

Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt,
Natur und Digitalisierung | Postfach 71 51 | 24171 Kiel

Bundesministerium des Innern,
für Bau und Heimat
Referat SW I 2
11014 Berlin

Ihr Zeichen: SW12 – 72035/1#1
Ihre Nachricht vom: 10.6.2020
Mein Zeichen: BaulandmobilisierungsG
Meine Nachricht vom: /

2.7.2020

Entwurf eines Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland

Für die Übersendung des o.g. Referentenentwurfs bedanken wir uns und nehmen für das MELUND, SH wie folgt Stellung:

1. Allgemeine Anmerkungen zur Einführung eines Ersatzgeldes § 1a, § 9, § 11 und § 135d (als zentrale Regelung)

Grundsätzlich wird die Einführung einer Ersatzzahlung zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft im Rahmen der Bauleitplanung kritisch bewertet. Das Verfahren der Bauleitplanung, die Option der Verlagerung des Ausgleichs auf das gesamte Gemeindegebiet (auch in eine angrenzende Gemeinde) sowie die Instrumente eines gemeindlichen Flächenpools und Ökokontos bieten bereits zweckmäßige Ansätze, um die Kompensationspflichten sach- und fristgerecht im Baurecht zu erfüllen. Die Umsetzungsdefizite werden mit einer Ersatzzahlungsregelung nur verlagert, da die Zahlungen der Gemeinde zufallen sollen. Diese soll dann eine rechtskonforme Verwendung gewährleisten. Zwar wird der Verwendungsraum auf den betroffenen Naturraum festgelegt (§ 135d Abs. 4), allerdings entziehen sich u.a. Flächen außerhalb der Eingriffsgemeinde dem bauplanungsrechtlichen Zugriff (Erfordernis der Festsetzung der Ausgleichsflächen bzw. Maßnahmenfläche Naturschutz im entsprechenden

Flächennutzungsplan). Das Problem einer einzelnen Gemeinde bezüglich der Verfügbarkeit von Fläche bleibt damit bestehen.

Ferner besteht die Gefahr, dass Ersatzzahlungen in kommunale Projekte investiert werden, die zwar ggfs. der Entwicklung von Siedlungsgrün und Klimaschutz dienen, aber eben nicht der zweckgebundenen Verwendung für Naturschutz und Landschaftspflege unterliegen.

2. Zu Artikel 1, Nummer 1 b) (Inhaltsübersicht etc.)

Sollte gleichwohl an der Einführung eines Ersatzgeldes festgehalten werden, so sollte der hier und an weiteren Stellen verwendete Begriff „Ersatzgeld“ durch den Begriff „Ersatzzahlung“ ersetzt werden. Mit der Verwendung desselben Begriffs wie im BNatSchG würde die Analogie zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung verdeutlicht.

3. Zu Artikel 1, Nummer 3a) (§ 1a Abs. 3 BauGB)

In § 1a Abs. 3 BauGB sollte anstelle der im Gesetzentwurf enthaltenen Regelung nach Satz 5 folgender Satz eingeführt werden:

„Soweit bei nicht vermeidbaren Eingriffen geeignete Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich oder sonstige geeignete Maßnahmen auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen in angemessener Zeit nicht möglich sind, ist nach Aufstellung des Bebauungsplans Ersatz in Geld nach Maßgabe des § 135d zu leisten.“

Mit dieser, an die Regelung in § 15 Abs. 6 BNatSchG angelehnten Formulierung sollen der Vorrang der Realkompensation im Gesetzestext verdeutlicht und vorschnelle Rückgriffe auf Ersatz in Geld vermieden werden. Die Gesetzesbegründung wäre ebenfalls anzupassen.

4. Zu Artikel 1, Nummer 8 (§ 13b BauGB)

§ 13b BauGB ist ersatzlos zu streichen.

Der 2017 eingeführte § 13b BauGB sieht über die Anordnung der entsprechenden Geltung des § 13a BauGB befristet bis zum 31. Dezember 2019 - beschränkt auf die

Wohnnutzung - ein beschleunigtes Bauleitplanverfahren für Außenbereichsflächen mit weniger als 10 000 Quadratmetern Grundfläche vor. Nach dem Gesetzentwurf soll die Regelung um 3 Jahre bis zum 31.12.2022 verlängert werden.

§ 13a BauGB findet für die Innenentwicklung Anwendung. Intention des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB war es, der Innenentwicklung einen "verfahrensrechtlichen Vorsprung" vor der Inanspruchnahme des Außenbereichs zu geben und damit einer weiteren Flächenversiegelung des Freiraums entgegenzuwirken. Nun das gleiche Instrument für die Entwicklung von Flächen im Außenbereich zu nutzen, ist auch in der Sache kontraproduktiv.

§ 13b BauGB steht darüber hinaus zu den Belangen des Natur- und Bodenschutzes grundlegend im Widerspruch. Die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren führt zu dem, dass der baurechtliche Eingriffsausgleich nach § 1a Absatz 3 BauGB in diesen Fällen komplett entfällt. Zum anderen ist in diesen Fällen auch keine Umweltprüfung erforderlich. Verzichtet wird damit auf den Umweltbericht, die Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, die zusammenfassende Erklärung zur Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan und die Pflicht der Gemeinden, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen.

