

bdla Wilhelmine-Gemberg-Weg 6 10179 Berlin

Bundesministerium des Innern,
für Bau und Heimat
SW I 2 - Städtebaurecht
Referatsleiter
Herrn MinR Dr. Jörg Schliepkorte
Alt Moabit 140
10557 Berlin

Berlin, 25. Juni 2020
Kah/Ad

Stellungnahme zum Baulandmobilisierungsgesetz 2020

Sehr geehrter Herr MR Dr. Schliepkorte,

wir bedanken uns für die Möglichkeit, zum Entwurf des
Baulandmobilisierungsgesetzes vom 06.09.2020 eine Stellungnahme abgeben zu
dürfen. Der bdla beschränkt sich auf einige aus seiner Sicht zentrale
Regelungsvorschläge des Entwurfs.

Vorbemerkung

Der bdla erkennt an, dass die Bundesregierung mit dem Gesetzentwurf den Versuch
unternimmt, einen Beitrag zur Aktivierung von Bauland und sozialem bzw.
preisgedämpftem Wohnungsbau zu leisten. Begrüßenswert ist insbesondere das
Bestreben, den Kommunen angemessene Möglichkeiten einzuräumen, Konzepte der
Innenentwicklung zu schaffen sowie Baugebote anwenden und Vorkaufsrechte
ausüben zu können.

Zu würdigen sind einerseits die Ansätze, Grün- und Freiflächen unter Anerkennung
ihrer Bedeutung und Funktionen im verdichteten Raum zu stärken sowie erste
planungsrechtliche Grundlagen zur Umsetzung des Weißbuchs Stadtgrün bzw. des
Masterplan Stadtnatur im BauGB zu verankern.

Andererseits wird Nachbesserungs-/Konkretisierungsbedarf gesehen hinsichtlich
der Konfliktbewältigung zwischen Zielen der Nachverdichtung und der Sicherung
von urbanem Grün. Der bdla hätte es als dringlich angesehen, die Möglichkeiten der
Kommunen im Bauplanungsrecht hinsichtlich der Generationenaufgabe
Klimaanpassung mit dem gleichen Engagement zu verfolgen. So ist leider

Wilhelmine-Gemberg-Weg 6
10179 Berlin
Tel.: 030 27 87 15-0
Fax: 030 27 87 15-55
info@bdla.de
www.bdla.de
Commerzbank AG
BIC: DRES DE 33 120
IBAN: DE23 1208 0000
4097 1066 00

festzustellen, dass von diesem Gesetzentwurf keine ausreichenden Impulse für die Planung einer resilienten Stadt im Klimawandel ausgehen.

Art. 1, Nr. 2: Grün und Freiflächen

Der bdla begrüßt das Regelungsziel, den Belangekatalog in § 1 (6) BauGB zu ergänzen und die Grün- und Freiflächen - gemäß ihrer Bedeutung - als Bestandteil einer nachhaltigen Stadtentwicklung hervorzuheben.

Offen bleibt dabei allerdings, nach welchen Parametern eine „ausreichende Grünflächenversorgung“ zu bestimmen ist. Der bdla empfiehlt der Bundesregierung in Begleitstudien entsprechende Mindestanforderungen an Quantität und Qualität, Erreichbarkeit und Zugänglichkeit zu definieren, die gerade im Kontext gewünschter Verdichtung (höhere bauliche Dichten, Reduzierung der Abstandsflächen) die multifunktionalen Anforderungen an die Grün- und Freiflächen – als Wohnumfeld, Naherholungs- und Naturerfahrungsraum, im Hinblick auf Wasserrückhaltung, Klimaanpassung und Biodiversität usw. – abbilden.

Art. 1, Nr. 4: Naturerfahrungsräume

Der bdla begrüßt das Regelungsziel, den Festsetzungskatalog in § 9 BauGB um Naturerfahrungsräume zu erweitern.

Art. 1, Nr. 3: Ersatzgeld

Der bdla begrüßt das Regelungsziel, die Ausgleichsregelung um das Ersatzgeld zu ergänzen.

Bedeutend ist, dass die Regelung durch die gewählte Formulierung richtigerweise den Vorrang der Realkompensation definiert sowie folgerichtig die Bestimmung des Ersatzgeldes als einen nachfolgenden Teil der bekannten Prüfkaskade der Eingriffsregelung bestimmt. Sinnvoll wäre es, im BauGB die für die Praxis bedeutsame Abfolge von Vermeidung – Ausgleich – Ersatzgeld auch im Baurecht eindeutig und verpflichtend zu regeln. Diese Abfolge sollte auch durch Ausführungen in der Begründung verständlich und vor allem deutlich zum Ausdruck gebracht werden.

