



An den
Vorsitzenden des Haushalts- und
Finanzausschusses
Herrn Thomas Wansch, MdL
Platz der Mainzer Republik 1
55116 Mainz

LANDTAG
Rheinland-Pfalz
18/1886
VORLAGE

DIE MINISTERIN

Kaiser-Friedrich-Straße 5
55116 Mainz
Postfach 33 20
55023 Mainz
Telefon 06131 16-4302
Telefax 06131 16-4300
Doris.Ahnen@fm.rlp.de
www.fm.rlp.de

Mein Aktenzeichen
0102-0002#2022/0010-0401 4518
Bitte immer angeben!

Ihr Schreiben vom

Telefon / Fax
06131 16-4282
06131 16-4331

08. Mai 2022

Sitzung des Haushalts- und Finanzausschusses vom 28. April 2022
TOP 10: Nachhaltige Umsetzung des Baulandmobilisierungsgesetzes
- Vorlage 18/1725 -

Sehr geehrter Herr Vorsitzender,

entsprechend der Zusage der Landesregierung in der Sitzung des Haushalts- und Finanzausschusses am 28. April 2022 übersende ich anbei den erbetenen Sprechvermerk.

Mit freundlichen Grüßen

Doris Ahnen

Anlage:

Sprechvermerk

Sprechvermerk für

Sitzung des HuFA am 28. April 2022

TOP 10: Nachhaltige Umsetzung des Baulandmobilisierungsgesetzes

Der Berichtsantrag umfasst drei Fragen, die sich auf die rechtlichen Möglichkeiten der Kommunen mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Sinne der Landesverordnung nach § 201 a BauGB beziehen.

Zum Verfahrensstand kann ich Ihnen mitteilen, dass die rechtsförmliche Prüfung des Verordnungsentwurfes inzwischen abgeschlossen ist und die Vorlage für eine zweite Befassung des Ministerrats nach einer finalen Abstimmung in einer der nächsten Sitzungen behandelt werden wird. Für das ergänzende Gutachten, das, wie ich bereits in diesem Ausschuss berichtete, als Grundlage für eine Evaluierung der Gebietskulisse dienen soll, werden derzeit Angebote eingeholt.

Für Kommunen mit einem angespannten Wohnungsmarkt gelten Erleichterungen bei der Ausübung des Vorkaufsrechts, bei der Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplans und der Anordnung eines Baugebots. Zielgerichtet und wirksam für die Sicherung bezahlbaren Wohnraums und die Mobilisierung von Bauland sind sicherlich alle diese Instrumente.

Dabei ist die Anordnung eines Baugebots, wonach der Eigentümer eines Grundstücks im Geltungsbereich eines Bebauungsplans verpflichtet werden kann, sein Grundstück mit einer oder mehreren Wohneinheiten zu bebauen, regelmäßig mit rechtlichen Risiken verbunden. Wendet sich der

Eigentümer gerichtlich gegen eine solche Anordnung, sind außerdem zeitliche Verzögerungen zu befürchten.

Deutlichere Impulse für den Wohnungsbau sind dadurch zu erwarten, dass die Bauaufsichtsbehörden einen Bauherrn mit Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreien können.

Die größte Bedeutung wird in der Praxis wahrscheinlich die Erweiterung des Vorkaufsrechts erlangen:

Kommunen mit einem angespannten Wohnungsmarkt können im Geltungsbereich eines Bebauungsplans an brachliegenden Grundstücken oder für im Zusammenhang bebaute Ortsteile an unbebauten oder brachliegenden Grundstücken durch Satzung ihr Vorkaufsrecht begründen, wenn diese vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können. Als unbebaut gilt ein Grundstück auch dann, wenn es lediglich mit einer Einfriedung oder zu erkennbar vorläufigen Zwecken bebaut ist. Brachliegend ist ein Grundstück hingegen insbesondere, wenn die vormalige Nutzung aufgegeben wurde.

Auf diese Weise wird die Wohnraumbeschaffung deutlich gestärkt und die Kommunen haben die Möglichkeit, ihre städtebauliche Entwicklung in Bezug auf den Wohnungsbau auch langfristig zu steuern und zu sichern.

In einem ersten Schritt sollte daher eine Bestandsaufnahme derjenigen Grundstücke durchgeführt werden, die für die Ausübung des Vorkaufsrechts in Betracht kommen. Im Anschluss kann für diese Grundstücke durch Satzung ein Vorkaufsrecht begründet werden.

Die Fraktionen baten die Landesregierung in ihrem Antrag schließlich auch um eine Einschätzung, wie die Aspekte der nachhaltigen Bauleitplanung, Innenstadtentwicklung und sparsamen Flächennutzung mit der Umsetzung des Baulandmobilisierungsgesetzes vereinbar ausgestaltet werden können.

Die genannten Aspekte waren von den Kommunen im Rahmen ihrer verfassungsrechtlich garantierten Planungshoheit (Art. 28 GG) in jedem Fall auch schon vor Inkrafttreten des Baulandmobilisierungsgesetzes zu beachten. Grundsätze des Umweltschutzes und der Nachhaltigkeit wurden im Laufe der Fortentwicklung des Bauplanungsrechts in den zurückliegenden Jahren sukzessive im Baugesetzbuch verankert. Es ist Aufgabe der Gemeinden, ihre Planungshoheit unter Beachtung und Abwägung aller zu berücksichtigenden Belange auszuüben. Die §§ 1 und 1 a des Baugesetzbuchs enthalten einen umfassenden Katalog der Grundsätze, die bei der Bauleitplanung von den Kommunen zu berücksichtigen sind.