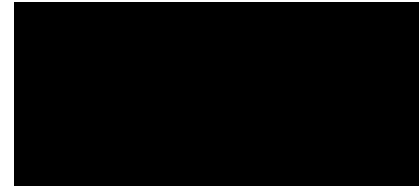


Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern
19048 Schwerin

Per E-Mail (SWI2@bmi.bund.de)

Bundesministerium
des Inneren, für Bau und Heimat

11014 Berlin



Datum: 06. Juli 2020

**Referentenentwurf
eines Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz)**

-Ihr Schreiben vom 10.06.2020, Aktenzeichen: SWI2-72035/1-

Sehr geehrter Herr Dr. Schliepkorte,

vielen Dank für die Beteiligung und die Möglichkeit, zum vg. Gesetzentwurf Stellung zu nehmen.

Das Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern begrüßt den Gesetzentwurf insbesondere mit

- der Regelung sog. sektoraler Bebauungspläne für den Wohnungsbau (§ 9 Abs. 2d),
- der Schaffung eines gesetzlichen Vorkaufsrechts für Grundstücke, die einen städtebaulichen oder anlagenbezogenen Missstand darstellen (§§ 24 und 25),
- der Verlängerung der Frist für die Ausübung von Vorkaufsrechten auf drei Monate (§ 28 Abs. 2 Satz 1 BauGB (neu),
- der Befreiungsmöglichkeit von den Festsetzungen des B-Plans zur Erleichterung des Wohnungsbaus (§ 31 Abs. 2 und 3 BauGB),
- der Erleichterung für das Bauen im Innenbereich (§ 34 Abs. 3a) und im Außenbereich (§ 35 Abs. 4) sowie
- der Einführung des Dörflichen Wohngebietes in § 5 a BauNVO.

Zu nachstehenden Änderungen wird wie folgt Stellung genommen und zugleich um Berücksichtigung weiterer Änderungsvorschläge gebeten:

Allgemeine Datenschutzinformationen:

Der Kontakt mit dem Ministerium ist mit einer Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden (Rechtsgrundlage: Art. 6 (1) e DS-GVO i. V. m. § 4 DSG M-V). Weitere Informationen zu Ihren Datenschutzrechten finden Sie unter www.regierung-mv.de/Datenschutz.

Hausanschrift:
Schloßstraße 6 – 8 · 19053 Schwerin

Telefon: 0385 588-0
Telefax: 0385 588-18099
E-Mail: poststelle@em.mv-regierung.de
Internet: www.em.regierung-mv.de

A: Baugesetzbuch

I. §§ 9, 5, 13 und 26 BauGB

1. Zu § 9 Absatz 2d (neu) BauGB

Auf Empfehlung der Baulandkommission soll befristet bis zum Ablauf des 31.12.2024 ein neuer § 9 Absatz 2d eingeführt werden. Der sog. sektorale Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung ermöglicht es, sich thematisch auf Festsetzungen für den Wohnungsbau zu beschränken.

Diese Regelung wird begrüßt und vorgeschlagen, noch folgende Nummer 9 einzufügen:

„9) dass Ferienwohnungen und -häuser ausgeschlossen sind.“

Begründung:

Gemeinden, die durch den Fremdenverkehr geprägt sind, sehen sich zunehmend mit der Situation konfrontiert, dass sie zur Sicherung von Wohnnutzung zu den Instrumentarien der Bauleitplanung (Veränderungssperre, Aufstellung diverser Bebauungspläne) greifen müssen, um der Verdrängung durch touristische Übernachtungsmöglichkeiten - und hier insbesondere Ferienwohnungen und -häuser - entgegenzuwirken. Mit der Möglichkeit durch Festsetzung des Ausschlusses von Ferienwohnungen- und -häusern, insbesondere in Wohngebieten nach §§ 3, 4 und 4a Baunutzungsverordnung (BauNVO) in einem sektoralen Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung, kann die ungehinderte Umwandlung von Wohnraum in gewerblich geprägte touristische Übernachtungsmöglichkeiten unterbunden werden. Die Regelung dient der Deregulierung durch Erleichterung der Verfahren, des Verwaltungsvollzugs und bewirkt Kostenersparnisse (denn es müssen nicht mehr zahlreiche Bebauungspläne aufgestellt werden). Daher sollte es den Gemeinden ermöglicht werden, für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile in lediglich einem sektoralen Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung Ferienwohnungen und -häuser vollständig ausschließen zu können.

