

**Per E-Mail**  
**SWI2@bmi.bund.de**

Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat  
Referat SW I 2  
Herrn MinR Dr. Schliepkorte  
Krausenstraß3 17-18

10117 Berlin

Berlin, 03.07.2020

**AZ: SWI2-72035/1'1**

## **Stellungnahme zum Referentenentwurf des BMI – Entwurf eines Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz)**

Sehr geehrter Herr Dr. Schliepkorte,  
sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Übersendung des Referentenentwurfes des Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland und die Möglichkeit zur Stellungnahme.

Sparsamer und agrarstrukturverträglicher Umgang mit Flächen im Außenbereich und vielfältige Unterstützung der Kommunen bei der Innenentwicklung sind für die Landgesellschaften als gemeinnützige Siedlungsunternehmen selbstverständlich. Allein die Hessische Landgesellschaft mbH hat mit der Hälfte der hessischen Kommunen vertragliche Vereinbarungen zur Bodenbevorratung nach einer Landesrichtlinie. In anderen Bundesländern zeigt sich, dass die allermeisten Kommunen sowohl bei der strategischen Bodenbevorratung als auch bei der Innenentwicklung überfordert sind, weder über die personellen noch finanziellen Ressourcen verfügen. Hierauf hat das BauGB direkt keine Antworten. Insofern regen wir an, dass die Länder die gemeinnützigen Landgesellschaften / Landsiedlungsgesellschaften mit der Einrichtung regionaler bzw. landesweiter Bodenfonds beauftragen. Baden-Württemberg geht diesen Weg. Der „Kommunalfonds Wohnraumoffensive BW“ ist bei der Landsiedlung BW GmbH eingerichtet worden zur Unterstützung einer vorausschauenden Bodenbevorratungspolitik für finanzschwächere Kommunen innerhalb bestehender Bauleitplanung. Die Landsiedlung verwaltet den Fonds im Auftrag und als Vertreter des Landes nach fachlicher Weisung des für den Wohnungsbau zuständigen Wirtschaftsministeriums.

Grundsätzlich begrüßen wir Initiativen zur Mobilisierung von Bauland unter den Aspekten der Nachhaltigkeit und Berücksichtigung agrarstruktureller Belange. Die gemeinnützigen Landgesellschaften / Landsiedlungsunternehmen bewegen sich in der

### **Mitgliedsgesellschaften**

- ▶ BBV LandSiedlung GmbH ▶ Hessische Landgesellschaft mbH ▶ Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH
- ▶ Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH ▶ Landgesellschaft Schleswig-Holstein mbH ▶ Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH
- ▶ Niedersächsische Landgesellschaft mbH ▶ Sächsische Landsiedlung GmbH ▶ Thüringer Landgesellschaft mbH

täglichen Arbeitspraxis ständig im Spannungsfeld nachhaltiger und zugleich agrarstrukturverträglicher Siedlungsentwicklung. Wir anerkennen Ihr Bemühen, in dem Referentenentwurf hier eine Balance zu finden. Die Bewährungsprobe für die Zielerreichung müssen die Instrumente dann in der tatsächlichen Anwendungspraxis für die kommunale Entwicklung bestehen. Insofern sollten missbräuchliche Gestaltungsmöglichkeiten soweit wie möglich ausgeschlossen werden und eine gesetzlich vorgegebene Evaluierung erfolgen.

In diesem Kontext stehen

#### **Artikel 1:**

**Zu 8. befristete Verlängerung des § 13 b BauGB.** Eine weiterhin prioritäre Anwendung für die Baulandentwicklung ist zu erwarten. Bei einer weitgehenden Fokussierung auf (abrundende) Innenentwicklung schränkt dies zusätzlichen Flächenbedarf im Außenbereich ein und ist insofern Agrarstruktur schonend.

**Zu 3. Ergänzung § 3a Abs. 3 BauGB „Ersatzgeld“:** Durch die Ersatzgeldverpflichtung entsteht ein zusätzlicher Druck auf agrarisch genutzte Flächen, weil für die Ersatzgelder in der Regel landwirtschaftliche Grundstücke gekauft werden.

Es sollte eine Beschränkung bei Flächenankauf eingeführt werden oder aber der Schutz guter landwirtschaftlicher Böden nach § 15 Abs. 3 BNatschG auch für den neuen Satz 5 eindeutig für anwendbar erklärt werden.

Wir regen an den bisherigen Satz 3 des § 3 a Abs. 3 BauGB zum letzten Satz des Absatzes 3 machen, um klarzustellen, dass sich der Einsatz des Ersatzgeldes auch nach § 15 Abs. 3 BNatschG zu richten hat.

**Zu 15.** Außerdem sollte der neue § 135d Abs. 4 BauGB ergänzt werden um den Satz: *„Die Verwendung der Ersatzgelder erfolgt unter besonderer Beachtung von § 15 Abs. 3 BNatschG.“*

**Zu 18. Übernahme von Grundstücken mit Baugebot:** Hier halten wir eine Ergänzung bei §176 Abs. 4 BauGB für erforderlich:

*„Soweit in den Ländern Grundstücksfonds zur Bodenbevorratung für gemeinwohlorientierte Bebauung errichtet sind, kann die Übernahme mit Zustimmung der Gemeinde auch durch diese Fonds erfolgen.“*

#### **Artikel 2:**

**1. Zur Änderung der Baunutzungsverordnung „Dörfliches Wohngebiet“:** Der Mehrwert der neuen Baugebietskategorie „Dörfliches Wohngebiet“ erschießt sich uns aus dem Blickwinkel der Landwirtschaft nicht, insbesondere im Hinblick auf den Modernisierungsbedarf landwirtschaftlicher Betriebe bei der Tierhaltung (Tierwohl und Immissionsschutz). Die Empfehlung auf Grundlage der Beratungen in der Kommission für „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ (Baulandkommission) lautet: *„Die Baulandkommission empfiehlt die Einführung einer neuen Baugebietskategorie „Dörfliches Wohngebiet“, um in sich stark wandelnden ländlichen Räumen ein einvernehmliches Nebeneinander von Wohnen (Neubau und Bestand), landwirtschaftlichen Betrieben (im Neben- und Haupterwerb) und gewerblicher Nutzung zu ermöglichen.“*

Der Änderungsvorschlag in **Nummer 3** soll der Umsetzung dieser Empfehlung dienen, wobei Landwirtschaftliche Haupterwerbsstellen indes nur ausnahmsweise zulässig sein sollen. Hier stellt sich die Frage nach dem Bestandsschutz für beste-

hende Betriebe. Diesen muss sowohl die Möglichkeit zur Anpassung der Betriebsgebäude an die Betriebsentwicklung als auch die bauliche Umsetzung ordnungsrechtlicher Vorgaben (weiterhin) unbedingt möglich sein. Auch der Neubau eines Vollerwerbsbetriebes muss realisierbar bleiben, ohne dafür immer den Außenbereich in Anspruch zu nehmen.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Karl-Heinz Goetz

Geschäftsführer, Mitglied des Vorstandes