

ÖFFENTLICHE BERICHTSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

30 Rechtsamt

Beteiligt:

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

Betreff:

Information über die Novellierung des BauGB durch das
Baulandmobilisierungsgesetz

Beratungsfolge:

15.09.2021 Ausschuss für Stadt-, Beschäftigungs- und Wirtschaftsentwicklung

Beschlussfassung:

Ausschuss für Stadt-, Beschäftigungs- und Wirtschaftsentwicklung

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadt-, Beschäftigungs- und Wirtschaftsentwicklung nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Kurzfassung

Der Deutsche Bundestag hat am 07.05.2021 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 12.03.2018 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. Das Baulandmodernisierungsgesetz ist am 23.06.2021 in Kraft getreten. Zu den wichtigsten Neuregelungen wird nachfolgend ein Überblick gegeben. Hiermit kommt die Verwaltung einem Wunsch nach, der in der Sitzung des Ausschusses für Stadt-, Beschäftigungs- und Wirtschaftsentwicklung am 17.06.2021 geäußert worden ist.

Begründung

Wesentliche Regelungsinhalte des Baulandmobilisierungsgesetzes sind: die Einführung eines neuen sektoralen Bebauungsplantyps für den Wohnungsbau, die Erweiterung der Befreiungsmöglichkeiten und weitere Erleichterungen für das Bauen im Außenbereich, die Erweiterung des Anwendungsbereichs der gemeindlichen Vorkaufsrechte für die leichtere Mobilisierung von Flächen für den Wohnungsbau, die Erweiterung des Anwendungsbereichs des Baugebots für Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten und die Schaffung einer Grundlage für städtebauliche Konzepte der Innenentwicklung.

1. Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt, § 201a BauGB

Gemäß § 201a BauGB werden die Landesregierungen ermächtigt, Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt durch Rechtsverordnung zu bestimmen und dadurch die Voraussetzung für die Anwendung bestimmter baurechtliche Instrumente durch die Gemeinden zu schaffen. Der Begriff von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt ist als Anwendungsvoraussetzung mehrerer Vorschriften eingeführt worden, vgl. § 25 Abs. 1 S. 1 Nr. 3b (Vorkaufsrecht), § 31 Abs. 3 (Befreiungen), § 175 Abs. 2 S. 2 (städtebauliche Gebote), § 176 Abs. 1 Nr. 3 (Baugebot), § 250 (Wohnungseigentum) BauGB.

Nach der Definition des neu eingeführten § 201a BauGB 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. Hierzu wird im Gesetz in mehreren Regelbeispielen dargestellt, wann dies insbesondere der Fall ist.

Die Rechtsverordnung muss spätestens mit Ablauf des 31. Dezember 2026 außer Kraft treten. Die Geltungsdauer der Rechtsverordnung berücksichtigt zum einen die

langfristige Entwicklung der Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen sowie den Zeitbedarf der Gemeinden bei der Bauleitplanung und der Anwendung der übrigen genannten städtebaulichen Instrumente. Zum anderen soll die Befristung der Rechtsverordnung sicherstellen, dass die Bestimmung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten nur solange erfolgt, wie sie als Grundlage der baurechtlichen Instrumente zur Schaffung von Wohnraum und Mobilisierung von Bauland erforderlich ist.

Die Landesregierungen beteiligen im Allgemeinen nach ihren jeweiligen Geschäftsordnungen die auf Landesebene bestehenden kommunalen Spitzenverbände vor dem Erlass von Rechtsverordnungen. Entsprechend sieht § 201a S. 8 BauGB vor, dass die betroffenen Gemeinden und die auf Landesebene bestehenden kommunalen Spitzenverbände vor dem Erlass der Rechtsverordnung beteiligt werden sollen.

