



Bayerische Akademie Ländlicher Raum e.V. Postfach 40 11 05 80711 München

Per E-Mail SWI2@bmi.bund.de

Bundesministerium des Innern,
für Bau und Heimat
11014 Berlin

Datum
02.07.2020

Referentenentwurf eines Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland

hier: Länder- und Verbändebeteiligung

Zu Ihrem Schreiben vom 10.06.2020, Aktenzeichen: SWI2-72035/1#1

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Bayerische Akademie Ländlicher Raum äußert sich unter Bezugnahme auf die vom Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat mit Schreiben vom 10.06.2020 eröffnete Länder- und Verbändebeteiligung zum Referentenentwurf eines Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland wie folgt:

Vorbemerkung:

Die Bayerische Akademie Ländlicher Raum ist ein gemeinnütziger Verein, der sich aus über 300 berufenen Ordentlichen Mitgliedern (Persönlichkeiten aus Politik und Gesellschaft) zusammensetzt. Die Akademie versteht sich als unabhängige Institution, die die Interessen ländlicher Räume im Austausch mit Verwaltungen, Wissenschaft, Wirtschaft, Verbänden, Zivilgesellschaft und der Politik vertritt. Im Mittelpunkt steht das Ziel, eine ökonomisch vitale, sozial gerechte, ökologisch tragfähige und lebenswerte Zukunft von Stadt und Land zu unterstützen und dabei insbesondere die Lebens- und Arbeitsgrundlagen in den ländlichen Gebieten zu verbessern. Vielfältige Siedlungs- und Kulturlandschaften sind dabei wesentliche Zukunftsfaktoren für Lebensqualität und Standorte. Dazu gilt es laut des von der Akademie 2018 beschlossenen Memorandums,

PRÄSIDENT

Univ.Prof. Dr. [REDACTED]
[REDACTED]@uni-bayreuth.de

EHRENPRÄSIDENT

Univ.Prof. EoE Dr.-Ing. [REDACTED]
[REDACTED]@akademie-bayern.de

WISSENSCHAFTLICHES
KURATORIUM

Prof. Dipl.-Arch. ETH [REDACTED]
[REDACTED]@tum.de

GESCHÄFTSFÜHRERIN
(Kuratorium, Tagungen)

[REDACTED], Dipl.-Geogr.
[REDACTED]@akademie-bayern.de

GESCHÄFTSFÜHRER
(Präsidium, Mitglieder)

[REDACTED], LL.M., Dipl.-Pol.
[REDACTED]@akademie-bayern.de

GESCHÄFTSSTELLE

[REDACTED]
Postfach 50 1105
80711 München
T [REDACTED]
[REDACTED]@akademie-bayern.de

BANKVERBINDUNG

Bayerische Landesbank
IBAN [REDACTED]
BIC BYLADEMM

- den Flächenverbrauch zu begrenzen und Böden zu schonen,
- Ortskerne zu revitalisieren und Innenbereiche zu entwickeln,
- Leerstände zu managen und zugleich das Baurecht so zu reformieren, dass sowohl historisch gewachsene regionaltypische wie auch experimentelle Siedlungsstrukturen und neue gemeinschaftliche Wohnformen Zukunft haben.

Auf dieser Grundlage nimmt die Bayerische Akademie Ländlicher Raum zum Referentenentwurf des Baulandmobilisierungsgesetz wie folgt Stellung:

