

Antrag

des Abg. Daniel Born u. a. SPD

und

Stellungnahme

des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen

Aktueller Stand bei der Umsetzung des Baulandmobilisierungsgesetzes

Antrag

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

1. welche konkreten Schritte seit Beantwortung des Antrags „Umsetzung des Baulandmobilisierungsgesetzes“ (Antrag des Abg. Daniel Born u. a. SPD, Drucksache 17/604) seitens der Landesregierung unternommen wurden, um die Umsetzung einer Rechtsverordnung nach § 250 Absatz 1 Satz 3 Baugesetzbuch (BauGB) in Baden-Württemberg zu prüfen, wie dies in der Antwort auf genannten Antrag angekündigt wurde;
2. welches Ergebnis die Prüfung des Erlasses einer solchen Rechtsverordnung ergeben hat und ob eine solche Rechtsverordnung erlassen werden soll;
3. welche konkreten Schritte seit Beantwortung des Antrags „Umsetzung des Baulandmobilisierungsgesetzes“ (Antrag des Abg. Daniel Born u. a. SPD, Drucksache 17/604) seitens der Landesregierung unternommen wurden, um die Umsetzung einer Rechtsverordnung nach § 201a Satz 1 BauGB in Baden-Württemberg abzustimmen, wie dies in der Antwort auf genannten Antrag angekündigt wurde;
4. welches Ergebnis die Abstimmung des Erlasses einer solchen Rechtsverordnung ergeben hat und ob eine solche Rechtsverordnung erlassen werden soll;
5. welche konkreten Schritte ggf. noch erfolgen sollen, um die genannten Rechtsverordnungen zu erlassen;

6. wie diese Rechtsverordnungen ggf. konkret ausgestaltet sein sollen;
7. wann diese Rechtsverordnungen ggf. in Kraft treten sollen.

21.12.2021

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

Begründung

Nachdem das Baulandmobilisierungsgesetz am 23. Juni 2021 in Kraft getreten ist, hat die Landesregierung in der Antwort auf einen Antrag des Abg. Daniel Born u. a. SPD zur Umsetzung des Gesetzes (Drucksache 17/604) ausgeführt, den Erlass der erforderlichen Rechtsverordnungen nach § 201a Satz 1 BauGB und § 250 Absatz 1 Satz 3 BauGB zu prüfen bzw. abzustimmen. Der vorliegende Antrag hat zum Ziel, das Ergebnis dieser Prüfung in Erfahrung zu bringen. Aus Sicht der Antragsteller ist es dringend erforderlich, die Möglichkeiten des Baulandmobilisierungsgesetzes auch in Baden-Württemberg zu nutzen, die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen zu regulieren und weitergehende Möglichkeiten im Bereich kommunaler Vorkaufsrechte, bei der Erweiterung des Baugebots und bei der Befreiungsmöglichkeit von Bebauungsplänen in angespannten Wohnungsmärkten zu schaffen.

Stellungnahme

Mit Schreiben vom 24. Januar 2022 Nr. MLW26-27-133/50 nimmt das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen zu dem Antrag wie folgt Stellung:

1. welche konkreten Schritte seit Beantwortung des Antrags „Umsetzung des Baulandmobilisierungsgesetzes“ (Antrag des Abg. Daniel Born u. a. SPD, Drucksache 17/604) seitens der Landesregierung unternommen wurden, um die Umsetzung einer Rechtsverordnung nach § 250 Absatz 1 Satz 3 Baugesetzbuch (BauGB) in Baden-Württemberg zu prüfen, wie dies in der Antwort auf genannten Antrag angekündigt wurde;

Zu 1.:

In der Antwort der Landesregierung vom 23. August 2021 zum Antrag Drucksache 17/604 wurde mitgeteilt, dass die Landesregierung den Erlass einer Rechtsverordnung nach § 250 BauGB prüft und sie in regelmäßigem Austausch mit den kommunalen Landesverbänden als Vertretungen der Kommunen im Land sowie vielfach auch mit einzelnen Kommunen, u. a. zum Baulandmobilisierungsgesetz steht.