Eine Rechtsverordnung des Landes NRW zur Bestimmung der Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt nach § 201a BauGB liegt bislang nicht vor. Die in § 201a BauGB benannten Regelbeispiele für Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt sind in Hagen allerdings nicht erfüllt. In Hagen liegen die Probleme des Wohnungsmarktes eher in einer zu geringen Mietpreisdynamik und einem zu hohen Leerstand (s. DS 0228/2021), wohingegen die Regelbeispiele an einen zu geringen Leerstand und eine hohe Mietpreisdynamik anknüpfen. Die Voraussetzung für die Anwendung der vorgenannten neuen Regelungen, die an den Begriff des Gebiets mit einem angespannten Wohnungsmarkt anknüpfen, wird in Hagen somit voraussichtlich auch zukünftig nicht gegeben sein.

2. Sektoraler Bebauungsplan für den Wohnungsbau, § 9 Abs. 2d BauGB

Durch die Neuregelung des § 9 Abs. 2d BauGB wird ein sog. sektoraler Bebauungsplan für den Wohnungsbau eingeführt. Diese Regelung soll der Schaffung von gefördertem oder bezahlbarem Wohnraum im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) dienen. Sie ist bis zum Ablauf des 31.12.2024 (förmliche Einleitung) bzw. 31.12.2026 (Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB) befristet.

Nach § 9 Abs. 2d BauGB soll für im Zusammenhang bebaute Ortsteile nach § 34 BauGB die Festsetzung von Flächen für Wohnbebauung ermöglicht werden; des Weiteren soll ermöglicht werden, dass die Errichtung nur zulässig ist, wenn die Wohnungen die baulichen Voraussetzungen für eine Förderung mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung erfüllen oder wenn sich der Vorhabenträger dazu verpflichtet, die zum Zeitpunkt der Verpflichtung geltenden Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung, insbesondere die Miet- und Belegungsbinding, einzuhalten, und die Einhaltung dieser Verpflichtung in geeigneter Weise sichergestellt wird.

3. Stärkung des kommunalen Vorkaufsrechts, §§ 24 ff. BauGB

Nach §§ 24 ff. BauGB haben die Gemeinden in bestimmten Fällen ein Vorkaufsrecht für Grundstücke. Danach kann die Gemeinde zu den Bedingungen in einen

abgeschlossenen Grundstückskaufvertrag als Käufer eintreten, die die ursprünglichen Vertragsparteien vereinbart haben.

Das Vorkaufsrecht darf nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt. Zur weiteren Stärkung des kommunalen Vorkaufsrechts wird in § 24 Abs. 3 S. 2 BauGB klargestellt, dass auch die Deckung eines Wohnbedarfs in der Gemeinde zu den Gründen des Wohls der Allgemeinheit gehört, der die Ausübung des Vorkaufsrechts rechtfertigen kann.

In § 24 BauGB wird das in Abs. 1 S. 1 Nr. 6 geregelte Vorkaufsrecht an unbebauten Grundstücken dahingehend erweitert, dass als unbebaut auch solche Grundstücke gelten sollen, die lediglich mit einer Einfriedung oder zu erkennbar vorläufigen Zwecken bebaut sind. Dies betrifft also Fälle, in denen auf dem Vorkaufsgrundstück lediglich der Abgrenzung oder Sicherung dienende Zäune oder Mauern vorhanden sind oder die Bebauung nur erkennbar vorläufigen Charakter hat.

Neu eingefügt wurde das Vorkaufsrecht in § 24 Abs. 1 S. 1 Nr. 8 BauGB, das in Gebieten nach den §§ 30, 33 und 34 BauGB besteht, wenn in diesen ein städtebaulicher oder baulicher Missstand vorliegt und die Grundstücke dadurch erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das soziale oder städtebauliche Umfeld aufweisen (sog. Schrottimmobilien). Die Auswirkungen des Missstands dürfen also nicht auf das Vorkaufsgrundstück selbst beschränkt bleiben.