Folgende Änderung unterstützt die Entwicklung sektoraler Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan:

2. § 5 Absatz 2b BauGB

In § 5 Absatz 2b werden nach der Angabe „§ 35 Absatz 3 Satz 3“ ein Komma und die Wörter „der Wohnraumversorgung“ eingefügt.

Begründung

Mit der Ergänzung kann in einem Verfahren für das ganze Gemeindegebiet der Wohnungsbau städtebaulich geordnet werden. Damit würde auf der Ebene des Flächennutzungsplans eine wesentliche Voraussetzung zur Entwicklung von Bebauungsplänen aus dem Flächennutzungsplan, auch im Hinblick auf die Einführung eines sektoraler Bebauungsplans für das Wohnen (§ 9 Absatz 2d), geschaffen. Der Aufwand zur Aufstellung zeit- und kostenaufwändiger Parallelverfahren zur Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans unter gleichzeitiger Aufstellung, Änderung oder Ergänzung des Flächennutzungsplans wird erheblich reduziert.

Folgende weitere Änderungen werden angeregt:

3. § 13 BauGB

§ 13 Absatz 1 Satz 1 wird wie folgt geändert:

In § 13 Absatz 1 Satz 1 wird nach der Angabe „§ 9 Absatz 2a“ das Wort „oder“ durch ein Komma ersetzt und nach der Angabe „Absatz 2b“ die Angabe „Absatz 2d“ eingefügt.

Begründung:

Für die Aufstellung sektoraler Bebauungspläne „zur Wohnraumversorgung“ sollte auch das vereinfachte Verfahren nach § 13 zur Anwendung kommen.

4. § 13a BauGB

In § 13a Abs. 4 werden nach dem Wort „Ergänzung“ die Wörter „sowie Aufhebung“ eingefügt.

Begründung:

Die Anwendung des § 13 a BauGB sollte neben der Änderung und Ergänzung auch für die Aufhebung von Bebauungsplänen gelten (Absatz 4). Das ist wichtig, um ohne zwingende Anwendung des Normalverfahrens z. B. überholtes Planrecht zügiger aufheben zu können. Durch die aus der Planaufhebung resultierende veränderte Beurteilungsgrundlage für bauliche Vorhaben (§ 34 BauGB) können zukünftig Wohnbaupotenziale ggf. besser ausgeschöpft werden.

5. § 26 BauGB

Anwendbarkeit des Vorkaufsrechts in bestimmten Share-Deal-Konstellationen

Insbesondere in großen Städten werden Steuerungsmöglichkeiten der Gemeinden zunehmend auch dadurch eingeschränkt, dass Eigentümerwechsel an Grundstücken im Rahmen von Gesellschaftsübertragungen (sog. Share Deals) erfolgen. In diesen Fällen laufen etwa kommunale Vorkaufsrechte leer. Im Hinblick auf zivilrechtliche Vorkaufsrechte hat der Bundesgerichtshof (BGH) aber entschieden, dass ein Vorkaufsfall auch ausgelöst werden kann, wenn Gesellschaftsanteile einer Verwaltungsgesellschaft zu 100% verkauft werden und

- der Wille der Vertragsschließenden eindeutig auf eine Eigentumsübertragung des Grundstücks gegen Zahlung eines bestimmten Preises gerichtet war,
- das wirtschaftliche Ergebnis der Transaktion dasselbe war, wie es bei einem Grundstückskauf gewesen wäre, und,
- der Zweck der Weiterveräußerung unter Umgehung des Vorkaufsrechts einziger oder zumindest im Vordergrund stehender Grund der Gesellschaftsgründung war (BGH, Urt. v. 27.1.2012, V ZR 272/10, NJW 2012, 1354, juris).

