

Referentenentwurf für ein Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz)

Stellungnahme
Berlin, 1. Juli 2020

I. Allgemeine Anmerkungen

Der Deutsche Bauernverband (DBV) begrüßt die Fokussierung des Gesetzes auf die Innenentwicklung. Die Mobilisierung der Innenentwicklung durch Erhöhung der Baudichte und besserer Ausnutzung schon vorhandener Siedlungsflächen wirkt dem Flächenverlust entgegen.

Die Landwirtschaft steht weltweit vor der Herausforderung, eine stetig wachsende Weltbevölkerung zu ernähren und einen spürbaren Beitrag zur Energieversorgung zu leisten. Die unerlässliche Produktionsgrundlage dafür ist der Boden, den es zu erhalten und zu schützen gilt.

Daneben sind mit der Baugesetzbuchänderung aber auch dringend Erleichterungen für den Tierwohlstallbau zu schaffen. Die Debatte Tierwohl steht und fällt mit dem geeigneten rechtlichen Instrumentenkasten. Derzeit ist es zahlreichen Tierhaltungsbetrieben nicht möglich, ihre Ställe noch tierwohlgerechter umzubauen. Ein Bau von Freiläufen und Festmistlagerstätten scheitert ebenso, wie ein Umbau, um den Tieren mehr Platz zu verschaffen. Aber auch Verbesserungen beim Immissionsschutz, wie zum Beispiel die bauliche Abdeckung von Güllebehälter oder der Einbau einer Abluftreinigung scheitern u.a. am fehlenden Baurecht.

Zur Abhilfe hat der DBV zusammen mit seinen Landesverbänden beiliegendes Artikelgesetz erarbeitet. Die Vorschläge zum Baugesetzbuch (BauGB) sind in den vorliegenden Entwurf eines Baulandmobilisierungsgesetzes einzuarbeiten.

II. Zu den einzelnen Vorschlägen

Artikel 1 – Änderung des Baugesetzbuchs

2 b) aa) § 1 Abs. 6 Nr. 8 d BauGB

Die Aufnahme des Mobilfunks als berücksichtigungsbedürftiger Belang bei der Aufstellung von Bebauungsplänen wird begrüßt. Damit wird die Hoffnung eines dringend benötigten Ausbaus im ländlichen Raum verbunden.

2 b) dd) § 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB

§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB (neu) wird abgelehnt.

Der Innenbereich dient in erster Linie dem Wohnen und Arbeiten. Natürlich sind auch Erholungsflächen im erforderlichen Umfang beim Wohnen/Arbeiten notwendig. Die getroffene Formulierung birgt jedoch die Gefahr des zusätzlichen „Flächenfraßes“ in sich. Damit wird der Innenbereich zu Lasten des Außenbereichs aufgebläht.

Stattdessen wird gefordert, § 1 Absatz 6 BauGB wie folgt zu formulieren:

„Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

8. die Belange

b) der Land- und Forstwirtschaft, einschließlich deren Produktionsgrundlage Boden,“

Darüber hinaus ist § 1 Abs. 5, letzter Satz wie folgt zu formulieren:

„Hierzu haben die Bauleitpläne vorrangig Maßnahmen zur Innenentwicklung vorzusehen.“

Absatz 6:

3. § 1a Absatz 3 BauGB

Die Einführung des Ersatzgeldes wird begrüßt. Sie dient, richtig angewendet, dem Flächenschutz. Dazu ist sie mit der Einschränkung zu verbinden, dass das Ersatzgeld nicht zum Ankauf neuer Flächen verwendet werden darf, sondern zur Unterhaltung und Intensivierung vorhandener Naturschutzprojekte.

Für diesen ist es allerdings auch notwendig, Absatz 2 Satz 5 wie folgt zu formulieren:

„Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen ist nur dann gegeben, wenn der Zweck der Bauleitplanung nicht durch die Nutzung von Brachflächen, leerstehenden Gebäuden, Baulücken oder durch eine Nachverdichtung des Innenbereichs erreicht werden kann.“

Die bisher festgeschriebene Begründungspflicht, die auch nur als Sollvorschrift aufgestellt ist, wird der Dringlichkeit des Schutzes landwirtschaftlicher Nutzfläche nicht gerecht.

Die Überschrift von § 1 a BauGB sollte künftig wie folgt lauten: ***Ergänzende Vorschriften zum Umwelt- und Flächenschutz.***

4. b) § 9 BauGB

Die Einfügung von Naturerfahrungsräumen zu den möglichen Inhalten eines Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB wird abgelehnt. Deutschland ist das Land mit einem immensen Angebot an natürlichen Naturerfahrungsräumen. Es ist somit nicht geboten, solche im Innenbereich künstlich herzustellen. Das dient nicht dem Flächenschutz, sondern bläht den Innenbereich zu Lasten des Außenbereiches auf.

8. § 13b BauGB

Die Neufassung/Verlängerung von § 13 b BauGB wird abgelehnt.

