



Zentralverband Gartenbau e.V., Godesberger Allee 142-148, 53175 Bonn

An das
Bundesministerium des
Innern, für Bau und Heimat
Herrn MinR Dr. [REDACTED]
Krausenstraße 17-18
10117 Berlin

Rechtsanwältin [REDACTED]
Telefon: 0228 81002-[REDACTED]
Telefax: 0228 81002-53
E-Mail: [REDACTED]@g-net.de
Internet: www.g-net.de
Unser Zeichen: [REDACTED]
Datum: 3. Juli 2020

ausschließlich per E-Mail
SWI2@bmi.bund.de

Referentenentwurf eines Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz)

Sehr geehrter Herr Dr. [REDACTED],

für die Möglichkeit einer Stellungnahme zum Referentenentwurf eines Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland danken wir Ihnen.

I. Allgemeine Anmerkungen

In Ihrem Anschreiben weisen Sie darauf hin, dass die Baulandkommission sich auch mit der Frage befasst habe, wie beim Lärmschutz Nutzungskonflikte zwischen Gewerbebetrieben und heranrückender Wohnbebauung gelöst werden können, die an der Schnittstelle zwischen Baurecht und Immissionsschutzrecht entstehen. Hierzu soll es eine Experimentierklausel geben, die derzeit in einer gemeinsamen Arbeitsgruppe von BMK und UMK abgestimmt werde und zu einem späteren Zeitpunkt in das Gesetzgebungsverfahren eingebracht werden soll. Dieses Thema ist für die Betriebe des Gartenbaus schon seit Jahren von erheblicher Bedeutung. Dies gilt im Übrigen nicht nur für den Innenbereich, sondern auch in zunehmendem Maße bei heranrückender Wohnbebauung im Außenbereich. Gerade in Gartenbau und Landwirtschaft richtet sich die notwendige Erledigung von Arbeiten nicht immer nach dem Wochentag und entsprechenden Lärmschutzregelungen, sondern nach der Notwendigkeit aufgrund von Pflanzenwachstum, Witterung usw. Sollte hierzu noch eine Änderung im Gesetzgebungsverfahren erfolgen, halten wir es für zwingend erforderlich, dass alle betroffenen Verbände rechtzeitig informiert werden und ihnen ausreichend Zeit eingeräumt wird, hierzu Stellung zu nehmen. Dies gilt vor allem auch mit Blick auf die bevorstehende Zeit des Sommerurlaubs.

/.. 2

Berlin Claire-Waldoff-Straße 7
10117 Berlin
• Telefon +49 30 200065-0
Telefax +49 30 200065-27

Bonn Godesberger Allee 142-148
53175 Bonn
• Telefon +49 228 81002-0
Telefax +49 228 81002-48

Brüssel c/o COPA-COGECA
Rue de Trèves 61
• B - 1040 Brüssel
Telefon +32 2 2301934

Zu begrüßen ist die Fokussierung hinsichtlich der Mobilisierung von Bauland auf den Innenbereich, auch vor dem Hintergrund, dass Gartenbau und Landwirtschaft auf Produktionsflächen angewiesen sind. Es bleibt zu hoffen, dass eine Mobilisierung der Innenentwicklung dem ständig steigenden Flächenverlust entgegenwirkt.

Auf der anderen Seite bedarf es auch aus Gründen des Klimaschutzes und der Klimaverbesserungen des Erhalts und der Verbesserung von Grünflächen im innerstädtischen Bereich. Von daher sind auch die vorgesehenen Ansätze, diese Grünflächen unter Anerkennung ihrer Funktion im verdichteten Raum zu stärken, zu begrüßen. Aufgrund des bestehenden Zielkonflikts zwischen den Zielen Nachverdichtung und Sicherung von urbanem Grün, halten wir es aber für sinnvoll, in diesem Bereich noch Konkretisierungen vorzunehmen. So sollte zum Beispiel bei bestehenden Grünanlagen und Freiflächen immer geprüft werden, ob hier eine Nachverdichtung zu Auswirkungen auf das Stadtklima führt. Ebenso sollte die Frage geprüft werden, ob die qualitative Verbesserung bestehender Grünanlagen und eine zusätzliche Begrünung von Freiflächen nicht auch als Ausgleichleistungen herangezogen werden können, um auch so dem Flächenverlust entgegen zu wirken.

II. Zu den einzelnen Vorschlägen

1. zu § 1 Abs. 6 Nr. 8d Baugesetzbuch (BauGB)-Entwurf

Es wird ausdrücklich begrüßt, dass bei der Aufstellung von Bebauungsplänen der Mobilfunk als berücksichtigungsfähige Belange eingestuft wird. Es ist zu hoffen, dass damit der dringend benötigte Ausbau des schnellen Mobilfunks und Datentransfers im ländlichen Raum deutlich beschleunigt wird.

