



**Bauen:**  
Leistung für den Menschen  
VOB-Prüfstelle

Bauindustrie Postfach 10 54 62 Uhlandstraße 56 4000 Düsseldorf 1

Durchwahl (02 11) 67 03-284

An den  
Vorsitzenden des Ausschusses  
für Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz  
Herrn Heinrich Kruse MdL  
Landtag NRW  
Platz des Landtags 1

40221 Düsseldorf

Unsere Postleitzahlen ab dem 01.07.1993

Postfach 10 54 62  
40045 Düsseldorf

Uhlandstraße 56  
40237 Düsseldorf

Ihre Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unsere Nachricht vom

Unsere Zeichen

Tag

RA Ke/1a

23.07.1993

**Gesetz zur Änderung des Landschaftsgesetzes  
Drucksache 11/5485 - 33. Sitzung am 31.08.1993**

des Landtags Nordrhein-Westfalen

LEIH Exemplar

Sehr geehrter Herr Kruse,

der vorgenannte Gesetzesentwurf soll in der 33. Sitzung des Ausschusses für Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz am 31. August 1993 öffentlich beraten werden. Wir hatten bereits mit Schreiben vom 21.05.1993 an die SPD-Landtagsfraktion NRW sowie an die Vorsitzenden der im Landtag vertretenen Fraktionen hierzu Stellung genommen.

Wir möchten auch auch Ihnen als Anlage unsere Stellungnahme überreichen mit der bitte, den geäußerten Kritikpunkten Aufmerksamkeit zu schenken.

Mit freundlichen Grüßen

Wirtschaftsvereinigung Bauindustrie  
Abteilung **R a c h t**

  
RA Kern

Anlage

LANDTAG  
NORDRHEIN-WESTFALEN  
11. WAHLPERIODE

**ZUSCHRIFT**

**11/2726**

A11 + A17



Bauen:  
Leistung für den Menschen

SPD-Landtagsfraktion NRW  
z.Hd. Herren  
Johannes Gorlas MdL und  
Gerd-Peter Wolf MdL  
Platz des Landtags  
4000 Düsseldorf 1

Unsere Postleitzahlen ab dem 01.07.1993

Postfach 10 54 62  
40045 Düsseldorf

Uhlandstraße 56  
40237 Düsseldorf

Dr.Bar/uf 11.05.1993

RA Ker/ed 21.05.1993

**Gesetz zur Änderung des Landschaftsgesetzes**  
- Gesetzentwurf der Fraktion der SPD vom 10. Mai 1993 -

Sehr geehrter Herr Gorlas,  
sehr geehrter Herr Wolf,

vielen Dank für Ihr Schreiben vom 11.05.1993 und den beigelegten Gesetzesentwurf. Nach unserer Auffassung werden die im Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz begründeten Intentionen durch den vorliegenden Gesetzesentwurf zur Änderung des Landschaftsgesetzes weitgehend konkretisiert.

Bereits der Ansatz des Gesetzesentwurfes läßt erkennen, daß maßgebende Grundsätze des Bauplanungsrechtes verkannt werden. Denn nach Sinn und Zweck der §§ 30 und 34 des BauGB sollen - im klaren Gegensatz zum sogenannten Außenbereich nach § 35 BauGB, in dem die Errichtung von Gebäuden absolute Ausnahme bleiben soll - gerade in deren Geltungsbereich vorrangig Gebäude errichtet werden, da Vorhaben innerhalb dieser Bereiche von ihrer natürlichen Umgebung und Gestaltung her einen Eingriff in den Naturhaushalt nicht erwarten lassen.

Es widerspricht daher absolut der Intention des Gesetzgebers, innerhalb dieser beiden Gebiete (§§ 30 und 34 BauGB) dieselben strengen naturschutzrechtlichen Anforderungen stellen zu wollen, wie z.B. im Außenbereich nach § 35 BauGB, wo dies gerechtfertigt und auch vom Gesetz vorgesehen ist.