Um den Gemeinden wenigstens in diesen Fällen einen Zugriff auf die Grundstücke im Wege der Ausübung von Vorkaufsrechten zu ermöglichen, sollte eine Regelung in das BauGB (z. B. in § 26 BauGB) aufgenommen werden, nach der in den genannten Fällen gemeindliche Vorkaufsrechte bestehen. Eine derartige Regelung würde erforderliche steuerrechtliche Regelungen zu Share Deals, insbesondere im Bereich der Grunderwerbsteuer, sinnvoll ergänzen.

Kein Ausschluss des Vorkaufsrechts nach § 26 Nr. 4 BauGB

In § 26 Nr. 4 ist eine Klarstellung aufzunehmen, dass dieser Ausschluss des Vorkaufsrechts nicht bei der Ausübung auf Basis der Sozialen Erhaltungssatzungen gilt. Es besteht sonst die Gefahr, dass Vorkaufsrechte in Gebieten mit Sozialen Erhaltungssatzungen nicht ausgeübt werden können.

Preislimitierung des von der Gemeinde zu zahlenden Kaufpreises im Vorkaufsfall

Eine Begrenzung des von der Gemeinde im Vorkaufsfall zu entrichtenden Kaufpreises in § 28 Abs. 3 BauGB auf maximal den Verkehrswert des Grundstückes fehlt im Referentenentwurf. Eine derartige Begrenzung ist aber erforderlich, weil sich die Ausübung des Vorkaufsrechts direkt auf die Bildung der Bodenrichtwerte auswirkt, denn dafür ist der von der Kommune tatsächlich gezahlte Preis maßgeblich: Wird der zwischen Käufer und Verkäufer vereinbarte Kaufpreis gezahlt, fließt dieser in die Bildung der Bodenrichtwerte ein, wird dagegen der vereinbarte Kaufpreis auf den Verkehrswert reduziert, fließt der Verkehrswert ein.

Die Ausübung des Vorkaufsrechts zum Verkehrswert hat auch eine spekulationsmindernde Wirkung. Denn ist der Verkäufer mit dem Verkauf zum Verkehrswert nicht einverstanden, hat er die Möglichkeit, vom Kaufvertrag zurückzutreten. Eine spekulative Steigerung der Grundstückspreise wird damit reduziert.

Würde § 28 Absatz 3 Satz1 BauGB in der Weise geändert, dass die Gemeinde das Vorkaufsrecht nur noch höchstens zum Verkehrswert ausüben dürfte, würde der dargestellte mindernde Effekt auf die Bodenrichtwerte verstärkt.

II. § 34 Abs. 3a BauGB

„Die Baulandkommission empfiehlt, die Bezugnahme auf den Einzelfall in § 34 Abs. 3a BauGB zu streichen, allerdings nur bezogen auf die Buchstaben b) und c) (Wohnungsbau) zu entsprechen, um dieser Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeit zu begegnen.“

Die in Nummer 13 des vorliegenden Gesetzentwurfs vorgesehene Änderung lautet dazu:

„In den Fällen des Satzes 1 Nummer 1 Buchstabe b und c kann darüber hinaus vom Erfordernis des Einfügens im Einzelfall im Sinne des Satzes 1 in mehreren vergleichbaren Fällen abgewichen werden, wenn die übrigen Voraussetzungen des Satzes 1 vorliegen und die Aufstellung eines Bebauungsplans nicht erforderlich ist.“

Dieser Umsetzungsvorschlag setzt die Empfehlung der Baulandkommission - die Bezugnahme auf den Einzelfall zu streichen - nicht vollständig um. Er erweitert zwar die Möglichkeit der Abweichung in mehreren vergleichbaren Fällen. Das Prüfkriterium des „Einzelfalls“ bleibt aber bestehen. Damit wird weiterhin auf atypische Fälle abgestellt. Ziel der Gesetzesänderung sollte aber sein, den im Innenbereich bereits vorhandenen Gebäudebestand, soweit städtebaulich vertretbar, für die Wohnnutzung zu erschließen. Dies wäre dringend erforderlich für die Erweiterung des Angebots an Wohnungen, aber auch aus Gründen der Ressourcenschonung, der nachhaltigen Stadtentwicklung und der Reduzierung der Flächeninanspruchnahme.

