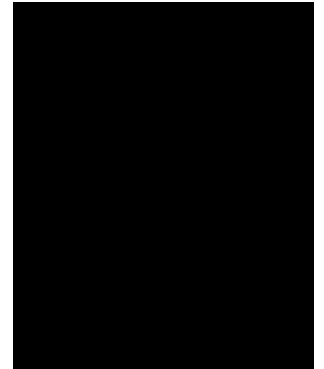


SÄCHSISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR REGIONALENTWICKLUNG
01095 Dresden

Nur per E-Mail
Bundesministerium des Innern, für Bau und
Heimat
Herrn MinR Dr. Schliepkorte
Referatsleiter SW I 2
11014 Berlin



Aktenzeichen
(bitte bei Antwort angeben)
41-0500/110/1-2020/54080

**Referentenentwurf eines Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland -
Länder- und Verbändeanhörung**

Ihr Schreiben vom 10. Juni 2020, Ihr Aktenzeichen: SWI2-72035/1#1

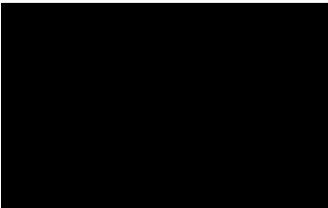
Dresden,
03.07.2020

Sehr geehrter Herr Dr. Schliepkorte,

vielen Dank für die Übersendung des o. g. Referentenentwurfs und die Möglichkeit zur Stellungnahme. Da Ihr Haus diese veröffentlichen möchte, erhalten Sie unsere Zuarbeit in der Anlage ohne personenbezogene Daten.

MACH
WAS
WICHTIGES
Arbeiten im Öffentlichen Dienst Sachsen

Mit freundlichen Grüßen



Hausanschrift:
Sächsisches Staatsministerium
für Regionalentwicklung
Archivstraße 1
01097 Dresden

www.smr.sachsen.de

Anlage: Stellungnahme des Sächsischen Staatsministeriums für
Regionalentwicklung

Verkehrsverbindung:
Zu erreichen mit den Straßen-
bahnlinien 3, 6, 7, 8, 13

Für Besucher mit Behinderungen
befinden sich gekennzeichnete
Parkplätze am Königsufer.
Für alle Besucherparkplätze gilt:
Bitte beim Pfortendienst melden.

Bitte beachten Sie die allge-
meinen Hinweise zur Verarbeitung
personenbezogener Daten durch
das Sächsische Staatsministeri-
um für Regionalentwicklung zur
Erfüllung der Informationspflichten
nach der Europäischen Daten-
schutz-Grundverordnung auf
www.smr.sachsen.de

Entwurf eines Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland - Länder- und Verbändeanhörung

Stellungnahme des Sächsischen Staatsministeriums für Regionalentwicklung

Aus bauplanungsrechtlicher Sicht wird der Gesetzentwurf begrüßt, insbesondere die Verlängerung der Geltungsdauer von § 13b BauGB.

Zu den Nummern 10, 12, 17, 18 und 23

In §§ 25 Absatz 1 Nummer 3, 31 Absatz 3, 175 Absatz 2, 176 Absatz 1 Nummer 3 BauGB werden jeweils gleichlautende Voraussetzungen zur Feststellung von „Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten“ neu eingeführt, die inhaltsgleich mit der Nennung von beispielhaften Voraussetzungen des § 556 Buchstabe d BGB sind. Dies wird für problematisch gehalten, da die Festlegung nach BGB, für das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum oder zum Genehmigungsvorbehalt der Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen in Erhaltungsgebieten (§ 172 Absatz 1 Satz 4 BauGB) die Landesregierung zu treffen hat. Zur Steuerung der Entwicklung, insbesondere zur Vermeidung zwischengemeindlicher Planungskonflikte beim Zuzug oder Verbleib von Einwohnern, ist eine Verordnungsermächtigung für die Landesregierungen geboten.

Die Formulierung „ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen“ ist zu eng gefasst ist. Es sollte allgemein von „Wohnraum“ gesprochen werden.

In Nr. 10, 12, 17, 18 und 23 des Gesetzentwurfes entsprechen die Definitionen denen in § 556d Absatz 2 BGB (Mietpreisbremse), § 558 Absatz 3 BGB (abgesenkte Kappungsgrenze) und § 577a Absatz 2 BGB (Verlängerung der Kündigungsfrist bei Wohnungsumwandlung). Die Voraussetzungen sind identisch (wortgleich) denen, die für den Erlass einer Mietpreisbremsen-Verordnung gelten.

