

**Antrag**

**der Fraktion GRÜNE**

**und**

**Stellungnahme**

**des Wirtschaftsministeriums**

**Verbindliche Einführung von Baulückenkatastern –  
ein Beitrag zur Reduzierung des Flächenverbrauchs**

Antrag

Der Landtag wolle beschließen,  
die Landesregierung zu ersuchen,

I. zu berichten,

1. ob sie die Auffassung teilt, dass die Genehmigungsbehörden zur Prüfung genehmigungspflichtiger Bauleitpläne in Anbetracht der neu gefassten Vorschriften des BauGB, die eine intensivere Auseinandersetzung mit dem Thema Flächenverbrauch verlangen (vgl. Drucksache 14/2723), aussagekräftige und nachvollziehbare Informationen zum Innenentwicklungspotenzial benötigen;
2. welche Verbindlichkeit die den Genehmigungsbehörden gegebenen Hinweise zur Plausibilitätsprüfung von Bauflächenbedarfsnachweisen haben und welche ersten Erfahrungen mit ihrer Anwendung inzwischen vorliegen;
3. welchen konkreten Informationsgehalt die zur Plausibilitätsprüfung notwendigen Angaben zu Flächenpotenzialen (inkl. Baulücken, Brachen u. ä.) haben müssen und inwieweit diese ohne eine kartografische Darstellung zusammengetragen werden können und für die Genehmigungsbehörden nachvollziehbar sind;

II. die Erfassung der Innenentwicklungspotenziale und die Führung von Baulücken- bzw. Brachflächenkatastern den Kommunen verbindlich vorzugeben und zur Voraussetzung für die Genehmigung von Bauleitplänen zu machen, die eine Neuinanspruchnahme von Flächen beinhalten.

01. 04. 2009

Kretschmann, Dr. Splett  
und Fraktion

### Begründung

Neben anderen Instrumenten zur Reduzierung des Flächenverbrauchs, wie z. B. einer zweifellos sinnvollen Bündelung der Genehmigung von Bauleitplänen bei den Regierungspräsidien (vgl. Drucksache 14/4209), ist auch die verbindliche Einführung von Baulücken- bzw. Brachflächenkatastern seit Längerem in der Diskussion.

Das Wirtschaftsministerium hat am 1. Januar 2009 „Hinweise für die Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach § 6 BauGB und nach § 10 Abs. 2 BauGB“ herausgegeben. Demnach sind für die Prüfung u. a. auch Angaben zu Flächenpotenzialen inkl. Baulücken, Brachen/Konversionsflächen und Altlastenflächen im nicht beplanten Innenbereich sowie zur Mobilisierungsstrategie der Kommune zur Aktivierung der Potenziale notwendig. Bzgl. der Ausweisung von Gewerbegebieten ist u. a. die Darstellung nicht bebauter Misch-, Gewerbe- und Industrieflächen in Plangebieten sowie nicht bebauter und nicht genutzter Misch-, Gewerbe- und Industrieflächen im nicht beplanten Bereich einschließlich betrieblicher Reserveflächen notwendig.

Eine verbindliche Einführung von Baulücken- bzw. Brachflächenkatastern ist danach nur folgerichtig.

### Stellungnahme

Mit Schreiben vom 20. April 2009 Nr. 52–880/126 nimmt das Wirtschaftsministerium im Einvernehmen mit dem Umweltministerium zu dem Antrag wie folgt Stellung:

*Der Landtag wolle beschließen,*

*die Landesregierung zu ersuchen,*

*I. zu berichten,*

*1. ob sie die Auffassung teilt, dass die Genehmigungsbehörden zur Prüfung genehmigungspflichtiger Bauleitpläne in Anbetracht der neu gefassten Vorschriften des BauGB, die eine intensivere Auseinandersetzung mit dem Thema Flächenverbrauch verlangen (vgl. Drucksache 14/2723), aussagekräftige und nachvollziehbare Informationen zum Innenentwicklungspotenzial benötigen;*

Das Wirtschaftsministerium teilt die Auffassung, dass die Genehmigungsbehörden zur Prüfung genehmigungspflichtiger Bauleitpläne aussagekräftige und nachvollziehbare Informationen zum bestehenden Innenentwicklungspotenzial der planenden Gemeinden benötigen. Die Begründungen der Bauleitplanentwürfe müssen deshalb entsprechende Aussagen enthalten. Die „Hinweise für die Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach § 6 BauGB sowie § 10 Abs. 2 BauGB“, die das Wirtschaftsministerium den Regierungspräsidien zur Anwendung übergeben hat mit der Maßgabe, diese auch den Landratsämtern zu vermitteln, enthält zu den darzustellenden Informationen konkrete Anhaltspunkte.

*2. welche Verbindlichkeit die den Genehmigungsbehörden gegebenen Hinweise zur Plausibilitätsprüfung von Bauflächenbedarfsnachweisen haben und welche ersten Erfahrungen mit ihrer Anwendung inzwischen vorliegen;*

Die vom Wirtschaftsministerium im Januar 2009 den Regierungspräsidien zur Anwendung übermittelten Hinweise für die Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach § 6 BauGB sowie nach § 10 Abs. 2 BauGB bilden eine Grundlage für die Prüfung durch die Genehmigungsbehörden. Damit soll eine landesweit an vergleichbaren Maßstäben orientierte Genehmigungspraxis bei gleichzeitiger Berücksichtigung regionaler und örtlicher Besonderheiten erleichtert werden. Rechtsverbindlich im Sinne einer Verwaltungsvorschrift oder Rechtsverordnung sind die Hinweise nicht.