Daher wird nachstehende Änderung vorgeschlagen:

1. § 34 Abs. 3a Satz 1, 1. HS BauGB

In § 34 Abs. 3a Satz 1, 1. Halbsatz werden nach den Wörtern „Absatz 1 Satz 1 kann“ die Wörter „im Einzelfall“ gestrichen.

Begründung

Die Regelung im „Einzelfall“ erschwert die Anwendung. Die Anforderungen ergeben sich in der Verwaltungspraxis unter Hinzuziehung umfangreicher Rechtsprechung und Kommentierungen. Vom Erfordernis des Einfügens soll nicht nur ausschließlich im Einzelfall abgewichen werden können, sondern auch in einer Mehrheit von Fällen. Eine „Atypik“ im Sinne der bisherigen Rechtsprechung muss dann nicht mehr vorliegen. Die Grenze für mehrere Abweichungen wäre dann erreicht, wenn die Schwelle des Planungserfordernisses nach § 1 Abs. 3 BauGB überschritten wird. Dies wäre auch konsequent, da in § 31 Abs. 2 das Einzelfallerfordernis bereits im Jahr 1998 gestrichen wurde.

Darüber hinaus wird folgende Änderung/Ergänzung vorgeschlagen:

2. § 34 Abs. 3a Satz 1 Nr. 1 Buchstabe c) BauGB

Buchstabe c) ist wie folgt neu zu fassen:

1. einem der nachfolgenden genannten Vorhaben dient:

a)....

b)

„c) der Nutzungsänderung einer zulässigerweise errichteten baulichen Anlage zu Wohnzwecken, auch wenn deren Nutzung aufgegeben wurde, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung oder einer angemessenen Erweiterung.“

Begründung

Auch nach der Nutzungsaufgabe einer baulichen Anlage kann sich ein Bedarf für eine Wohnnutzung ergeben. Sofern gute Gründe für eine behutsame Erweiterung einer baulichen Anlage für Wohnzwecke bestehen, scheitert eine über den Bestandsschutz hinausgehende Wohnnutzung derzeit am Gesetzeswortlaut. Mit der Änderung soll eine über den Bestandsschutz hinausgehende Nachnutzung ermöglicht werden. Die Ergänzung bezüglich der Erweiterung folgt der Regelung in § 34 Abs. 3a Satz 1 Nr. 1 Buchstaben a) und b) und ist systemgerecht. Sie fördert die Wohnnutzung in einer baulichen Umgebung, in die sich dieses Vorhaben anderenfalls nicht (mehr) einfügt.

III. § 35 Abs. 4 und 6 BauGB

Die Baulandkommission empfiehlt zur Erleichterung der Genehmigung begünstigter Vorhaben im Außenbereich, die bei einer Umnutzung von landwirtschaftlichen Gebäuden in Wohnungen bestehende Begrenzung von max. drei Wohnungen je Hofstelle auf maximal fünf Wohnungen zu erhöhen, die mehrfache Nutzungsänderung zu ermöglichen und das Erfordernis der längeren Selbstnutzung des vorhandenen Wohngebäudes durch den Eigentümer entfallen zu lassen. Der Erhöhung und

mehrfachen Nutzungsänderung wird mit den Änderungen in Nummer 14 a) und b) entsprochen, dem Entfallen der Eigentümerschaft jedoch nicht.

Insofern werden nachstehende Änderungen vorgeschlagen:

1. § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 Buchstabe c) und d)

In § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 sind die Buchstaben c) und d) zu streichen.

