



Open Lecture – 23. September 2021

Chancen und Herausforderungen des Baulandmobilisierungsgesetzes

– Überblick über die wichtigsten Neuerungen im BauGB

Referierende:

Prof. Dr. Simone Wunderle, LL.M.

Prof. Dr. Christian Walker

Moderation:

Prof. Dr. Annette Zimmermann-Kreher



Einführung



Überblick über die zentralen Neuerungen im BauGB

- Schwerpunkt: Novellierungen zur Stärkung der Innenentwicklung
- Neuerungen im Bereich der Außenentwicklung
- Sonstige städtebauliche Neuerungen



Diskussion / Erfahrungsaustausch / Ausblick



Einführung

Koalitionsvertrag
vom 12.3.2018

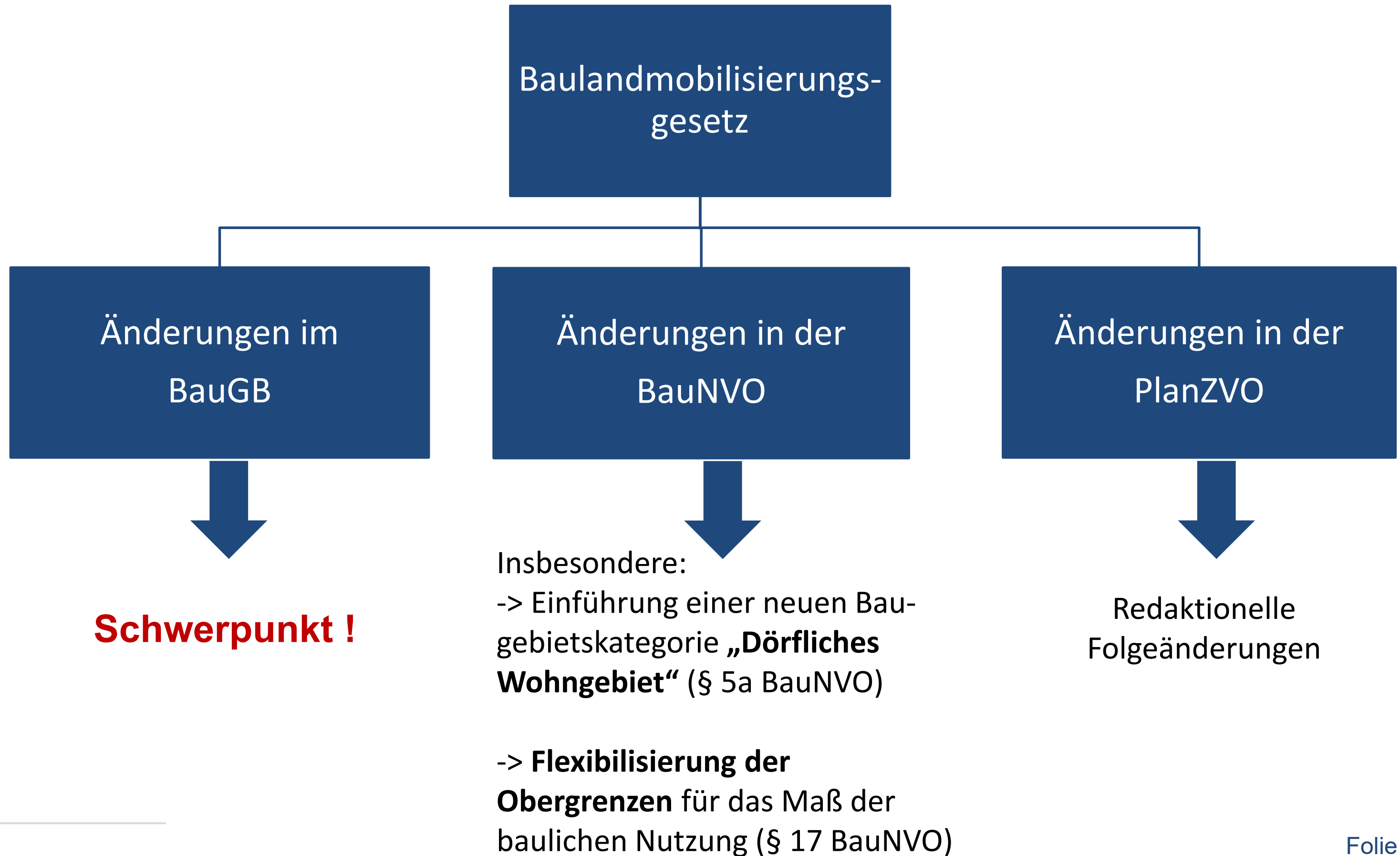
- Einrichtung der Expertenkommission „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ (Baulandkommission) am 4.9.2018

