicht

der Landsiedlung, was dazu führt, dass der Erwerb durch Städte und Gemeinden zusehends erschwert wird. Eine Befreiung erfahren kommunale Planungsträger nur dann, wenn es sich um Flächen in einem bereits satzungsgemäß festgestellten Bauleitplan (FNP oder B-Plan) handelt. Damit wird kommunales Handeln massiv eingeschränkt und in der Folge die Schaffung von neuen Flächen von Wohnungsbau verzögert, verteuert und schlimmstenfalls ganz verhindert. Denn in dieser rechtlichen Kaskade ist die Kommune gezwungen, zunächst die planungsrechtlichen Vorgaben per Satzung zu schaffen ehe ein Erwerb der Flächen möglich wird. Zusammen mit dem bereits oben beschriebenen Umstand, dass keine Ausweichflächen mehr ausgewiesen werden dürfen, muss die Kommune alles auf eine Karte bzw. auf eine Entwicklungsfläche setzen, ohne vorab zu wissen, ob die dortigen Grundstückseigentümer überhaupt Willens sind, diese Flächen zu veräußern. Doch selbst wenn dieser Veräußerungswille erreicht werden kann, dann führt dies zwangsläufig zu einer Verzögerung (der Verkauf darf erst erfolgen, wenn Satzung besteht) und zu einer Verteuerung (der Verkäufer weiß, dass die Kommune dieses Grundstück unbedingt braucht). Zugleich macht die aktuelle Rechtslage den Erwerb von landwirtschaftlichen Flächen außerhalb bestehender Bauleitpläne nahezu unmöglich. Diese Flächen sind jedoch häufig notwendig, um die für die Genehmigung der Bauleitplanung erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen realisieren zu können. Die Tatsache, dass viele Ausgleichsmaßnahmen aber bereits vor dem tatsächlichen Eingriff realisiert sein müssen (sog. CEF-Maßnahmen), lässt die aktuelle Rechtslage mitunter zu einem unüberwindbaren Hindernis für die Entwicklung von Wohnbauflächen werden.

Empfehlung:

Die kommunalen Planungsträger müssen daher im Agrarstrukturverbesserungsgesetz dem Bund und den Ländern gleichgestellt privilegiert werden.

4.) Artenschutz

Artenschutzrechtliche Untersuchungen dauern regelmäßig mindestens eine Vegetationsperiode an. Paarungs- und Brutzeiten oder Blütenstände können zudem weitere Faktoren sein, die den dringend notwendigen Wohnungsbau zeitlich verzögern oder gar gänzlich verhindern. Sie sind im Bebauungsplanverfahren erforderlich, weil geprüft werden muss, ob ein Bebauungsplan vollzugsfähig ist.

Vor diesem Hintergrund sollte daher eine – zumindest für bestimmte Arten – befristete Flexibilisierung der Anforderungen des Artenschutzes geprüft werden. Zudem ist durch entsprechende Handlungsempfehlungen des Landes sicherzustellen, dass die notwendigen Verfahrensschritte parallel und dadurch in deutlich kürzeren Zeitabständen realisiert werden können. Ausgleichsmaßnahmen sollten nicht auf die Umgebung des Plangebiets beschränkt sein, sondern möglichst in regionalen Projekten übergreifend angelegt werden.

Ergänzend oder alternativ wäre es denkbar, analog einer mobilen Verkehrskommission, eine mobile Bewertungskommission zu Fragen des Arten- und Umweltschutzes und zur Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen zu etablieren. Diese Kommission könnte im Rahmen eines Ortstermins zusammentreten und in dessen Folge auf Grundlage der vorliegenden Daten sowie der bei der Inaugenscheinnahme gewonnenen Erkenntnisse innerhalb weniger Tage die notwendigerweise durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen festlegen. Dabei ist eine möglichst schnelle und wirtschaftliche Realisierung der jeweiligen Wohnbaumaßnahme in besonderem Maße zu berücksichtigen.

Empfehlung:

Es sind Maßnahmen zu ergreifen, um die artenschutzrechtliche Prüfung in den Rahmen der Bauleitplanung besser einzubeziehen.