2. zu § 1 Abs. 6 BauGB-Entwurf

Wie schon in den allgemeinen Anmerkungen ausgeführt, sind Grün- und Freiflächen für das Stadtklima und eine lebenswerte Umwelt von besonderer Bedeutung. Von daher ist es zu begrüßen, dass die besondere Bedeutung dieser Flächen durch die Einfügung der Nr. 14 in § 1 Abs. 6 BauGB hervorgehoben wird. Allerdings halten wir es neben einer grundsätzlichen Festlegung auch für erforderlich, Mindestanforderungen an Quantität und Qualität, Erreichbarkeit und Zugänglichkeit zu definieren. Damit könnte zum Beispiel auch erreicht werden, dass schon bestehende Flächen von geringerer Qualität, die deutlich verbessert werden, als Ausgleichsmaßnahme für Verdichtungen gelten könnten. Gleiches gilt zum Beispiel auch hinsichtlich der in § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB vorgesehene Ergänzung des Begriffs „Naturerfahrungsräume“. Auch wenn es sicher zu begrüßen ist, dass eine solche Festsetzungsmöglichkeit besteht, sollte auch hier die Möglichkeit verdeutlicht werden, dass solche Flächen auch durch qualitative Verbesserungen möglich sind. So werden z. B. in § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB auch Friedhöfe aufgeführt. Um dem Bedürfnis vieler Menschen zu entsprechen, auch Bestattungen in möglichst natürlicher Umgebung zu ermöglichen, wurde z. B. das Konzept „Naturruh“ vom Bund deutscher Friedhofsgärtner im Zentralverband Gartenbau e.V. entwickelt. Sofern auf einem Friedhof z. B. auf einer bisher nicht genutzten oder eventuell sogar versiegelten Fläche, eine solche Entwicklungsmaßnahme vorgenommen wird, könnte auch diese als qualitative Verbesserung, die dann als Ausgleich für andere Verdichtungen angerechnet werden kann, definiert werden. Dies würde auch dazu beitragen, dass es trotz der wichtigen Grün- und

Freiflächen im Innenbereich, nicht zu weiterem Verlust landwirtschaftlicher und gartenbaulicher Produktionsflächen durch zusätzliche Ausgleichmaßnahmen kommt.

Um sicherzustellen, dass der Zielkonflikt Verdichtung auf der einen Seite, Erhalt und Ausbau von Grünflächen in den Städten und Erhaltung von Produktionsflächen auf der anderen Seite im Rahmen der Bauplanung ausreichend berücksichtigt wird, regen wir an, in § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB den Buchstaben b) wie folgt zu formulieren: „b) der Land- und Forstwirtschaft, einschließlich deren Produktionsgrundlage Boden“.

3. zu § 1a BauGB-Entwurf

Die Einführung eines Ersatzgelds wird begrüßt, da sie dem Flächenschutz dient. Außerdem wird durch diese Regelung der Gesamtrahmen flexibilisiert. Wir halten es aber für sinnvoll, den Zielkonflikt zwischen notwendigen Ausgleichsmaßen einerseits und Flächenschutz andererseits auch in § 1a BauGB deutlicher zu verankern.

Aus diesem Grund sollte die Überschrift zu § 1a BauGB künftig wie folgt lauten:
„Ergänzende Vorschriften zum Umwelt- und Flächenschutz“

Damit dies auch in der gesetzlichen Regelung deutlich wird, regen wir an, Abs. 2 Satz 5 wie folgt zu fassen:

„Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen ist nur dann gegeben, wenn der Zweck der Bauleitplanung nicht durch die Nutzung von Brachflächen, leerstehenden Gebäuden, Baulücken, Nachverdichtung des Innenbereichs oder qualitative Verbesserungen bestehender Grün- und Freiflächen im Innenbereich, erreicht werden kann.“

Die bisherige Begründungspflicht, die nur als Sollvorschrift ausgestaltet ist, halten wir vor dem Hintergrund der zunehmenden Flächenverknappung nicht mehr für ausreichend.

4. zu § 13b BauGB-Entwurf

Die im Rahmen der Neufassung und Verlängerung vorgesehene Einbeziehung der Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren sehen wir kritisch. Gerade landwirtschaftliche Gartenbaubetriebe befinden sich sehr häufig in orts- oder stadtnahen Außenbereichen. Vor diesem Hintergrund erklärt sich auch die besondere Betroffenheit von Gartenbaubetrieben, z. B. durch Lärmschutzvorschriften bei herannahender Wohnbebauung. Wird hier jetzt für die Wohnbebauung ein beschleunigtes Verfahren auch im angrenzenden Außenbereich zugelassen, ist zu befürchten, dass die Belange der Betriebe nicht ausreichend berücksichtigt werden. Zudem wird der Flächenverbrauch weiter angeheizt. Schon jetzt ist festzustellen, dass § 13b BauGB häufig dazu führt, dass sinnvolle ortsplanerische Alternativen nicht mehr oder nur unzureichend genutzt werden. Der Griff nach dem Außenbereich scheint die einfacher Alternative zu sein, mit der Folge, dass Ortskerne im ländlichen Raum veröden. Dem gilt es deutlich entgegenzuwirken.

