

**Stellungnahme**  
**des**  
**Verbandes der Landwirtschaftskammern e. V.**  
**Ö VLK Ö**  
**zum**  
**Entwurf eines Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland**

1. Vorbemerkung

Der aktuelle Koalitionsvertrag sieht vor, dass die Kommunen bei der Gewinnung von Bauland und zur Sicherung bezahlbarer Wohnungen unterstützt werden sollen. Die Landwirtschaftskammern sehen den Zwiespalt, bezahlbaren und angemessenen Wohnraum für breite Teile der Bevölkerung schaffen zu müssen und gleichzeitig aber die Nachhaltigkeitsziele, insbesondere zum Flächenverbrauch, nicht aus den Augen zu verlieren. Diese Ziele sind bei weitem noch nicht erreicht und sollten nicht durch ein „Baulandmobilisierungsgesetz“ weiter konterkariert werden.

Prinzipiell müssen Schäden so gering gehalten werden, wie es eben möglich ist. Vor diesem Hintergrund fordern die Landwirtschaftskammern, dass die agrarstrukturellen Belange berücksichtigt, besonders geeignete Böden geschont, und dass diese Grundsätze in den Entwurf aufgenommen werden. Erläuterungen zur Sache sind dem beiliegenden, gemeinsamen Positionspapier des Verbandes der Landwirtschaftskammern (VLK), des Deutschen Bauernverbandes (DBV) und des Bundesverbandes der gemeinnützigen Landgesellschaften (BLG) zu entnehmen.

Der Fokus der Landwirtschaftskammern liegt dabei auf dem Schutz des Außenbereichs vor weiterer übermäßiger Siedlungsentwicklung. Städtebauliche Entwicklungskonzepte, die den Gemeinden eine Vereinfachung zur Baulandmobilisierung . vor allem im Außenbereich . ermöglichen und den Flächenzugriff der Gemeinden stärken, müssen die Belange der Landwirtschaft ausreichend würdigen.

2. Vereinfachungen für Tierwohl-Stallneubauten nötig

Der gesellschaftliche Erwartungsdruck ist immens, dass die Nutztierhaltung in Deutschland tiergerechter umgestaltet wird. Neben dem Tierwohl-Label des Lebensmitteleinzelhandels soll auch ein staatliches Label eingeführt werden. Wie zu erfahren war, befindet sich ein Gesetzentwurf zur Anpassung des Baugesetzbuches in Vorbereitung, welcher den Umbau der Tierhaltung zu mehr Tierwohl begünstigen soll. Hier sind in erster Linie die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen in § 35 zu nennen. Der VLK begrüßt diesen Vorstoß ausdrücklich und erwartet gerne einen Gesetzentwurf, mit dem wir uns im Rahmen der Verbandsbeteiligung befassen werden.

Hinzuweisen ist jedoch darauf, dass neben den bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen z. B. auch die immissionsschutzrechtlichen Aspekte zu beachten sind. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf unsere Stellungnahme zum Entwurf der TA Luft vom 19.10.2018. Da nach gegenwärtigem Kenntnisstand davon auszugehen ist, dass Tierwohlmaßnahmen z. B. in Verbindung mit Offenstall- und Auslaufkonzepten mit mehr Emissionen verbunden sind, ist es erforderlich an diese Verfahren nicht die gleichen Vorsorgeanforderungen zu knüpfen, als an geschlossene zwangsentlüftete Schweine- und Geflügelställe, die nach jetzigem Stand bei großen genehmigungspflichtigen Stallanlagen lt. Entwurf TA Luft mit Abluftreinigungsanlagen zu betreiben sind.

### 3. Anmerkungen zum vorgelegten Referentenentwurf

#### *Zu Artikel 1 Nr. 2 b aa sAufnahme des Mobilfunks%*

Der Ausbau des ländlichen Raumes für den Mobilfunk ist sehr wichtig. Insofern wird die Aufnahme des Mobilfunks als berücksichtigungsbedürftiger Belang bei der Aufstellung von Bebauungsplänen begrüßt.

