



Änderungen im Baulandmobilisierungsgesetz

In Umsetzung des Koalitionsvertrages vom 12.03.2018 und aufgrund der von Bund, Ländern und Kommunen auf dem Wohnungsgipfel am 21.09.2019 vereinbarten Wohnraumoffensive hat die Bundesregierung am 04.11.2020 den Entwurf des Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland (sog. Baulandmobilisierungsgesetz) beschlossen. Dieses soll der hohen Bedeutung des Wohnungsbaus Rechnung tragen und seine Beschleunigung fördern, indem den Kommunen der Flächenzugriff sowie die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum erleichtert wird. Wesentliche Regelungsinhalte des Baulandmobilisierungsgesetzes sind daher:

- Einführung eines neuen sektoralen Bebauungsplantyps
- Erweiterung der Befreiungsmöglichkeiten sowie weitere Erleichterungen für den Wohnungsbau im Innen- und Außenbereich
- Erweiterung des Anwendungsbereichs der gemeindlichen Vorkaufsrechte
- Erweiterung des Anwendungsbereichs des Baugebots für Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten
- Schaffung einer Grundlage für städtebauliche Konzepte der Innenentwicklung
- Einführung eines Genehmigungsvorbehalts für die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen
- Einführung einer neuen Baugebietskategorie in der Baunutzungsverordnung

Die aus unserer Sicht bedeutsamsten Regelungen des Gesetzesentwurfs möchten wir Ihnen gerne im Nachfolgenden vorstellen:

Sektoraler Bebauungsplantyp für den Wohnungsbau

Mit § 9 Abs. 2d BauGB n.F. soll für die Gemeinden die Möglichkeit geschaffen werden, für im Zusammenhang bebaute Ortsteile nach § 34 BauGB in einem Bebauungsplan festzusetzen, dass insbesondere nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die die baulichen Voraussetzungen für eine Förderung mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung erfüllen oder bei denen sich der Vorhabenträger in einem städtebaulichen Vertrag dazu verpflichtet hat, die Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung, insbesondere die Miet- und Belegungsbindung, einzuhalten. Diese neuen Festsetzungsmöglichkeiten können auch lediglich für Teile eines Bebauungsplans oder für Geschosse, Ebenen oder sonstige Teile baulicher Anlagen unterschiedlich getroffen werden (vgl. § 9 Abs. 2d Satz 3 und 4 BauGB n.F.). Damit werden erstmalig Bauplanungsrecht und soziale Wohnraumförderung gesetzlich miteinander verbunden. Allerdings ist die Neuregelung dahingehend befristet, dass das Verfahren zur Aufstellung eines solchen Bebauungsplans bis zum 31.12.2024 förmlich eingeleitet und der Satzungsbeschluss bis zum 31.12.2026 gefasst sein muss.

Bauplanungsrechtliche Erleichterungen für Wohnbauvorhaben

Für beplante Gebiete sieht der Gesetzesentwurf eine Neuregelung der Befreiungsmöglichkeiten vor. Soweit nach § 31 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von den Festsetzungen eines Bebauungsplans u.a. dann befreit werden kann, wenn Gründe des Wohls der Allgemeinheit (einschließlich des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden) die Befreiung erfordern, soll dieser Befreiungstatbestand dahingehend ergänzt werden, dass nun auch die „Wohnungsbedürfnisse der Bevölkerung“ zu den maßgeblichen Allgemeinwohlgründen zählen. Darüber hinaus sieht § 31 Abs. 3 BauGB n.F. vor, dass in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt, die durch eine entsprechende Satzung der Gemeinde zu bestimmen sind, mit Zustimmung der Gemeinde auch dann von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten eines Wohnbauvorhabens befreit werden kann, wenn hier durch die Grundzüge der Planung berührt werden. Diese Regelung ist allerdings bis zum 31.12.2024 befristet. Für die erforderliche Zustimmung der Gemeinde sollen die Vorschriften des § 36 Abs. 2 BauGB betreffend das gemeindliche Einvernehmen entsprechend gelten.

