

Gesetzentwurf

der Bundesregierung

Entwurf eines Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland

(Baulandmobilisierungsgesetz)

A. Problem und Ziel

Der Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD vom 12. März 2018 sieht vor, dass die Kommunen bei der Aktivierung von Bauland und der Sicherung bezahlbaren Wohnens unterstützt werden sollen. Hierzu strebt die Bundesregierung an, aufbauend auf den Empfehlungen auf Grundlage der Beratungen in der Kommission für „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ (Baulandkommission) das Bauplanungsrecht weiter zu verbessern.

Mit dem vorliegenden Gesetzentwurf sollen insbesondere die Handlungsmöglichkeiten der Gemeinden im Bauplanungsrecht gestärkt werden.

B. Lösung

Damit die Gemeinden einfacher Bauland mobilisieren können und um die Möglichkeiten des Flächenzugriffs der Gemeinden zu stärken, sieht der Gesetzentwurf überwiegend Änderungen des Baugesetzbuchs vor. Wesentliche Regelungsinhalte sollen sein:

1. die Einführung eines neuen sektoralen Bebauungsplantyps für den Wohnungsbau,
2. die Erweiterung der Befreiungsmöglichkeiten und weitere Erleichterungen für das Bauen im Innen- und Außenbereich,
3. die Erweiterung des Anwendungsbereichs der gemeindlichen Vorkaufsrechte für die leichtere Mobilisierung von Flächen für den Wohnungsbau,
4. die Erweiterung des Anwendungsbereichs des Baugebots für Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten und
5. die Schaffung einer Grundlage für städtebauliche Konzepte der Innenentwicklung.

Zur Erleichterung des Ziels der Mobilisierung von Bauland sollen in der Baunutzungsverordnung die neue Baugebietskategorie „Dörfliches Wohngebiet“ eingeführt und die Obergrenzen, die bisher für Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung galten, als Orientierungswerte ausgestaltet werden, um mehr Flexibilität bei der Ausweisung, insbesondere von Flächen für den Wohnungsbau im Hinblick auf die Bebauungsdichte, zu erreichen.

Mit dem Gesetzentwurf sollen außerdem einzelne städtebauliche Anliegen aufgegriffen werden. Dazu gehören auch Klarstellungen, die die Bedeutung grüner Infrastruktur in Städten und Gemeinden, insbesondere für den Klimaschutz und die Klimaanpassung, hervorheben.

Des Weiteren enthält der Gesetzentwurf Änderungen zur Unterstützung des Mobilfunkausbaus mit dem Ziel der flächendeckenden Mobilfunkversorgung und der Elektromobilität.

Überdies enthält der Entwurf in Umsetzung der Beschlüsse des Wohngipfels einen Vorschlag zur Reduzierung der Möglichkeiten, Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umzuwandeln (§ 250 BauGB). Die vorgeschlagene Umwandlungsregelung enthält einen Genehmigungsvorbehalt für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in angespannten Wohnungsmärkten. Dabei sind zur Wahrung berechtigter Interessen der Eigentümer Ansprüche auf Genehmigung, z.B. bei wirtschaftlicher Unzumutbarkeit, vorgesehen.

Der Koalitionsvertrag sieht weiterhin vor, das Bauplanungsrecht und die immissionsschutzrechtlichen Vorschriften besser aufeinander abzustimmen, um die Kommunen in die Lage zu versetzen, mit Nutzungskonflikten vor Ort umzugehen und eine bessere Nutzungsmischung zu ermöglichen (Zeilen 5121-5124). Aufgrund der Empfehlungen der Baulandkommission hat eine gemeinsame Arbeitsgruppe von Bauministerkonferenz (BMK) und Umweltministerkonferenz (UMK) hierzu einen Vorschlag erarbeitet, um im Wege einer befristeten Ausnahmeregelung in der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) für die nach Ansicht der Arbeitsgruppe wenigen Konfliktlagen, die nicht mit den bestehenden rechtlichen und planerischen Instrumenten gelöst werden können, zusätzliche Lösungsoptionen zu eröffnen. Eine solche sogenannte Experimentierklausel soll Gegenstand eines gesonderten Regelungsvorhabens sein.

C. Alternativen

Keine. Die Regelungen sind im Interesse einer Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum bzw. Flächen für den Wohnungsbau, einer nachhaltigen Stadtentwicklung und zur Unterstützung der planerischen Praxis erforderlich.

D. Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand

Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand sind für Bund, Länder und Kommunen nicht zu erwarten.

E. Erfüllungsaufwand

E.1 Erfüllungsaufwand für Bürgerinnen und Bürger

Durch das Gesetz wird für Bürgerinnen und Bürger kein Erfüllungsaufwand begründet.

E.2 Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft

Durch das Gesetz wird für die Wirtschaft, insbesondere für mittelständische Unternehmen, kein Erfüllungsaufwand begründet.

Bürokratiekosten aus Informationspflichten

Es werden weder Vorgaben noch Informationspflichten eingeführt, geändert oder aufgehoben.

E.3 Erfüllungsaufwand der Verwaltung

Dem Bund entstehen keine Kosten, da mit dem Vollzug des Gesetzes in erster Linie die Länder und Kommunen betraut sind. Durch einzelne Vorschläge des Gesetzgebungsvorhabens sollen die Handlungsmöglichkeiten der Kommunen im Bereich der Bauleitplanung gestärkt werden. Den Kommunen entstehen durch das Bundesgesetz keine unmittelbaren Kosten; Kosten können erst bei der Anwendung der geplanten Regelungen aufgrund der in diesem Zusammenhang notwendigen Durchführung von Bauleitplanverfahren entstehen. Die Durchführung von Bauleitplanverfahren entspricht der gemeindlichen Praxis.

Im Hinblick auf den erweiterten Anwendungsbereich des Vorkaufsrechts könnten mehr Fälle ausgelöst werden, wodurch den Gemeinden zusätzlicher Aufwand entstehen könnte. Zugleich erspart ein erweiterter Anwendungsbereich des Vorkaufsrechts den Gemeinden die Beschreitung erheblich aufwendigerer Wege zur Beschaffung städtebaulich notwendiger Flächen. Der geringere bzw. höhere Aufwand für die Kommunen ist nicht bezifferbar.

Vergleichbares gilt für die Nutzung des Instruments der städtebaulichen Innenentwicklung nach § 176a BauGB. Die darin vorgesehene Erfassung von nicht im Zusammenhang stehenden Grundstücken im Innenbereich erzeugt zunächst einen zusätzlichen Aufwand. Er wird voraussichtlich aufgewogen durch die damit mögliche erheblich erleichterte Begründung eines Baugebots. Der geringere bzw. höhere Aufwand für die Kommunen ist nicht bezifferbar.

F. Weitere Kosten

Das Gesetz verursacht weder weitere Kosten für die Wirtschaft noch Kosten für die sozialen Sicherungssysteme. Kostenüberwälzungen, die zu einer Erhöhung von Einzelpreisen führen und Auswirkungen auf das allgemeine Preisniveau, insbesondere auf das Verbraucherniveau haben, sind nicht zu erwarten.

Gesetzentwurf der Bundesregierung

Entwurf eines Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland

(Baulandmobilisierungsgesetz)

Vom

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1

Änderung des Baugesetzbuchs

Das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. Die Inhaltsübersicht wird wie folgt geändert:
 - a) Nach der Angabe zu § 135c wird folgende Angabe eingefügt:
„§ 135d Ersatzgeld“.
 - b) Nach der Angabe zu § 176 wird folgende Angabe eingefügt:
„§ 176a Städtebauliches Entwicklungskonzept zur Stärkung der Innenentwicklung“.
 - c) Nach der Angabe zu § 201 wird folgende Angabe eingefügt:
„§ 201a Begriff des Gebiets mit einem angespannten Wohnungsmarkt“.
 - d) Nach der Angabe zu § 245c wird folgende Angabe eingefügt:
„§ 245d Überleitungsvorschrift aus Anlass des Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland“.
 - e) Nach der Angabe zu § 249 wird folgende Angabe eingefügt:
„§ 250 Bildung von Wohnungseigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten“.
2. § 1 wird wie folgt geändert:
 - a) In Absatz 3 Satz 1 werden nach dem Wort „ist“ ein Semikolon und die Wörter „die Aufstellung kann insbesondere bei der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau in Betracht kommen“ eingefügt.
 - b) Absatz 6 wird wie folgt geändert:
 - aa) In Nummer 8 Buchstabe d werden nach dem Wort „Telekommunikationswesens,“ die Wörter „insbesondere des Mobilfunkausbaus,“ eingefügt.
 - bb) In Nummer 9 werden nach dem Wort „Bevölkerung“ die Wörter „, auch im Hinblick auf die Entwicklungen beim Betrieb von Kraftfahrzeugen, etwa der Elektromobilität“ eingefügt.

cc) In Nummer 13 wird der Punkt am Ende durch ein Komma ersetzt.

dd) Folgende Nummer 14 wird angefügt:

„14. die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen.“

3. § 1a Absatz 3 wird wie folgt geändert:

a) Nach Satz 5 wird folgender Satz eingefügt:

„Soweit ein Ausgleich nicht möglich ist, ist nach Aufstellung des Bebauungsplans Ersatz in Geld nach Maßgabe des § 135d zu leisten.“

b) Der neue Satz 7 wird wie folgt geändert:

aa) Das Wort „Ein“ wird gestrichen.

bb) Das Wort „ist“ wird durch die Wörter „und Ersatzgeld sind“ ersetzt.

4. In § 4c Satz 1 Halbsatz 2 werden nach den Wörtern „§ 1a Absatz 3 Satz 4“ die Wörter „sowie die Verwendung des Ersatzgeldes nach § 1a Absatz 3 Satz 6 in Verbindung mit § 135d“ eingefügt.

5. § 9 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:

aa) In Nummer 11 werden nach dem Wort „Fahrzeugen,“ die Wörter „Flächen für Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge,“ eingefügt.

bb) In Nummer 15 wird vor dem Wort „Dauerkleingärten“ das Wort „Naturerfahrungsräume,“ eingefügt.

b) Absatz 1a wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 1 wird das Wort „Abs.“ durch das Wort „Absatz“ ersetzt.

bb) Folgender Satz wird angefügt:

„Wenn gemäß § 1a Absatz 3 Satz 6 für einen auf einem Grundstück zu erwartenden Eingriff ein Ausgleich nicht oder teilweise nicht erfolgt ist, ist diesem Grundstück die Pflicht zur Zahlung eines Ersatzgeldes nach § 1a Absatz 3 Satz 6 in Verbindung mit § 135d zuzuordnen.“

c) Nach Absatz 2c wird folgender Absatz 2d eingefügt:

„(2d) Für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) können in einem Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung eine oder mehrere der folgenden Festsetzungen getroffen werden:

1. Flächen, auf denen Wohngebäude errichtet werden dürfen;
2. Flächen, auf denen nur Gebäude errichtet werden dürfen, bei denen einzelne oder alle Wohnungen die baulichen Voraussetzungen für eine Förderung mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung erfüllen oder
3. Flächen, auf denen nur Gebäude errichtet werden dürfen, bei denen sich ein Vorhabenträger hinsichtlich einzelner oder aller Wohnungen dazu verpflichtet,

die zum Zeitpunkt der Verpflichtung geltenden Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung, insbesondere die Miet- und Belegungsbindung, einzuhalten, und die Einhaltung dieser Verpflichtung in geeigneter Weise sichergestellt wird.

Ergänzend können eine oder mehrere der folgenden Festsetzungen getroffen werden:

1. das Maß der baulichen Nutzung;
2. die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen;
3. vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen;
4. Mindestmaße für die Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke;
5. Höchstmaße für die Größe, Breite und Tiefe der Wohnbaugrundstücke, aus Gründen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden.

Die Festsetzungen nach den Sätzen 1 und 2 können für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans getroffen werden. Die Festsetzungen nach den Sätzen 1 bis 3 können für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans oder für Geschosse, Ebenen oder sonstige Teile baulicher Anlagen unterschiedlich getroffen werden. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach diesem Absatz kann nur bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 förmlich eingeleitet werden. Der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum Ablauf des 31. Dezember 2026 zu fassen.“

6. In § 9a in dem Satzteil vor Nummer 1 werden die Wörter „für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit“ durch die Wörter „des Innern, für Bau und Heimat“ ersetzt.
7. In § 11 Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 wird nach der Angabe „§ 1a Absatz 3,“ die Wörter „die Zahlung des Ersatzgeldes im Sinne des § 1a Absatz 3,“ eingefügt.
8. In § 13a Absatz 2 Nummer 4 wird die Angabe „Satz 6“ durch die Angabe „Satz 7“ ersetzt.
9. § 13b wird wie folgt gefasst:

„§ 13b

Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren

Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 zu fassen.“

10. § 24 wird wie folgt geändert:
 - a) Absatz 1 Satz 1 wird wie folgt geändert:

aa) In Nummer 6 wird die Angabe „§“ durch die Angabe „§§“ ersetzt, nach dem Wort „unbebaut“ werden die Wörter „oder geringfügig bebaut“ eingefügt und das Wort „sowie“ wird gestrichen.

bb) In Nummer 7 wird der Punkt am Ende durch ein Komma und das Wort „sowie“ ersetzt.

cc) Folgende Nummer 8 wird angefügt:

„8. in Gebieten nach den §§ 30, 33 oder 34, wenn

a) in diesen ein städtebaulicher Missstand im Sinne des § 136 Absatz 2 Satz 2 in Verbindung mit Absatz 3 vorliegt oder

b) die baulichen Anlagen einen Missstand im Sinne des § 177 Absatz 2 aufweisen

und die Grundstücke dadurch erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das soziale oder städtebauliche Umfeld aufweisen, insbesondere durch ihren baulichen Zustand oder ihre der öffentlichen Sicherheit und Ordnung widersprechende Nutzung.“

b) Nach Absatz 3 Satz 1 wird folgender Satz eingefügt:

„Dem Wohl der Allgemeinheit kann insbesondere dienen:

1. die Deckung eines Wohnbedarfs in der Gemeinde oder

2. die Förderung der Innenentwicklung, sofern hierfür ein städtebauliches Entwicklungskonzept etwa nach § 176a oder ein anderer entsprechender Nachweis insbesondere unter Nutzung eines Baulandkatasters vorliegt.“

11. § 25 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 1 Nummer 2 wird der Punkt durch ein Semikolon ersetzt.

bb) Dem Satz 1 wird folgende Nummer 3 angefügt:

„3. im Geltungsbereich eines Bebauungsplans an geringfügig bebauten oder brachliegenden Grundstücken oder für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) an unbebauten, geringfügig bebauten oder brachliegenden Grundstücken durch Satzung ihr Vorkaufsrecht begründen, wenn

a) diese vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können und

b) es sich um ein durch Satzung der Gemeinde bestimmtes Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt handelt.“

cc) In Satz 2 wird das Wort „Satzung“ durch die Wörter „Satzungen nach Satz 1“ ersetzt.

b) In Absatz 2 Satz 1 wird die Angabe „Satz 1“ durch die Wörter „Satz 1 und 2“ ersetzt.