5.) Beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB entfristen

Mit dem Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenhalts in der Stadt“ (BGBl. Teil I Nr. 25, S. 1057 ff.) wurde das beschleunigte Verfahren zur Schaffung von Wohnbauflächen nach § 13b Baugesetzbuch zeitlich befristet bis zum 31.12.2019 eingeführt. Zielstellung war dabei, dem aktuell vorherrschenden Wohnraummangel zu begegnen. Die inhaltliche Ausgestaltung des § 13b war dabei eng orientiert an dem beschleunigten innerörtlichen Verfahren nach § 13a BauGB und damit den kommunalen Planungsträgern in den Grundzügen bekannt. Die kommunalen Planungsträger haben vor diesem Hintergrund das beschleunigte Verfahren im ortsnahen Außenbereich gezielt genutzt. Jedem Verfahren liegt dabei eine Bedarfsbegründung im Einzelfall für das jeweilige Verfahren zugrunde. Folglich kann der § 13b BauGB nur genutzt werden, wenn es auch einen konkreten Wohnraumbedarf in der jeweiligen Stadt oder Gemeinde gibt. Denn es zeigt sich, dass der Wohnraumbedarf auch über das Jahr 2019 hinaus weiter wachsen wird.

Empfehlung:

Das beschleunigte Verfahren nach §13b BauGB hat sich bewährt und ist daher zu entfristen.

Gemeindetag Baden-Württemberg

Der Gemeindetag Baden-Württemberg als mitgliederstärkster Kommunalen Landesverband engagiert sich für seine 1.063 Mitgliedsstädte- und gemeinden. Er ist kompetenter Interessenvertreter, starker Repräsentant und unabhängiger Partner. Für die kommunalen Belange setzt er sich auf sämtlichen politischen Ebenen ein.

Seinen Mitgliedsstädten- und gemeinden steht er mit Beratung und Information zur Seite. Kommunale Anliegen rückt er mit einer aktiven Presse- und Öffentlichkeitsarbeit in den Fokus, behält aktuelle Entwicklungen im Blick und entwirft zukunftsweisende Strategien für seine Kommunen.

Städtetag Baden-Württemberg

Der Städtetag Baden-Württemberg ist ein Kommunalen Landesverband und vertritt rund 6,6 Millionen Einwohner in 189 Mitgliedstädten und die Interessen weiterer Mitglieder gegenüber dem Land Baden-Württemberg, der Bundesrepublik Deutschland und der Europäischen Union. Er repräsentiert die politische und thematische Vielfalt der baden-württembergischen Kommunen von der Gemeinde bis zur Landeshauptstadt. Er unterrichtet seine Mitglieder über das kommunalpolitisch relevante Geschehen und aktuelle Entwicklungen im Verwaltungsbereich, berät und unterstützt die Städte, organisiert in rund 60 fachlichen Arbeitsgemeinschaften den Erfahrungsaustausch unter ihnen und veröffentlicht Empfehlungen und Hinweise für die kommunale Verwaltungspraxis. Der Verband hat seinen Sitz in Stuttgart.

Landkreistag Baden-Württemberg

Der Landkreistag Baden-Württemberg ist der Zusammenschluss der 35 baden-württembergischen Landkreise. Mit dem Städtetag Baden-Württemberg und dem Gemeindetag Baden-Württemberg ist er einer der drei Kommunalen Landesverbände. Er hat die Aufgabe, die Interessen und Anliegen der Landkreise gegenüber der Landesregierung, dem Landtag und anderen Institutionen zu vertreten. Er berät die Landkreise sowohl zu grundsätzlichen, politischen Fragen als auch in der täglichen Praxis.

vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Im vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. sind rund 300 Wohnungs- und Immobilienunternehmen organisiert. Zwei Drittel der Unternehmen tragen die Rechtsform der Genossenschaft, ein Drittel zählt zu den Unternehmen der Gebietskörperschaften und Sozialverbände. Sie bewirtschaften rund 450.000 Wohnungen und investieren jährlich insgesamt rund 1,6 bis 1,7 Milliarden Euro in die Instandhaltung und Modernisierung ihres Wohnungsbestandes sowie in den Wohnungsneubau. Knapp jeder achte Einwohner in Baden-Württemberg wohnt in einer Wohnung, die von einem Mitgliedsunternehmen errichtet, vermietet oder verwaltet wird. Dr. Iris Beuerle, Verbandsdirektorin des vbw, vertritt den Verband in der Öffentlichkeit.