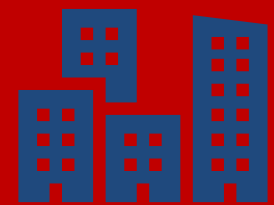
Handlungs-
empfehlungen der
Baulandkommission
vom 2.7.2019

- Referentenentwurf des BMI zum Baulandmobilisierungsgesetz (06/2020)
- Regierungsentwurf des Baulandmobilisierungsgesetzes (11/2020, BT-Drs. 19/24838)
 - Bundesrat 1. Durchgang: 18.12.2020, BR-Drs. 686/20
 - Gegenäußerung Bundesregierung: 20.1.2021, BT-Drs. 19/26023
 - 1. Lesung BT: 28.1.2021 / Anhörung BT-Bauausschuss: 22.2.2021 / 2./3. Lesung BT: 5./7.5.2021, einschl. Gesetzbeschluss, BT-Drs. 19/29396
 - Bundesrat 2. Durchgang: 28.5.2021, BR-Drs. 382/21

Gesetz zur
Mobilisierung von
Bauland vom 14.6.2021

- in Kraft getreten am: 23.6.2021 (BGBl I 2021, 1802)





Überblick über die zentralen Neuerungen im BauGB

Begriff des Gebiets mit angespanntem Wohnungsmarkt

- **Verordnungsermächtigung zur Bestimmung von „Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt“ in § 201a BauGB**
- **Qualifikation als „Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt“ als Anwendungsvoraussetzung mehrerer Neuregelungen:**
 - neues besonderes Vorkaufsrecht, § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB
 - neu geschaffene Befreiungsmöglichkeit nach § 31 Abs. 3 BauGB
 - erweitertes Baugebot nach § 176 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 175 Abs. 2 Satz 2 BauGB
 - neu verankertes Umwandlungsgebot, § 250 BauGB, knüpft ebenfalls hieran an



- **Begriff des „Gebiets mit angespanntem Wohnungsmarkt“ in § 201a Satz 3 und 4 BauGB legaldefiniert -> entsprechend zu § 556d Abs. 2 Satz 2, 3 BGB**
- **Festlegung durch Rechtsverordnung der Länder** (befristet bis 31.12.2025 bzw. 2026)
 - in BW: Anknüpfung an Mietpreisbegrenzungsverordnung BW v. 6.10.2020 naheliegend

- **Befristete Einführung eines neuen sektoralen Bebauungsplans in § 9 Abs. 2d BauGB zur Wohnraumversorgung, insbes. für den sozialen Wohnungsbau**
 - Anlehnung an sektorale B-Pläne nach § 9 Abs. 2a BauGB (Sicherung zentraler Versorgungsbereiche), § 9 Abs. 2b BauGB (Steuerung von Vergnügungsstätten), § 9 Abs. 2c BauGB (Vermeidung/Verringerung von Störfallfolgen)
 - einfacher B-Plan gem. § 30 Abs. 3 BauGB

- **Räumlicher Anwendungsbereich:**
 - § 34 BauGB- Gebietskulisse (und nach § 246 Abs. 6 BauGB auch für nach § 173 Abs. 3 Satz 1 BBauG übergeleitete Pläne)
 - NICHT: Gebiete im Geltungsbereich eines qualifizierten B-Plans, eines vorhabenbezogenen B-Plans oder im Außenbereich

Neuer sektoraler Bebauungsplantyp zur Wohnraumversorgung

➤ Sachlicher Anwendungsbereich:

○ Wohnraumbezogene Festsetzungsmöglichkeiten nach Satz 1:

- Satz 1 Nr. 1: (nur?!) Wohngebäude
- Satz 1 Nr. 2: Gebäude, die bauliche Voraussetzungen für eine Förderung mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung erfüllen
- **Satz 1 Nr. 3:** Gebäude, bei denen sich der Vorhabenträger zur Sicherstellung der Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung verpflichtet → wesentlich Neues!

