

Antrag

des Abg. Daniel Born u. a. SPD

und

Stellungnahme

des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen

Umsetzung des Baulandmobilisierungsgesetzes

Antrag

Der Landtag wolle beschließen,
die Landesregierung zu ersuchen
zu berichten,

1. wie sie die im Baulandmobilisierungsgesetz vorgesehenen Möglichkeiten für Kommunen bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in angespannten Wohnungsmärkten beurteilt;
2. wie sie die im Baulandmobilisierungsgesetz vorgesehene Möglichkeit des sektoralen Bebauungsplans beurteilt, mit dem Kommunen ein neues Planungsinstrument erhalten;
3. wie sie die im Baulandmobilisierungsgesetz vorgesehene Möglichkeit für Kommunen beurteilt, kommunale Vorkaufsrechte auszuüben;
4. wie sie die im Baulandmobilisierungsgesetz vorgesehene Möglichkeit der Erweiterung des Baugebots beurteilt;
5. wie sie die Verfahrenserleichterungen im Baurecht zur Beschleunigung des Wohnungsbaus beurteilt;
6. wie sie die Einführung der neuen Gebietskategorie „Dörfliches Wohngebiet“ beurteilt;
7. ob sie mit baden-württembergischen Kommunen zur Umsetzung des Baulandmobilisierungsgesetzes in Kontakt steht;
8. ob sie die Rechtsverordnung zur Umsetzung des Baulandmobilisierungsgesetzes erlassen wird und mit welchem Inhalt;

9. wenn Ziffer 8 bejaht wird, wann dies geschehen wird;
10. wenn Ziffer 8 verneint wird, was hierfür die Gründe sind und weshalb Baden-Württemberg darauf verzichtet, den Wohnungsbau durch die im Baulandmobilisierungsgesetz vorgesehenen Möglichkeiten zu unterstützen und auch den Kommunen hierfür die entsprechenden Instrumente zur Verfügung zu stellen.

23.7.2021

Born, Hoffmann, Ranger, Dr. Kliche-Behnke, Storz SPD

Begründung

Das Baulandmobilisierungsgesetz ist am 23. Juni 2021 in Kraft getreten. Mit dem Gesetz werden die Instrumente der Kommunen zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum geschärft, Mieterinnen und Mieter werden besser vor Verdrängung geschützt und der Erhalt sozialer Quartiere wird ermöglicht. Dieser Antrag soll klären, ob und wann die Landesregierung die Rechtsverordnung erlassen wird, um das Baulandmobilisierungsgesetz für das Land Baden-Württemberg umzusetzen.

Stellungnahme*)

Mit Schreiben vom 23. August 2021 Nr. 52-2500.2/80 nimmt das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen im Einvernehmen mit dem Ministerium des Inneren, für Digitalisierung und Kommunen, dem Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft und dem Ministerium für Ernährung, Ländlichen Raum und Verbraucherschutz zu dem Antrag wie folgt Stellung:

1. wie sie die im Baulandmobilisierungsgesetz vorgesehenen Möglichkeiten für Kommunen bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in angespannten Wohnungsmärkten beurteilt;

Zu 1.:

Mit dem Baulandmobilisierungsgesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. S. 1802) hat der Bundesgesetzgeber in § 250 des Baugesetzbuchs (BauGB) eine neue Verordnungsermächtigung für die Länder zur Einführung einer Genehmigungspflicht für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten eingeführt. Nach § 250 Absatz 1 BauGB bedarf bei Wohngebäuden, die bereits am Tag des Inkrafttretens der Rechtsverordnung bestanden haben, die Begründung oder Teilung von Wohneigentum oder Teileigentum nach § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes der Genehmigung durch die Städte und Gemeinden. Das Genehmigungserfordernis gilt nur für Wohngebäude mit mehr als fünf Wohnungen, Abweichungen durch Rechtsverordnung sind möglich. Die Verordnungsermächtigung ist befristet auf fünf Jahre bis Ende 2025.

Derzeit prüft die Landesregierung den Erlass einer solchen Rechtsverordnung. Dabei gilt es, insbesondere die Erreichung des Ziels, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und zu erhalten, im Blick zu haben, und die berechtigten Interessen auf Mieter- sowie auf Vermieterseite sachgerecht abzuwägen.

*) Der Überschreitung der Drei-Wochen-Frist wurde zugestimmt.

2. wie sie die im Baulandmobilisierungsgesetz vorgesehene Möglichkeit des sektoralen Bebauungsplans beurteilt, mit dem Kommunen ein neues Planungsinstrument erhalten;

Zu 2.:

In § 9 Absatz 2d BauGB wurde ein neuer sektoraler Bebauungsplantyp für den Wohnungsbau eingeführt, mit dem die Gemeinden bislang unbeplante Innenbereichsflächen einfacher zugunsten des Wohnungsbaus, gegebenenfalls auch unter Verpflichtung auf die Einhaltung der Anforderungen der Wohnraumförderung mit dem Ergebnis einer Miet- und Belegungsbindung, überplanen können.