12. In § 28 Absatz 2 Satz 1 wird das Wort „zwei“ durch das Wort „drei“ ersetzt.

13. § 31 wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 2 Nummer 1 werden nach dem Wort „einschließlich“ die Wörter „der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und“ eingefügt.
- b) Folgender Absatz 3 wird angefügt:

„(3) In einem Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt, das durch Satzung der Gemeinde bestimmt ist, kann mit Zustimmung der Gemeinde bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 im Einzelfall von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Auf die Satzung ist § 16 Absatz 2 entsprechend anzuwenden. Die Befristung bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 in Satz 1 bezieht sich nicht auf die Geltungsdauer einer Genehmigung, sondern auf den Zeitraum, bis zu dessen Ende im bauaufsichtlichen Verfahren von der Vorschrift Gebrauch gemacht werden kann. Für die Zustimmung der Gemeinde nach Satz 1 gelten die Sätze 1 und 2 des § 36 Absatz 2 entsprechend.“

14. § 34 Absatz 3a wird folgender Satz angefügt:

„In den Fällen des Satzes 1 Nummer 1 Buchstabe b und c kann darüber hinaus vom Erfordernis des Einfügens im Einzelfall im Sinne des Satzes 1 in mehreren vergleichbaren Fällen abgewichen werden, wenn die übrigen Voraussetzungen des Satzes 1 vorliegen und die Aufstellung eines Bebauungsplans nicht erforderlich ist.“

15. § 35 Absatz 4 Satz 1 wird wie folgt geändert:

- a) Nummer 1 wird wie folgt geändert:
 - aa) In dem Satzteil vor Buchstabe a werden die Wörter „im Sinne des Absatzes 1 Nummer 1“ durch ein Komma und die Wörter „das unter den Voraussetzungen des Absatzes 1 Nummer 1 errichtet wurde,“ ersetzt.
 - bb) In Buchstabe f wird das Wort „drei“ durch das Wort „fünf“ ersetzt.
- b) In Nummer 2 Buchstabe c werden nach dem Wort „Gebäude“ die Wörter „wurde oder“ eingefügt.

16. § 135c wird wie folgt geändert:

- a) In Nummer 6 wird der Punkt am Ende durch ein Komma ersetzt.
- b) Folgende Nummer 7 wird angefügt:

„7. die Einzelheiten der Bemessung des Ersatzgeldes nach § 1a Absatz 3 Satz 6 in Verbindung mit § 135d und des Verfahrens zu seiner Erhebung.“

17. Nach § 135c wird folgender § 135d eingefügt:

„§ 135d

Ersatzgeld

(1) Das Ersatzgeld nach § 1a Absatz 3 Satz 6 wird durch die Gemeinde vom Vorhabenträger oder Eigentümer erhoben. Der Betrag ruht als öffentliche Last auf dem Grundstück. § 135a Absatz 4 gilt entsprechend.

(2) Die Höhe des Ersatzgeldes bemisst sich entsprechend § 135a Absatz 3 Satz 2 nach den durchschnittlichen Kosten der nicht durchführbaren Ausgleichsmaßnahmen einschließlich der Bereitstellung hierfür erforderlicher Flächen. Soweit Kosten für Ausgleichsmaßnahmen nicht feststellbar sind, bemisst sich die Höhe des Ersatzgeldes nach Dauer und Schwere der voraussichtlichen Beeinträchtigung. Für die Verteilung auf die zugeordneten Grundstücke gilt § 135b, auch in Verbindung mit einer Satzung nach § 135c Nummer 7, entsprechend.

(3) Die Pflicht zur Zahlung eines Ersatzgeldes entsteht, sobald die Grundstücke, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, baulich oder gewerblich genutzt werden dürfen.

(4) Das Ersatzgeld ist zweckgebunden für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege möglichst in dem betroffenen Naturraum zu verwenden, für die nicht bereits nach anderen Vorschriften eine rechtliche Verpflichtung besteht.“

18. In § 136 Absatz 3 Nummer 2 Buchstabe c wird das Wort „Grünflächen“ durch die Wörter „und die Vernetzung von Grün- und Freiflächen unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung, seine Ausstattung mit“ ersetzt.

19. § 175 Absatz 2 werden folgende Sätze angefügt:

„Dies ist unter anderem insbesondere dann der Fall, wenn es sich um ein durch Satzung der Gemeinde bestimmtes Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt handelt. Auf die Satzung ist § 16 Absatz 2 entsprechend anzuwenden.“

20. § 176 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:

aa) In Nummer 1 wird das Wort „oder“ durch ein Komma ersetzt.

bb) In Nummer 2 wird der Punkt durch das Wort „oder“ ersetzt.

cc) Folgende Nummer 3 wird angefügt:

„3. sein Grundstück mit einer oder mehreren Wohneinheiten zu bebauen, wenn in dem Bebauungsplan Wohnnutzungen zugelassen sind und wenn es sich um ein durch Satzung der Gemeinde bestimmtes Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt handelt. Auf die Satzung ist § 16 Absatz 2 entsprechend anzuwenden. Dabei kann die Gemeinde auch ein den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechendes Maß der Nutzung anordnen.“

b) Absatz 3 wird wie folgt gefasst:

„(3) Die Gemeinde hat von dem Baugebot abzusehen, wenn die Durchführung des Vorhabens aus wirtschaftlichen Gründen einem Eigentümer nicht zuzumuten ist. Die Gemeinde hat weiter bis zum ... [einsetzen: Angabe des Tages und Monats des Inkrafttretens dieses Gesetzes sowie die Jahreszahl des fünften auf das Inkrafttreten folgenden Jahres] von dem Baugebot abzusehen, wenn ein Eigentümer im Falle des § 176 Absatz 1 Nummer 3 glaubhaft macht, dass ihm 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. Die Regelung ist zu evaluieren.“

c) Nach Absatz 4 Satz 1 wird folgender Satz 2 eingefügt:

„In diesem Fall kann die Gemeinde das Grundstück zugunsten einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft, eines gemeinwohlorientierten Wohnungsbaunternehmens, einer Wohnungsgenossenschaft oder einer gemeinwohlorientierten Stiftung übernehmen, wenn diese innerhalb angemessener Frist in der Lage sind, das Baugebot zu erfüllen und sich hierzu verpflichten.“

21. Nach § 176 wird folgender § 176a eingefügt:

„§ 176a

Städtebauliches Entwicklungskonzept zur Stärkung der Innenentwicklung

(1) Die Gemeinde kann ein städtebauliches Entwicklungskonzept beschließen, das Aussagen zum räumlichen Geltungsbereich, zu Zielen und zur Umsetzung von Maßnahmen enthält, die der Stärkung der Innenentwicklung dienen.

(2) Das städtebauliche Entwicklungskonzept nach Absatz 1 soll insbesondere der baulichen Nutzbarmachung auch von im Gemeindegebiet ohne Zusammenhang verteilt liegenden unbebauten oder nur geringfügig bebauten Grundstücken dienen. Es kann insbesondere zur Begründung von Maßnahmen zur Deckung eines Wohnbedarfs in der Gemeinde, einschließlich der Begründung von Baugeboten, herangezogen werden.

(3) Die Gemeinde kann ein städtebauliches Entwicklungskonzept nach Absatz 1 zum Bestandteil der Begründung eines Bebauungsplans machen.“

22. In § 196 Absatz 1 Satz 5 werden die Wörter „zum Ende“ durch die Wörter „zu Beginn“ ersetzt.

23. Nach § 201 wird folgender § 201a eingefügt:

„§ 201a

Begriff des Gebiets mit einem angespannten Wohnungsmarkt

Ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Sinne dieses Gesetzes liegt vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Dies kann insbesondere dann der Fall sein, wenn

1. die Mieten deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt,
2. die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt,
3. die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird, oder
4. geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht.“

24. In § 212a Absatz 2 werden nach der Angabe „§ 135a Absatz 3“ die Wörter „, des Ersatzgeldes nach § 1a Absatz 3 Satz 6 in Verbindung mit § 135d“ eingefügt.

25. Nach § 245c wird folgender § 245d eingefügt:

Überleitungsvorschrift aus Anlass des Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland

(1) § 34 Absatz 2 findet auf Baugebiete nach § 5a der Baunutzungsverordnung keine Anwendung.

(2) Im Anwendungsbereich des § 34 Absatz 2 ist § 14 Absatz 1a der Baunutzungsverordnung nicht anzuwenden; für die der öffentlichen Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen dienenden Nebenanlagen gilt dort § 14 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung entsprechend.“

26. § 246 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 6 wird wie folgt gefasst:

„(6) § 9 Absatz 2d gilt entsprechend für Pläne, die gemäß § 173 Absatz 3 Satz 1 des Bundesbaugesetzes in Verbindung mit § 233 Absatz 3 als Bebauungspläne fortgelten.“

b) Nach Absatz 12 Satz 1 werden folgende Sätze eingefügt:

„Die in Satz 1 genannte Frist von drei Jahren kann bei Vorliegen der dort genannten Befreiungsvoraussetzungen um weitere drei Jahre verlängert werden, längstens jedoch bis zum Ablauf des 31. Dezember 2027. Sofern die Frist bereits abgelaufen ist, gilt Satz 1 auch für die auf drei Jahre, längstens jedoch bis zum Ablauf des 31. Dezember 2027 zu befristende Fortsetzung der zuvor ausgeübten Nutzung einer bestehenden baulichen Anlage entsprechend.“

c) Nach Absatz 13 Satz 1 werden folgende Sätze eingefügt:

„Die in Satz 1 Nummer 1 genannte Frist von drei Jahren kann um weitere drei Jahre, längstens jedoch bis zum Ablauf des 31. Dezember 2027 verlängert werden; für die Verlängerung gilt die Rechtsfolge des § 35 Absatz 4 Satz 1 entsprechend. Sofern die Frist bereits abgelaufen ist, gilt auch für die Entscheidung über die auf drei Jahre, längstens jedoch bis zum Ablauf des 31. Dezember 2027 zu befristende erneute Zulässigkeit einer bereits errichteten mobilen Unterkunft für Flüchtlinge oder Asylbegehrende die Rechtsfolge des § 35 Absatz 4 Satz 1 entsprechend.“

d) Nach Absatz 13 wird folgender Absatz 13a eingefügt:

„(13a) Von den Absätzen 8 bis 13 darf nur Gebrauch gemacht werden, soweit dringend benötigte Unterkünfte im Gebiet der Gemeinde, in der sie entstehen sollen, nicht oder nicht rechtzeitig bereitgestellt werden können.“

e) In den Absätzen 8 bis 13, 15 und 16 wird jeweils die Angabe „31. Dezember 2019“ durch die Wörter „Ablauf des 31. Dezember 2024“ ersetzt.

f) In Absatz 17 wird die Angabe „31. Dezember 2019“ durch die Wörter „Ablauf des 31. Dezember 2024“ ersetzt und die Angabe „8 bis 16“ wird durch die Wörter „8 bis 13 sowie 15 und 16“ ersetzt.

27. Folgender § 250 wird angefügt:

Bildung von Wohnungseigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten

(1) Sofern Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten vorliegen und diese Gebiete nach Satz 2 bestimmt sind, bedarf bei bereits bestehenden Wohngebäuden die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nach § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes der Genehmigung. Die Landesregierungen werden ermächtigt, die Gebiete nach Satz 1 durch Rechtsverordnung zu bestimmen, die spätestens mit Ablauf des 31. Dezember 2025 außer Kraft treten muss.

(2) Zuständig für die Genehmigung ist die von der Landesregierung bestimmte Stelle. § 173 Absatz 3 gilt entsprechend.

(3) Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn

1. das Grundstück zu einem Nachlass gehört und Wohnungseigentum oder Teileigentum zugunsten von Miterben oder Vermächtnisnehmern begründet werden soll,
2. das Wohnungseigentum oder Teileigentum zur eigenen Nutzung an Familienangehörige des Eigentümers veräußert werden soll,
3. das Wohnungseigentum oder Teileigentum zur eigenen Nutzung an mindestens zwei Drittel der Mieter veräußert werden soll,
4. auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls ein Absehen von der Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nicht mehr zumutbar ist oder
5. ohne die Genehmigung Ansprüche Dritter auf Übertragung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nicht erfüllt werden können, zu deren Sicherung vor dem Wirksamwerden des Genehmigungsvorbehalts eine Vormerkung im Grundbuch eingetragen ist.

