

Das Baulandmobilisierungsgesetz ist beschlossen

Nach intensiven Debatten hat der deutsche Bundestag am 7.5.2021 das Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) beschlossen. Es beruht in weiten Teilen auf der Empfehlung der Kommission für nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik (kurz Baulandkommission) und dient der Umsetzung der im Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD vom 12.3.2018 vereinbarten Unterstützung der Kommunen bei der Aktivierung von Bauland und der Sicherung bezahlbaren Wohnens. Handlungsmöglichkeiten der Gemeinden bei Ausweisung und Erhaltung von bezahlbarem Wohnraum sollen damit gestärkt und erweitert werden.

Insgesamt können mehrere Regelungskomplexe identifiziert werden. Der erste Komplex umfasst neue Planungsmöglichkeiten zur Schaffung von öffentlich gefördertem Wohnraum. Hierzu wurde in § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB ein klarstellender Halbsatz eingeführt, dass die Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau ausdrücklich zum Aufgabenbereich der Gemeinden zählt.

In Anlehnung an bereits bestehende sektorale Bebauungspläne (wie etwa den Bebauungsplan zur Sicherung zentraler Versorgungsbereiche nach § 9 Abs. 2a BauGB) wird ein weiterer sektoraler Bebauungsplan für den Wohnungsbau in § 9 Abs. 2d BauGB eingeführt. Im Zusammenhang bebaute Ortsteile nach § 34 BauGB können mit einem einfachen Bebauungsplan überplant werden, mit dem Bauwillige verpflichtet werden können, öffentlich gefördertem Wohnraum zu schaffen und sich den Miet- und Belegungsbindungen zu unterwerfen. Wie die bisherigen sektoralen Bebauungspläne dürfte auch der sektorale Bebauungsplan für den Wohnungsbau weniger auf zügige Neuschaffung von Wohnraum denn auf Verhinderung frei finanzierten (Luxus)Wohnraums gerichtet sein. Da er auf Gebiete nach § 34 BauGB begrenzt ist, dürfte der Anwendungsbereich auch begrenzt sein.

Zum ersten Regelungskomplex zählen zudem mehrere Erleichterungen zum Bauen im Innen- und Außenbereich. Nach § 31 Abs. 2 Nr. 1 BauGB gehören die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung von nun an zu den Gründen des Allgemeinwohls, die eine Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplans rechtfertigen. Außerdem wurde in § 31 Abs. 3 BauGB ein weiterer Befreiungstatbestand für Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt nach § 201a BauGB (dazu sogleich) eingeführt. Darüber hinaus kann künftig vom Einfügungserfordernis in die nähere Umgebung nach § 34 Abs. 3a S. 3 BauGB nicht nur in Einzelfällen abgewichen werden. Schließlich wurden mehrere Modifizierungen des § 35 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauGB erlassen, die eine Umnutzung begünstigter Vorhaben im Außenbereich erleichtern. Der durch die Städtebaurechtsnovelle 2017 eingeführte § 13b BauGB wird ebenfalls bis zum Ablauf des 31.12.2022 verlängert.

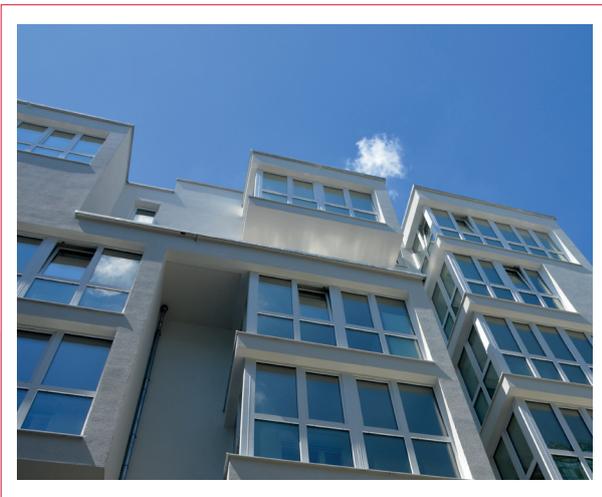


Weitere Änderungen können in einem zweiten Regelungskomplex zusammengefasst werden. Dabei handelt es sich grundsätzlich um Instrumente der Gemeinden zur Sicherung von

Aktuell

Newsletter-Baulandmobilisierungsgesetz

Wohnbauflächen. In erster Linie sind hier diverse Änderungen im Bereich der Vorkaufsrechte zu nennen. Hervorzuheben ist die Einführung eines Vorkaufsrechts nach § 24 Abs. 1 Nr. 8 BauGB in Gebieten nach §§ 30, 33 oder 34, wenn in diesen Gebieten städtebauliche Missstände bestehen sowie die Erweiterung der besonderen Vorkaufsrechte in § 25 Abs. 1 Nr. 3 auf unbebaute oder brachliegende Grundstücke, soweit diese vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können und es sich um ein Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt handelt. Neu eingeführt wird zudem die Möglichkeit für Gemeinden, nach § 176a BauGB ein städtebauliches Entwicklungskonzept zur Stärkung der Innenentwicklung zu erlassen. Dadurch soll es den Gemeinden erleichtert werden, auch unzusammenhängende und im Gemeindegebiet verteilt liegende Innenentwicklungspotentiale zu aktivieren.



