

Muss der Wohnungsbau in die Warteschlange?

Die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts, vereinfachte Bauverfahren zu untersagen, bremst auch Kommunen in der Region.

VON KAI HOLOCH

STUTTGART. Es wird heiß diskutiert: Welche Konsequenzen hat das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts zum Paragrafen 13b des Baugesetzbuchs? Das Gericht hatte entschieden, dass der Paragraf mit dem Europarecht nicht vereinbar ist. Die Vorgabe – 2017 als Reaktion auf die erste Flüchtlingswelle geschaffen – ermöglichte es Kommunen, Baugebiete bis zu 10 000 Quadratmetern überbauter Fläche ohne Ausgleichsmaßnahmen und ohne eine Umweltprüfung zu genehmigen, um das Bauen zu beschleunigen.

Zwar ist das Gesetz mittlerweile abgeschafft: Die letzten Anträge mussten Ende 2022 gestellt sein. Problematisch wird es aber für noch laufende Verfahren. Diese hätten, so die bisher geltende Regel, bis Ende 2024 abgeschlossen werden können. Das ist nun nicht mehr möglich.

Auch in der Region Stuttgart gibt es etliche, vor allem kleinere Kommunen, die gehofft hatten, noch vor Ablauf der Frist mit Hilfe des Paragrafen 13b schnell Wohnraum schaffen zu können. Sie sehen sich nun mit vielen Fragen konfrontiert. Ein paar Beispiele:

le: Für die Gemeinde Hemmingen (Kreis Ludwigsburg) bedeutet das Urteil einen Einschnitt. „Wir planen seit Ende 2019 das Neubaugebiet ‚Schöckinger Weg‘“, berichtet der Bürgermeister Thomas Schäfer. Dort sollen 26 Baugrundstücke vermarktet werden und einige Einfamilien-, aber auch viele Mehrfamilienhäuser entstehen. Geplant waren 124 Wohneinheiten für 260 Einwohner.

„Offen ist, wie es weitergeht“, sagt Schäfer. Nach Abschluss der Auslegungsphase war die Kommune gerade damit beschäftigt, die Änderungsanträge abzuarbeiten. „Allerdings wissen wir nicht, ob wir jetzt nur eine Umweltprüfung machen müssen oder gegebenenfalls einen neuen Flächennutzungsplan für jene 1,6 Hektar aufstellen müssen, die außerhalb des aktuell gültigen FNP liegen“, so Schäfer. Wenn das der Fall ist, verlöre die Gemeinde viel Zeit. „Dabei brauchen wir diese Wohnungen für die Eigenentwicklung und für den sozialen Wohnungsbau.“

Ganz ähnlich ist die Situation in Bempflingen und in Denkendorf (beide im Kreis Esslingen). Auch in Bempflingen stammen die Pläne von 2019. Auch hier befindet man sich, wie im Denkendorfer Wohnbaugebiet

Wasserreute, auf der Zielgeraden: „Im Herbst wollten wir das Verfahren für das Gebiet ‚Obere Au II‘ zum Abschluss bringen“, sagt Bempflingens Bürgermeister Bernd Welser. Er wehrt sich gegen den immer wieder zu hörenden Vorwurf, der Paragraf 13b diene dazu, möglichst viele Einfamilienhäuser zu bauen. „In Bempflingen haben wir zunächst die Innenverdichtung vorangetrieben. Wir brauchen aber zusätzlichen Wohnraum. In der Oberen Au II sollen rund 160 Wohneinheiten für rund 300 Menschen entstehen.“ Sein Kollege Ralph Barth in Denkendorf spricht von knapp 100 Wohneinheiten auf 1,56 Hektar.

Auch Murrhardt (Kreis Ludwigsburg) ist, so Bürgermeister Armin Mößner, von dem Urteil betroffen. In der Kleinstadt laufen Verfahren zum Bebauungsplan Höhenweg-Erweiterung und zum Bebauungsplan Am Höllbächle. „Es ergeben sich durch das Urteil viele Rechtsfragen, die wir nun mit Hochdruck klären müssen. Jedenfalls werden wir am Ziel eines rechtskräftigen Bebauungsplans jeweils festhalten, notfalls über das Regelverfahren nach BauGB“, sagt Mößner.

Eine Verzögerung oder gar ein Ende der Bauaktivitäten erwartet auch Thomas Ki-

witt, der Chefplaner der Region: Weil das Gericht Bebauungspläne ohne Umweltprüfung für rechtswidrig erklärt hat, müssten die Kommunen, um einen rechtskräftigen Bebauungsplan hinzubekommen, nachträglich zumindest eine solche Umweltprüfung durchführen. Dafür benötige man erfahrungsgemäß ein Jahr. Zudem müsste wohl auch der Offenlegungsprozess wiederholt werden – das bedeute eine zusätzliche zeitliche Verzögerung.

In Weil der Stadt (Kreis Böblingen) könnte man meinen, die Stadt sei besonders betroffen. Kurz vor Ablauf der Antragsfrist hatte der Gemeinderat gleich drei Projekte auf den vereinfachten Weg gebracht und Aufstellungsbeschlüsse für die Bebauungs-

pläne „Münklinger Straße“ in Merklingen, „Alfred-Thumm-Straße“ in Münklingen und „Hintere Höfen II“ in Schafhausen gefasst. Doch der Erste Beigeordnete Jürgen Katz klingt entspannt: „Wir haben immer gesagt, dass wir zunächst prüfen, ob es artenschutzrechtliche Bedenken bei den Projekten gibt. Dann hätten wir ohnehin auf ein normales Bauverfahren wechseln müssen. Das Bundesverwaltungsgericht hat uns nun die Entscheidung abgenommen.“

Eine Verzögerung oder gar ein Ende der Bauaktivitäten erwartet auch Thomas Kiwitt, der Chefplaner der Region Stuttgart.