In der Genehmigung kann bestimmt werden, dass auch die Veräußerung von Wohnungseigentum oder Teileigentum der Genehmigung entsprechend Satz 1 Nummer 1 bis 3 bedarf. Diese Genehmigungspflicht ist in das Wohnungs- oder Teileigentumsgrundbuch einzutragen; die Eintragung erfolgt auf Ersuchen der nach Absatz 2 Satz 1 zuständigen Stelle. Die Genehmigungspflicht erlischt mit Außerkrafttreten der Verordnung nach Absatz 1 Satz 2.

(4) Unter der Voraussetzung von Absatz 3 Satz 1 kann die Genehmigung mit einer Auflage erteilt werden.

(5) Bei einem Grundstück, das im Geltungsbereich einer Rechtsverordnung nach Absatz 1 Satz 2 liegt, darf das Grundbuchamt die Eintragungen in das Grundbuch nur vornehmen, wenn ihm die Genehmigung nachgewiesen ist. Mit der Eintragung gilt die Genehmigung als erteilt.

(6) Der Genehmigung nach Absatz 1 Satz 1 bedarf ferner

1. die Begründung der in den §§ 30 und 31 des Wohnungseigentumsgesetzes bezeichneten Rechte,
2. die Begründung von Bruchteilseigentum nach § 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuchs an Grundstücken mit Wohngebäuden, wenn zugleich nach § 1010 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs im Grundbuch als Belastung eingetragen werden

soll, dass Räume einem oder mehreren Miteigentümern zur ausschließlichen Benutzung zugewiesen sind und die Aufhebung der Gemeinschaft ausgeschlossen ist, sowie

3. bei bestehendem Bruchteilseigentum nach § 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuchs an Grundstücken mit Wohngebäuden eine im Grundbuch als Belastung einzutragende Regelung nach § 1010 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs, wonach Räume einem oder mehreren Miteigentümern zur ausschließlichen Benutzung zugewiesen sind und die Aufhebung der Gemeinschaft ausgeschlossen ist.

Die Bestimmungen der Absätze 2 bis 5 gelten sinngemäß.

(7) Diese Vorschrift geht im räumlichen Anwendungsbereich von Rechtsverordnungen nach Absatz 1 Satz 2 den Rechtsverordnungen nach § 172 Absatz 1 Satz 4 vor.“

Artikel 2

Änderung der Baunutzungsverordnung

Die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) wird wie folgt geändert:

1. Die Inhaltsübersicht wird wie folgt geändert:
 - a) Nach der Angabe zu § 5 wird folgende Angabe eingefügt:
„§ 5a Dörfliche Wohngebiete“.
 - b) Nach der Angabe zu § 25d wird folgende Angabe eingefügt:
„§ 25e Überleitungsvorschrift aus Anlass des Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland“.
2. § 1 Absatz 2 wird wie folgt geändert:
 - a) Nach Nummer 5 wird folgende Nummer 6 eingefügt:
„6. dörfliche Wohngebiete (MDW)“.
 - b) Die bisherigen Nummern 6 bis 11 werden die Nummern 7 bis 12.
3. Nach § 5 wird folgender § 5a eingefügt:

„§ 5a

Dörfliche Wohngebiete

(1) Dörfliche Wohngebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,

2. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
3. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten,
4. nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,
5. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
6. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
7. sonstige Gewerbebetriebe,
8. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen.“

4. § 13a wird wie folgt geändert:

- a) In Satz 1 werden nach den Wörtern „§ 5 Absatz 2 Nummer 6,“ die Wörter „§ 5a Absatz 2 Nummer 7,“ eingefügt.
- b) In Satz 2 werden nach den Wörtern „§ 5 Absatz 2 Nummer 5,“ die Wörter „§ 5a Absatz 2 Nummer 6,“ eingefügt.

5. § 14 wird wie folgt geändert:

a) Folgender Absatz 1a wird eingefügt:

„(1a) In den Baugebieten nach den §§ 2 bis 13 sind Nebenanlagen, die der öffentlichen Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen dienen, zulässig; Absatz 1 Satz 3 gilt entsprechend.“

b) In Absatz 2 Satz 2 werden hinter den Wörtern „Absatz 1 Satz 1“ die Wörter „oder Absatz 1a“ eingefügt.

6. § 17 wird wie folgt gefasst:

„§ 17

Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung

Bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 16 bestehen, auch wenn eine Geschossflächenzahl oder eine Baumassenzahl nicht dargestellt oder festgesetzt wird, folgende Orientierungswerte für Obergrenzen:

1	2	3	4
---	---	---	---

	Baugebiet	Grundflächen- zahl (GRZ)	Geschossflä- chenzahl (GFZ)	Baumassenzahl (BMZ)
in	Kleinsiedlungsgebieten (WS)	0,2	0,4	-
in	reinen Wohngebieten (WR) allgemeinen Wohngebieten (WA) Ferienhausgebieten	0,4	1,2	-
in	besonderen Wohngebieten (WB)	0,6	1,6	-
in	Dorfgebieten (MD) Mischgebieten (MI) dörflichen Wohngebieten (MDW)	0,6	1,2	-
in	urbanen Gebieten (MU)	0,8	3,0	-
in	Kerngebieten (MK)	1,0	3,0	-
in	Gewerbegebieten (GE) Industriegebieten (GI) sonstigen Sondergebieten	0,8	2,4	10,0
in	Wochenendhausgebieten	0,2	0,2	-

In Wochenendhausgebieten und Ferienhausgebieten dürfen die Orientierungswerte für Obergrenzen nach Satz 1 nicht überschritten werden.“

7. Nach § 25d wird folgender § 25e eingefügt:

„§ 25e

Überleitungsvorschrift aus Anlass des Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland

Ist der Entwurf eines Bauleitplans vor dem ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 4] nach § 3 Absatz 2 des Baugesetzbuchs oder nach dem Planungssicherungsgesetz öffentlich ausgelegt worden, ist auf ihn diese Verordnung in der bis zum ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 4] geltenden Fassung anzuwenden. Das Recht der Gemeinde, das Verfahren zur Aufstellung des Bauleitplans erneut einzuleiten, bleibt unberührt.“

Artikel 3

Änderung der Planzeichenverordnung

Die Anlage zur Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. Nach der Nummer 1.2.1 wird folgende Nummer 1.2.2. eingefügt:

„1.2.2. Dörfliches Wohngebiet
(§ 5a BauNVO)



Braun mittel

2. Die bisherigen Nummern 1.2.2. bis 1.2.4. werden die Nummern 1.2.3. bis 1.2.5.

Artikel 4

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft.

Begründung

A. Allgemeiner Teil

I. Zielsetzung und Notwendigkeit der Regelungen

Im Koalitionsvertrag vom 12. März 2018 haben CDU, CSU und SPD vereinbart, die Kommunen bei der Aktivierung von Bauland und der Sicherung bezahlbaren Wohnens zu unterstützen (s. Ziffer 5114 des Koalitionsvertrags, <https://www.bundesregierung.de/resource/blob/975226/847984/5b8bc23590d4cb2892b31c987ad672b7/2018-03-14-koalitionsvertrag-data.pdf?download=1>).

Entsprechend sah die auf dem Wohngipfel am 21. September 2018 von Bund, Ländern und Gemeinden vereinbarte Wohnraumoffensive vor, die Rahmenbedingungen für den Bau von Wohnraum zu verbessern.

Die am 4. September 2018 eingerichtete Expertenkommission für „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ (Baulandkommission) hat sich schwerpunktmäßig mit strategischen Fragen einer aktiven Liegenschaftspolitik und Instrumenten zur Verbesserung der Baulandbereitstellung befasst.

Auf Grundlage der Beratungen in der Baulandkommission wurden am 2. Juli 2019 Empfehlungen vorgelegt, die ein breites Spektrum von Maßnahmen abdecken (<https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/nachrichten/Handlungsempfehlungen-Baulandkommission.pdf?blob=publicationFile&v=1>).

Sie enthalten u.a. Änderungsvorschläge für bauplanungsrechtliche Regelungen, die auch zur Verbesserung der Anwendung und Wirksamkeit bestehender Instrumente beitragen sollen (s. S. 7-10). Die Empfehlungen bilden eine wesentliche Grundlage für den vorgelegten Gesetzentwurf.

Der Koalitionsvertrag sieht weiterhin vor, das Bauplanungsrecht und die immissionsschutzrechtlichen Vorschriften besser aufeinander abzustimmen, um die Kommunen in die Lage zu versetzen, mit Nutzungskonflikten vor Ort umzugehen und eine bessere Nutzungsmischung zu ermöglichen (Zeilen 5121-5124). Aufgrund der Empfehlungen der Baulandkommission hat eine gemeinsame Arbeitsgruppe von Bauministerkonferenz (BMK) und Umweltministerkonferenz (UMK) hierzu einen Vorschlag erarbeitet, um im Wege einer befristeten Ausnahmeregelung in der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) für die nach Ansicht der Arbeitsgruppe wenigen Konfliktlagen, die nicht mit den bestehenden rechtlichen und planerischen Instrumenten gelöst werden können, zusätzliche Lösungsoptionen zu eröffnen. Eine solche sogenannte Experimentierklausel soll Gegenstand eines gesonderten Regelungsvorhabens sein.

Ziel des vorliegenden Gesetzentwurfes ist es, die Handlungsmöglichkeiten der Gemeinden zu stärken. Insbesondere sollen sie leichter auf Flächen für den Wohnungsbau Zugriff nehmen können; weiter werden Erleichterungen bei der Schaffung von Wohnraum im Innen- und Außenbereich vorgeschlagen.

Mit dem Gesetzentwurf sollen außerdem einzelne städtebauliche Anliegen aufgegriffen werden. Dazu gehören auch Klarstellungen, die die Bedeutung grüner Infrastruktur in Städten und Gemeinden, insbesondere für den Klimaschutz und die Klimaanpassung hervorheben.

Des Weiteren enthält der Gesetzentwurf Änderungen zur Unterstützung des Mobilfunkausbaus mit dem Ziel der flächendeckenden Mobilfunkversorgung und der Elektromobilität.

II. Wesentlicher Inhalt des Entwurfs

1. Kommunale Vorkaufsrechte

Zur weiteren Stärkung des kommunalen Vorkaufsrechts soll in § 24 Absatz 3 Satz 2 Nummer 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) zum einen klargestellt werden, dass auch die Deckung eines Wohnbedarfs in der Gemeinde zu den Gründen des Wohls der Allgemeinheit gehört, der die Ausübung des Vorkaufsrechts rechtfertigen kann. Zum anderen soll in § 24 Absatz 1 Satz 1 Nummer 6 BauGB der Anwendungsbereich des Vorkaufsrechts auch auf Grundstücke mit geringfügiger Bebauung erweitert werden. Zudem soll in § 24 Absatz 3 Satz 2 Nummer 2 BauGB geregelt werden, dass auch die Innenentwicklung ein Allgemeinwohlgrund sein kann, der die Ausübung des Vorkaufsrechts rechtfertigen kann. Weiterhin soll in § 24 Absatz 1 Satz 1 Nummer 8 BauGB ein Vorkaufsrecht der Gemeinde für den Fall eingeführt werden, dass auf einem zu veräußernden Grundstück ein Missstand besteht. In § 25 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 BauGB wird ein neues Vorkaufsrecht für un- bzw. geringfügig bebaute und brachliegende Grundstücke in Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten eingeführt.

2. Bebauungsplan zur Festsetzung von Flächen für den sozialen Wohnungsbau

In Anlehnung an die Festsetzungen für Bebauungspläne nach § 9 Absatz 2a, Absatz 2b BauGB soll mit § 9 Absatz 2d BauGB für die Gemeinden eine Möglichkeit geschaffen werden, für im Zusammenhang bebaute Ortsteile nach § 34 BauGB in einem Bebauungsplan festsetzen zu können, dass insbesondere nur Gebäude errichtet werden dürfen, bei denen einzelne oder alle Wohnungen die baulichen Voraussetzungen für eine Förderung mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung erfüllen oder bei denen ein Vorhabenträger sich dazu verpflichtet, die Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung, insbesondere die Miet- und Belegungsbindung, einzuhalten und die Einhaltung dieser Verpflichtung in geeigneter Weise sichergestellt wird. Die Regelung soll bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 befristet werden, um überprüfen zu können, ob der Bebauungsplan nach § 9 Absatz 2d BauGB ein geeignetes Mittel zur Sicherung bzw. Schaffung bezahlbaren Wohnraums sein kann.

3. Weitere Erleichterungen des Wohnungsbaus

Zur weiteren Erleichterung des Wohnungsbaus sind folgende Regelungen vorgesehen:

Es soll verdeutlicht werden, dass es Aufgabe der Gemeinden ist, Bauleitpläne für die Ausweisung von Wohnbauflächen aufzustellen. Daher soll in § 1 Absatz 3 Satz 1 BauGB ergänzend geregelt werden, dass eine Bauleitplanung, insbesondere bei der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau, in Betracht kommen kann.

