

# DEUTSCHER RAT FÜR LANDESPFLEGE e.V.

Deutscher Rat für Landespflege e. V., Mainzer Str. 138, D-53179 Bonn

---

Herrn  
Dr. Schliepkorte  
Referatsleiter  
Referat SW I 2 – Allgemeines Städtebaurecht  
Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat  
E-Mail: SWI2@bmi.bund.de

## G E S C H Ä F T S S T E L L E

Mainzer Str. 138  
D-53179 Bonn

Internet: <http://www.landespflege.de>

Steuernummer 206/5856/0384

Sparda Bank West eG  
Konto Nr. 31 31 66  
Bankleitzahl: 370 605 90

IBAN: DE 28370605900000313166  
BIC: GENODED1SPK

Bonn, den 3. Juli 2020

## Referentenentwurf eines Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland

### hier: Verbändebeteiligung

Der DRL nimmt zu dem vorliegenden Referentenentwurf wie folgt Stellung:

#### Grundsätzliches

Die sich aus dem Weißbuch Stadtgrün / Grün in der Stadt – Für eine lebenswerte Zukunft von 2018 bzw. dem Masterplan Stadtgrün – Maßnahmenprogramm der Bundesregierung für eine lebendige Stadt von 2019 ergebenden Forderungen und Folgerungen werden ansatzweise umgesetzt. Die Novellierung ist allerdings zu einseitig auf die Bereitstellung von Bauland ausgerichtet. Die Novellierung sollte nach Auffassung der Mitglieder des DRL noch weiter gehen, um den Forderungen nach mehr Nachhaltigkeit im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung, zu denen insbesondere die Beachtung von flächenschonendem und bodenschützendem Bauen, die Beachtung von Klimaschutz, Klimaanpassung und Energieeffizienz sowie die Erhaltung der biologischen Vielfalt und differenziert gestaltete Grünflächen gehören, prägnanter Gewicht zu verleihen.



Der Deutsche Rat für Landespflege (DRL) ist eine vom damaligen Bundespräsidenten Dr. h. c. Heinrich Lübke initiierte freie und unabhängige, gemeinnützige Vereinigung mit Sitz in Bonn. Der DRL hat sich am 5. Juli 1962 im Bundespräsidialamt konstituiert. Seine Mitglieder arbeiten ehrenamtlich. Arbeitsgrundlage ist die „Grüne Charta von der Mainau“ von 1961, ein Ziel- und Forderungskatalog zur Verbesserung der Situation im Naturschutz, der Landschaftspflege und im Umweltschutz. In Erfüllung dieser Zielsetzungen gibt der Deutsche Rat für Landespflege Empfehlungen und äußert sich gutachtlich zu grundsätzlichen Problemen und aktuellen Projekten des Natur- und Umweltschutzes in Deutschland und den Nachbarländern. Weitere Informationen, insbesondere zu aktuellen Projekten, finden Sie auf der Website des DRL unter <http://www.landespflege.de>.

### Zu den einzelnen Paragrafen

Die Einfügung in § 1 Abs. 3 „die Aufstellung kann insbesondere bei der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau in Betracht kommen“ mit der herausgehobenen Nennung des Wohnungsbaus suggeriert, dass Bauleitplanung künftig nur noch oder zumindest schwerpunktmäßig für den Wohnungsbau erforderlich sei. Dies widerspricht indessen dem integrierten Ansatz der Bauleitplanung als Instrument einer integrierten Gemeindeentwicklung und dem Nachhaltigkeitsanspruch in § 1 Abs. 5 und sollte daher gestrichen werden.

Die Ergänzung in § 1 Abs. 6 Nr. 14 „die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen.“ wird ausdrücklich begrüßt.

### Zu § 1a Absatz 3

Der Verzicht auf den Ausgleich und die grundsätzliche Einführung von Ersatzgeld weicht die Anforderungen des bisherigen Baurechtskompromisses erheblich auf. Deshalb sollte nach dem neu eingefügten letzten Satz klargestellt werden, dass Ausgleichsmaßnahmen den Ersatzzahlungen vorzuziehen sind. Die Entscheidung für Ersatzzahlungen und vor allem deren sachgerechte Verwendung muss begründet werden, damit sie jederzeit nachvollziehbar ist.

Es wird angeregt, in den § 1a die Formulierung „Innenentwicklung dient dem Wohl der Allgemeinheit“ aufzunehmen, um dadurch die Bedeutung in der Bauleitplanung und bei sonstigen städtebaulichen Maßnahmen zu stärken und deren Durchsetzungsfähigkeit zu erhöhen z.B. im Zusammenhang mit dem neuen § 176a.

### Zu § 4c

Über die Ergebnisse der Überwachung sollte in Abständen von 5 Jahren schriftlich berichtet werden, um ggf. Maßnahmen zur Verbesserung des Vollzuges von Ausgleichsmaßnahmen einleiten zu können.

