

Schleswig-Holsteinischer Landtag

Umdruck 17/3868



Hamburg
Mecklenburg-Vorpommern
Schleswig-Holstein

vnw · Postfach 620450 · 22404 Hamburg

Herr
Thomas Rother
Vorsitzender
Innen- und Rechtsausschuss des
Schleswig-Holsteinischen Landtag
Düsternbrooker Weg 70
24105 Kiel



Ansprechpartner
Christoph Kostka
Tangstedter Landstraße 83
22415 Hamburg
Tel. 040/520 11-225
E-Mail: kostka@vnw.de

16. März 2012

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung landesplanungsrechtlicher Vorschriften (LaPlaÄndG) Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Landesentwicklungsgrundsatzgesetzes

Sehr geehrter Herr Vorsitzender,

für die Gelegenheit zur Stellungnahme herzlichen Dank. Unsere Mitgliedsunternehmen bewirtschaften große Teile des Mietwohnungsbestandes im Lande. Zur Schaffung und Erhaltung eines attraktiven und zeitgemäßen Wohnungsangebotes haben sie allein in den letzten 10 Jahren über 2,5 Mrd. Euro in Schleswig-Holstein investiert. Sie sichern damit zahlreiche Arbeitsplätze im regionalen Baugewerbe und Handwerk und leisten zugleich wichtige Beiträge zur Bewältigung der Herausforderungen des Klimawandels und der demografischen Entwicklung.

I. Allgemein

Gutes und bezahlbares Wohnen ist ein menschliches Grundbedürfnis, zu dessen Befriedigung unsere Mitglieder wesentlich beitragen. Allerdings ist der Bau und Erhalt von Wohnungen mit hohen Investitionen verbunden, die sich nur über sehr lange Zeiträume amortisieren lassen.

Der absehbare Fortgang der demografischen Entwicklung mit regional stark sinkenden Einwohner-/Haushaltszahlen, sich wandelnden Anforderungen an die Wohnung und das Wohnumfeld machen Investitionen zunehmend risikoreicher. Zusammen mit der langjährig entspannten Wohnungsmarktsituation werden die Marktanforderungen insbesondere für langfristig orientierte Investoren, wie die von uns vertretenen Unternehmen, immer komplexer unkalkulierbarer.

II. Landesentwicklungsplan: Kommunalisierung der Regionalentwicklung

Mit Blick auf die demografische Entwicklung haben wir uns intensiv auch in die Diskussion um den zwischenzeitlich beschlossenen Landesentwicklungsplan (LEP) eingebracht und verlässliche Rahmenvorgaben gerade auch für die künftige Regionalentwicklung gefordert. Schon der LEP-Erstentwurf hat die Stärkung der kommunalen Verantwortung für die Regionalplanung als ein zentrales Ziel beschrieben. Wir haben dieses Ansinnen in unseren Stellungnahmen unterstützt, mit Hinweis auf die vom Landtag beschlossene Drs. 17/400 zugleich aber auch die Berechenbarkeit der Landes- und Regionalplanung angemahnt. Denn: „Nur wer weiß, woran er auch morgen noch sein wird, wird investieren.“ Darauf hat Innenminister Schlie den Landtag im März 2010 in der Debatte zum LEP völlig zu Recht hingewiesen.

Mit dem Landesplanungsänderungsgesetz (LaPlaÄndG) will die Landesregierung der im Grundsatz beschlossenen Kommunalisierung der Regionalplanung einen verbindlichen Rahmen geben.

Verband norddeutscher
Wohnungsunternehmen e. V.
Gesetzlicher Prüfungsverband
E-Mail: info@vnw.de · www.vnw.de

Hamburg
Tangstedter Landstr. 83
22415 Hamburg
Tel. 040/520 11-0
Fax 040/520 11-201
Fax Prüfungsdienst -266

Geschäftsstelle Schwerin
Geschwister-Scholl-Str. 3-5
19053 Schwerin
Tel. 0385/7426-510
Fax 0385/7426-500

Geschäftsstelle Kiel
Gerhardstr. 27a
24105 Kiel
Tel. 0431/51569
Fax 0431/551694

Bankverbindung
Hamburger Sparkasse
BLZ 20050550
Konto-Nr. 1288120940
UST-Id-Nr. DE118721650

III. Grundsätzliche Bewertung der beiden Gesetzentwürfe

1. Drs.: 17/2048: Dem Gesetzentwurf stimmen wir im Grundsatz zu. Ob die Regelungen ausreichen, um die reibungsfreie Aufstellung und den Vollzug der Regionalpläne zu gewährleisten, muss die Praxis aber erst noch zeigen. Entscheidend sein wird der Wille der Kreise und kreisfreien Städte, ihre Planungsräume gemeinsam fit für die Zukunft zu machen. Im Weiteren verweisen wir auf unsere Anmerkungen in Ziffer IV der Stellungnahme.
2. Drs.: 17/1359: Die Ziele teilen wir im Grundsatz. Dennoch lehnen wir den Entwurf ab, da unklar bleibt, inwieweit die Änderungen Grundlage zur Schaffung weiterer ordnungsrechtlicher Klimaschutzanforderungen gegenüber der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft werden.