Auch im unbeplanten Innenbereich wird die Zulassung von Wohnbauvorhaben erleichtert. Nach § 34 Abs. 3a Satz 2 BauGB n.F. soll die Erweiterung, Änderung, Erneuerung oder sogar Nutzungsänderung von vorhandenen Wohngebäuden selbst dann möglich sein, wenn sie nicht der Eigenart der näheren Umgebung entsprechen.

Im Außenbereich wird die Umnutzung von ehemals privilegierten landwirtschaftlichen Gebäude nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB n.F. u.a. dadurch erleichtert, dass die Anzahl der zulässigen Wohnungen von drei Wohnungen je Hofstelle auf fünf Wohnungen je Hofstelle erhöht wird.

Gemeindliche Vorkaufsrechte

Die allgemeinen Vorkaufsrechte der Gemeinde, die in § 24 Abs. 1 BauGB geregelt sind, sollen auf solche Grundstücke in beplanten Gebieten bzw. im unbeplanten Innenbereich erweitert werden, die einen städtebaulichen oder anlagenbezogenen Missstand aufweisen und dadurch erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das soziale oder städtebauliche Umfeld insbesondere durch ihren baulichen Zustand oder ihre missbräuchliche Nutzung haben (vgl. § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 8 BauGB n.F.).

Soweit gemäß § 24 Abs. 3 BauGB grundsätzlich erforderlich ist, dass das Wohl der Allgemeinheit die Ausübung rechtfertigt, regelt § 24 Abs. 3 Satz 2 BauGB n.F. zudem, dass es sich auch bei der Deckung des Wohnungsbedarfs sowie der Förderung der Innenentwicklung um entsprechende Allgemeinwohlgründe handelt.

Ferner wird das Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 BauGB insoweit erweitert, als sich der Anwendungsbereich auch auf Grundstücke mit geringfügiger Bebauung beziehen soll. Damit wird eine Ausübung des Vorkaufsrechts ermöglicht, ohne dass z.B. eine bloße Einfriedung des Grundstücks dieser entgegensteht.

Des Weiteren soll in § 25 BauGB die Möglichkeit einer Vorkaufsrechtssatzung für brachliegende Flächen in Bebauungsplangebieten oder im unbeplanten Innenbereich eingeführt werden, sofern die Flächen vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können und es sich um ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt handelt.

Erwähnenswert ist schließlich die Verlängerung der Frist zur Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts von zwei auf drei Monate, was sich vor dem Hintergrund, dass die Entscheidung über die Ausübung des Vorkaufsrechts in der Regel durch den Rat zu treffen ist, ebenfalls zugunsten der Kommune auswirkt.

Baugebot

Mit der Novellierung der §§ 175 ff. BauGB soll der Anwendungsbereich des Baugebots in der Weise erweitert werden, dass ein Eigentümer zum Bau von Wohnraum insbesondere dann verpflichtet werden kann, wenn sein Grundstück in einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt liegt. Nach der Definition in § 201a BauGB n.F. liegt ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. In den nachfolgenden Nrn. 1 bis 4 werden insoweit exemplarische Beispiele benannt. Abzusehen ist von einem Baugebot gemäß § 176 Abs. 3 BauGB n.F. allerdings dann, wenn die Durchführung dem Eigentümer aus wirtschaftlichen Gründen nicht zuzumuten ist oder 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 andere verwandte Person nicht zuzumuten ist.

Städtebauliches Entwicklungskonzept der Innenentwicklung

Zur Stärkung der Innenentwicklung soll mit § 176a BauGB n.F. die Entwicklung und bauliche Nutzbarmachung ungenutzter Grundstücke, auch wenn diese nicht zusammenhängend im Gemeindegebiet verteilt liegen, erleichtert werden. Die Gemeinde kann danach ein städtebauliches Entwicklungskonzept erstellen, das Aussagen zum räumlichen Geltungsbereich, zu Zielen und zur Umsetzung von Maßnahmen enthält, die der Stärkung der Innenentwicklung dienen.

