



schriftliche Antwort zur Anfrage-Nr. VII-F-07759-AW-01

Status: öffentlich

Eingereicht von:
Dezernat Stadtentwicklung und Bau

Betreff:
**Antrag auf Erlass einer Rechtsverordnung nach § 201a BauGB
(angespannter Wohnungsmarkt)**

Beratungsfolge (Änderungen vorbehalten):
Gremium

Ratsversammlung

Voraussichtlicher
Sitzungstermin

09.11.2022

Zuständigkeit

schriftliche
Beantwortung

Sachverhalt Antwort

1. Wann wurde die Entscheidung des Freistaates Sachsen in beschriebener Sache der Stadt Leipzig mitgeteilt? Welche Begründung wurde für die Ablehnung des Antrages vorgetragen?

Die Entscheidung wurde der Stadt Leipzig nicht vom Freistaat Sachsen mitgeteilt. Die Stadtverwaltung entnahm die Entscheidung ebenfalls der Presse.

2. Wurde die Stadt in die Entscheidungsfindung durch eine Anhörung einbezogen?

Nein.

3. Kann die Stadtverwaltung die Gründe für die Ablehnung vor allem vor dem Hintergrund nachvollziehen, dass die im Wortlaut des §556d BGB (Mietpreisbremse) genannten Bedingungen für das Vorliegen angespannter Wohnungsmärkte als deckungsgleich mit denen des §201aBauGB anzusehen sind und in Sachsen die Mietpreisbremse für die Stadt Leipzig seit Juli 2022 gilt?

Nein, diese Entscheidung kann nicht nachvollzogen werden.

4. Was gedenkt die Stadt Leipzig gegen die Entscheidung des Freistaates zu unternehmen und welche Wege sind möglich?

Anfang Oktober 2022 erging ein weiteres Schreiben an das zuständige Sächsische Staatsministerium für Regionalentwicklung (SMR) mit dem erneuten Ersuchen, die landesseitigen Voraussetzungen zur Einführung der Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB und der Rechtsverordnung für Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt nach § 201a BauGB zu schaffen. Diesem Schreiben wurde ein umfangreiches Gutachten zum Umwandelungsgeschehen in Leipzig beigelegt, welches die Notwendigkeit des Erlasses beider Rechtsverordnungen deutlich ableitet. Zudem wurde im Schreiben auf die Praxis anderer Bundesländer hingewiesen, eine Verordnung nach §201a BauGB auf Basis der Begründung zum Erlass einer Verordnung § 556d Absatz 2 Satz 2 und 3 BGB

(Mietpreisbremse) vorzunehmen. Zudem wurde ein Gesprächsangebot unterbreitet. Zu diesem Schreiben liegt bislang keine Reaktion des SMR vor. Eine erneute Rückfrage ist für November 2022 vorgesehen.

Über begründete Schreiben oder Gespräche hinausgehende Handlungsmöglichkeiten sind der Stadt Leipzig nicht gegeben, da die Verordnungsermächtigung den Landesparlamenten eingeräumt wurde. Entsprechende Gesetzgebungsinitiativen müssen an den Sächsischen Landtag gerichtet werden.

5. Wie werden welche weiteren Instrumente des Baulandmobilisierungsgesetzes durch die Stadt Leipzig umgesetzt?

Folgende Instrumente können seit dem 23. Juni 2021 genutzt werden:

- Aufstellung sektoraler B-Pläne zur Wohnraumversorgung (§ 9 (2d) BauGB; zeitlich befristet)
- Einführung eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes zur Stärkung der Innenentwicklung (Innenentwicklungskonzept, § 176a BauGB)
- Flexibilisierung der Obergrenzen für das zulässige Maß der baulichen Nutzung (§ 17 BauNVO)
- Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren (§ 13b in Verbindung mit § 13a BauGB, zeitlich befristet)
- verschiedene Änderungen bei den Vorschriften des Vorkaufsrechts (§§ 24 und 25 BauGB)

Die durch das Baulandmobilisierungsgesetz eingeführten Regelungen finden insofern grundsätzlich Anwendung, als dass sie den geltenden Rechtsrahmen bilden.

So haben sich die Anwendungsvoraussetzungen bei der Ausübung des Allgemeinen Vorkaufsrechts nach § 24 BauGB verändert, dass bei mehr Grundstücken die Ausübung des Allgemeinen Vorkaufsrechts geprüft wird. Darüber hinaus hat sich die Ausübungsfrist auf drei Monate erhöht.

Die Anwendung der Aufstellung sektoraler Bebauungspläne zur Wohnraumversorgung nach § 9 Abs. 2d BauGB und die Flexibilisierung der Obergrenze für das zulässige Maß der baulichen Dichte nach § 17 BauNVO werden regelmäßig vor dem Hintergrund der konkreten planungsrechtlichen Situation geprüft. Bislang wurden keine sektoralen Bebauungspläne in Leipzig aufgestellt, da sich diese ausschließlich auf das Thema Wohnraumversorgung beziehen. Bzgl. der Erfordernisse des Erhalts und der Qualifizierung von Freiraum und Grün im Kontext der doppelten Innenentwicklung greift er allerdings zu kurz. Der sektorale Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung zielt auf eine höhere Bebauungsdichte – auch beispielsweise in Blockinnenbereichen. Aktuelle Aufstellungsbeschlüsse zeigen, dass vielfach die Begrenzung von Dichte und der Erhalt von Frei- und Grünflächen priorisiert werden. Eine vertiefte Auseinandersetzung erfolgt im Konzept der doppelten Innenentwicklung, welches aktuell erstellt wird.

Die Erstellung von Innenentwicklungskonzepten nach § 176a BauGB wird im Rahmen der Fortschreibung des Wohnungspolitischen Konzepts diskutiert.

Die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gem. § 13b BauGB wird aus aktueller Perspektive hingegen keine Anwendung finden, da hiermit die Umweltprüfung bei der Neuinanspruchnahme von Flächen entfällt, was den Klimaschutzzielen der Stadt Leipzig zuwiderläuft.