BFW Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Baden-Württemberg

Im bundesweit seit 1946 aktiven BFW (Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen) sind mehr als 1.600 Mitgliedsunternehmen organisiert. Der Verband ist damit ein echtes Schwergewicht. Die im BFW organisierten Unternehmen schaffen derzeit schon rund 50 % des Wohnungsneubaus in Deutschland. Bei Gewerbeimmobilien liegt der Anteil bei ca. 30 % mit steigender Tendenz. (BFW-

Sonderauswertung Projektentwicklerstudie bulwiengesa 2014) Die im BFW Baden-Württemberg organisierten mittelständischen Unternehmen, meist Bauträger und Projektentwickler, arbeiten qualitätsbewusst, innovativ und wirtschaftlich erfolgreich. Sie sind eng in den Regionen des Landes verwurzelt. Ziel des BFW Baden-Württemberg ist es, verlässliche, langfristig angelegte Rahmenbedingungen zu schaffen, damit Immobilienunternehmen sicher und zukunftsorientiert arbeiten können. Der BFW Baden-Württemberg engagiert sich unter anderem in der Wohnraum-Allianz des Landes Baden-Württemberg.

Arbeitsgemeinschaft Haus & Grund Baden-Württemberg

Die Arbeitsgemeinschaft Haus & Grund Baden-Württemberg besteht aus den beiden Verbänden Haus & Grund Baden und Haus & Grund Württemberg, die im Land in 112 Ortsvereinen über 170.000 private Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer vertreten, denen im Land mehr als 1 Mio. Wohnungen gehören.

Vereinigung Baden-Württembergischer Kommunalen Wohnungsunternehmen

Rund 60 kommunale und landkreisbezogene Wohnungsunternehmen haben sich 1990 zur Vereinigung baden-württembergischer kommunaler Wohnungsunternehmen (KoWo) zusammengeschlossen, um ihre Interessen auf Landesebene zu bündeln und zu vertreten. Besonders aktiv bringt sich die Vereinigung ein in die Ausgestaltung von Fördermaßnahmen wie das Landeswohnraumförderungsprogramm sowie in Gesetzesberatungen, die die Wohnungswirtschaft betreffen. Ebenfalls pflegt sie einen konstruktiven Austausch mit den anderen wohnungswirtschaftlichen Verbänden, dem Städtetag und auch dem Mieterbund.

Bauwirtschaft Baden-Württemberg e.V.

Die Bauwirtschaft Baden-Württemberg e.V. ist ein gemeinsamer Verband von Baugewerbe und Bauindustrie in Baden-Württemberg mit rund 1.800 Mitgliedsbetrieben und etwa 48.000 Beschäftigten, die hauptsächlich in den Sparten Hochbau, Tief- und Straßenbau sowie Ausbau tätig sind. Der Verband vertritt die Interessen seiner Mitglieder gegenüber Politik, Verwaltung und Öffentlichkeit. Er setzt sich auf Landes- und Gemeindeebene für die notwendigen Rahmenbedingungen des Bauens ein und engagiert sich für eine bedarfsgerechte Investitionspolitik. Außerdem ist der Verband Mitglied in der Landesvereinigung Bauwirtschaft Baden-Württemberg sowie bei den Spitzenverbänden der Bauwirtschaft in Berlin. Dadurch haben wir nicht nur auf Landesebene sondern auch bundesweit Einfluss auf wichtige Entscheidungen in der Wirtschafts- und Tarifpolitik. Enge Vernetzungen gibt es zudem mit zahlreichen Partnerverbänden im In- und Ausland, etwa in der Schweiz und Frankreich.

Arbeitsgemeinschaft Baden-Württembergischer Bausparkassen

Die Arbeitsgemeinschaft Baden-Württembergischer Bausparkassen (ARGE) ist eine Kooperation der vier baden-württembergischen Bausparkassen. Die ARGE versteht sich als Einrichtung zur Erörterung von Themen, die unmittelbar oder mittelbar für die Wohneigentumsbildung als Baustein für solide Vermögensbildung, sichere private Altersvorsorge und für gesellschaftspolitische Stabilität relevant sind. Die Arbeitsgemeinschaft Baden-Württembergischer Bausparkassen ist in Baden-Württemberg aktiv und will auf Landesebene Erkenntnisse und Zusammenhänge vermitteln und initiativ werden zu Fragen, die für Wohneigentümer und für breite Bevölkerungsgruppen, die zum Wohneigentum streben, von Bedeutung sind.