



Bayerische Architektenkammer Postfach 190165 80601 München

Waisenhausstraße 4
80637 München

Bundesarchitektenkammer e.V
Paul Lichtenthäler

Sammelruf
(0 89) 13 98 80-0
Telefax
(0 89) 13 98 80-99

Askanischer Platz 4
10963 Berlin

www.byak.de
info@byak.de

17.01.2017 / Len Tel. Nst. 54; lenzen@byak.de

Stellungnahme zum Regierungsentwurf für die Novelle des Baugesetzbuches

Sehr geehrter Herr Lichtenthäler,

die Bayerische Architektenkammer dankt Ihnen für die Zustellung des o.g. Entwurfs und die damit verbundenen Möglichkeit zur Stellungnahme.

Bereits in unserer Stellungnahme zur Bauplanungsrechtsnovelle 2016 vom 04.07.2016 zum Referentenentwurf haben wir ausgeführt, dass die Einführung des neuen Baugebietstyps „Urbane Gebiete“ generell begrüßt wird. Vielfalt und Wandel im Städtebau wird durch die neue Durchmischungen möglich.

Notwendige Wohnungsversorgung, soziale und kulturelle Integration, Mobilität, Bildung und eine ausgewogene Gesundheitsversorgung machen eine besondere Steuerung und damit neue Steuerungsinstrumente unumgänglich.

„Urbane Gebiete“ schaffen Verdichtungsräume. Sie kombinieren Wohnen und Arbeiten, dadurch dass Lärmgrenzwerte herabgesetzt sind und ein verträgliches Nebeneinander von Nutzungen ermöglicht wird. Sie bieten eine höhere Bebauungsdichte und fördern dadurch die Schaffung des in Ballungsgebieten dringend benötigten Wohnraums. Zugleich kann eine Stadt der kurzen Wege entstehen, Monofunktionalität weicht einer lebendigen Nutzungsvielfalt, die Reduzierbarkeit des motorisierten Verkehrs und damit der CO₂-Ausstoß im Stadtraum können auf einen realistischen Weg gebracht werden. Damit wird den Zielen des Umweltschutzes Rechnung getragen.

Die Innenentwicklung wird gestärkt und eine erhöhte Flächeninanspruchnahme für Neuausweisungen von Bauland, die im Konflikt mit der Sicherung und Entwicklung von landschaftlichen und natürlichen Freiräumen steht wird im Rahmen des Notwendigen vermieden. Damit werden zugleich übergeordnete gesellschaftliche Ziele wie Ressourcenschonung, Klimaschutz, Reduktion von versiegelten Flächen befördert, auch die Sicherung ausreichender Grün- und Freiräume erscheint möglich – insgesamt also ein stimmiges Konzept.

Dagegen ist der nunmehr im Regierungsentwurf ohne vorherige Ankündigung neu eingeführte § 13b BauGB, der befristet die Einführung eines beschleunigten Bebauungsplanverfahrens im Außenbereich vorsieht, ein völliger Gegenentwurf zu den zuvor genannten Zielen. Zwar soll die Regelung nur für s.g. „kleine“ Gebiete mit bis zu 10 000m² Anwendung finden, dies entspricht allerdings bei einer in ländlichen Regionen typischen Bebauungsdichte mit einer GRZ von 0,3 oder sogar 0,2 einem wesentlich größeren Bruttobauland.

Es mag nachvollziehbar sein, dass gerade in Ballungsräumen zusätzliche Wege zur Erschließung von Bauland gefunden werden müssen. Ein wenn auch nur vorübergehendes Einbeziehen von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach §13a BauGB, wie es durch die Einführung des neuen § 13b ermöglicht werden soll, sieht die Bayerische Architektenkammer äußerst kritisch.

Mit dem seit 2007 eingeführten beschleunigten Verfahren nach § 13a sollten Städte und Gemeinden „belohnt“ werden, die sich für die Innenentwicklung entscheiden und auf weitere Überplanung und Zersiedelung des Außenbereichs verzichten. Der Anwendungsbereich wurde daher bislang bewusst auf „die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung“ beschränkt. Damit sollte das Flächenrecycling gefördert und Flächeninanspruchnahme minimiert werden, die vorhandene Infrastruktur besser ausgelastet und die Verödung von oder Monostrukturierung bestehender Ortsteile vorgebeugt werden. Ein beschleunigtes Verfahren ist bisher in jedem Fall zulässig für die Überplanung von Gebieten, die nach § 34 zu beurteilen sind. Für die Überplanung des Außenbereichs war das bisherige beschleunigte Verfahren dagegen in der Regel nicht zulässig.

Die Neuregelung des § 13b konterkariert nun den Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. Flächen, die bisher der Schutzwirkung „Außenbereich“ unterlagen, dürfen nunmehr im beschleunigten Verfahren - soweit eine Wohnnutzung vorgesehen wird - aktiviert werden. Damit widerspricht der Gesetzgeber der eigenen Zielsetzung aus den 1990er Jahren, den durchschnittlichen Flächenverbrauch bestmöglich - bis 2020 auf ca. 30 ha/Tag – zu reduzieren und auch dem eigentlichen Anliegen, mit der Einführung der „Urbanen Gebiete“, Innenentwicklung zu fördern wird nun an anderer Stelle im Gesetz widersprochen.