### Zu § 5 Absatz 6

Die Aufnahme eines weiteren Absatzes (als Absatz 6) wäre sinnvoll:

„Flächennutzungspläne sollen alle 10 Jahre fortgeschrieben werden.“

In der Praxis zeigt sich häufig, dass viele Flächennutzungspläne angesichts der wachsenden Dynamik sowohl in prosperierenden als auch in schrumpfenden Regionen veraltet sind und ihre Inhalte nicht mehr den absehbaren Bedarfen entsprechen. Die Flächennutzungspläne werden in der Praxis nicht mehr ihrer strategischen Steuerungsaufgabe gerecht, die beabsichtigte Bodennutzung in den Grundzügen darzustellen. Insbesondere wird das Ziel der langfristigen Koordination von Siedlungs-, Infrastruktur und Freiraumentwicklung zu verfolgen, immer weniger erfüllt. Dies erschwert die Planung auch an der Schnittstelle zur übergeordneten Regionalplanung.

### Zu § 9 Absatz 1, Nr. 15

Die Ergänzung der Aufzählung um den Begriff „Naturerfahrungsräume“ wird ausdrücklich begrüßt.

#### Zu § 9 Absatz 2 d

Hier sollte ein Punkt 9 eingefügt werden, der die unter § 9 Absatz 1 Ziffer 15 genannten Grünflächen aufgreift, damit deren Funktionen für Boden, Wasser, Klima und die Erhaltung der biologischen Vielfalt gesichert sind. Gerade angesichts der stärkeren baulichen Verdichtung im Innenbereich muss der qualitativen Gestaltung der sich quantitativ verringernenden Grün- und Freiflächen eine größere Bedeutung beigemessen werden.

#### Zu § 9a

Satz 1 sollte um einen Punkt d) ergänzt werden:

„d) die Grün- und Freiflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.“

Die öffentlichen Grün- und Freiflächen nach § 5 (2) Nr. 5 und Nr. 10 sowie nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 20 sollen bestimmte Qualitäten (für den Menschen) aufweisen und verschiedene Funktionen (für Boden, Wasser, Klima und biologische Vielfalt) erfüllen sowie dementsprechend mit speziellen Qualitätsmerkmalen und Standards ausgestaltet werden können. Hierzu soll eine Verordnungsermächtigung vorgegeben werden.

#### Zu § 13 b

Der Paragraph sollte gestrichen werden, weil er der Umsetzung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege entgegen steht und nicht unmittelbar mit der dringenden Schaffung von Wohnraum zu begründen ist.

#### Zu § 31

Die neuen Befreiungstatbestände mit dem Fokus auf den Wohnungsbau lassen eine integrierte städtebauliche Betrachtung vermissen. Die genannten Tatbestände sind weitgehend sehr unbestimmt und eröffnen in der Praxis daher erhebliche Abweichungsmöglichkeiten vom geltenden Satzungsrecht. Dadurch wird die rechtliche Qualität eines Bebauungsplans untergraben. Zudem steht zu befürchten, dass die Befreiungen zulasten der Quantität und Qualität der Gründ- und Freiflächen erfolgen.

#### Zu § 34

Der Absatz 3a sollte gestrichen werden, weil die Qualität von Natur und Landschaft beeinträchtigt werden kann.

#### Zu § 135 a

Der Absatz 1 sollte dahingehend ergänzt werden, dass auch festgesetzte Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne von § 44 Abs. 5 BNatSchG vom Vorhabenträger durchzuführen und der Gemeinde und der zuständigen Naturschutzbehörde anzuzeigen sind.

Zu § 136 Abs. 4

Der Satz 1 sollte um die „ökologischen Erfordernisse“ ergänzt werden.

Zu den ökologischen Erfordernissen gehört auch die Beachtung des Bodenschutzes und des Schutzes von Natur in der Stadt.

Zu § 164 b

Der Absatz 2 sollte um Satz 4 ergänzt werden:

“ die Erhaltung und Entwicklung der biologischen Vielfalt und der städtischen Grün- und Freiflächen.“

In der Präambel zur Verwaltungsvereinbarung von Bund und Ländern ist die Bedeutung der biologischen Vielfalt seit 2014 explizit herausgestellt und die Förderfähigkeit von urbanem Grün seit 2015 in den Richtlinien aller Programme benannt. Insofern sollte auch das BauGB entsprechend angepasst werden und die Stadtnatur stärker berücksichtigen.

Zu § 171 a Absatz 3

Es wäre ein Satz 8 zu ergänzen, der beinhaltet, dass das Grün- und Freiflächensystem im Rahmen von Stadtumbaumaßnahmen entsprechend seinen ökologischen und sozialen Funktionen gesichert und weiterentwickelt werden muss.

Damit würden Forderungen aus dem eingangs genannten Weißbuch und dem Masterplan umgesetzt.

Zu § 176a

Die Einfügung des § 176a „Städtebauliches Entwicklungskonzept zur Stärkung der Innenentwicklung“ wird ausdrücklich begrüßt. Angesichts des informellen Charakters und der fehlenden Außenwirkung wird indessen angeregt, das Konzept mit einem gebietsbezogenen Baugebot nach § 176 zu verbinden. Damit hätten die Städte und Gemeinden eine erweiterte Möglichkeit, die Innenentwicklung zu stärken und bei fehlender Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer auch tatsächlich durchzuführen.

Mit freundlichen Grüßen

i. V.

  