#### *Zu Artikel 1 Nr. 4 b sEinfügung der Naturerfahrungsräume%*

Deutschland ist mit Gebieten, die als Naturerfahrungsräume für die Bevölkerung geeignet sind, reichlich ausgestattet. Ein Bedarf, weitere Naturerfahrungsräume einzurichten, wird durch die Landwirtschaftskammern nicht erkannt. Zudem ist vorhersehbar, dass weitere Naturerfahrungsräume vor allem auf landwirtschaftlichen Nutzflächen hergestellt werden. Eine zusätzliche Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Nutzflächen für Naturerfahrungsräume ist aus Gründen der Flächenverknappung abzulehnen.

#### *Zu Artikel 1 Nr. 8 sVerlängerung der Gültigkeit des § 13b BauGB%*

sBis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 zu fassen.%

Die Ausweitung des vereinfachten Verfahrens nach §13a auch auf den Außenbereich (§13b) war ursprünglich befristet und soll nun mit vorliegender Fassung um drei weitere Jahre verlängert werden. Dieses wird abgelehnt. Gründe:

- Es muss der Grundsatz gelten: Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Demgegenüber widerspricht § 13b einer nachhaltigen Bodenpolitik, weil die Versiegelung landwirtschaftlicher Nutzflächen begünstigt wird.
- Es gibt keine Planungskaskade (Ableitung aus der Flächennutzungsplanung, Umweltprüfungen, Öffentlichkeitsbeteiligung usw.)
- Wohnraumangel wird nicht durch die Ausweisung neuer Baugebiete am Stadt- oder Gemeinderand behoben, sondern durch kluge Konzepte im Innenbereich. Bei den

13b-Gebieten ist eher zu erwarten, dass sie mit Einfamilienhäusern bebaut werden und so kaum Wohnraum in nennenswertem Umfang schaffen.

- Es besteht keine Differenzierung nach schrumpfenden oder wachsenden Regionen und einer damit eher zu begründenden Notwendigkeit einer Ausweisung von Bauland.
- Die Ressource *sBoden%* ist knapp und unvermehrbar. Jegliche Inanspruchnahme für Bauzwecke bedeutet Eingriff in die Kulturlandschaft, Verlust von landwirtschaftlicher Fläche, aber auch Verlust von Lebensraum für Pflanzen und von Tieren, der im Zuge der aktuellen Biodiversitätsdebatte besonders schwer wiegt.
- Die von Politik und Gesellschaft geforderte Veränderung der Landwirtschaft wird durch die heranrückenden Wohnbebauungen verhindert. Zumindest wird so ein erheblich höherer Investitionsbedarf ausgelöst. Betriebe, die in die Tierwohlställe investieren, benötigen mehr Platz und aufgrund der Emissionen größere Abstände zu Wohnbebauungen.

Es sollten stattdessen vorrangig alle Maßnahmen zur Innenentwicklung ergriffen werden. Der Erhalt und die Wiederherstellung von Ortskernen mit der Schaffung lebenswerter Wohn- und Arbeitsorte müssen vorrangig behandelt werden, da sie einen wesentlichen Beitrag zur Sicherung zukunftsfähiger ländlicher Räume leisten.

Dabei muss die Landwirtschaft weiterhin ihren Platz und Anspruch behalten: Entwicklungskonzepte im Innenbereich dürfen nicht nur die Existenz von Nebenerwerbsstellen sichern. Sie müssen auch weiterhin die Zukunft von Haupterwerbsbetrieben berücksichtigen (siehe dazu auch die Ausführungen zu Artikel 2 Nr. 3).

#### *Zu Artikel 1 Nr. 10 *sneue Form des besonderen Vorkaufsrechts%**

Mit der neuen Nr. 3 in § 25 Abs. 1 Satz 1 BauGB kann die Gemeinde im Geltungsbereich eines Bebauungsplans an brachliegenden Grundstücken oder für in Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) an unbebauten Grundstücken durch Satzung in bestimmten Fällen ihr Vorkaufsrecht begründen. Sofern es sich bei diesen Grundstücken um bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen handelt, sollten im Rahmen der Begründung die betrieblichen Belange der die Flächen nutzenden Betriebe berücksichtigt werden.

