

07.05.21

Wo

**Gesetzesbeschluss**  
des Deutschen Bundestages

---

**Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz)**

Der Deutsche Bundestag hat in seiner 228. Sitzung am 7. Mai 2021 aufgrund der Beschlussempfehlung und des Berichtes des Ausschusses für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen – Drucksache 19/29396 – den von der Bundesregierung eingebrachten

**Entwurf eines Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland**  
**(Baulandmobilisierungsgesetz)****– Drucksachen 19/24838, 19/26023 –**

in beigefügter Fassung angenommen.

---

Fristablauf: 28.05.21

Erster Durchgang: Drs. 686/20



## **Gesetz 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 § 176 wird folgende Angabe eingefügt:  
„§ 176a Städtebauliches Entwicklungskonzept zur Stärkung der Innenentwicklung“.
  - b) Nach der Angabe zu § 201 wird folgende Angabe eingefügt:  
„§ 201a Verordnungsermächtigung zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt“.
  - c) Nach der Angabe zu § 245c wird folgende Angabe eingefügt:  
„§ 245d Überleitungsvorschrift aus Anlass des Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland“.
  - d) 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) Der Nummer 8 Buchstabe d werden die Wörter „insbesondere des Mobilfunkausbaus,“ angefügt.
    - 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. § 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) In Absatz 1a Satz 1 wird die Angabe „Abs.“ durch das Wort „Absatz“ ersetzt.

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.“

4. 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.
5. In § 13a Absatz 4 wird das Wort „und“ durch ein Komma ersetzt und werden nach dem Wort „Ergänzung“ die Wörter „und Aufhebung“ eingefügt.
6. § 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.“

7. In § 22 Absatz 10 Satz 2 wird die Angabe „Satz 3“ durch die Angabe „Satz 2“ ersetzt.

8. § 24 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 Satz 1 wird wie folgt geändert:

aa) Nummer 6 wird wie folgt gefasst:

„6. in Gebieten, die nach den §§ 30, 33 oder 34 Absatz 2 vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können, soweit die Grundstücke unbebaut sind, wobei ein Grundstück auch dann als unbebaut gilt, wenn es lediglich mit einer Einfriedung oder zu erkennbar vorläufigen Zwecken bebaut ist,“

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 die Deckung eines Wohnbedarfs in der Gemeinde dienen.“

9. § 25 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:

aa) Satz 1 wird wie folgt geändert:

aaa) In Nummer 2 wird der Punkt am Ende durch ein Semikolon ersetzt.

bbb) Folgende Nummer 3 wird angefügt:

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

a) diese vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können und

b) es sich um ein nach § 201a bestimmtes Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt handelt.“

bb) Nach Satz 1 werden die folgenden Sätze eingefügt:

„Ein Grundstück gilt auch dann als unbebaut, wenn es lediglich mit einer Einfriedung oder zu erkennbar vorläufigen Zwecken bebaut ist. Das Vorkaufsrecht nach Satz 1 Nummer 3 erlischt mit dem Ende der Geltungsdauer der Rechtsverordnung nach § 201a.“

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

10. § 28 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 2 Satz 1 wird das Wort „zwei“ durch das Wort „drei“ ersetzt.

b) In Absatz 3 Satz 1 werden die Wörter „in einer dem Rechtsverkehr erkennbaren Weise deutlich“ gestrichen.

11. § 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 nach § 201a bestimmt ist, kann mit Zustimmung der Gemeinde 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. Von Satz 1 kann nur bis zum Ende der Geltungsdauer der Rechtsverordnung nach § 201a Gebrauch gemacht werden. Die Befristung in Satz 2 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 gilt § 36 Absatz 2 Satz 2 entsprechend.“

12. Dem § 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.“

13. § 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.

14. 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.

