

Bilanz und Ausblick zum Städtebaurecht



Die anstehende Bundestagswahl gibt Anlass, die Aktivitäten der Ampelregierung auf dem Gebiet des Städtebaurechts zu bilanzieren und einen Ausblick in die Zukunft zu wagen. Zur Erinnerung: Im Koalitionsvertrag von 2021 (S. 69) hatten die damaligen Regierungsparteien angekündigt, „einen Aufbruch in der Bau-, Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik“ zu starten. Dieses Ziel ist klar verfehlt worden. Seither wurde der avisierte Neu-

bau von jährlich 400.000 Wohnungen in keinem Jahr auch nur annähernd erreicht. Im Herbst 2024 sind die Baugenehmigungen für Wohnprojekte sogar auf den niedrigsten Stand seit mehr als zehn Jahren gefallen. Zur angedachten Neufassung des kommunalen Vorkaufsrechts in Gebieten mit Milieuschutzsatzungen gelang keine Einigung innerhalb der Koalition. Zur „großen“ BauGB-Novelle reichte am Ende die Zeit nicht mehr.

Letzteres ist nicht schade, denn der im Herbst 2024 vorgelegte Entwurf eines Gesetzes zur Stärkung der integrierten Stadtentwicklung (BT-Drs. 20/13091) ist inhaltlich widersprüchlich, zu detailverliebt und insgesamt verzichtbar. Insbesondere den öffentlichkeitswirksam diskutierten Bau-Turbo (§ 246e BauGB-E) braucht niemand. Die Regelung steht für Flächenfraß und Übergriffigkeit in den Außenbereich. Dessen ungeachtet haben am 17.12.2024 die Fraktionen der CDU/CSU (BT-Drs. 20/14234) und der FDP (BT-Drs. 20/14261) jeweils noch eigene Gesetzentwürfe zum Bau-Turbo in den Bundestag eingebracht. Das war aber eher dem Wahlkampf geschuldet und blieb erfolglos.

Doch nicht alles, was die Ampel angestoßen hat, war schlecht. Insbesondere hat die in § 2 EEG neu geschaffene Vorrangklausel einen Boom der Erneuerbaren Energien ausgelöst, der auch der Baubranche nach dreijähriger Krise guttäte. Davon könnte eine neue Bundesregierung lernen und für Ballungsgebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt den Bau von Wohnungen zum überragenden Gemeinwohlbelang erklären. Damit könnten Zielkonflikte in Planungs- und Genehmigungsverfahren konsequent zugunsten des Wohnungsbaus aufgelöst werden.

Ansonsten ist dem neuen Bundestag legislative Zurückhaltung im Städtebaurecht anzuraten. In der Praxis funktioniert der bestehende Instrumentenkasten dem Grunde nach, auch wenn viele Vorschriften überflüssig erscheinen und die Verfahren zu lange dauern. Nicht selten liegt dies aber an der kritischen Haltung kommunaler Entscheidungsträger gegenüber Bauprojekten; teilweise kombiniert mit einem Hang der Bauämter zum Mikromanagement. Solchen Verhaltensmustern ist mit baurechtlichen Vorschriften nicht beizukommen. Solange die Zinsen und Baukosten weiter zumindest moderat sinken und die Preise für Bauland annähernd stabil bleiben, sollte das Baugeschehen auf Sicht von alleine wieder in Gang kommen. Die Ökonomen des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW Berlin) rechnen in einer neuen Analyse mit einer solchen Trendwende im Bausektor. Die Talsohle im Wohnungsbau werde 2025 erreicht. Ab 2026 sei mit einer ausgeprägten Rückkehr der Baukonjunktur zu rechnen (https://www.diw.de/de/diw_01.c.931669.de). Die neue Bundesregierung hätte dann vor allem folgende Frage zu klären: Ist ein eigenständiges Bauministerium auf Bundesebene wirklich erforderlich?

Fachanwalt für Verwaltungsrecht Dr. Thomas Schröer, LL.M. (Illinois), Frankfurt a. M.