Zur Erleichterung der Schaffung von Wohnraum dient auch die ergänzende Regelung in § 31 Absatz 2 Nummer 1 BauGB, wonach die Gründe des Wohls der Allgemeinheit als Voraussetzungen für die Erteilung einer Befreiung auch die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung einschließen. Daneben soll ein neuer Absatz 3 eingefügt werden, wonach in 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. Die Befreiung zugunsten des Wohnungsbaus soll danach nur erteilt werden können, wenn sie, auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen, mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Darüber hinaus soll § 34 Absatz 3a BauGB um eine Regelung erweitert werden, wonach bei der Errichtung von baulichen Anlagen zu Wohnzwecken vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nicht nur im Einzelfall abgewichen werden kann.

Mit Blick auf den Strukturwandel in der Landwirtschaft soll im Außenbereich die Umnutzung von ehemals privilegierten landwirtschaftlichen Gebäuden insbesondere in Wohnungen erleichtert werden. Aus diesem Grund werden für § 35 Absatz 4 BauGB Änderungen vorgeschlagen, wonach die mehrfache Umnutzung eines ehemals privilegierten landwirtschaftlichen Gebäudes erleichtert wird.

Die Anzahl der nach § 35 Absatz 4 Satz 1 Nummer 1 Buchstabe f BauGB zulässigen Wohnungen soll von drei Wohnungen je Hofstelle auf fünf Wohnungen je Hofstelle erhöht werden.

§ 35 Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 Buchstabe c BauGB soll insofern erweitert werden, als es nunmehr ausreichend ist, dass das neu zu errichtende Gebäude zuvor längere Zeit vom Eigentümer genutzt wurde.

Auch die ergänzende Regelung in § 175 Absatz 2 Satz 2 BauGB dient der Erleichterung der Wohnraumschaffung. Danach liegt ein dringender Wohnbedarf der Bevölkerung insbesondere auch vor, wenn es sich um ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt handelt. Gleichzeitig wird in § 176 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 BauGB der Anwendungsbereich des Baugebots für Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten erweitert. Hierfür wird zudem in § 176 Absatz 3 Nummer 2 BauGB eine befristete und zu evaluierende zusätzliche Abwendungsmöglichkeit für den Eigentümer eingeführt. Sie trägt dem Eigentums- und Verfügungsrecht des engen Familienkreises Rechnung, indem besondere persönliche Verhältnisse eine Unzumutbarkeit des Baugebots begründen können.

Eine weitere Erleichterung für die Anwendung des Baugebots ist die ergänzende Regelung in § 176 Absatz 4 Satz 2 BauGB. Danach kann die Gemeinde bei einem Übernahmeverlangen des Eigentümers gemäß Absatz 4 Satz 1 eine kommunale Wohnungsbaugesellschaft, ein gemeinwohlorientiertes Wohnungsbauunternehmen, eine Wohnungsgenossenschaft oder eine gemeinnützige Stiftung mit der Bebauung beauftragen.

Darüber hinaus soll im Interesse der Flexibilisierung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung eine Änderung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgenommen werden. Die bisher geltenden Maßobergrenzen nach § 17 BauNVO sollen als Orientierungswerte ausgestaltet werden. 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.

4. Städtebauliches Entwicklungskonzept zur Stärkung der Innenentwicklung

Mit § 176a BauGB soll ein Instrument in das Baugesetzbuch eingeführt werden, das die Entwicklung und bauliche Nutzbarmachung ungenutzter Grundstücke und die Schließung von Baulücken auch bei unzusammenhängend im Gemeindegebiet verteilt liegenden Grundstücken erleichtern soll. Die Gemeinde kann hierzu ein städtebauliches Entwicklungskonzept (vgl. dazu § 1 Absatz 6 Nummer 11 BauGB) beschließen, das Aussagen zum räumlichen Geltungsbereich, den Zielen und zur Umsetzung von Maßnahmen zur Innenentwicklung enthält.

Die Gemeinde kann das städtebauliche Entwicklungskonzept zum Bestandteil der Begründung eines Bebauungsplans machen. Zur Umsetzung der Maßnahmen zur Innenentwicklung soll die Gemeinde gegebenenfalls auch von den bestehenden Instrumenten des Besonderen Städtebaurechts – auch in Kombination der einzelnen Instrumente – Gebrauch machen können. In diesem Fall kann das städtebauliche Entwicklungskonzept als Begründungshilfe für die Erforderlichkeit der jeweils anzuwendenden Maßnahmen herangezogen werden.

5. Ausreichendes Angebot von bezahlbaren Mietwohnungen

§ 250 BauGB zielt darauf ab, ein ausreichendes Angebot an bezahlbaren Mietwohnungen zu erhalten. Die Regelung setzt an der Verkehrsfähigkeit der Immobilie an und begegnet der Verdrängungsgefahr, die aus der mit der Umwandlung einhergehenden Änderung der Eigentümerstruktur folgt. Die Regelung führt einen Genehmigungsvorbehalt ein, um den zuständigen Stellen zu ermöglichen, negative Auswirkungen von Umwandlungen auf den Mietwohnungsmarkt zu begrenzen. Mieter werden so vor Verdrängung durch Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen geschützt.

6. Gebietskategorie „Dörfliches Wohngebiet“

Zur Erleichterung des Zusammenlebens auf dem Land soll mit § 5a Baunutzungsverordnung (BauNVO) eine neue Gebietskategorie eingefügt werden. 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.

7. Mobilfunkausbau

Zur Unterstützung des flächendeckenden Mobilfunkausbaus sollen der Belangekatalog des § 1 BauGB erweitert und Erleichterungen insbesondere für reine Wohngebiete durch eine Änderung des § 14 BauNVO geschaffen werden. Die Ergänzung des Belangekatalogs um den Mobilfunkausbau hat nicht nur Auswirkungen auf die Aufstellung von Bebauungsplänen, sondern kann auch dann von Bedeutung sein, wenn die Vereinbarkeit eines Vorhabens mit öffentlichen Belangen zu prüfen ist.

Hinsichtlich der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Mobilfunkanlagen im Außenbereich nach § 35 Absatz 1 Nummer 3 BauGB wird darauf hingewiesen, dass die Vorlage einer Standortanalyse mit Prüfung von Standorten im Innenbereich dann nicht erforderlich ist, wenn die Mobilfunkanlage gerade der Versorgung des Außenbereichs oder der Herstellung eines stabilen Mobilfunknetzes auch im Außenbereich, auch mit Blick auf die Versorgung von Straßen und Feldern, dienen soll und insoweit schon aus technischen Gründen ein geeigneter Standort im Innenbereich nicht in Betracht kommt (vgl. die von der Bauministerkonferenz am 24./25.09.2020 als Hilfestellung beschlossenen „Hinweise zur baurechtlichen Beurteilung von Mobilfunkanlagen“, Gliederungspunkt 1.4).

8. Sonstige städtebauliche Anliegen

Mit dem Gesetzentwurf sollen weitere aktuelle städtebauliche Anliegen aufgegriffen werden. Dies bezieht sich zum Beispiel auf eine Erweiterung des Belangekatalogs in § 1 BauGB um den Belang der ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen und die Betonung der Bedeutung der Entwicklungen beim Betrieb von Kraftfahrzeugen, etwa der Elektromobilität, um die Erweiterung des Festsetzungskatalogs in § 9 BauGB um Naturerfahrungsräume oder die Ermöglichung von Ausgleichszahlungen in § 1a Absatz 3 BauGB.

III. Alternativen

Keine.

IV. Gesetzgebungskompetenz

Für die Novellierung des Baugesetzbuchs in Artikel 1 ist der Bund im Rahmen seiner konkurrierenden Gesetzgebungskompetenz für den städtebaulichen Grundstücksverkehr und das Bodenrecht (Artikel 74 Absatz 1 Nummer 18 des Grundgesetzes (GG)) zuständig.

Artikel 74 Absatz 1 Nummer 18 GG ist auch der Kompetenztitel für die in Artikel 2 und 3 vorgesehenen Änderungen der Baunutzungsverordnung und der Planzeichenverordnung. Die insoweit vorgesehenen Änderungen von Verwaltungsrecht erweisen sich als Anpassungen im Rahmen einer Änderung eines Sachbereichs durch den Gesetzgeber. Die - aufbauend auf den Empfehlungen auf Grundlage der Beratungen der Kommission „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ - wesentlichen inhaltlichen Zielsetzungen des Gesetzesentwurfs erfordern aufgrund Sachzusammenhangs Regelungen sowohl im Baugesetzbuch als auch in der Baunutzungsverordnung und der Planzeichenverordnung. Um eine widerspruchsfreie Rechtsetzung sicherzustellen, ist ein einheitliches Rechtsetzungsverfahren erforderlich:

Die in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehene Einführung der Gebietskategorie „Dörfliches Wohngebiet“ dient der Mobilisierung von Bauland, indem ein einvernehmliches Miteinander von Wohnen und insbesondere landwirtschaftlicher Nebenerwerbsnutzung noch weiter ermöglicht werden soll.

Ähnliches gilt für die vorgesehene Änderung von § 17 BauNVO; hier sollen die Gemeinden in der Möglichkeit gestärkt werden, in Bebauungsplänen eine höhere Bebauungsdichte vorzusehen zu können.

Die Regelung zum Mobilfunkausbau in § 14 BauNVO steht im sachlichen Zusammenhang mit den im BauGB enthaltenen Änderungen des Überleitungsrechts und des Katalogs der Abwägungsbelange.

V. Vereinbarkeit mit dem Recht der Europäischen Union und völkerrechtlichen Verträgen

Die vorgeschlagenen Regelungen stehen im Einklang mit dem Recht der Europäischen Union und mit völkerrechtlichen Verträgen.

VI. Gesetzesfolgen

Es wird auf die Ausführungen zur Zielsetzung (A. I.) und auf den wesentlichen Inhalt des Entwurfs (A. II.) verwiesen.

1. Rechts- und Verwaltungsvereinfachung

Die Mobilisierung von Bauland soll erleichtert werden.

2. Nachhaltigkeitsaspekte

Der Entwurf steht im Einklang mit der von der Bundesregierung beschlossenen Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie in der 2018 aktualisierten Fassung.

Bezugspunkt für die Prüfung sind die Prinzipien, Indikatoren und Ziele der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie, die sich in ihrer Systematik an den Sustainable Development Goals (SDG) der Vereinten Nationen orientieren.

Zielvorgabe des SDG 11 (Nachhaltige Städte und Gemeinden) ist u. a. bis 2030 den Zugang zu angemessenem, sicherem und bezahlbarem Wohnraum für alle sicherzustellen. Das Regelungsvorhaben unterstützt die Ziele des SDG 11, denn es verfolgt vorrangig den Zweck, die Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum zu erleichtern. Die Gemeinden sollen hierfür weitere Steuerungsmöglichkeiten erhalten, insbesondere um Bauland zu mobilisieren und Festsetzungen für den sozialen Wohnungsbau einfacher treffen zu können. Mit ergänzenden Regelungen, die betonen, dass Schaffung, Erhalt und Ausbau von Grün-

flächen und Freiräumen als Maßnahmen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wesentliche Belange einer nachhaltigen Stadtentwicklung sind, wird das Ziel einer widerstandsfähigen Stadt unterstützt. Dies dient zugleich der Zielvorgabe des SDG 13, das Maßnahmen zum Klimaschutz vorsieht. Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll durch o.g. Maßnahmen Rechnung getragen werden. Das Regelungsvorhaben unterstützt ebenfalls das Ziel einer inklusiven Stadt, indem es zu einem größeren Angebot bezahlbarer Wohnungen und damit zu einer besseren sozialen Ausgewogenheit in der Wohnbevölkerung beiträgt.

Insbesondere die Prinzipien 1 und 5, d.h. nachhaltige Entwicklung als Leitprinzip anzuwenden und den sozialen Zusammenhalt in einer offenen Gesellschaft zu wahren und zu verbessern, wurden beachtet.

Vom Regelungsvorhaben betroffen sind insbesondere die Indikatoren 11.1.a (Anstieg der Siedlungs- und Verkehrsfläche), 11.1.b (Freiraumverlust), 11.1.c (Siedlungsdichte), 11.2.b (Endenergieverbrauch im Personenverkehr) und 15.1.a (Artenvielfalt und Landschaftsqualität).

Die Schaffung von Erleichterungen für die Bereitstellung von Bauland für den Wohnungsbau hat naturgemäß Auswirkungen auf die Inanspruchnahme von Flächen und damit den Indikator 11.1.a. Das Regelungsvorhaben betrifft aber überwiegend innerörtliche Bereiche, in denen es darum geht, Baulücken zu schließen und ungenutzte oder brach gefallene Grundstücke für den Wohnungsbau zu mobilisieren. Damit wird dem Vorrang der Innenentwicklung gemäß § 1 Absatz 5 Satz 3 BauGB als Leitbild einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung Rechnung getragen.

Betroffen können auch die Bereiche Freiraumverlust (Indikator 11.1.b) und Artenvielfalt und Landschaftsqualität (Indikator 15.1.a) sein, da mit der Inanspruchnahme von Flächen für eine Bebauung Freiräume oder Lebensräume für Arten reduziert werden. Hier gilt es im Rahmen der kommunalen Planungshoheit bei der planerischen Abwägung zwischen den Zielen Wohnungsbau und Freiraumerhalt und -schaffung lokal angepasste Lösungen zu finden. Dies gilt auch für eventuell erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Durch die Stärkung der Innenentwicklung, durch Erhöhung der Baudichte und besserer Ausnutzung schon vorhandener Siedlungsflächen, wirkt das Regelungsvorhaben überwiegend einer Verringerung der Siedlungsdichte (Indikator 11.1.c) entgegen. Dadurch trägt es auch zur Erreichung der Ziele im Bereich Endenergieverbrauch im Personenverkehr (Indikator 11.2.b) bei, indem die Verdichtung des Baubestands in der Innenentwicklung Fahrwege vermeidet oder reduziert.

3. Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand

Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand sind für Bund, Länder und Kommunen nicht zu erwarten.

4. Erfüllungsaufwand

Durch das Gesetz wird weder für Bürgerinnen und Bürger noch für die Wirtschaft, insbesondere für mittelständische Unternehmen, ein Erfüllungsaufwand begründet. Es werden weder Vorgaben noch Informationspflichten eingeführt, geändert oder aufgehoben.

Dem Bund entstehen keine Kosten, da mit dem Vollzug des Gesetzes in erster Linie die Länder und Kommunen betraut sind. Durch das konkrete Gesetzesvorhaben sollen die Handlungsmöglichkeiten der Kommunen im Bereich der Bauleitplanung gestärkt werden. Den Kommunen entstehen durch das Bundesgesetz keine unmittelbaren Kosten; Kosten

können erst bei der Anwendung der geplanten Regelungen aufgrund der in diesem Zusammenhang notwendigen Durchführung von Bauleitplanverfahren entstehen. Die Durchführung von Bauleitplanverfahren entspricht der gemeindlichen Praxis.

Im Hinblick auf den erweiterten Anwendungsbereich des Vorkaufsrechts könnten mehr Fälle ausgelöst werden, wodurch den Gemeinden zusätzlicher Aufwand entstehen könnte. Zugleich erspart ein erweiterter Anwendungsbereich des Vorkaufsrechts den Gemeinden die Beschreitung erheblich aufwendigere Wege zur Beschaffung städtebaulich notwendiger Flächen. Der geringere bzw. höhere Aufwand für die Kommunen ist nicht bezifferbar.

Vergleichbares gilt für die Nutzung des Instruments für die städtebauliche Innenentwicklung nach § 176a BauGB. Die darin vorgesehene Erfassung von nicht im Zusammenhang stehenden Grundstücken im Innenbereich erzeugt zunächst einen zusätzlichen Aufwand. Er wird voraussichtlich aufgewogen durch die erheblich erleichterte Begründung eines Baugebots. Der geringere bzw. höhere Aufwand für die Kommunen ist nicht bezifferbar.

5. Weitere Kosten

Das Gesetz verursacht weder sonstige Kosten für die Wirtschaft noch Kosten für die sozialen Sicherungssysteme. Kostenüberwälzungen, die zu einer Erhöhung von Einzelpreisen führen und Auswirkungen auf das allgemeine Preisniveau, insbesondere auf das Verbraucherpreisniveau, haben, sind nicht zu erwarten.

6. Demografische Auswirkungen

Von dem Vorhaben soll die Bevölkerung insgesamt profitieren. Einige Vorschläge dienen der Sicherung und Schaffung bezahlbaren Wohnraums. Diese dürften sich insoweit insbesondere zugunsten älterer Menschen bzw. Familien auswirken. Die Vorschläge für Gesetzesänderungen im Außenbereich könnten im gewissen Umfang positive Auswirkungen auf strukturschwache Regionen nach sich ziehen.

7. Weitere Gesetzesfolgen

Die vorgesehenen Änderungen haben keine gleichstellungspolitischen Auswirkungen.

VII. Befristung; Evaluierung

Das Gesetz stärkt den Handlungsspielraum der Gemeinden im Zusammenhang mit der Mobilisierung von dringend benötigten Wohnbauflächen und verbessert die Möglichkeiten der Gemeinden für einen Flächenzugriff. Eine Befristung des Gesetzes würde seinem Anliegen grundsätzlich nicht gerecht, da die Maßnahmen nur über einen längeren Zeitraum zu verwirklichen sind.

Eine zeitlich festgelegte Überprüfung der mit dem Gesetz beabsichtigten Wirkungen ist nicht vorgesehen, da das Gesetz keine neuen verpflichtenden Aufgaben regelt und die in dem Gesetz getroffenen Regelungen kostenneutral sind.

Die Regelungen des § 9 Absatz 2d BauGB sowie des vorgeschlagenen § 31 Absatz 3 BauGB sollen hingegen bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 befristet werden, um überprüfen zu können, ob diese Instrumente geeignete Mittel zur Sicherung bzw. Schaffung bezahlbaren Wohnraums sein können. Gleiches gilt für den auf fünf Jahre befristeten § 176 Absatz 3 Satz 2 BauGB; dort ist eine Evaluierung ausdrücklich im Gesetz vorgesehen. Diese Überprüfung soll in Form einer Abfrage bei den für den Vollzug des Bauplanungsrechts zuständigen Ländern erfolgen. Hierbei sollen auch die kommunalen Spitzenverbände einbezogen werden.

Ebenfalls soll § 13b BauGB befristet bis zum 31. Dezember 2022 bzw. 2024 wieder in Kraft gesetzt werden.

B. Besonderer Teil

Zu Artikel 1 (Änderung des Baugesetzbuchs)

Zu Nummer 1

Zu Buchstabe a

Es handelt sich um eine redaktionelle Änderung im Hinblick auf die vorgeschlagene Einführung von § 135d BauGB.

Zu Buchstabe b

Es handelt sich um eine redaktionelle Änderung im Hinblick auf die vorgeschlagene Einführung von § 176a BauGB.

Zu Buchstabe c

Es handelt sich um eine redaktionelle Änderung im Hinblick auf die vorgeschlagene Einführung von § 201a BauGB.

Zu Buchstabe d

Es handelt sich um eine redaktionelle Änderung im Hinblick auf die vorgeschlagene Einführung von § 245d BauGB.

Zu Buchstabe e

Es handelt sich um eine redaktionelle Änderung im Hinblick auf die vorgeschlagene Einführung von § 250 BauGB.

Zu Nummer 2

Auf den Allgemeinen Teil der Begründung (A. II. 3. und 7.) wird hingewiesen.

Nach § 1 Absatz 3 Satz 1 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Danach ist es grundsätzlich den Vorstellungen der Gemeinde überlassen, ob sie Bauleitplanung betreibt.

Mit der Neuregelung sollen die Gemeinden in ihrem kommunalen Selbstverwaltungsrecht gestärkt werden. Es soll verdeutlicht werden, dass die Gemeinden zur Aufstellung von Bebauungsplänen für die Schaffung von Wohnraum aufgerufen sind, wenn in der jeweiligen Gemeinde ein Bedarf an Flächen für den Wohnungsbau besteht.

Durch die Ergänzung des Belangekatalogs soll die Berücksichtigung der Belange des Mobilfunkausbaus mit dem Ziel der flächendeckenden Mobilfunkversorgung gestärkt (§ 1 Absatz 6 Nummer 8 BauGB) und die Bedeutung neuerer Entwicklungen für Kraftfahrzeuge, u.a. die Elektromobilität, als Bestandteil einer nachhaltigen Mobilität betont werden (§ 1 Absatz 6 Nummer 9 BauGB).

Weiterhin soll die Bedeutung von Grün- und Freiflächen als Bestandteil einer nachhaltigen Stadtentwicklung hervorgehoben werden (§ 1 Absatz 6 Nummer 14 BauGB).

Zu Nummer 3

Zu Buchstabe a

Der Vorschlag folgt der Empfehlung auf Grundlage der Beratungen in der Kommission für „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ (Baulandkommission) (s. S. 8, https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/nachrichten/Handlungsempfehlungen-Baulandkommission.pdf?__blob=publicationFile&v=1).

Die Ausgleichsregelung des § 1a Absatz 3 soll hiermit um eine weitere Kompensationsmöglichkeit ergänzt werden. Es soll nunmehr bei nicht vermeidbaren und anderweitig ausgleichbaren, in einem Bebauungsplan vorgesehenen voraussichtlichen Eingriffen in Natur und Landschaft eine Ersatzgeldzahlung ermöglicht werden. Das Ersatzgeld hat seinen eigenständigen Anwendungsbereich auf der Ebene der Planung und wurde, in Anlehnung an die Regelungen in den §§ 135a ff. BauGB, abweichend von § 15 Absatz 7 Bundesnaturschutzgesetz ausgestaltet. Die Einzelheiten sollen in § 135d BauGB geregelt werden. Auf die mit der Einführung des Ersatzgeldes in Zusammenhang stehende Änderung des § 9 Absatz 1a Baugesetzbuch (Artikel 1 Nummer 5 Buchstabe b) wird hingewiesen.

Zu Buchstabe b

Es handelt sich um redaktionelle Änderungen im Hinblick auf die vorgeschlagene Einführung des Ersatzgeldes in § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB.

Zu Nummer 4

Es handelt sich um eine Folgeänderung zur Einführung des Ersatzgeldes in § 1a Absatz 3 Satz 4 BauGB in Verbindung mit § 135d BauGB.

Zu Nummer 5

Auf den Allgemeinen Teil der Begründung (A. II. 2. und 8.) wird hingewiesen.

Zu Buchstabe a

Zu Doppelbuchstabe aa

Der Festsetzungsmöglichkeiten sollen um Flächen für Ladeinfrastruktur für elektrisch betriebene Fahrzeuge ergänzt werden.

Zu Doppelbuchstabe bb

Durch die Ergänzung der Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Absatz 1 Nummer 15 BauGB um die Naturerfahrungsräume soll diese Flächenkategorie zusätzlich im Festsetzungskatalog des § 9 BauGB verankert werden. Naturerfahrungsräume sollen insbesondere Kindern und Jugendlichen die Möglichkeit geben, in ihrem direkten Umfeld Natur vorzufinden, um eigenständig Erfahrung mit Pflanzen und Tieren sammeln zu können.

Zu Buchstabe b

Es handelt sich um eine Folgeänderung im Hinblick auf die vorgeschlagene Einführung des Ersatzgeldes in § 1a Absatz 3 BauGB. Wenn gemäß § 1a Absatz 3 Satz 6 für einen auf einem Grundstück zu erwartenden Eingriff ein Ausgleich nicht oder teilweise nicht erfolgt ist, soll diesem Grundstück die Pflicht zur Zahlung eines Ersatzgeldes im Sinne des § 135d zugeordnet werden müssen. Die Zuordnung soll Voraussetzung für die spätere Erhebung des Ersatzgeldes nach § 135d BauGB sein.

Zu Buchstabe c

Der Vorschlag greift eine Empfehlung auf Grundlage der Beratungen in der Kommission „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ (Baulandkommission) auf, wonach zur Schaffung von gefördertem oder bezahlbarem Wohnraum im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) befristet bis zum Ablauf des 31.12.2024 ein neuer Paragraph 9 Absatz 2d BauGB eingeführt werden soll, der sogenannte sektorale Bebauungspläne, die sich thematisch auf Festsetzungen für den Wohnungsbau beschränken, ermöglichen soll (s. S. 7, https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/nachrichten/Handlungsempfehlungen-Baulandkommission.pdf?__blob=publicationFile&v=1).

Die Vorschrift soll an die sektoralen Bebauungspläne zur Sicherung zentraler Versorgungsbereiche (§ 9 Absatz 2a BauGB) oder zur Steuerung von Vergnügungsstätten (§ 9 Absatz 2b BauGB) angelehnt werden. Der vorgeschlagene § 9 Absatz 2d BauGB soll der Ausgestaltung des Bedürfnisses nach Wohnungsbau, insbesondere nach sozialem Wohnungsbau, dienen: Nach dem vorgeschlagenen § 9 Absatz 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 Belegungsbindung, einzuhalten, und die Einhaltung dieser Verpflichtung in geeigneter Weise sichergestellt wird. Als Ergänzung der vorgenannten Festsetzungen kann ein sektoraler Bebauungsplan die in Satz 2 aufgelisteten weiteren Festsetzungen enthalten.

Die Festsetzungen nach den Sätzen 1 und 2 sollen für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans getroffen werden können. Die Festsetzungen nach den Sätzen 1 bis 3 sollen für Teile des räumlichen Geltungsbereichs oder für Geschosse, Ebenen oder sonstige Teile baulicher Anlagen unterschiedlich getroffen werden können.

Daneben bleibt die Möglichkeit unberührt, aus anderen Gründen städtebauliche Verträge zu schließen. So kann unter den Voraussetzungen des § 11 BauGB grundsätzlich mithilfe eines städtebaulichen Vertrags die Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen vertraglich vereinbart werden. Hierdurch kann u.a. dem durch den demografischen Wandel kontinuierlich steigenden Bedarf an barrierefreiem Wohnraum begegnet werden.

Zu Nummer 6

Es handelt sich um eine redaktionelle Änderung zur Anpassung an die mit Organisationserlass der Bundeskanzlerin vom 14. März 2018 (BGBl. I S. 374) geänderte Ressortbezeichnung

Zu Nummer 7

Es handelt sich um eine Folgeänderung im Hinblick auf die vorgeschlagene Einführung des Ersatzgeldes in § 1a Absatz 3.

Zu Nummer 8

Es handelt sich um eine Folgeänderung im Hinblick auf die vorgeschlagene Einführung neuer Sätze in § 1a Absatz 3.

Zu Nummer 9

Die Empfehlungen auf der Grundlage der Beratungen in der Kommission für „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ (Baulandkommission) enthalten folgende Aussage:

„Die Baulandkommission empfiehlt die Verlängerung des § 13b BauGB bis zum 31.12.2022 und eine begleitende Evaluierung.“ (s. S. 9, https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/nachrichten/Handlungsempfehlungen-Baulandkommission.pdf?__blob=publicationFile&v=1).

Die Empfehlung soll sinngemäß umgesetzt werden.