Die Hinweise wurden primär an die Regierungspräsidien gerichtet. Zielvorstellung im Sinne eines landesweit einheitlichen Vorgehens ist es, dass sich auch die Landratsämter als Genehmigungsbehörden an diesen Hinweisen orientieren. Die Regierungspräsidien sind deshalb gehalten, dies in ihren jeweiligen Zuständigkeitsbereichen entsprechend zu vermitteln.

Die Hinweise können aber auch den Gemeinden hilfreich sein, die Vorgaben des Baugesetzbuchs (insbesondere § 1 a Abs. 2 BauGB) zu erfüllen und genehmigungsfähige Planungen zu betreiben. Die kommunalen Landesverbände wurden deshalb mit der Bitte um weitere Information der Kommunen beteiligt.

Die Hinweise kommen seit etwa einem viertel Jahr bei den Regierungspräsidien zur Anwendung. Demgemäß kann derzeit von belastbaren Erfahrungen nicht die Rede sein. Mitgeteilt werden kann nur eine erste unverbindliche Einschätzung aus Sicht von Regierungspräsidien:

- Das Wissen der Gemeinden um eine landesweit einheitliche Vorgehensweise bei der Genehmigung von Bauleitplänen führt zu einer breiteren Akzeptanz des Genehmigungsmaßstabs bei Flächenausweisungen bei den Kommunen.
- Die mit dem Hinweispapier unterstrichene Begründungspflicht bewegt kommunale Entscheidungsträger dazu, sich mit der Thematik des Flächensparens konkreter auseinanderzusetzen und sich der Frage eines tatsächlich vorhandenen Bedarfs mit Blick auf die zu erwartende demografische Entwicklung für die eigene Kommune zu stellen.
- Das Thema Innenentwicklung wird durch den Nachweis zur Nutzbarmachung von Brach- und Konversionsflächen bzw. Baulücken noch stärker in den Vordergrund gestellt.
- Die Hinweise lassen für Besonderheiten, die ggf. zu besonderem Bedarf führen können, genügend Raum für die Genehmigungsbehörden.

- Die Möglichkeit einer Flächenkompensation (d. h. Herausnahme bereits im Flächennutzungsplan enthaltener zumeist schwer entwickelbarer Flächen im Gegenzug für eine Neuausweisung von günstiger gelegenen Flächen) wird öfter in Anspruch genommen.
  - Die noch erfolgenden Neuausweisungen von Wohnbau- und Gewerbeflächen werden häufiger an einer gemeindlichen Gesamtentwicklungskonzeption orientiert entwickelt.
  - Nach den Bedarfsnachweisen ergibt sich, dass die Innenentwicklung in vielen Fällen durch eine Altlastenproblematik oder eine schwierige Erschließungssituation erschwert wird oder schon daran scheitert, dass Eigentümer Grundstücke nicht verkaufen wollen. Bei Gewerbeflächen ergeben sich im Siedlungsbestand oftmals immissionsschutzrechtliche Probleme.
3. *welchen konkreten Informationsgehalt die zur Plausibilitätsprüfung notwendigen Angaben zu Flächenpotenzialen (inkl. Baulücken, Brachen u. ä.) haben müssen und inwieweit diese ohne eine kartografische Darstellung zusammengetragen werden können und für die Genehmigungsbehörden nachvollziehbar sind;*

Die Flächenpotenziale sind in der Regel kartografisch darzustellen und soweit möglich parzellenscharf abzugrenzen. Hinzu können weitere Informationen in tabellarischer Form kommen.

*II. die Erfassung der Innenentwicklungspotenziale und die Führung von Baulücken- bzw. Brachflächenkatastern den Kommunen verbindlich vorzugeben und zur Voraussetzung für die Genehmigung von Bauleitplänen zu machen, die eine Neuinanspruchnahme von Flächen beinhalten.*

Nach § 200 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) sind die Gemeinden ermächtigt, sofort oder in absehbarer Zeit bebaubare Flächen mit Flurstücksnummern, Straßennamen und Angaben zur Grundstücksgröße in Karten oder Listen zu erfassen (Baulandkataster).

In Baden-Württemberg führen viele Gemeinden auf lokaler Ebene detaillierte Übersichten über Brachflächen, Baulücken, potenzielle Bauflächen etc., um so ihre Planung konsequent auf die vorrangige Nutzung bereits erschlossener Flächen ausrichten zu können. Im Jahr 2008 konnte beispielsweise das Projekt „Raum +“ erfolgreich abgeschlossen werden, das eine regional angelegte systematische Erhebung von Innenentwicklungspotenzialen und deren Mobilisierung zum Ziel hatte. Unterstützt von Wirtschaftsministerium und Umweltministerium wurden im Rahmen von Raum + für mehr als 500 Gemeinden in sechs Regionen Erhebungen der Innenentwicklungspotenziale vorgenommen und in fortschreibungsfähigen Übersichten erfasst.

Eine Verpflichtung zur Einrichtung eines Baulandkatasters (bzw. Baulücken- oder Brachflächenkatasters) über die Vorgaben des BauGB hinaus besteht hingegen nicht und kann abweichend von den gesetzlichen Vorgaben auch nicht eingeführt werden. Auch würde eine solche Verpflichtung zur Führung eines Baulandkatasters als Voraussetzung für die Genehmigung von Bauleitplänen mit Neuausweisungen von Flächen weder ausreichen noch letztlich zielführend sein. Denn allein durch die Tatsache, dass durch die Gemeinde ein Baulandkataster geführt wird, ist dessen Qualität hinsichtlich Aktualität und Vollständigkeit noch nicht sichergestellt. Die Qualität der Baulandkataster müsste wiederum im Einzelfall geprüft werden, wie dies heute bereits bei den ermittelten und dargestellten Potenzialen der Gemeinden im Genehmigungsverfahren erforderlich ist.

Drautz  
Staatssekretär