

STÄDTE- UND GEMEINDEBUND SACHSEN-ANHALT



SGSA, Postfach 4009, 39015 Magdeburg

Per E-Mail an die

Mitglieder und stellvertretenden Mitglieder
des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses

des Städte- und Gemeindebundes Sachsen-Anhalt

Städte- und Gemeindebund
Sachsen-Anhalt (SGSA)
- Landesgeschäftsstelle -
Sternstraße 3, 39104 Magdeburg

Telefon: 0391 5924-300
Telefax: 0391 5924-444

E-Mail: post@sgsa.info
Internet: www.kommunales-sachsen-anhalt.de

Stadtparkasse Magdeburg
IBAN: DE56 8105 3272 0036 0029 00
BIC/SWIFT: NOLADE21MDG

Auskunft erteilt: Frau Grimm
Durchwahl: 0391 5924-340

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen
00-00-60 / gr

Datum
09.03.2020

Niederschrift

der 55. Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses am 04.03.2020
im Großen Rathausfestsaal der Hansestadt Stendal,
Markt 1, 39576 Hansestadt Stendal

Beginn: 10:00 Uhr
Ende: 13:00 Uhr

Anwesenheit:
s. Anwesenheitsliste

Zu TOP 1 – Begrüßung durch den Ausschussvorsitzenden und Feststellung der Tagesordnung

Der Ausschussvorsitzende, Herr Oberbürgermeister Küper, begrüßt die Mitglieder und stellvertretenden Mitglieder des Ausschusses. Er bedankt sich bei Herrn Westrum für die Einladung in die Hansestadt Stendal. Herr Westrum begrüßt ebenfalls die Anwesenden, gibt einen kurzen Überblick über die Stadtentwicklung und lädt im Anschluss zu einer Führung durch die Altstadt ein. Auf Nachfrage von Herrn Dr. Scheidemann erklärt Herr Westrum, dass die Stadt auch von der ICE-Anbindung nach Berlin partizipiert.

Die Tagesordnung wird **einstimmig** festgestellt.

Zu TOP 2 – Genehmigung der Niederschrift zur 54. Sitzung am 23.10.2019

Der Ausschuss beschließt **einstimmig** die Niederschrift der 54. Sitzung.

Zu TOP 3 – Löschwasserversorgung

Frau Grimm führt anhand des Vorberichts in die Thematik ein. Sie erläutert die Grundlagen der Löschwasserversorgung und gibt einen kurzen Überblick über die Problemstellung.

Herr Westrum berichtet, dass die Sicherstellung der Löschwasserversorgung insbesondere in den Ortslagen schwierig sei. In der Kernstadt sei die Situation besser, aber dennoch problembehaftet. Die Hansestadt Stendal baue vermehrt Tiefbrunnen zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung, hierfür seien pro Jahr 500.000 Euro (je Brunnen ca. 100.000 Euro) eingeplant.

Dort, wo keine Brunnenbohrung möglich oder nicht wirtschaftlich wäre, würden Löschwasserbehälter aufgestellt. Er schätzt den Handlungsbedarf im Land als hoch ein.

Frau Rauer schließt sich der Einschätzung an und berichtet von Löschwasserbehältern, die die MIDEWA zur Miete bereitstelle.

Herr Hermann erklärt, dass das durch die MIDEWA versorgte Gebiet in Bitterfeld-Wolfen Probleme in der Löschwasserversorgung habe. Im Übrigen fielen auch für die stetig fortschreibende Risiko- und Bedarfsanalyse hohe Kosten an.

Der Ausschussvorsitzende berichtet, dass die Entnahme von Wasser zu Löschwasserzwecken aus der Saale zunehmend schwieriger werde. Die anliegenden Winzer würden ebenfalls Ansprüche erheben. Er weist darauf hin, dass sich auch die Löschtechniken in den letzten Jahren verändert und die benötigte Wasserzufuhr sich dadurch minimiert habe. In Naumburg kämen außerdem auch Hochbehälter zur Anwendung. Er sagt, dass Löschwasserteiche durch leitungsgebundene Lösungen sowie Hochbehältern und Löschtanks ergänzt werden sollten.

Herr Richter erläutert, dass in Allstedt eine vertragliche Regelung zur Nutzung des Trinkwassers bestehe. Oft wäre gerade im ländlichen Bereich jedoch der Grundschutz nicht ausreichend, hier seien Zisternen und Löschwasserbehälter notwendig. Er schließt sich der Anregung des Ausschussvorsitzenden zur Überprüfung der DIN-Mengen an und hält außerdem eine zentrale Löschwasservorhaltung für zweckmäßig. Zum Vergleich habe er hierzu im Landkreis die niederländische Regelung angeführt, die jedoch vom Landkreis abgelehnt wurde. Dort hielte man aber die überregionale Nutzung eines Löschtankers für möglich. Er bemängelt die unbefriedigende Verteilung der Feuerschutzsteuer und regt eine Umlagemöglichkeit der Kosten auf die Einwohner an.

Herr Schmidt trägt vor, dass klimabedingte Schwankungen im Grundwasser Berücksichtigung finden müssten.

Der Ausschussvorsitzende fasst die bisherigen Diskussionsergebnisse zusammen und stellt heraus, dass der Klimawandel eine Anpassung der Löschwasserversorgung bedingt. Außerdem solle die Möglichkeit der Brandlöschung mit Wasserdampf geprüft und die hierfür notwendigen Wassermengen mit den derzeitigen DIN-Werten gegenübergestellt werden.

Frau Grimm fragt, ob es bereits Haftungsfälle unter den Ausschussmitgliedern aufgrund unzureichender Löschwasserversorgung gegeben habe. Die Ausschussmitglieder verneinen.

Herr Walther sagt, dass es in Merseburg im durch die MIDEWA versorgten Gebiet große Probleme mit der Löschwasserversorgung in Bezug auf die parallele Trinkwasserversorgung gebe. In den Dorflagen sei ohnehin die Versorgungslage schwierig. Hier sei zum Teil kontrollierter Abbrand die einzige Möglichkeit.

Herr Westrum fragt nach Kooperationen mit der Landwirtschaft. Landwirtschaftliche Unternehmen verfügten über Tanklastwagen.

Herr Malnati bestätigt dies und ergänzt, dass in Quedlinburg eine gute Kooperation mit den Landwirten bestehe.

Der Ausschussvorsitzende stellt die Unterschiede zwischen Städten und ländlichen Räumen heraus und teilt mit, dass Naumburg in dünnbesiedelten Gebieten Hochbehälter installiert habe. Verdunstung sei bei diesen Behältern kein Problem.

Herr Schmidt fragt nach der Größe der Tanks. Der Ausschussvorsitzende antwortet, dass laut DIN beispielsweise ein Tank für 250 Einwohner ausreiche.

Herr Köberle berichtet von Baumaßnahmen in der Innenstadt, es sei eine Investition von 262.000 Euro für unterirdische Lösung notwendig, um die DIN zu erfüllen.

Herr Waldmann fragt, ob die Hochbehälter Frostsicherheit gewährleisten würden. Der Ausschussvorsitzende bestätigt die Frostsicherheit. In Haldensleben habe man sich in den Ortsteilen für Zisternen entschieden. Löschbrunnen seien unzuverlässig und die Pumpen unterlägen zu hohem Aufwand.

Zu TOP 4 – Positionen zu Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen

Frau Grimm berichtet von dem Bestreben der Landesgeschäftsstelle ein Positionspapier zum Klimaschutz in den Städten und Gemeinden zu erarbeiten, um damit klarzustellen, dass in Sachsen-Anhalt bereits zahlreiche Klimaschutzaktivitäten durch die Gemeinden realisiert werden. Viele Aufgaben seien bisher noch nicht ausreichend unter dem Aspekt des Klimaschutzes betrachtet, möglicherweise helfe bei Themen und Forderungen, die bisher gegenüber dem Land keine befriedigende Resonanz gefunden haben, die Anlehnung an den Klimaschutz, um eine solche zu erzeugen.

Der Ausschussvorsitzende bestätigt, dass in den Gemeinden bereits sehr lange Klimaschutz praktiziert werde. Fragen der Bevölkerung würden sich nicht nur an den Energieversorger, sondern auch an die Gemeinde richten.

Frau Rauer lehnt eine Neuauflage des STARK III- Programms ab. Außerdem macht sie deutlich, dass Strom dort erzeugt werden sollte, wo er genutzt wird. Es müsse sichergestellt werden, dass Gemeinden von der Stromerzeugung partizipieren. Sie wirft die Frage nach E-Mobilität und Ladesäuleninfrastruktur auf. Im Ausschuss wird hierzu ein breitgefächertes Meinungsspektrum diskutiert.

Frau Schlonski erklärt, dass sie eine Neuauflage des STARK III Programms ebenfalls nicht unterstütze. Außerdem sagt sie, dass das Positionspapier nicht zu detailscharf sein sollte, sondern lediglich eine grobe Orientierung geben solle.

Herr Walther sagt, dass es Unsicherheiten in der Regionalplanung gebe. Hier sei zu wenig Personal vorhanden. Außerdem müsse der Landesentwicklungsplan überarbeitet werden.

Herr Dr. Scheidemann begrüßt die Entwicklung des Positionspapiers und regt die Verknüpfung von Energieeinsparung, -versorgung und Finanzierung der Fernwärme durch Müllverbrennung an. Außerdem verweist er auf die Schwierigkeiten des Insektenschutzes beim Einsatz von LED Beleuchtungen und die Einordnung größeren Baumbestands als Wald nach LWaldG LSA, in Magdeburg werden größere Flächen daher als „Baumheime“ bezeichnet. Er teilt mit, dass die Reduzierung des LKW-Lieferverkehrs aus seiner Sicht kaum erreichbar erscheint, Versuche hierzu scheiterten bisher. Er empfiehlt den Ausschussmitgliedern die Orientierungshilfe für die Prüfung klimarelevanter Beschlussvorlagen in kommunalen Vertretungskörperschaften des Difu. Frau Grimm sagt zu die Orientierungshilfe mit der Niederschrift zu versenden (*Die Orientierungshilfe ist als **Anlage** zur Niederschrift beigefügt*).

Frau Rauer regt an, den Bereich Bildung in die Positionen aufzunehmen. Klimaschutz müsse sich bereits im Lehrplan der Schüler wiederfinden.

Herr Westrum stellt heraus, dass die Handlungsfelder des Klimaschutzes in großen Teilen Pflichtaufgaben seien und bei der Beantragung von Fördermitteln Klimaschutz immer mehr zur Voraussetzung werde.

Der Ausschussvorsitzende statuiert, dass Klimaschutz bundesweit sowie in der EU Hauptthema sei, betreffende Themenbereiche müssen gegenüber dem Land benannt werden, um die wachsenden Aufgaben künftig finanzieren zu können. Herr Hermann stützt diese Einschätzung und hebt hervor, dass dies auch in Bezug auf die bevorstehende Landtagswahl wichtig werde.

Herr Dr. Scheidemann erklärt, dass die Diskussionen zumeist an den Finanzen scheiterten, allerdings verlange Klimaschutz auch eine Verringerung der Vorschriften. Er verweist beispielhaft auf Planfeststellungsverfahren.

Der Ausschussvorsitzende schließt die Diskussion und schlägt vor mit den heutigen Hinweisen das Positionspapier im Präsidium zu diskutieren.

Zu TOP 5 – Breitbandausbau beschleunigen – Trenching als alternative Verlegetechnik?

Frau Grimm berichtet von den Aktivitäten auf Bundes- und Landesebene zur Forcierung alternativer Verlegetechniken im Rahmen des Breitbandausbaus. Nach § 68 Abs. 2 Satz 2 TKG kann beim Träger der Straßenbaulast beantragt werden, Glasfaserleitungen oder Leerrohrsysteme, die der Aufnahme von Glasfaserleitungen dienen, in Abweichung der Allgemeinen Technischen Bestimmungen für die Benutzung von Straßen durch Leitungen und Telekommunikationslinien (ATB) in geringerer Verlegetiefe, wie im Wege des Micro- oder Minitrenching, zu verlegen. Seitens des Ministerium für Wirtschaft, Wissenschaft und Digitalisierung habe hierzu bereits eine Veranstaltung für die Kommunen stattgefunden. Im Kern ziele man auf eine Beschleunigung des Glasfaserausbau ab, um die Ziele aus der Gigabitstrategie des Landes zu erreichen. Sie berichtet von der Ausführung der unterschiedlichen Trenching-Verfahren. Hierbei werde eine Fuge direkt in die Verkehrslastfläche der Straße gefräst, was die Restnutzungsdauer der Straße beeinflussen könnte. Sie erklärt, dass die Landesgeschäftsstelle das Verfahren nur als sinnvolle Ergänzung zum klassischen Tiefbau einschätzt und diesen in weiten Teilen des Landes wohl nicht ersetzen könne.

Frau Grimm sagt, dass bei homogenen Straßenaufbau und langer Restnutzungsdauer die Verlegung von Glasfaserleitungen im Trenching-Verfahren grundsätzlich denkbar sei, sich die Lebensdauer der Straße durch den Aufbruch aber verkürze und Straßenwartungsarbeiten somit in kürzeren Intervallen notwendig werden würden. Vorgeschädigten Asphaltstraßen, die bereits unter erheblichen Substanzschäden (Risse, Ausbrüche, Flickstellen, Unebenheiten) leiden, seien nicht zur Verlegung im Trenchingverfahren geeignet. Bei inhomogenen Aufbau sei eine schadensfreie Wiederherstellung der Straße voraussichtlich nicht möglich, gleiches gelte auch bei Platten- und Pflasterbelägen. Außerdem sei das Auftreten von Problemen bei Einsatz von Fördergeldern für den kommunalen Straßenbau wahrscheinlich, da Fördermittel in der Regel nur dann gewährt, wenn die entsprechenden DIN- und ZTV-Bestimmungen eingehalten werden. Die Anwendung sei indes aber möglich bei längeren Distanzen im Außenbereich, insbesondere an Wirtschaftswegen.

Gerade unter dem Aspekt der fehlenden Finanzmittel im Straßenbau dürfte die Erhaltung der Straßen im Vordergrund stehen. Im Ergebnis sei aber eine Einzelfallentscheidung der jeweiligen Gemeinde und damit eine Abwägungsentscheidung zwischen Integrität der Straßeninfrastruktur und einem zügigen Glasfaserausbau erforderlich. Schließlich könnten gerade Gewerbegebiete von der Glasfaserinfrastruktur profitieren.

Ein Forschungsprojekt „Sonderverfahren Micro-/Minitrenching, Optimierung Verfüllbaustoff 2014 der Hochschule Biberach“ habe zudem ergeben, dass Aufbau und Qualität der Verkehrsflächen bekannt sein müsse, um die Eignung für Trenching zu bestätigen (mgln. Voruntersuchungen notwendig), Spröde Asphaltsschichten, unzureichende Kornzusammensetzung und geringe Verdichtungsgrade der Frostschutzschichten führten danach zu Mehrausbrüchen und Hohlraumbildungen durch den Fräsvorgang, im Winter müssten die Fugen im Asphaltbelag auf Dichtigkeit kontrolliert und erforderlichenfalls umgehend zu saniert werden, um das Eindringen von Wasser und daraus sich entwickelnde Frostschäden zu vermeiden.

Frau Grimm warnt vor vertraglichen Vereinbarungen zwischen der Kommune und TK-Unternehmen mit Haftungsausschlüssen für mögliche Folgeschäden.

Herr Richter sagt, er habe bereits derartige Angebote von TK-Unternehmen erhalten und diese abgelehnt.

Herr Schmidt bestätigt die geäußerten Bedenken zum Eingriff in den Straßenkörper und fügt hinzu, dass zudem Kollisionen mit anderen unterirdischen Leitungen hervorgerufen werden könnten.

Frau Rauer bemängelt das Trenching-Verfahren. Bereits die Erneuerung der ersten Asphalt-schicht bereite im Rahmen des Nano-Trenching Probleme.

Herr Malnati erklärt, dass er in der Methode keinen Vorteil sehe und entsprechende Anträge nach § 68 Abs. 2 TKG konsequent abgelehnt werden. Dies wäre in Halberstadt und Wernigerode auch so.

Zu TOP 6 – Abrechnung der Straßenentwässerung – Fiktivkosten nach § 23 Abs. 5 StrG LSA

Der Ausschussvorsitzende führt anhand des Vorberichts in die Thematik ein und berichtet von einem aktuellen Versuch eine Neuregelung zu finden. Er stellt dar, dass die Stadt die Fiktivkosten nach § 23 Abs. 5 StrG LSA für 60 Jahre ermittelt habe. Diese Summe werde aber nicht als Einmalbetrag an den Abwasserzweckverband ausgezahlt, sondern in Jahresscheiben. Dazu stehe die Stadt in Verhandlungen mit der Kommunalaufsichtsbehörde des Landkreises. Inwiefern diese Regelung Bestandskraft erhält und ggf. auch für andere Städte anwendbar sein werde, könne zurzeit noch nicht beurteilt werden.

Frau Rauer berichtet, dass die Stadt Köthen sich entsprechend den Regelungen des § 23 Abs. 5 StrG LSA an den Kosten in der Höhe beteilige, wie sie auch der Stadt entstanden wären, wenn diese die Baumaßnahme realisiert hätte. Auf dieser Grundlage seien auch die Straßenausbau-beiträge erhoben wurden. Das Verwaltungsgericht habe diese Bemessungsgrundlage als falsch beurteilt. Es müsse eine Unterscheidung der Kosten nach Regenwasser- und Abwasserkanal erfolgen.

Herr Westrum informiert, dass die Stadt Stendal die Kostenanteile nach Beendigung der Maßnahme entsprechend der gesetzlichen Regelung berechne.

Der Ausschussvorsitzende ergänzt seine einleitenden Ausführungen dahingehend, dass die Stadt Naumburg nicht in der Lage sei die Betriebskosten 60 Jahre im Voraus zu bezahlen. Die Mehrheit der Gemeinden in Sachsen-Anhalt werde aufgrund ihrer Leistungsfähigkeit nicht in der Lage sein, diese Kosten einmalig zu entrichten, deshalb sei eine Zahlung in Jahressummen anzustreben.

Frau Rauer führt aus, dass die Stadt Köthen die Umlage an den Verband gezahlt habe. Die Investitionskosten übernimmt die Stadt. Eine Umlage auf den Bürger fehle.

Herr Küper sagt, dass das Thüringer Modell, welches gebührengestützt sei, politisch in Sachsen-Anhalt derzeit keine Mehrheiten finde.

Zu TOP 7 – Mitteilungen

Zu TOP 7.1 – Sachstand Lärmkartierung

Frau Grimm erläutert anhand des Vorberichts den Sachstand zu den Rahmenvertragsverhandlungen mit dem MULE. Aktuell geschätzte Umlage sei ein Grundbetrag von 700,00 Euro pro kartierungspflichtiger Gemeinde sowie eine Zulage je Streckenkilometer von 627,00 Euro. Sie weist darauf hin, dass die Wirtschaftlichkeit nicht gegeben sein könne, wenn Ingenieurbüros Kombinationsangebote für eine Lärmkartierung und eine ggf. im Anschluss durchzuführende Lärmaktionsplanung unterbreiten würden. Einige Gemeinden hätten von aufwendigen Lärmaktionspla-

nungen mit hohem Kostenaufwand berichtet. Sie erinnert daran, dass die Pflicht der Lärmaktionsplanung keinen Rechtsanspruch der Bevölkerung begründe und die Planung (bisher) in eine Berichtspflicht der Bundesregierung münde. Aus diesem Grund regt sie einen pragmatischen Umgang mit der Lärmaktionsplanung an. Sofern bereits Planungen beständen, könnten diese möglicherweise mit vorhandenem Personal und weniger Kostenaufwand fortgeschrieben werden.

Zu TOP 7.2 – Sachstand Städtebauförderung

Frau Grimm erläutert die grundlegenden Änderungen in der Städtebauförderung und nimmt Bezug auf die Informationsveranstaltung des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr Sachsen-Anhalt (MLV). Fördervoraussetzung neben der entsprechenden Fortschreibung des ISEK sei nunmehr auch eine „grüne“ Maßnahme (Maßnahme des Klimaschutzes/der Anpassung an den Klimawandel bzw. Maßnahme zur Verbesserung der grünen Infrastruktur) innerhalb der Gesamtmaßnahme, die genaue Ausgestaltung sei aber noch unklar.

Nach Information des MLV werde derzeit an Vorschlägen durch das MLV in Zusammenarbeit mit dem Landesverwaltungsamt zur Überführung der Maßnahmen in die neue Programmstruktur sowie zum Abschluss oder zur Zusammenlegung von Maßnahmen, die bereits seit längerer Zeit ruhen, gearbeitet. Diese Vorschläge sollen dann den Städten und Gemeinden unterbreitet und ggf. diskutiert werden. Notwendig werde laut MLV außerdem, dass die elektronischen Begleitinformationen neu ausgefüllt werden.

Die Überlagerung von Programmkulissen soll nach Auskunft des MLV in Zukunft vermieden werden, um späteren Problemen in der Abrechnung vorzubeugen. Bei sachlichen Gründen für eine Überlagerung soll eine solche aber weiterhin nicht ausgeschlossen sein.

Bei bevorstehendem Abschluss einer Maßnahme stellte das Ministerium in Aussicht, hier in Abstimmung mit dem MLV möglicherweise auf die „grüne“ Maßnahme verzichten zu können. Eine weitere Neuerung sei, dass die Förderung nicht mehr auf bestimmte Städte und Gemeinden begrenzt sein soll. Vielmehr sei nach dem neuen Ansatz der Städtebauförderung allen Städten und Gemeinden eine Förderung möglich.

Das MLV habe weiterhin die notwendige Überarbeitung der Landesrichtlinie Städtebauförderung angekündigt und zugesagt, die Beteiligung der Städte und Gemeinden über die Landesgeschäftsstelle sicherstellen zu wollen.

Herr Hermann sagt, dass die Aufteilung zwischen Dorferneuerung und Städtebauförderung geklärt werden müsse.

Frau Schlonski bezweifelt eine größere Flexibilität in der Programmstruktur, da nunmehr der Wechsel unter den Programmen erschwert werde.

Frau Rauer fragt nach den Förderquoten der einzelnen Programme. Frau Grimm verweist auf die Verwaltungsvereinbarung, die dem Vorbericht als Anlage beigelegt war.

Herr Westrum sagt, dass einer Gebietskulisse die Aufnahme in mindestens zwei Programme möglich sein sollte. Die Überlagerung sei sinnvoll. Herr Köberle entgegnet, dass es laut MLV keine Gebietskulissen mehr geben soll. Frau Grimm erklärt, dass es einer räumlichen Festlegung des Gebietes weiterhin bedarf. Dies ergebe sich bereits aus der Verwaltungsvereinbarung.

Herr Schmidt sagt, dass die Ausgestaltung der „grünen“ Voraussetzung abzuwarten sei.

Herr Westrum ergänzt, dass eine zusätzliche Ausweisung der grünen Themen schwierig werde, insbesondere bei der Altstadtanierung.

Zu TOP 8 – Anfragen und Anregungen

Frau Rauer fragt nach der Difu-Analyse zum Zustand des kommunalen Straßennetzes. Frau Grimm sagt, dass der Auftrag ausgelöst sei. Zwischenergebnisse gäbe es noch nicht. Frau Schlonski fragt, wie der Stand zum Natura-2000-Mehrbelastungsausgleich sei. Frau Grimm verweist auf E-Mail-Verkehr mit den Umweltamtsleitern der kreisfreien Städte (seitens der Landesgeschäftsstelle zuletzt 20.12.2020 und Rückmeldungen Städte). Derzeit werde mit dem MULE über den Verteilerschlüssel verhandelt. Das MULE signalisierte rückwirkend für 2019 den Ausgleich in 2020 zahlen zu wollen. Über den Verteilerschlüssel bestehe aber noch Uneinigkeit.

Frau Schlonski erfragt den aktuellen Stand zum Mehrbelastungsausgleich bezüglich der DüngeVO, hierzu sollten die Landkreise/kreisfreien Städte je eine VbE vom Land erstattet bekommen. Frau Grimm erläutert, dass dieser Ausgleich zunächst zugesichert und im Haushalt des MULE entsprechend eingeplant worden war. Sie erläutert den Zusammenhang mit der Klage der Landkreise zum Unterhaltsvorschussgesetz beim Landesverfassungsgericht und die Auslegung des Urteils durch das Land. In gesteigerten Vollzugsaufwendungen der Kommunen, die auf Bundesgesetzen beruhen, werde kein konnexitätsrelevanter Sachverhalt gesehen.

Die Ausschussmitglieder tauschen sich im Übrigen zur Vergabe von Bau- und Planungsleistungen im Zusammenhang mit der lückenlosen Dokumentationspflicht, den Ausbau landwirtschaftlicher Wege und der entsprechenden Beitragserhebung aus.

Zu TOP 9 – Ort und Zeit der nächsten Sitzung

Die 56. Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses des Städte- und Gemeindebundes Sachsen-Anhalt findet am 04.11.2020 auf Einladung von Herrn Waldmann in der Stadt Haldenleben statt.