§ 13b soll befristet die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das vereinfachte Verfahren nach § 13a BauGB ermöglichen. § 13b betrifft Pläne, die die Nutzung kleiner Gebiete auf lokaler Ebene festlegen und daher wegen des begrenzten Ausmaßes und ihres räumlichen Anschlusses an bereits bestehende im Zusammenhang bebaute Ortsteile voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen erwarten lassen.

Zu Nummer 10

Auf den Allgemeinen Teil der Begründung (A. II. 1.) wird hingewiesen.

Die Empfehlungen auf Grundlage der Beratungen in der Kommission für „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ (Baulandkommission) enthalten zum Vorkaufsrecht folgende Aussagen:

„Die Baulandkommission empfiehlt, zur Weiterentwicklung des Vorkaufsrechts die Ausübungsfrist der Vorkaufsrechte gemäß § 28 Absatz 2 Satz 1 BauGB von 2 auf 3 Monate zu verlängern.

Die Baulandkommission empfiehlt, § 24 Absatz 2 BauGB derart zu ändern, dass Kommunen im Falle von Schrottimmobilien ein Vorkaufsrecht erhalten.

Die Baulandkommission empfiehlt, in § 24 Absatz 3 BauGB klarzustellen, dass zum Wohl der Allgemeinheit auch Wohnbedürfnisse in der Gemeinde zählen.

Die Baulandkommission empfiehlt, sich im Rahmen einer BauGB-Novelle auch im Übrigen mit einer Fortentwicklung des Vorkaufrechts zu beschäftigen, unter anderem zu folgendem Thema: Schaffung eines Satzungsrechts für Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten, um ein Vorkaufsrecht an brachgefallenen oder unbebauten Grundstücken im gesamten Gemeindegebiet begründen zu können.“ (s. S. 7 f., https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/nachrichten/Handlungsempfehlungen-Baulandkommission.pdf?__blob=publicationFile&v=1).

Die Empfehlungen werden durch die Änderungsvorschläge in den Nummern 10, 11 und 12 umgesetzt.

In § 24 Absatz 1 Satz 1 Nummer 6 BauGB soll der Anwendungsbereich des Vorkaufsrechts auch auf Grundstücke mit geringfügiger Bebauung erweitert werden. Auch die Baugebotsregelung in § 176 Absatz 2 BauGB bezieht geringfügig bebaute Grundstücke mit ein. Damit wird eine Anwendung des Vorkaufsrechts ermöglicht, ohne dass z.B. eine bloße Einfriedung des Grundstücks dieser entgegensteht.

In § 24 Absatz 1 Satz 1 Nummer 8 BauGB soll ein Vorkaufsrecht der Gemeinde für den Fall eingeführt werden, dass auf einem zu veräußernden Grundstück ein Missstand besteht und das Grundstück dadurch negative Ausstrahlungseffekte auf sein Umfeld verursacht. Die Vorschrift soll insbesondere dann einen Erwerb ermöglichen, wenn das Grundstück oder

die darauf befindliche bauliche Anlage zugleich städtebaulichen Entwicklungszielen bzw. wohnungspolitischen Zielsetzungen nicht entspricht, den geltenden Vorschriften zu Umgang, Nutzung und Bewirtschaftung nicht entspricht oder eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung darstellt.

Weiter soll in § 24 Absatz 3 Satz 2 Nummer 2 BauGB geregelt werden, dass auch die Innenentwicklung ein Gemeinwohlgrund sein kann, soweit hierfür ein städtebauliches Konzept auch unter Nutzung eines Flächenkatasters besteht. Dies kann die Ausübung des Vorkaufsrechts rechtfertigen. Um zu verhindern, dass das Vorkaufsrecht in diesem Fall allein aus Gründen der Bodenbevorratung ausgeübt wird, ist es Aufgabe der Gemeinde, nachvollziehbar darzulegen, dass ein Grundstück für die Innenentwicklung in Betracht kommt. Dies kann anhand eines entsprechenden städtebaulichen Konzepts etwa nach dem vorgeschlagenen § 176a BauGB erfolgen.

Zu Nummer 11

Zu Buchstabe a

Entsprechend den unter „Zu Nummer 10“ zitierten Empfehlungen zur Fortentwicklung des Vorkaufsrechts soll in § 25 BauGB eine neue Form des Vorkaufsrechts eingeführt werden. Sie soll den Gemeinden bei der Durchsetzung des städtebaulichen Ziels helfen, mehr Wohnbebauung zu schaffen, indem der unmittelbare Zugriff auf zur Veräußerung stehende Flächen gestärkt werden soll. Der Anwendungsbereich des Vorkaufsrechts soll sich nicht nur auf unbebaute, sondern auch auf geringfügig bebaute und brachliegende Grundstücke erstrecken. Dazu gehören insbesondere Grundstücke, deren vormalige Nutzung aufgegeben wurde oder untergenutzte Grundstücke mit geringfügiger Bebauung, z.B. Nebenanlagen wie Garagen. Abweichend von den Empfehlungen der Baulandkommission wird zur Wahrung einheitlicher Terminologie im BauGB hier der Begriff „brachliegend“ anstatt „brachgefallen“ verwendet. Auf die Entwicklung des Grundstücks im zeitlichen Verlauf soll es nicht ankommen. Die Vorkaufsrechtssatzung setzt voraus, dass ein dringender Wohnbedarf besteht, der mit entsprechender Bebauung der dem Vorkaufsrecht unterliegenden Grundstücke auch gedeckt werden kann, d.h. die Grundstücke müssen technisch vorwiegend für eine Wohnbebauung geeignet sein. Anders als in § 24 Absatz 1 Nummer 6 BauGB erfolgt keine Beschränkung auf vorwiegend der Wohnnutzung dienende Gebiete nach der Baunutzungsverordnung. Maßstab für einen dringenden Wohnbedarf soll ein durch gemeindliche Satzung festgelegtes Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt sein. Ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt wird in einem neuen § 201a BauGB definiert. Danach liegen Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.

Zu Buchstabe b

Die Ergänzung des § 25 Absatz 2 Satz 1 BauGB um einen Verweis auf den neuen § 24 Absatz 3 Satz 2 BauGB stellt klar, dass auch bei dem neuen Vorkaufsrecht für brachliegende, geringfügig bebaute und unbebaute Grundstücke die Deckung eines Wohnbedarfs in der Gemeinde und die Förderung der Innenentwicklung berücksichtigt werden können.

Zu Nummer 12

Der Vorschlag folgt der Empfehlung auf Grundlage der Beratungen in der Kommission für „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ (Baulandkommission) (s. S. 7, https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/nachrichten/Handlungsempfehlungen-Baulandkommission.pdf?__blob=publicationFile&v=1).

Diese lautet:

„Die Baulandkommission empfiehlt, zur Weiterentwicklung des Vorkaufsrechts die Ausübungsfrist des Vorkaufsrechts gemäß § 28 Abs. 2 Satz 1 BauGB von zwei auf drei Monate zu verlängern.“

Zu Nummer 13

Die Empfehlungen auf der Grundlage der Beratungen in der Kommission für „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ (Baulandkommission) zu § 31 BauGB lauten wie folgt:

„Die Baulandkommission empfiehlt, in § 31 BauGB ausdrücklich zu regeln, dass die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung Gründe des Wohls der Allgemeinheit sind, um so die Erteilung von Befreiungen von der Festsetzung eines Bebauungsplans zu erleichtern. Die Kommission empfiehlt eine behutsame Lockerung des Tatbestandsmerkmals „Grundzüge der Planung“, um im Rahmen einer Befreiung (§ 31 Abs. 2 BauGB) ausnahmsweise ein Abweichen vom Maß der Nutzung (z.B. bei der Aufstockung) zu ermöglichen. Voraussetzung ist eine ganz erhebliche Gefährdung der Wohnraumversorgung und die Zustimmung der Gemeinde.“ (s. S. 7, <https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/nachrichten/Handlungsempfehlungen-Baulandkommission.pdf?blob=publicationFile&v=1>).

Diese Empfehlungen sollen durch die Änderungsvorschläge in Nummer 13 Buchstabe a und Buchstabe b umgesetzt werden. Da vorausgesetzt wird, dass eine erhebliche Gefährdung der Wohnraumversorgung vorliegt, soll wie schon in § 25 BauGB auch im Rahmen des § 31 Absatz 3 BauGB an das Vorliegen eines durch gemeindliche Satzung bestimmten angespannten Wohnungsmarktes im Sinne des § 201a BauGB angeknüpft werden.

Abweichend von § 36 BauGB soll die Befreiung entsprechend der Empfehlung der Baulandkommission nur mit Zustimmung der Gemeinde erfolgen dürfen. Die Zustimmung soll als erteilt gelten, wenn sie nicht binnen zwei Monaten nach Eingang des Ersuchens der Genehmigungsbehörde verweigert wird; dem Ersuchen gegenüber der Gemeinde soll die Einreichung des Antrags bei der Gemeinde gleichstehen, wenn sie nach Landesrecht vorgeschrieben ist. Einer Änderung des § 36 BauGB bedarf es nicht, da die Zustimmung als stärkere Beteiligungsform das gemeindliche Einvernehmen mit umfasst.

Im Hinblick auf die empfohlene, lediglich behutsame Lockerung des Tatbestandsmerkmals „Grundzüge der Planung“ wird zudem vorgeschlagen, die Regelung zeitlich zu befristen.

Im Übrigen wird auf den Allgemeinen Teil der Begründung (A. II. 3.) verwiesen.

Zu Nummer 14

Die Empfehlung auf Grundlage der Beratungen in der Kommission für „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ (Baulandkommission) zu einer Änderung der Vorschrift über die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) lautet wie folgt:

„Die Baulandkommission empfiehlt, die Bezugnahme auf den Einzelfall in § 34 Absatz 3a BauGB zu streichen, allerdings nur bezogen auf die Buchstaben b und c (Wohnungsbau), um dieser Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten zu begegnen.“ (s. S. 8, <https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/nachrichten/Handlungsempfehlungen-Baulandkommission.pdf?blob=publicationFile&v=1>).

Dieser Empfehlung soll durch den Änderungsvorschlag in Nummer 14 Rechnung getragen werden.

Zu Nummer 15

Die Empfehlungen auf Grundlage der Beratungen in der Kommission für „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ (Baulandkommission) zu § 35 BauGB lauten wie folgt:

„Zur Erleichterung der Genehmigung begünstigter Vorhaben im Außenbereich (§35 BauGB) empfiehlt die Baulandkommission, die bei einer Umnutzung von landwirtschaftlichen Gebäuden in Wohnungen bestehende Begrenzung von maximal drei Wohnungen je Hofstelle auf maximal fünf Wohnungen zu erhöhen, die mehrfache Nutzungsänderung von ehemals landwirtschaftlich privilegierten Gebäuden zu ermöglichen und das Erfordernis der längeren Selbstnutzung eines vorhandenen Wohngebäudes durch den Eigentümer im Falle der Neuerrichtung eines Ersatzwohnhauses wegfallen zu lassen.“ (s. S. 9, [https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/nachrichten/Handlungsempfehlungen-Baulandkommission.pdf? blob=publicationFile&v=1](https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/nachrichten/Handlungsempfehlungen-Baulandkommission.pdf?blob=publicationFile&v=1)).

Die Änderungsvorschläge in Nummer 15 Buchstabe a und b sollen der Umsetzung dieser Empfehlungen dienen. Mit dem Änderungsvorschlag in Nummer 15 Buchstabe b soll ein Ersatzbau auch dann ermöglicht werden, wenn der Eigentümer im Zeitpunkt des Neubaus nicht mehr in dem zu ersetzenden Gebäude wohnt, aber vormals darin gewohnt hat.

Zu Nummer 16

Es handelt sich um eine Folgeänderung zur Einführung des Ersatzgeldes in § 1a Absatz 3 Satz 4 BauGB in Verbindung mit § 135d BauGB. Das Satzungsrecht der Gemeinde soll zusätzlich auf Einzelheiten der Bemessung des Ersatzgeldes und des Verfahrens zu seiner Erhebung erstreckt werden.

Zu Nummer 17

§ 135d BauGB soll die vorgeschlagene Einführung einer Kompensation durch Zahlung eines Ersatzgeldes in § 1a Absatz 3 BauGB ergänzen und die näheren Bestimmungen zum Ersatzgeldanspruch enthalten. Die Regelungen orientieren sich an den bestehenden Bestimmungen zur Geltendmachung des Kostenerstattungsanspruchs in den §§ 135a bis 135c BauGB. Der Schuldner des Ersatzgeldes soll einem Eigentümer oder Vorhabenträger, der Schuldner eines Kostenerstattungsanspruchs ist, gleichgestellt werden.

Zu § 135d Absatz 1

Der vorgeschlagene Absatz 1 Satz 1 soll regeln, dass durch die Gemeinde ein Ersatzgeld vom Eigentümer oder Vorhabenträger erhoben wird. Wie der Kostenerstattungsanspruch soll auch der Ersatzgeldanspruch als öffentliche Last auf dem Grundstück ruhen.

Zu § 135d Absatz 2

Absatz 2 sieht vor, dass sich die Höhe des Ersatzgeldes nach den durchschnittlichen Kosten der nicht durchführbaren Ausgleichsmaßnahmen einschließlich der hierfür erforderlichen Flächen bemisst. Einzelheiten zur Ermittlung der Kosten kann die Gemeinde in einer Satzung nach Absatz 5 regeln. Soweit die durchschnittlichen Kosten für Ausgleichsmaßnahmen nicht ermittelt werden können, soll sich die Höhe des Ersatzgeldes nach Dauer und Schwere der voraussichtlichen Beeinträchtigung bemessen. Wurde die Gesamthöhe des Ersatzgeldes nach diesen Maßgaben für mehr als ein Grundstück ermittelt, soll sich die Aufteilung auf die einzelnen Grundstücke nach § 135b BauGB, gegebenenfalls in Verbindung mit einer Satzung gemäß § 135c Nummer 7 BauGB, richten.

