

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, 1. Juli 2020  
Kah/Ad

## Stellungnahme zum Baulandmobilisierungsgesetz 2020

Sehr geehrter Herr MR Dr. Schliepkorte,

wir bedanken uns für die Möglichkeit, zum Entwurf des Baulandmobilisierungsgesetzes vom 9. Juni 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 FF 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](https://www.dnr.de/fileadmin/Positionen/2019-10-25_Thesenpapier_BauGB_update.pdf)

Eine umfassende, aktuelle wissenschaftliche Untersuchung des Umweltbundesamtes kommt zu einem eindeutigen Ergebnis: „Die vom Gesetzgeber mit der Einführung des § 13b BauGB verbundenen Zielsetzungen, substanziell neues Wohnbauland zur Minderung der bestehenden Wohnungsnot in wachsenden Kommunen mit angespannten Wohnungsmärkten zu schaffen, werden jedoch nicht erreicht. [...] Überdies sind die Verfahren mit teilweise umfangreichen Eingriffen in den Naturhaushalt verbunden, u.a. durch die Inanspruchnahme strukturreicher und ökologisch hochwertiger Ortsrandstrukturen. In den Verfahren werden wesentliche Elemente zur Sicherung der materiellen und prozessualen Qualität der Bebauungsplanung mit dem Verzicht auf Umweltprüfung und Eingriffsregelung außer Kraft gesetzt. [...] Die Autoren der Studie empfehlen, von einer Verlängerung und Verstetigung des §13b BauGB dringend abzusehen.“ (Umweltbundesamt, Texte 93/2020).

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 dieser 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

Der 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 einem Austausch zur Stellungnahme stehen wir Ihnen sehr gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, reading "Mario Kahl". The signature is written in a cursive, flowing style.

Mario Kahl  
Bundesgeschäftsführer