15. Dem § 175 Absatz 2 wird folgender Satz angefügt:

„Dies ist unter anderem insbesondere dann der Fall, wenn es sich um ein nach § 201a bestimmtes Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt handelt.“

16. § 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 am Ende 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 nach § 201a bestimmtes Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt handelt. Dabei kann die Gemeinde auch ein den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechendes Maß der Nutzung anordnen.“

- dd) Folgender Satz wird angefügt:

„Die Wirksamkeit eines nach Satz 1 Nummer 3 erlassenen Baugebots wird durch das Ende der Geltungsdauer der Rechtsverordnung nach § 201a nicht berührt.“

- 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 nach Artikel 4 dieses Gesetzes sowie die Jahreszahl des fünften auf das Inkrafttreten folgenden Jahres] von dem Baugebot abzusehen, wenn ein

Eigentümer im Falle des Absatzes 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 eingefügt:

„In diesem Fall kann die Gemeinde das Grundstück zugunsten einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft übernehmen, wenn diese innerhalb angemessener Frist in der Lage ist, das Baugebot zu erfüllen und sich hierzu verpflichtet.“

17. 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 brachliegenden Grundstücken dienen.

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

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

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

„§ 201a

Verordnungsermächtigung zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt

Die Landesregierungen werden ermächtigt, durch Rechtsverordnung Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt zu bestimmen. Die Rechtsverordnung nach Satz 1 gilt für die Anwendung der Regelungen in § 25 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3, § 31 Absatz 3, § 175 Absatz 2 Satz 2 und § 176 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3. Ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt 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.

Eine Rechtsverordnung nach Satz 1 muss spätestens mit Ablauf des 31. Dezember 2026 außer Kraft treten. Sie muss begründet werden. Aus der Begründung muss sich ergeben, auf Grund welcher Tatsachen ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Einzelfall vorliegt. Die betroffenen Gemeinden und die auf Landesebene bestehenden kommunalen Spitzenverbände sollen vor dem Erlass der Rechtsverordnung beteiligt werden.“

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

„§ 245d

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.“

21. § 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 die folgenden 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) Absatz 13 wird wie folgt geändert:

aa) Nach Satz 1 werden die folgenden 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.“

bb) In dem neuen Satz 6 wird die Angabe „Satz 2“ durch die Angabe „Satz 4“ und die Angabe „Satz 3“ durch die Angabe „Satz 5“ ersetzt.

cc) In dem neuen Satz 7 wird die Angabe „Satz 2“ durch die Angabe „Satz 4“ ersetzt.

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 Absatz 14 Satz 6 wird die Angabe „Satz 3“ durch die Angabe „Satz 5“ ersetzt.

f) 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.

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

22. § 246b wird wie folgt gefasst:

„§ 246b

Sonderregelungen für Anlagen für gesundheitliche Zwecke im Zuge der COVID-19-Pandemie