Genehmigungsvorbehalt für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen

Besonders bemerkenswert ist die Regelung des § 250 BauGB n.F. Dieser sieht einen Genehmigungsvorbehalt für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten (vgl. § 201a BauGB n.F.) vor, wobei diese Gebiete durch Rechtsverordnung der Landesregierungen zu bestimmen sind. Die Rechtsverordnung muss allerdings mit Ablauf des 31.12.2025 außer Kraft treten. Hiermit soll sichergestellt werden, dass die Einschränkung des städtebaulichen Grundstücksverkehrs durch den Genehmigungsvorbehalt nicht auf Dauer angelegt ist. § 250 Abs. 3 BauGB n.F. regelt zudem, unter welchen Voraussetzungen die Genehmigung zwingend zu erteilen ist, etwa wenn die Veräußerung zur eigenen Nutzung an Familienangehörige oder an mindestens zwei Drittel der Mieter erfolgen soll. In der zu erteilenden Genehmigung kann ferner bestimmt werden, dass auch die

Veräußerung von Wohnungs- oder Teileigentum der Genehmigung bedarf (vgl. § 250 Abs. 3 Satz 2 BauGB n.F.).

„Dörfliches Wohngebiet“ als neue Baugebietskategorie

Mit § 5a BauNVO n.F. soll das „Dörfliche Wohngebiet“ (MDW) als neue Baugebietskategorie in die BauNVO eingefügt werden. Dörfliche Wohngebiete sollen dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben dienen, wobei die Nutzungsmischung gleichgewichtig sein muss.

Weitere Neuregelungen

Die Möglichkeit einer Planaufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB soll bis zum 31.12.2022 verlängert werden, wobei bis zu diesem Datum das Verfahren förmlich eingeleitet sein muss. Der Satzungsbeschluss kann bis zum 31.12.2024 erfolgen. Voraussetzung ist ebenso wie bei der aktuell geltenden Fassung des § 13b BauGB, dass der Bebauungsplan eine Grundfläche von weniger als 10.000 m² aufweist und durch die planerischen Festsetzungen die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird.

Soweit § 17 BauNVO bisher Obergrenzen für das zulässige Maß der baulichen Nutzung vorsah, werden diese nunmehr als „bloße“ Orientierungswerte ausgestaltet. Hierdurch sollen ebenfalls Nachverdichtungen erleichtert werden.

Des Weiteren soll die Ausgleichsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB um eine weitere Kompensationsmöglichkeit ergänzt werden. Insoweit sieht § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB n.F. bei nicht vermeidbaren und anderweitig ausgleichbaren, in einem Bebauungsplan vorgesehenen Eingriffen in Natur und Landschaft eine Ersatzgeldzahlung vor. Das Ersatzgeld soll seinen eigenständigen Anwendungsbereich auf der Ebene der Planung haben und wird abweichend von § 15 Abs. 7 BNatSchG ausgestaltet. Die Einzelheiten der Ersatzgeldzahlung werden in § 135d BauGB n.F. geregelt.

Schließlich stehen der Klimaschutz, der flächendeckenden Mobilfunkausbau sowie die Infrastruktur für Elektromobilität im Fokus des Gesetzesentwurfs. Dies soll insbesondere durch eine Ergänzung der Nrn. 11 und 15 des Festsetzungskataloges in § 9 Abs. 1 BauGB erfolgen. Erleichterungen für den Mobilfunkausbau werden zudem durch die Einfügung des Absatzes 1a in § 14 BauNVO umgesetzt, wonach in den Baugebieten der §§ 2 bis 13 BauNVO Nebenanlagen, die der öffentlichen Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen dienen, allgemein zulässig sind.

Der Gesetzesentwurf wird nun im Bundestag und Bundesrat beraten. Es bleibt abzuwarten, ob er in der bisherigen Gestalt beschlossen wird oder weitere Änderungen erfolgen werden. Wir halten Sie auf dem Laufenden.

November 2020

Dr. Andreas Dazert und Esther Brandhorst,
Fachanwälte für Verwaltungsrecht

Diese Information beinhaltet keinen Rechtsrat. Die Informationen geben die Rechtsprechung und Rechtsentwicklung nur auszugsweise wieder und können im einzelnen individuelle Beratung nicht ersetzen.