Küper
Ausschussvorsitzender



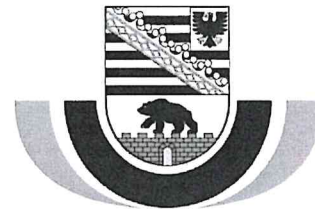
Grimm
Referentin



Laumann
Protokollführerin



Kommunale Spitzenverbände Sachsen-Anhalt



Kommunale Spitzenverbände Sachsen-Anhalt

Ministerium für Landesentwicklung und
Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt
Turmschanzenstraße 30
39104 Magdeburg

Städte- und Gemeindebund
Sternstraße 3, 39104 Magdeburg
Postfach 4009, 39015 Magdeburg

Telefon: 0391 5924-300
Telefax: 0391 5924-444
E-Mail: post@sgsa.info

Landkreistag
Albrechtstraße 7, 39104 Magdeburg
Postfach 3663, 39011 Magdeburg

Telefon: 0391 56531-0
Telefax: 0391 56531-90
E-Mail: verband@landkreistag-st.de

Gemeinsame Homepage
[http:// www.kommunales-sachsen-anhalt.de](http://www.kommunales-sachsen-anhalt.de)

Magdeburg, 21. März 2019

Stellungnahme zum Eckpunktepapier „Neuaufstellung des Landesradverkehrsplan Sachsen-Anhalt“

Bezug: Ihre E-Mail vom 20. Februar 2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken Ihnen für die Gelegenheit, zu dem Eckpunktepapier Stellung nehmen zu können sowie für die gewährte Fristverlängerung.

Grundsätzliche Vorbemerkungen

Das Fahrrad spiegelt wie kaum ein anderes Verkehrsmittel die moderne Lebensweise wider. Fahrradfahren ist flexibel, klimafreundlich und gesundheitsfördernd. In der Welt der Verkehrsplanung mangelt es jedoch an einer ausreichenden Berücksichtigung der Belange des Fahrradverkehrs.

Die Neuaufstellung des Landesradverkehrsplans (LRVP) ist daher durch ein Finanzierungskonzept zu begleiten, mit dem die durch den Plan geweckten Erwartungen umgesetzt werden können. Dies betrifft insbesondere den in den strategischen Grundsätzen angekündigten Aufbau eines Alltagsradverkehrsnetzes.

Es reicht daher nicht aus, in Kapitel VI. lediglich den Einsatz von Fördermitteln anzukündigen oder auf die Folgeregelung zum Entflechtungsgesetz zu verweisen.

Die derzeitigen Landeszuweisungen für den kommunalen Straßenbau reichen nicht einmal aus, um die jährlichen Abschreibungen auf das Straßenvermögen auszugleichen. Die Höhe der Abschreibungen spiegelt zudem nicht den realen Zustand des kommunalen Straßennetzes wider,

weil fast die Hälfte der Straßen bereits auf „1 Euro“ abgeschrieben sind. Allein für den Ausbau der kommunalen Straßen erwarten wir ab 2020 Landeszuweisungen in Höhe von mindestens 80 Mio. Euro/Jahr.

Im Einzelnen nehmen wir wie folgt Stellung:

Ziffer I:

Die gemeinsame Nutzung des Verkehrsraums aus Mangel an Radverkehrsanlagen erhöht die Anforderungen an die gegenseitige Rücksichtnahme im Straßenverkehr erheblich. Es ist daher zu begrüßen, dass das Land ein Landesradverkehrsnetz (LRVN) plant. Unerlässlich ist hierbei aus unserer Sicht die Einbeziehung und Abstimmung mit Städten, Gemeinden und Landkreisen, um eine ausgewogene Fahrradinfrastruktur erreichen und die lokalen Bedarfe berücksichtigen zu können. Insbesondere sollte hierbei dem ländlichen Raum und dem Radtourismus eine besondere Bedeutung beigemessen werden.

Wir regen ausdrücklich an, den Aufbau des LRVN auf ein „vernetztes Wegesystem für den Alltags- und Freizeitradverkehr“ zu konzentrieren. Ein „vollständiges und komfortabel zu befahrendes Wegenetz“ erscheint eher unrealistisch.

Ziffer II:

Unter dem Aspekt der Einbeziehung bestehender Fahrradinfrastruktur in das LRVN sowie der Erhaltung einer einheitlichen Qualität der neuen Fahrradinfrastruktur dürfte zunächst eine Bestandsaufnahme notwendig werden, um Mängel und Instandsetzungsmaßnahmen zu identifizieren. Die Bestandsaufnahme kann auch einer notwendigen Priorisierung dienen.

Erhebliche Bedenken bestehen aus kommunaler Sicht insbesondere gegen die Definition und Vorgabe von Ausbaustandards, der Einführung eines gemeinsamen Radwegemanagementsystems sowie eines Betriebs- und Unterhaltungsprogramms.

Kommunale Radwege werden im Rahmen der kommunalen Selbstverwaltung bewirtschaftet. Die Erhaltung ihres Wertes und ihrer Qualität ist dabei ein sinnvolles Ziel. Darüber ist jedoch im Rahmen der kommunalen Finanzhoheit unter Berücksichtigung der übrigen kommunalen Aufgaben und Verpflichtungen eigenverantwortlich zu entscheiden.

Ziffer IV:

Die Gründung der Arbeitsgemeinschaft fahrradfreundlicher Kommunen (AGFK) soll vom Land unterstützt werden. Aus kommunaler Sicht ist nicht nur die Gründung, sondern auch deren dauerhafter Betrieb vom Land finanziell zu gewährleisten.

Insoweit gehen wir davon aus, dass - wie im Informationspapier Ihres Hauses vom 14. März 2019 an die Gemeinden und Landkreise dargestellt - mindestens die Basisfinanzierung (Personalkosten, Verwaltungsausgaben und Basisaufgaben) dauerhaft aus Landesmitteln sichergestellt wird.

Ziffer V:

Aus Mangel an sicherer Fahrradverkehrsinfrastruktur wird der Radverkehr in Sachsen-Anhalt - innerorts wie außerorts - häufig auf der Fahrbahn geführt, wobei das Überholen von Radfahrern einen ausreichenden Seitenabstand erfordert.

Zu begrüßen wäre auch die Errichtung von Fahrradschnellstraßen in stark frequentierten Lagen. Nur durch Einrichtung derartiger Anlagen wäre es auch möglich, die Logistik und den Personenverkehr innerhalb der Städte auf das Rad zu verlagern. In diesem Zusammenhang dürften auch innovative Bikesharing-Points effektiv zu integrieren sein.

Ziffer VI:

Bei allen Maßnahmen des LRVP ist die ausreichende Finanzierung durch Landesmittel zu gewährleisten (u.a. Entwicklung kommunaler Radverkehrsnetze, Betrieb und Unterhaltung des Mängelmeldesystems, Mängelbehebungen an bestehender Infrastruktur, Erhaltung des LRVN, einheitliche Wegweisung).

Im Abschnitt VI.5. Förderberatung sollte der erste Satz im dritten Absatz klarer gefasst werden. Kommunen sind nach der Landesverfassung die Gemeinden und Landkreise. Die Kommunalen Spitzenverbände beraten und informieren satzungsgemäß ihre Mitglieder. Eine Einbindung in die Förderberatung aufgrund des Landesplanes lehnen wir jedoch ab. Deshalb bitten wir den Satz wie folgt zu formulieren:

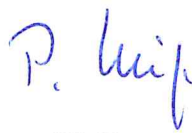
„Die Gemeinden und Landkreise werden durch das Land bei der Inanspruchnahme von Fördermitteln unterstützt.“

Für ein Gespräch stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Jürgen Leindecker
Landesgeschäftsführer
Städte- und Gemeindebund
Sachsen-Anhalt



Peter Weiß
Beigeordneter
Landkreistag Sachsen-Anhalt



Kommunale Spitzenverbände Sachsen-Anhalt



Kommunale Spitzenverbände Sachsen-Anhalt

Ministerium für Landesentwicklung und
Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt
Turmschanzenstraße 30
39104 Magdeburg

Per E-Mail an: radverkehrskoordination@mlv.sachsen-anhalt.de

Städte- und Gemeindebund
Sternstraße 3, 39104 Magdeburg
Postfach 4009, 39015 Magdeburg

Telefon: 0391 5924-300
Telefax: 0391 5924-444
E-Mail: post@sgsa.info

Landkreistag
Albrechtstraße 7, 39104 Magdeburg
Postfach 3663, 39011 Magdeburg

Telefon: 0391 56531-0
Telefax: 0391 56531-90
E-Mail: verband@landkreistag-st.de

Gemeinsame Homepage
[http:// www.kommunales-sachsen-anhalt.de](http://www.kommunales-sachsen-anhalt.de)

Magdeburg, 5. Oktober 2020

Entwurf einer Neuaufstellung des Landesradverkehrsplan für Sachsen-Anhalt (LRVP 2030)

Expertenbeteiligung zur Entwurfsfassung vom 01.09.2020

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Lübke,

wir bedanken uns für die Gelegenheit zur Entwurfsfassung der Neuaufstellung des Landesradverkehrsplans für Sachsen-Anhalt (LRVP 2030) Stellung nehmen zu können.

Hierzu verweisen wir zunächst auf unsere Hinweise zum Eckpunkt Papier „Neuaufstellung des Landesradverkehrsplan Sachsen-Anhalt“.

Ergänzend nehmen wir wie folgt Stellung:

Der Ausbau der Radverkehrsinfrastruktur ist ein wichtiges Anliegen der Kommunen in Sachsen-Anhalt. Insoweit begrüßen die Weiterentwicklung des Landesradverkehrsplan 2010 und verbinden damit die Erwartung eines Konzeptes zum Aufbau eines ganzheitlichen Radverkehrssystems. Die vorgelegte Entwurfsfassung des LRVP 2030 bleibt allerdings hinter diesen Erwartungen zurück.

Bereits der Koalitionsvertrag enthält Aussagen zur Verbesserung der Radinfrastruktur im Land, die sich auch im LRVP 2030 wiederfinden.



Wir halten es für sachgerecht, die vereinbarten Punkte im Rahmen einer Stufenplanung zu einer konkreten Strategie zu entwickeln.

Hierfür ist auch aufgrund der unterschiedlichen Straßenbaulastträger zuerst eine solide Planungsgrundlage erforderlich. Es bietet sich daher an, den LRVP nicht nur in unterschiedliche Bereiche zu unterteilen, sondern innerhalb dieser Bereiche stufenweise realistische Ziele zu formulieren, die begleitenden Maßnahmen einzuordnen und eine Finanzierungsgrundlage zu schaffen. Auf dieser Basis können weitere Handlungsfelder definiert und entsprechende Maßnahmen zur Zielerreichung umgesetzt werden.

1. Erfassung des Radverkehrsnetzes

Als erster Schritt sollte eine Datengrundlage geschaffen werden. Das Landesradverkehrsnetz (LRVN) als eine Maßnahme des LRVP muss als flächendeckende Infrastruktur dem Alltagsradverkehr dienen. Hierfür kann auf landesseitig bestehendes Datenmaterial (insbes. L Verm-Geo) zurückgegriffen werden. Diese Datengrundlage ist mit der kommunalen Ebene abzustimmen und ggf. durch diese zu ergänzen.

2. Lückenschluss

Zentrales Problem im Radverkehrsnetz des Landes ist die fehlende Vernetzung von Radwegen. Das geplante LRVN soll der gezielten Beseitigung von Lücken im gegenwärtigen Radverkehrsnetz dienen. Hier müssen die Kommunen direkt eingebunden, Bedarfe erfasst, fehlende Radinfrastruktur analysiert und Lösungen entwickelt werden. Vor dem Hintergrund gleichwertiger Lebensverhältnisse bedarf es insbesondere im ländlichen Raum zielgerichteter Anbindungen an den öffentlichen Personennahverkehr sowie attraktiver Lösungen, um das eine mit dem anderen sinnvoll zu verknüpfen.

Zu klären bleibt das Verhältnis zwischen den Bedarfsplänen für Radwege an Bundes- und Landesstraßen und dem LRVN. Es ist davon auszugehen, dass ein gemeinsam mit der kommunalen Ebene entwickeltes LRVN eine bedarfsgerechte Grundlage für den Radwegebau an Bundes- und Landesstraßen abbildet. Insoweit ist der LRVP 2030 zu konkretisieren.

3. Aufbau einer Clearingstelle

Unsere Mitglieder beklagen in der Praxis regelmäßig Probleme bei der Abstimmung der unterschiedlichen Baulastträger. Es erscheint hilfreich, wenn das Land die bestehende Radverkehrskoordination als Clearingstelle auf Landesebene ausbaut oder Planstellen für die AGFK finanziert.

4. Konzentration auf den Alltags- und Freizeitradverkehr

Wir begrüßen ausdrücklich die Fokussierung des LRVP 2030 auf den Alltags- und Freizeitverkehr. Die Zielrichtung, ein durchgängiges Wegenetz für Alltag und Freizeit zu schaffen, ist besonders bedeutsam, weil wesentliche Ziele des Landesradverkehrsplan 2010 zum Alltagsradverkehr nicht umgesetzt worden sind. Der Schwerpunkt muss jedoch gegenwärtig der Alltagsradverkehr sein. Sukzessive müssen dann Freizeit-, Schülerverkehr, Radtourismus und Radsport in die Planung aufgenommen werden.

5. Unterhaltung und Weiterentwicklung

Ein wichtiger Baustein zur Erhöhung des Radverkehrsanteils ist die konsequente Investition in die Radinfrastruktur. Mit steigender Qualität und Quantität der Radverkehrsinfrastruktur steigt nachweislich auch die Zahl der Radfahrer. Insoweit begrüßen wir die Forcierung einer einheitlichen Qualität neuer Fahrradinfrastruktur.

Dies darf allerdings nicht zu einer Verpflichtung führen, bestehende Radwege einem neuen Standard anzupassen zu müssen. Über den Ausbau kommunaler Radwege entscheiden die Städte, Gemeinden und Landkreise im Rahmen der kommunalen Finanz- und Planungshoheit eigenständig.

6. Finanzierung

Um jedem Planungsschritt konkrete Maßnahmen zuordnen zu können, ist ein begleitendes Finanzierungskonzept erforderlich, was der vorgelegte Entwurf vermissen lässt. Beispielfhaft gibt der Nationale Radverkehrsplan 2020 an, dass ein jährlicher Mitteleinsatz von mindestens 8 – 19 Euro in den Gemeinden und bei den Landkreisen von 1 – 6 Euro pro Einwohner und Jahr erforderlich ist, um den Bedarf an Infrastrukturausbau, Betrieb und Unterhaltung usw. zu sichern. Die Leitlinien des ADFC für eine zukunftsfähige Radinfrastruktur benennen sogar einen Bedarf von 30 Euro pro Einwohner und Jahr. Um den Radverkehr langfristig zu stärken und als Alternative anbieten zu können, muss den Städten, Gemeinden und Landkreisen eine Finanzierungsgrundlage durch das Land angeboten werden.

Wir hatten bereits im Rahmen des Eckpunktepapiers, das pauschal auf die Folgeregelung zum Entflechtungsgesetz verwiesen hatte, kritisiert, dass die Landeszuweisungen für den kommunalen Straßenbau nicht einmal ausreichen, um jährliche Abschreibungen auf das Straßenvermögen auszugleichen. Der tatsächliche Bedarf im Bereich des kommunalen Straßen- und Wegenetzes ist weit höher. Von einer Folgeregelung zum Entflechtungsgesetz hat der Landesgesetzgeber leider trotz des umfänglichen Bedarfs Abstand genommen.

Es ist daher dringend erforderlich, dass Landeszuweisungen in Höhe von mindestens 20 Mio. EUR/Jahr für den kommunalen Radwegebau bereitgestellt werden.

Für ein Gespräch stehen wir gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Jürgen Leindecker
Landesgeschäftsführer
Städte- und Gemeindebund
Sachsen-Anhalt



Heinz-Lothar Theel
Geschäftsführendes Präsidialmitglied
Landkreistag Sachsen-Anhalt



Anlage zu TOP 8

Gesetzentwurf

Fraktionen CDU, SPD und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

Entwurf eines Gesetzes zur Abschaffung der Straßenausbaubeiträge

Der Landtag wolle beschließen:

Gesetz zur Abschaffung der Straßenausbaubeiträge

Begründung

anliegend.

Siegfried Borgwardt
Fraktionsvorsitzender CDU

Dr. Katja Pähle
Fraktionsvorsitzende SPD

Cornelia Lüddemann
Fraktionsvorsitzende BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

Entwurf

Gesetz zur Abschaffung der Straßenausbaubeiträge.**Artikel 1
Änderung des Kommunalabgabengesetzes**

Das Kommunalabgabengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Dezember 1996 (GVBl. LSA S. 405), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. September 2019 (GVBl. LSA S. 284), wird wie folgt geändert:

1. § 6 wird wie folgt geändert:

- a) Absatz 1 Satz 2 und 3 wird aufgehoben.
- b) Absatz 6 Satz 1 wird aufgehoben.

2. § 6a wird aufgehoben.

3. § 6d wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 1 wird die Angabe „(1)“ gestrichen.
- b) Die Absätze 2 bis 5 werden aufgehoben.

4. § 7 wird wie folgt geändert:

- a) In Satz 2 wird der Punkt durch ein Semikolon ersetzt.
- b) Der bisherige Satz 3 wird Satz 2 Halbsatz 2 und die Angabe „Abs. 4, 6 und 7 sind“ wird durch die Angabe „Abs. 4 und 7 ist“ ersetzt.
- c) Nach Satz 2 werden folgende neue Sätze 3 und 4 angefügt:

„Die Beitragspflicht entsteht mit der Beendigung der beitragsauslösenden Maßnahme, in den Fällen des § 6 Abs. 2 mit der Beendigung der Teilmaßnahme und in den Fällen des § 6 Abs. 4 mit der Beendigung des Abschnitts, sofern zum Zeitpunkt der Entscheidung über die beitragsauslösende Maßnahme eine Satzung in Kraft getreten ist. § 6 Abs. 6 Satz 2 und 3 gilt entsprechend.“

5. § 13a wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 2 wird das Wort „Straßenausbaubeiträge“ durch die Wörter „Besondere Wegebeiträge“ ersetzt.
- b) In Absatz 3 Satz 4 wird das Wort „Straßenausbaubeiträgen“ durch die Wörter „besonderen Wegebeiträgen“ ersetzt.

6. Nach § 18 wird folgender § 18a eingefügt:

„§ 18a

Übergangsvorschriften zum Gesetz zur Abschaffung der Straßenausbaubeiträge

(1) Für die Erhebung von Beiträgen in Bezug auf Verkehrsanlagen gilt dieses Gesetz in der bis zum 31. Dezember 2019 geltenden Fassung, soweit die Beitragspflichten bis spätestens 31. Dezember 2019 entstanden sind. Für die Erhebung von wiederkehrenden Beiträgen in Bezug auf Verkehrsanlagen gilt dieses Gesetz in der bis zum 31. Dezember 2019 geltenden Fassung, wenn die Beitragsschuld spätestens mit Ablauf des 31. Dezember 2019 entstanden ist. In den Fällen des Satzes 1 und in den Fällen des Satzes 2 gilt § 6 Abs. 1 Satz 2 in der bis zum 31. Dezember 2019 geltenden Fassung mit der Maßgabe fort, dass die Gemeinden für die erforderlichen Maßnahmen in Bezug auf Verkehrsanlagen Beiträge, die sie noch nicht erhoben haben, erheben können.

(2) Bescheide über Beiträge in Bezug auf Verkehrsanlagen, für die die Beitragspflichten nach dem 31. Dezember 2019 entstanden sind, werden von den Gemeinden von Amts wegen aufgehoben. Die auf der Grundlage eines solchen Bescheides gezahlten Beiträge werden von den Gemeinden unverzinst an denjenigen erstattet, auf dessen Rechnung die Zahlung bewirkt worden ist. Die Erstattung erfolgt bis spätestens 31. Dezember 2021. Die Sätze 1 bis 3 gelten für wiederkehrende Beiträge, die die Gemeinden anstelle einmaliger Beiträge in Bezug auf Verkehrsanlagen erhoben haben, entsprechend.

(3) Hatte die Gemeinde für Beiträge in Bezug auf Verkehrsanlagen Vorausleistungen auf den Beitrag verlangt, den endgültigen Beitrag hingegen noch nicht festgesetzt, hebt sie die Vorausleistungsbescheide von Amts wegen auf und erstattet bereits gezahlte Vorausleistungen unverzinst an denjenigen, auf dessen Rechnung die Zahlung bewirkt worden ist. Dies gilt nicht, wenn die Beitragspflicht bis einschließlich 31. Dezember 2019 entstanden ist. Die Erstattung erfolgt bis spätestens 31. Dezember 2021. Die Sätze 1 bis 3 gelten für Vorausleistungen auf zu zahlende wiederkehrende Beiträge, die die Gemeinden anstelle einmaliger Beiträge in Bezug auf Verkehrsanlagen erhoben haben, entsprechend.

(4) Das Land erstattet den Gemeinden auf Antrag diejenigen Beträge, die ihnen unmittelbar dadurch entgehen, dass sie für bereits begonnene erforderliche Maßnahmen infolge des Gesetzes zur Abschaffung der Straßenausbaubeiträge Beiträge in Bezug auf Verkehrsanlagen oder wiederkehrende Beiträge in Bezug auf Verkehrsanlagen nicht mehr erheben dürfen oder Erstattungen nach den Absätzen 2 und 3 vorzunehmen haben. Eine Erstattung nach Satz 1 erfolgt, wenn

1. die Beitragspflichten entstanden sind,
2. die Beitragspflichten nach diesem Gesetz in der bis zum 31. Dezember 2019 geltenden Fassung und der gemeindlichen Beitragssatzung entstanden wären oder
3. in den Fällen der Absätze 2 und 3 eine Erstattung durch die Gemeinde erfolgt ist.

Ein Erstattungsanspruch nach Satz 1 setzt voraus, dass die Gemeinde

1. spätestens am 9. September 2020 das Vergabeverfahren für die Bauleistung eingeleitet hat und
2. den Antrag auf Erstattung spätestens am 31. Dezember 2025 beim Landesverwaltungsamt gestellt hat.

(5) Hinsichtlich der Erstattungsansprüche nach Absatz 4 wird die Landesregierung ermächtigt, durch Verordnung das Verfahren der Antragstellung, Fälligkeit und Auszahlung der Erstattungsleistungen, und die Auskunftspflichten der Gemeinden zur Ermittlung der Erstattungsansprüche näher zu regeln.“

Artikel 2 **Änderung des Kommunalverfassungsgesetzes**

Dem § 99 Abs. 2 des Kommunalverfassungsgesetzes vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288), zuletzt geändert durch Gesetz vom 5. April 2019 (GVBl. LSA S. 66), wird folgender Satz 3 angefügt:

„Von der Verpflichtung nach Satz 1, Entgelte vorrangig zu erheben, sind Beiträge, die auf der Grundlage des § 18a Abs. 1 des Kommunalabgabengesetzes erhoben werden, ausgenommen.“

Artikel 3 **Gesetz über den Mehrbelastungsausgleich für kommunale Straßenausbaumaßnahmen**

§ 1 **Mehrbelastungsausgleich wegen der Abschaffung der Straßenausbaubeiträge**

Die Gemeinden erhalten ab dem Jahr 2022 einen Mehrbelastungsausgleich in Höhe von jährlich 15 Millionen Euro zum Ausgleich dafür, dass sie Beiträge in Bezug auf Verkehrsanlagen und wiederkehrende Beiträge in Bezug auf Verkehrsanlagen für erforderliche Maßnahmen, für die ab dem 10. September 2020 das Vergabeverfahren für die Bauleistungen eingeleitet wurde, aufgrund des Gesetzes zur Abschaffung der Straßenausbaubeiträge nicht mehr erheben dürfen. Die Verteilung der Mittel erfolgt auf der Grundlage der Einwohnerzahl und der Fläche der Gemeinde sowie der Länge der in der Baulastträgerschaft der Gemeinde befindlichen Straßen entsprechend dem Bestandsverzeichnis nach § 4 Abs. 2 des Straßengesetzes für das Land Sachsen-Anhalt.

§ 2 **Verordnungsermächtigung**

Hinsichtlich der Gewährung des Mehrbelastungsausgleichs wird die Landesregierung ermächtigt, durch Verordnung Fälligkeit und Auszahlung der Ausgleichsleistungen und die Auskunftspflichten der Gemeinden zur Ermittlung der Ausgleichsleistungen näher zu regeln sowie die zuständige Verwaltungsbehörde zu bestimmen.

§ 3

Evaluierung

Die Landesregierung evaluiert die Regelung des Mehrbelastungsausgleichs im Hinblick auf die Auskömmlichkeit der Ausgleichszahlungen zum 1. Januar 2024 und legt dem Landtag spätestens bis zum 30. Juni 2025 einen schriftlichen Bericht vor.