(1) Soweit Anlagen für gesundheitliche Zwecke zur Versorgung von Personen, die sich mit dem Coronavirus SARS-CoV-2 infiziert haben oder möglicherweise infiziert haben oder die gegen das Coronavirus SARS-CoV-2 geimpft oder auf dieses getestet werden sollen, im Gebiet der Gemeinde, in der sie im Wege der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen entstehen sollen, nicht oder nicht rechtzeitig bereitgestellt werden können, kann bei der Zulassung dieser Vorhaben bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 von den Vorschriften dieses Gesetzbuchs oder den aufgrund dieses Gesetzbuchs erlassenen Vorschriften in erforderlichem Umfang, erforderlichenfalls auch befristet, unter der Voraussetzung abgewichen werden, dass Vorhabenträger der Bund, ein Land, ein Landkreis oder eine Gemeinde oder ein im Auftrag eines der Vorgenannten tätiger Dritter ist. Zuständig ist die höhere Verwaltungsbehörde. Die Gemeinde ist anzuhören; diese Anhörung tritt auch an die Stelle des in § 14 Absatz 2 Satz 2 vorgesehenen Einvernehmens. Satz 3 findet keine Anwendung, wenn Vorhabenträger die Gemeinde oder in deren Auftrag ein Dritter ist. Für Vorhaben nach Satz 1 gilt § 35 Absatz 5 Satz 2 erster Halbsatz und Satz 3 entsprechend. § 246 Absatz 13 Satz 5 gilt entsprechend auch bei zwischenzeitlichen Nutzungsänderungen zu Anlagen für gesundheitliche Zwecke nach Satz 1. Die Rückbauverpflichtung nach Satz 5 entfällt, wenn eine nach Satz 6 zulässige Nutzung aufgenommen wird oder wenn sich die Zulässigkeit der nachfolgenden Nutzung aus § 30 Absatz 1, 2 oder § 33 ergibt. Die Sicherstellung der Rückbauverpflichtung nach Satz 5 in entsprechender Anwendung des § 35 Absatz 5 Satz 3 ist nicht erforderlich, wenn Vorhabenträger der Bund, ein Land, ein Landkreis oder eine Gemeinde ist. Wenn Vorhabenträger der Bund, ein Land, ein Landkreis oder ein im Auftrag eines der Vorgenannten tätiger Dritter ist, gilt § 37 Absatz 3 entsprechend; im Übrigen findet § 37 bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 auf Vorhaben nach Satz 1 keine Anwendung.

(2) In Verfahren zur Genehmigung von baulichen Anlagen im Sinne des Absatzes 1 Satz 1 gilt bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 das Einvernehmen abweichend von § 36 Absatz 2 Satz 2 als erteilt, wenn es nicht innerhalb eines Monats verweigert wird.

(3) Bei Vorhaben nach Absatz 1 im Außenbereich gilt § 18 Absatz 3 Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes bis zum Ablauf des 31. Dezember 2020 entsprechend.

(4) Die Befristung in Absatz 1 Satz 1 bezieht sich nicht auf die Geltungsdauer einer Genehmigung, sondern auf den Zeitraum, bis zu dessen Ende im bauaufsichtlichen Zulassungsverfahren von der Vorschrift Gebrauch gemacht werden kann.“

23. Nach § 249 wird folgender § 250 eingefügt:

„§ 250

Bildung von Wohnungseigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten

(1) Sofern Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten im Sinne von § 201a Satz 3 und 4 vorliegen und diese Gebiete nach Satz 3 bestimmt sind, bedarf bei Wohngebäuden, die bereits am Tag des Inkrafttretens der Rechtsverordnung nach Satz 3 bestanden, die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nach § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes der Genehmigung. Das Genehmigungserfordernis nach Satz 1 gilt nicht, wenn sich in dem Wohngebäude nicht mehr als fünf Wohnungen befinden. 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. Sie muss begründet werden. Aus der Begründung muss sich ergeben, auf Grund welcher Tatsachen ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Einzelfall vorliegt. In der Rechtsverordnung nach Satz 3 kann eine von Satz 2 abweichende Anzahl an Wohnungen bestimmt werden; diese Anzahl kann zwischen drei und 15 liegen.

(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 3.

(4) Unbeschadet des Absatzes 3 darf eine Genehmigung nur versagt werden, wenn dies für die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnraum erforderlich ist. Unter der Voraussetzung von Satz 1 kann die Genehmigung mit einer Auflage erteilt werden.

