



Stellungnahme
des Kommissariats der deutschen Bischöfe - Katholisches Büro in Berlin
zum Referentenentwurf eines Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland

I. Allgemeine Anmerkungen

Das Menschenrecht auf angemessene Wohnung haben die deutschen Bischöfe stets betont. Gleichzeitig stehen die deutschen Bischöfe für die Bewahrung der Schöpfung. Ein entscheidender Faktor hierfür ist der Erhalt und die Wiederherstellung intakten Bodens. Daher unterstützt der vom Sekretariat der DBK herausgegebene Expertentext „Der bedrohte Boden“ das Ziel die tägliche zusätzliche Flächenbelegung in Deutschland kurzfristig auf 30 Hektar pro Tag zu begrenzen und langfristig die Netto-Neuversiegelung, den Bodenverlust und die Bodendegradation ganz zu stoppen.¹ Es ist uns ein Anliegen, dass diese flächenpolitischen Ziele und die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum nebeneinander zur Geltung gebracht werden.

II. Zu den Vorschriften im Einzelnen

1. Zu Art. 1 Nr. 3 - § 1a Abs.3 S. 6 BauGB - Entwurf

§ 1a Abs. 3 S. 6 BauGB – Entwurf sieht vor, dass bei nicht vermeidbaren und anderweitig ausgleichbaren, in einem Bebauungsplan vorgesehenen voraussichtlichen Eingriffen in Natur und Landschaft eine Ersatzgeldzahlung als Kompensationsleistung ermöglicht wird. Wir verstehen diese Regelung so, dass diese Kompensationsleistung nachrangig zu den geltenden Ausgleichregelungen des § 1a Abs. 3 BauGB zur Anwendung kommen soll und keine gleichrangige weitere Ausgleichsmaßnahme darstellt. Wir haben allerdings Bedenken, dass Ersatz in Geld den ökologischen Schaden von Flächenverbrauch nachhaltig kompensieren kann. Daher halten wir die vorgesehene Nachrangigkeit der Regelung für wichtig.

Eine Kompensation von Eingriffen in die Natur und Landschaft durch Entgeltzahlung sollte gegenüber den bestehenden Ausgleichsmaßnahmen die Ausnahme bleiben.

¹ Die deutschen Bischöfe, Kommission für gesellschaftliche und soziale Fragen „Der bedrohte Boden“ ein Expertentext aus sozialetischer Perspektive zum Schutz des Bodens, 1. Sept. 2016, S. 46f.



2. Zu Art. 1 Nr. 8 - § 13b BauGB – Entwurf

Die mit § 13b BauGB verbundene neue Inanspruchnahme des Außenbereichs sehen wir kritisch. § 13b BauGB bezieht Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren zur Genehmigung von Wohnbebauung ein. „Damit entfiel die frühzeitige und förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit; für Eingriffe im Sinne der Eingriffsplanung nach § 1a Abs. 3 BauGB ist kein Ausgleich mehr erforderlich und die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung und Erstellung eines Umweltberichts entfällt.“² Eine erste Evaluation der Regelung im Wege einer Länderbefragung hat keinen Aufschluss darüber erbracht, ob die Regelung tatsächlich überwiegend in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten zur Anwendung kommt oder in Gebieten, in denen ein beschleunigtes Verfahren nicht notwendig wäre.³

Die geplante Verlängerung der befristeten Regelung sieht erneut keine Beschränkung des Anwendungsbereichs der Regelung vor. In der Baulandkommission wurde eine Beschränkung der Regelung auf Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt oder auf Gebiete an besonderen Entwicklungsachsen diskutiert.

Es sollte erwogen werden, die Regelung zunächst auszusetzen, bis auf Grundlage der bereits bisher nach § 13b BauGB ergangenen Bebauungspläne evaluiert wurde, ob die Regelung in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten zur Anwendung kommt und ob sich durch die aufgrund von § 13b BauGB entwickelnde Wohnbebauung Konflikte mit landwirtschaftlichen Betrieben ergeben. Auf dieser Basis könnte entschieden werden, ob die Regelung überhaupt benötigt wird und wenn ja, ob ihr Anwendungsbereich zu begrenzen ist.

3. Zu Art. 1 Nr. 14 - § 35 Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 2c BauGB – Entwurf

Wie die Baulandkommission erachten wir die beabsichtigten Änderungen in § 35 Abs. 4 BauGB als grundsätzlich sinnvolle Maßnahmen, um im Kontext der Sicherung gleichwertiger Lebensverhältnisse, „Entwicklungsmöglichkeiten im ländlichen Raum zu stärken“.