Die Satzungsvorkaufsrechte wurden in § 25 Abs. 1 Nr. 3 BauGB um einen weiteren Fall ergänzt. Hiernach kann ein Vorkaufsrecht durch Satzung begründet werden, wenn es sich bei dem betreffenden Bereich um ein nach § 201a BauGB bestimmtes Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt handelt. Zudem muss die Fläche, auf die sich das Vorkaufsrecht beziehen soll, im Geltungsbereich eines Bebauungsplans oder in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil (§ 34 BauGB) liegen. Da die Kriterien für einen angespannten Wohnungsmarkt in Hagen nicht vorliegen, wird dieses neu eingeführte Satzungsvorkaufsrecht in Hagen aller Voraussicht nach nicht zur Anwendung kommen.

Die Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechts wird von bisher 2 auf künftig 3 Monate nach Mitteilung des Kaufvertrags verlängert (§ 28 Abs. 2 S. 1 BauGB). Mit einer Änderung des § 28 Abs. 3 S. 1 BauGB wird den Gemeinden generell die Möglichkeit eingeräumt, ein Grundstück im Rahmen des Vorkaufsrechts zu dem auf den Verkehrswert limitierten Preis zu erwerben. Diese Möglichkeit bestand bislang nur unter der Voraussetzung, dass der vereinbarte Kaufpreis den Verkehrswert in einer dem Rechtsverkehr deutlich erkennbaren Weise überschreitet. Soll das Vorkaufsrecht mit einem auf den Verkehrswert limitierten Kaufpreis ausgeübt werden, hat der Verkäufer nach wie vor das Recht, von dem Kaufvertrag auf Kosten der Gemeinde zurückzutreten.

4. Erteilung von Befreiungen nach § 31 BauGB

Durch Änderungen des § 31 BauGB wird die Erteilung von Befreiungen zu Gunsten von Wohnbauvorhaben erleichtert. Zur Erleichterung der Beschaffung von

Wohnraum wurde § 31 Abs. 2 Nr. 1 BauGB um eine Regelung ergänzt, wonach die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung von nun an zu den Gründen des Allgemeinwohls als Voraussetzung für die Erteilung einer Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplans gehören.

Daneben wird ein neuer § 31 Abs. 3 BauGB eingefügt, wonach in den durch Rechtsverordnung der Landesregierung nach § 201a BauGB bestimmten Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten mit Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden kann, auch wenn die Grundzüge der Planung berührt sind. Voraussetzung für eine Befreiung zugunsten des Wohnungsbaus ist demnach auch hier, dass das Baugrundstück in einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt nach § 201a BauGB liegt. Da diese Voraussetzung für Hagen voraussichtlich nicht gegeben sein wird, dürfte eine Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB in Hagen ausscheiden.

5. Erleichterung der Umnutzung begünstigter Vorhaben im Außenbereich, § 35 Abs. 4 BauGB

Im Außenbereich soll durch Änderung des § 35 Abs. 4 BauGB die Umnutzung von ehemals privilegierten landwirtschaftlich genutzten Gebäuden in Wohnungen erleichtert werden. Aus diesem Grund ist § 35 Abs. 4 BauGB dahingehend geändert worden, dass auch die mehrfache Umnutzung eines ehemals privilegierten landwirtschaftlichen Gebäudes erleichtert wird. Bisher war lediglich die einmalige Umnutzung eines früher landwirtschaftlich genutzten Gebäudes zulässig und es waren weitere Umnutzungen durch die erstmalige Umnutzung gesperrt.

Zudem sind gemäß § 35 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 Buchst. f) BauGB statt bislang drei Wohnungen je Hofstelle fünf Wohnungen je Hofstelle zulässig.

Ferner wird § 35 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 Buchst. c) BauGB insofern erweitert, als im Falle eines Ersatzbaus der Eigentümer das vorhandene Gebäude zum Zeitpunkt des Neubaus nicht mehr selbst nutzen muss. Es ist nunmehr ausreichend ist, dass das neu zu errichtende Gebäude zuvor längere Zeit vom Eigentümer genutzt wurde.