Denn entgegen dieser vom Gesetz vorgesehenen Unterscheidung läßt der vorliegende Gesetzesentwurf erkennen, daß er grundsätzlich von einer Gleichbehandlung des Außenbereiches mit dem baulichen Innenbereich ausgeht (siehe Gesetzesbegründung Seite 9 Mitte).

Hier muß die Frage erlaubt sein, warum der Bundesgesetzgeber diese klare Unterscheidung in den §§ 34 und 35 BauGB überhaupt vorgenommen hat, wenn durch landesrechtliche Gesetzgebung eine Nivellierung erfolgen soll. Der bauliche Innenbereich kann eben gerade nicht mit dem Außenbereich nach § 35 BauGB gleichgesetzt bzw. gleichbehandelt werden, da es sich bei den Flächen im Außenbereich gemäß § 35 BauGB um solche handelt, bei denen nach der Entscheidung des Gesetzgebers die Errichtung von Bauten, insbesondere von Wohnbauten, grundsätzlich zu verhindern ist, während § 34 BauGB von einer bereits vorhandenen Bebauung ausgeht, in deren Eigenart sich das Vorhaben einzufügen hat. Nach § 34 BauGB wird also ein bestehendes Ortsbild geschützt. Die Be-

bauung ist dem Grunde nach hier bereits zulässig, so daß es sich nur um Modifizierungen der Bausituation handelt.

Bodenrechtlich trifft das Naturschutzgesetz hier - im Gegensatz zum Außenbereich des § 35 BauBG - auf eine die Zulässigkeit begründende Regelung: Das Bauen ist im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 8 BNatSchG "unvermeidbar". Eine planungsrechtliche Kompensation ist dort per se schon nicht möglich. Denn für eine tatsächliche Kompensation fehlt es in aller Regel an ausreichenden und rechtlich hierfür bestimmten Flächen und Maßnahmen, wie es überhaupt vom Zufall abhängen dürfte, ob solche Flächen tatsächlich zur Verfügung stehen oder Maßnahmen durchgeführt werden können. Der dem herkömmlichen Ausgleichsprinzip zugrunde liegende Kompensationsgedanke ist deshalb in diesem Bereich nicht praktikierbar.

Vor diesem Hintergrund hat das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz bestimmt, daß grundsätzlich die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht auf Vorhaben in Ortsteilen angewendet werden soll, die im Zusammenhang bebaut sind (§ 34 BauGB). Nach der Gesetzesbegründung soll für diese Vorhaben die Zulässigkeit abschließend in § 34 BauGB geregelt sein:

"Maßstab für die Bebaubarkeit ist danach die Einfügung in die Eigenart der näheren Umgebung. Diese kann auch durch besondere Freiraumfunktionen oder ökologische Funktionen geprägt sein. Sollen einzelne nach § 34 BauGB bebaubare Grundstücke wegen ihrer besonderen naturschutzrechtlichen Bedeutung von einer Bebauung freigehalten werden, kann dies z.B. durch eine gegebenenfalls entschädigungspflichtige Unterschutzstellung als geschützter Landschaftsbestandteil nach den Naturschutzgesetzen der Länder erfolgen. Im übrigen bieten andere naturschutzrechtliche Instrumente, wie z.B. der Erlass einer Baumsatzung, hinreichende Möglichkeiten, Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Zusammenhang bebauter Ortsteile zu verwirklichen."

Hinsichtlich § 5 a LG-Entwurf liegt unübersehbar die Feststellung nahe, daß hier Bauherren im Innenbereich in Zukunft kräftig zur Kasse gebeten werden sollen.