Zur Frage der landesrechtlichen Umsetzung der Verordnungsermächtigungen nach §§ 250 und 201a BauGB fanden seitens des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen Abstimmungen und Gespräche mit den kommunalen Landesverbänden am 27. Juli 2021 und am 14. Oktober 2021 statt. Ergänzend dazu wurden die kommunalen Landesverbände mit Schreiben des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen vom 25. Oktober 2021 um schriftliche Bewertung der kommunalen Handlungsinstrumente, die über die Rechtsverordnungen nach §§ 250 und 201a BauGB ermöglicht werden, gebeten. Hierauf sind Stellungnahmen des Gemeindetags Baden-Württemberg mit Schreiben vom 7. Dezember 2021 sowie des Städtetags Baden-Württemberg mit Schreiben vom 22. Dezember 2021 eingegangen.

Das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen hat an der Sitzung des Bauausschusses des Städtetags am 10. Dezember 2021, in der dieses Thema erörtert wurde, teilgenommen sowie darüber hinaus in der Zeit zwischen 12. November 2021 und 9. Dezember 2021 zahlreiche Einzelgespräche mit größeren Städten zur Frage der Umsetzung des Baulandmobilisierungsgesetzes geführt.

Die Frage der landesrechtlichen Umsetzung der Verordnungsermächtigungen nach §§ 250 und 201a BauGB wurde auch in Gesprächen des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen mit dem Mieterbund Baden-Württemberg am 22. Juli 2021 sowie mit Haus & Grund Württemberg am 23. September 2021 erörtert.

2. welches Ergebnis die Prüfung des Erlasses einer solchen Rechtsverordnung ergeben hat und ob eine solche Rechtsverordnung erlassen werden soll;

Zu 2.:

Der Gemeindetag Baden-Württemberg hat in seiner Stellungnahme vom 7. Dezember 2021 mitgeteilt, dass er einer Landesverordnung nach § 250 BauGB skeptisch gegenüber steht und nach Abwägung der Vor- und Nachteile keinen Bedarf hierfür sieht. Es bestehe die Sorge, dass das Umwandlungsverbot keinen zusätzlichen Anreiz für die Schaffung von zusätzlichem Mietwohnraum darstellen würde, sondern sich stattdessen bereits bei der Investitionsentscheidung eher zu Lasten der Schaffung von Mietwohnraum auswirken könnte. Zudem werde aus kommunaler Perspektive ein nicht unerheblicher Bürokratieaufwand erwartet, der im Hinblick auf den begrenzt zu erwartenden Nutzen nur schwer zu rechtfertigen wäre.

Der Städtetag Baden-Württemberg hat in seiner Stellungnahme vom 22. Dezember 2021 ausgeführt, dass der Erlass einer Rechtsverordnung nach § 250 BauGB von den Mitgliedskommunen unterschiedlich bewertet wird. Teilweise werde darauf hingewiesen, dass immer wieder große Wohnungen in kleine Appartements umgewandelt werden, da auf diese Weise höhere Mieteinnahmen erzielt werden könnten. Damit seien auch Folgeprobleme verbunden (z. B. fehlender Parkraum). Zu bedenken gegeben werde, dass ein erheblicher Mehraufwand entstehe, wenn die Genehmigungspflicht auf der gesamten Gemarkung greife. In diesem Fall müsse ein Genehmigungsverfahren auch in Quartieren durchgeführt werden, in denen die Umwandlung den Wohnungsmarkt nicht gefährde.

Die Prüfung ist noch nicht abgeschlossen.

3. welche konkreten Schritte seit Beantwortung des Antrags „Umsetzung des Baulandmobilisierungsgesetzes“ (Antrag des Abg. Daniel Born u. a. SPD, Drucksache 17/604) seitens der Landesregierung unternommen wurden, um die Umsetzung einer Rechtsverordnung nach § 201a Satz 1 BauGB in Baden-Württemberg abzustimmen, wie dies in der Antwort auf genannten Antrag angekündigt wurde;

Zu 3.:

Es wird auf die Antwort zur Ziffer 1 verwiesen. Die Prüfung und Abstimmung zur Frage einer Umsetzung der Verordnungsermächtigung nach § 201a BauGB erfolgte im Gleichlauf zu § 250 BauGB.

