

Empfehlungen des RNE zur Stärkung der Innenentwicklung in Städten Vorschläge zur Novelle des Baugesetzbuches zur Baulandpotenzial- und – bedarfsermittlung

(Bezug: Referentenentwurf, Stand 11.6.2012)

Vorbemerkung

Das Siedlungswachstum in Deutschland hält ungebremst an – jeden Tag werden bundesweit mehr als 80 Hektar Natur und Landschaft für Siedlungs- und Verkehrsflächen neu in Anspruch genommen. Die Bundesregierung strebt an, den Landschaftsverbrauch für neue Siedlungs- und Verkehrsflächen zu verringern; Ziel ist eine Reduzierung bis zum Jahr 2020 auf 30 Hektar am Tag. Eine Maßnahme um den Nachfragedruck auf diese Außenbereichsflächen zu reduzieren, ist die Ausschöpfung der Bebauungsmöglichkeiten innerhalb der Siedlungsgebiete und die Wiedernutzung von Brachflächen.

Der aktuelle Entwurf eines „Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und zur weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts“ als Novelle des Baugesetzbuches führt hierzu eine besondere Begründungspflicht für die Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen ein und sieht dazu eine Ermittlung der Innenentwicklungspotenziale vor.

Diese Regelung wird vom RNE vom Grundsatz her ebenso begrüßt, wie die ausdrückliche Betonung des Vorrangs der Innenentwicklung als Ziel der städtebaulichen Entwicklung in § 1 Abs.5 BauGB. Dennoch empfiehlt der RNE der Bundesregierung die geplanten Regelungen zu präzisieren.

Vorrang für die Innenentwicklung: Baulandpotenzialermittlung

Es wird ausdrücklich begrüßt und unterstützt, dass künftig auch in der Bauleitplanung die Notwendigkeit der Umwandlung von landwirtschaftlich oder als Wald genutzten Flächen besonders begründet werden muss. Hierfür ist unerlässlich, dass zuvor das Innenentwicklungspotenzial anhand der Erhebung von Brachflächen, dem Gebäudeleerstand und von Baulücken ermittelt werden muss. Der Nachweis ausgeschöpfter Innenentwicklungspotenziale und die gerichtsfeste Begründung der Bauleitplanung wird sach- und fachgerecht nur auf der Grundlage dieser sogenannten Bauland- oder Leerstandskataster erfolgen können. Bei der Erarbeitung des Katasters und Definition der Baulandpotenziale ist die soziale und ökologische Bedeutung von Freiflächen (insbesondere in verdichteten Stadtgebieten) angemessen zu berücksichtigen.

Das vom Gesetzgeber verfolgte Ziel würde durch eine bindende Formulierung in § 1a Abs. 2 BauGB und einen direkten Bezug auf § 200 Abs. 3 BauGB bzw. eine verpflichtende Einführung des dort genannten Baulandkatasters weitaus deutlicher. Der § 200 BauGB bietet den Kommunen diese Möglichkeit bisher bereits als „Kann-Vorschrift“. Im Zusammenspiel mit der geforderten Begründungspflicht für die erstmalige Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Zwecke sollte die Erarbeitung eines Baulandkatasters verpflichtend werden.

Dazu ist § 1 a Abs. 2 Satz 4 und 5 (neu) BauGB wie folgt zu formulieren (Änderungen zum Referentenentwurf = **fett**):

*„Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen ist nachvollziehbar zu **begründen**. Der **Begründung sind zugrunde zu legen***

- 1. Baulandkataster der Gemeinde, die Brachflächen, Leerstand in Gebäuden, Baulücken und Nachverdichtungspotenziale auf Grundstücken aufführen und**
- 2. eine valide Ermittlung des Neubaubedarfs, die auf aktuelle Prognosen zur Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung und des daraus resultierenden Wohnraum- und Gewerberaumbedarfes gestützt ist.**

Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen ist nur dann gegeben, wenn eine vorhergehende Ermittlung des Innenentwicklungspotenzials zu dem Ergebnis kommt, dass durch Nutzung von Brachflächen, leer stehenden Gebäuden, Baulücken oder durch eine Nachverdichtung der Zweck der Bauleitplanung nicht erreicht werden kann.

Das Ziel des Gesetzgebers, die natürlichen Lebensgrundlagen – hier des für die Landwirtschaft geeigneten Bodens – in der Bauleitplanung stärker zu berücksichtigen, sollte auch durch die Präzisierung in §1 Abs.6 Nr.8 Buchstabe b) zum Ausdruck kommen. Folgende Formulierung wird vorgeschlagen:

„(6) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

8. die Belange

b) der Land- und Forstwirtschaft, einschließlich deren Produktionsgrundlage Boden,“

Vorrang für die Innenentwicklung: Baulandbedarfsermittlung

Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels ist es geboten, auch an die Begründung des Bedarfs neuer Bauflächenausweisungen auf Kosten des Freiraums qualifizierte Anforderungen zu stellen. Der o.g. Auflistung der Innenentwicklungspotenziale ist also eine valide Baubedarfsermittlung gegenüber zu stellen. Diese Bedarfsermittlung muss auf Grundlage einer Vorausschätzung der Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung und in regionaler (und landesweiter) Abstimmung unter Berücksichtigung des demographischen Wandels erfolgen. Nach den Grundsätzen des BauGB sind diese Grundlagen für Bebauungspläne aus der Flächennutzungsplanung zu entwickeln. Bei überalterten Flächennutzungsplänen, die in der Praxis seit Jahrzehnten ohne Neuaufstellung durch wiederholte Änderungen fortgeschrieben werden, kann dies nicht mehr sachgerecht erfolgen. Die Revisionspflicht für Flächennutzungspläne sollte wieder in das BauGB aufgenommen werden. Eine Überprüfung und ggf. notwendige grundlegende Überarbeitung d.h. Neuaufstellung des Flächennutzungsplans würde wieder zur Pflichtaufgabe (und „dürfte“ auch von finanzschwachen Kommunen geleistet werden, die oft in besonderem Maße von notwendigen Struktur Anpassungen betroffen wären). §5 Abs.1 Satz 3 BauGB (neu) sollte lauten:

„Der Flächennutzungsplan ist spätestens 15 Jahre nach seiner erstmaligen oder erneuten Aufstellung zu überprüfen und das Ergebnis ist öffentlich bekannt zu geben.“