Artikel 4

Inkrafttreten

(1) Artikel 1 tritt vorbehaltlich des Satzes 2 mit Wirkung vom 1. Januar 2020 in Kraft. Artikel 1 Nr. 6 tritt hinsichtlich des § 18a Abs. 1 Satz 3 des Kommunalabgabengesetzes am Tag nach der Verkündung dieses Gesetzes in Kraft.

(2) Artikel 2 tritt am Tag nach der Verkündung dieses Gesetzes in Kraft.

(3) Artikel 3 tritt mit Wirkung vom 1. Januar 2022 in Kraft.

Begründung

Zu Artikel 1 - Änderung des Kommunalabgabengesetzes

Zu Nr. 1 (§ 6 - Beiträge)

Zu Buchstabe a):

Die bislang geltende Pflicht der Gemeinden, wonach Straßenausbaubeiträge zu erheben sind, wird durch ein Verbot von deren Erhebung ersetzt.

Zu Buchstabe b):

Mit der Abschaffung der Straßenausbaubeiträge ist auch die Regelung zum Entstehen der Beitragspflicht entbehrlich und wird deshalb gestrichen.

Zu Nr. 2 (§ 6a - Wiederkehrender Beitrag)

Die Abschaffung der wiederkehrenden Beiträge nach § 6a ist eine Folgeänderung aus den Änderungen in § 6 Abs. 1.

Zu Nr. 3 (§ 6d - Beteiligung der Beitragspflichtigen)

Die Vorschriften der Absätze 2 bis 5 beziehen sich ausschließlich auf die Erhebung von Straßenausbaubeiträgen. Mit dem Wegfall der Straßenausbaubeiträge sind auch diese Vorschriften entbehrlich und damit aufzuheben.

Zu Nr. 4 (§ 7 - Besondere Wegebeiträge)

Die Regelung zur Erhebung von besonderen Wegebeiträge soll beibehalten werden. Da § 7 in der bisher geltenden Fassung auf Vorschriften zu den Straßenausbaubeiträgen verweist, die nunmehr wegfallen, sind eigene Regelungen in § 7 erforderlich.

Zu Nr. 5 (§ 13 a - Billigkeitsmaßnahmen)

Es handelt sich um Folgeänderungen aufgrund der Abschaffung der Straßenausbaubeiträge und der Beibehaltung der besonderen Wegebeiträge.

Zu Nr. 6 (§ 18a - Übergangsbestimmungen zum Straßenausbaubeitragsrecht)

Mit der neuen Vorschrift des § 18a werden die erforderlichen Übergangsregelungen zur Abschaffung der Straßenausbaubeiträge geschaffen.

Zu Absatz 1:

Durch die Vorschrift erfolgt die Abschaffung der Straßenausbaubeiträge mit Wirkung zum 1. Januar 2020. Dies hat zur Folge, dass ab dem 1. Januar 2020 keine Straßenausbaubeiträge, bei denen die Beitragspflicht nach dem 31. Dezember 2019 entstanden wäre, mehr erhoben werden dürfen. Für alle Straßenausbaumaßnahmen, bei denen die Beitragspflicht bis einschließlich 31. Dezember 2019 entstanden ist, bleibt es, vorbehaltlich der Regelung in § 18a Abs.1 Satz 3, bei der bisherigen Rechtslage.

Zu Absatz 2:

Absatz 2 schafft eine Übergangsregelung zur Rückzahlung von bereits gezahlten und vereinnahmten Beiträgen, welche unter Berücksichtigung der bisherigen Rechtslage erst nach dem 31. Dezember 2019 entstanden sind. Die Gemeinden sind verpflichtet, die Beiträge unverzinst zurückzuzahlen. Die Rückzahlung erfolgt in Anlehnung an § 37 Abs. 2 Satz 1 der Abgabenordnung an denjenigen, auf dessen Rechnung die Zahlung bewirkt worden ist.

Zu Absatz 3:

Die Übergangsregelung in Absatz 3 hat klarstellende Funktion.

Zu Absatz 4:

Absatz 4 regelt die Erstattungsansprüche der Gemeinden gegen das Land sowie deren Voraussetzungen.

Zu Absatz 5:

Absatz 5 ermächtigt die Landesregierung hinsichtlich der Erstattungsansprüche nach Absatz 4 durch Verordnung das Verfahren der Antragstellung, Fälligkeit und Auszahlung der Erstattungsleistungen und die Auskunftspflichten der Gemeinden zur Ermittlung der Erstattungsansprüche näher zu regeln.

Zu Artikel 2 - Änderung des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt

Die Regelung ordnet an, dass die Neuregelung in § 18a Abs.1 KAG den Grundsätzen der Finanzmittelbeschaffung in § 99 Abs.2 KVG vorgeht.

Zu Artikel 3 - Gesetz über den Mehrbelastungsausgleich für kommunale Straßenausbaumaßnahmen**Zu Nr. 7 (§ 1 - Mehrbelastungsausgleich wegen der Abschaffung der Straßenausbaubeiträge)**

Für zukünftige Baumaßnahmen erhalten die Gemeinden ab dem Jahr 2022 einen Mehrbelastungsausgleich in Höhe von jährlich 15 Millionen Euro zum Ausgleich dafür, dass sie Straßenausbaubeiträge nicht mehr erheben dürfen. Die Verteilung der Mittel erfolgt auf der Grundlage der Einwohnerzahl und der Fläche der Gemeinde sowie der Länge der in der Baulastträgerschaft der Gemeinde befindlichen Straßen entsprechend dem Bestandsverzeichnis nach § 4 Abs. 2 des Straßengesetzes für das Land Sachsen-Anhalt.

Zu Nr. 8 (§ 2 - Verordnungsermächtigung)

Die Vorschrift ermächtigt die Landesregierung hinsichtlich der Gewährung des Mehrbelastungsausgleichs nach § 1 durch Verordnung Fälligkeit und Auszahlung der Ausgleichsleistungen und die Auskunftspflichten der Gemeinden zur Ermittlung der

Ausgleichsleistungen näher zu regeln sowie die zuständige Verwaltungsbehörde zu bestimmen.

Zu Nr. 9 (§ 3 - Evaluierung)

§ 3 regelt die Evaluierung der Auskömmlichkeit des Mehrbelastungsausgleichs.

Zu Artikel 4 - Inkrafttreten

Artikel 4 regelt das Inkrafttreten.

Referentenentwurf

des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat

Entwurf eines Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland

(Baulandmobilisierungsgesetz)

A. Problem und Ziel

Der Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD vom 12. März 2018 sieht vor, dass die Kommunen bei der Aktivierung von Bauland und zur Sicherung bezahlbaren Wohnens unterstützt werden sollen. Hierzu strebt die Bundesregierung an, aufbauend auf den Empfehlungen auf Grundlage der Beratungen in der Kommission für „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ (Baulandkommission) das Bauplanungsrecht weiter zu verbessern.

Mit dem vorliegenden Gesetzentwurf sollen insbesondere die Handlungsmöglichkeiten der Gemeinden im Bauplanungsrecht gestärkt werden.

B. Lösung

Damit die Gemeinden einfacher Bauland mobilisieren können und um die Möglichkeiten des Flächenzugriffs der Gemeinden zu stärken, sieht der Gesetzentwurf überwiegend Änderungen des Baugesetzbuchs vor. Wesentliche Regelungsinhalte sollen sein:

1. die Einführung eines neuen Bebauungsplantyps für den Wohnungsbau,
2. die Erweiterung der Befreiungsmöglichkeiten und Erleichterungen für das Bauen im Innen- und Außenbereich und
3. die Schaffung einer Grundlage für Konzepte der Innenentwicklung, insbesondere zur leichteren Anwendung von Baugeboten und die Erweiterung der Vorkaufsrechte der Gemeinden.

In der Baunutzungsverordnung sollen die neue Baugebietskategorie „Dörfliches Wohngebiet“ eingeführt und die Obergrenzen, die bisher für Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung galten, als Orientierungswerte ausgestaltet werden, um mehr Flexibilität bei der Ausweisung, insbesondere von Flächen für den Wohnungsbau im Hinblick auf die Bebauungsdichte, zu erreichen.

Mit dem Gesetzentwurf sollen außerdem einzelne städtebauliche Anliegen aufgegriffen werden. Dazu gehören auch Klarstellungen, die die Bedeutung grüner Infrastruktur in Städten und Gemeinden, insbesondere für den Klimaschutz und die Klimaanpassung, hervorheben.

C. Alternativen

Keine. Die Regelungen sind im Interesse einer Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum bzw. Flächen für den Wohnungsbau, einer nachhaltigen Stadtentwicklung und zur Unterstützung der planerischen Praxis erforderlich.

D. Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand

Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand sind für Bund, Länder und Kommunen nicht zu erwarten.

E. Erfüllungsaufwand

E.1 Erfüllungsaufwand für Bürgerinnen und Bürger

Durch das Gesetz wird für Bürgerinnen und Bürger kein Erfüllungsaufwand begründet.

E.2 Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft

Durch das Gesetz wird für die Wirtschaft, insbesondere für mittelständische Unternehmen, kein Erfüllungsaufwand begründet.

Bürokratiekosten aus Informationspflichten

Es werden weder Vorgaben noch Informationspflichten eingeführt, geändert oder aufgehoben.

E.3 Erfüllungsaufwand der Verwaltung

Dem Bund entstehen keine Kosten, da mit dem Vollzug des Gesetzes in erster Linie die Länder und Kommunen betraut sind. Durch einzelne Vorschläge des Gesetzgebungsvorhabens sollen die Handlungsmöglichkeiten der Kommunen im Bereich der Bauleitplanung gestärkt werden. Den Kommunen entstehen durch das Bundesgesetz keine unmittelbaren Kosten; Kosten können erst bei der Anwendung der geplanten Regelungen aufgrund der in diesem Zusammenhang notwendigen Durchführung von Bauleitplanverfahren entstehen. Die Durchführung von Bauleitplanverfahren entspricht der gemeindlichen Praxis.

Im Hinblick auf den erweiterten Anwendungsbereich des Vorkaufsrechts könnten mehr Fälle ausgelöst werden, wodurch den Gemeinden zusätzlicher Aufwand entstehen könnte. Zugleich erspart ein erweiterter Anwendungsbereich des Vorkaufsrechts den Gemeinden die Beschreitung erheblich aufwendigere Wege zur Beschaffung städtebaulich notwendiger Flächen. Der geringere bzw. höhere Aufwand für die Kommunen ist nicht bezifferbar.

Vergleichbares gilt für die Nutzung des Instruments der städtebaulichen Innenentwicklung nach § 176a BauGB. Die darin vorgesehene Erfassung von nicht im Zusammenhang stehenden Grundstücken im Innenbereich erzeugt zunächst einen zusätzlichen Aufwand. Er wird voraussichtlich aufgewogen durch die damit mögliche erheblich erleichterte Begründung eines Baugebots. Der geringere bzw. höhere Aufwand für die Kommunen ist nicht bezifferbar.

F. Weitere Kosten

Das Gesetz verursacht weder weitere Kosten für die Wirtschaft noch Kosten für die sozialen Sicherungssysteme. Kostenüberwälzungen, die zu einer Erhöhung von Einzelpreisen führen und Auswirkungen auf das allgemeine Preisniveau, insbesondere auf das Verbraucherniveau haben, sind nicht zu erwarten.

Referentenentwurf des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat

Entwurf eines Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland

(Baulandmobilisierungsgesetz)

Vom

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1

Änderung des Baugesetzbuchs

Das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. Die Inhaltsübersicht wird wie folgt geändert:
 - a) Nach der Angabe zu § 176 wird folgende Angabe eingefügt:

„§ 176a Städtebauliches Entwicklungskonzept zur Stärkung der Innenentwicklung“.
 - b) Nach der Angabe zu § 135c wird folgende Angabe eingefügt:

„§ 135d Ersatzgeld“.
 - c) Nach der Angabe zu § 249 wird folgende Angabe eingefügt:

„§ 250 Bildung von Wohnungseigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten“.
2. § 1 wird wie folgt geändert:
 - a) In Absatz 3 Satz 1 werden nach dem Wort „ist“ ein Semikolon und die Wörter „die Aufstellung kann insbesondere bei der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau in Betracht kommen“ eingefügt.
 - b) Absatz 6 wird wie folgt geändert:
 - aa) In Nummer 8 Buchstabe d werden nach dem Wort „Telekommunikationswesens“, die Wörter „insbesondere des Mobilfunkausbaus“, eingefügt.
 - bb) In Nummer 9 werden nach dem Wort „Bevölkerung“ die Wörter „, auch im Hinblick auf die neueren Entwicklungen beim Betrieb von Kraftfahrzeugen, etwa der Elektromobilität“ eingefügt.
 - cc) In Nummer 13 wird der Punkt am Ende durch ein Komma ersetzt.
 - dd) Folgende Nummer 14 wird angefügt:

„14. die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen.“

3. § 1a Absatz 3 wird wie folgt geändert:

a) Nach Satz 5 wird folgender Satz eingefügt:

„Soweit ein Ausgleich nicht möglich ist, ist nach Aufstellung des Bebauungsplans Ersatz in Geld nach Maßgabe des § 135d zu leisten.“

b) Der neue Satz 7 wird wie folgt geändert:

aa) Das Wort „Ein“ wird gestrichen.

bb) Das Wort „ist“ wird durch die Wörter „und Ersatzgeld sind“ ersetzt.

4. § 9 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 1 Nummer 11 werden nach dem Wort „Fahrzeugen,“ die Wörter „Flächen für Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge,“ eingefügt.

b) In Absatz 1 Nummer 15 wird vor dem Wort „Dauerkleingärten“ das Wort „Naturerfahrungsräume,“ eingefügt.

c) Absatz 1a wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 1 wird das Wort „Abs.“ durch das Wort „Absatz“ ersetzt.

bb) Folgender Satz wird angefügt:

„Soweit gemäß § 1a Absatz 3 Satz 6 für einen zu erwartenden Eingriff ein Ausgleich nicht erfolgt ist, ist dies ebenfalls festzusetzen.“

d) Nach Absatz 2c wird folgender Absatz 2d eingefügt:

„(2d) Für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) können in einem Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung festgesetzt werden:

1. Flächen, auf denen Wohngebäude errichtet werden dürfen;
2. Flächen, auf denen nur Gebäude errichtet werden dürfen, bei denen einzelne oder alle Wohnungen die baulichen Voraussetzungen für eine Förderung mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung erfüllen;
3. Flächen, auf denen nur Gebäude errichtet werden dürfen, bei denen sich ein Vorhabenträger hinsichtlich einzelner oder aller Wohnungen in einem städtebaulichen Vertrag verpflichtet, zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses geltende Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung, insbesondere die Mietpreisbindung, einzuhalten und die Einhaltung dieser Verpflichtung in geeigneter Weise sichergestellt wird;
4. das Maß der baulichen Nutzung;
5. die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen;
6. vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen;
7. Mindestmaße für die Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke;

8. Höchstmaße für die Größe, Breite und Tiefe der Wohnbaugrundstücke, aus Gründen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden.

Die Festsetzungen nach Satz 1 können für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans getroffen werden. Die Festsetzungen nach Satz 1 und 2 können für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans oder für Geschosse, Ebenen oder sonstige Teile baulicher Anlagen unterschiedlich getroffen werden. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 förmlich eingeleitet werden. Der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum Ablauf des 31. Dezember 2026 zu fassen.“

5. In § 9a in dem Satzteil vor Nummer 1 werden die Wörter „für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit“ durch die Wörter „des Innern, für Bau und Heimat“ ersetzt.
6. In § 11 Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 wird nach dem Wort „Ausgleichs“ die Wörter „und die Erhebung des Ersatzgeldes“ eingefügt.
7. In § 13a Absatz 2 Nummer 4 wird die Angabe „Satz 6“ durch die Angabe „Satz 7“ ersetzt.
8. § 13b wird wie folgt gefasst:

„§ 13b

Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren

Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 zu fassen.“

9. § 24 wird wie folgt geändert:
 - a) Absatz 1 Satz 1 wird wie folgt geändert:
 - aa) In Nummer 6 wird die Angabe „§“ durch die Angabe „§§“ ersetzt und das Wort „sowie“ gestrichen.
 - bb) In Nummer 7 wird der Punkt am Ende durch ein Komma und das Wort „sowie“ ersetzt.
 - cc) Folgende Nummer 8 wird angefügt:
 - „8. in Gebieten nach den §§ 30, 33 oder 34, wenn die Grundstücke dadurch einen städtebaulichen oder anlagenbezogenen Missstand darstellen, dass sie erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das soziale und städtebauliche Umfeld aufweisen, insbesondere durch ihren baulichen Zustand oder ihre missbräuchliche Nutzung.“
 - b) Nach Absatz 3 Satz 1 wird folgender Satz eingefügt:

„Dem Wohl der Allgemeinheit kann insbesondere dienen:

1. die Deckung eines Wohnbedarfs in der Gemeinde oder
2. die Förderung der Innenentwicklung, sofern hierfür ein städtebauliches Entwicklungskonzept etwa nach § 176a oder ein anderer entsprechender Nachweis insbesondere unter Nutzung eines Baulandkatasters vorliegt.“

10. § 25 Absatz 1 Satz 1 wird wie folgt geändert:

- a) In Nummer 2 wird der Punkt durch ein Semikolon ersetzt.
- b) Folgende Nummer 3 wird angefügt:

„3. im Geltungsbereich eines Bebauungsplans an brachliegenden Grundstücken oder für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) an unbebauten oder brachliegenden Grundstücken durch Satzung ihr Vorkaufsrecht begründen, wenn

- a) diese vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können und
- b) es sich um ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt handelt.

Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten liegen vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Dies kann insbesondere dann der Fall sein, wenn

- a) die Mieten deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt,
- b) die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt
- c) die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird, oder
- d) geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht.“

11. In § 28 Absatz 2 Satz 1 wird das Wort „zwei“ durch das Wort „drei“ ersetzt.

12. § 31 wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 2 Nummer 1 werden nach dem Wort „einschließlich“ die Wörter „der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und“ eingefügt.
- b) Folgender Absatz 3 wird angefügt:

„(3) In einem Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt kann bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 im Einzelfall von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten liegen vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Dies kann insbesondere dann der Fall sein, wenn

1. die Mieten deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt,
2. die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt

3. die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird, oder
4. geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht.

Die Befristung bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 in Satz 1 bezieht sich nicht auf die Geltungsdauer einer Genehmigung, sondern auf den Zeitraum, bis zu dessen Ende im bauaufsichtlichen Zulassungsverfahren von der Vorschrift Gebrauch gemacht werden kann.“

13. § 34 Absatz 3a wird folgender Satz angefügt:

„In den Fällen des Satzes 1 Nummer 1 Buchstabe b und c kann darüber hinaus vom Erfordernis des Einfügens im Einzelfall im Sinne des Satzes 1 in mehreren vergleichbaren Fällen abgewichen werden, wenn die übrigen Voraussetzungen des Satzes 1 vorliegen und die Aufstellung eines Bebauungsplans nicht erforderlich ist.“

14. § 35 Absatz 4 Satz 1 wird wie folgt geändert:

- a) Nummer 1 wird wie folgt geändert:

aa) In dem Satzteil vor Buchstabe a werden die Wörter „im Sinne des Absatzes 1 Nummer 1“ durch ein Komma und die Wörter „das unter den Voraussetzungen des Absatzes 1 Nummer 1 errichtet wurde,“ ersetzt.

bb) In Buchstabe f wird das Wort „drei“ durch das Wort „fünf“ ersetzt.

- b) In Nummer 2 Buchstabe c werden nach dem Wort „Gebäude“ die Wörter „wurde oder“ eingefügt.

15. Nach § 135c wird folgender § 135d eingefügt:

„§ 135d

Ersatzgeld

(1) Das Ersatzgeld nach § 1a Absatz 3 Satz 6 wird durch die Gemeinde vom Vorhabenträger oder Eigentümer erhoben. Der Betrag ruht als öffentliche Last auf dem Grundstück. § 135a Absatz 4 gilt entsprechend.

(2) Die Höhe des Ersatzgeldes bemisst sich entsprechend § 135a Absatz 3 Satz 2 nach den durchschnittlichen Kosten der nicht durchführbaren Ausgleichsmaßnahmen einschließlich der Bereitstellung hierfür erforderlicher Flächen. Soweit Kosten für Ausgleichsmaßnahmen nicht feststellbar sind, bemisst sich die Höhe des Ersatzgeldes nach Dauer und Schwere der voraussichtlichen Beeinträchtigung. Für die Verteilung auf die zugeordneten Grundstücke gilt § 135b, auch in Verbindung mit einer Satzung nach Absatz 5, entsprechend.

(3) Die Pflicht zur Zahlung eines Ersatzgeldes entsteht, sobald die Grundstücke, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, baulich oder gewerblich genutzt werden dürfen.

(4) Das Ersatzgeld ist zweckgebunden für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege möglichst in dem betroffenen Naturraum zu verwenden, für die nicht bereits nach anderen Vorschriften eine rechtliche Verpflichtung besteht.

(5) Die Gemeinde kann Einzelheiten entsprechend § 135c Nummer 2 bis 6 durch Satzung regeln.“

16. In § 136 Absatz 3 Nummer 2 Buchstabe c wird das Wort „Grünflächen“ durch die Wörter „und die Vernetzung von Grün- und Freiflächen unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung, seine Ausstattung mit“ ersetzt.

17. § 175 Absatz 2 wird wie folgt geändert:

a) In Halbsatz 2 werden nach der Angabe „§ 176“ die Wörter „oder eines Modernisierungs- und Instandhaltungsgebots nach § 177“ eingefügt.

b) Folgende Sätze werden angefügt:

„Dies ist unter anderem insbesondere dann der Fall, wenn es sich um ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt handelt. Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten liegen vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Dies kann insbesondere dann der Fall sein,

1. wenn die Mieten deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt,
2. die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt,
3. die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird, oder
4. geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht.“

18. § 176 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:

aa) In Nummer 1 wird das Wort „oder“ gestrichen.

bb) In Nummer 2 wird der Punkt durch das Wort „oder“ ersetzt.

cc) Folgende Nummer 3 wird angefügt:

„3. sein Grundstück mit einer oder mehreren Wohneinheiten zu bebauen, wenn in dem Bebauungsplan Wohnnutzungen zugelassen sind und wenn es sich um ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt handelt. Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten liegen vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Dies kann insbesondere dann der Fall sein, wenn

- a) die Mieten deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt,
- b) die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt,
- c) die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird, oder
- d) geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht.

Dabei kann die Gemeinde auch ein den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechendes Maß der Nutzung anordnen.“

b) Absatz 3 wird wie folgt gefasst:

„(3) Die Gemeinde hat von dem Baugebot abzusehen, wenn

1. die Durchführung des Vorhabens aus wirtschaftlichen Gründen einem Eigentümer nicht zuzumuten ist oder
2. der Eigentümer im Falle des § 176 Absatz 1 Nummer 3 glaubhaft macht, dass ihm die Durchführung des Vorhabens aus Gründen des Erhalts der Entscheidungsbefugnis über die Nutzung des Grundstücks für seinen Ehegatten oder eine in gerader Linie verwandte Person nicht zuzumuten ist. Die Regelung ist bis [5 Jahre nach Inkrafttreten] befristet und zu evaluieren.“

c) Nach Absatz 4 Satz 1 wird folgender Satz 2 eingefügt:

„In diesem Fall kann die Gemeinde das Grundstück zugunsten einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft, eines gemeinnützigen Wohnungsbauunternehmens, einer Genossenschaft oder einer Stiftung übernehmen, wenn diese innerhalb angemessener Frist in der Lage sind, das Baugebot zu erfüllen und sich hierzu verpflichten.“

19. Nach § 176 wird folgender § 176a eingefügt:

„§ 176a

Städtebauliches Entwicklungskonzept zur Stärkung der Innenentwicklung

(1) Die Gemeinde kann ein städtebauliches Entwicklungskonzept, das Aussagen zum räumlichen Geltungsbereich, zu Zielen und zur Umsetzung von Maßnahmen enthält, die der Stärkung der Innenentwicklung dienen, erstellen.

(2) Dieses städtebauliche Entwicklungskonzept soll insbesondere der baulichen Nutzbarmachung auch von im Gemeindegebiet ohne Zusammenhang verteilt liegenden unbebauten oder nur geringfügig bebauten Grundstücken dienen. Das städtebauliche Entwicklungskonzept kann insbesondere zur Deckung eines Wohnbedarfs in der Gemeinde und auch zur Begründung in Betracht kommender Baugebote herangezogen werden.

(3) Die Gemeinde kann ein städtebauliches Entwicklungskonzept nach Absatz 1 zum Bestandteil der Begründung eines Bebauungsplans machen.“

20. In § 196 Absatz 1 Satz 5 werden die Wörter „zum Ende“ durch die Wörter „zu Beginn“ ersetzt.

21. In § 212a Absatz 2 werden nach der Angabe „§ 135a Absatz 3“ die Wörter „, des Ersatzgeldes nach § 1a Absatz 3 Satz 6 in Verbindung mit § 135d“ eingefügt.