Dies hat zur Folge, dass gerade die unter Natur- und Bodenschutzaspekten besonders sensiblen Außenbereiche praktisch ohne Rücksicht auf jegliche Belange des Natur- und Bodenschutzes als neue Baugebiete ausgewiesen werden können. Daran vermögen auch die gesetzlich vorgesehenen Beschränkungen nichts zu ändern. Die Begrenzung auf Flächen von weniger als 10 000 m² lässt sich in der Praxis leicht durch die Ausweisung mehrerer Neubaugebiete an verschiedenen Ortsrändern oder eine Aneinanderreihung bei der Ausweisung aushebeln. Die Begrenzung auf Flächen, "die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen", dürfte in der Praxis kaum einschränkende Wirkung aufweisen, da dies ohnehin dem Regelfall bei der Ausweisung von Neubaugebieten entspricht. Die Beschränkung auf die Wohnnutzung verhindert zwar immerhin die Ausweisung von Industriegebieten im Außenbereich in beschleunigten Verfahren, ändert aber nichts an dem gravierenden Eingriff in die Belange des Naturschutzes.

Ein Verzicht auf den Eingriffsausgleich geht zudem ersichtlich über den Zweck des Gesetzes hinaus, da damit nicht nur eine formale Vereinfachung und damit

Beschleunigung des Bauleitplanverfahrens einherginge, sondern auch eine erhebliche materielle Veränderung der Rechtslage zulasten berechtigter Naturschutzbelange.

Darüber hinaus darf ein positiver Beitrag zur Deckung des dringenden Bedarfs an vor allem kostengünstigem Wohnraum bezweifelt werden. So wurden über den bislang geltenden § 13b BauGB in erheblichem Umfang Gebiete für Ein- und Zweifamilienhäuser (einzelstehend oder Doppelhäuser) geplant. Mehrfamilienhäuser wurden oder werden hingegen nur zu einem sehr geringen Prozentsatz ausgewiesen. Auch wenn für den Nutzungstyp Ein- und Zweifamilienhäuser durchaus eine Nachfrage bestehen mag, ist der damit geschaffene Wohnraum verhältnismäßig gering und insbesondere nicht günstig.

5. Zu Artikel 1 Nummer 15 (§ 135d BauGB)

§ 135d BauGB neu soll die vorgeschlagene Einführung einer Kompensation durch Zahlung eines Ersatzgeldes in § 1a Abs. 3 BauGB ergänzen und die näheren Bestimmungen zum Ersatzgeldanspruch regeln.

Es wird darüber hinaus für zielführend und zweckmäßig gehalten, in § 135d Abs. 4 BauGB nachfolgenden Satz 1 einzufügen:

„Die Ersatzzahlung ist an die Stelle abzuführen, der nach Landesrecht die Ersatzzahlung nach § 15 Abs. 6 BNatSchG zusteht.“

Nach dem vorgelegten Gesetzentwurf wird die Ersatzzahlung von der Gemeinde erhoben und die Gemeinde ist für den zweckentsprechenden Einsatz des erhobenen Geldes zuständig. Es ist allerdings nicht ersichtlich, warum eine Gemeinde, der aus subjektiven Gründen die Realkompensation eines zu erwartenden Eingriffs nicht möglich ist, dennoch über Möglichkeiten verfügen soll, mit dem eingenommenen Geld Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu realisieren. Die Frage stellt sich vor allem angesichts der vielfältigen Möglichkeiten, die der Gemeinde bereits jetzt zur Realisierung des erforderlichen Ausgleichs zur Verfügung stehen (z. B. Flächen- und Maßnahmenpools). Mit der vorstehenden Regelung wird eine Weiterleitung an die für Naturschutz und Landschaftspflege zuständige Behörde (in Schleswig-Holstein an die Landkreise/ untere Naturschutzbehörden oder je nach landesrechtlicher Regelung an eine

andere geeignete Stelle) sichergestellt, die über ausreichende Möglichkeiten zur Umsetzung der Maßnahmen verfügt.

6. Zum Hinweis auf die Prüfeempfehlung zum Waldbegriff gemäß BWaldG

Es wird begrüßt, dass der Gesetzentwurf keine Änderung der Definition des Waldbegriffs vorsieht.

Die Baulandkommission hatte in ihren Empfehlungen u.a. vorgeschlagen, die Definition des Waldbegriffs dahingehend zu ändern, „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.“ Eine solche Regelung würde dazu führen, dass die Kommunen siedlungsnahen Wald im Rahmen der Ausweisung von Bebauungsplänen ohne jedwede Beschränkung überplanen und damit letztendlich beseitigen können. Wegen der hohen Bedeutung des Waldes auch und gerade im siedlungsnahen Bereich für Erholung, Biodiversität und nicht zuletzt das Mikroklima vor Ort sowie in Anbetracht des generellen politischen Ziels, den Waldanteil (auch im Hinblick auf das globale Klima) zu stärken, wäre eine solche Regelung kontraproduktiv. Sie ist auch nicht erforderlich, da das Forstrecht ausreichende Möglichkeiten bereithält, um im Einzelfall sachgerechte Lösungen zu treffen.