IV. LaPlaÄndG (Drs.: 17/2048)

Für die Städte und Gemeinden sollte angesichts der demografischen Veränderungen klar sein, dass sie längerfristig nur dann attraktiv bleiben, wenn sie im regionalen Verbund ihre künftige Rolle angemessen definieren. Nur durch ein gemeinsames und abgestimmtes Handeln werden aus den demografischen Herausforderungen Chancen für die künftige Entwicklung der Städte und Gemeinden. Der vom Kreis Nordfriesland beschlossene *Masterplan Daseinsvorsorge* wie auch die derzeit vom Kreis Schleswig-Flensburg erarbeitete *Regionalstrategie Daseinsvorsorge* sind erste Schritte, die zuversichtlich stimmen. Ob diese Konzepte einen positiven Beitrag leisten können, hängt jedoch von der konkreten Umsetzung ab. In der Vergangenheit haben viele Kommunen ihre vielschichtigen Einzelinteressen oft höher bewertet als eine auf Nachhaltigkeit zielende Regionalentwicklung.

Kommunalisierung der Regionalplanung: transparente und verbindliche „Spielregeln“

Aus diesem Grund haben wir in unseren Stellungnahmen zum LEP die Kommunalisierung der Regionalplanung im Grundsatz befürwortet, gleichzeitig aber eine starke Landesplanung gefordert, die möglichen Fehlentwicklungen in den Regionen Grenzen setzen kann. Die Kommunalisierung darf nicht dazu führen, dass Entscheidungsprozesse verlangsamt, Abstimmungsverfahren verkompliziert und Kommunen untereinander in Konflikte getrieben werden, die kontraproduktiv für die regionale Entwicklung wirken. Dazu haben wir vom Gesetzgeber klare Regeln für einen fairen interkommunalen/regionalen Interessenausgleich gefordert und für die Landesplanung die nötigen Eingriffsrechte. Es geht nicht um die oft kritisierte „Bevormundung“ der Kommunen durch das Land sondern um transparente und verlässliche „Spielregeln“, die für alle Beteiligten gleichermaßen verbindlich sind.

LaPlaÄndG schafft notwendigen Rechtsrahmen

Das LaPlaÄndG schafft vor allem mit § 6 (Trägerschaft der Regionalplanung) und § 10 (Regionalpläne) den für die Kommunalisierung der Regionalplanung notwendigen Rechtsrahmen. So müssen sich die Kreise und kreisfreien Städte eines Planungsraums für die Planaufstellung/Änderung auf einen zentral zuständigen Planungsträger verständigen. Gelingt das nicht, bestimmt die oberste Landesbehörde den Regionalplanungsträger. Desweiteren kann das Land mit Fristsetzung gegebenenfalls erforderliche Anpassungen der Regionalpläne an den LEP verlangen. In Übrigen sind Regionalpläne von allen Kreisen und kreisfreien Städten eines Planungsraumes als Satzung zu beschließen, für deren Inkrafttreten es der Kontrolle und Genehmigung durch die oberste Landesbehörde bedarf.

Oberste Landesplanungsbehörde für die Rechts- und Fachaufsicht

Laut § 6 Abs. 6 LaPlaÄndG hat die oberste Landesplanungsbehörde die *Rechtsaufsicht* über die Träger der Regionalplanung. Die formale Prüfung von Regionalplänen auf Recht und Gesetz ist damit sichergestellt.

Ein Mangel des Gesetzentwurfes ist hingegen das Fehlen der *Fachaufsicht* durch die oberste Landesplanungsbehörde (Zweckmäßigkeitprüfung). Erst darüber wäre gewährleistet, dass sich das Land entsprechen § 10 Abs. 1 LaPlaÄndG frühzeitig und wenn erforderlich korrigierend in die Erarbeitung der Regionalpläne einbringen kann. Die oberste Landesplanungsbehörde sollte entsprechend für die Rechts- und *Fachaufsicht* zuständig sein. Ebenso mangelt es dem Gesetzentwurf an einer Regelung für den Fall, dass es *nicht* zu der in § 10 Abs. 4 geforderten Zustimmung *aller* Kreise und kreisfreien Städte eines Planungsraumes kommt. In dem Fall muss die oberste Landesplanungsbehörde verbindlich entscheiden können, damit Stillstand vermieden wird.