Begründung:

Die Beschränkung der Möglichkeit einer Neuerrichtung auf den selbstnutzenden Eigentümer begrenzt den Anwendungsbereich der Norm sehr weitgehend und verhindert eine Wohnnutzung, obwohl sie möglich wäre. Für die Folge der Neuerrichtung eines Wohngebäudes ist es irrelevant, ob das Wohngebäude von einem Eigentümer in Rechtsnachfolge (z.B. durch Verkauf oder Erbe) genutzt wird. Auch würde sich der Prüfumfang der unteren Bauaufsichtsbehörden durch den Entfall der Prüfung der rechtmäßigen Eigentümerschaft merklich verringern.

2. § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 5 Buchstabe c)

In § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 5 ist Buchstabe c) zu streichen.

Begründung:

Die Beschränkung auf den selbstnutzenden Eigentümer und seine Familie begrenzt den Anwendungsbereich der Norm sehr weitgehend und verhindert eine Wohnnutzung, obwohl sie möglich wäre. Für die Folge der Erweiterung ist es irrelevant, ob das Wohngebäude von einem Eigentümer in Rechtsnachfolge (z.B. durch Verkauf oder Erbe) genutzt wird. Durch das Entfallen der Bindung an die rechtmäßige Eigentümerschaft wird das Verfahren erleichtert.

Darüber hinaus wird folgende Änderung vorgeschlagen

3. § 35 Abs. 6 Satz 1

In § 35 Abs. 6 Satz 1 sind nach dem Wort „Verfestigung“ die Wörter „oder kleinräumige Erweiterung“ einzufügen.

Begründung:

Mit der Ergänzung kann einem Vorhaben im Geltungsbereich einer Außenbereichsatzung die Erweiterung einer Splittersiedlung (§ 35 Abs. 3 Nr. 7 BauGB) nicht mehr als entgegenstehender Belang entgegengehalten werden. Eine kleinräumige Erweiterung steht im angemessenen Verhältnis zur vorhandenen Wohnbebauung mit einigem Gewicht.

IV. §§ 172, 176 BauGB

Streichung von § 172 Abs. 4 S. 3 Nr. 6 und Satz 4 u. 5 BauGB

§ 172 Abs. 4 S. 3 Nr. 6, S. 4 und S. 5 BauGB sind ersatzlos zu streichen.

Diese Regelung begründet in Gebieten mit Sozialen Erhaltungssatzungen einen Anspruch auf Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen, wenn sich der Eigentümer bzw. die Eigentümerin verpflichtet, innerhalb von sieben Jahren ab Begründung von

Wohnungseigentum Wohnungen nur an Mieterinnen und Mieter zu veräußern. In Gebieten mit Sozialen Erhaltungssatzungen ist diese Regelung für die überwiegende Zahl der vorgenommenen Umwandlungen verantwortlich, insbesondere, weil der Eigentümer trotz o.g. Verpflichtung die Möglichkeit hat, nach Ablauf von sieben Jahren das Wohneigentum frei an beliebige Dritte zu verkaufen. Die Regelung schwächt damit die Wirksamkeit Sozialer Erhaltungssatzungen für den Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung erheblich.

Anwendbarkeit des Baugebots (§ 176 BauGB) erleichtern

Die Effektivierung des Baugebotes als Mittel der Plandurchsetzung, insbesondere zur Schaffung von Wohnungen in Gebieten mit angespannter Wohnungslage, wird begrüßt. Praktisch scheidet jedoch die Anwendung dieses Instruments regelmäßig an der Schwierigkeit, die wirtschaftliche Zumutbarkeit der Durchführung des Vorhabens nachzuweisen. In § 176 Abs. 3 BauGB sollte daher eine Neuregelung getroffen werden, die die Beweislast umkehrt und dem Eigentümer den Nachweis wirtschaftlicher Unzumutbarkeit auferlegt. Dies entlastet die Gemeinde von den erforderlichen Begründungen im Einzelfall. Den Eigentümern ist diese Beweislastumkehr zuzumuten, da Baugebote vorzugsweise in Bezug auf unbebaute Einzelgrundstücke in größeren Bebauungszusammenhängen in Betracht kommen, in denen die umgebenden Grundstücke bereits in einer bestimmten Weise bebaut sind (Baulücken). Hier kann mit einem Baugebot insbesondere der Nichtbebauung aus spekulativen Gründen entgegengewirkt werden. In solchen Konstellationen, in denen die Nachbargrundstücke bereits vergleichbar bebaut sind, spricht ohnehin bereits eine gesteigerte Vermutung für die objektive Wirtschaftlichkeit.

