



STÄDTETAG  
BADEN-WÜRTTEMBERG

# WOHNEN UND ARBEITEN IN BADEN-WÜRTTEMBERG – FLÄCHEN DRINGEND GESUCHT!

Stuttgart, 4. März 2020

Geschäftsführendes Vorstandsmitglied Gudrun Heute-Bluhm

# Flächen dringend gesucht!

<p>Bevölkerungsentwicklung von 2013 bis 2018 (Quelle: Statistisches Landesamt)</p>	+ 4,1 %	
<p>Kosten für baureifes Land je qm<sup>2</sup> von 2013 bis 2018 (Quelle: Statistisches Landesamt)</p>	+ 11,7 %	
<p>Entwicklung der Wohnungsmieten von 2013 bis 2018 (Quelle: Statistisches Landesamt)</p>	+ 8,3 %	
<p>Bestand an Sozialmietwohnungen von 2017 bis 2019 (Quelle: Abfrage Wirtschaftsministerium)</p>	- 7,9 %	

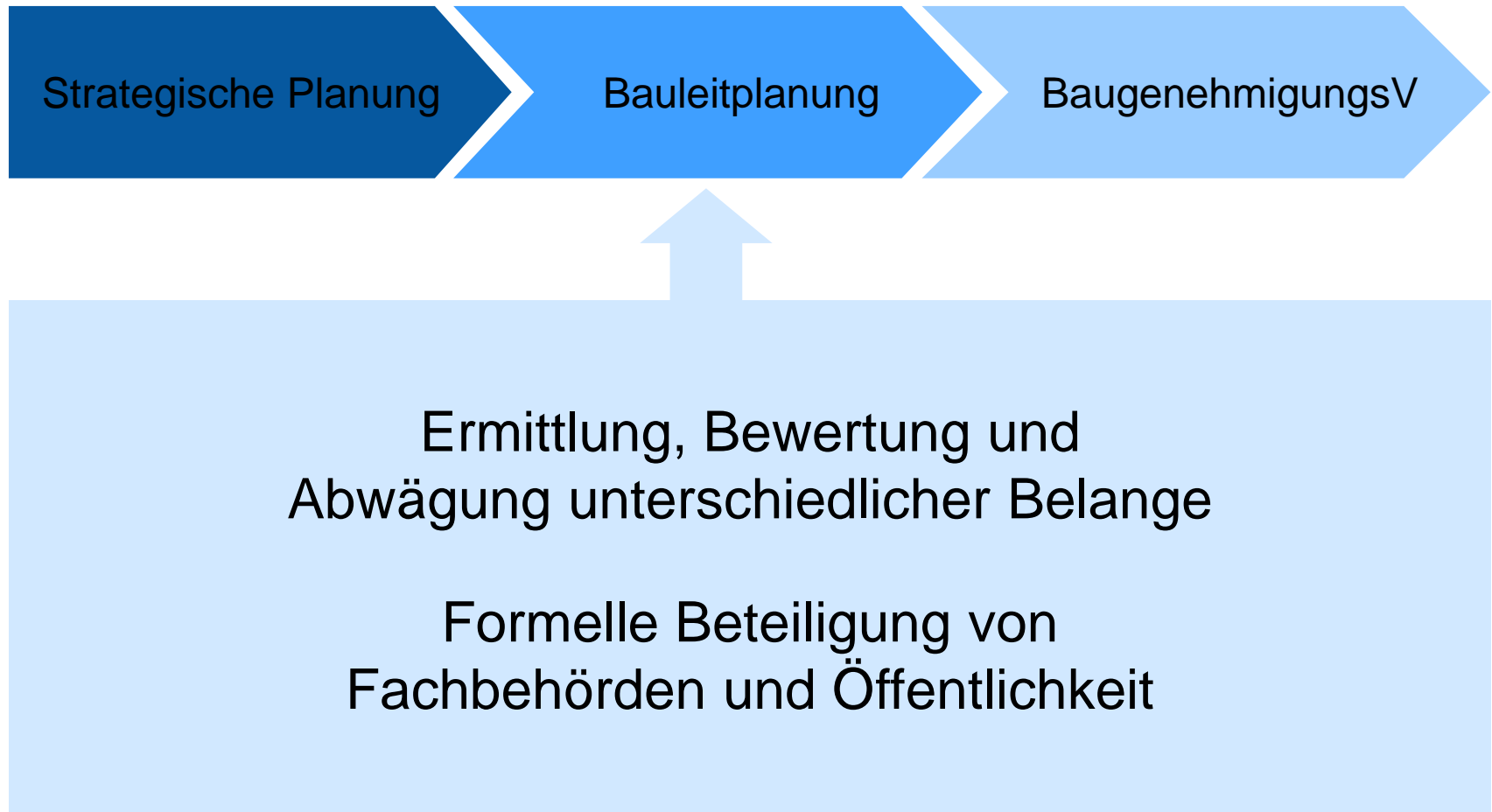
# Verfahrensablauf



## Strategische Fragestellungen

- » Welcher Bedarf für Wohnraum und Gewerbeflächen besteht?
- » Welche Wohn- bzw. Gewerbeformen passen?
- » Wie kann eine soziale oder gewerbliche Durchmischung erfolgen?