§ 7 (Allgemeine Vorschriften über Raumordnungspläne)

Der Landesentwicklungsplan und ebenso die Raumordnungspläne berühren vielfältige Interessen. Daher wird es ein grundsätzliches Anliegen der Öffentlichkeit sein, sich mit Stellungnahmen in die Planaufstellung einzubringen. Nach unserem Verständnis sollte § 7 allen Interessierten die Möglichkeit eröffnen, zur Aufstellung/Fortschreibung sowohl des LEP als auch der Regionalpläne Stellung zu nehmen. Da in den Plänen regelmäßig Fragen zum Wohnungsbau und der Siedlungsentwicklung behandelt werden, schlagen wir vor, dass analog zu den IHK's auch die Wohnungswirtschaft bzw. unser Verband ausdrücklich in den Kreis der Anzuhörenden aufgenommen wird.

In § 7 werden die Begriffe *Raumordnungsplan*, *Landesentwicklungsplan* und *Regionalplan* angesprochen, was nicht zum leichteren Verständnis beiträgt. Nach unserer Kenntnis stehen die Begriffe *Raumordnungsplan* und *Landesentwicklungsplan* für dasselbe Planungsinstrument. Diese Identität könnte in der Überschrift zu § 7 transparenter gemacht werden.

Landesplanungsrat: angemessene Vertretung der Wohnungswirtschaft

Unter anderem mit Verweis auf unsere allgemeinen Ausführungen in dieser Stellungnahme haben wir eine bessere Einbindung der Wohnungswirtschaft in die Landesplanung angeregt. Deshalb ist die erstmalige Aufnahme der Arbeitsgemeinschaft der Schleswig-Holsteinischen Wohnungsbauunternehmen (eigentlich Arbeitsgemeinschaft Schleswig-Holsteinischer Wohnungsunternehmen ASHW) in den Landesplanungsrat für uns ein ermutigendes Signal (§ 22 Abs. 1 Ziffer 15 LaPlaÄndG). Wegen absehbarer organisatorischer Veränderungen unserer Verbandsstruktur bitten wir jedoch darum, die ASHW durch den Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. (VNW) zu ersetzen.

V. Änderung des Landesentwicklungsgrundsatzgesetzes (Drs.: 17/1359)

Angesichts stetig steigender Energiekosten und mit Blick auf den Klimaschutz hat die Wohnungswirtschaft ein starkes Interesse an möglichst energieeffizienten Beständen. Mit diesem Ziel investieren unsere Unternehmen seit vielen Jahren in ihre Gebäude - kontinuierlich und in erheblichem Volumen. Die Erfolge sind unter anderem im Rahmen des *Klimapaktes Schleswig-Holstein* dokumentiert.

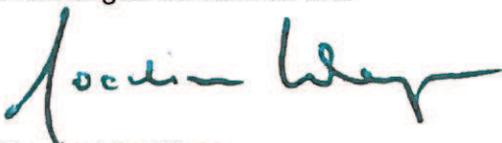
Die mit hohem Engagement und auf freiwilliger Grundlage erreichten Klimaschutzfortschritte haben die Mitgliedsunternehmen und deren Mieter vielfach bis an den Rand ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit gefordert. Ursächlich dafür sind einerseits die laufende Verschärfung ordnungsrechtlicher Vorgaben für den Wohnungsbau und dadurch immer weiter steigende Baukosten und andererseits die bei vielen Haushalten sehr begrenzte (Wohn)Kaufkraft. Wir bekennen uns zum Klimaschutz. Jedoch muss die Entscheidung über das *WIE* nicht zuletzt auch aus wirtschaftlichen Gründen beim Wohnungseigentümer verbleiben - er trägt das langfristige Risiko.

Deshalb lehnen wir den Entwurf vorbehaltlich näherer Präzisierung/Klarstellung in seiner jetzigen Fassung ab. Denn auch wenn wir die in der Drs.: 17/1359 beschriebenen Ziele grundsätzlich teilen, bleibt unklar, inwieweit die Änderungen in Zukunft zur Grundlage für die Schaffung zusätzlicher ordnungsrechtlicher Klimaschutzanforderungen gegenüber der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft gemacht werden. Von daher genügt der Gesetzentwurf nicht den rechtsstaatlichen Bestimmtheitsgebot.

Wir würden uns freuen, wenn unsere Argumente im weiteren Verfahren angemessene Berücksichtigung finden.

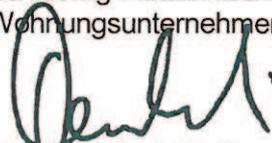
Freundliche Grüße

Verband norddeutscher
Wohnungsunternehmen e.V.



Dr. Joachim Wege

Arbeitsgemeinschaft
Schleswig-Holsteinischer
Wohnungsunternehmen e.V.



Raimund Dankowski