- Grundsätzliche Zielrichtung des Gesetzentwurfs:
Die grundsätzliche Zielrichtung des Gesetzentwurfs zur Verbesserung der Baulandmobilisierung die Handlungsmöglichkeiten der Gemeinden im Bauplanungsrecht zu stärken werden grundsätzlich unterstützt. Alle hierzu vorgeschlagenen neuen Maßnahmen müssen jedoch den rechtlichen Vorgaben des § 1a BauGB, wie sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Erhaltung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sowie Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung entsprechen. Maßnahmen, die diesen Vorgaben nicht genügen, werden abgelehnt bzw. bedürfen der Überarbeitung.
- Zu § 1a Absatz 3 BauGB (Ermöglichung Ersatzgeld)
Die zu unbestimmte Formulierung, wonach Ersatzgeld möglich ist, soweit ein Ausgleich „nicht möglich“ ist, könnte insbesondere bei finanzstarken Kommunen zu einem verstärkten Ersatz in Geld führen. Es sollte daher die Gesetzesformulierung (analog der Gesetzesbegründung) auf § 15 Abs. 6 BNatSchG abgestellt werden, wonach Ersatzgeld bei „nicht vermeidbaren und anderweitig ausgleichbaren Eingriffe in Natur und Landschaft“ möglich ist.
- Zu § 9 Abs. 2d BauGB (Festsetzungen in einem B-Plan zur Wohnraumversorgung):
Die Neuregelung wird begrüßt, da sie erstmals im Innenbereich für die Ausnutzung bestehenden Baurechts vertragliche Bindungen ermöglicht und damit das Koppelungsverbot durchbricht. Sie trägt daher dem Grundsatz der Innenentwicklung Rechnung und leistet einen Beitrag zum Flächensparen. In der Praxis werden allerdings erhebliche tatsächliche und rechtliche Anwendungsschwierigkeiten gesehen, die nur zu einem sehr eingeschränkten Anwendungsbereich dieser Regelung führen werden.
- Zu § 13b BauGB (Einbeziehung Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren):
Das mit dem § 13b geplante Wiederaufleben der zum 31.12.2019

ausgelaufenen Regelungen zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren wird abgelehnt, da diese die von der Bundesregierung erhoffte Wirkung einer Baulandmobilisierung insbesondere in Regionen mit hohem Wohnraumbedarf verfehlt haben und zudem klar den rechtlichen Vorgaben des § 1a BauGB entgegen stehen. Aus der durch das Bundesinnenministerium 2019 durchgeführten Länderabfrage kann zudem keine signifikant häufigere Anwendung in Verdichtungsregionen und damit in Regionen mit aktuell hohem Wohnraumbedarf konstatiert werden. Das Verfahren kam vielmehr primär in kleineren Gemeinden im ländlichen Raum zur Anwendung. Erfahrungsgemäß bestehen dort aber oftmals große Innenentwicklungspotentiale.

Sofern im Gesetzentwurf an einer erneuten Einführung des § 13b BauGB festgehalten werden sollte, wird hilfsweise vorgeschlagen, diese Regelung zwingend mit zusätzlichen Anforderungen zu verknüpfen. Dazu zählen neben einem klaren Bedarfsnachweis u.a. auch, dass diese Regelung nur bei Zulassung von Geschosswohnungsbau oder anderen verdichteten Bauformen verbunden mit einer Baupflicht zum Tragen kommt.

- Zu § 25 Abs. 3 BauGB (Erleichterungen beim Vorkaufsrecht):
Die Erleichterungen beim Vorkaufsrecht, insbesondere auch der neue Tatbestand für ein Satzungs-vorkaufsrecht werden begrüßt. Es verbessert die Möglichkeit der Kommune eine eigene aktive Wohnungs- und Bodenpolitik zu betreiben und damit zu einer Dämpfung der Bodenpreise und Mieten beizutragen. Von erheblicher praktischer Bedeutung ist eine Verbesserung der finanziellen Mittel der Kommunen, tatsächlich auch ein Vorkaufsrecht ausüben zu können. Hier sind die Länder im Rahmen der kommunalen Wohnraumförderung gefordert.
- Zu § 31 Abs. 3 BauGB (Neuer Befreiungstatbestand von Festsetzungen eines B-Plans):
Diese Regelung sollte nochmals überdacht werden, da sie zu einer Durchlöcherung des städtebaulichen Konzepts eines Bebauungsplans und daher mittelfristig zu dessen Funktionslosigkeit führt. Die Regelung mag zwar kurzfristig Erleichterungen für eine Wohnbaulandmobilisierung bieten, ist aus städtebaulicher Sicht aber mittel- bis langfristig nachteilig. Sie schränkt die Planungshoheit der Gemeinde ein, unabhängig davon, dass eine Befreiung im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt werden muss. Es ist zu befürchten, dass die Genehmigungs- und Gerichtspraxis die Gemeinden dazu zwingen wird, einer derartigen Befreiung zuzustimmen. Letztlich kann diese Regelung die Suburbanisierung an den Rändern der Schwarmstädte

