

Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft
Postfach 90 03 62 · 99106 Erfurt

Nur per Mail SWI2@bmi.bund.de

Bundesministerium des Innern,
für Bau und Heimat

Referentenentwurf eines Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft begrüßt grundsätzlich die im Entwurf für ein Baulandmobilisierungsgesetz vorgesehenen Regelungen. Sie können einen Beitrag zur erforderlichen Ausweisung von Wohnbauland leisten. Im weiteren Gesetzgebungsverfahren sollten aber die folgenden Hinweise berücksichtigt werden:

Zu Artikel 1:

Zur Einführung einer naturschutzrechtlichen Ausgleichsabgabe/Ersatzgeld:

Gegen die Möglichkeit, Eingriffe in Natur und Landschaft durch Zahlung eines Ersatzgeldes zu kompensieren, bestehen erhebliche Bedenken.

Nach dem sog. Baurechtskompromiss wird über die Kompensation im Rahmen der Abwägung entschieden. Das beinhaltet auch die Möglichkeit, Eingriffe zu weniger als 100 % auszugleichen, weil z. B. ein vollständiger Ausgleich nicht möglich ist. Diese Möglichkeit wirkt kostendämpfend und erleichtert dadurch auch den Wohnungsbau.

Können Eingriffe auch durch Zahlung eines Ersatzgeldes kompensiert werden, ist – jedenfalls theoretisch – immer ein vollständiger Ausgleich möglich. Die Möglichkeiten der Gemeinde, im Rahmen der Abwägung den Ausgleichsumfang zu reduzieren, werden zumindest erschwert.

Auch aus tatsächlichen Gründen dürfte das Regelungsziel häufig nicht erreichbar sein.

Nach dem vorgesehenen §1a Abs. 3 Satz 6 kann ein Ersatzgeld nur vorgesehen werden, wenn ein Ausgleich nicht möglich ist. Nach dem vorgesehenen § 135d Abs. 4 soll das Ersatzgeld zweckgebunden für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege möglichst in dem betroffenen Landschaftsraum verwendet werden. Da die Unmöglichkeit der

Informationen zum Umgang mit Ihren Daten im Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft und zu Ihren Rechten nach der EU-Datenschutz Grundverordnung finden Sie im Internet auf der Seite www.ds-tmil.thueringen.de. Auf Wunsch wird Ihnen eine Papierfassung übersandt.

Ihr/e Ansprechpartner/-in

Durchwahl

Telefon

Telefax

Ihr Zeichen

SWI2-72035/1#1

Ihre Nachricht vom

10. Juni 2020

Unser Zeichen

(bitte bei Antwort angeben)

21-4643/5-1-43025/2020

Erfurt, 03. Juli 2020

Thüringer Ministerium für
Infrastruktur und Landwirtschaft
Telefon +49 (361) 57-4111000
Telefax +49 (361) 57-4111099
poststelle@tmil.thueringen.de
www.tmil.info

Dienstgebäude 1

Abt. „Zentralabteilung“
Abt. „Städte- und Wohnungsbau,
Staatlicher Hochbau“
Abt. „Verkehr und Straßenbau“
Werner-Seelenbinder-Straße 8
99096 Erfurt

Dienstgebäude 2

Abt. „Demografiepolitik, Kataster-
und Vermessungswesen,
Flurneuordnung“
Abt. „Strategische
Landesentwicklung, Forsten“
Max-Reger-Straße 4-8
99096 Erfurt

Dienstgebäude 3

Abt. „Landwirtschaft und ländlicher
Raum“
Beethovenstraße 3
99096 Erfurt

Durchführung des Ausgleichs Voraussetzung der Ersatzgeldzahlung ist, ist nicht nachvollziehbar, für welche Maßnahmen es dann zweckentsprechend verwendet werden soll.

Zum sektoralen Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2d:

Es wird angeregt, in Nummer 3 zu ermöglichen, dass insbesondere die Mietpreisbindung nur für einen im Bebauungsplan zu bestimmenden Zeitraum gilt, da auch im geförderten Wohnungsbau die Mietpreisbindung nach einem bestimmten Zeitraum wegfällt.

Die Festsetzungsmöglichkeiten sollten durch die Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Abs. 1 Nr. 4, 6, 8 und 22 BauGB ergänzt werden, da es sich insoweit ebenfalls um Festsetzungen zugunsten des Wohnungsbaus einschließlich der erforderlichen Nebenanlagen handelt.

Zu § 25 Abs. 1 Satz 1 Nummer 3 Satz 1 Buchst. b:

Nach der vorgesehenen Regelung muss bei der Begründung eines Vorkaufsrechts in Bebauungsplangebietem im Plangebiet selbst ein angespannter Wohnungsmarkt bestehen. Das wird insbesondere bei kleineren Plangebietem oder bei neu ausgewiesenen Gebieten oft nicht der Fall sein. Daher sollte der Umgriff deutlich größer sein (z.B. Stadt- oder Ortsteil), wie es auch beim Vorkaufsrecht für Gebiete nach § 34 BauGB der Fall ist.