Diese Vorschrift heizt den Flächenverbrauch zusätzlich an und läuft der ökologisch richtigen Stärkung der Innenentwicklung zuwider. Ein nach wie vor unbekümmerter Flächenverbrauch ist nicht mehr länger hinzunehmen. Täglich geht der Lebensmittelerzeugung eine Fläche von um die 60 Hektar verloren, was der Fläche von annähernd 90 Fußballfeldern entspricht. Selbst in Regionen mit Bevölkerungsrückgang werden mehr Flächen neu versiegelt als entsiegelt. Zudem finden seit Bestehen des § 13 b BauGB sinnvolle ortsplanerische Alternativen nicht mehr oder nur unzureichend Berücksichtigung. Der Griff nach dem Außenbereich scheint die schnellere und günstigere Alternative. Dies wiederum führt zu einer Verödung der Ortskerne im ländlichen Raum. Die Bemühungen zum Erhalt und zur Wiederbelebung von Ortskernen werden konterkariert, obwohl diese doch gerade einen bedeutenden Beitrag zur Sicherung der Zukunftsfähigkeit der ländlichen Räume als lebenswerte Wohn- und Arbeitsorte leisten. Von einem lebendigen ländlichen Raum profitieren wiederum auch die Landwirtschaftsfamilien. Schulen, medizinische Versorgung und kulturelle Zentren, um nur ein paar notwendige Säulen dafür zu nennen, machen den ländlichen Raum erst lebenswert. Über den § 13 b BauGB droht er zur öden Schlafstätte für Berufspendler zu verkommen.

9. § 24 BauGB

§ 24 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (neu) sollte gestrichen werden. Es wird bezweifelt, dass hoheitliche Eingriffsrechte (hier Vorkauf) sich als besonders tauglich erweisen, nachhaltig Wirkung auf Märkte (hier Wohnraummarkt) zu erzielen. Auf jeden Fall sollte das allgemeine Vorkaufsrecht nicht bereits „zur Deckung eines Wohnbedarfes“ zur Anwendung kommen. Diese Formulierung ist zu weit. Hoheitliche Eingriffsrechte in den Wohnungsmarkt benötigen eindeutige (enge) Voraussetzungen.

10. § 25 Absatz 1 BauGB

Die Definition des „angespannten Wohnbedarfs“ zur Begründung des Besonderen Vorkaufsrechts wird bzgl. Nr. 3 b) c) und d) abgelehnt. Diese zwei Tatbestände rechtfertigen nicht die Annahme eines angespannten Wohnbedarfs.

11. 28 Absatz 2 Satz 1 BauGB

Es ist kein Grund ersichtlich, warum die Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechts um einen Monat verlängert werden soll. Die Verlängerung wird somit abgelehnt.

14. § 35 Absatz 4 Satz 1 BauGB

a) aa) Nummer 1

Die Möglichkeit der mehrfachen Umnutzung wird aus Eigentumsgesichtspunkten begrüßt.

bb) Buchstabe f

Danach sollen künftig 5 statt 3 Wohnungen in ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden verwirklicht werden können. Das kann aus dem Eigentumsgedanken heraus gerade noch akzeptiert werden. Dennoch ist zu beachten, dass damit angrenzende, aktiv Landwirtschaft betreibende Betriebe zusätzlich in Bedrängnis geraten können. Deren Entwicklung ist deshalb zu schützen.

Eine dahingehende Erweiterung der Begünstigungstatbestände ist deshalb untrennbar mit einem Entwicklungsschutz für landwirtschaftliche Betriebe im Außenbereich zu verbinden.

b) Nummer 2 Buchstabe c

Damit wird dem Eigentümer ein Ersatzbau möglich, ohne dass er das Gebäude zuletzt selbst bewohnt hat. Diese sogenannte „Rheumaklausel“ kann aus Eigentumsgesichtspunkten hingenommen werden.

Darüber hinaus ist die Schaffung eines landwirtschaftlichen Baurechts im Außenbereich für ein zweites Altenteiler- und Betriebsleiterhaus erforderlich (siehe beiliegendes Artikelgesetz). Auch dies schafft eine Entlastung des innerörtlichen Wohnungsmarktes und trägt den veränderten Rahmenbedingungen (längere Lebenszeit und damit oft zwei Altenteilergenerationen) und Strukturen (größere Betriebe, die mitunter z.B. von Geschwistern in GbR geführt werden) Rechnung.

19. Nach § 176 a BauGB (neu)

Das städtebauliche Entwicklungskonzept zur Stärkung der Innenentwicklung wird unter der Maßgabe der Berücksichtigung der Regionalplänen begrüßt. Dieses dient der Innenverdichtung und damit dem Flächenschutz.

Artikel 2 – Änderung der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

3. § 5a BauNVO (neu)

Die neue Gebietskategorie „*Dörfliches Wohngebiete*“ wird abgelehnt.

Die Bedingungen für eine solche Gebietskategorie sind nicht erkennbar. Soll in den Gebieten durch die Wohnnutzung zum Beispiel mehr an Lärm und Geruch hinzunehmen sein?

Landwirtschaftliche Vollerwerbs-Betriebe können darin zwar nur ausnahmsweise zugelassen werden. Aber auch für die erfassten landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebe gilt: Nutzungsmischungen sind immer problembehaftet. Deshalb ist sicher zu stellen, dass außerlandwirtschaftliches Wohnen nicht in den Immissionsradius landwirtschaftlicher Betriebe einbricht.

Zusammenfassend gilt: Auch wenn die Schaffung einer künftigen Gebietskategorie „Dörfliches Wohngebiet“ in der Baunutzungsverordnung dazu dienen sollte, dass das Wohnen mehr landwirtschaftliche Emissionen dulden muss, ist eine Ausweisung zwingend mit der Berücksichtigung der Entwicklungsbedürftigkeit der betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe zu verbinden.

Anlage: Artikelgesetz