

Sehr geehrter Herr Dr. Schliepkorte, sehr geehrte Damen und Herren,  
besten Dank für die Übersendung des Entwurfs eines Baulandmobilisierungsgesetzes und die eingeräumte Möglichkeit einer Stellungnahme.

Der Einfachheit halber übersende ich Ihnen meine Stellungnahme im Rahmen einer Email.

### Allgemeines Städtebaurecht:

Die Neuregelungen verfolgen insbesondere das Ziel, den Wohnungsbau zu intensivieren und weitere Flächen für den Wohnungsbau zu generieren. Das wird ausdrücklich begrüßt.

Positiv bewertet werden insbesondere folgende Regelungen:

- Wirksamstes Mittel kann die Ausweitung des gemeindlichen Vorkaufsrechts sein. Das neue Vorkaufsrecht gilt für unbebaute und brachliegende Grundstücke in Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten und ermöglicht den Kommunen die zielgenaue Verwendung der Grundstücke über die Bauleitplanung hinaus zu steuern.
- Daneben wird § 9 Abs. 2d BauGB positiv gesehen. Dieser gibt für im Zusammenhang bebaute, nicht überplante Gebiete (§ 34 BauGB) die Möglichkeit, durch einfachen B-Plan festzusetzen, dass zielgenau nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die die Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung erfüllen.
- Nach § 1a Abs. 3 S. 6 (neu), soll dort, wo ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft (umweltfachlicher Ausgleich) nicht möglich ist, ein Ersatz in Geld zugelassen werden. Dies ist aus städtebaulicher und v.a. wohnungsbaupolitischer Sicht begrüßenswert, zumal in Schleswig-Holstein die Städte und Gemeinden im Lande mit dem größten Wohnungsbedarfen nicht selten an ihre Grenzen stoßen und daher Probleme in der Bereitstellung Ausgleichsflächen haben. Die Ausgleichsabgabe ermöglicht einen flexibleren Umgang mit der Ausgleichsverpflichtung und erleichtert im Einzelfall auch interkommunale Lösungen in der Flächenbereitstellung im regionalen Kontext.
- Die neue Gebietskategorie „dörfliches Wohngebiet“ (§ 5a BauNVO) entschärft das Problem von Geruchsmissionen. Dieser Gebietstypus kommt dort in Betracht, wo mangels aktivem landwirtschaftlichen Betrieb im Plangebiet ein Dorfgebiet nicht möglich, die Geruchsbelastung aber ortsüblich und vergleichbar ist, ohne dass damit zwingend ein Absenken der Standards des Immissionsschutzes verbunden ist.

Gegen folgende Vorschläge bestehen keine Bedenken:

- Wiederaufnahme des § 13b BauGB und Verlängerung der Befristung.
- Ergänzung des § 31 BauGB, dass von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes zugunsten von Wohnbauvorhaben Befreiungen zugelassen werden können, auch wenn von den Grundzügen der Planung abgewichen wird.
- Gleiches gilt für die Regelung des § 34 Abs. 3a S. 2 BauGB. Danach kann zugunsten von Wohnbauvorhaben in „mehreren vergleichbaren Fällen“ auf das Erfordernis des Einfügens verzichtet werden.
- Gemäß § 35 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 f) BauGB (neu) zukünftig durch Nutzungsänderung im Außenbereich fünf statt bisher drei Wohnungen geschaffen werden können.

### Besonderes Städtebaurecht:

Positiv bewertet werden folgende Regelungen:

- § 136 Abs. 3 Nr. 2 c BauGB: bisher sind nur fehlende Grünflächen als städtebaulicher Missstand definiert (der Voraussetzung für Sanierungsmaßnahmen ist). Nunmehr sollen auch Vernetzungsstrukturen (die selbst keine Grünflächen sind) aufgenommen. Sie haben eine besondere Bedeutung für Klimaschutz und Klimaanpassung.
- § 176 Abs. 1 BauGB: Es wird ein Baugebot für unbebaute Grundstücke aufgenommen. Es gilt für Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt, wenn der Bebauungsplan Wohnnutzung zulässt. § 176 Abs. 3 BauGB beschränkt das Baugebot, damit unzumutbare Härten für die Eigentümer vermieden werden. § 176 Abs. 4 S. 2 BauGB sieht ein Übernahmerecht der Gemeinde zugunsten einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft, eines gemeinnützigen Wohnungsbauunternehmens oder einer Genossenschaft oder Stiftung vor.

Die übrigen Regelungen werden für entbehrlich gehalten.

Zu den weiteren Fragestellungen

§ 246 Abs. 8 ff BauGB – Bedarfsabfrage Erleichterung von Einrichtungen für die Flüchtlingsunterbringung  
Auch wenn das Land Vorsorge getroffen hat, um für eine größere Zahl von Flüchtlingen Unterkünfte bereitzustellen, sollten die Sonderregelungen zeitlich befristet weitergelten, da derzeit nicht absehbar ist, wie sich die Flüchtlingszahlen künftig ggf. kurzfristig weiterentwickeln.

Experimentierklausel Lärmschutz

Es bleibt abzuwarten, inwieweit seitens der gemeinsamen AG der UMK und BMK eine Lösung hinsichtlich der Problematik der heranrückenden Wohnbebauung an Gewerbebetriebe entwickelt werden kann, die über den Einzelfall hinaus praxistaugliche Lösungsansätze aufzeigt.

BWaldG: Waldbegriff in Bebauungsplänen und in § 34 BauGB - Bereichen  
Eine entsprechende Regelung, die in den genannten Fällen entsprechende Vegetationsbestände rechtlich vom Waldbegriff ausschließt, würde bestehende Rechtsunsicherheiten weitgehend minimieren. In nicht seltenen Fällen sind

Waldbestände im Nachhinein auch in Bereiche hingewachsen, die mit Baurechten belegt sind. Eine entsprechende Regelung würde hier deutlich Rechtsklarheit für die Fortgeltung von Baurechten schaffen können.

Im Einzelfall könnte die ökologische Wertigkeit von entsprechenden Baumbeständen in aktuellen Bauleitplanverfahren im Rahmen der abzuarbeitenden naturschutz-/bauplanungsrechtlichen Eingriffsregelung hinreichend Berücksichtigung finden.

Datenschutzrechtlicher Hinweis

Ich bin damit einverstanden, dass meine Stellungnahme veröffentlicht wird. Im Hinblick auf die vorgesehene Veröffentlichung sollte auf eine Namensnennung meiner Urheberschaft verzichtet werden.

Mit besten Grüßen



**Ministerium für Inneres,  
ländliche Räume, Integration und Gleichstellung  
des Landes Schleswig-Holstein**



Düsternbrookerweg 92

24105 Kiel