Zu § 135d Absatz 3

Die Pflicht zur Zahlung des Ersatzgeldes entsteht dem Grunde nach, sobald die betreffenden Grundstücke baulich und gewerblich genutzt werden dürfen. Der Zeitpunkt entspricht

dem in § 135a Absatz 3 Satz 1 BauGB genannten Zeitpunkt, ab dem der Kostenerstattungsanspruch frühestens geltend gemacht werden kann. Einzelheiten zur Fälligkeit des Ersatzgeldanspruchs können in der Satzung nach § 135c Nummer 7 BauGB geregelt werden.

Zu § 135d Absatz 4

Das Ersatzgeld ist zweckgebunden für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege möglichst in dem betreffenden Naturraum zu verwenden. Diese Vorgabe entspricht § 15 Absatz 6 Satz 7 BNatSchG.

Zu Nummer 18

Die Funktionsfähigkeit eines Gebiets bemisst sich auch nach der Ausstattung mit ausreichend Grün- und Freiflächen sowie deren Vernetzung unter den Aspekten des Klimaschutzes und der Klimaanpassung. Die Ergänzung hebt die besondere Bedeutung von Grün- und Freiflächen z.B. zur Reduzierung von Risiken durch Wärmeinseleffekte oder Starkregenereignisse hervor.

Zu Nummer 19

Auch in den Regelungen zum Baugebot soll die besondere Gefährdung der Wohnraumversorgung der Bevölkerung eine zusätzliche Berücksichtigung finden. Der dringende Wohnbedarf der Bevölkerung soll gemäß § 175 Absatz 2 Satz 2 BauGB insbesondere auch vorliegen, wenn es sich um ein durch gemeindliche Satzung bestimmtes Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt handelt. Ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt wird in einem neuen § 201a BauGB definiert.

Zu Nummer 20

Zu Buchstabe a

Mit der Schaffung einer neuen Nummer 3 in § 176 Absatz 1 BauGB werden Baugebote über die Errichtung von Wohneinheiten – ggf. einschließlich bebauungsplankonformer Anordnungen über das Maß der Nutzung – auch in denjenigen Baugebieten der BauNVO ermöglicht, in denen Wohnnutzungen neben anderen Nutzungen regelhaft zulässig sind. Das sind vor allem Mischgebiete nach § 6 BauNVO und Urbane Gebiete nach § 6a BauNVO. Voraussetzung ist das Vorliegen eines durch gemeindliche Satzung festgelegten Gebiets mit angespanntem Wohnungsmarkt. Auch hier wird an die Definition des angespannten Wohnungsmarktes in § 201a BauGB angeknüpft.

Zu Buchstabe b

Für den Fall der Anordnung eines Baugebots in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten wird neben der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit (Nummer 1) in § 176 Absatz 3 Nummer 2 BauGB eine befristete und zu evaluierende zusätzliche Abwendungsmöglichkeit für den Eigentümer eingeführt. Die Gemeinde hat von dem Baugebot abzusehen, 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 in gerader Linie verwandte Person nicht zuzumuten ist. Die Regelung trägt den besonderen persönlichen Beziehungen und Näheverhältnissen im engen Familienkreis des Eigentümers Rechnung. Dadurch kann das Grundstück insbesondere als Altersvorsorge oder finanzielle Absicherung im Familienbesitz gehalten werden.

Zu Buchstabe c

Nach geltendem Recht kann der Eigentümer die Übernahme des Grundstücks durch die Gemeinde (gegen Entschädigung) verlangen, wenn er glaubhaft macht, dass ihm die Maßnahme individuell wirtschaftlich nicht zuzumuten ist. Die Neuregelung ermöglicht es der Gemeinde, das Grundstück zu Gunsten eines Dritten zu übernehmen, sofern es sich um eine kommunale Wohnungsbaugesellschaft, ein gemeinwohlorientiertes Wohnungsbaununternehmen, eine Wohnungsgenossenschaft oder eine gemeinwohlorientierte Stiftung handelt, wenn dieser Dritte in der Lage ist, die Baumaßnahme innerhalb einer angemessenen Frist durchzuführen, und sich hierzu vertraglich verpflichtet. Dies führt zu einem schlanke- ren, schnelleren und kostengünstigeren Verfahren, da es nur einen Eigentumswechsel gibt und Grunderwerbssteuern und Erwerbskosten gespart werden.

Zu Nummer 21

Auf den Allgemeinen Teil der Begründung (A. II. 4.) wird hingewiesen.

Die Arbeitsgemeinschaft „Aktive Liegenschaftspolitik“ im Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen hatte empfohlen, dass das damalige Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit zur verbesserten Baulandmobilisierung die Einführung „eines neuen städtebaulichen Instruments der Innenentwicklung“ prüft (s. S. 2 https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/publikationen/themen/bauen/wohnen/buendnis-bezahlbares-wohnen-empfehlung-gen.pdf;jsessionid=06DC819181D4C849FC493EC42D800201.1_cid295?_blob=publicationFile&v=2).

Mit der Regelung zum Städtebaulichen Entwicklungskonzept zur Stärkung der Innenentwicklung in § 176a BauGB soll diese Empfehlung der AG „Aktive Liegenschaftspolitik“ aufgegriffen werden. Die Baulandkommission hat sich mit diesem Thema ebenfalls auseinandergesetzt und folgende Empfehlung auf der Grundlage der Beratungen in der Kommission abgegeben:

„Die Baulandkommission empfiehlt, den Kommunen im Rahmen einer BauGB-Novelle die Anwendung des Baugebots zu erleichtern, um zielgerichtet auf die Schließung von Baulücken zugunsten des Wohnungsbaus hinzuwirken. Sie empfiehlt ergänzend zu dem auf die Aktivierung von einzelnen Grundstücken ausgerichteten Baugebot die Prüfung zur Einführung eines neuen Instruments zur Aktivierung dispers verteilter innerstädtischer Flächenpotentiale. Weitere Verschärfungen der Eingriffsmöglichkeiten der Kommunen in Eigentumsrechte durch Gestaltung auf Bundesebene werden dabei nicht verfolgt.“ (s. S. 7, https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/nachrichten/Handlungsempfehlungen-Baulandkommission.pdf?_blob=publicationFile&v=1).

§ 176a BauGB soll es Gemeinden erleichtern, auch unzusammenhängend im Gemeindegebiet verteilt liegende Innenentwicklungspotenzialflächen zu aktivieren. Dies können etwa Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken oder untergenutzte Grundstücke sein. Damit sollen in einer gesamthaften Betrachtung eines Gebietes, auf das sich das Innenentwicklungskonzept bezieht, Flächen leichter einer neuen Entwicklung zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs zugeführt werden.

Hierfür kann die Gemeinde ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Absatz 6 Nummer 11 BauGB beschließen, das Aussagen zum räumlichen Geltungsbereich, den Zielen und zur Umsetzung von Maßnahmen die der Innenentwicklung dienen, enthält (vgl. dazu § 176a BauGB). Dieses Innenentwicklungskonzept kann die Gemeinde gemäß § 176a Absatz 3 BauGB auch zum Bestandteil der Begründung eines Bauleitplanentwurfs und eines Bebauungsplans machen.

Die Gemeinde soll zur Verwirklichung des Innenentwicklungskonzepts insbesondere mit den betroffenen Grundstückseigentümern städtebauliche Verträge schließen oder prüfen, ob zur Verwirklichung der Ziele gegebenenfalls die Ausübung von Vorkaufsrechten in Betracht kommt.

Zur Verwirklichung der Ziele des Innenentwicklungskonzepts kann die Gemeinde auch prüfen, ob sie ein oder – gegebenenfalls auch flächendeckend – mehrere Baugebote in Anwendung der §§ 175 und 176 BauGB erlässt. In diesem Fall kann das Innenentwicklungskonzept zur Begründung der in Betracht kommenden Baugebote herangezogen werden.

Das Innenentwicklungskonzept kann der Gemeinde gegebenenfalls auch als Begründung zur Festlegung einer Gebietskulisse dienen, in der Städtebauförderungsmittel eingesetzt werden können.

Zu Nummer 22

Nach § 221 Absatz 2 des Bewertungsgesetzes in der Fassung des Grundsteuerreformgesetzes vom 26. November 2019 (BGBl. I S. 1794 ff.) sollen der Hauptfeststellung die Verhältnisse zu Beginn des Kalenderjahres (Hauptfeststellungszeitpunkt) zugrunde gelegt werden. Zur Angleichung daran soll in § 196 Absatz 1 Satz 5 geregelt werden, dass die Bodenrichtwerte ebenfalls jeweils zu Beginn und nicht mehr zum Ende jedes zweiten Kalenderjahres zu ermitteln sind. Gegenüber der jetzigen Rechtslage verschiebt sich dadurch der Ermittlungszeitpunkt um einen Tag vom 31. Dezember auf den 1. Januar.

Zu Nummer 23

Mit § 201a BauGB wird die Definition des Gebiets mit einem angespannten Wohnungsmarkt in das Baugesetzbuch aufgenommen (vgl. §§ 25 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3, 31 Absatz 3 Satz 1, 175 Absatz 2 Satz 2, 176 Absatz 1 Nummer 3, 250 Absatz 1 BauGB).

Zu Nummer 24

Es handelt sich um eine Folgeänderung im Hinblick auf die Einführung des Ersatzgeldes in § 1a Absatz 3 Satz 6 in Verbindung mit § 135d BauGB.

Zu Nummer 25

Zu § 245d Absatz 1

Um Schwierigkeiten bei dem Vollzug des § 34 Absatz 2 BauGB zu vermeiden, soll parallel zur Regelung in § 245c Absatz 3 für das urbane Gebiet eine Ausnahme auch für das mit diesem Gesetz vorgeschlagene dörfliche Wohngebiet normiert werden.

Zu § 245d Absatz 2

Ebenfalls soll der vorgeschlagene § 14 Absatz 1a BauNVO (s. Artikel 2 Nummer 5 dieses Gesetzes) bei der Anwendung des § 34 Absatz 2 BauGB keine Berücksichtigung finden; hier soll § 14 Absatz 2 BauNVO Anwendung finden.

Zu Nummer 26

Zu Buchstabe a

Der Vorschlag zu § 246 Absatz 6 BauGB erfolgt insbesondere im Hinblick auf die mit Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes übergeleiteten Pläne.

Zu den Buchstaben b bis f

Der Bundesrat hat beschlossen, einen Gesetzentwurf zur Verlängerung der Sonderregelungen bezüglich der Unterkünfte für Flüchtlinge bei dem Bundestag einzubringen (BR-Drs. 616/19 (B)). Die Länder haben im Rahmen der Länder- und Verbändebeteiligung mehrheitlich den Bedarf nach der Verlängerung bestätigt. Vor diesem Hintergrund sollen die Regelungen mit Ausnahme von Absatz 14 in der schon bis 31. Dezember 2019 bestehenden

Form befristet bis zum Ende des Jahres 2024 wiedereingeführt werden (Buchstaben e und f). Ergänzend soll ermöglicht werden, die in den Absätzen 12 und 13 enthaltenen Dreijahresfristen längstens bis zum 31. Dezember 2017 zu verlängern oder – im Falle bereits abgelaufener Fristen – die Zulässigkeit längstens bis zum 31. Dezember 2027 erneut zu begründen (Buchstaben b und c).

Von den Vorschriften soll nur Gebrauch gemacht werden dürfen, soweit dringend benötigte Unterkünfte im Gebiet der Gemeinde, in der sie entstehen sollen, nicht oder nicht rechtzeitig bereitgestellt werden können, zum Beispiel auch zur Verringerung von Ansteckungsgefahren im Zuge einer Epidemie (Buchstabe d).

Zu Nummer 27

§ 250 Absatz 1 BauGB soll den Ländern ermöglichen, durch Rechtsverordnung Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten zu bestimmen. Auch hier wird an die Definition eines Gebietes mit einem angespannten Wohnungsmarkt gemäß § 201a BauGB angeknüpft.

In den Großstädten ist häufig zu beobachten, dass Investoren oder gewerbliche Immobilieneigentümer Grundstücke mit mehreren Wohneinheiten, die ganz überwiegend vermietet sind (Mietshäuser), in Wohnungseigentum umwandeln und die Wohnungen – mitunter nach aufwertender Modernisierung – an Einzelerwerber veräußern. Das bereits bestehende gesetzliche Instrumentarium genügt nicht, um der Problematik effektiv zu begegnen. § 172 Absatz 1 Satz 4 BauGB sieht Genehmigungsvorbehalte für Umwandlungen nur in Gebieten des sogenannten Milieuschutzes vor. An bezahlbarem Wohnraum fehlt es jedoch auch außerhalb solcher Gebiete. Auch der Schutz der Mieterinnen und Mieter vor Kündigungen des neuen Vermieters nach Umwandlung und Veräußerung (§ 577a Absatz 1 BGB) reicht nicht aus. Der Schutz reicht im Ausgangspunkt über drei Jahre. In von den Landesregierungen bestimmten Gebieten, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in besonders gefährdet sind, beträgt der Zeitraum bis zu zehn Jahren (§ 577a Absatz 2 Satz 1 BGB). Der Schutz wirkt allerdings nur zugunsten desjenigen Mieters, dem der Wohnraum bei Begründung und Veräußerung des Wohnungseigentums überlassen ist. Zieht der Mieter – gleich aus welchem Grund – aus, so kann der Wohnungseigentümer selbst einziehen oder die leere Wohnung gewinnbringend weiterveräußern. Er hat damit einen nicht unerheblichen Anreiz, den Mieter zum Auszug zu bewegen. Auch das Vorkaufsrecht des Mieters (§ 577 BGB) bietet insbesondere in angespannten Märkten keinen Schutz, da die Mieter die Kaufpreise in der Regel nicht aufbringen können.