Die Verwendung identischer Definitionen und Voraussetzungen für unterschiedliche Eingriffsmaßnahmen führt zu Problemen bei der Anwendung der einzelnen Maßnahmen. So ist es beispielsweise bei der Inanspruchnahme eines Vorkaufsrechts nach § 25 BauGB zum Zwecke des Baus von Sozialwohnungen nicht notwendig, dass auch gleichzeitig eine Mietpreisbremsen-Verordnung in der Gemeinde in Kraft getreten ist. Wird also ein besonderes Vorkaufsrecht wahrgenommen, weil in der Gemeinde ein angespannter Wohnungsmarkt existiert, würde das Begehrlichkeiten für den Erlass einer Mietpreisbremsen-Verordnung hervorrufen, welches die Sächsische Staatsregierung ablehnt.

Derzeit sind die Voraussetzungen für den Erlass einer Mietpreisbremsen-Verordnung höher als die Voraussetzungen für den Erlass einer Kappungsgrenzen-Verordnung, so dass mit Hinweis auf diese Unterschiede eine unterschiedliche Bewertung möglich ist.

Besser wäre daher die Verwendung einer eigenen Definition mit eigenen Voraussetzungen im BauGB, die sich von den im BGB genannten Definitionen und Voraussetzungen deutlich unterscheiden.

Zu Nummer 13:

In § 34 Absatz 3a BauGB soll ein neuer Satz eingefügt werden, wonach in den Fällen von § 34 Absatz 3a Nr. 1 Buchstaben b und c BauGB von dem Erfordernis des sich

Einfügens im Einzelfall unter bestimmten Voraussetzungen abgewichen werden kann, wenn mehrere vergleichbare Fälle vorliegen.

Die Regelung sollte zeitlich auf drei Jahre befristet und anschließend evaluiert werden. Die Folgen der Aufweichung der bisherigen Regelung sind derzeit noch nicht absehbar. Aus Sicht der Stadtentwicklung wird der Regelungsvorschlag kritisch bewertet, da er die Durchsetzung der Aspekte des städtebaulichen Denkmalschutzes, der Denkmalpflege, des Erhalts und der Sicherung des bau- und gartenkulturellen Erbes und die Steigerung der Baukultur, erschweren könnte. Zudem steht zu befürchten, dass Eigentümer nicht gleichmäßig hiervon profitieren würden, sondern v. a. finanzstarke Investoren starken Einfluss auf die Gemeinde nehmen könnten. Auf der anderen Seite könnte die neue Regelung auch zu Verfahrenserleichterungen und schnelleren Genehmigungsverfahren führen. Insofern ist die Befristung der Vorschrift der richtige Weg.

Zur Prüfeempfehlung der Baulandkommission zur Änderung des Waldbegriffs gemäß BWaldG:

„Die Baulandkommission hatte empfohlen, ...zu prüfen, in der Definition des Waldbegriffs in § 2 Abs. 2 Nr. 5 des BWaldG klarzustellen, dass Flächen im Geltungsbereich von Bebauungsplänen sowie innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile kein Wald im Sinne des BWaldG sind, sofern sie nicht als Wald im Bebauungsplan festgesetzt sind“.

Dieser Empfehlung folgt Freistaat Sachsen aus folgenden Gründen nicht:

- Wald erfüllt gerade im Siedlungsbereich wichtige Schutz- und Erholungsfunktionen (z. B. Lärm- und Immissionsschutz, Regulationswirkung für Stadtklima und Frischluftzufuhr, Naherholung) und ist daher nach Möglichkeit zu erhalten. Angesichts des Klimawandels werden diese Funktionen künftig deutlich an Bedeutung gewinnen. Im Siedlungsbereich liegende Wälder haben somit für das Stadtklima bzw. für die die Wohnbarkeit eine ganz besondere, künftig noch steigende Bedeutung.
- Die vorgeschlagene Regelung würde dazu führen, dass künftig Kompensationsmaßnahmen (insbesondere Ersatzaufforstungen) bei der Umwandlung nicht im Bebauungsplan festgesetzter Wälder vollständig entfallen. Damit würde die Beseitigung solchen Waldes wirtschaftlich günstiger gegenüber der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung und anderen Maßnahmen zur Innenentwicklung mit allen damit verbundenen unerwünschten Lenkungswirkungen.

Weitere Anmerkung

Im Übrigen wird auf den Gesetzesantrag der Freistaaten Bayern, Sachsen „Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuchs (Wohnraumaktivierung im Außenbereich)“, BR-Drs. 465/18 hingewiesen.