22. § 246 Absatz 6 wird wie folgt gefasst:

„(6) § 9 Absatz 2d gilt entsprechend für Pläne, die gemäß § 173 Absatz 3 Satz 1 des Bundesbaugesetzes in Verbindung mit § 233 Absatz 3 als Bebauungspläne fortgelten.“

23. Folgender § 250 wird angefügt:

„§ 250

Bildung von Wohnungseigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten

(1) Sofern die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist und diese Gebiete nach Satz 2 bestimmt sind, bedarf bei bereits bestehenden Wohngebäuden die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nach § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes der Genehmigung. Die Landesregierungen werden ermächtigt, die Gebiete nach Satz 1 durch Rechtsverordnung für die Dauer von [jeweils] höchstens fünf Jahren zu bestimmen.

(2) Zuständig für die Genehmigung ist die von der Landesregierung bestimmte Stelle.

(3) Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn

1. das Grundstück zu einem Nachlass gehört und Wohnungseigentum oder Teileigentum zugunsten von Miterben oder Vermächtnisnehmern begründet werden soll,
2. das Wohnungseigentum oder Teileigentum zur eigenen Nutzung an Familienangehörige des Eigentümers veräußert werden soll,
3. das Wohnungseigentum oder Teileigentum zur eigenen Nutzung an mindestens zwei Drittel der Mieter veräußert werden soll,
4. auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls ein Absehen von der Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nicht mehr zumutbar ist oder
5. ohne die Genehmigung Ansprüche Dritter auf Übertragung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nicht erfüllt werden können, zu deren Sicherung vor dem Wirksamwerden des Genehmigungsvorbehalts eine Vormerkung im Grundbuch eingetragen ist

Die Genehmigung nach Satz 1 Nummer 1 bis 3 darf erst erteilt werden, wenn abgesehen von der Eintragung in das Grundbuch alle Voraussetzungen für die beabsichtigte Rechtsänderung gemäß Absatz 6 Satz 1 unwiderruflich erfüllt sind.

(4) Im Übrigen darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn dies für die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen erforderlich ist. Unter der Voraussetzung von Satz 1 kann die Genehmigung mit einer Auflage erteilt werden

(5) Bei einem Grundstück, das im Geltungsbereich einer Rechtsverordnung nach Absatz 1 Satz 2 liegt, darf das Grundbuchamt die Eintragungen in das Grundbuch nur vornehmen, wenn der Genehmigungsbescheid beim Grundbuchamt eingegangen ist. Ist dennoch eine Eintragung in das Grundbuch vorgenommen worden, kann die für die Genehmigung zuständige Stelle das Grundbuchamt um die Eintragung eines Widerspruchs ersuchen; § 53 Absatz 1 der Grundbuchordnung bleibt unberührt. Der Widerspruch ist zu löschen, wenn die für die Genehmigung zuständige Stelle darum ersucht oder die Genehmigung erteilt ist.

(6) Der Genehmigung nach Absatz 1 Satz 1 bedarf ferner

1. die Begründung der in den §§ 30 und 31 des Wohnungseigentumsgesetzes bezeichneten Rechte,

2. die Begründung von Bruchteilseigentum nach § 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuchs an Grundstücken mit Wohngebäuden, wenn zugleich nach § 1010 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs im Grundbuch als Belastung eingetragen werden soll, dass Räume einem oder mehreren Miteigentümern zur ausschließlichen Benutzung zugewiesen sind und die Aufhebung der Gemeinschaft ausgeschlossen ist, sowie
3. bei bestehendem Bruchteilseigentum nach § 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuchs an Grundstücken mit Wohngebäuden eine im Grundbuch als Belastung einzutragende Regelung nach § 1010 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs, wonach Räume einem oder mehreren Miteigentümern zur ausschließlichen Benutzung zugewiesen sind und die Aufhebung der Gemeinschaft ausgeschlossen ist.

Die Bestimmungen der Absätze 2 bis 5 gelten sinngemäß.“

Artikel 2

Änderung der Baunutzungsverordnung

Die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) wird wie folgt geändert:

1. Die Inhaltsübersicht wird wie folgt geändert:
 - a) Nach der Angabe zu § 5 wird folgende Angabe eingefügt:
„§ 5a Dörfliche Wohngebiete“.
 - b) Nach der Angabe zu § 25d wird folgende Angabe eingefügt:
„§ 25e Überleitungsvorschrift aus Anlass des Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland“.
2. § 1 Absatz 2 wird wie folgt geändert:
 - a) Nach Nummer 5 wird folgende Nummer 6 eingefügt:
„6. dörfliche Wohngebiete (MDW)“.
 - b) Die bisherigen Nummern 6 bis 11 werden die Nummern 7 bis 12.
3. Nach § 5 wird folgender § 5a eingefügt:

„§ 5a

Dörfliche Wohngebiete

(1) Dörfliche Wohngebiete dienen dem Wohnen, der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen, der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,

2. land- und forstwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen einschließlich Wohngebäude,
3. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
4. nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,
5. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
6. sonstige Gewerbebetriebe,
7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen.“

4. § 17 wird wie folgt gefasst:

„§ 17

Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung

Bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 16 bestehen, auch wenn eine Geschossflächenzahl oder eine Baumassenzahl nicht dargestellt oder festgesetzt wird, folgende Orientierungswerte für Obergrenzen:

	1	2	3	4
	Baugebiet	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)	Baumassenzahl (BMZ)
in	Kleinsiedlungsgebieten (WS)	0,2	0,4	-
in	reinen Wohngebieten (WR) allgem. Wohngebieten (WA) Ferienhausgebieten	0,4	1,2	-
in	besonderen Wohngebieten (WB)	0,6	1,6	-
in	Dorfgebieten (MD) Mischgebieten (MI) dörflichen Wohngebieten (MDW)	0,6	1,2	-
in	urbanen Gebieten (MU)	0,8	3,0	-
in	Kerngebieten (MK)	1,0	3,0	-

in	Gewerbegebieten Industriegebieten sonstigen Sondergebieten	(GE) (GI)	0,8	2,4	10,0
in	Wochenendhausgebieten		0,2	0,2	-

In Wochenendhausgebieten und Ferienhausgebieten dürfen die Orientierungswerte für Obergrenzen nach Satz 1 nicht überschritten werden.“

5. Nach § 25d wird folgender § 25e eingefügt:

„§ 25e

Überleitungsvorschrift aus Anlass des Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland

Ist der Entwurf eines Bauleitplans vor dem ... (einsetzen: Datum des Inkrafttretens) nach § 3 Absatz 2 des Baugesetzbuchs öffentlich ausgelegt worden, ist auf ihn diese Verordnung in der bis zum ... (einsetzen: Datum des Inkrafttretens) geltenden Fassung anzuwenden. Das Recht der Gemeinde, das Verfahren zur Aufstellung des Bauleitplans erneut einzuleiten, bleibt unberührt.“

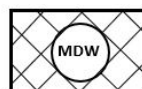
Artikel 3

Änderung der Planzeichenverordnung

Die Anlage zur Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. Nach der Nummer 1.2.1 wird folgende Nummer 1.2.2. eingefügt:

„1.2.2. Dörfliches Wohngebiet
(§ 5a BauNVO)



Braun mittel

2. Die bisherigen Nummern 1.2.2. bis 1.2.4. werden die Nummern 1.2.3. bis 1.2.5..

Artikel 4

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft.

Begründung

A. Allgemeiner Teil

I. Zielsetzung und Notwendigkeit der Regelungen

Im Koalitionsvertrag vom 12. März 2018 haben CDU, CSU und SPD vereinbart, die Kommunen bei der Aktivierung von Bauland und der Sicherung bezahlbaren Wohnens zu unterstützen (s. Ziffer 5114 des Koalitionsvertrags, <https://www.bundesregierung.de/resource/blob/975226/847984/5b8bc23590d4cb2892b31c987ad672b7/2018-03-14-koalitionsvertrag-data.pdf?download=1>).

Entsprechend sah die auf dem Wohngipfel am 21. September 2018 von Bund, Ländern und Gemeinden vereinbarte Wohnraumoffensive vor, die Rahmenbedingungen für den Bau von Wohnraum zu verbessern.

Die am 4. September 2018 eingerichtete Expertenkommission für „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ (Baulandkommission) hat sich schwerpunktmäßig mit strategischen Fragen einer aktiven Liegenschaftspolitik und Instrumenten zur Verbesserung der Baulandbereitstellung befasst.

Auf Grundlage der Beratungen in der Baulandkommission wurden am 2. Juli 2019 Empfehlungen vorgelegt, die ein breites Spektrum von Maßnahmen abdecken (https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/nachrichten/Handlungsempfehlungen-Baulandkommission.pdf?__blob=publicationFile&v=1).

Sie enthalten u.a. Änderungsvorschläge für bauplanungsrechtliche Regelungen, die auch zur Verbesserung der Anwendung und Wirksamkeit bestehender Instrumente beitragen sollen. Die Empfehlungen bilden eine wesentliche Grundlage für den vorgelegten Gesetzesentwurf (s. S. 7-10).

Ziel des vorliegenden Gesetzentwurfes ist es, die Handlungsmöglichkeiten der Gemeinden zu stärken. Insbesondere sollen sie leichter auf Flächen für den Wohnungsbau Zugriff nehmen können; weiter werden Erleichterungen bei der Schaffung von Wohnraum im Innen- und Außenbereich vorgeschlagen.

Mit dem Gesetzentwurf sollen außerdem einzelne städtebauliche Anliegen aufgegriffen werden. Dazu gehören auch Klarstellungen, die die Bedeutung grüner Infrastruktur in Städten und Gemeinden, insbesondere für den Klimaschutz und die Klimaanpassung hervorheben.

II. Wesentlicher Inhalt des Entwurfs

1. Kommunale Vorkaufsrechte

Zur weiteren Stärkung des kommunalen Vorkaufsrechts soll in § 24 Absatz 3 Satz 2 Nummer 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) zum einen klargestellt werden, dass auch die Deckung eines Wohnbedarfs in der Gemeinde zu den Gründen des Wohls der Allgemeinheit gehört, der die Ausübung des Vorkaufsrechts rechtfertigen kann. Zum anderen soll in § 24 Absatz 3 Satz 2 Nummer 2 BauGB geregelt werden, dass auch die Innenentwicklung ein Allgemeinwohlgrund sein kann, der die Ausübung des Vorkaufsrechts rechtfertigen kann. Weiterhin soll in § 24 Absatz 1 Satz 1 Nummer 8 BauGB ein Vorkaufsrecht der Gemeinde für den Fall eingeführt werden, dass auf einem zu veräußernden Grundstück ein städtebauli-

cher Missstand besteht. In § 25 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 BauGB wird ein neues Vorkaufsrecht für unbebaute und brachliegende Grundstücke in Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten eingeführt.

2. Bebauungsplan zur Festsetzung von Flächen für den sozialen Wohnungsbau

In Anlehnung an die Festsetzungen für Bebauungspläne nach § 9 Absatz 2a, Absatz 2b BauGB soll mit § 9 Absatz 2d BauGB für die Gemeinden eine Möglichkeit geschaffen werden, für im Zusammenhang bebaute Ortsteile nach § 34 BauGB in einem Bebauungsplan festsetzen zu können, dass insbesondere nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die die baulichen Voraussetzungen für eine Förderung mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung erfüllen oder bei denen ein Vorhabenträger sich in einem städtebaulichen Vertrag dazu verpflichtet hat, die Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung, insbesondere die Mietpreisbindung, einzuhalten und die Einhaltung dieser Verpflichtung in geeigneter Weise sichergestellt wird. Die Regelung soll bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 befristet werden, um überprüfen zu können, ob der Bebauungsplan nach § 9 Absatz 2d BauGB ein geeignetes Mittel zur Sicherung bzw. Schaffung bezahlbaren Wohnraums sein kann.

3. Weitere Erleichterungen des Wohnungsbaus

Zur weiteren Erleichterung des Wohnungsbaus sind folgende Regelungen vorgesehen:

Es soll verdeutlicht werden, dass es Aufgabe der Gemeinden ist, Bauleitpläne für die Ausweisung von Wohnbauflächen aufzustellen. Daher soll in § 1 Absatz 3 Satz 1 BauGB ergänzend geregelt werden, dass eine Bauleitplanung, insbesondere bei der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau, in Betracht kommen kann.

Zur Erleichterung der Schaffung von Wohnraum dient auch die ergänzende Regelung in § 31 Absatz 2 Nummer 1 BauGB, wonach die Gründe des Wohls der Allgemeinheit als Voraussetzungen für die Erteilung einer Befreiung auch die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung einschließen. Daneben soll ein neuer Absatz 3 eingefügt werden, wonach in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten im Einzelfall von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden kann, auch wenn die Grundzüge der Planung berührt sind. Die Befreiung zugunsten des Wohnungsbaus soll danach nur erteilt werden können, wenn sie, auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen, mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Darüber hinaus soll § 34 Absatz 3a BauGB um eine Regelung erweitert werden, wonach bei der Errichtung von baulichen Anlagen zu Wohnzwecken vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nicht nur im Einzelfall abgewichen werden kann.

Mit Blick auf den Strukturwandel in der Landwirtschaft soll im Außenbereich die Umnutzung von ehemals privilegierten landwirtschaftlichen Gebäuden insbesondere in Wohnungen erleichtert werden. Aus diesem Grund werden für § 35 Absatz 4 BauGB Änderungen vorgeschlagen, wonach die mehrfache Umnutzung eines ehemals privilegierten landwirtschaftlichen Gebäudes erleichtert wird.

Die Anzahl der nach § 35 Absatz 4 Satz 1 Nummer 1 Buchstabe f BauGB zulässigen Wohnungen soll von drei Wohnungen je Hofstelle auf fünf Wohnungen je Hofstelle erhöht werden.

§ 35 Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 Buchstabe c BauGB soll insofern erweitert werden, als es nunmehr ausreichend ist, dass das neu zu errichtende Gebäude zuvor längere Zeit vom Eigentümer genutzt wurde.

Auch die ergänzende Regelung in § 175 Absatz 2 Satz 2 BauGB dient der Erleichterung der Wohnraumschaffung. Danach liegt ein dringender Wohnbedarf der Bevölkerung insbesondere auch vor, wenn es sich um ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt

handelt. Gleichzeitig wird in § 176 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 BauGB der Anwendungsbereich des Baugebots für Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten erweitert. Hierfür wird zudem in § 176 Absatz 3 Nummer 2 BauGB eine befristete und zu evaluierende zusätzliche Abwendungsmöglichkeit für den Eigentümer eingeführt. Sie trägt dem Eigentums- und Verfügungsrecht des engen Familienkreises Rechnung, indem besondere persönliche Verhältnisse eine Unzumutbarkeit des Baugebots begründen können. Eine weitere Erleichterung für die Anwendung des Baugebots ist die ergänzende Regelung in § 176 Absatz 4 Satz 2 BauGB. Danach kann die Gemeinde bei einem Übernahmeverlangen des Eigentümers eine kommunale Wohnungsbaugesellschaft, ein gemeinnütziges Wohnungsbauunternehmen, eine Genossenschaft oder eine Stiftung mit der Bebauung beauftragen.

Darüber hinaus soll im Interesse der Flexibilisierung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung eine Änderung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgenommen werden. Die bisher geltenden Maßobergrenzen nach § 17 BauNVO sollen als Orientierungswerte ausgestaltet werden. Diese Änderung soll ebenfalls der Mobilisierung von Bauland dienen, weil dadurch etwa Nachverdichtungen erleichtert und flexibel planerisch umgesetzt werden können, soweit dies städtebaulich erforderlich ist. Hierdurch sollen insbesondere die Festsetzungsmöglichkeiten zur Erleichterung von Dachaufstockungen und -ausbauten sowie zur Flexibilisierung bei den Abstandsflächen erweitert werden.

4. Städtebauliches Entwicklungskonzept zur Stärkung der Innenentwicklung

Mit § 176a BauGB soll ein Instrument in das Baugesetzbuch eingeführt werden, das die Entwicklung und bauliche Nutzbarmachung ungenutzter Grundstücke und die Schließung von Baulücken auch bei unzusammenhängend im Gemeindegebiet verteilt liegenden Grundstücken erleichtern soll. Die Gemeinde soll hierzu ein städtebauliches Entwicklungskonzept (vgl. dazu § 1 Absatz 6 Nummer 11 BauGB) vorlegen, das Aussagen zum räumlichen Geltungsbereich, den Zielen und zur Umsetzung von Maßnahmen zur Innenentwicklung enthält.

Die Gemeinde kann das städtebauliche Entwicklungskonzept zum Bestandteil der Begründung eines Bebauungsplans machen. Zur Umsetzung der Maßnahmen zur Innenentwicklung soll die Gemeinde gegebenenfalls auch von den bestehenden Instrumenten des Besonderen Städtebaurechts – auch in Kombination der einzelnen Instrumente – Gebrauch machen können. In diesem Fall kann das städtebauliche Entwicklungskonzept als Begründungshilfe für die Erforderlichkeit der jeweils anzuwendenden Maßnahmen herangezogen werden.

5. Ausreichendes Angebot von bezahlbaren Mietwohnungen

§ 250 BauGB zielt darauf ab, ein ausreichendes Angebot an bezahlbaren Mietwohnungen zu erhalten. Sie setzt an der Verkehrsfähigkeit der Immobilie an und begegnet der Verdrängungsgefahr, die aus der mit der Umwandlung einhergehenden Änderung der Eigentümerstruktur folgt. Die Regelung führt einen Genehmigungsvorbehalt ein, um den zuständigen Stellen zu ermöglichen, negative Auswirkungen von Umwandlungen auf den Wohnungsmarkt zu begrenzen. Mieter werden so vor Verdrängung durch Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen geschützt.

6. Gebietskategorie „Dörfliches Wohngebiet“

Zur Erleichterung des Zusammenlebens auf dem Land soll mit § 5a Baunutzungsverordnung (BauNVO) eine neue Gebietskategorie eingefügt werden. Hierbei handelt es sich um das Dörfliche Wohngebiet, welches seiner Konzeption nach unter anderem dem Wohnen und der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen einschließlich der dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäuden dient.

7. Sonstige städtebauliche Anliegen

Mit dem Gesetzentwurf sollen weitere aktuelle städtebauliche Anliegen aufgegriffen werden. Dies bezieht sich auf eine Erweiterung des Belangekatalogs in § 1 BauGB um den Belang der ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen, um die Erweiterung des Festsetzungskatalogs in § 9 BauGB um Naturerfahrungsräume oder die Ermöglichung von Ausgleichszahlungen in § 1a Absatz 3 BauGB.

III. Alternativen

Keine.

IV. Gesetzgebungskompetenz

Für die Novellierung des Baugesetzbuchs in Artikel 1 ist der Bund im Rahmen seiner konkurrierenden Gesetzgebungskompetenz für das Bodenrecht (Artikel 74 Absatz 1 Nummer 18 des Grundgesetzes (GG)) zuständig.

Artikel 74 Absatz 1 Nummer 18 GG ist auch der Kompetenztitel für die in Artikel 2 und 3 vorgesehenen Änderungen der Baunutzungsverordnung und der Planzeichenverordnung. Die insoweit vorgesehenen Änderungen von Verwaltungsrecht erweisen sich als Anpassungen im Rahmen einer Änderung eines Sachbereichs durch den Gesetzgeber. Die - aufbauend auf den Empfehlungen auf Grundlage der Beratungen der Kommission „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ - wesentlichen inhaltlichen Zielsetzungen des Gesetzesentwurfs erfordern aufgrund Sachzusammenhangs Regelungen sowohl im Baugesetzbuch als auch in der Baunutzungsverordnung und der Planzeichenverordnung. Um eine widerspruchsfreie Rechtsetzung sicherzustellen, ist ein einheitliches Rechtsetzungsverfahren erforderlich:

Die in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehene Einführung der Gebietskategorie „Dörfliches Wohngebiet“ dient der Mobilisierung von Bauland, indem ein einvernehmliches Miteinander von Wohnen und insbesondere landwirtschaftlicher Nebenerwerbsnutzung noch weiter ermöglicht werden soll.

Ähnliches gilt für die vorgesehene Änderung von § 17 BauNVO; hier sollen die Gemeinden in der Möglichkeit gestärkt werden, in Bebauungsplänen eine höhere Bebauungsdichte vorzusehen zu können.

V. Vereinbarkeit mit dem Recht der Europäischen Union und völkerrechtlichen Verträgen

Die vorgeschlagenen Regelungen stehen im Einklang mit dem Recht der Europäischen Union und mit völkerrechtlichen Verträgen.

VI. Gesetzesfolgen

Es wird auf die Ausführungen zur Zielsetzung (A. I.) und auf den wesentlichen Inhalt des Entwurfs (A. II.) verwiesen.

1. Rechts- und Verwaltungsvereinfachung

Die Mobilisierung von Bauland soll erleichtert werden.

2. Nachhaltigkeitsaspekte

Der Entwurf steht im Einklang mit der von der Bundesregierung beschlossenen Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie in der 2018 aktualisierten Fassung.

Bezugspunkt für die Prüfung sind die Prinzipien, Indikatoren und Ziele der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie, die sich in ihrer Systematik an den Sustainable Development Goals (SDG) der Vereinten Nationen orientieren.

Zielvorgabe des SDG 11 (Nachhaltige Städte und Gemeinden) ist u. a. bis 2030 den Zugang zu angemessenem, sicherem und bezahlbarem Wohnraum für alle sicherzustellen. Das Regelungsvorhaben unterstützt die Ziele des SDG 11, denn es verfolgt vorrangig den Zweck, die Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum zu erleichtern. Die Gemeinden sollen hierfür weitere Steuerungsmöglichkeiten erhalten, insbesondere um Bauland zu mobilisieren und Festsetzungen für den sozialen Wohnungsbau einfacher treffen zu können. Mit ergänzenden Regelungen, die betonen, dass Schaffung, Erhalt und Ausbau von Grünflächen und Freiräumen als Maßnahmen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wesentliche Belange einer nachhaltigen Stadtentwicklung sind, wird das Ziel einer widerstandsfähigen Stadt unterstützt. Dies dient zugleich der Zielvorgabe des SDG 13, das Maßnahmen zum Klimaschutz vorsieht. Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll durch o.g. Maßnahmen Rechnung getragen werden. Das Regelungsvorhaben unterstützt ebenfalls das Ziel einer inklusiven Stadt, indem es zu einem größeren Angebot bezahlbarer Wohnungen und damit zu einer besseren sozialen Ausgewogenheit in der Wohnbevölkerung beiträgt.

Insbesondere die Prinzipien 1 und 5, d.h. nachhaltige Entwicklung als Leitprinzip anzuwenden und den sozialen Zusammenhalt in einer offenen Gesellschaft zu wahren und zu verbessern, wurden beachtet.

Vom Regelungsvorhaben betroffen sind insbesondere die Indikatoren 11.1.a (Anstieg der Siedlungs- und Verkehrsfläche), 11.1.b (Freiraumverlust), 11.1.c (Siedlungsdichte), 11.2.b (Endenergieverbrauch im Personenverkehr) und 15.1.a (Artenvielfalt und Landschaftsqualität).

Die Schaffung von Erleichterungen für die Bereitstellung von Bauland für den Wohnungsbau hat naturgemäß Auswirkungen auf die Inanspruchnahme von Flächen und damit den Indikator 11.1.a. Das Regelungsvorhaben betrifft aber überwiegend innerörtliche Bereiche, in denen es darum geht, Baulücken zu schließen und ungenutzte oder brach gefallene Grundstücke für den Wohnungsbau zu mobilisieren. Damit wird dem Vorrang der Innenentwicklung gemäß § 1 Absatz 5 Satz 3 BauGB als Leitbild einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung Rechnung getragen.

Betroffen können auch die Bereiche Freiraumverlust (Indikator 11.1.b) und Artenvielfalt und Landschaftsqualität (Indikator 15.1.a) sein, da mit der Inanspruchnahme von Flächen für eine Bebauung Freiräume oder Lebensräume für Arten reduziert werden. Hier gilt es im Rahmen der kommunalen Planungshoheit bei der planerischen Abwägung zwischen den Zielen Wohnungsbau und Freiraumerhalt und -schaffung lokal angepasste Lösungen zu finden. Dies gilt auch für eventuell erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Mit besonderer Bedeutung auf die Innenentwicklung, durch Erhöhung der Baudichte und besserer Ausnutzung schon vorhandener Siedlungsflächen, wirkt das Regelungsvorhaben überwiegend einer Verringerung der Siedlungsdichte (Indikator 11.1.c) entgegen. Dadurch trägt es auch zur Erreichung der Ziele im Bereich Endenergieverbrauch im Personenverkehr (Indikator 11.2.b) bei, indem die Verdichtung des Baubestands in der Innenentwicklung Fahrwege vermeidet oder reduziert.

3. Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand

Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand sind für Bund, Länder und Kommunen nicht zu erwarten.