befeuern und wird nicht den peripheren Lagen zu Gute kommen. Kurzfristig kann die geplante Regelung eine belebende Wirkung für eine Baulandmobilisierung entfalten. Mittelfristig stellt sich aber schon das Problem, dass über diese Regelung einer „Genehmigung auf Vorrat“ Vorschub geleistet wird. Dies schafft wieder Risiken für neue Baulücken und eine ineffiziente Nutzung bestehenden Baurechts. Noch gravierender sind die Auswirkungen in langfristiger Hinsicht. Langfristig wird der Bebauungsplan über diese Regelung als entscheidendes Instrument der Kommunen, einer Innenentwicklung städtebaulich nach ihren Vorstellungen zu steuern, ausgehebelt. Gerade in Ballungsräumen und Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt ist aber der Bebauungsplan das entscheidende Regelungsinstrument, um im ländlichen Raum typische Baustrukturen und eine verträgliche Baukultur zu bewahren. Diese langfristig negativen Auswirkungen dürfen nicht zugunsten eines kurzfristigen Strohfeuers für eine Baulandmobilisierung geopfert werden.

- Zu § 34 Absatz 3a (Ausnahmen zum Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung):

Diese Regelung wird abgelehnt, denn die Erweiterung wird dazu führen, dass die ohnehin begrenzte Steuerungskraft des § 34 BauGB wegfällt. Ein nach § 34 Abs. 3a BauGB genehmigtes Bauvorhaben prägt zukünftig die nähere Umgebung und führt zu weiteren Ausnahmen. Für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung wird es daher unerlässlich sein, dass die Gemeinden verstärkt Bebauungspläne auch im Innenbereich erstellen, wenn sie ihre Ortsentwicklung tatsächlich in der Hand behalten wollen.

- § 35 Absatz 4 Satz 1 BauGB (Bauen im Außenbereich):

Mit der vorgeschlagenen Erweiterung der Nutzungsänderungen landwirtschaftlicher Gebäude durch Zulässigkeit des Einbaues von bis zu fünf Wohnungen (statt wie bisher drei) werden die ohnehin breiten Ausnahmen im Außenbereich ausgeweitet. Damit wird insbesondere im peripheren ländlichen Raum die Gefahr einer weiteren Zersiedelung der Landschaft gesehen. Kontraproduktiv ist die Regelung auch für die Sicherstellung der Alltagsversorgung und Stärkung der Innenentwicklung benachbarter Ortschaften.

- Zu § 5a BauNVO (Dörfliche Wohngebiete):

Die Einführung dieser neuen Baugebietsform wird begrüßt, weil es der Umstrukturierung in der Landwirtschaft und in klassischen Dorfgebieten Rechnung trägt. Mit dem neuen Baugebiet werden zusätzliche planerische Spielräume eröffnet, was gerade für die ländlichen Räume besonders wichtig ist. Als nicht praxisgerecht wird dagegen die Beschränkung der Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie

Betriebe des Beherbergungsgewerbes auf die Versorgung nur dieses Gebiets erachtet. Gerade diese Einrichtungen sind wichtige strukturelle Elemente einer nachhaltigen Ortsentwicklung insgesamt. Überdacht werden sollte ferner der Ausschluss landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetriebe.

Zusammenfassung:

Die grundsätzliche Zielrichtung des Gesetzentwurfs zur Verbesserung der Baulandmobilisierung die Handlungsmöglichkeiten der Gemeinden im Bauplanungsrecht zu stärken, wird grundsätzlich begrüßt. Dies gilt ausdrücklich auch für die explizite Verankerung der Bedeutung von Grün und Freiraum als Bestandteil einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung im BauGB und für die mit dem § 176a neu in das BauGB eingefügte Möglichkeit für Gemeinden, ein städtebauliches Entwicklungskonzept zu erstellen, um die Innenentwicklung zu stärken. Sehr kritisch anzumerken ist allerdings, dass nicht alle vorgeschlagenen neuen Maßnahmen den rechtlichen Vorgaben des § 1a BauGB, wie sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Erhaltung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sowie Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung entsprechen. Ferner sind weitere neue Maßnahmen noch nicht praxisgerecht oder langfristig in ihren Wirkungen sogar kontraproduktiv ausgestaltet. Die Bayerische Akademie Ländlicher Raum hält daher eine Streichung bzw. Überarbeitung der vorstehend näher dargelegten Gesetzesinhalte für erforderlich und bittet um Berücksichtigung dieser Stellungnahme im weiteren Gesetzgebungsprozess.

Mit freundlichen Grüßen