- » Wie können Baulücken und Brachflächen genutzt werden?
- » ...

# Verfahrensablauf



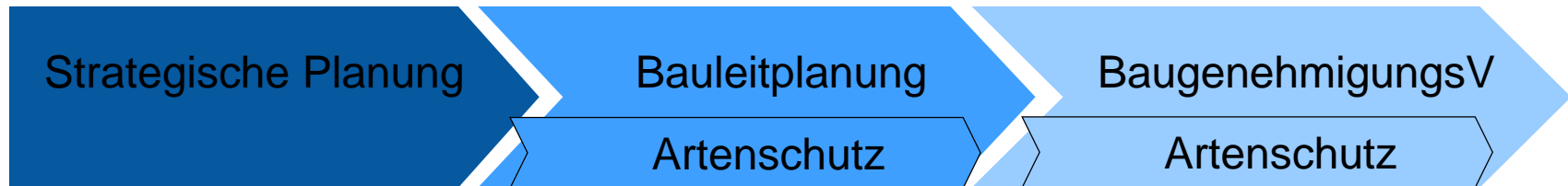
# Verfahrensablauf



= kein Verstoß gegen bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Vorschriften und andere öffentlich-rechtliche Regelungen

Zeitdauer: Zwei-Monats-Frist beginnt ggf. erst mit Beibringung des artenschutzrechtlichen Gutachtens

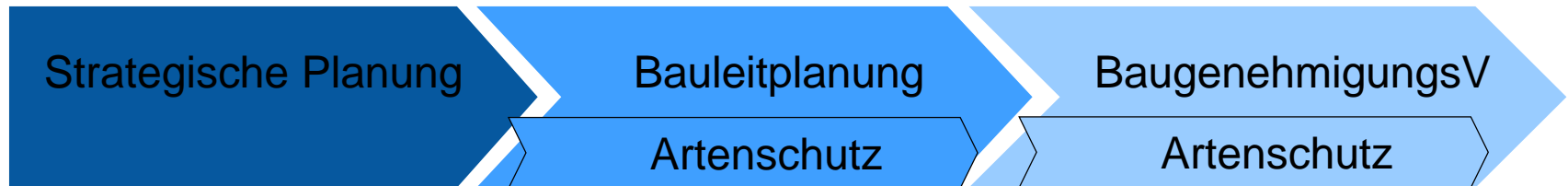
# Artenschutz



## Rechtlich vorgeschriebene Prüfungsintensität:

- Flächennutzungsplan: geringe Anforderungen
- Aufstellung Bebauungsplan: Vorkommen und Bedeutung geschützter Arten sowie artenschutzbezogene Maßnahmen müssen ermittelt, festgelegt und rechtlich gesichert werden
- Baugenehmigungsverfahren: einzelfallbezogene Vollprüfung

# Artenschutz



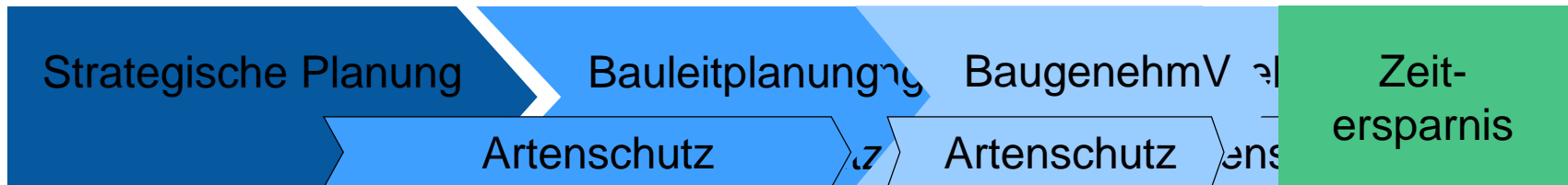
## Typische Problemstellung:

Bestehende Bauleitplanung ohne vertiefte Berücksichtigung des Artenschutzes

## Auswirkung:

Umfassende Prüfung des Artenschutzes beim konkreten Bauvorhaben führt zu Verzögerung

# Artenschutz



## Lösungsansatz:

Artenschutz zeitlich „nach vorne“ verlagern

- ⇒ Bauleitplanung und Baugenehmigungsverfahren können schneller abgeschlossen werden



# Artenschutz



## Lösungsansatz:

Artenschutz zeitlich „nach vorne“ verlagern

So auch „Handlungsleitfaden Artenschutz“, S. 72:

*„Optimierungsmöglichkeit besteht darin, den teilweise mehrjährig erforderlichen zeitlichen Vorlauf durch erforderliche Untersuchungen, insbesondere aber auch vorgezogene wirksame Maßnahmen frühzeitig in die Planung einzubeziehen“*

⇒ Unterstützung in der Praxis durch  
„Kompetenzzentrum Wohnen“ wünschenswert

# Artenschutz



## Aber:

Genügt die Vorverlagerung zur Bewältigung des Mangels an Wohnraum?

# Artenschutz

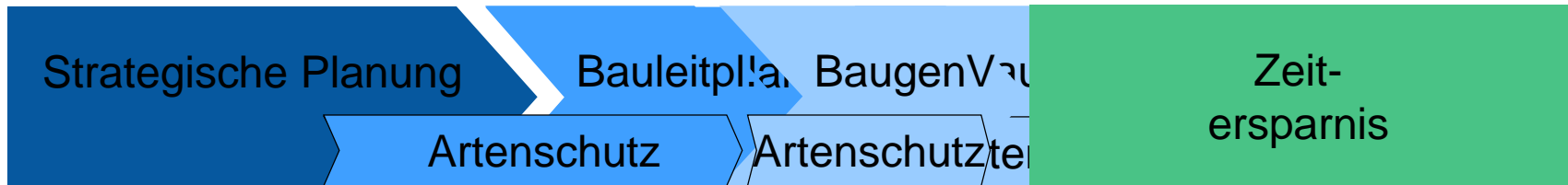


Ideen, um Artenschutz „berechenbarer“ zu machen:

(1.) einmalige und abschließende Prüfung des Artenschutzes in der Bauleitplanung

- ⇒ Prüfung im Baugenehmigungsverfahren entfällt, größere Rechtssicherheit
- ⇒ erforderlich wäre Änderung des BNatSchG

# Artenschutz

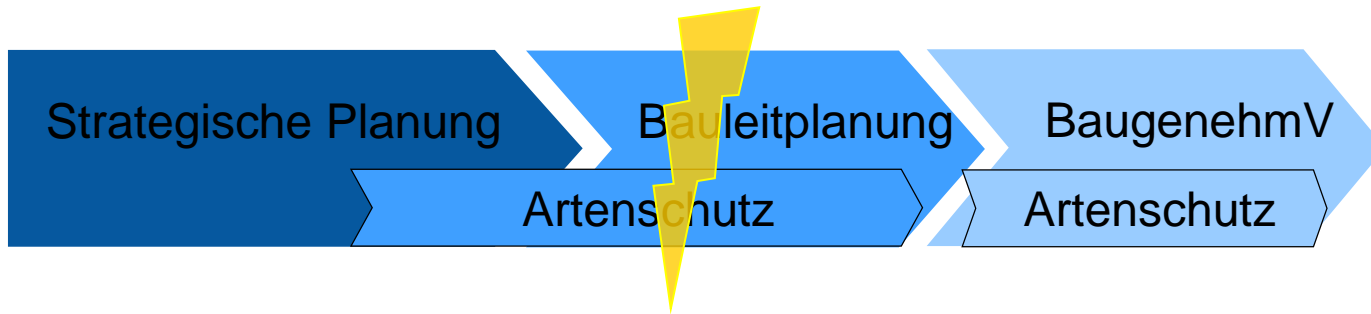


Ideen, um Artenschutz „berechenbarer“ zu machen:

## (2.) Herausnahme bestimmter Arten aus den artenschutzrechtlichen Vorgaben

- ⇒ weitere Beschleunigung, größere Rechtssicherheit
- ⇒ Bezugspunkt ist nicht Erhaltungszustand der lokalen Population, sondern landesweite Betrachtung
- ⇒ Umsetzung durch Rechtsverordnung der LReg möglich

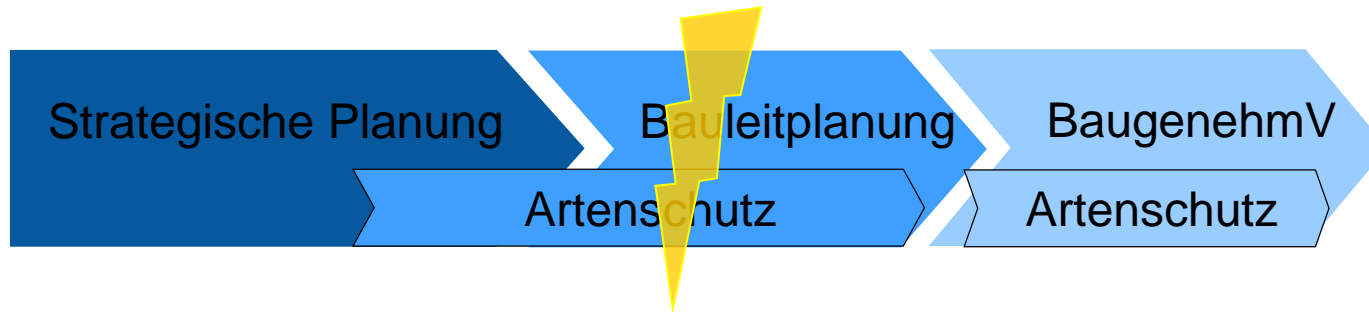
# Verhinderungsplanungen



## Risiko:

Emotionalisierung des Artenschutzes kann zu Bürgerentscheid gegen Aufstellungsbeschluss führen

# Verhinderungsplanungen

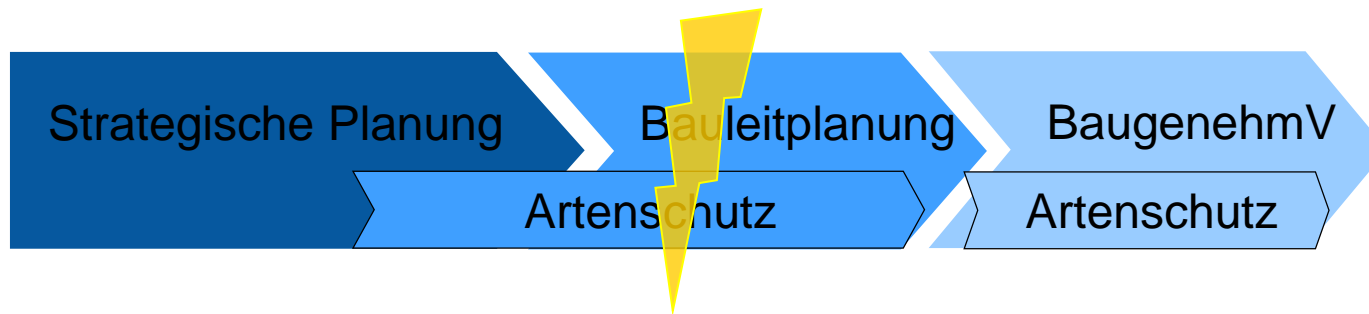


## Lösungsansatz:

Strategie zur „Verhinderung von Verhinderungsplanungen“ erforderlich

- „Handlungsleitfaden Artenschutz“ geht auf Verhinderungsplanungen nicht ein
- Unterstützung in der Praxis durch „Kompetenzzentrum Wohnen“ wünschenswert

# Verhinderungsplanungen



## Lösungsansatz:

Strategie zur „Verhinderung von Verhinderungsplanungen“ erforderlich

- Hinwirken auf ein Bewusstsein: Schaffung von Wohnraum als Teil der Daseinsvorsorge
- frühzeitige Kommunikation mit allen Beteiligten