Die Neuregelung stellt eine sinnvolle Ergänzung des den Gemeinden durch das Baugesetzbuch zur Verfügung gestellten Instrumentenkastens dar, da diese dadurch mehr Flexibilität erhalten. Noch nicht eingeschätzt werden kann, inwiefern die Gemeinden im Land von diesem bis Ende 2024 befristeten Instrument Gebrauch machen werden.

3. wie sie die im Baulandmobilisierungsgesetz vorgesehene Möglichkeit für Kommunen beurteilt, kommunale Vorkaufsrechte auszuüben;

Zu 3.:

Die Gemeinden können bereits seit Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes 1960 (später Baugesetzbuch) auf dessen Grundlage unter bestimmten Voraussetzungen Vorkaufsrechte an Grundstücken ausüben. Mit der Ergänzung durch das Baulandmobilisierungsgesetz werden der Stadt- und Gemeindeentwicklung sinnvoll erweiterte Optionen zur Aktivierung von Flächenpotenzialen zur Verfügung gestellt.

Für das Wirksamwerden einzelner Bestandteile der Neuregelungen ist der Erlass der Rechtsverordnung nach § 201a BauGB Voraussetzung. Es wird daher auf die Stellungnahme zu den Ziffern 8 bis 10 verwiesen.

4. wie sie die im Baulandmobilisierungsgesetz vorgesehene Möglichkeit der Erweiterung des Baugebots beurteilt;

Zu 4.:

Die Neuregelung der §§ 175, 176 BauGB erweitert den Anwendungsbereich des Baugebots in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten.

Den Gemeinden steht seit 1976 das Instrument des Baugebots zur Verfügung. Die durch das Baulandmobilisierungsgesetz geschaffene Möglichkeit für Gemeinden, in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten das Baugebot ausdrücklich zugunsten von Wohnungsbau aussprechen zu können, ist angesichts der prekären Wohnraumsituation in diesen Gemeinden sinnvoll. Sie erhalten dadurch die Möglichkeit, die Aktivierung von Flächenpotenzialen speziell für Wohnungsbau zu erweitern. Die strengen Voraussetzungen, die für die Anwendung des Baugebots vorliegen müssen, sind durch das Baulandmobilisierungsgesetz nicht gelockert worden.

Voraussetzung für das Wirksamwerden der Option für die Gemeinden ist der Erlass der Rechtsverordnung nach § 201a BauGB. Insofern wird auf die Stellungnahme zu den Ziffern 8 bis 10 verwiesen.

5. wie sie die Verfahrenserleichterungen im Baurecht zur Beschleunigung des Wohnungsbaus beurteilt;

Zu 5.:

Die Ergänzung des § 13a BauGB, wonach das beschleunigte Verfahren künftig auch bei der Aufhebung von Alt-Bebauungsplänen Anwendung finden kann, ist sinnvoll und von hoher Praxisrelevanz, da auch durch die Aufhebung von Alt-Bebauungsplänen die Innenentwicklung gefördert werden kann, wenn beispielsweise – im Anschluss an die Aufhebung – der Zulassungsrahmen von § 34 BauGB (Bauen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen) greift und gegebenenfalls Bebauungsoptionen erweitert.

Die erneute, bis Ende 2022 befristete, Einführung des § 13b BauGB, sieht das beschleunigte Bebauungsplanverfahren für Wohn-Bebauungspläne am Siedlungsrand vor. Die Landesregierung strebte mit einem Plenarantrag zum Baulandmobilisierungsgesetz im Bundesrat an, eine Fokussierung des Anwendungsbereichs von § 13b BauGB auf Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten und der Maßgabe, dass ein angemessener Anteil an Sozialwohnungen und bezahlbarem Wohnraum geschaffen wird, zu erreichen. Der Plenarantrag fand jedoch keine Mehrheit.

Die in § 13b BauGB geregelte Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren, mit dem auch Verfahrensvereinfachungen in Bezug auf umweltbezogene Anforderungen verbunden sind, führt zu einer Flächenneuinanspruchnahme und steht in einem Spannungsverhältnis zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie dem Erhalt landwirtschaftlicher Flächen, der Erhaltung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sowie dem Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung nach § 1a BauGB.