Zwar bestimmt der Gesetzesentwurf in § 5 a Abs. 1 Satz 2, daß der Vorhabenträger oder Eigentümer anstelle von Geldleistungen Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen durchführen könne. Dies stellt aber aus der Sicht der Praxis lediglich eine Alibivorschrift dar, die ersatzlos gestrichen werden könnte. Denn es drängt sich die berechtigte Frage auf, wo bei Errichtung eines Vorhabens innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile eine Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen konkret überhaupt existent sein soll - insbesondere vor dem Hintergrund der Forderung in der Gesetzesbegründung (Seite 12 oben), daß "Ersatz nicht irgendwo im Bereich der Gemeinde oder des Kreises, sondern in dem durch den Eingriff betroffenen Raum zu erfolgen hat". Dies wird aber in der Praxis nur in einem zu vernachlässigenden äußerst geringen Teil der Vorhaben überhaupt möglich sein. Wenn der novellierte § 8 BNatSchG dagegen einen Ausgleich oder Ersatz für Eingriffe verlangt, so wird dabei denknotwendig vorausgesetzt bzw. unterstellt, daß andere Grundstücke zur Verfügung stehen, die von naturfremder in naturnahe Nutzung überführt werden können. Tatsächlich wird jedoch schon heute für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen häufig auf Flächen zurückgegriffen werden, die nicht naturfremd genutzt werden, sondern selbst schon zur Natur und Landschaft gehören und nunmehr sozusagen "künstlich ausgewildert" werden.

Dies ist aber weder Sinn noch Zweck der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 8 BNatSchG.

Wir möchten daher noch einmal mit aller Deutlichkeit festhalten, daß gerade neue Wohnungsbaumaßnahmen sowohl in bebauten Ortslagen nach § 34 BauGB als auch bei der Nachverdichtung älterer Siedlungen die ökologisch sinnvollste Form der Deckung dringenden Wohnbedarfs darstellen, da keine neue Flächen in Anspruch genommen werden müssen und - im Vergleich zu Neubaugebieten - ungleich geringere Erschließungsanlagen / -flächen erforderlich sind. Insoweit ist es nur sachgerecht, die Eingriffsregelung des § 8 BNatSchG in diesem Bereich nicht zur Anwendung zu bringen.

Der Gesetzesentwurf gibt zwar in seiner Begründung zu erkennen, daß dem konstatierten Mangel an Wohnungen, Arbeitsplätzen und Infrastrukturmaßnahmen möglichst schnell abgeholfen werden soll. Anstatt nun - wie vom Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz beabsichtigt - die nötigen Maßnahmen zur Ausweisung von Wohnbauland und zur Erleichterung von Investitionen auch im Wohnungsbau zu ergreifen, werden durch die sogenannte "standardisierte Geldleistung" (siehe Bl. 9 der Begründung) potentielle Wohnungsbauinvestoren bei Vorhaben im städtebaulichen Innenbereich zusätzlich belastet. Die im Gesetzesentwurf festgelegte zwingende Regelung für Ausgleichsleistungen (siehe § 5 Abs. 1 und Abs. 3) läßt nicht einmal in geeigneten Ausnahmefällen abweichende Entscheidungen zu.

Es läßt sich daher unschwer erkennen, daß diese den Bauherrn letztlich aufzubürenden Geldleistungen faktisch zu einem belastenden "zweiten Erschließungsbeitragsrecht" führen werden. Darin manifestiert sich die Gefahr, daß der Wohnungsbau - entgegen dem eigentlichen Sinn und Zweck des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes - spürbar verteuert und bürokratisiert wird, da langwierige Verwaltungsverfahren und eine Vielzahl von Rechtsstreitigkeiten vorprogrammiert sind.

Ohne die notwendigen Ziele und Maßnahmen zugunsten des Landschafts- und Naturschutzes aus den Augen zu verlieren, muß hier deutlich gesagt werden, daß der Gesetzesentwurf zur Änderung des Landschaftsgesetzes NRW im Sinne des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes als kontraproduktiv abzulehnen ist.

Mit freundlichen Grüßen

Wirtschaftsvereinigung Bauindustrie  
Der Verbandsdirektor

( Dr. Hassbach )

*Kopie:  
An die Vorsitzenden  
der im Landtag vertretenen Fraktionen*