Bedeutung wird außerdem der neue § 201a BauGB erlangen. Danach werden die Landesregierungen ermächtigt, durch Rechtsverordnung Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt zu bestimmen. Hieran knüpfen sich, wie bereits gesehen, weitere Instrumente an (wie etwa das besondere Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 BauGB oder die Befreiungsregelung nach § 31 Abs. 3 BauGB).

Sodann wird abermals anknüpfend an ein Gebiet nach § 201a BauGB die Möglichkeit zum Erlass von Baugeboten in § 176

Abs. 1 Nr. 3 BauGB erweitert. Auch hierdurch sollen Baulücken und brachliegende Grundstücke für die Wohnbaunutzung erschlossen werden. Das Verfügungsrecht zugunsten des engsten Familienkreises soll gemäß des neu eingeführten § 176 Abs. 3 BauGB gewahrt bleiben.

Besonders intensiv wurde im Vorfeld die Einführung des sogenannten Umwandlungsverbots in § 250 BauGB diskutiert. Zukünftig bedarf in angespannten Wohnungsmärkten nach § 201a BauGB die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen der Genehmigung. Eine solche Genehmigungspflicht darf jedoch maximal bis zum 31.12.2025 bestehen. Die Vorschrift soll insbesondere den Mieterinteressen dienen und sie somit vor Verdrängung schützen. Dabei werden jedoch auch Interessen von Kleineigentümern gewahrt, da die Genehmigungspflicht grundsätzlich erst ab einer Anzahl von fünf Wohnungen je Gebäude gilt. Auch nach diversen Änderungen im Gesetzgebungsverfahren bleibt eine Vielzahl offener Fragen wie etwa die der grundsätzlichen Eignung des Instruments oder ob die Gestaltungsbefugnis über die Gemeinde, welche nun vom Landesgesetzgeber ausgeübt werden darf, ein Verstoß gegen das Selbstverwaltungsrecht der Gemeinden darstellt. Die Gerichte werden sich in Zukunft hiermit beschäftigen müssen.

Im letzten Regelungskomplex sieht das Gesetz zwei bedeutende Änderungen der BauNVO vor. Zunächst sind die in § 17 Abs. 1 BauNVO vormals als Obergrenzen festgeschriebenen Maße der baulichen Nutzung nunmehr als Orientierungswerte ausgestaltet. Eine Überschreitung dieser Werte wird in Zukunft daher grundsätzlich einfacher möglich sein und den Gemeinden somit ein erhöhtes Maß an Flexibilität bei der Verdichtung von Baugebieten an die Hand geben. Auch hier bestehen jedoch offene Fragen, wie etwa die, ab welcher Überschreitung ein Verstoß gegen § 17 BauNVO anzunehmen ist, welche Überschreitungen mithin als zulässig angesehen werden können.

Schließlich wird in § 5a BauNVO die neue Gebietskategorie „Dörfliche Wohngebiete“ eingeführt. Hierdurch soll vordringlich das Wohnen auf dem Land erleichtert werden. Das „Dörfliche



Wohngebiet“ hat dabei eine ähnliche Nutzungsstruktur wie ein Dorfgebiet mit einem deutlichen Schwerpunkt auf dem Wohnen; landwirtschaftliche Haupterwerbsstellen sind nur noch ausnahmsweise zulässig.

Naturgemäß führt jede Gesetzesänderung, noch dazu, wenn sie mit grundlegenden Neuerungen verbunden ist, zu Auslegungsfragen, die verbindlich erst von Gerichten beantwortet werden. Nicht nur das Umwandlungsverbot und die Änderung der Obergrenzen in Orientierungswerte sind mit rechtlichen Unsicherheiten behaftet. Auch andere Instrumente werfen eine Reihe offener Fragen auf, deren Aufarbeitung in Zukunft durch Rechtsprechung und Anwaltschaft erfolgen muss. Reinhard Sparwasser vom Deutschen Anwaltverein (DAV) sieht in dem Gesetz und insbesondere in den enthaltenen neuen Baugeboten daher „ein regelrechtes Arbeitsbeschaffungsprogramm für Anwälte und Gerichte“.



Dr. Thomas Lüttgau
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Telefon: 0221 - 97 30 02-25
t.luettgau@lenz-johlen.de



Dr. Christian Giesecke, LL.M. (McGill)
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Telefon: 0221 - 97 30 02-17
c.giesecke@lenz-johlen.de