Die Ergänzung der Befreiungsmöglichkeiten von Bebauungsplänen in § 31 BauGB, wonach in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten Befreiungen zugunsten des Wohnungsbaus im Einzelfall und mit Zustimmung der Gemeinde auch erteilt werden können, wenn die Grundzüge des Bebauungsplans berührt sind, stärkt die Handlungsoptionen der Baurechtsbehörden. Die Gemeinden werden insofern entlastet, als Bebauungsplanänderungen in bestimmten Fällen nicht mehr Voraussetzung für die Vorhabenzulassung sind. Wichtige Voraussetzung für die Befreiung bleibt, dass diese mit nachbarlichen Interessen und öffentlichen Belangen vereinbar bleibt. Voraussetzung für das Wirksamwerden der Regelung ist der Erlass der Rechtsverordnung nach § 201a BauGB. Insofern wird auf die Stellungnahme zu den Ziffern 8 bis 10 verwiesen.

Die darüber hinaus durch das Baulandmobilisierungsgesetz erfolgten Ergänzungen bei den Regelungen der §§ 34 und 35 BauGB zur Vorhabenzulassung im unbepflanzten Innenbereich und im Außenbereich erweitern die Handlungsoptionen der Baurechtsbehörden auf den aktuellen Anforderungen und Ansprüchen entsprechende Art.

6. wie sie die Einführung der neuen Gebietskategorie „Dörfliches Wohngebiet“ beurteilt;

Zu 6.:

Die Einführung des neuen Gebietstyps „Dörfliche Wohngebiete“ (§ 5a der Bau-nutzungsverordnung) ist ein wichtiger Beitrag zu einer zukunftsfähigen Dorfentwicklung, die das Miteinander von geruchsemitterenden landwirtschaftlichen Betrieben und Wohnen erleichtert und damit zu einer gelingenden Innenentwicklung beiträgt.

Die neue Vorschrift kann jedoch erst dann ihren vollen praktischen Nutzen entfalten, wenn der dafür zuständige Bund in den korrespondierenden immissions-schutzrechtlichen Vorschriften dem Konzept entsprechende Immissionsrichtwerte aufnimmt, z. B. in der Geruchsimmissionsrichtlinie betreffend landwirtschaftliche Gerüche.

7. ob sie mit baden-württembergischen Kommunen zur Umsetzung des Baulandmobilisierungsgesetzes in Kontakt steht;

Zu 7.:

Die Landesregierung steht in regelmäßigem Austausch mit den kommunalen Landesverbänden als Vertretungen der Kommunen im Land sowie vielfach auch mit einzelnen Kommunen, u. a. zum Baulandmobilisierungsgesetz.

Zudem steht das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen hierzu auch im Austausch mit den anderen Ländern. Derzeit wird im Rahmen der Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz ein Muster-Einführungserlass für das Baulandmobilisierungsgesetz erarbeitet und abgestimmt, in dem die wesentlichen Neuregelungen im Baugesetzbuch und in der Baunutzungsverordnung dargestellt und erläutert werden. Dieser wird nach Beschluss durch die Fachkommission Städtebau veröffentlicht und den Kommunen im Land in geeigneter Weise zur Verfügung gestellt werden.

8. ob sie die Rechtsverordnung zur Umsetzung des Baulandmobilisierungsgesetzes erlassen wird und mit welchem Inhalt;

9. wenn Ziffer 8 bejaht wird, wann dies geschehen wird;

10. wenn Ziffer 8 verneint wird, was hierfür die Gründe sind und weshalb Baden-Württemberg darauf verzichtet, den Wohnungsbau durch die im Baulandmobilisierungsgesetz vorgesehenen Möglichkeiten zu unterstützen und auch den Kommunen hierfür die entsprechenden Instrumente zur Verfügung zu stellen.

Zu 8. bis 10.:

Die Ziffern 8 bis 10 werden aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Mit dem Baulandmobilisierungsgesetz sind in § 201a Satz 1 BauGB (Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt) und in § 250 Absatz 1 Satz 3 BauGB (Bildung von Wohnungseigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten) zwei neue Verordnungsermächtigungen für die Landesregierungen eingeführt worden. Beide Verordnungen können unabhängig voneinander erlassen werden, haben aber gemeinsam, dass im Falle des Erlasses die durch sie ermöglichten Instrumente bzw. geltenden Regelungen nur in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten zur Anwendung kommen können bzw. gelten. Eine Begrenzung der Regelung auf einzelne, durch die Rechtsverordnung geschaffene Instrumente, ist der Landesregierung nicht möglich.

Die Landesregierung befindet sich in der Abstimmung, ob eine Verordnung nach § 201a BauGB für baden-württembergische Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten (89 Städte und Gemeinden) erlassen wird und in welchem zeitlichen Rahmen eine Umsetzung möglich wäre. Auf die Ausführungen zu den Ziffern 3 bis 5 wird verwiesen.

Bezüglich des Erlasses einer Rechtsverordnung gem. § 250 Absatz 1 Satz 3 BauGB verweisen wir auf die Antwort zu Ziffer 1.

Razavi

Ministerin für Landesentwicklung und Wohnen