Vor allem Gemeinden mit Wohnraummangel mögen sich nach Zulassungserleichterungen für Wohnbauvorhaben im BauGB sehnen. Der Geltungsbereich des 13b beschränkt sich jedoch nicht nur auf die Gebiete mit Wohnraummangel bzw. mit besonderem Wohnbedarf. Er gilt überall. Im ländlichen Raum und auch in Bereichen ohne Siedlungsdruck. Dadurch wird vor allem im ländlichen Raum ein Wettlauf der Kommunen bei der Neuausweisung von Baugebieten weiter vorangetrieben, statt Leerstand zu vermeiden und Konversion zu fördern. Zudem wird der Zersiedelung von Flächen Vorschub geleistet. Ähnliche Bedenken wurden bereits bei Stellungnahmen zur Lockerung des Anbindegebots im Bayerischen Landesentwicklungsprogramm (LEP) formuliert.

Die zeitliche Begrenzung des § 13b BauGB auf drei Jahre erweckt den Eindruck, man wolle die Auswirkungen in einem überschaubaren Rahmen halten. Jedoch könnte diese Befristung vor allem dazu führen, dass die Kommunen dies als Druck oder als "große Chance" empfinden, innerhalb dieses Zeitfensters möglichst intensiv von dieser Regelung Gebrauch zu machen. Damit würden dann unmittelbar Fakten für die Neuinanspruchnahme des Außenbereichs geschaffen, ohne den wirklichen Bedarf ausreichend zu prüfen. Der jüngst erschienene Baukulturbericht der Bundesstiftung Baukultur legt diese Probleme und Zusammenhänge bereits deutlich offen. Wachsende Einfamilienhausgebiete und

Handelsstandorte am Ortsrand führen zu Leerstand im Ortskern, es kommt schnell zum sog. Donut-Effekt. Statt zukunftsfähige Konzepte für die betroffenen Gemeinden oder Städte zu entwickeln, wird selbst in vielen schrumpfenden Gebieten neues Bauland für Einfamilienhäuser ausgewiesen: Pro Tag werden jetzt schon in Deutschland durchschnittlich 69 ha neue Flächen planerisch in Anspruch genommen. Die geplanten Erleichterungen des §13b dürften absehbar zu mehr Flächenverbrauch im Außenbereich führen. Die Steuerungsfunktion des Flächennutzungsplans wird ausgesetzt. Da durch das beschleunigte Verfahren der FNP im Nachgang zum Bebauungsplan geändert werden kann, entfällt zudem die dringend notwendige Prüfung, ob die Bebauung von Außenbereichsflächen verträglich ist.

Umweltprüfungen sehen wir als wichtigen Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens, um die Erheblichkeit von Eingriffen durch geplante Vorhaben einschätzen und entsprechend begründet im Sinne der Schonung der Schutzgüter planen und agieren zu können.

Die Eingriffsregelung ist ein wichtiges Instrument zur Durchsetzung des Schutzes und der Entwicklung von Natur und Landschaft. Im beschleunigten Verfahren entfällt der Nachweis von Ausgleichsflächen gem. § 9 Abs. 1a. Werden Gemeinden bei unveränderter Anwendung eines § 13b nicht verpflichtet, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festzusetzen, dann müssten z. B. auch für landwirtschaftliche Flächen, die in Wohnland umgewidmet werden für die zulässigen Eingriffe in die Natur und Landschaft im Bebauungsplan keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gewährleistet werden. Dies widerspricht dem Grundinteresse der Eingriffsregelung, nämlich die Notwendigkeit der Darlegung, wie nicht vermeidbarer Eingriff auf Schutzgüter, insbesondere auf Boden, Flora und Fauna nachhaltig ausgeglichen wird. Aus Sicht der Bayerischen Architektenkammer muss die Verpflichtung zur Kompensation auch im Innenbereich und somit selbstverständlich auch im Außenbereich ausnahmslos Anwendung finden. Daher sollte für jedes Verfahren, auch beim vereinfachten Verfahren, die Eingriffsregelung obligatorisch sein.

Unseres Erachtens stehen mit den bestehenden Vorschriften des BauGB, vor allem mit den Verfahren zur Vorbereitenden und Verbindlichen Bauleitplanung, sehr gute und bewährte Planungsinstrumente zur Verfügung, wodurch in Verbindung mit ergänzend durchzuführenden Prüfungen und Untersuchungen, z.B. aus dem Bereich des Umweltrechts, sorgfältige und abgewogene Planungen und Entscheidungen in der erforderlichen Qualität gewährleistet sind. Zudem besteht mit § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB eine weitere Möglichkeit für eine Einbeziehung kleiner Außenbereichsflächen in den Innenbereich.

Angesichts der Vielzahl der erheblichen Bedenken, wird daher vorgeschlagen, den § 13b ersatzlos zu streichen. Sollte die Regelung unabwendbar sein, müsste die Anwendung des § 13b auf Gebiete mit Wohnraumangel/ mit besonderem Wohnbedarf beschränkt werden.

Mit der Bitte um Berücksichtigung der genannten Hinweise verbleiben wir

mit freundlichen Grüßen

Bayerische Architektenkammer