Wenn überhaupt an eine Verlängerung der Regelung gedacht wird, dann sollte diese ausdrücklich davon abhängig gemacht werden, dass sie auf Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt beschränkt wird, die Existenz und Entwicklungsmöglichkeit bestehender wirtschaftender Betriebe nicht beeinträchtigt und festgelegt wird, dass in solchen Fällen Emissionen von Betrieben (Lärm, Licht etc.) in dem ansonsten im Außenbereich zulässigen Maß weiter möglich sind.

5. zu § 24 BauGB-Entwurf

Die Festlegung, dass die Deckung „eines“ Wohnbedarfs in der Gemeinde zu den Gründen des Allgemeinwohls gehört, sehen wir kritisch. Die vorgesehenen Instrumente stellen in der genannten Form einen Eingriff in die wirtschaftliche Tätigkeit sowie das Eigentum dar. Historisch gesehen hat das Vorkaufsrecht zudem eine andere Funktion. Es ist für solche Flächen sinnvoll, die im Geltungsbereich eines Bebauungsplans für öffentliche Zwecke markiert sind. Es wird zudem bezweifelt, dass hoheitliche Eingriffsrechte sich als besonders tauglich für eine nachhaltige Wirkung auf Märkte – wie dem Wohnraummarkt – erweisen. Auf jeden Fall sollte das Vorkaufsrecht nicht bereits „zur Deckung eines Wohnbedarfs“ zur Anwendung kommen. Diese Formulierung ist zu weitgehend. Hoheitliche Eingriffe in den Wohnungsmarkt benötigen eindeutige und enge Voraussetzungen. Dies ist durch die aktuelle Formulierung nicht gewährleistet.

6. zu § 25 BauGB-Entwurf

Der Begriff „Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt“ wird hier eigenständig für das BauGB definiert. Im Sinne der Einheitlichkeit der Rechtsordnung wäre es sinnvoller auf die Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) zu verweisen. Getrennte Regelungen im BauGB und im BGB können gegebenenfalls zu verschiedenen Bewertungen nach BauGB und BGB und damit auch zu einer Unsicherheit in der Rechtsanwendung, letztlich auch für die Kommunen, führen. Statt einer eigenen Definition wäre es sinnvoller auf § 556d BGB und eine entsprechende Verordnung zu verweisen. Diese Variante ist letztlich auch leichter allgemein und gerichtlich überprüfbar. Bei einer eigenen Definition im BauGB müsste gegebenenfalls jeder Einzelfall geprüft werden.

Sollte es bei der eigenen Definition bleiben, sind aus unserer Sicht in Nr. 3 die Buchstaben b und c bei der Definition „Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten“ zu streichen. Diese beiden Tatbestände rechtfertigen die Annahme eines angespannten Wohnbedarfs nicht.

7. zu § 28 Abs. 2 Satz 1 BauGB-Entwurf

Die Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechts soll für die Kommunen von zwei auf drei Monate verlängert werden. Da die Frist erst nach Bekanntgabe des Kaufvertrags beginnt, ist kein sachlicher Grund erkennbar, warum den Kommunen hier eine längere Frist eingeräumt werden soll.

8. zu § 35 Abs. 4 BauGB-Entwurf

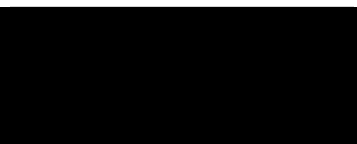
Die vorgesehene Erleichterung der mehrfachen Umnutzung eines ehemals privilegierten landwirtschaftlichen Gebäudes wird begrüßt. Auch die Möglichkeit in Zukunft fünf Wohnungen, statt bisher drei Wohnungen pro Hofstelle zu schaffen, ist grundsätzlich positiv zu sehen. Dabei muss sicherge-

ZVG – Stellungnahme zum Referentenentwurf des Baulandmobilisierungsgesetzes

stellt sein, dass auch Gartenbaubetriebe nach § 35 Abs. 1 Nr. 2 BauGB unter Beachtung der Flächenrelation nach Ziffer 1 an der weichen Umnutzung teilnehmen können. Daneben ist hier allerdings darauf zu verweisen, dass dies letztlich auch die Gefahr birgt, dass angrenzende aktive Betriebe zusätzlich in Bedrängnis geraten können, etwa hinsichtlich einer notwendigen Arbeitserledigung am Wochenende oder zu späteren Tageszeiten. Die Erweiterung der Wohnmöglichkeiten, die ja gerade nicht nur für Angehörige oder Mitarbeiter der Betriebe vorgesehen sein soll, muss daher einhergehen mit einem Entwicklungsschutz der angrenzenden wirtschaftenden Betriebe.

Für Rückfragen stehen wir selbstverständlich zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Rechtsanwältin

- Justiziarin -