6. Erlass von Baugeboten

Nach der neu aufgenommenen Regelung des § 176 Abs. 1 Nr. 3 BauGB wird der Anwendungsbereich des Baugebots für nach § 201a BauGB bestimmte Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten erweitert. Danach sollen Gemeinden in einem nach § 201a BauGB durch Verordnung bestimmten Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt anordnen dürfen, dass ein Grundstück mit einer oder mehreren Wohneinheiten zu bebauen ist, wenn in dem Bebauungsplan Wohnnutzungen zugelassen sind. Die an den Begriff des Gebiets mit einem angespannten Wohnungsmarkt anknüpfende Neuregelung des § 176 Abs. 1 Nr. 3 BauGB wird mangels Vorliegen dieser Tatbestandsvoraussetzung in Hagen voraussichtlich nicht zum Tragen kommen.

Die neu gefasste Regelung des § 176 Abs. 3 BauGB erweitert die Fälle, in denen die

Gemeinde von einem Baugebot abzusehen hat und führt eine befristete und zu evaluierende zusätzliche Abwendungsmöglichkeit für den Eigentümer ein. Eine Ausnahme soll demnach bestehen, wenn ein Eigentümer die Durchführung des Vorhabens aus Gründen des Erhalts der Entscheidungsbefugnis über die Nutzung des Grundstücks für seinen Ehegatten oder eine in gerader Linie verwandte Person nicht zuzumuten ist. Sie trägt dem Eigentums- und Verfügungsrecht des engen Familienkreises Rechnung, indem besondere persönliche Verhältnisse eine Unzumutbarkeit des Baugebots begründen können. Die Regelung ist zunächst auf fünf Jahre befristet und wird dann evaluiert.

Wie bislang kann der Eigentümer gemäß § 176 Abs. 4 S. 1 BauGB im Falle der Anordnung eines Baugebotes auch weiterhin von der Gemeinde die Übernahme des Grundstücks verlangen, wenn ihm die Durchführung des Vorhabens aus wirtschaftlichen Gründen nicht zuzumuten ist. In diesem Fall muss die Gemeinde das Grundstück allerdings nicht mehr wie bisher selbst erwerben und die Bebauung sicherstellen. Gemäß der neuen Regelung des § 176 Abs. 4 S. 2 BauGB kann das Grundstück auch zu Gunsten einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft übernommen werden, wenn diese innerhalb angemessener Frist in der Lage ist, das Baugebot zu erfüllen und sich hierzu verpflichtet.

7. Städtebauliches Entwicklungskonzept zur Stärkung der Innenentwicklung, § 176a BauGB

Mit § 176a BauGB ist ein Instrument in das Baugesetzbuch eingeführt worden, das die Entwicklung und bauliche Nutzbarmachung ungenutzter Grundstücke und die Schließung von Baulücken auch bei unzusammenhängend im Gemeindegebiet verteilt liegenden Grundstücken erleichtern soll.

Die neue Regelung des § 176a BauGB ermächtigt die Gemeinde zur Aufstellung eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts, das Aussagen zum räumlichen Geltungsbereich, zu Zielen und zur Umsetzung von Maßnahmen enthält, die der Stärkung der Innenentwicklung dienen.

§ 176a BauGB soll es Gemeinden erleichtern, auch unzusammenhängend im Gemeindegebiet verteilt liegende Innenentwicklungspotenzialflächen zu aktivieren. Dies können etwa Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken oder ungenutzte Grundstücke sein.

Die Gemeinde kann das städtebauliche Entwicklungskonzept zum Bestandteil der Begründung eines Bebauungsplans machen. Zur Umsetzung der Maßnahmen zur Innenentwicklung kann die Gemeinde die bestehenden Instrumente des Besonderen Städtebaurechts einsetzen. In diesem Fall kann das städtebauliche Entwicklungskonzept als Begründung für solche Maßnahmen herangezogen werden.