Bevor es nach Ausübung des Vorkaufsrechts zu einer folgenden Bebauung kommt, sind bei den Planungen im Rahmen des Aspektes der heranrückenden Wohnbebauung bei den benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben die Folgen für deren betriebliche Entwicklung zu prüfen.

#### *Zu Artikel 1 Nr. 11 *sVerlängerung der Frist%**

Die Frist, um das Vorkaufsrecht ausüben zu können, wird um einen Monat verlängert. Den Grund dafür können die Landwirtschaftskammern nicht erkennen. Insofern wird die Frist-Verlängerung zurückgewiesen.

*Zu Artikel 1 Nr. 12 sBefreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans%*

Mit dem neuen Abs. 3 in § 31 BauGB kann in einem Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt (sinnhaft: *dieses Gebiet*) bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 im Einzelfall von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Im Rahmen dieser Würdigung sind nach Auffassung der Landwirtschaftskammern die betrieblichen Entwicklungsmöglichkeiten der benachbarten landwirtschaftlichen Betriebe . auch im Hinblick auf die damit verbundenen Immissionen . zu berücksichtigen.

*Zu Artikel 1 Nr. 14 sErleichterung der Umnutzung von ehemals privilegierten landwirtschaftlichen Gebäuden, insbesondere zu Wohnungen%*

Die in § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB geplante Ausdehnung der maximal zulässigen zusätzlichen Wohneinheiten von drei auf fünf ist positiv zu bewerten. Landwirtschaftlich nicht mehr genutzte Gebäude können einer sinnvollen Folgenutzung zugeführt werden, und so aktiven und ehemaligen landwirtschaftlichen Betrieben eine zusätzliche Einkommensmöglichkeit eröffnen. Hierbei ist jedoch auf § 35 Abs. 3 Nr. 3 BauGB, d. h. auf die Umweltwirkungen hinzuweisen, denen die Wohnnutzungen ausgesetzt sein könnten. Insofern sind bei der Umnutzung von ehemals privilegierten landwirtschaftlichen Gebäuden insbesondere zu Wohnungen die Umweltwirkungen, die von benachbarten Nutzungen ausgehen, z. B. Tierhaltungen, zu beachten und die Außenbereichsverträglichkeit der geplanten Wohnnutzung zu prüfen. Regelmäßig ist ferner zu prüfen, ob die zusätzlichen Wohnungen als heranrückende Wohnbebauung die Entwicklungsmöglichkeiten landwirtschaftlicher Betriebe im Außenbereich einschränken.

In der Begründung zum Baulandmobilisierungsgesetz wird unter A. II. 3. sWeitere Erleichterungen des Wohnungsbaus%angeführt: sMit Blick auf den Strukturwandel in der Landwirtschaft soll im Außenbereich die Umnutzung von ehemals privilegierten landwirtschaftlichen Gebäuden insbesondere in Wohnungen erleichtert werden. Aus diesem Grund werden für § 35 Absatz 4 BauGB Änderungen vorgeschlagen, wonach die mehrfache Umnutzung eines ehemals privilegierten landwirtschaftlichen Gebäudes erleichtert wird.%

Die mehrfache Umnutzung ist aus unserer Sicht zu begrüßen. Diese wird im vorliegenden Gesetzentwurf jedoch nicht direkt erwähnt, was zur Verdeutlichung unbedingt erfolgen sollte.

Bei den Voraussetzungen für die Neuerrichtung eines gleichartigen Wohngebäudes an gleicher Stelle wird die Ausdehnung der Selbstnutzung des Eigentümers eines vorhandenen Gebäudes (im Falle des § 35 Absatz 4 Nr. 2 Buchstabe c) auf einen bereits zurückliegenden Zeitraum begrüßt. Damit entfällt z. B. für im Rahmen der Erbfolge neu hinzugetretene Eigentümer, die das vorhandene Gebäude vormals genutzt haben, die Notwendigkeit, dieses aktuell vor einer Neuerrichtung längere Zeit nutzen zu müssen.