4. Erfüllungsaufwand

Durch das Gesetz wird weder für Bürgerinnen und Bürger noch für die Wirtschaft, insbesondere für mittelständische Unternehmen, ein Erfüllungsaufwand begründet. Es werden weder Vorgaben noch Informationspflichten eingeführt, geändert oder aufgehoben.

Dem Bund entstehen keine Kosten, da mit dem Vollzug des Gesetzes in erster Linie die Länder und Kommunen betraut sind. Durch das konkrete Gesetzesvorhaben sollen die Handlungsmöglichkeiten der Kommunen im Bereich der Bauleitplanung gestärkt werden. Den Kommunen entstehen durch das Bundesgesetz keine unmittelbaren Kosten; Kosten können erst bei der Anwendung der geplanten Regelungen aufgrund der in diesem Zusammenhang notwendigen Durchführung von Bauleitplanverfahren entstehen. Die Durchführung von Bauleitplanverfahren entspricht der gemeindlichen Praxis.

Im Hinblick auf den erweiterten Anwendungsbereich des Vorkaufsrechts könnten mehr Fälle ausgelöst werden, wodurch den Gemeinden zusätzlicher Aufwand entstehen könnte. Zugleich erspart ein erweiterter Anwendungsbereich des Vorkaufsrechts den Gemeinden die Beschreitung erheblich aufwendigere Wege zur Beschaffung städtebaulich notwendiger Flächen. Der geringere bzw. höhere Aufwand für die Kommunen ist nicht bezifferbar.

Vergleichbares gilt für die Nutzung des Instruments für die städtebauliche Innenentwicklung nach § 176a BauGB. Die darin vorgesehene Erfassung von nicht im Zusammenhang stehenden Grundstücken im Innenbereich erzeugt zunächst einen zusätzlichen Aufwand. Er wird voraussichtlich aufgewogen durch die erheblich erleichterte Begründung eines Baugebots. Der geringere bzw. höhere Aufwand für die Kommunen ist nicht bezifferbar.

5. Weitere Kosten

Das Gesetz verursacht weder sonstige Kosten für die Wirtschaft noch Kosten für die sozialen Sicherungssysteme. Kostenüberwälzungen, die zu einer Erhöhung von Einzelpreisen führen und Auswirkungen auf das allgemeine Preisniveau, insbesondere auf das Verbraucherpreisniveau, haben, sind nicht zu erwarten.

6. Demografische Auswirkungen

Von dem Vorhaben soll die Bevölkerung insgesamt profitieren. Einige Vorschläge dienen der Sicherung und Schaffung bezahlbaren Wohnraums. Diese dürften sich insoweit insbesondere zugunsten älterer Menschen bzw. Familien auswirken. Die Vorschläge für Gesetzesänderungen im Außenbereich könnten im gewissen Umfang positive Auswirkungen auf strukturschwache Regionen nach sich ziehen.

7. Weitere Gesetzesfolgen

Die vorgesehenen Änderungen haben keine gleichstellungspolitischen Auswirkungen.

VII. Befristung; Evaluierung

Das Gesetz stärkt den Handlungsspielraum der Gemeinden im Zusammenhang mit der Mobilisierung von dringend benötigten Wohnbauflächen und verbessert die Möglichkeiten der Gemeinden für einen Flächenzugriff. Eine Befristung des Gesetzes würde seinem Anliegen grundsätzlich nicht gerecht, da die Maßnahmen nur über einen längeren Zeitraum zu verwirklichen sind.

Eine zeitlich festgelegte Überprüfung der mit dem Gesetz beabsichtigten Wirkungen ist mit Ausnahme des neuen § 176 Absatz 3 Nummer 2 BauGB nicht vorgesehen, da das Gesetz keine neuen verpflichtenden Aufgaben regelt und die in dem Gesetz getroffenen Regelungen kostenneutral sind.

Die Regelung des § 9 Absatz 2d BauGB soll hingegen bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 befristet werden, um überprüfen zu können, ob der Bebauungsplan nach § 9 Absatz 2d BauGB ein geeignetes Mittel zur Sicherung bzw. Schaffung bezahlbaren Wohnraums sein kann.

B. Besonderer Teil

Zu Artikel 1 (Änderung des Baugesetzbuchs)

Zu Nummer 1

Zu Buchstabe a

Es handelt sich um eine redaktionelle Änderung im Hinblick auf die vorgeschlagene Einführung von § 176a BauGB.

Zu Buchstabe b

Es handelt sich um eine redaktionelle Änderung im Hinblick auf die vorgeschlagene Einführung von § 135d BauGB.

Zu Buchstabe c

Es handelt sich um eine redaktionelle Änderung im Hinblick auf die vorgeschlagene Einführung von § 250 BauGB.

Zu Nummer 2

Auf den Allgemeinen Teil der Begründung (A. II. 3. und 7.) wird hingewiesen.

Nach § 1 Absatz 3 Satz 1 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Danach ist es grundsätzlich den Vorstellungen der Gemeinde überlassen, ob sie Bauleitplanung betreibt.

Mit der Neuregelung sollen die Gemeinden in ihrem kommunalen Selbstverwaltungsrecht gestärkt werden. Es soll verdeutlicht werden, dass die Gemeinden zur Aufstellung von Bebauungsplänen für die Schaffung von Wohnraum aufgerufen sind, wenn in der jeweiligen Gemeinde ein Bedarf an Flächen für den Wohnungsbau besteht.

Durch die Ergänzung des Belangekatalogs soll die Berücksichtigung der Belange des Mobilfunkausbaus mit dem Ziel der flächendeckenden Mobilfunkversorgung gestärkt (Absatz 6 Nummer 8) und die Bedeutung neuerer Entwicklungen für Kraftfahrzeuge, u.a. die Elektromobilität, als Bestandteil einer nachhaltigen Mobilität betont werden (Nummer 9).

Weiterhin soll die Bedeutung von Grün- und Freiflächen als Bestandteil einer nachhaltigen Stadtentwicklung hervorgehoben werden (Nummer 14).

Zu Nummer 3

Zu Buchstabe a

Der Vorschlag folgt der Empfehlung auf Grundlage der Beratungen in der Kommission für „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ (Baulandkommission) (s. S. 8, https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/nachrichten/Handlungsempfehlungen-Baulandkommission.pdf?__blob=publicationFile&v=1).

Die Ausgleichsregelung des § 1a Absatz 3 soll hiermit um eine weitere Kompensationsmöglichkeit ergänzt werden. Es soll nunmehr bei nicht vermeidbaren und anderweitig ausgleichbaren, in einem Bebauungsplan vorgesehenen voraussichtlichen Eingriffen in Natur und Landschaft eine Ersatzgeldzahlung ermöglicht werden. Die Einzelheiten sollen in § 135d BauGB geregelt werden.

Zu Buchstabe b

Es handelt sich um redaktionelle Änderungen im Hinblick auf die vorgeschlagene Einführung des Ersatzgeldes in § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB.

Zu Nummer 4

Auf den Allgemeinen Teil der Begründung (A. II. 2. und 7.) wird hingewiesen.

Zu Buchstabe a

Der Festsetzungsmöglichkeiten sollen um Flächen für Ladeinfrastruktur für elektrisch betriebene Fahrzeuge ergänzt werden.

Zu Buchstabe b

Durch die Ergänzung der Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Absatz 1 Nummer 15 BauGB um die Naturerfahrungsräume soll diese Flächenkategorie zusätzlich im Festsetzungskatalog des § 9 BauGB verankert werden. Naturerfahrungsräume sollen insbesondere Kindern und Jugendlichen die Möglichkeit geben, in ihrem direkten Umfeld Natur vorzufinden, um eigenständig Erfahrung mit Pflanzen und Tieren sammeln zu können.

Zu Buchstabe c

Es handelt sich um eine Folgeänderung im Hinblick auf die vorgeschlagene Einführung des Ersatzgeldes in § 1a Absatz 3 BauGB. Soweit ein Bebauungsplan für einen voraussichtlichen Eingriff keinen Ausgleich vorsieht, soll dies festgesetzt werden. Die Festsetzung soll Voraussetzung für die spätere Erhebung des Ersatzgeldes nach § 135d BauGB sein.

Zu Buchstabe d

Der Vorschlag greift eine Empfehlung auf Grundlage der Beratungen in der Kommission „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ (Baulandkommission) auf, wonach zur Schaffung von gefördertem oder bezahlbarem Wohnraum im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) befristet bis zum Ablauf des 31.12.2024 ein neuer Paragraph 9 Absatz 2d BauGB eingeführt werden soll, der sogenannte sektorale Bebauungspläne, die sich thematisch auf Festsetzungen für den Wohnungsbau beschränken, ermöglichen soll (s. S. 7, https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/nachrichten/Handlungsempfehlungen-Baulandkommission.pdf?__blob=publicationFile&v=1).

Die Vorschrift soll an die sektoralen Bebauungspläne zur Sicherung zentraler Versorgungsbereiche (§ 9 Absatz 2a BauGB) oder zur Steuerung von Vergnügungstätten (§ 9 Absatz

2b BauGB) angelehnt werden. Der vorgeschlagene § 9 Absatz 2d BauGB soll der Ausgestaltung des Bedürfnisses nach Wohnungsbau, insbesondere nach sozialem Wohnungsbau, dienen: Nach dem vorgeschlagenen § 9 Absatz 2d BauGB soll für im Zusammenhang bebaute Ortsteile nach § 34 BauGB die Festsetzung von Flächen für Wohnbebauung ermöglicht werden; des Weiteren soll ermöglicht werden, dass die Errichtung nur zulässig ist, wenn die Wohnungen die baulichen Voraussetzungen für eine Förderung mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung erfüllen oder wenn sich der Vorhabenträger in einem städtebaulichen Vertrag verpflichtet, die Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung, insbesondere die Mietpreisbindung, einzuhalten und die Einhaltung dieser Verpflichtung in geeigneter Weise sichergestellt wird.

Daneben bleibt die Möglichkeit unberührt, aus anderen Gründen städtebauliche Verträge zu schließen. So kann unter den Voraussetzungen des § 11 BauGB grundsätzlich mithilfe eines städtebaulichen Vertrags die Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen vertraglich vereinbart werden. Hierdurch kann u.a. dem durch den demografischen Wandel kontinuierlich steigenden Bedarf an barrierefreiem Wohnraum begegnet werden.

Die Festsetzungen nach Satz 1 sollen für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans getroffen werden können. Die Festsetzungen nach Satz 1 und 2 sollen für Teile des räumlichen Geltungsbereichs oder für Geschosse, Ebenen oder sonstige Teile baulicher Anlagen unterschiedlich getroffen werden können.

Zu Nummer 5

Es handelt sich um eine redaktionelle Änderung zur Anpassung an die mit Organisationserlass der Bundeskanzlerin vom 14. März 2018 (BGBl. I S. 374) geänderte Ressortbezeichnung

Zu Nummer 6

Es handelt sich um eine Folgeänderung im Hinblick auf die vorgeschlagene Einführung des Ersatzgeldes in § 1a Absatz 3.

Zu Nummer 7

Es handelt sich um eine Folgeänderung im Hinblick auf die vorgeschlagene Einführung neuer Sätze in § 1a Absatz 3.

Zu Nummer 8

Die Empfehlungen auf der Grundlage der Beratungen in der Kommission für „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ (Baulandkommission) enthalten folgende Aussage:

„Die Baulandkommission empfiehlt die Verlängerung des § 13b BauGB bis zum 31.12.2022 und eine begleitende Evaluierung.“ (s. S. 9, https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/nachrichten/Handlungsempfehlungen-Baulandkommission.pdf?__blob=publicationFile&v=1).

Die Empfehlung soll sinngemäß umgesetzt werden.

§ 13b soll befristet die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das vereinfachte Verfahren nach § 13a BauGB ermöglichen. § 13b betrifft Pläne, die die Nutzung kleiner Gebiete auf lokaler Ebene festlegen und daher wegen des begrenzten Ausmaßes und ihres räumlichen Anschlusses an bereits bestehende im Zusammenhang bebaute Ortsteile voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen erwarten lassen.

Zu Nummer 9

Auf den Allgemeinen Teil der Begründung (A. II. 1.) wird hingewiesen.

Die Empfehlungen auf Grundlage der Beratungen in der Kommission für „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ (Baulandkommission) enthalten zum Vorkaufsrecht folgende Aussagen:

„Die Baulandkommission empfiehlt, zur Weiterentwicklung des Vorkaufsrechts die Ausübungsfrist der Vorkaufsrechte gemäß § 28 Absatz 2 Satz 1 BauGB von 2 auf 3 Monate zu verlängern.

Die Baulandkommission empfiehlt, § 24 Absatz 2 BauGB derart zu ändern, dass Kommunen im Falle von Schrottimmobilien ein Vorkaufsrecht erhalten.

Die Baulandkommission empfiehlt, in § 24 Absatz 3 BauGB klarzustellen, dass zum Wohl der Allgemeinheit auch Wohnbedürfnisse in der Gemeinde zählen.

Die Baulandkommission empfiehlt, sich im Rahmen einer BauGB-Novelle auch im Übrigen mit einer Fortentwicklung des Vorkaufrechts zu beschäftigen, unter anderem zu folgendem Thema: Schaffung eines Satzungsrechts für Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten, um ein Vorkaufsrecht an brachgefallenen oder unbebauten Grundstücken im gesamten Gemeindegebiet begründen zu können.“ (s. S. 7 f., <https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/nachrichten/Handlungsempfehlungen-Baulandkommission.pdf?blob=publicationFile&v=1>).

Die Empfehlungen werden durch die Änderungsvorschläge in den Nummern 9, 10 und 11 umgesetzt.

In § 24 Absatz 1 Satz 1 Nummer 8 BauGB soll ein Vorkaufsrecht der Gemeinde für den Fall eingeführt werden, dass auf einem zu veräußernden Grundstück ein Missstand besteht. Dies ist insbesondere bei Grundstücken der Fall, die als solche nicht angemessen genutzt werden (Brache) sowie bei Grundstücken, die aufgrund einer darauf befindlichen verwahrlosten baulichen Anlage negative Ausstrahlungseffekte auf ihr Umfeld verursachen. Die Vorschrift soll jedenfalls dann einen Erwerb ermöglichen, wenn das Grundstück oder die darauf befindliche bauliche Anlage zugleich städtebaulichen Entwicklungszielen bzw. wohnungspolitischen Zielsetzungen nicht entspricht, den geltenden Vorschriften zu Umgang, Nutzung und Bewirtschaftung nicht entspricht oder eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung darstellt. Da die Bezeichnung „Schrottimmobilie“ in Wirtschaftskreisen für einen nicht vorhandenen Geldwert und eine fehlende Verwertungsmöglichkeit benutzt wird, wird im Gesetzentwurf der in der städtebaulichen Forschung etablierte Begriff der „Problemmimmobilie“ verwendet.

Weiter soll in § 24 Absatz 3 Satz 2 Nummer 2 BauGB geregelt werden, dass auch die Innenentwicklung ein Gemeinwohlgrund sein kann, soweit hierfür ein städtebauliches Konzept auch unter Nutzung eines Flächenkatasters besteht. Dies kann die Ausübung des Vorkaufsrechts rechtfertigen. Um zu verhindern, dass das Vorkaufsrecht in diesem Fall allein aus Gründen der Bodenbevorratung ausgeübt wird, ist es Aufgabe der Gemeinde, nachvollziehbar darzulegen, dass ein Grundstück für die Innenentwicklung in Betracht kommt. Dies kann anhand eines entsprechenden städtebaulichen Konzepts etwa nach dem vorgeschlagenen § 176a BauGB erfolgen.

Zu Nummer 10

Entsprechend den unter „Zu Nummer 9“ zitierten Empfehlungen zur Fortentwicklung des Vorkaufsrechts soll in § 25 BauGB eine neue Form des Vorkaufsrechts eingeführt werden. Sie soll den Gemeinden bei der Durchsetzung des städtebaulichen Ziels helfen, mehr Wohnbebauung zu schaffen, indem der unmittelbare Zugriff auf zur Veräußerung stehende

Flächen gestärkt werden soll. Der Anwendungsbereich des Vorkaufsrechts soll sich nicht nur auf unbebaute, sondern auch auf brachliegende Grundstücke erstrecken. Dazu gehören insbesondere Grundstücke, deren vormalige Nutzung aufgegeben wurde oder untergenutzte Grundstücke mit geringfügiger Bebauung, z.B. Nebenanlagen wie Garagen. Abweichend von den Empfehlungen der Baulandkommission wird zur Wahrung einheitlicher Terminologie im BauGB hier der Begriff „brachliegend“ anstatt „brachgefallen“ verwendet. Auf die Entwicklung des Grundstücks im zeitlichen Verlauf soll es nicht ankommen. Die Vorkaufsrechtssatzung setzt voraus, dass ein dringender Wohnbedarf besteht, der mit entsprechender Bebauung der dem Vorkaufsrecht unterliegenden Grundstücke auch gedeckt werden kann, d.h. die Grundstücke müssen für eine Wohnbebauung geeignet sein. Maßstab für einen dringenden Wohnbedarf soll ein angespannter Wohnungsmarkt sein. Die Definition von angespannten Wohnungsmärkten in § 556d des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) wurde wörtlich aufgenommen. Danach liegen Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.

Zu Nummer 11

Der Vorschlag folgt der Empfehlung auf Grundlage der Beratungen in der Kommission für „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ (Baulandkommission) (s. S. 7, https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/nachrichten/Handlungsempfehlungen-Baulandkommission.pdf?__blob=publicationFile&v=1).

Diese lautet:

„Die Baulandkommission empfiehlt, zur Weiterentwicklung des Vorkaufsrechts die Ausübungsfrist des Vorkaufsrechts gemäß § 28 Abs. 2 Satz 1 BauGB von zwei auf drei Monate zu verlängern.

Zu Nummer 12

Die Empfehlungen auf der Grundlage der Beratungen in der Kommission für „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ (Baulandkommission) zu § 31 BauGB lauten wie folgt:

„Die Baulandkommission empfiehlt, in § 31 BauGB ausdrücklich zu regeln, dass die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung Gründe des Wohls der Allgemeinheit sind, um so die Erteilung von Befreiungen von der Festsetzung eines Bebauungsplans zu erleichtern. Die Kommission empfiehlt eine behutsame Lockerung des Tatbestandsmerkmals „Grundzüge der Planung“, um im Rahmen einer Befreiung (§ 31 Abs. 2 BauGB) ausnahmsweise ein Abweichen vom Maß der Nutzung (z.B. bei der Aufstockung) zu ermöglichen. Voraussetzung ist eine ganz erhebliche Gefährdung der Wohnraumversorgung und die Zustimmung der Gemeinde.“ (s. S. 7, https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/nachrichten/Handlungsempfehlungen-Baulandkommission.pdf?__blob=publicationFile&v=1).

Diese Empfehlungen sollen durch die Änderungsvorschläge in Nummer 12 Buchstabe a und Buchstabe b umgesetzt werden. Da vorausgesetzt wird, dass eine erhebliche Gefährdung der Wohnraumversorgung vorliegt, wird die Definition von angespannten Wohnungsmärkten in § 556d BGB zugrunde gelegt, die in das BauGB übernommen werden soll. Die Beteiligung der Gemeinde wird über § 36 Absatz 1 Satz 1 BauGB sichergestellt. Im Hinblick auf die empfohlene, lediglich behutsame Lockerung des Tatbestandsmerkmals „Grundzüge der Planung“ wird vorgeschlagen, die Regelung zeitlich zu befristen.

Im Übrigen wird auf den Allgemeinen Teil der Begründung (A. II. 3.) verwiesen.

Zu Nummer 13

Die Empfehlung auf Grundlage der Beratungen in der Kommission für „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ (Baulandkommission) zu einer Änderung der Vorschrift im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) lautet wie folgt:

„Die Baulandkommission empfiehlt, die Bezugnahme auf den Einzelfall in § 34 Absatz 3a BauGB zu streichen, allerdings nur bezogen auf die Buchstaben b und c (Wohnungsbau), um dieser Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten zu begegnen.“ (s. S. 8, https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/nachrichten/Handlungsempfehlungen-Baulandkommission.pdf?__blob=publicationFile&v=1).

Dieser Empfehlung soll durch den Änderungsvorschlag in Nummer 13 Rechnung getragen werden.

Zu Nummer 14

Die Empfehlungen auf Grundlage der Beratungen in der Kommission für „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ (Baulandkommission) zu § 35 BauGB lauten wie folgt:

„Zur Erleichterung der Genehmigung begünstigter Vorhaben im Außenbereich (§35 BauGB) empfiehlt die Baulandkommission, die bei einer Umnutzung von landwirtschaftlichen Gebäuden in Wohnungen bestehende Begrenzung von maximal drei Wohnungen je Hofstelle auf maximal fünf Wohnungen zu erhöhen, die mehrfache Nutzungsänderung von ehemals landwirtschaftlich privilegierten Gebäuden zu ermöglichen und das Erfordernis der längeren Selbstnutzung eines vorhandenen Wohngebäudes durch den Eigentümer im Falle der Neuerrichtung eines Ersatzwohnhauses wegfallen zu lassen.“ (s. S. 9, https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/nachrichten/Handlungsempfehlungen-Baulandkommission.pdf?__blob=publicationFile&v=1).

Die Änderungsvorschläge in Nummer 14 Buchstabe a und b sollen der Umsetzung dieser Empfehlungen dienen. Mit dem Änderungsvorschlag in Nummer 14 b soll ein Ersatzbau auch dann ermöglicht werden, wenn der Eigentümer im Zeitpunkt des Neubaus nicht mehr in dem zu ersetzenden Gebäude wohnt, aber vormals darin gewohnt hat.

Zu Nummer 15

§ 135d BauGB soll die vorgeschlagene Einführung einer Kompensation durch Zahlung eines Ersatzgeldes in § 1a Absatz 3 BauGB ergänzen und die näheren Bestimmungen zum Ersatzgeldanspruch enthalten. Die Regelungen orientieren sich an den bestehenden Bestimmungen zur Geltendmachung des Kostenerstattungsanspruchs in den § 135a bis § 135c. Der Schuldner des Ersatzgeldes soll einem Eigentümer oder Vorhabenträger, der Schuldner eines Kostenerstattungsanspruchs ist, gleichgestellt werden.

Zu § 135d Absatz 1

Der vorgeschlagene Absatz 1 Satz 1 soll regeln, dass durch die Gemeinde ein Ersatzgeld vom Eigentümer oder Vorhabenträger erhoben wird. Wie der Kostenerstattungsanspruch soll auch der Ersatzgeldanspruch als öffentliche Last auf dem Grundstück ruhen.

Zu § 135d Absatz 2

Absatz 2 sieht vor, dass sich die Höhe des Ersatzgeldes nach den durchschnittlichen Kosten der nicht durchführbaren Ausgleichsmaßnahmen einschließlich der hierfür erforderlichen Flächen bemisst. Einzelheiten zur Ermittlung der Kosten kann die Gemeinde in einer Satzung nach Absatz 5 regeln. Soweit die durchschnittlichen Kosten für Ausgleichsmaßnahmen nicht ermittelt werden können, soll sich die Höhe des Ersatzgeldes nach Dauer und Schwere der voraussichtlichen Beeinträchtigung bemessen. Wurde die Gesamthöhe

des Ersatzgeldes nach diesen Maßgaben für mehr als ein Grundstück ermittelt, soll sich die Aufteilung auf die einzelnen Grundstücke nach § 135b BauGB, gegebenenfalls in Verbindung mit einer Satzung gemäß Absatz 5, richten.

Zu § 135d Absatz 3

Die Pflicht zur Zahlung des Ersatzgeldes entsteht dem Grunde nach, sobald die betreffenden Grundstücke baulich und gewerblich genutzt werden dürfen. Der Zeitpunkt entspricht dem in § 135a Absatz 3 Satz 1 BauGB genannten Zeitpunkt, ab dem der Kostenerstattungsanspruch frühestens geltend gemacht werden kann. Einzelheiten zur Fälligkeit des Ersatzgeldanspruchs können in der Satzung nach Absatz 5 geregelt werden.

Zu § 135d Absatz 4

Das Ersatzgeld ist zweckgebunden für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege möglichst in dem betreffenden Naturraum zu verwenden. Diese Vorgabe entspricht § 15 Absatz 6 Satz 7 BNatSchG.

Zu § 135d Absatz 5

Das Satzungsrecht in § 135c BauGB soll auf den Ersatzgeldanspruch entsprechende Anwendung finden.

Zu Nummer 16

Die Funktionsfähigkeit eines Gebiets bemisst sich auch nach der Ausstattung mit ausreichend Grün- und Freiflächen sowie deren Vernetzung unter den Aspekten des Klimaschutzes und der Klimaanpassung. Die Ergänzung hebt die besondere Bedeutung von Grün- und Freiflächen z.B. zur Reduzierung von Risiken durch Wärmeinseleffekte oder Starkregenereignisse hervor.

Zu Nummer 17

Zu Buchstabe a

Die Änderung stellt klar, dass auch im Falle eines Modernisierungs- und Instandhaltungsgebots nach § 177 BauGB ein dringender Wohnbedarf der Bevölkerung zur Begründung berücksichtigt werden kann.