In den nach § 250 Absatz 1 Satz 2 BauGB bestimmten Gebieten darf die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum (§ 1 des Wohnungseigentumsgesetzes) an Gebäuden, die ganz oder teilweise Wohnzwecken zu dienen bestimmt sind, nur mit Genehmigung der von der Landesregierung bestimmten Stelle erfolgen. Damit wird den von der Landesregierung bestimmten Stellen (in der Regel: den Gemeinden) ermöglicht, Einfluss auf die in ihrem Gebiet ablaufenden Umwandlungsvorgänge zu nehmen. Umwandlungen werden dazu unter Genehmigungsvorbehalt gestellt. § 250 BauGB zielt darauf ab, ein ausreichendes Angebot an bezahlbaren Mietwohnungen zu erhalten. Die Vorschrift gilt daher nur bei bestehenden Wohngebäuden. Die Aufteilung eines Neubaus in Wohnungs- und Teileigentum wird nicht erfasst.

Die Rechtsverordnung muss spätestens mit Ablauf des 31. Dezember 2025 außer Kraft treten. Die Befristung soll sicherstellen, dass die Einschränkung des städtebaulichen Grundstücksverkehrs durch den Genehmigungsvorbehalt nicht auf Dauer angelegt ist. Er ist solange erforderlich, bis die ergriffenen Maßnahmen zur Belegung des Neubaus dazu geführt haben, dass die Nachfrageüberhänge auf dem Wohnungsmarkt in den betreffenden Gebieten abgebaut sind und die Mietentwicklung nicht mehr zu Verdrängungsprozessen führt.

Nach § 250 Absatz 2 Satz 1 BauGB bestimmen die Landesregierungen die Stelle, die für die Genehmigung zuständig ist. Nach § 250 Absatz 2 Satz 2 BauGB findet § 173 Absatz 3 BauGB entsprechende Anwendung. Das bedeutet, dass die Gemeinde vor der Entscheidung über den Genehmigungsantrag mit dem Eigentümer die für die Entscheidung erheblichen Tatsachen zu erörtern hat (§ 173 Absatz 3 Satz 1 BauGB). Zudem hat die Gemeinde Mieter, Pächter und sonstige Nutzungsberechtigte anzuhören (§ 172 Absatz 3 Satz 2 BauGB). Die nach § 250 Absatz 2 Satz 2 i. V. m. § 173 Absatz 3 Satz 2 BauGB anzuhörenden Personen sind über die Erteilung der Genehmigung zu informieren (§ 173 Absatz 3 Satz 3 BauGB).

§ 250 Absatz 3 Satz 1 BauGB bestimmt die Fälle, in denen ausnahmsweise ein Anspruch auf Genehmigung unabhängig davon besteht, welche Auswirkungen sie auf den Mietwohnungsmarkt im betroffenen Gebiet hat. Aus diesem Grund sind die Tatbestände eng gefasst.

§ 250 Absatz 3 Satz 1 Nummer 1 BauGB enthält einen Ausnahmetatbestand, der der besonderen Situation Rechnung tragen soll, in der die Begründung des Wohn- und Teileigentums im Zusammenhang mit einer Erbauseinandersetzung geschieht. Der Ausnahmetatbestand ist dem § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 2 nachgebildet.

Der Ausnahmetatbestand in § 250 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 BauGB nimmt darauf Rücksicht, dass der Eigentümer ein besonderes Interesse daran haben mag, seinen Angehörigen Wohnungseigentum zur eigenen Nutzung zu verschaffen.

Auch die Veräußerung an die Mehrheit von zwei Dritteln der Mieter begründet einen Anspruch auf Genehmigung. (§ 250 Absatz 3 Satz 1 Nummer 3). Die Wohnungen gehen dann zwar dem Mietwohnungsmarkt verloren, allerdings ohne eine große Zahl angestammter Bewohner zu verdrängen.

Gemäß § 250 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 BauGB besteht ein Anspruch auf Genehmigung insbesondere in Fällen, in denen es für den Eigentümer auch unter Berücksichtigung des öffentlichen Interesses am Erhalt von Mietwohnraum wirtschaftlich nicht zumutbar ist, auf eine Einzelveräußerung zu verzichten, etwa weil nur so das Kapital für erforderliche Erhaltungsmaßnahmen am Gesamtgebäude aufgebracht werden kann.

§ 250 Absatz 3 Satz 1 Nummer 5 BauGB dient der Erhaltung der Ansprüche Dritter, für die bereits eine Vormerkung im Grundbuch eingetragen ist und entspricht damit der Regelung des § 883 Absatz 2 BGB.

§ 250 Absatz 3 Satz 2 bis 4 BauGB stellt in Anlehnung an § 172 Absatz 4 Satz 4 und 5 BauGB sicher, dass Wohnungs- und Teileigentum in den Fällen des § 250 Absatz 3 Satz 1 Nummer 1 bis 3 BauGB nur an die dort genannten Personen veräußert werden darf. Nach § 250 Absatz 3 Satz 2 BauGB kann zu diesem Zweck in der Genehmigung der Aufteilung bestimmt werden, dass auch die nachfolgende Veräußerung der Genehmigung bedarf. Diese Genehmigungspflicht muss nach § 250 Absatz 3 Satz 3 BauGB in das Grundbuch eingetragen werden. Denn nur so kann der Rechtsverkehr erkennen, dass das Wohnungs- und Teileigentum nicht frei verkehrsfähig ist. Eine Veräußerung ist entsprechend Satz 1 zu genehmigen, wenn sie an eine der dort genannten Personen erfolgt. Tritt die Rechtsverordnung nach § 250 Absatz 1 Satz 2 BauGB außer Kraft, die die Genehmigungsbedürftigkeit für die Aufteilung begründete, erlischt nach § 250 Absatz 3 Satz 4 BauGB auch die Genehmigungspflicht für die Veräußerung. Die Genehmigungspflicht ist dann auch im Grundbuch zu löschen..

§ 250 Absatz 4 stellt klar, dass die zuständige Behörde bei dem konkreten Vorhaben zu prüfen hat, ob es tatsächlich die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen im nach Absatz 1 festgelegten Gebiet gefährdet. Daran mag es zum Beispiel fehlen, wenn – etwa wegen der Größe des aufzuteilenden Objekts oder Leerstands wegen Unvermietbarkeit – keine nachteiligen Auswirkungen auf das

Mietwohnungsangebot insgesamt zu befürchten sind. Ist der Tatbestand erfüllt, verbleibt der zuständigen Stelle ein Ermessen für atypische Fallgestaltungen, um im Einzelfall von der Versagung abzusehen.

Nach allgemeinen Grundsätzen hat die zuständige Stelle die Möglichkeit, als milderes Mittel gegenüber der Versagung die Genehmigung unter Auflagen zu erteilen.

Es steht im Ermessen der zuständigen Stelle, ob sie von der Möglichkeit dieser Auflage Gebrauch macht.

Mit § 250 Absatz 5 Satz 1 BauGB wird sichergestellt, dass die Umwandlung nicht durch Anlegung der Wohnungs- und Teileigentumsgrundbücher vollzogen wird, sofern die Genehmigung dem Grundbuchamt nicht nachgewiesen wird. Die Vorschrift ist dem § 22 Absatz 6 Satz 1 BauGB nachgebildet. Das Grundbuchamt hat deshalb vor jeder Eintragung einer Aufteilung zu prüfen, ob die Genehmigung vorliegt. Um nachträgliche Streitigkeiten über die Wirksamkeit einer Genehmigung zu vermeiden und Sicherheit für den Rechtsverkehr, insbesondere für potentielle Erwerber, zu schaffen, gilt die Genehmigung nach § 250 Absatz 5 Satz 2 BauGB als erteilt, sobald das Grundbuchamt die Wohnungs- oder Teileigentumsgrundbücher angelegt hat.

§ 250 Absatz 6 BauGB verhindert Gestaltungen, die die Umgehung des Genehmigungserfordernisses bezwecken. Die Vorschrift ist dem § 22 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 bis 4 BauGB nachgebildet.

§ 250 Absatz 7 BauGB sieht vor, dass § 250 BauGB im räumlichen Geltungsbereich von Satzungen nach § 250 Absatz 1 Satz 2 BauGB den Rechtsverordnungen nach § 172 Absatz 1 Satz 4 BauGB vorgeht.

Zu Artikel 2 (Änderung der Baunutzungsverordnung)

Die in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehene Änderung des § 17 BauNVO dient ebenfalls der erleichterten Schaffung von Wohnraum. Die Gemeinden sollen in den Möglichkeiten gestärkt werden, in Bebauungsplänen Festsetzungen vorzusehen, die eine höhere Bebauungsdichte ermöglichen.

Auch durch den Vorschlag zur 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.

Die Regelung zum Mobilfunkausbau in § 14 BauNVO steht im sachlichen Zusammenhang mit den im BauGB enthaltenen Änderungen des Überleitungsrechts und des Katalogs der Abwägungsbelange.

Die Änderungen des BauGB und die Änderungen der BauNVO werden in einem Artikelgesetz zusammengefasst, um eine widerspruchsfreie Rechtsetzung sicherzustellen (s. A. IV.).

Zu Nummer 1

Zu Buchstabe a

Es handelt sich um eine redaktionelle Änderung im Hinblick auf die vorgeschlagene Einführung von § 5a BauNVO.

Zu Buchstabe b

Es handelt sich um eine redaktionelle Änderung im Hinblick auf die vorgeschlagene Einführung von § 25e BauNVO.

Zu Nummer 2

Zu Buchstabe a

Es handelt sich um eine redaktionelle Änderung im Hinblick auf die vorgeschlagene Einführung von § 5a BauNVO.

Zu Buchstabe b

Es handelt sich um eine redaktionelle Änderung im Hinblick auf die vorgeschlagene Einführung von § 5a BauNVO.

Zu Nummer 3

Die Empfehlung auf Grundlage der Beratungen in der Kommission für „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ (Baulandkommission) lautet:

„Die Baulandkommission empfiehlt die Einführung einer neuen Baugebietskategorie „Dörfliches Wohngebiet“, um in sich stark wandelnden ländlichen Räumen ein einvernehmliches Nebeneinander von Wohnen (Neubau und Bestand), landwirtschaftlichen Betrieben (im Neben- und Haupterwerb) und gewerblicher Nutzung zu ermöglichen.“ (s. S. 8, https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/nachrichten/Handlungsempfehlungen-Baulandkommission.pdf?__blob=publicationFile&v=1).

Der Änderungsvorschlag in Nummer 3 soll der Umsetzung dieser Empfehlung dienen, wobei Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Haupterwerbsbetriebe indes nur ausnahmsweise zulässig sein sollen.

Zu Nummer 4

Es handelt sich um eine Folgeänderung im Hinblick auf die vorgeschlagene Einführung von § 5a BauNVO.

Zu Nummer 5

Infolge der vorgeschlagenen Änderungen sollen der öffentlichen Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen dienende Nebenanlagen innerhalb der Baugebiete der BauNVO allgemein zulässig sein. Die Kommunen sollen aus städtebaulichen Gründen die allgemeine Zulässigkeit im Plan ausschließen können. Absatz 1a soll gemäß dem ebenfalls vorgeschlagenen § 245d Absatz 2 BauGB nicht für sogenannte faktische Baugebiete im Sinne von § 34 Absatz 2 BauGB gelten.

Zu Nummer 6

Die Empfehlung auf Grundlage der Beratungen in der Kommission für „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ (Baulandkommission) lautet:

„Die Baulandkommission empfiehlt eine Flexibilisierung von § 17 BauNVO durch Festlegung der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung als Orientierungswerte und eine Überprüfung der bisher auf Grundlage dienenden Werte sowie deren Anpassung an die bestehenden Lebensverhältnisse.“ (s. S. 8, https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/nachrichten/Handlungsempfehlungen-Baulandkommission.pdf?__blob=publicationFile&v=1).

Hierzu soll der Änderungsvorschlag in Nummer 6 dienen.

Bei der Festsetzung von Wochenendhausgebieten und Ferienhausgebieten dürfen die Orientierungswerte für Obergrenzen hingegen nicht überschritten werden.

Zu Nummer 7

Es handelt sich um eine Überleitungsvorschrift, nach der die Gemeinden Bauleitplanverfahren unter Zugrundelegung der bisher geltenden Baunutzungsverordnung abschließen können, wenn der Entwurf des Bauleitplans vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes nach § 3 Absatz 2 des Baugesetzbuchs öffentlich ausgelegt worden ist. Die Gemeinden können durch erneute Einleitung des Bauleitplanverfahrens von der geänderten Baunutzungsverordnung Gebrauch machen.

Zu Artikel 3 (Änderung der Planzeichenverordnung)

Es handelt sich um eine redaktionelle Änderung im Hinblick auf die vorgeschlagene Einführung von § 5a BauNVO.

Zu Artikel 4 (Inkrafttreten)

Die Vorschrift regelt das Inkrafttreten.