In § 35 Abs. 4 Nr. 1 Satz 1 BauGB wird bisher der Wortlaut: sDie Änderung der bisherigen Nutzung eines Gebäudes im Sinne des Abs. 1 Nr. 1 verwendet. Künftig ist in § 35 Abs. 4 Nr. 1 Satz 1 folgender Wortlaut vorgesehen: sDie Änderung der bisherigen Nutzung eines Gebäudes, welches unter den Voraussetzungen des Abs.1 Nr. 1 BauGB errichtet wurdeö % Unter Beachtung des in § 35 Abs. 4 Nr. 1 Satz 1 folgenden Buchstaben d) (siehe auch Söfker RN 143 i, Kommentar zu § 35 Abs. 4 BauGB, S. 326) tritt hierdurch unseres Erachtens eine Verschärfung ein, da zurzeit die Zulässigkeit auch quasi rückwirkend anerkannt werden

kann, wenn keine Unterlagen mehr vorhanden sind. Dies ist auch häufige Praxis bei den Genehmigungsbehörden. Unseres Erachtens sollte die bestehende Formulierung und weiterführende Auslegung beibehalten werden. Gebrauch kann davon lediglich gemacht werden, wenn alle Anforderungen des Außenbereichsschutzes eingehalten werden.

*Zu Artikel 1 Nr. 19 „Städtebauliches Entwicklungskonzept zur Stärkung der Innenentwicklung“*

Das städtebauliche Entwicklungskonzept soll insbesondere der baulichen Nutzbarmachung auch von im Gemeindegebiet ohne Zusammenhang verteilt liegenden unbebauten oder nur geringfügig bebauten Grundstücken dienen. Bei ohne Zusammenhang verteilt liegenden Grundstücken handelt es sich regelmäßig um den Außenbereich. Somit steht bei dem städtebaulichen Entwicklungskonzept die Erweiterung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach außen und nicht die Innenentwicklung im Vordergrund. Dies ist aus denselben Gründen, wie bereits bei der § 13b-Regelung (zu Artikel 1 Nr. 8) dargelegt, äußerst kritisch zu sehen.

*Zu Artikel 2 Nr. 3 „Dörfliche Wohngebiete“*

Zur Erleichterung des Zusammenlebens auf dem Land soll mit § 5a in der BauNVO eine neue Gebietskategorie „Dörfliches Wohngebiet“ (MDW) eingeführt werden, welche laut Begründung von der Konzeption her u. a. dem Wohnen und der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen einschließlich der dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude dient.

Das Zusammenleben auf dem Lande, d. h. das Nebeneinander von nichtlandwirtschaftlichen Wohnnutzungen und der Landwirtschaft, insbesondere der landwirtschaftlichen Tierhaltung, ist im großen Maße von den Immissionen beeinflusst, vor allem von den Geruchsmissionen. Basis für die Beurteilung und Bewertung von Geruchsmissionen ist in vielen Bundesländern die Geruchs-Immissionsrichtlinie (GIRL), in der für die unterschiedlichen Baugebiete Grenzwerte aufgeführt sind.

Die Realisierung von Plangebieten, die dem Wohnen dienen (WA, WR, MI) war bisher sehr häufig davon geprägt, dass sich aufgrund der in den Dörfern oder in Dorfrandlage wirtschaftenden landwirtschaftlichen Betriebe mit Tierhaltung die Ausweisung von Wohngebieten als schwierig erwies, weil in den Geltungsbereichen der gebotene Grenzwert nach GIRL überschritten wurde.

Nach der GIRL existieren grundsätzlich nur zwei Gebietsgruppen (einerseits Wohn- und Mischgebiete und andererseits Gewerbe-, Industrie und Dorfgebiete), denen mit IW 0,1 bzw. IW 0,15 zwei unterschiedlich hohe Grenzwerte zugeordnet sind.