Zu Buchstabe b

Auch in den Regelungen zum Baugebot soll die besondere Gefährdung der Wohnraumversorgung der Bevölkerung eine zusätzliche Berücksichtigung finden. Der dringende Wohnbedarf der Bevölkerung soll gemäß § 175 Absatz 2 Satz 2 BauGB insbesondere auch vorliegen, wenn es sich um ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt handelt. Hierbei wird die Definition in § 556d BGB zu angespannten Wohnungsmärkten wörtlich aufgenommen.

Zu Nummer 18

Zu Buchstabe a

Mit der Schaffung einer neuen Nummer 3 in § 176 Absatz 1 BauGB werden Baugebote über die Errichtung von Wohneinheiten – ggf. einschließlich bebauungsplankonformer Anordnungen über das Maß der Nutzung – auch in denjenigen Baugebieten der BauNVO ermöglicht, in denen Wohnnutzungen neben anderen Nutzungen regelhaft zulässig sind. Das sind vor allem Mischgebiete nach § 6 BauNVO und Urbane Gebiete nach § 6 a BauNVO.

Voraussetzung ist das Vorliegen eines angespannten Wohnungsmarktes in dem Gebiet. Dafür wird die Definition in § 556 d Absatz 2 Sätze 2 und 3 BGB übernommen.

Zu Buchstabe b

Für den Fall der Anordnung eines Baugebots in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten wird neben der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit (Nummer 1) in § 176 Absatz 3 Nummer 2 BauGB eine befristete und zu evaluierende zusätzliche Abwendungsmöglichkeit für den Eigentümer eingeführt. Die Gemeinde hat von dem Baugebot abzusehen, wenn der Eigentümer glaubhaft macht, dass ihm die Durchführung des Vorhabens aus Gründen des Erhalts der Entscheidungsbefugnis über die Nutzung des Grundstücks für seinen Ehegatten oder eine in gerader Linie verwandte Person nicht zuzumuten ist. Die Regelung trägt dem Eigentums- und Verfügungsrecht des engen Familienkreises Rechnung, indem besondere persönliche Verhältnisse eine Unzumutbarkeit begründen können. Damit werden weitere Eingriffsmöglichkeiten in das Grundstückseigentum beschränkt und der Familienbesitz kann (z.B. als Altersvorsorge oder finanzielle Absicherung) erhalten bleiben.

Zu Buchstabe c

Nach geltendem Recht kann der Eigentümer die Übernahme des Grundstücks durch die Gemeinde (gegen Entschädigung) verlangen, wenn er glaubhaft macht, dass ihm die Maßnahme individuell wirtschaftlich nicht zuzumuten ist. Die Neuregelung ermöglicht es der Gemeinde, das Grundstück zu Gunsten eines Dritten zu übernehmen, sofern es sich um eine kommunale Wohnungsbaugesellschaft, ein gemeinnütziges Wohnungsbauunternehmen, eine Genossenschaft oder eine Stiftung handelt, der in der Lage ist, die Baumaßnahme innerhalb einer angemessenen Frist durchzuführen, und sich hierzu vertraglich verpflichtet. Dies führt zu einem schlankeren, schnelleren und kostengünstigeren Verfahren, da es nur einen Eigentumswechsel gibt und Grunderwerbssteuern und Erwerbskosten gespart werden.

Zu Nummer 19

Auf den Allgemeinen Teil der Begründung (A. II. 4.) wird hingewiesen.

Die Arbeitsgemeinschaft „Aktive Liegenschaftspolitik“ im Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen hatte empfohlen, dass das damalige Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit zur verbesserten Baulandmobilisierung die Einführung „eines neuen städtebaulichen Instruments der Innenentwicklung“ prüft (s. S. 2 https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/publikationen/themen/bauen/wohnen/buendnis-bezahlbares-wohnen-empfehlung-gen.pdf;jsessionid=06DC819181D4C849FC493EC42D800201.1_cid295?_blob=publicationFile&v=2). Mit der Regelung zum Städtebaulichen Entwicklungskonzept zur Stärkung der Innenentwicklung in § 176a BauGB soll diese Empfehlung der AG „Aktive Liegenschaftspolitik“ aufgegriffen werden. Die Baulandkommission hat sich mit diesem Thema ebenfalls auseinandergesetzt und folgende Empfehlung auf der Grundlage der Beratungen in der Kommission abgegeben:

„Die Baulandkommission empfiehlt, den Kommunen im Rahmen einer BauGB-Novelle die Anwendung des Baugebots zu erleichtern, um zielgerichtet auf die Schließung von Baulücken zugunsten des Wohnungsbaus hinzuwirken. Sie empfiehlt ergänzend zu dem auf die Aktivierung von einzelnen Grundstücken ausgerichteten Baugebot die Prüfung zur Einführung eines neuen Instruments zur Aktivierung dispers verteilter innerstädtischer Flächenpotentiale. Weitere Verschärfungen der Eingriffsmöglichkeiten der Kommunen in Eigentumsrechte durch Gestaltung auf Bundesebene werden dabei nicht verfolgt.“ (s. S. 7, https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/nachrichten/Handlungsempfehlungen-Baulandkommission.pdf?_blob=publicationFile&v=1).

§ 176a BauGB soll es Gemeinden erleichtern, auch unzusammenhängend im Gemeindegebiet verteilt liegende Innenentwicklungspotenzialflächen zu aktivieren. Dies können etwa Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken oder untergenutzte Grundstücke sein. Damit sollen in einer gesamthaften Betrachtung eines Gebietes, auf das sich das Innenentwicklungskonzept bezieht, Flächen leichter einer neuen Entwicklung zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs zugeführt werden.

Hierfür kann die Gemeinde ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Absatz 6 Nummer 11 BauGB vorlegen, das Aussagen zum räumlichen Geltungsbereich, den Zielen und zur Umsetzung von Maßnahmen die der Innenentwicklung dienen, enthält (vgl. dazu § 176a BauGB). Dieses Innenentwicklungskonzept kann die Gemeinde gemäß § 176a Absatz 3 BauGB zum Bestandteil der Begründung eines Bebauungsplans machen.

Die Gemeinde soll zur Verwirklichung des Innenentwicklungskonzepts insbesondere mit den betroffenen Grundstückseigentümern städtebauliche Verträge schließen oder prüfen, ob zur Verwirklichung der Ziele gegebenenfalls die Ausübung von Vorkaufsrechten in Betracht kommt.

Zur Verwirklichung der Ziele des Innenentwicklungskonzepts kann die Gemeinde auch prüfen, ob sie ein oder – gegebenenfalls auch flächendeckend – mehrere Baugebote in Anwendung der §§ 175 und 176 BauGB erlässt. In diesem Fall kann das Innenentwicklungskonzept zur Begründung der in Betracht kommenden Baugebote herangezogen werden.

Das Innenentwicklungskonzept kann der Gemeinde gegebenenfalls auch als Begründung zur Festlegung einer Gebietskulisse dienen, in der Städtebauförderungsmittel eingesetzt werden können.

Zu Nummer 20

Nach § 221 Absatz 2 des Bewertungsgesetzes in der Fassung des Grundsteuerreformgesetzes vom 26. November 2019 (BGBl. I S. 1794 ff.) sollen der Hauptfeststellung die Verhältnisse zu Beginn des Kalenderjahres (Hauptfeststellungszeitpunkt) zugrunde gelegt werden. Zur Angleichung daran soll in § 196 Absatz 1 Satz 5 geregelt werden, dass die Bodenrichtwerte ebenfalls jeweils zu Beginn und nicht mehr zum Ende jedes zweiten Kalenderjahres zu ermitteln sind. Gegenüber der jetzigen Rechtslage verschiebt sich dadurch der Ermittlungszeitpunkt um einen Tag vom 31. Dezember auf den 1. Januar.

Zu Nummer 21

Es handelt sich um eine Folgeänderung im Hinblick auf die Einführung des Ersatzgeldes in § 1a Absatz 3 Satz 6 in Verbindung mit § 135d BauGB.

Zu Nummer 22

Der Vorschlag zu § 246 Absatz 6 BauGB erfolgt insbesondere im Hinblick auf die mit Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes übergeleiteten Pläne.

Zu Nummer 23

§ 250 Absatz 1 und 2 BauGB soll den Ländern ermöglichen, durch Rechtsverordnung Gebiete zu bestimmen, in denen die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.

In den Großstädten ist häufig zu beobachten, dass Investoren oder gewerbliche Immobileigentümer Grundstücke mit mehreren Wohneinheiten, die ganz überwiegend vermietet sind (Mietshäuser), in Wohnungseigentum umwandeln und die Wohnungen – mitunter nach aufwertender Modernisierung – an Einzelerwerber veräußern. Das bereits bestehende gesetzliche Instrumentarium genügt nicht, um der Problematik effektiv zu begegnen. § 172

Absatz 1 Satz 4 BauGB sieht Genehmigungsvorbehalte für Umwandlungen nur in Gebieten des sogenannten Milieuschutzes vor. An bezahlbarem Wohnraum fehlt es jedoch auch außerhalb solcher Gebiete. Auch der Schutz der Mieterinnen und Mieter vor Kündigungen des neuen Vermieters nach Umwandlung und Veräußerung (§ 577a Absatz 1 BGB) reicht nicht aus. Der Schutz reicht im Ausgangspunkt über drei Jahre. In von den Landesregierungen bestimmten Gebieten, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in besonders gefährdet sind, beträgt der Zeitraum bis zu zehn Jahren (§ 577a Absatz 2 Satz 1 BGB). Der Schutz wirkt allerdings nur zugunsten desjenigen Mieters, dem der Wohnraum bei Begründung und Veräußerung des Wohnungseigentums überlassen ist. Zieht der Mieter – gleich aus welchem Grund – aus, so kann der Wohnungseigentümer selbst einziehen oder die leere Wohnung gewinnbringend weiterveräußern. Er hat damit einen nicht unerheblichen Anreiz, den Mieter zum Auszug zu bewegen. Auch das Vorkaufsrecht des Mieters (§ 577 BGB) bietet insbesondere in angespannten Märkten keinen Schutz, da die Mieter die Kaufpreise in der Regel nicht aufbringen können.

In den nach § 250 Absatz 1 und 2 BauGB bestimmten Gebieten darf die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum (§ 1 des Wohnungseigentumsgesetzes) an Gebäuden, die ganz oder teilweise Wohnzwecken zu dienen bestimmt sind, nur mit Genehmigung der von der Landesregierung bestimmten Stelle erfolgen. Damit wird den von der Landesregierung bestimmten Stellen (in der Regel: den Gemeinden) ermöglicht, Einfluss auf die in ihrem Gebiet ablaufenden Umwandlungsvorgänge zu nehmen. Umwandlungen werden dazu unter Genehmigungsvorbehalt gestellt. § 250 BauGB zielt darauf ab, ein ausreichendes Angebot an bezahlbaren Mietwohnungen zu erhalten. Die Vorschrift gilt daher nur bei bestehenden Wohngebäuden. Die Aufteilung eines Neubaus in Wohnungs- und Teileigentum wird nicht erfasst.

Die Geltungsdauer der von den Ländern zu erlassenen Rechtsverordnung ist auf höchstens 5 Jahre festzulegen. Die Befristung soll sicherstellen, dass die Einschränkung des städtebaulichen Grundstücksverkehrs durch den Genehmigungsvorbehalt nicht auf Dauer angelegt ist. Er ist solange erforderlich, bis die ergriffenen Maßnahmen zur Belebung des Neubaus dazu geführt haben, dass die Nachfrageüberhänge auf dem Wohnungsmarkt in den betreffenden Gebieten abgebaut sind und die Mietentwicklung nicht mehr zu Verdrängungsprozessen führt.

§ 250 Absatz 3 bestimmt die Fälle, in denen ausnahmsweise ein Anspruch auf Genehmigung unabhängig davon besteht, welche Auswirkungen sie auf den Mietwohnungsmarkt im betroffenen Gebiet hat. Aus diesem Grund sind die Tatbestände eng gefasst.

§ 250 Absatz 3 Satz 1 Nummer 1 enthält einen Ausnahmetatbestand, der der besonderen Situation Rechnung tragen soll, in der die Begründung des Wohn- und Teileigentums im Zusammenhang mit einer Erbaueinandersetzung geschieht. Der Ausnahmetatbestand ist dem § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 2 nachgebildet.

Der Ausnahmetatbestand in § 250 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 nimmt darauf Rücksicht, dass der Eigentümer ein besonderes Interesse daran haben mag, seinen Angehörigen Wohneigentum zur eigenen Nutzung zu verschaffen.

Auch die Veräußerung an die Mehrheit von zwei Dritteln der Mieter begründet einen Anspruch auf Genehmigung. (§ 250 Absatz 3 Satz 1 Nummer 3). Die Wohnungen gehen dann zwar dem Mietwohnungsmarkt verloren, allerdings ohne eine große Zahl angestammter Bewohner zu verdrängen.

Gemäß § 250 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 besteht ein Anspruch auf Genehmigung insbesondere in Fällen, in denen es für den Eigentümer auch unter Berücksichtigung des öffentlichen Interesses am Erhalt von Mietwohnraum wirtschaftlich nicht zumutbar ist, auf eine

Einzelveräußerung zu verzichten, etwa weil nur so das Kapital für erforderliche Erhaltungsmaßnahmen am Gesamtgebäude aufgebracht werden kann.

§ 250 Absatz 3 Satz 1 Nummer 5 dient der Erhaltung der Ansprüche Dritter, für die bereits eine Vormerkung im Grundbuch eingetragen ist und entspricht damit der Regelung des § 883 Absatz 2 BGB.

Mit § 250 Absatz 3 Satz 2 ist klargestellt, dass die Genehmigung nicht auf Grundlage bloßer Absichtsbekundungen in den Fällen von § 250 Absatz 3 Satz 1 Nummer 1 bis 3 zu erteilen ist. Die Genehmigung darf nur der vorletzte Schritt vor Eintragung in das Grundbuch darstellen. Nur so lässt sich sicherstellen, dass Eigentümer keine Gründe vorschieben und so tatsächlich den Schutzzweck des Gesetzes unterlaufen.

§ 250 Absatz 4 stellt klar, dass die zuständige Behörde bei dem konkreten Vorhaben zu prüfen hat, ob es tatsächlich die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen im nach Absatz 1 festgelegten Gebiet gefährdet. Daran mag es zum Beispiel fehlen, wenn – etwa wegen der Größe des aufzuteilenden Objekts oder Leerstands wegen Unvermietbarkeit – keine nachteiligen Auswirkungen auf das Mietwohnungsangebot insgesamt zu befürchten sind. Ist der Tatbestand erfüllt, verbleibt der zuständigen Stelle ein Ermessen für atypische Fallgestaltungen, um im Einzelfall von der Versagung abzusehen.

Nach allgemeinen Grundsätzen hat die zuständige Stelle die Möglichkeit, als milderer Mittel gegenüber der Versagung die Genehmigung unter Auflagen zu erteilen.

Es steht im Ermessen der zuständigen Stelle, ob sie von der Möglichkeit dieser Auflage Gebrauch macht.

Mit § 250 Absatz 5 wird sichergestellt, dass die Umwandlung nicht durch Eintragung in das Grundbuch vollzogen wird, sofern die Genehmigung dort nicht vorliegt. Die Vorschrift ist dem § 22 Absatz 6 nachgebildet.

§ 250 Absatz 6 verhindert Gestaltungen, die die Umgehung des Genehmigungserfordernisses bezwecken. Die Vorschrift ist dem § 22 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 bis 4 nachgebildet.

Zu Artikel 2 (Änderung der Baunutzungsverordnung)

Die in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehene Änderung des § 17 BauNVO dient ebenfalls der erleichterten Schaffung von Wohnraum. Die Gemeinden sollen in den Möglichkeiten gestärkt werden, in Bebauungsplänen Festsetzungen vorzusehen, die eine höhere Bebauungsdichte ermöglichen.

Auch durch den Vorschlag zur Einführung der Gebietskategorie „Dörfliches Wohngebiet“ soll Bauland durch die Gemeinde erleichtert mobilisiert werden können, indem ein einvernehmliches Miteinander von Wohnen und insbesondere landwirtschaftlicher Nebenerwerbsnutzung noch weitergehend ermöglicht werden soll.

Die Änderungen des BauGB und die Änderungen der BauNVO werden in einem Artikelgesetz zusammengefasst, um eine widerspruchsfreie Rechtsetzung sicherzustellen (s. A. IV.).

Zu Nummer 1

Zu Buchstabe a

Es handelt sich um eine redaktionelle Änderung im Hinblick auf die vorgeschlagene Einführung von § 5a BauNVO.

Zu Buchstabe b

Es handelt sich um eine redaktionelle Änderung im Hinblick auf die vorgeschlagene Einführung von § 25e BauNVO.

Zu Nummer 2

Zu Buchstabe a

Es handelt sich um eine redaktionelle Änderung im Hinblick auf die vorgeschlagene Einführung von § 5a BauNVO.

Zu Buchstabe b

Es handelt sich um eine redaktionelle Änderung im Hinblick auf die vorgeschlagene Einführung von § 5a BauNVO.

Zu Nummer 3

Die Empfehlung auf Grundlage der Beratungen in der Kommission für „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ (Baulandkommission) lautet:

„Die Baulandkommission empfiehlt die Einführung einer neuen Baugebietskategorie „Dörfliches Wohngebiet“, um in sich stark wandelnden ländlichen Räumen ein einvernehmliches Nebeneinander von Wohnen (Neubau und Bestand), landwirtschaftlichen Betrieben (im Neben- und Haupterwerb) und gewerblicher Nutzung zu ermöglichen.“ (s. S. 8, <https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/nachrichten/Handlungsempfehlungen-Baulandkommission.pdf?blob=publicationFile&v=1>).

Der Änderungsvorschlag in Nummer 3 soll der Umsetzung dieser Empfehlung dienen, wobei Landwirtschaftliche Haupterwerbsstellen indes nur ausnahmsweise zulässig sein sollen.

Zu Nummer 4

Die Empfehlung auf Grundlage der Beratungen in der Kommission für „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ (Baulandkommission) lautet:

„Die Baulandkommission empfiehlt eine Flexibilisierung von § 17 BauNVO durch Festlegung der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung als Orientierungswerte und eine Überprüfung der bisher auf Grundlage dienenden Werte sowie deren Anpassung an die bestehenden Lebensverhältnisse.“ (s. S. 8, <https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/nachrichten/Handlungsempfehlungen-Baulandkommission.pdf?blob=publicationFile&v=1>).

Hierzu soll der Änderungsvorschlag in Nummer 4 dienen.

Bei der Festsetzung von Wochenendhausgebieten und Ferienhausgebieten dürfen die Orientierungswerte für Obergrenzen hingegen nicht überschritten werden.

Zu Nummer 5

Es handelt sich um eine Überleitungsvorschrift, nach der die Gemeinden Bauleitplanverfahren unter Zugrundelegung der bisher geltenden Baunutzungsverordnung abschließen können, wenn der Entwurf des Bauleitplans vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes nach § 3 Absatz 2 des Baugesetzbuchs öffentlich ausgelegt worden ist. Die Gemeinden können durch erneute Einleitung des Bauleitplanverfahrens von der geänderten Baunutzungsverordnung Gebrauch machen.

Zu Artikel 3 (Änderung der Planzeichenverordnung)

Es handelt sich um eine redaktionelle Änderung im Hinblick auf die vorgeschlagene Einführung von § 5a BauNVO.

Zu Artikel 4 (Inkrafttreten)

Die Vorschrift regelt das Inkrafttreten.

Bundesvereinigung der kommunalen Spitzenverbände



DEUTSCHER
LANDKREISTAG



DStGB

Deutscher Städte-
und Gemeindebund

Bundesvereinigung der kommunalen Spitzenverbände
Hausvogteiplatz 1 · 10117 Berlin

12.10.2020

Herrn Bundesminister
Prof. Dr. Helge Braun
Bundeskanzleramt
Willy-Brandt-Straße 1
10557 Berlin

Kontakt DST
Verena Göppert
verena.goepfert@staedtetag.de
Hausvogteiplatz 1
10117 Berlin
Telefon 030 37711-700
Telefax 030 37711-709

Kontakt DLT
Prof. Dr. Hans-Günter Henneke
meike.hinrichs@landkreistag.de
Lennéstr. 11
10785 Berlin
Telefon 030 590097-320
Telefax 030 590097-420

Kontakt DStGB
Dr. Gerd Landsberg
birgit.pointinger@dstgb.de
Marienstr. 6
12207 Berlin
Telefon 030 77307-221
Telefax 030 77307-222

Aktenzeichen
II-600-02 (DLT)
61.05.00 D (DST)

Gesetzgebungsverfahren zum Baulandmobilisierungsgesetz

Sehr geehrter Herr Bundesminister,

nach einem intensiven Arbeitsprozess aller berührten Bundes- und Landesministerien, Verbände und zivilgesellschaftlichen Organisationen über zwei Legislaturen hinweg hat bereits vor über einem Jahr die Baulandkommission die Notwendigkeit erkannt, die kommunale Steuerungsfähigkeit zur Baulandmobilisierung zu stärken und zielführende Änderungen im Baugesetzbuch sowie in der Baunutzungsverordnung empfohlen. Hierzu zählt u. a., den Kommunen die Anwendung des bisher eher „stumpfen“ Baugebots zu erleichtern, um zielgerichtet auf die Schließung von Baulücken zugunsten des Wohnungsbaus hinzuwirken.

Der vom Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI) im Juni 2020 vorgelegte Referentenentwurf für ein Baulandmobilisierungsgesetz hat diese und weitere Empfehlungen der Baulandkommission aufgegriffen. Die Erweiterungen beim Baugebot sowie auch die vorgeschlagene Stärkung des kommunalen Vorkaufsrechts und die Einführung eines Genehmigungsvorbehalts bei der Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen werden von den kommunalen Spitzenverbänden unterstützt. Diese Elemente sind wichtige

Bausteine der geplanten Baurechtsnovelle. Ferner soll mit dem sektoralen Bebauungsplan mehr Gerechtigkeit und Chancengleichheit zwischen Vorhabenträgern in Bebauungsplangebieten und in Gebieten im unbeplanten Innenbereich hergestellt werden. Die geplanten Änderungen zum Bauen im Außenbereich und die Einführung der neuen Kategorie „Dörfliches Wohngebiet“ in der Baunutzungsverordnung sind wichtige Maßnahmen zur Stärkung des bezahlbaren Wohnens auch in den ländlichen Räumen.

Auf den Fortgang dieses Gesetzgebungsverfahrens warten die Städte, Landkreise und Gemeinden seit dem Sommer 2020 jedoch vergeblich. Nunmehr haben wir zudem Kenntnis von einer geänderten Fassung des Gesetzentwurfs des BMI erhalten, in der für die Kommunen wichtige Instrumente offenbar gestrichen worden sind. Dies betrifft sowohl die Regelung zum Baugebot als auch den Vorschlag für einen Genehmigungsvorbehalt bei der Umwandlung von Mietwohnungen. Diese Streichungen sind aus Sicht der kommunalen Spitzenverbände nicht nachvollziehbar, zumal sie die konstruktiven Arbeiten der Baulandkommission und auch des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen nachträglich entwerten würden.

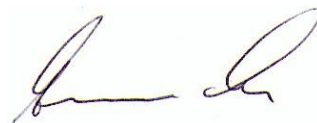
Anders als es von Vertretern der Immobilienwirtschaft behauptet wird, stellen eine erleichterte Anwendung des Baugebots, die Stärkung kommunaler Vorkaufsrechte und auch die Umwandlungsgenehmigung keine Verfahrenerschwernisse dar. Vielmehr sind sie zentrale kommunale Instrumente zur Mobilisierung von Bauland und zur Schaffung und Sicherung bezahlbaren Wohnraums. Die Kommunen benötigen diese neuen Handlungsmöglichkeiten.

Wir appellieren daher dringend an Sie als Chef des Bundeskanzleramts, die erforderliche Abstimmung innerhalb der Bundesregierung herbeizuführen, sodass die lange angekündigte Baurechtsnovelle – in der ursprünglichen Fassung des Referentenentwurfs vom Juni 2020 und damit auf Basis der Empfehlungen der Baulandkommission – vom Bundeskabinett beschlossen werden kann.

Mit freundlichen Grüßen



Verena Göppert
Ständige Stellvertreterin
des Hauptgeschäftsführers
des Deutschen Städtetages



Prof. Dr. Hans-Günter Henneke
Geschäftsführendes Präsidialmitglied
des Deutschen Landkreistages



Dr. Gerd Landsberg
Geschäftsführendes Präsidialmitglied
des Deutschen Städte- und Gemeindebundes



Gesetzentwurf

Fraktionen CDU, SPD und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt

Der Landtag wolle beschließen:

Gesetz zur Änderung der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt

Begründung

anliegend.

Siegfried Borgwardt
Fraktionsvorsitzender CDU

Dr. Katja Pähle
Fraktionsvorsitzende SPD

Cornelia Lüddemann
Fraktionsvorsitzende BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

Entwurf

Gesetz zur Änderung der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt.

