



Stadt
Rottenburg
am Neckar

Beschlussvorlage Nr. 2022/015

10.01.2022

Federführend: Stadtplanungsamt

Beteiligt:

Tagesordnungspunkt:

Baulandmobilisierungsgesetz - Information

Beratungsfolge:

Ausschuss für Bauen und Nachhaltigkeit	27.01.2022	Kenntnisnahme	öffentlich
--	------------	---------------	------------

Stand der bisherigen Beratung:

-

Beschlussantrag:

Der Ausschuss für Bauen und Nachhaltigkeit nimmt die Ausführungen zum Baulandmobilisierungsgesetz zur Kenntnis.

Anlagen:

-

gez. Thomas Weigel
Erster Bürgermeister

gez. Angelika Garthe
Amtsleiterin

Finanzielle Auswirkungen: nein

HHJ	Kostenstelle / PSP-Element	Sachkonto	Planansatz
			EUR
			EUR
			EUR
Summe			EUR

Inanspruchnahme einer Verpflichtungs- ermächtigung ☐ ja ☐ nein		Bereits verfügt über	EUR
- in Höhe von	EUR	Somit noch verfügbar	EUR
- Ansatz VE im HHPI.	EUR	Antragssumme lt. Vorlage	EUR
- üpl. / apl.	EUR	Danach noch verfügbar	EUR
		Diese Restmittel werden noch benötigt ☐ ja ☐ nein	
		Die Bewilligung einer üpl. /apl. Aufwendungen / Auszahlungen ist notwendig in Höhe von	EUR
		Deckungsnachweis:	

Jährliche Folgelasten / - kosten nach der Realisierung:

Sichtvermerk, gegebenenfalls Stellungnahme der Stadtkämmerei:

NI-Check:

- ☐ Ein Nachhaltigkeitscheck wurde durchgeführt und liegt der Sitzungsvorlage bei.
☒ Ein Nachhaltigkeitscheck wurde aus folgendem Grund nicht durchgeführt, da es sich lediglich um eine Information handelt.

NI-Check Team:

Vorlage relevant für:

- ☐ Jugendvertretung ☐ Integrationsbeirat ☐ Behindertenbeirat

Begründung

Das Gesetz zur Mobilisierung von Bauland wurde am 07.05.2021 durch den Bundestag verabschiedet und trat am 23.06.2021 in Kraft.

Die wichtigsten Regelungen wurden durch mehrere Institutionen zusammengefasst, so dass hier auf den Beitrag von Frau RA Corinna Lörcher, Kümmerlein, Rechtsanwälte und Notare, Essen verwiesen werden kann. In der Sitzung werden die einzelnen Änderungspunkte noch erläutert und Rückfragen beantwortet.

Das Baulandmobilisierungsgesetz auf einen Blick

I. Hintergrund

Ziel des Baulandmobilisierungsgesetzes ist die bauplanungsrechtliche Erleichterung der Schaffung von Wohnraum, um dem angespannten Wohnungsmarkt in deutschen Städten entgegenzuwirken. Hierzu sollen insbesondere die Handlungsmöglichkeiten der Gemeinden beim Flächenzugriff für den Wohnungsbau und bei der Schaffung von Wohnraum im Innen- und Außenbereich gestärkt werden.

Das Baulandmobilisierungsgesetz sieht dazu – oftmals befristete – Änderungen des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vor.

Wesentlicher Anknüpfungspunkt des Gesetzes sind die im neu eingefügten **§ 201a BauGB** legal definierten **Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt**. Ein solches Gebiet liegt danach 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 unter anderem insbesondere dann der Fall sein, wenn z.B. die Mieten in einem Gebiet deutlich stärker steigen als im Bundesschnitt, oder ein geringer Leerstand mit großer Nachfrage gegeben ist. § 201a BauGB (n.F.) enthält diesbezüglich eine Verordnungsermächtigung, wonach die Landesregierungen solche Gebiete innerhalb der Gemeinden durch Rechtsverordnung bestimmen können. Eine solche Bestimmung bedarf einer besonderen Begründung im Einzelfall.

II. Die wesentlichen Neuerungen

1. Beschränktes „Umwandlungsverbot“

§ 250 BauGB n. F. soll die Bildung von Wohnungseigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten beschränken. Durch Rechtsverordnungen der Landesregierungen können danach die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum für bereits bestehende Wohngebäude unter einen **Genehmigungsvorbehalt** gestellt werden.

Das Genehmigungserfordernis gilt nicht bei Wohngebäuden mit nicht mehr als fünf Wohnungen. Die Landesregierungen können davon abweichend allerdings auch eine Wohnungsanzahl von drei bis zu fünfzehn Wohnungen bestimmen.

Zudem befindet sich in § 250 BauGB n. F. ein Katalog, der bestimmt, wann eine Genehmigung in jedem Fall zu erteilen ist. Dies ist z.B. der Fall, wenn Wohnungseigentum zur eigenen Nutzung an Familienangehörige, oder zur eigenen Nutzung an mindestens zwei Drittel der Mieter veräußert werden soll.

2. Sektorale Bebauungspläne für den Wohnungsbau

Der neue **§ 9 Abs. 2 d) BauGB** sieht vor, dass für im Zusammenhang bebaute Ortsteile zukünftig in einem Bebauungsplan zur **Wohnraumversorgung** bestimmte Festsetzungen getroffen werden können. Dies können z.B. Festsetzungen bzgl. Flächen sein, auf denen Wohngebäude errichtet werden dürfen, oder Gebäude errichtet werden dürfen, bei denen die Wohnungen die baulichen Voraussetzungen für eine Förderung mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung erfüllen.

3. Befreiungen vom Bebauungsplan zugunsten des Wohnungsbaus

Im neuen **§ 31 Abs. 3 BauGB** wird explizit die Möglichkeit für Gemeinden geregelt, innerhalb von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten im Einzelfall von Festsetzungen im Bebauungsplan zugunsten des Wohnungsbaus zu befreien, wenn dies unter der Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

4. Baugebot bzgl. Wohnungsbau

In **§ 176 Abs. 1 BauGB** soll eine neue Nummer drei eingefügt werden, die es den Gemeinden ermöglicht, in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten gegenüber den Eigentümern anzuordnen, ihre Grundstücke mit Wohnungseinheiten zu bebauen, soweit eine Wohnungsnutzung im Bebauungsplan zugelassen ist. Die Grenze hierfür stellt die wirtschaftliche Zumutbarkeit für den Eigentümer dar.

5. Erweiterung des gemeindlichen Vorkaufsrechts

§ 24 BauGB n.F. erweitert das gemeindliche Vorkaufsrecht unter anderem indem festgeschrieben wird, dass die Deckung eines Wohnbedarfs in der Gemeinde dem Wohl der Allgemeinheit dienen kann. Die Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechts wird von zwei auf drei Monate verlängert. Außerdem wird dieses auf Grundstücke mit geringfügiger Bebauung und auf Grundstücke innerhalb von Gebieten mit (städte-)baulichen Missständen erweitert.

6. Neues „Dörfliches Wohngebiet“

Der neu eingefügte **§ 5a BauNVO** regelt neben dem „Dorfgebiet“ das „dörfliche Wohngebiet“, welches dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben dienen soll.