Es ist weder der Begründung zu entnehmen noch anderweitig bekannt, in welche Gruppe sich das „Dörfliche Wohngebiet“ einreihen soll. Um jedoch beurteilen zu können, ob mit der Einführung des „Dörflichen Wohngebiets“ eine Erleichterung des Zusammenlebens auf dem Lande erzielt werden kann, ist es unerlässlich, das Niveau des GIRL-Grenzwertes zu kennen. Insofern ist bis zur Klärung des Zusammenspiels des mit § 5a der BauNVO geplanten MDW mit der Grenzwertregelung der GIRL die Einführung der Gebietskategorie „Dörfliches Wohngebiet“ (MDW) zurückzustellen.

Ferner ist es kritisch zu sehen, dass in dem geplanten MDW Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Haupterwerbsbetriebe laut Gesetzentwurf nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Liegen also ehemalige Haupterwerbsbetriebe, die zum Zeitpunkt der rechtskräftig werdenden Planungen im Nebenerwerb bewirtschaftet werden, oder neugegründete Nebenerwerbsbetriebe, die sich in Zukunft zu einem Haupterwerbsbetrieb entwickeln wollen, im Geltungsbereich, ist eine Weiterentwicklung dieser Betriebe regulär nicht mehr zulässig. Daher werden betroffene Betriebe künftig bereits während des Bauleitplanverfahrens entsprechende Einwendungen gegen den Plan gelten machen (müssen). Ob dies der Schaffung von Wohnraum und der Erleichterung des Zusammenlebens auf dem Lande dient, ist sehr fraglich.

Zielführender wäre es, wenn grundsätzlich land- und forstwirtschaftliche Betriebe, unabhängig vom Haupt- oder Nebenerwerbscharakter, im dörflichen Wohngebiet möglich sind und eine geänderte Differenzierung der Immissionsgrenzwerte in der GIRL vorgenommen würde. Für das Dörfliche Wohngebiet könnte ein Grenzwert von IW 0,15 herangezogen werden und für das noch landwirtschaftlich geprägte MD-Gebiet ein IW von 0,2, wie dies nach den Auslegungshinweisen zur GIRL bereits jetzt in Einzelfällen möglich ist.

Die vorgeschlagene Festsetzung bzw. Heraufsetzung der GIRL-Grenzwerte für das künftige MDW bzw. MD trüge einerseits zur Erleichterung des Zusammenlebens auf dem Lande bei und würde sich andererseits grundsätzlich auf die Nutzung von Bauland positiv auswirken.

Zusammenfassend ist also einzuschätzen: In den geplanten dörflichen Wohngebieten müssen land- und forstwirtschaftliche Betriebe sowie Gartenbaubetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude stets zulässig sein, und nicht nur ausnahmsweise. Andernfalls werden Haupterwerbsbetriebe aus dem Innenbereich verdrängt und zum Aussiedeln in den Außenbereich gezwungen.

#### *Zu den Empfehlungen der Baulandkommission*

Die Baulandkommission empfiehlt zu prüfen, in der Definition des Waldbegriffs in § 2 Abs. 2 Nr. 5 des BWaldG klarzustellen, dass Flächen im Geltungsbereich von Bebauungsplänen sowie innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile kein Wald im Sinne des BWaldG sind, sofern sie nicht als Wald im Bebauungsplan festgesetzt sind.

Diese Regelung ist abzulehnen: Wald ist nach dem Bundeswaldgesetz und den Waldgesetzen der Länder aufgrund der vielfältigen Nutz- und Schutzfunktionen unter Schutz gestellt. Diese Regelung kann nicht über die Bemühungen zur Baulandmobilisierung ausgehebelt werden. Sofern tatsächlich Waldflächen für eine Bautätigkeit in Anspruch genommen werden sollten, müssen diese umweltplanerisch bewertet und nachfolgend ausgeglichen werden.