Die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013 (GVBl. LSA S. 441), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26. Juni 2018 (GVBl. LSA S. 187), wird wie folgt geändert:

Artikel 1**Gesetz zur Änderung der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt**

1. Das Inhaltsverzeichnis wird wie folgt geändert:
 - a) Die Angabe zu § 8 wird wie folgt gefasst:

„§ 8 Kinderspielplätze, nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke“
 - b) Nach der Angabe zu § 71 werden die Worte „§ 71a Typengenehmigung“ eingefügt.
2. § 8 wird wie folgt geändert:
 - a) Die Überschrift wird wie folgt gefasst:

„Kinderspielplätze, nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke“
 - b) Der bisherige § 8 wird neuer Absatz 1.
 - c) Es wird folgender neuer Absatz 2 angefügt:

„(2) Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

 1. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und
 2. zu begrünen oder zu bepflanzen,

soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.“
3. In § 14 Absatz 3 werden nach Satz 3 die folgende Sätze 4 und 5 angefügt:

„Abweichend von Satz 3 sind andere Bauteile, die feuerbeständig oder hochfeuerhemmend sein müssen, aus brennbaren Baustoffen zulässig, sofern sie

den Technischen Baubestimmungen nach § 85a entsprechen. Satz 4 gilt nicht für Wände nach § 29 Abs. 3 Satz 1 und Wände nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1.“

4. In § 27 Absatz 5 wird folgender neuer Satz 2 angefügt:

„Abweichend von Absatz 3 sind hinterlüftete Außenwandbekleidungen, die den Technischen Baubestimmungen nach § 85a entsprechen, mit Ausnahme der Dämmstoffe, aus normalentflammbaren Baustoffen zulässig.“

5. § 48 Absatz 3 erhält folgende Fassung:

„(3) Die Gemeinde hat den Geldbetrag für die Ablösung von Stellplätzen zu verwenden für

1. die Herstellung zusätzlicher oder die Instandhaltung, die Instandsetzung oder die Modernisierung bestehender Parkeinrichtungen sowie Fahrradabstellanlagen,
2. sonstige Maßnahmen zur Entlastung der Straßen vom ruhenden Verkehr einschließlich investiver Maßnahmen des öffentlichen Personennahverkehrs oder
3. die Herstellung zusätzlicher oder die Instandhaltung, die Instandsetzung oder die Modernisierung bestehender Ladeinfrastruktur für Kraftfahrzeuge und Fahrräder.“

6. § 49 wird wie folgt geändert:

- a) Es wird folgender neuer Absatz 3 eingefügt:

„(3) Bauliche Anlagen, die überwiegend von Menschen mit Behinderung oder älteren Menschen genutzt werden, wie

1. Tagesstätten, Werkstätten und Heime für Menschen mit Behinderung,
2. Altenheime, Altenwohnheime, Altenpflegeheime und Altenbegegnungsstätten,
3. Einrichtungen zur Frühförderung behinderter Kinder und Förderschulen

müssen in den dem allgemeinen Besucher- und Benutzerverkehr dienenden Teilen barrierefrei sein.“

- b) Der bisherige Absatz 3 wird Absatz 4 und ihm wird folgender neuer Satz 2 angefügt:

„Bei Schulen und Kindertageseinrichtungen gilt Satz 1 nur bei Nutzungsänderungen und baulichen Änderungen.“

7. § 60 Absatz 1 wird wie folgt geändert:

- a) In Nummer 5 a) werden nach der Angabe „10 m“ die Worte „auf Gebäuden gemessen ab dem Schnittpunkt der Anlage mit der Dachhaut, im Außenbereich freistehend mit einer Höhe bis zu 15 m“ eingefügt.
- b) Nummer 15 wird wie folgt geändert:
 - aa) In Buchstabe d) wird das Wort „und“ gestrichen.
 - bb) Buchstabe e) wird wie folgt gefasst:

„e) Ladestationen für Elektromobilität und die damit verbundene Änderung der Nutzung und“.
 - cc) Die bisherige Regelung Buchstabe e) wird Buchstabe f).

8. § 64 Absatz 2 wird wie folgt geändert:

- a) In Ziffer 3 wird hinter „Gebäude,“ das Wort „oder“ gestrichen.
- b) In Ziffer 4 wird der „.“ gestrichen und durch ein „oder“ ersetzt.
- c) Es werden die neuen Nrn. 5 bis 8 eingefügt:
 - „5. Meister oder Meisterin des Maurer- und Betonbauer- sowie des Zimmerer-Handwerks oder diesen nach § 7 Abs. 3, 7 oder 9 der Handwerksordnung gleichgestellt ist, für die Gebäudeklassen 1 und 2, oder
 - 6. staatlich geprüfter Techniker oder staatlich geprüfte Technikerin der Fachrichtung Bautechnik mit dem Schwerpunkt Hochbau ist, in gleichem Umfang wie die in Nr. 5 genannten Personen, oder
 - 7. in einem Mitgliedsstaat der Europäischen Union, in einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum oder einem durch Abkommen gleichgestellten Staat einen Ausbildungsnachweis erworben hat, der aufgrund einer schulrechtlichen Rechtsvorschrift als gleichwertig mit dem Abschluss zur staatlich geprüften Technikerin oder zum staatlich geprüften Techniker der Fachrichtung Bautechnik mit dem Schwerpunkt Hochbau anerkannt ist, in gleichem Umfang wie die in Nr. 5 genannten Personen, oder
 - 8. in einem der in Nr. 7 genannten Staaten zur Erbringung von Entwurfsleistungen nach Nrn. 5 und 6 rechtmäßig niedergelassen ist und diese Leistungen nur vorübergehend und gelegentlich in Sachsen-Anhalt erbringt, in gleichem Umfang wie die in Nr. 5 genannten Personen. Die Absätze 4 bis 6 gelten entsprechend.“

- d) Nach Satz 1 wird folgender neuer Satz 2 angefügt:

„Die nach den Nummern 5 bis 8 Bauvorlageberechtigten sind verpflichtet, sich eigenverantwortlich im Bereich des öffentlichen Baurechts fortzubilden.“

9. Nach § 71 wird folgender § 71a eingefügt:

„§ 71a Typengenehmigung

(1) Für bauliche Anlagen, die in derselben Ausführung an mehreren Stellen errichtet werden sollen, wird auf Antrag durch die obere Bauaufsichtsbehörde eine Typengenehmigung erteilt, wenn die baulichen Anlagen oder Teile von baulichen Anlagen den Anforderungen nach diesem Gesetz oder aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften entsprechen. Eine Typengenehmigung kann auch für bauliche Anlagen erteilt werden, die in unterschiedlicher Ausführung, aber nach einem bestimmten System und aus bestimmten Bauteilen an mehreren Stellen errichtet werden sollen; in der Typengenehmigung ist die zulässige Veränderbarkeit festzulegen. Für Fliegende Bauten wird eine Typengenehmigung nicht erteilt.

(2) Die Typengenehmigung gilt fünf Jahre. Die Frist kann auf Antrag jeweils bis zu fünf Jahren verlängert werden; § 72 Abs. 2 Satz 2 gilt entsprechend.

(3) Typengenehmigungen anderer Länder gelten auch im Land Sachsen-Anhalt, wenn die obere Bauaufsichtsbehörde die Einhaltung der Anforderung dieses Gesetzes oder aufgrund dieses Gesetzes erlassener Vorschriften bescheinigt hat.

(4) Eine Typengenehmigung entbindet nicht von der Verpflichtung, ein bauaufsichtliches Verfahren durchzuführen. Die in der Typengenehmigung entschiedenen Fragen sind von der Bauaufsichtsbehörde nicht mehr zu prüfen.“

10. § 85 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 erhält folgende Fassung:

„1. besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten zur Erhaltung und Gestaltung von Ortsbildern, sowie die Begrünung von baulichen Anlagen,“.

Artikel 2 Inkrafttreten, Übergangsvorschrift

1. Artikel 1 Nrn. 3 und 4 treten am 1. Januar 2021 in Kraft. Im Übrigen tritt Artikel 1 drei Monate nach seiner Verkündung in Kraft.

2. Für Verfahren, die vor dem Zeitpunkt des Inkrafttretens von Artikel 1 eingeleitet wurden, sind die Vorschriften von Artikel 1 nur anzuwenden, wenn der Antragsteller oder die Antragstellerin dies bestimmt.

Begründung

Mit dem Gesetz zur Änderung der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt wird insbesondere die Verabredung aus dem Koalitionsvertrag zur Überprüfung der kommunalen Gestaltungsspielräume umgesetzt und diese an entsprechenden Stellen erweitert.

Dies betrifft die erweiterte Verwendung von Ablösesummen für Stellplätze (§ 48 Abs. 3) und die Möglichkeit durch kommunale Satzung Regelungen zur Begrünung von Gebäuden zu treffen (§ 85). Die Festsetzung einer Begrünung kann nach den Vorschriften des BauGB durchaus einen Ausgleich für einen Eingriff in Natur und Landschaft durch vorgesehene Bebauung darstellen, ist jedoch nicht durch örtliche Bauvorschrift regelbar.

Gleichzeitig werden mit dem Gesetzentwurf Impulse aktueller fachlicher Debatten auf Landes- und Bundesebene aufgegriffen. Dies betrifft zum einen die Bauvorlagenberechtigung nach § 64 zum anderen das Bauen mit Holz. Zur Stärkung des Handwerks und in Anbetracht der langjährigen positiven Erfahrungen in anderen Ländern wird eine eingeschränkte Bauvorlagenberechtigung für Handwerksmeisterinnen und -meister aufgenommen. Die für diesen Personenkreis eingeführte Verpflichtung, sich im Bereich des öffentlichen Baurechts fortzubilden richtet sich an die bauvorlageberechtigte Person und unterliegt nicht der Prüfpflicht der Bauaufsichtsbehörde.

Entsprechend der neuen technischen Entwicklungen im Bereich des Holzbaues und dem entsprechenden aktuellen Beschlussstand der Bauministerkonferenz werden Hemmnisse zur Verwendung von Holz als Baustoff abgebaut. Damit verbindet sich explizit das Anliegen die Nachfrage nach Holzbauten zu erhöhen und die Holzbauquote im Land aus Gründen des Klimaschutzes und der Wohngesundheit zu steigern. Damit wird eine Handlungsempfehlung des Klima- und Energiekonzeptes der Landesregierung gesetzgeberisch umgesetzt (siehe Maßnahme E 5.1 und E 5.2). Neben dem Gestaltungsspielraum der Kommunen, den Handwerksmeisterinnen und -meistern und dem ökologischen Bauen, wird auch die Barrierefreiheit mit dem Gesetz gestärkt. Im entsprechenden Landesprogramm „einfach machen“ zur Umsetzung der UN-Behindertenrechtskonvention wird ein entsprechender Handlungsbedarf bzgl. der Bauordnung festgestellt. Auch der Landesbehindertenbeirat hat entsprechende Beschlüsse gefasst. Mit dem Gesetzentwurf werden für Einrichtungen, die hauptsächlich von Menschen mit Behinderung und älteren Personen genutzt werden, wie stationären Wohnheimen oder Frühförderstellen die Anforderungen an die Barrierefreiheit erhöht. Auch sind Ausnahmen für Kitas und Schulen einzig für Nutzungsänderungen und bauliche Änderungen vorgesehen.

Mit der Landesfachstelle für Barrierefreiheit hat das Land eine entsprechende Stelle geschaffen, um sowohl Behörden wie Bauträger in allen Phasen der Planung und Durchführung zu beraten und zu begleiten. Entsprechend ist das barrierefreie Bauen in Sachsen-Anhalt für die langfristige Schaffung einer inklusiven Gesellschaft verbindlicher zu fassen.

Um den Mobilfunkausbau zu erleichtern, sollen im Außenbereich künftig Masten bis zu einer Höhe von 15 Metern verfahrensfrei sein. Für den Innenbereich ist zur Klarstellung vorgesehen, dass bei Masten auf Gebäuden die maßgebliche Höhe von bis zu 10 Metern für die Verfahrensfreiheit sich nur nach den über das Gebäude hinausragenden Teilen des Mastes bestimmt.

Um die Anwendung von seriellen Bauweisen und die Verwendung von Modulen zu unterstützen ist die Schaffung einer Regelung zu Typengenehmigungen (§ 71a) vorgesehen.



Kommunale Spitzenverbände Sachsen-Anhalt



Kommunale Spitzenverbände Sachsen-Anhalt

Herrn Ausschussvorsitzenden
Matthias Büttner MdL
Ausschuss für Landesentwicklung
und Verkehr im Landtag
von Sachsen-Anhalt
Domplatz 6 - 9
39104 Magdeburg

Städte- und Gemeindebund
Sternstraße 3
☒ Postfach 4009
39015 Magdeburg
☎ 0391/ 5924-300
Fax: 0391/ 5924-444
post@sgsa.info

Landkreistag
Albrechtstraße 7
☒ Postfach 3663
39011 Magdeburg
☎ 0391/ 56531-0
Fax: 0391/ 56531-90
verband@landkreistag-st.de

Gemeinsame Website
<http://www.kommunales-st.de>

Magdeburg, 23. Juni 2020

Stellungnahme zum Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (Drs. 7/6023) und zum Änderungsantrag der AfD-Fraktion (7/6042)

Bezug: Ihre Einladung vom 26. Mai 2020

Sehr geehrter Herr Vorsitzender Büttner,
sehr geehrte Damen und Herren Abgeordnete,

wir danken Ihnen für die Gelegenheit, zum o.g. Gesetzesentwurf Stellung nehmen zu können.

Grundsätzliche Vorbemerkungen

Die Übertragung zusätzlicher Aufgaben im Bereich des Baunebenrechts hat die Aufgaben der unteren Bauaufsichtsbehörden in den letzten Jahren erheblich erweitert. Dies betrifft bspw. die Umsetzung der Verordnung 305/2011 der EU zu Bauprodukten oder das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz.

Bei der im Gesetzentwurf vorgesehenen Einführung der „Kleinen Bauvorlagenberechtigung“ muss sichergestellt werden, dass den unteren Bauaufsichtsbehörden kein weiterer Verwaltungsaufwand entsteht. Die Handwerksmeister und staatlich geprüften Techniker müssen deshalb eigenständig die Qualität der Bauvorlagen gewährleisten, die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen sowie die übrigen öffentlich-rechtlichen und technischen Vorgaben vollständig beachten.

Die Bauaufsichtsbehörden haben zudem mit den so genannten „Schrottimmobilien“ massive Probleme, da sie einen hohen Verwaltungs- und Kostenaufwand für ordnungsbehördliche Maßnahmen verursachen. Dieser Aufwand liegt bei unseren Mitgliedern jeweils im mittleren sechsstelligen Bereich und erhöht sich kontinuierlich. Da die verantwortlichen Immobilieneigentümer nicht selten die Sicherungsmaßnahmen nicht finanzieren können, sollten hierfür Landesmittel zur Verfügung gestellt werden, um die Bauaufsichtsbehörden finanziell zu entlasten.

Im Einzelnen zum Gesetzesentwurf:

I. Einfügen eines neuen § 8 Abs. 2 BauO LSA - Begrünung nicht überbauter Flächen

Die Regelung des Entwurfs ist an die Musterbauordnung angelehnt. Durch die Änderung soll der Flächenversiegelung und insbesondere der Ausbreitung der so genannten „Schottergärten“ entgegengewirkt werden. Allerdings dürfte sich die Umsetzung der beabsichtigten Regelungen schwierig gestalten.

Unklar bleibt, ob die Regelung nur Geltung haben soll, wenn Gebäude mit mehr als drei Wohnungen errichtet werden sollen oder bereits bei der Errichtung eines Gebäudes gem. Legaldefinition in § 2 Abs. 2 BauO LSA (Garagen, etc.). Dies ergibt sich jedenfalls aus dem Wortlaut des § 8 Abs. 2 nicht zweifelsfrei, sodass wir hier eine Übernahme des Textes der Musterbauordnung empfehlen.

Vorzugsweise sollte geprüft werden, die Minimierung von Flächenversiegelungen und die Anlage von Grünflächen über örtliche Bauvorschriften (§ 85 BauO LSA) zu regeln. Die Gemeinden sollten ermächtigt werden, durch Satzungen diese Gestaltungen festzusetzen. Dies wäre auch systematisch der geeignetere Ansatzpunkt, da auch die Einhaltung grünordnerischer Maßnahmen in der Bauleitplanung den Städten und Gemeinden obliegt.

II. Ergänzung von § 14 Abs. 3 BauO LSA durch S. 4 und S. 5

Die Änderung lässt außer Betracht, dass die Verwendung brennbarer Baustoffe (bspw. an Gebäudefassaden) eine Gefährdung bei der Brandausbreitung auslösen kann. Dies betrifft insbesondere die Verwendung von normalentflammbaren Baustoffen in der Gebäudeklasse 3 z.B. für Märkte oder gesellschaftliche Einrichtungen.

Zudem ist die Vorschrift nicht hinreichend bestimmt. Fraglich bleibt, was genau unter „andere Bestandteile“ subsumiert werden soll und, ob feuerbeständige Bauteile nun generell aus brennbaren Baustoffen bestehen dürfen, soweit diese den Vorschriften des § 85a BauO LSA entsprechen oder, ob davon nur feuerbeständige Bauteile erfasst werden, die keine tragende oder aussteifende Funktion haben. Offen bleibt auch, ob die durchgehende Schicht weiterhin aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen muss oder, ob bei hochfeuerhemmenden Bauteilen auf eine nichtbrennbare Bekleidung verzichtet werden soll. Wir regen Klarstellungen an, weil die Technischen Baubestimmungen hierzu keine Regelungen enthalten.

III. Ergänzung in § 27 Abs. 5 BauO LSA

Abweichend von Absatz 3 sollen hinterlüftete Außenwandbe- oder verkleidungen mit Ausnahme von Dämmstoffen aus normalentflammbaren Baustoffen zulässig sein, sofern diese den Technischen Baubestimmungen nach § 85a BauO LSA entsprechen, d.h., dass z. B. Holzoberflächen und Holzunterkonstruktionen zulässig sein sollen.

§ 27 Abs. 1 BauO LSA fordert dagegen, dass Außenwände und Außenwandteile wie Brüstungen und Schürzen so auszubilden sind, dass eine Brandausbreitung auf und in diesen Bauteilen ausreichend lange begrenzt ist. Wir bitten um Klarstellung, wie diese Forderung bei brennbaren Fassaden bis zur Hochhausgrenze gewährleistet werden kann.

IV. Änderung von § 48 Abs. 3 BauO LSA - Ablösesummen für Stellplätze

Die Geldbeträge für die Ablösung von Stellplätzen sollen auch für die Herstellung oder die Instandhaltung von Fahrradabstellanlagen und die Ladeinfrastruktur für Kraftfahrzeuge oder Fahrräder verwendet werden. § 48 BauO LSA sollte ursprünglich Ersatzmaßnahmen ermöglichen, um das Defizit aus nicht errichteten Pkw-Stellplätzen zu kompensieren. Da sich der Gesetzesentwurf von diesem Ansatz entfernt, halten wir es für sachgerecht und im Sinne des kommunalen Selbstverwaltungsrechts für geboten, die Mittelverwendung den Städten und Gemeinden zu überlassen.

Die Streichung der Absätze 2 und 3 - wie im Änderungsantrag der AfD-Fraktion gefordert - wird abgelehnt. Insbesondere in dicht bebauten Gebieten (z. B. Innenstädte) ist es oft nicht möglich, die Grundstücke mit Stellplätzen zu versehen oder überhaupt eine Zufahrt zu schaffen. Auch die Heranziehung anderer Stellplätze, z. B. per Baulast, ist in vielen Fällen ausgeschlossen. Hier bleibt dem Bauherrn dann lediglich die Möglichkeit der Stellplatzablöse. Der Wegfall der Ablösemöglichkeit würde in diesen Fällen ein Bebauungshindernis darstellen.

V. Einfügen eines neuen § 49 Abs. 3 und 4 S. 2 BauO LSA - Barrierefreiheit

Grundsätzlich stimmen wir diesen Änderungen zu.

VI. Änderung von § 60 Abs. 1 BauO LSA - Mobilfunkmasten und Elektromobilität

Die Änderung umfasst die Erweiterung des Kataloges verfahrensfreier Vorhaben um Ladestationen für Elektromobilität und die Höhe von Antennenmasten. Bei Letzterem handelt es sich zum einen um eine Klarstellung hinsichtlich der Bezugsebene für die Bestimmung der Masthöhe. Zum anderen wird aber die Masthöhe verfahrensfreier alleinstehender Masten im Außenbereich von 10 m auf 15 m erhöht.

Hinter „10 m“ sollte ein Komma gesetzt werden, damit im Innenbereich sowohl freistehende Antennen bis 10 m als auch Antennen auf Gebäuden bis 10 m verfahrensfrei sind.

VII. Änderung von § 64 Abs. 2 BauO LSA - Kleine Bauvorlagenberechtigung

Nach § 3 der BauO LSA sind bauliche Anlagen so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere die Gesundheit

und die natürlichen Lebensgrundlagen nicht gefährdet werden. Den ordnungsgemäß erstellten Bauvorlagen kommt somit eine besondere Bedeutung zu. Es ist sicherzustellen, dass von den Bauvorlageberechtigten die Qualität der Bauvorlagen gewährleistet wird und die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen sowie die übrigen öffentlich-rechtlichen Normen und technischen Vorschriften vollständig beachtet werden. Aus Sicht der unteren Bauaufsichtsbehörden darf die Kleine Bauvorlagenberechtigung keinen zusätzlichen Verwaltungsaufwand auslösen.

Zu den verfahrenspflichtigen Vorhaben gehören auch solche, die im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes liegen. Für sie gilt gem. § 61 Abs. 2 BauO LSA die Genehmigungsfreistellung. Bei solchen Vorhaben findet folglich keine Prüfung durch die Bauaufsichtsbehörde statt. Der vorlageberechtigte Entwurfsverfasser ist allein für die Einhaltung sämtlicher gesetzlich relevanter Vorschriften zuständig und verantwortlich.

Aus diesem Grund sollten Meister und Techniker, die eine Kleine Bauvorlagenberechtigung nutzen, analog der Architekten und Ingenieure einer Haftung unterliegen. Ein Pflichtversicherungsschutz ist aus Verbraucherschutzgründen vorauszusetzen.

Der oberen Bauaufsichtsbehörde sollte überdies das Recht eingeräumt werden, Bauvorlageberechtigten, die wiederholt mangelhafte Bauvorlagen erstellt oder durch Unterschrift anerkannt haben, das Erstellen und Unterschreiben von Bauvorlagen ganz oder teilweise zu untersagen. Hierzu schlagen wir analog der Regelung im Saarland folgenden zusätzlichen Absatz vor:

„Die oberste Bauaufsichtsbehörde kann Bauvorlageberechtigten, die wiederholt grob mangelhafte Bauvorlagen erstellt oder durch Unterschrift anerkannt haben, das Erstellen und Unterschreiben von Bauvorlagen ganz oder teilweise untersagen.“

VIII. Einfügen eines neuen § 71a BauO LSA - Typengenehmigungen

Für die Anwendung serieller Bauweisen und die Verwendung von Modulen sollen auf Antrag durch die oberen Bauaufsichtsbehörden Typengenehmigungen erteilt werden, wobei zu unterscheiden ist, ob bauliche Anlagen derselben Ausführung an mehreren Stellen (§ 71a S. 1 - gebundener Anspruch) oder unterschiedlicher Ausführung (§ 71a S. 2 - Ermessen) errichtet werden sollen.

Bereits heute wird eine „Typenstatik“ nach § 65 Abs. 4 S. 2 BauO LSA anerkannt. Während bspw. nach der Regelung von § 71a BauO LSA die obere Bauaufsichtsbehörde für eine Typengenehmigung zuständig sein soll, ist nach § 65 Abs. 4 S. 2 BauO LSA eine Typenprüfung von der obersten Bauaufsichtsbehörde oder von einer von ihr bestimmten Stelle (Prüfamt für Standsicherheit) durchzuführen.

Die Zuständigkeit für diese Aufgaben sollten einer Behörde übertragen werden.

IX. Ergänzung von § 85 Abs. 1 S. 1 BauO LSA

Hier sollten auch die Bepflanzung und Begrünung von Grundstücken aufgenommen werden (siehe hierzu unter Ziffer I.) 3.)

X. Sonstige Anmerkungen

1. Ergänzung von § 6 BauO LSA um Regelungen für Änderungen an Bestandsgebäuden

Die Landeshauptstadt Magdeburg hat darauf hingewiesen, dass bei der Änderung, Erweiterung oder Nutzungsänderung rechtmäßig errichteter Gebäude, die den nach geltendem Recht einzuhaltenden Abstand zu Nachbargrundstücken nicht einhalten, der Bestandsschutz auch die Abstandsfläche erfasst oder diese dann neu zu betrachten sind.