Zu § 31 Abs. 3 Satz 4:

Die Worte „bauaufsichtlichen Zulassungsverfahren“ sollten ersetzt werden durch „bauaufsichtlichen Verfahren“. Nach der Musterbauordnung führt das Erfordernis einer Befreiung von einem Bebauungsplan zwar dazu, dass ein vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren erforderlich ist. Soweit ein Land aber die Möglichkeit einer isolierten Befreiung eröffnet, wäre für das Gebäude selbst weiter eine Genehmigungsfreistellung möglich. Dabei handelt es sich zwar auch um ein bauaufsichtliches Verfahren, streng genommen aber nicht um ein Zulassungsverfahren. Die isolierte Befreiung würde dagegen in einem bauaufsichtlichen Verfahren erteilt werden.

Zu Artikel 2:

Zu § 5a BauNVO

Die allgemeine Zweckbestimmung nach Absatz 1 verlangt eine Nutzungsmischung, in der auch landwirtschaftliche Nutzung vorhanden ist. Bei einer Neuausweisung eines Baugebiets wird eine entsprechende Nutzungsmischung praktisch nie zu erwarten sein, da landwirtschaftliche Betriebe (auch als Nebenerwerbsbetriebe) kaum noch gegründet werden dürften.

Ziel der Baulandkommission dürfte es vielmehr gewesen sein, in dörflich geprägten Ortsteilen die Ausweisung von Wohnbauland zu erleichtern, um insbesondere auch den aus der Gemeinde stammenden Personen ein Wohnen in der Nähe der Familie zu ermöglichen. Diese Personen sind häufig bereit, die in landwirtschaftlich geprägten Orten zu erwartenden Immissionen (insbesondere Geruchsmissionen) hinzunehmen.

Daher hat auch die Gemeinsame AG BMK/UMK zu Zielkonflikten zwischen Innenentwicklung und Immissionsschutz (Lärm und Gerüche) in Ihrem Zwischenbericht vom 12. März 2020 unter 2.2.1 ausgeführt:

„2. Auf diesen Wandel reagierend wäre es zu begrüßen, einen Baugebietstypus zu entwickeln, der nicht zwingend mit einer dorftypischen Nutzung verbunden ist. In diesem Falle sollten die immissionsschutzrechtlichen Vorgaben für die Dorfgebiete zu Grunde gelegt werden.“

Zu § 1 Abs. 4 BauNVO:

Eine Änderung ist bisher nicht vorgesehen, aber aus folgenden Gründen erforderlich.

Das Bundesverwaltungsgericht hat im Urteil vom 7. Dezember 2017 (4 CN 7.16) ausgeführt:

„Macht eine Gemeinde nur von dieser Norm Gebrauch (gemeint: § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO) und verzichtet auf eine baugebietsübergreifende Gliederung, muss gewährleistet bleiben, dass vom Typ her nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art im Gewerbegebiet ihren Standort finden können ... Das bedeutet, dass es in einem nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO intern gegliederten Baugebiet ein Teilgebiet ohne Emissionsbeschränkung oder, was auf dasselbe hinausläuft, ein Teilgebiet geben muss, das mit Emissionskontingenten belegt ist, die jeden nach § 8 BauNVO zulässigen Betrieb ermöglichen.“

Als Folge dieser Entscheidung ist die Ausweisung von Gewerbe- und Industriegebieten in vielen Gemeinden wegen einer benachbarten Wohnbebauung nicht mehr möglich. Es könnten Betriebe angesiedelt werden, die zwar nur in Gewerbe- oder Industriegebieten zulässig sind, aber aufgrund geringerer Lärmemissionen keine Konflikte mit der benachbarten Wohnbebauung erwarten lassen. Die Ausweisung eines (vollständig) eingeschränkten Gewerbe- oder Industriegebiets wäre aber unzulässig.

Diese Rechtslage beeinträchtigt umgekehrt auch die Ausweisung von Wohnbauland, da ein bestehendes Gewerbegebiet nicht so eingeschränkt werden kann, dass in der Nähe die Ausweisung von Wohnbauland möglich wäre.

Die Gemeinden haben daher teilweise nur die Entscheidung zwischen der Ausweisung von Gewerbe- oder von Wohnbauflächen.

Wünschenswert ist daher eine Regelung, dass aus besonderen städtebaulichen Gründen auch eine Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbe- bzw. Industriegebiets ohne Ausweisung eines uneingeschränkten Gebiets(teils) zulässig ist.

Weitere Anregung

Die Anwendbarkeit des Vorkaufsrechts der Gemeinde sollte entsprechend der Ausführungen in der Stellungnahme Hamburgs auch für Share-Deal-Konstellationen gelten. Das Anliegen wird unterstützt.

im Auftrag