Nur hilfsweise kommt demgegenüber eine Regelung im Gesetz oder einer Rechtsverordnung in Betracht, die eine Beweiserleichterung vorsieht, nach der eine (widerlegliche) Vermutung der wirtschaftlichen Zumutbarkeit an Hand allgemein zur Verfügung stehender wirtschaftlicher Daten (z.B. Baukostenstatistik, Kosten für Darlehen nach Wohnraumförderungsgesetz und Mieten nach geltenden Förderungsbedingungen) begründet werden kann. Alternativ kommt insoweit auch eine Richtlinie des Bundesministeriums in Betracht.

Regelungsstarke Innenentwicklungsmaßnahme

In Bezug auf die Regelung eines Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes zur Stärkung der Innenentwicklung, § 176a (neu) BauGB, ist nicht ersichtlich, warum derartige Konzepte nicht auch ohne gesetzliche Regelung erstellt werden können. Auch der konkrete Regelungsinhalt bleibt offen. Der Vorschlag bleibt hinter dem Prüfauftrag der Baulandkommission zur Einführung eines neuen Instruments zur Aktivierung dispers verteilter innerstädtischer Flächenpotenziale zurück. Insoweit ist eine regelungsstarke Innenentwicklungsmaßnahme zu bevorzugen, die auch untergenutzte Grundstücke mit vorhandener Bebauung erfassen muss.

B: Herstellung einer Kohärenz von Immissionsschutzrecht und Bauplanungsrecht

Die Herstellung einer Kohärenz von Immissionsschutzrecht und Bauplanungsrecht, die es ermöglicht, Lärmgrenzwerte bei an Gewerbebetriebe heranrückender Wohnbebauung durch passive Schallschutzmaßnahmen einzuhalten, ist dringend erforderlich. Dies kann insbesondere in Form einer zeitlich befristeten Bestimmung, sog. Experimentierklausel, geregelt werden. Es wird daher sehr gehofft, dass die zur Erarbeitung einer derartigen

Experimentierklausel eingesetzte Arbeitsgruppe von BMK und UMK zügig zu Empfehlungen gelangt.

Unabhängig von den Ergebnissen der Arbeitsgruppe wird eine derartige Klausel aber insbesondere für die Stadtplanung in wachsenden Ballungsräumen benötigt, da eine Innenentwicklung vorangebracht werden muss, die qualitätsvolle Wohnverhältnisse auch im Umfeld bestehender Gewerbebetriebe ermöglicht.

C: BauNVO

Dichtewerte in § 17 BauNVO modernisieren

Mit der vorgesehenen Umwandlung der in § 17 BauNVO geregelten Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung in Orientierungswerte wird eine gewisse Erleichterung der Begründung von Überschreitungen der Dichtewerte in Bebauungsplänen erreicht. In der Begründung des Baulandmobilisierungsgesetzes sollte erläutert werden, dass mit der Umwandlung auch eine Veränderung der gesetzlichen Systematik des § 17 BauNVO erfolgt. Nach geltendem Recht ist die Einhaltung der Obergrenzen die Regel, die Überschreitung im Wege des § 17 Abs. 2 BauNVO die rechtfertigungsbedürftige Ausnahme. Nach der neuen Systematik gilt dies nicht mehr. Vielmehr ist die Möglichkeit der Überschreitung der Orientierungswerte dem Konzept der Orientierungswerte bereits immanent. Dies muss in der Begründung erläutert werden, um die Anwendung des neuen Rechts zu erleichtern.