Das Thema ist Gegenstand zahlreicher Verfahren bei den Verwaltungs- und Oberverwaltungsgerichten der einzelnen Bundesländer. In den Landesbauordnungen finden sich dazu unterschiedliche Regelungen. Die Landesbauordnungen in Berlin, Brandenburg, Hessen, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz und Saarland enthalten verschiedene Spezialregelungen zu diesem Thema, die zum Teil sehr weitreichend sind. So ist in Hessen und Berlin für derartige Bestandsgebäude sogar die Neuerrichtung eines gleichartigen Gebäudes an gleicher Stelle zulässig.

In Sachsen-Anhalt gibt es keine vergleichbaren Regelungen zu Abstandsflächen bei Bestandsgebäuden. Nach Ansicht des OVG LSA (Urteil v. 09.11.2016 - 2 L 10/15) ist abstandsflächenrechtlich eine Gesamtbetrachtung des neuen Gebäudes als Einheit vorzunehmen, wenn bestehende Gebäude geändert werden, die die nach geltendem Recht einzuhaltenden Abstandsflächen nicht wahren. Dies gelte mangels spezialgesetzlicher Regelungen auch dann, wenn die Änderung für sich genommen abstandsflächenneutral ist.

Da die in Sachsen-Anhalt geltenden Abstandsregelungen in der Praxis dann Probleme aufwerfen, wenn Bestandsgebäude, die den nach geltendem Recht einzuhaltenden Abstand zu Nachbargrundstücken nicht wahren, baulich oder in der Nutzung geändert bzw. erweitert werden sollen, sollten auch in die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt spezielle Abstandsflächenregelungen aufgenommen werden.

2. Klarstellung von § 62 S. 2 und § 63 S. 1 BauO LSA

Bei genehmigungsbedürftigen baulichen Anlagen nach § 63 BauO LSA prüft die Bauaufsichtsbehörde gemäß § 63 S. 1 Nr. 3 BauO LSA die Einhaltung anderer öffentlich-rechtlichen Anforderungen. Darunter lassen sich grundsätzlich auch die Vorschriften der Arbeitsstättenverordnung (ArbStättV) subsumieren.

Allerdings ist sowohl im vereinfachten als auch im ordentlichen Baugenehmigungsverfahren nach § 62 S. 2 Nr. 2 bzw. § 63 S. 2 BauO LSA vorgesehen, dass auf Antrag des Bauherrn die Einhaltung der anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften nur geprüft wird, soweit wegen der Baugenehmigung eine Entscheidung nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entfällt oder ersetzt wird. Mit diesem Ausnahmetatbestand orientiert sich die BauO LSA an dem Regelatbestand der Musterbauordnung. Danach sind die Anforderungen der ArbStättV bei der eingeschränkten Prüfung nicht in das baurechtliche Verfahren integriert. Unklar ist also, ob die Anforderungen der ArbStättV nach § 62 S. 1 und § 63 S. 1 BauO LSA - bei der vollständigen Prüfung - in das baurechtliche Verfahren integriert sind oder nicht.

Andere Bundesländer haben dies klarer geregelt. In Niedersachsen wird die Vereinbarkeit der Bauvorlagen mit den Anforderungen der Arbeitsstättenverordnung nur geprüft, wenn die Bauherrin oder der Bauherr dies verlangt (§ 64 S. 2 NBauO). In Nordrhein-Westfalen werden die Anforderungen des baulichen Arbeitsschutzes nicht geprüft (§ 65 S. 2 BauO NRW). In Rheinland-Pfalz ist die Prüfung auf Übereinstimmung mit den Bestimmungen der Arbeitsstättenverordnung im vereinfachten Genehmigungsverfahren nur bei bestimmten Vorhaben erforderlich (§ 66 Abs. 4 S. 2 BauO RP). Im Saarland werden die Anforderungen nach der ArbStättV im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nicht geprüft (vgl. § 64 Abs. 2 Nr. 1 BauO SL).

Wir empfehlen eine klarstellende Regelung.

3. Änderung von § 68 Abs. 4 BauO LSA zum Eintritt der Genehmigungsfiktion

Die Regelungen des § 68 BauO LSA zum Eintritt der Genehmigungsfiktion im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach § 62 BauO LSA erweisen sich in der Praxis als problematisch.

Unsere Mitglieder beklagen, dass in Sachsen-Anhalt, anders als in den anderen Bundesländern, der Beginn der 3-Monats-Frist nicht an den Eingang vollständiger Bauvorlagen geknüpft ist.

Die in § 68 Abs. 4 S. 2 BauO LSA getroffene Fristenregelung darf nicht an das „Eingangsdatum nach Abs. 2 S. 1“ gekoppelt werden. Die Frist darf erst mit „vollständiger Übergabe der notwendigen und ggf. nachgeforderten Bauvorlagen“ beginnen. Dies entspricht im Übrigen der generellen Vorschrift in § 42a Abs. 2 Verwaltungsverfahrensgesetz und sollte unbedingt auch für Baugenehmigungsverfahren gelten.

4. Zuständigkeit im Rahmen von immissionsschutzrechtlichen Genehmigungen

Unsere Mitglieder berichten von Unklarheiten bei fachrechtlichen Zulassungsverfahren in der Zuständigkeit einer anderen Behörde, die die Baugenehmigung einschließen, wie dies insbesondere bei den immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) der Fall ist.

Hier liegt die Zuständigkeit beim Landesverwaltungsamt als obere Immissionsschutzbehörde. Nach Aufhebung des § 59 Abs. 2 BauO LSA in seiner vorherigen Fassung durch Artikel I des Gesetzes zur Änderung der BauO LSA und zur Regelung der Zuständigkeiten für die Marktüberwachung vom 26.06.2013 hat aber nach § 70 Abs. 1 BauO LSA die „zuständige Bauaufsichtsbehörde“ eine erforderliche Einvernehmensersetzung vorzunehmen.

Im Rahmen einer verwaltungsgerichtlichen Streitigkeit hat bereits das VG Halle hierzu in seinem Urteil vom 13.06.2017 - 2 A 247/15 HAL ausgeführt, dass die obere Immissionsschutzbehörde für die Einvernehmensersetzung zuständig sei, obwohl nach dem Wortlaut des § 70 Abs. 1 BauO LSA die Bauaufsichtsbehörde zuständig ist.

Es sei - so das erkennende Gericht - nicht ersichtlich, dass und weshalb für die Verfahren nach § 36 Abs. 1 S. 2 BauGB eine Ersetzungsbefugnis der Bauaufsichtsbehörde anstatt der das fachliche Anlagenzulassungsverfahren führenden Behörde geschaffen werden sollte, so-

dass es jedenfalls in entsprechender Anwendung der Vorschrift bei der Zuständigkeit der das fachrechtliche Anlagenzulassungsverfahren führende Behörde verbleibe.

Für Fälle der Einvernehmensersetzung in anderen Verfahren regen wir eine eindeutige Zuständigkeitsregelung an.

Mit freundlichen Grüßen



Jürgen Leindecker
Landesgeschäftsführer
Städte- und Gemeindebund
Sachsen-Anhalt



Heinz-Lothar Theel
Geschäftsführendes Präsidialmitglied
Landkreistag Sachsen-Anhalt



Beschlussempfehlung

Ausschuss für Landesentwicklung und Verkehr

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt

Gesetzentwurf Fraktionen CDU, SPD und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN - **Drs. 7/6023**

Änderungsantrag Fraktion AfD - **Drs. 7/6042**

Berichtersteller:

Abgeordneter Herr Matthias Büttner

Der Ausschuss für Landesentwicklung und Verkehr empfiehlt dem Landtag, den genannten Gesetzentwurf in anliegender Fassung anzunehmen.

Abstimmungsergebnis: 7 : 2 : 3

Matthias Büttner
Ausschussvorsitzender

Gesetzentwurf Fraktionen CDU, SPD und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN - Drs. 7/6023

Gesetz zur Änderung der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt

Die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013 (GVBl. LSA S. 441), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26. Juni 2018 (GVBl. LSA S. 187), wird wie folgt geändert:

Artikel 1 Gesetz zur Änderung der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt

1. Das Inhaltsverzeichnis wird wie folgt geändert:

a) Die Angabe zu § 8 wird wie folgt gefasst:

„§ 8 Kinderspielplätze, nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke“

b) Nach der Angabe zu § 71 werden die Worte „§ 71a Typengenehmigung“ eingefügt.

2. § 8 wird wie folgt geändert:

a) Die Überschrift wird wie folgt gefasst:

Beschlussempfehlung Ausschuss für Landesentwicklung und Verkehr

Drittes Gesetz zur Änderung der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt

Die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt ____ in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013 (GVBl. LSA S. 440), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26. Juni 2018 (GVBl. LSA S. 187), wird wie folgt geändert:

§ 1

1. **Die Inhaltsübersicht** wird wie folgt geändert:

a) Die Angabe zu § 8 **erhält folgende Fassung:**

„§ 8 Kinderspielplätze, nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke“.

b) Nach der Angabe zu § 71 **wird folgende Angabe** _____ eingefügt.

„§ 71a Typengenehmigung“.

2. § 8 wird wie folgt geändert:

a) Die Überschrift **erhält folgende Fassung:**

„Kinderspielplätze, nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke“

b) Der bisherige § 8 wird neuer Absatz 1.

c) Es wird folgender neuer Absatz 2 angefügt:

„(2) Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

1. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und

2. zu begrünen oder zu bepflanzen,

soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.“

3. In § 14 Absatz 3 werden nach Satz 3 die folgende Sätze 4 und 5 angefügt:

„Abweichend von Satz 3 sind andere Bauteile, die feuerbeständig oder hochfeuerhemmend sein müssen, aus brennbaren Baustoffen zulässig, sofern sie den Technischen Baubestimmungen nach § 85a entsprechen. Satz 4 gilt nicht für Wände nach § 29 Abs. 3 Satz 1 und Wände nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1.“

„§ 8

__Kinderspielplätze, nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke“.

b) Der bisherige **Wortlaut** wird ____ Absatz 1.

c) **Nach Absatz 1** wird folgender ____ Absatz 2 angefügt:

„(2) Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

1. unverändert

2. unverändert

soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.“

3. **Dem** § 14 **Abs.** 3 werden ____ folgende Sätze 4 und 5 angefügt:

„Abweichend von Satz 3 sind ____ Bauteile, die feuerbeständig oder hochfeuerhemmend sein müssen, aus brennbaren Baustoffen zulässig, sofern sie den Technischen Baubestimmungen nach § 85a entsprechen. Satz 4 gilt nicht für Wände nach § 29 Abs. 3 Satz 1 und Wände nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1.“

4. In § 27 Absatz 5 wird folgender neuer Satz 2 angefügt:

„Abweichend von Absatz 3 sind hinterlüftete Außenwandbekleidungen, die den Technischen Baubestimmungen nach § 85a entsprechen, mit Ausnahme der Dämmstoffe, aus normalentflammbaren Baustoffen zulässig.“

5. § 48 Absatz 3 erhält folgende Fassung:

„(3) Die Gemeinde hat den Geldbetrag für die Ablösung von Stellplätzen zu verwenden für

1. die Herstellung zusätzlicher oder die Instandhaltung, die Instandsetzung oder die Modernisierung bestehender Parkeinrichtungen sowie Fahrradabstellanlagen,
2. sonstige Maßnahmen zur Entlastung der Straßen vom ruhenden Verkehr einschließlich investiver Maßnahmen des öffentlichen Personennahverkehrs oder
3. die Herstellung zusätzlicher oder die Instandhaltung, die Instandsetzung oder die Modernisierung bestehender Ladeinfrastruktur für Kraftfahrzeuge und Fahrräder.“

6. § 49 wird wie folgt geändert:

a) Es wird folgender neuer Absatz 3 eingefügt:

„(3) Bauliche Anlagen, die überwiegend von Menschen mit Behinderung oder älteren Menschen genutzt werden, wie

4. **Dem** § 27 **Abs.** 5 wird folgender ____ Satz 2 angefügt:

„Abweichend von Absatz 3 sind hinterlüftete Außenwandbekleidungen, **mit Ausnahme der Dämmstoffe, aus normalentflammbaren Baustoffen zulässig, sofern sie** den Technischen Baubestimmungen nach § 85a entsprechen.“

5. § 48 **Abs.** 3 erhält folgende Fassung:

„(3) Die Gemeinde hat den Geldbetrag für die Ablösung von Stellplätzen zu verwenden für

1. die Herstellung zusätzlicher oder die Instandhaltung, die Instandsetzung oder die Modernisierung bestehender Parkeinrichtungen **und** Fahrradabstellanlagen,
2. unverändert
3. die Herstellung zusätzlicher oder die Instandhaltung, die Instandsetzung oder die Modernisierung bestehender **Ladestationen für Elektromobilität.**“

6. § 49 wird wie folgt geändert:

a) **Nach Absatz 2** wird folgender ____ Absatz **2a** eingefügt:

„**(2a)** Bauliche Anlagen, die überwiegend von Menschen mit Behinderungen oder älteren Menschen genutzt werden, wie

1. Tagesstätten, Werkstätten und Heime für Menschen mit Behinderung,
2. Altenheime, Altenwohnheime, Altenpflegeheime und Altenbegegnungsstätten,
3. Einrichtungen zur Frühförderung behinderter Kinder und Förderschulen

müssen in den dem allgemeinen Besucher- und Benutzerverkehr dienenden Teilen barrierefrei sein.“

- b) Der bisherige Absatz 3 wird Absatz 4 und ihm wird folgender neuer Satz 2 angefügt:

„Bei Schulen und Kindertageseinrichtungen gilt Satz 1 nur bei Nutzungsänderungen und baulichen Änderungen.“

7. § 60 Absatz 1 wird wie folgt geändert:

- a) In Nummer 5 a) werden nach der Angabe „10 m“ die Worte „auf Gebäuden gemessen ab dem Schnittpunkt der Anlage mit der Dachhaut, im Außenbereich freistehend mit einer Höhe bis zu 15 m“ eingefügt.

- b) Nummer 15 wird wie folgt geändert:

aa) In Buchstabe d) wird das Wort „und“ gestrichen.

1. Tagesstätten, Werkstätten und Heime für Menschen mit Behinderungen,
2. Altenheime, Altenwohnheime, **Pflegeheime** und Altenbegegnungsstätten,
3. Einrichtungen zur Frühförderung behinderter Kinder und Förderschulen,

müssen in den dem allgemeinen Besucher- und Benutzerverkehr dienenden Teilen barrierefrei sein.“

- b) Dem ____ Absatz 3 wird ____ folgender ____ Satz 2 angefügt:

„**Satz 1 gilt nicht für die Errichtung von** Schulen und Kindertageseinrichtungen ____.“

7. § 60 **Abs.** 1 wird wie folgt geändert:

- a) In Nummer 5 **Buchst.** a_ werden nach der Angabe „10 m“ die **Wörter** „auf Gebäuden gemessen ab dem Schnittpunkt der Anlage mit der Dachhaut, im Außenbereich freistehend mit einer Höhe bis zu 15 m“ eingefügt.

- b) Nummer 15 wird wie folgt geändert:

aa) In Buchstabe d_ wird das Wort „und“ gestrichen.

bb) Buchstabe e) wird wie folgt gefasst:

„e) Ladestationen für Elektromobilität und die damit verbundene Änderung der Nutzung und“.

cc) Die bisherige Regelung Buchstabe e) wird Buchstabe f).

8. § 64 Absatz 2 wird wie folgt geändert:

- a) In Ziffer 3 wird hinter „Gebäude,“ das Wort „oder“ gestrichen.
- b) In Ziffer 4 wird der „,“ gestrichen und durch ein „oder“ ersetzt.
- c) Es werden die neuen Nrn. 5 bis 8 eingefügt:

bb) **Nach Buchstabe d werden folgende Buchstaben e und f eingefügt:**

„e) Ladestationen für Elektromobilität und die damit verbundene Änderung der Nutzung,

f) ortsveränderlich genutzte und fahrbereit aufgestellte Geflügelställe zum Zweck der Freilandhaltung oder der ökologisch-biologischen Geflügelhaltung, wenn diese einem landwirtschaftlichen Betrieb dienen, auf einer landwirtschaftlichen Fläche aufgestellt werden und jeweils nicht mehr als 120 m³ Brutto-Rauminhalt sowie eine Auslauffläche haben, die mindestens 7 m² je Kubikmeter Brutto-Rauminhalt beträgt, und“

cc) Der bisherige ____ Buchstabe e_ wird Buchstabe **g_**.

8. **Nach § 64 Abs. 2 wird folgender Absatz 2a eingefügt:**

„(2a) Bauvorlageberechtigt für die Gebäudeklassen 1 und 2 ist auch, wer

- 1. einen berufsqualifizierenden Hochschulabschluss eines Studiums der Fachrichtung Architektur, Hochbau**

- „5. Meister oder Meisterin des Maurer- und Betonbauer- sowie des Zimmerer-Handwerks oder diesen nach § 7 Abs. 3, 7 oder 9 der Handwerksordnung gleichgestellt ist, für die Gebäudeklassen 1 und 2, oder
6. staatlich geprüfter Techniker oder staatlich geprüfte Technikerin der Fachrichtung Bautechnik mit dem Schwerpunkt Hochbau ist, in gleichem Umfang wie die in Nr. 5 genannten Personen, oder
7. in einem Mitgliedsstaat der Europäischen Union, in einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum oder einem durch Abkommen gleichgestellten Staat einen Ausbildungsnachweis erworben hat, der aufgrund einer schulrechtlichen Rechtsvorschrift als gleichwertig mit dem Abschluss zur staatlich geprüften Technikerin oder zum staatlich geprüften Techniker der Fachrichtung Bautechnik mit dem Schwerpunkt Hochbau anerkannt ist, in gleichem Umfang wie die in Nr. 5 genannten Personen, oder
8. in einem der in Nr. 7 genannten Staaten zur Erbringung von Entwurfsleistungen nach Nrn. 5 und 6 rechtmäßig niedergelassen ist und diese Leistungen nur vorübergehend und gelegentlich in Sachsen-Anhalt erbringt, in gleichem Umfang wie die in Nr. 5 genannten Personen. Die Absätze 4 bis 6 gelten entsprechend.“

oder des Bauingenieurwesens nachweist,

- 2.** Meister oder Meisterin des Maurer-, _ Betonbauer- **oder** des Zimmerer-Handwerks **ist** oder diesen nach § 7 Abs. 3, 7 oder 9 der Handwerksordnung gleichgestellt ist, ____
- 3.** staatlich geprüfter Techniker oder staatlich geprüfte Technikerin der Fachrichtung Bautechnik mit dem Schwerpunkt Hochbau ist, ____
- 4.** in einem Mitglied**s**tstaat der Europäischen Union, in einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum oder einem durch Abkommen gleichgestellten Staat einen Ausbildungsnachweis erworben hat, der aufgrund einer schulrechtlichen Rechtsvorschrift als gleichwertig mit dem Abschluss **zum** staatlich geprüften Techniker_ oder zur staatlich geprüften Techniker**in** der Fachrichtung Bautechnik mit dem Schwerpunkt Hochbau anerkannt ist, ____ oder
- 5.** in einem der in **Nummer 4** genannten Staaten zur Erbringung von Entwurfsleistungen nach **den Nummern 1 bis 3** rechtmäßig niedergelassen ist und diese Leistungen nur vorübergehend und gelegentlich in Sachsen-Anhalt erbringt____; **die** Absätze 4 bis 6 gelten entsprechend._

d) Nach Satz 1 wird folgender neuer Satz 2 angefügt:

„Die nach den Nummern 5 bis 8 Bauvorlageberechtigten sind verpflichtet, sich eigenverantwortlich im Bereich des öffentlichen Baurechts fortzubilden.“

9. Nach § 71 wird folgender § 71a eingefügt:

„§ 71a
Typengenehmigung

(1) Für bauliche Anlagen, die in derselben Ausführung an mehreren Stellen errichtet werden sollen, wird auf Antrag durch die obere Bauaufsichtsbehörde eine Typengenehmigung erteilt, wenn die baulichen Anlagen oder Teile von baulichen Anlagen den Anforderungen nach diesem Gesetz oder aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften entsprechen. Eine Typengenehmigung kann auch für bauliche Anlagen erteilt werden, die in unterschiedlicher Ausführung, aber nach einem bestimmten System und aus bestimmten Bauteilen an mehreren Stellen errichtet werden sollen; in der Typengenehmigung ist die zulässige Veränderbarkeit festzulegen.

Die _____ Bauvorlageberechtigten **nach Satz 1** sind verpflichtet, sich eigenverantwortlich im Bereich des öffentlichen Baurechts fortzubilden. **Sie haben sich ausreichend gegen Haftpflichtansprüche zu versichern, die aus ihrer eigenverantwortlichen Tätigkeit herrühren können. Es ist eine Nachhaftung des Versicherers für mindestens fünf Jahre nach Beendigung des Versicherungsvertrages zu vereinbaren. Die Mindestversicherungssumme beträgt für jeden Versicherungsfall 1,5 Millionen Euro für Personenschäden und 300 000 Euro für Sach- und Vermögensschäden. Als Jahreshöchstleistung für alle in einem Versicherungsjahr verursachten Schäden muss der dreifache Betrag der Mindestversicherungssumme veranschlagt sein.**“

9. Nach § 71 wird folgender § 71a eingefügt:

„§ 71a
Typengenehmigung

(1) Für bauliche Anlagen, die in derselben Ausführung an mehreren Stellen errichtet werden sollen, wird auf Antrag _____ eine Typengenehmigung **durch die obere Bauaufsichtsbehörde** erteilt, wenn die baulichen Anlagen oder Teile von baulichen Anlagen den Anforderungen nach diesem Gesetz oder aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften entsprechen. Eine Typengenehmigung kann auch für bauliche Anlagen erteilt werden, die in unterschiedlicher Ausführung, aber nach einem bestimmten System und aus bestimmten Bauteilen an mehreren Stellen errichtet werden sollen; in der Typengenehmigung ist die zulässige Veränderbarkeit festzu-

Für Fliegende Bauten wird eine Typengenehmigung nicht erteilt.

(2) Die Typengenehmigung gilt fünf Jahre. Die Frist kann auf Antrag jeweils bis zu fünf Jahren verlängert werden; § 72 Abs. 2 Satz 2 gilt entsprechend.

(3) Typengenehmigungen anderer Länder gelten auch im Land Sachsen-Anhalt, wenn die obere Bauaufsichtsbehörde die Einhaltung der Anforderung dieses Gesetzes oder aufgrund dieses Gesetzes erlassener Vorschriften bescheinigt hat.

(4) Eine Typengenehmigung entbindet nicht von der Verpflichtung, ein bauaufsichtliches Verfahren durchzuführen. Die in der Typengenehmigung entschiedenen Fragen sind von der Bauaufsichtsbehörde nicht mehr zu prüfen.“

10. § 85 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 erhält folgende Fassung:

legen. Für Fliegende Bauten wird eine Typengenehmigung nicht erteilt.

(2) unverändert

(3) unverändert

(4) unverändert

10. § 85 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 Satz 1 wird wie folgt geändert:

aa) In Nummer 2 wird nach dem Wort „Gründen“ das Wort „und“ durch ein Komma ersetzt.

bb) In Nummer 3 wird der Punkt durch ein Komma ersetzt und das Wort „und“ angefügt.

cc) Nach Nummer 3 wird folgende Nummer 4 angefügt:

„1. besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten zur Erhaltung und Gestaltung von Ortsbildern, sowie die Begrünung von baulichen Anlagen,“.

„4. ____die Begrünung von baulichen Anlagen.“

b) In Absatz 2 Satz 2 wird die Angabe „Absatz 1 Satz 1 Nrn. 1 und 2“ durch die Angabe „Absatz 1 Satz 1 Nrn. 1, 2 und 4“ ersetzt.

11. Dem § 87 wird folgender Absatz 6 angefügt:

„(6) Für Verfahren, die vor dem Zeitpunkt des allgemeinen Inkrafttretens nach § 2 Satz 1 des Dritten Gesetzes zur Änderung der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt eingeleitet wurden, sind die durch das Dritte Gesetz zur Änderung der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt geänderten Vorschriften nur anzuwenden, wenn der Antragsteller oder die Antragstellerin dies bestimmt.“

Artikel 2 Inkrafttreten, Übergangsvorschrift

§ 2

1. Artikel 1 Nrn. 3 und 4 treten am 1. Januar 2021 in Kraft. Im Übrigen tritt Artikel 1 drei Monate nach seiner Verkündung in Kraft.
2. Für Verfahren, die vor dem Zeitpunkt des Inkrafttretens von Artikel 1 eingeleitet wurden, sind die Vorschriften von Artikel 1 nur anzuwenden, wenn der Antragsteller oder die Antragstellerin dies bestimmt.

____ **Dieses Gesetz tritt vorbehaltlich des Satzes 2 am ersten Tag des vierten auf die Verkündung folgenden Monats in Kraft. § 1 Nrn. 3 und 4 tritt am 1. Februar 2021 in Kraft.**

2. wird hier gestrichen