In der Praxis kommt es vor, dass der ermittelte Kompensationsbedarf nicht oder nicht vollständig real kompensiert werden kann oder soll. Die Bundesregierung muss im BauGB klarstellen, dass ein Wegwägen der Belange des Naturschutzes mit dem Baurecht i.d.R. nicht vereinbar ist. Schon das Wegwägen der Realkompensation (Ausgleich) kommt eigentlich nur in Ausnahmefällen in Betracht. Wenn nun aber künftig das Vermeidungs- und Ausgleichsgebot nur teilweise umsetzbar ist, wird eine (Teil-)Kompensation durch Ersatzgeld immer möglich und angezeigt sein. Für diese Fälle muss in § 1a Abs. 3 BauGB eindeutig normiert werden, dass die Kompensation

der Beeinträchtigungen ggfs. durch die Kombination von Ausgleich und Ersatzgeld vollständig erbracht werden muss. Die entsprechende Bestimmung zum Ersatzgeld sollte wie folgt (oder durch eine geeignetere Formulierung) ausdrücklich auch in Ergänzung zu § 135d Abs. 2 Satz 1 BauGB verbessert sowie der Sachverhalt in der Begründung erläutert werden:

„Soweit Beeinträchtigungen nicht zu vermeiden oder ein Ausgleich nicht oder nur teilweise möglich ist, ist nach Aufstellung des Bebauungsplan Ersatz in Geld nach Maßgabe des § 135d zu leisten“.

Die Detailregelungen zum Ersatzgeld in einem künftigen § 135d BauGB werden vom bdla im Grundsatz begrüßt. Sinnvoll wäre es, in § 135e Abs. 3 BauGB zu ergänzen, dass die Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf der Grundlage kommunaler Landschaftspläne oder freiraumplanerischer Zielkonzepte zu realisieren sind.

Art. 1, Nr. 8: Einbeziehung von Außenbereichsflächen

Der bdla lehnt die Verlängerung des § 13b BauGB ab. Die stichhaltigen Gründe für die Ablehnung der Regelung durch praktisch alle Fach-, Planer- und Umweltverbände sind der Bundesregierung bekannt. Wir verweisen u.a. auf die nachfolgend genannten Dokumente:

<https://www.bdla.de/nachrichten/news/552-13b-baugb-verbaende-legen-beschwerde-in-bruessel-ein>

https://www.dnr.de/fileadmin/Positionen/2019-10-25_Thesenpapier_BauGB_update.pdf

Um die negativen Wirkungen des § 13b BauGB zu mildern, sollte zumindest eine sachgerechte Bedingung formuliert werden, die die Anwendung des Instruments lenkt und begrenzt. Folglich wäre der § 13b BauGB mindestens auf Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt (vgl. § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB-Neu) zu beschränken.

Art. 1, Nr. 16: Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen und Grünflächen

Der bdla begrüßt das Regelungsziel, mit der vorgeschlagenen Ergänzung die besondere Bedeutung von Grün- und Freiflächen für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen hervorzuheben

Art. 2, Nr. 4: Orientierungswerte der BauNVO

Der Vorschlag, künftig nur noch Orientierungswerte vorzulegen, wird in Planerkreisen kritisch diskutiert. Der bdla gibt diesbezüglich zu bedenken, dass die Gefahr einer

unverträglichen städtebaulichen Verdichtung durch die Aufhebung klarer Vorgaben besteht. Insofern liegt es auf der Hand, Alternativvorschläge für eine sachgerechte erweiterte Öffnungsklausel nochmals im Detail zu prüfen.

Als Bedingung für die hohen angestrebten städtebaulich Dichten sollte der Gesetzgeber in jedem Fall vorgeben, dass a) die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und b) nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und c) (neu) diese Gebiete einer ausdrücklichen freiraumplanerischen Qualifizierung bedürften. In der Praxis würde man diese in Form von Freiraumentwicklungskonzepten und/oder Freiflächengestaltungssatzungen erreichen können. Damit würde der Gesetzentwurf auch den drängenden Aufgaben der Klimaanpassung besser gerecht werden.

Prüfempfehlung zum Waldbegriff gemäß BWaldG

bdla sieht keinen Bedarf, die Orientierung am Waldbegriff gemäß BWaldG zu ändern und lehnt die Zielrichtung der Empfehlung der Baulandkommission ab. Die Definition des Waldes sollte nicht an einer baurechtlichen Festsetzung festgemacht werden. Im Vordergrund muss der hohe gesamtgesellschaftliche Nutzen von Wald (insbesondere wegen des Erfordernisses an Klimaanpassung in urbanen Räumen) stehen, der über die jeweiligen Waldfunktionen definiert wird. Deshalb ist die Waldeigenschaft grundsätzlich nach den tatsächlichen Verhältnissen (Anknüpfungspunkte sind hier Gesamtgröße, Ortslage, Waldfunktion) zu bestimmen.

Kein Wald im Sinne des BWaldG sind bereits heute in der Flur oder im bebauten Gebiet gelegene kleinere Flächen, die mit einzelnen Baumgruppen, Baumreihen oder mit Hecken bestockt sind oder als Baumschulen verwendet werden; diese Einschränkung ist ausreichend. Im Übrigen stehen den Landesgesetzgebern Möglichkeiten zur Ausgestaltung des Waldbegriffes zur Verfügung und die Genehmigungsverfahren sind landesspezifisch ausgestaltet.

Für Rückfragen und einen Austausch zur Stellungnahme stehen wir Ihnen sehr gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Mario Kahl
Bundesgeschäftsführer