

Neufassung der Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB

1. Allgemein

Eine Neufassung der Plausibilitätsprüfung soll das Ziel einer weiteren Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für eine bauliche Nutzung bis zum Jahr 2035 voranbringen. Ab dem Jahr 2035 soll es laut der Koalitionsverträge der letzten Landesregierungen seit 2011 die Netto-Null beim Flächenverbrauch gelten. D.h., Neuinanspruchnahme und Rückführung von ehemaligem Bauland als Freiland halten sich die Waage.

Mit in den letzten 3 Jahren durchschnittlich 4,43 ha Flächenverbrauch pro Tag für Siedlungsflächen liegt Baden-Württemberg noch weit weg vom Ziel der Netto-Null. Eine Schlüsselstellung für das Erreichen des Ziels nimmt im Rahmen der im Grundgesetz verankerten Planungshoheit der Kommunen die vorbereitende Bauleitplanung ein, d.h. der Flächennutzungsplan. In den Flächennutzungsplänen soll nach § 5 BauGB die geplante Nutzung der Flächen in der Zukunft erkennbar sein. Flächennutzungspläne müssen genehmigt werden. Somit kommt der genehmigenden Behörde die Rolle zu mittels einer Plausibilitätsprüfung sicher zu stellen, dass nur die Fläche in Anspruch genommen wird, die wirklich benötigt wird.

2. Wohnbau

Die bisherige Plausibilitätsprüfung hat im Bereich Wohnbau zwei Schwachstellen, die verhindert haben, dass die Prüfung tatsächlich zu einer Verringerung des Flächenverbrauchs geführt bzw. die Siedlungsentwicklung so gesteuert hat, dass tatsächlich dort gebaut wurde, wo Flächen wirklich benötigt wurden.

Die erste Schwachstelle ist die dauernde Berücksichtigung einer Verringerung der Belegungsdichte. Sie wird derzeit mit einem fiktiven Bevölkerungszuwachs von 0,3 % pro Jahr eingerechnet. Sie hat sich jedoch seit 2009 so gut wie nicht verändert und liegt in Baden-Württemberg derzeit bei 2,1 Bewohnern pro Wohnung. Gestiegen ist jedoch die Wohnfläche pro Bewohner. Sie liegt mittlerweile bei über 47 m². Die bisherige Herleitung der Formel für die Plausibilitätsprüfung hat diese Entwicklung als gottgegeben hingenommen und immer weiter in die Zukunft verstetigt. Im Sinne einer Steuerung des Flächenverbrauchs hin zur Netto-Null ist dieser Komfortbedarf nicht mehr zu berücksichtigen. Auch die konstatierte Singularisierung der Haushalte mit einer Zunahme an Ein-Personen-Haushalte, vor allem durch demographische Effekte, muss zu mehr Anstrengungen für eine bedarfsgerechte Wohnraumversorgung führen anstatt zu einer Begründung für mehr Flächenverbrauch. Deshalb ist die Berücksichtigung einer Verringerung der Belegungsdichte aus der Formel zu streichen.

Die zweite Schwachstelle ist das Ausbleiben der Förderung von flächensparenden Bauweisen. Die angegebenen Werte für die Bruttowohnmindestdichte sind insgesamt zu niedrig und für die kleinen Gemeinden eklatant zu niedrig. Das fördert keine flächensparende Bauweise, wie es das Baugesetzbuch vorsieht. Die Mindestwerte für die Gemeindetypen in den Regionalplänen sind zu erhöhen,

- bei Oberzentren von 90 auf 110 Einwohner pro ha,
- bei Mittelzentren von 80 auf 100 Einwohner pro ha,
- bei Unter und Kleinzentren von 70 bzw. 60 auf 90 Einwohner pro ha und
- für sonstige Gemeinden von 50 auf 75 Einwohner pro ha.

Gemeinden, in denen laut Regionalplan keine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit stattfinden soll, sollen keine weiteren zusätzlichen Flächen im Außenbereich ausweisen dürfen.