Die unveränderte Übernahme der in § 17 BauNVO geregelten Werte für die baulichen Dichten wird kritisch gesehen. Diese Werte entsprechen den städtebaulichen Konzepten der 1950er Jahre und sind nicht mehr zeitgemäß. Dies gilt unabhängig davon, ob die Dichtewerte als Obergrenzen oder als Orientierungswerte geregelt sind. Eine Überprüfung und Neufestlegung an modernen städtebaulichen Zielbildern ist dringend erforderlich.

D: Änderung Bundeswaldgesetz

Die Prüfeempfehlung der Baulandkommission,

„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“,

wird ausdrücklich begrüßt.

Mit folgender Ergänzung in § 2 Abs. 2 Nr. 5 BWaldG könnte der Empfehlung der Baulandkommission entsprochen werden:

Gesetz zur Erhaltung des Waldes und zur Förderung der Forstwirtschaft (Bundeswaldgesetz – BWaldG)

„Artikel...

Änderung des Bundeswaldgesetzes

Das Bundeswaldgesetz vom 2. Mai 1975 (BGBl. I S. 1037), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Januar 2017 (BGBl. I S. 75) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

Dem § 2 Absatz 2 wird folgende Nummer 5 eingefügt:

„5. Flächen im Geltungsbereich von Bebauungsplänen sowie innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, sofern sie nicht als Wald im Bebauungsplan festgesetzt sind.“

Begründung

In kommunalen Siedlungsbereichen (Bebauungsplangebieten oder Bebauungszusammenhang), in denen vorher kein Wald vorhanden war, kann es geschehen, dass sich im Laufe der Zeit Bäume und Gehölze entwickeln und flächenhaft ausdehnen, unabhängig von Regelmäßigkeit oder Art ihrer Entstehung. Vielerorts entstehen so Flächen, die allein aus diesem Grund bestandkräftige Festsetzungen eines Bebauungsplans faktisch außer Kraft setzen, da sie nunmehr zusätzlich dem Regime des Waldrechts unterfallen (BWaldG i. V. m. den jeweiligen Landesgesetzen). Dadurch werden die Rechte der Grundstückseigentümer, die sich aus dem - selbstverständlich - nach wie vor wirksamen Bebauungsplan ergeben, unterminiert: Denn die Realisierung von Planungen und Vorhaben ist regelmäßig erschwert, wenn trotz Bestandskraft eines Bebauungsplans oder eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils eine Umwandlungsgenehmigung bei der zuständigen Forstbehörde beantragt werden muss. Sie kann gegen entsprechende Ausgleichsmaßnahmen (Ersatzaufforstung, Pflege-, Schutz- und Gestaltungsmaßnahmen oder eine Walderhaltungsabgabe) erteilt, aber sogar auch versagt werden. Das hiermit zusammenhängende Prozedere ist selbstredend mit einem hohen zusätzlichen Abstimmungs-, Zeit- und Kostenaufwand verbunden. Daneben werden durch das Regime des Waldrechts auch die planerischen Maßgaben und Vorstellungen der Gemeinden missachtet und nachträglich außer Kraft gesetzt, wodurch nicht zuletzt die kommunale Planungshoheit erheblich beeinträchtigt wird.

Der Änderungsvorschlag dient dazu, nachträgliche Restriktionen durch das BWaldG (und in der Folge: der Landeswaldgesetze) für Vorhaben in den Siedlungsbereichen auszuschließen. Sie bewirkt eine Stärkung in der kommunalen Planung und Entwicklung und hilft, Investitionshindernisse zur Mobilisierung von Bauland abzubauen. Die Änderung trägt zudem zur Deregulierung und zum Bürokratieabbau bei. Sie bewirkt außerdem Kostenersparnisse bei den Gemeinden oder Bauherren, da (regelmäßig finanzintensive) Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen für eine Waldumwandlung entfallen.

Für den Innenbereich nach § 34 BauGB mit seiner gesetzlichen Planersatzregelung sollte die selbe Folge wie bei Bebauungsplänen gelten, zumal baurechtlich zulässige Vorhaben innerhalb bebauter Ortsteile Infolge des sog. Baurechtskompromisses nicht als Eingriffe zu werten sind.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag
gez.



-