4. welches Ergebnis die Abstimmung des Erlasses einer solchen Rechtsverordnung ergeben hat und ob eine solche Rechtsverordnung erlassen werden soll;

Zu 4.:

Der Gemeindetag Baden-Württemberg sowie der Städtetag Baden-Württemberg haben in ihren Stellungnahmen vom 7. und 22. Dezember 2021 den Erlass der Rechtsverordnung nach § 201a BauGB zwar differenziert, aber überwiegend positiv bewertet. So seien die erweiterten Möglichkeiten beim Vorkaufrecht und beim Baugebot positiv zu sehen, weil sie die kommunalen Handlungsspielräume erweiterten, auch wenn die Praxisrelevanz im Hinblick auf die gesetzlichen Ab-

wendungsmöglichkeiten des Baugebots und das Missbrauchspotenzial beim Vorkaufsrecht derzeit nicht abgeschätzt werden könne. Die erweiterten Befreiungsmöglichkeiten könnten zwar die Schaffung von Wohnraum beschleunigen, indem die zeitintensive Änderung veralteter Bebauungspläne vermieden werde. Dies gefährde aber zugleich auch eine geordnete städtebauliche Planung, weil Präzedenzfälle entstehen könnten, die nach Auslaufen der nur befristet geltenden Regelung Schwierigkeiten bereiteten. Der Gemeindetag hat sich im Ergebnis für den Erlass der Rechtsverordnung nach § 201a BauGB ausgesprochen.

Die beteiligten größeren Städte sprechen sich im Ergebnis für den Erlass der Rechtsverordnung nach § 201a BauGB aus. Dabei werden die Erweiterungen beim Vorkaufsrecht und den Befreiungsmöglichkeiten grundsätzlich begrüßt, während die Praxisrelevanz des Baugebots als gering angesehen wird. Bezüglich des Baugebots wurde teilweise auf den hohen Verwaltungsaufwand und bestehende Rechtsunsicherheiten beim Erlass verwiesen.

Die Prüfung ist noch nicht abgeschlossen.

5. welche konkreten Schritte ggf. noch erfolgen sollen, um die genannten Rechtsverordnungen zu erlassen;

7. wann diese Rechtsverordnungen ggf. in Kraft treten sollen;

Zu 5. und 7.:

Die Fragen 5 und 7 werden aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Das Verfahren zum Erlass von Rechtsverordnungen richtet sich in Baden-Württemberg nach der Verwaltungsvorschrift der Landesregierung und der Ministerien zur Erarbeitung von Regelungen (VwV Regelungen), die bestimmte Verfahrens- und Beteiligungserfordernisse vorsieht. Neben der Anfertigung der Regelungsentwürfe mit Begründung und deren Abstimmung innerhalb des federführenden Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen sowie der übrigen Ressorts sind dies insbesondere die Beteiligung des Normenkontrollrats und des Normenprüfungsausschusses, die Anhörung von Stellen außerhalb der Landesverwaltung wie etwa der kommunalen Landesverbände und der betroffenen Kommunen, die Auswertung der Anhörungsergebnisse sowie die Beschlussfassung durch den Ministerrat mit anschließender Verkündung der Verordnung im Gesetzblatt für Baden-Württemberg.

6. wie diese Rechtsverordnungen ggf. konkret ausgestaltet sein sollten.

Zu 6.:

Die Ausgestaltung ergibt sich nach den Vorgaben des BauGB, setzt also Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten voraus. Die weitere Ausgestaltung ist im Rahmen des beschriebenen Aufstellungsverfahrens zu prüfen.

Razavi

Ministerin für Landesentwicklung
und Wohnen