Die geplanten punktuellen Änderungen lassen sich unseres Erachtens mit den gesetzgeberischen Leitvorstellungen von § 35 BauGB vereinbaren. Dieser soll dazu beitragen, Besiedelung und Zersiedelung im Außenbereich zu vermeiden. Darüber hinaus dient er dem Erhalt der Kulturlandschaft. Schließlich ist bei jeder Regelung, die eine weitere Bautätigkeit im Außenbereich zulässt, zu berücksichtigen, dass diese Infrastrukturmaßnahmen nach sich ziehen können.

² BT-Drs.: 19/14366 S. 1.

³ BT-Drs.: 19/14366 S. 3.



Die geplanten Änderungen in § 35 Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 2c BauGB haben gemein, dass nur Flächen für das Schaffen von Wohnraum genutzt werden sollen, die schon bisher baulich in Anspruch genommen sind, also schon eine Vorbelastung des Außenbereichs vorhanden ist. Wir halten es für richtig, wie beabsichtigt an einer Begrenzung der Anzahl der Wohnungen, die auf einer Hofstelle errichtet werden, festzuhalten. Die vorgesehene Anhebung der Anzahl von drei auf fünf lässt die Möglichkeit, dass Streu – und Splittersiedlungen entstehen wohl nicht wachsen. Uns erscheint es ferner richtig an § 35 Abs. 4 Nr. 2d BauGB festzuhalten, der die Nutzung durch den Eigentümer selbst oder seine Familienangehörigen bestimmt, damit die Neuerrichtung des Wohngebäudes den Charakter eines Ersatzbaus behält.

Zu bedenken bleibt allerdings, wie ebenfalls in der Baulandkommission diskutiert, dass sich durch das Schaffen von Wohnraum im Außenbereich, Konflikte im Hinblick auf die gewollte Weiterentwicklung aktiver landwirtschaftlicher Betriebe ergeben könnte. So kann die räumliche Nähe von Wohnraum zu Stallanlagen problematisch sein. Zur Verbesserung des Tierwohls wird empfohlen, dass Stallanlagen zukünftig mit Außenklimabereichen versehen sein sollten. Damit könnte die Geruchsbelastung steigen und sich der bestehende Zielkonflikt verschärfen.

4. Zu Art. 1 Nr. 18 - § 176 Abs. 1 Nr. 3 BauGB – Entwurf

§ 176 Abs. 1 Nr. 3 BauGB – Entwurf soll ein Baugebot zur Errichtung von Wohneinheiten, ggf. sogar mit einer bebauungsplankonformen Anwendung über das Maß der Nutzung, ermöglichen, wenn eine Wohnbebauung zulässig ist.

Nach unserem Verständnis geht das beabsichtigte Baugebot in seiner inhaltlichen Reichweite über die bisher geltenden Baugebote hinaus, indem es vorgibt, wie das Grundstück konkret zu nutzen ist. Bislang darf nach Auffassung der wohl h.M. der „planungsrechtliche Zulässigkeitsrahmen“ durch das Baugebot nicht verändert werden. „Das Baugebot soll den entgegenstehenden Willen des Eigentümers überwinden, erlaubt der Gemeinde aber nicht, den durch die Festsetzungen des Bebauungsplans oder die Anwendung des § 34 konkretisierten Inhalt des Grundeigentums zu modifizieren ...“⁴

Die geplante Regelung ermöglicht dies nun in Gebieten und Teilgebieten, in denen ein „angespannter Wohnungsmarkt“ vorliegt. Es erscheint uns fraglich, ob dieser Eingriff in die Handlungsfreiheit und die Verfügungsbefugnis über das Eigentum des Grundeigentümers noch verhältnismäßig ist.

⁴ Jürgen Stock in Ernst-Zinkahn-Bielenberg, BauGB Kommentar, § 176 RdNr.: 22.



5. Zu Art. 2 Nr. 3 - § 5a BauNVO – Entwurf

Rückmeldungen des in den ländlichen Regionen aktiven Verbandes Katholische Landvolkbewegung Deutschland bestätigen die Einschätzung der Baulandkommission, dass die Einführung einer Gebietskategorie „Dörfliches Wohngebiet“ in § 5a BauNVO als hilfreich anzusehen ist.

Der Strukturwandel in der Landwirtschaft führt in den Dörfern dazu, dass nach Möglichkeiten gesucht wird, Arbeitsplätze anzusiedeln. Die geplante Gebietskategorie „Dörfliches Wohngebiet“ ermöglicht eine schnellere angepasste Planung und eröffnet einen größeren Handlungsspielraum.

Berlin, den 06.07.2020