Somit ist lediglich die Einwohnervorausberechnung des Statistischen Landesamtes Grundlage für eine Flächenneuausweisung. Ein berechneter Bedarf bis zum Jahr 2035 wird mit der Bruttowohnmindestdichte multipliziert und ergibt den Flächenbedarf. Von ihm sind die Innenentwicklungspotenziale in der Gemeinde abzuziehen. Grundsätzlich müssen alle Innenentwicklungspotenziale berücksichtigt werden. Dies soll dazu führen, dass diese auch wirklich entwickelt werden und nicht der Weg des geringsten Widerstands, in Form einer Außenentwicklung, gegangen wird.

Erst wenn die Gemeinde nachweisen kann, dass sie bereits viele Anstrengungen unternommen hat, wie z. B.

- Führen eines Baulückenkatasters und Benachrichtigung der Baulückeninhaber, oder
- Aussprechen eines Baugebots nach § 176 BauGB, oder
- Verkauf von gemeindeeigenen Grundstücken nur mit Bauverpflichtung, oder
- Einführung eines Baulandentwicklungskonzept, das Baulücken verhindert, oder
- Beaufschlagung von baureifen und unbebauten Grundstücken mit einer Grundsteuer C,

kann sie nachweislich nicht mobilisierbare Innenentwicklungspotenziale von den zu berücksichtigenden Innenentwicklungspotenzialen abziehen.

Ein Mehrbedarf an Bauflächen für Wohnungsbau bei akutem Wohnbauflächenmangel und fehlenden Wohnbauflächen ist entgegen der bisherigen Praxis der Plausibilitätsprüfung nicht anzuerkennen. Diese Ausnahme erlaubte es, die Formel quasi auszusetzen und neben einem rechnerisch ermittelten Bedarf her Bauland auszuweisen. Das ist ein Systembruch und verleitet zum Missbrauch. Auf jeden Fall ist es kein Beitrag zur Senkung des Flächenverbrauchs, sondern befördert ihn nur noch.

3. Gewerbebau

Der prognostizierte Gewerbeflächenbedarf muss nachvollziehbar dargestellt und begründet sein. Für die Berechnung des Gewerbeflächenbedarfs muss zum einen der zusätzliche Gewerbeflächenbedarf ortsansässiger Unternehmen begründet dargestellt werden. Zum anderen muss ein eventueller zusätzlicher Flächenbedarf für Neuansiedlungen unter Darlegung der angewandten Berechnungsmethode der Flächenbedarfsprognose begründet dargestellt werden. Der zusätzliche Flächenbedarf für Neuansiedlungen ist nur in Ober- und Mittelzentren bzw. in in Regionalplänen festgelegten Schwerpunkten gestattet. Das wird dem raumordnerischen Leitbild der dezentralen Konzentration am ehesten gerecht. Zum Ausgleich des Gewerbesteueraufkommens sind vorzugsweise interkommunale bzw. regional organisierte Gewerbegebiete anzustreben.

Vom errechneten Bedarf sind die noch vorhandener Flächenpotenziale in bestehenden Gewerbegebieten abzuziehen. Etwaige Optionsflächen sind nicht zu berücksichtigen, da diese schon im zusätzlichen Gewerbeflächenbedarf ortsansässiger Unternehmen enthalten sind.

Weiterhin ist in Bauleitplänen auf mehrgeschossiges Bauen hinzuwirken. Neue Produktionsmethoden bzw. moderne Organisation von Produktion erlauben dies ohne weiteres. Zudem sind die für die Parkierung vorgesehenen Flächen gegenüber ebenerdigem Parken zu reduzieren – zum einen durch verbesserte Angebote im ÖPNV oder fürs Radfahren zum anderen durch den Bau von nur noch gestapelten Parkplatzflächen (Parkhäuser/-decks). Des Weiteren sollen die Kommunen bei bestehen-

den Gewerbeflächen/ in bestehenden Gewerbegebieten aktives Flächen- bzw. Gebietsmanagement betreiben. Diese vorne genannten Aktivitäten sind für die Bewilligung von zusätzlichem Flächenbedarf für Neuansiedlungen zwingend nachzuweisen.