○ Daneben weitere **optionale Festsetzungsmöglichkeiten nach Satz 2**

○ **Satz 3 und 4** eröffnen **präzise Steuerungsmöglichkeiten**

➤ Zeitlicher Anwendungsbereich:

- Einleitung des Verfahrens bis 31.12.2024
- Satzungsbeschluss bis 31.12.2026

➤ **P: Konflikt mit anderen Belangen des Städtebaus / Herausforderung der angemessenen Berücksichtigung der Eigentümerinteressen i.R.d. Abwägungsentscheidung**

Erleichterungen für Befreiungen für Wohnbauvorhaben

- § 31 Abs. 2 Nr. 1 BauGB: Wohnbedürfnisse der Bevölkerung als Gründe des Wohls der Allgemeinheit
 - Hürde „Grundzüge der Planung“ bleibt bestehen
- § 31 Abs. 3 BauGB: Neue Befreiungsmöglichkeit
 - Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt
 - Befristet, spätestens bis Ende 2026
 - **Befreiung, auch wenn Grundzüge der Planung berührt werden**
 - **Zustimmung** der Gemeinde
 - Im Übrigen Anforderungen wie bei § 34 II BauGB: „unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit öffentlichen Belangen vereinbar“
- § 34 Abs. 3a BauGB erweitert

- § 24 Abs. 3 BauGB: Rechtfertigung durch Wohl der Allgemeinheit: Deckung eines Wohnbedarfs in der Gemeinde
- Erweiterung der allgemeinen und besonderen Vorkaufsrechte
- Ausübungsfrist, § 28 II 1 BauGB: drei Monate
- Preislimitierung, § 28 III BauGB
 - „wenn der vereinbarte Kaufpreis den Verkehrswert überschreitet“
 - Bisher: „deutliche“ Überschreitung

Neues städtebauliches Entwicklungskonzept zur Stärkung der Innenentwicklung

- Neues Instrument in § 176a BauGB zur **Aktivierung dispers verteilter innerstädtischer Flächenpotentiale** → Gesamtstrategie zur flächenhaften Aktivierung von Baupotentialen
 - Kontext der Neuregelung: Planspiel zur Innenentwicklungsmaßnahme aus 18. Legislaturperiode

- Beschluss städtebaulicher Entwicklungskonzepte nach § 176a BauGB steht im **freien Ermessen der Gemeinden**
 - Erfordernis systematisch erhobener Datengrundlagen zum räumlichen Geltungsbereich sowie zu Zielen und Umsetzungsmaßnahmen

- **Vorteile/Chancen** entsprechender informeller städtebaulicher Konzepte:
 - Übergreifende Rahmenfunktion für koordinierte Innenentwicklung
 - Sichtbarmachung konkreter Handlungsbedarfe
 - Entscheidungs- und Begründungshilfe für die Anwendung konkreter Steuerungsinstrumente (Vorkaufsrechte, Baugebote, zudem möglicher Begründungsbestandteil von B-Plänen)

Erleichterungen für die Anwendung von Baugeboten

- **Erweiterung des Anwendungsbereichs: neuer § 176 Abs. 1 Nr. 3 BauGB**
 - ermöglicht in B-Plan-Gebieten Bauverpflichtung spezifisch mit Wohnbebauung, vorausgesetzt:
 - Wohnnutzung ist im B-Plan als Regelbebauung zulässig +
 - Grundstück liegt in Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt

- **Städtebauliche Erforderlichkeit wegen dringenden Wohnbedarfs insbes. bei Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt, § 175 Abs. 2 Satz 2 BauGB**

- **Neue Abwendungsbefugnis wegen „familiärer Unzumutbarkeit“ in § 176 Abs. 3 Satz 2 BauGB**
 - insbes. Schutz von „Enkelgrundstücken“