8. Genehmigungspflicht für die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen, § 250 BauGB

Der neu eingefügte § 250 BauGB reduziert die Möglichkeit, Mietwohnungen in

Eigentumswohnungen umzuwandeln. Der Gesetzgeber sieht in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt die Mieter durch die bestehenden öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Vorschriften nicht hinreichend geschützt. Daher bedarf die Begründung oder Teilung von Wohn- und Teileigentum in Bestandsgebäuden gemäß § 250 Abs. 1 S. 1 BauGB grundsätzlich der behördlichen Genehmigung, wenn die Landesregierung durch Rechtsverordnung für Gebiete mit angespanntem Wohnungsbedarf i.S.d. § 201a BauGB einen entsprechenden Genehmigungsvorbehalt eingeführt hat. Da die Kriterien für einen angespannten Wohnungsmarkt in Hagen nicht vorliegen, wird die Anwendungsvoraussetzung für das Genehmigungserfordernis nach § 250 BauGB für Hagen voraussichtlich nicht gegeben sein.

9. Neue Gebietskategorie „Dörfliches Wohngebiet“, § 5a BauNVO

Zur Erleichterung des Zusammenlebens auf dem Land ist mit § 5a Baunutzungsverordnung (BauNVO) eine neue Gebietskategorie eingefügt worden. Hierbei handelt es sich um das „Dörfliche Wohngebiet“, welches seiner Konzeption nach unter anderem dem Wohnen und der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen einschließlich der dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäuden dienen soll.

Auch durch die Einführung der Gebietskategorie „Dörfliches Wohngebiet“ soll Bauland durch die Gemeinde erleichtert mobilisiert werden können, indem ein einvernehmliches Miteinander von Wohnen und insbesondere landwirtschaftlicher Nebenerwerbsnutzung noch weitergehend ermöglicht werden soll.

Der Schwerpunkt des dörflichen Wohngebiets soll auf einer Nutzungsmischung zwischen Wohnen und landwirtschaftlichen Nutzungen liegen. Letztere sollen jedoch grundsätzlich nur als landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetriebe zulässig sein und daher nicht die Oberhand gewinnen. Im Unterschied zu Dorfgebieten im Sinne von § 5 BauNVO, in denen land- und forstwirtschaftlicher Vollerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude allgemein zulässig sind, dürfen diese in dörflichen Wohngebieten nur ausnahmsweise zugelassen werden.

10. Umwandlung der bisher geltenden Maßobergrenze in Orientierungswerte, § 17 BauNVO

Ferner ist im Interesse der Flexibilisierung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung eine Änderung der BauNVO vorgenommen worden. Die bisher geltenden Maßobergrenzen nach § 17 BauNVO werden als Orientierungswerte ausgestaltet. Diese Änderung soll ebenfalls der Mobilisierung von Bauland dienen, weil dadurch etwa Nachverdichtungen erleichtert und flexibel planerisch umgesetzt werden können, soweit dies städtebaulich erforderlich ist. Hierdurch sollen insbesondere die Festsetzungsmöglichkeiten zur Erleichterung von Dachaufstockungen und -ausbauten sowie zur Flexibilisierung bei den Abstandsflächen erweitert werden. Die bisherige Regelungssystematik, nach der die Einhaltung der Obergrenzen in der Bauleitplanung den Regelfall darstellt und ein Überschreiten die im Rahmen strikter Grenzen begründungspflichtige Ausnahme

bildet, wird somit aufgegeben.

Inklusion von Menschen mit Behinderung

Belange von Menschen mit Behinderung

sind nicht betroffen

Auswirkungen auf den Klimaschutz und die Klimafolgenanpassung

keine Auswirkungen (o)

Finanzielle Auswirkungen

Es entstehen weder finanzielle noch personelle Auswirkungen.

gez.

Sebastian Arlt
Beigeordneter

gez.

Henning Keune
Technischer Beigeordneter

Verfügung / Unterschriften

Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich _____

Oberbürgermeister

Gesehen:

**Erster Beigeordneter
und Stadtkämmerer**

Amt/Eigenbetrieb:

Stadtsyndikus

**Beigeordnete/r
Die Betriebsleitung
Gegenzeichen:**

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb: _____ Anzahl: _____