- **§ 176 Abs. 4 Satz 2 BauGB:** Grundstücksübernahme bei Übernahmeverlagen des Eigentümers auch zugunsten kommunaler Wohnungsbaugesellschaft zulässig

Neuerungen im Bereich der Außenentwicklung

- § 35 Abs. 4 BauGB: Erleichterungen bei teilprivilegierten Vorhaben
- Wiedereinführung des § 13 b BauGB
 - Befristet: Aufstellungsbeschluss bis 31.12.2022

Sonstige städtebauliche Neuerungen im BauGB

- Neuer Genehmigungsvorbehalt für die **Umwandlung von Miet-/ in Eigentumswohnungen in § 250 BauGB**
 - politisch besonders umstritten
- **Erweiterung des Belangekatalogs** in § 6 Abs. 1 BauGB um
 - Belange des Mobilfunkausbaus, Nr. 8d
 - Belange der Elektromobilität, Nr. 9
 - Belange der ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen, Nr. 14
- **Erweiterung des Festsetzungskatalogs** in § 9 Abs. 1 BauGB
 - Flächen für Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge, Nr. 11
 - Naturerfahrungsräume, Nr. 15
- Geltung der Regelungen des beschleunigten Verfahrens auch für die Aufhebung von B-Plänen, **§ 13a Abs. 4 BauGB**
- Modifizierte „Verlängerung“ der Sonderregelungen für **Flüchtlingsunterkünfte** (§ 246 Abs. 8 ff. BauGB) sowie für **Anlagen für gesundheitliche Zwecke im Rahmen der COVID-19-Pandemie** (§ 246b BauGB)



Diskussion / Erfahrungsaustausch / Ausblick

Erfahrungen:

- Mit welchen Neuerungen wurden bereits erste Erfahrungen gesammelt?
- Was wird als Erleichterung / Verbesserung gesehen?
- Was wird in der Praxis Schwierigkeiten bereiten?

Ausgewählte Literaturhinweise:

- *Battis/Mitschang/Reidt*, Baulandmobilisierungsgesetz 2021 in Kraft getreten, NVwZ 2021, 905 ff.
- *Krautzberger/Stüer*, Baulandmobilisierungsgesetz 2021, UPR 2021, 252 ff.
- *Wunderle*, Das Baulandmobilisierungsgesetz 2021 – Überblick und Einordnung, VBIBW 2021, 353 ff.

Ludwigsburger Baurechtsgespräche

Donnerstag, **10. Februar 2022**, 9.30 Uhr bis 16.30 Uhr als Online-Veranstaltung

➤ Referierende/Inhalte:

- **Richter am Verwaltungsgerichtshof Dr. Wolfgang Schenk** zur aktuellen Rechtsprechung der Bausenate des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg
- **Leitender Stadtrechtsdirektor Jörg Hornung** zum Umsetzungsstand des digitalen Baugenehmigungsverfahrens in Baden-Württemberg
- **Prof. Dr. Christian Walker** zu den aktuellen Herausforderungen der Befreiungspraxis nach dem BauGB
- **Prof. Dr. Simone Wunderle** zu den Chancen und Herausforderungen des neuen sektoralen Bebauungsplans für den Wohnungsbau

➤ Nähere Informationen zu Tagungsinhalt und -anmeldung unter:

<https://www.hs-ludwigsburg.de/forschung/forschungszentren/institut-fuer-oeffentliches-bau-planungs-und-umweltrecht-ibpu.html>

Vielen Dank!

Prof. Dr. Simone Wunderle, LL.M.

Hochschule für öffentliche Verwaltung und Finanzen Ludwigsburg

Direktorin des Instituts für Öffentliches Bau-, Planungs- und Umweltrecht

Tel.: 07141/ 140-564

E-Mail: simone.wunderle@hs-ludwigsburg.de

Prof. Dr. Christian Walker

Hochschule für öffentliche Verwaltung und Finanzen Ludwigsburg

Professur für Staats- und Verwaltungsrecht

Tel.: 07141/ 140-515

E-Mail: christian.walker@hs-ludwigsburg.de