(5) Bei einem Grundstück, das im Geltungsbereich einer Rechtsverordnung nach Absatz 1 Satz 3 liegt, darf das Grundbuchamt die Eintragungen in das Grundbuch nur vornehmen, wenn ihm die Genehmigung oder das Nichtbestehen der Genehmigungspflicht 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 Bruchteileigentum 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 Bruchteileigentum 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 3 den Rechtsverordnungen nach § 172 Absatz 1 Satz 4 vor. Satz 1 findet keine Anwendung, wenn nach Absatz 1 Satz 2 und 6 keine Genehmigungspflicht besteht.“

## 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) In der Angabe zu § 17 wird das Wort „Obergrenzen“ durch das Wort „Orientierungswerte“ ersetzt.
  - c) 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) Nach Absatz 1 wird folgender Absatz 1a eingefügt:
 

„(1a) In den Baugebieten nach den §§ 2 bis 11 sind Nebenanlagen, die der öffentlichen Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen dienen, zulässig; Absatz 1 Satz 3 gilt entsprechend.“
  - b) In Absatz 2 Satz 2 werden nach 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	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (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 dieses Gesetzes] nach § 3 Absatz 2 des Baugesetzbuchs oder nach dem Planungssicherstellungsgesetz öffentlich

ausgelegt worden, ist auf ihn diese Verordnung in der bis zum ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 4 dieses Gesetzes] geltenden Fassung anzuwenden. Das Recht der Gemeinde, das Verfahren zur Aufstellung des Bauleitplans erneut einzuleiten, bleibt unberührt.“

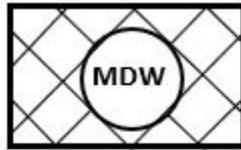
### Artikel 3

#### 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 Nummer 1.2.1. wird folgende Nummer 1.2.2. eingefügt:

„1.2.2. Dörfliche Wohngebiete (§ 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.

**28.05.21**

## **Beschluss** des Bundesrates

---

### **Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz)**

Der Bundesrat hat in seiner 1005. Sitzung am 28. Mai 2021 beschlossen, zu dem vom Deutschen Bundestag am 7. Mai 2021 verabschiedeten Gesetz einen Antrag gemäß Artikel 77 Absatz 2 des Grundgesetzes nicht zu stellen.

Der Bundesrat hat ferner die aus der Anlage ersichtliche Entschließung gefasst.



## Anlage

---

### EntschlieÙung zum Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz)

1. Der Bundesrat verweist auf seine Stellungnahme vom 18. Dezember 2020 (vgl. BR-Drucksache 686/20 (Beschluss)) und stellt mit Bedauern fest, dass wesentliche Anliegen der Stellungnahme nicht aufgegriffen wurden. Dies gilt insbesondere für Ziffer 6 der Stellungnahme, die zu Artikel 1 Nummer 15 des Gesetzentwurfs zur Mobilisierung von Bauland rechtliche Vorgaben zu Tierwohlställen formuliert. Damit fehlt es an baurechtlichen Vorgaben, die notwendig sind, um einen Umbau von Tierhaltungsställen hin zu mehr Tierwohl zu unterstützen.
2. In baurechtlicher Hinsicht entsteht dadurch ein Spannungsfeld zum Kohärenzgebote staatlichen Handelns. Dieses Spannungsfeld entsteht dadurch, dass einerseits neue Tierschutzvorschriften betriebliche Umbaumaßnahmen in Stallanlagen verbindlich vorschreiben, andererseits baurechtlich aber nicht die hierfür erforderlichen Rahmenbedingungen geschaffen werden.
3. Der Bundesrat bittet die Bundesregierung daher, bei der nächsten Änderung des Baugesetzbuches die baurechtlichen Regelungen dergestalt anzupassen, dass der gesellschaftspolitisch gewollte Transformationsprozess hin zu mehr Tierwohl unterstützt wird.

**Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz)**

(Stand:2./3. Lesung im BT, 07.05.2021, vom BR gebilligt, 28.05.2021)

<b>BauGB – aktueller Stand</b>	<b>Änderung des Baugesetzbuches (BauGB)</b>
<b>§ 1 Abs. 3 BauGB</b>	<b>§ 1 Abs. 3 BauGB</b>
(3) Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht kein Anspruch; ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden.	(3) Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist; <u>die Aufstellung kann insbesondere bei der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau in Betracht kommen.</u> Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht kein Anspruch; ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden.
<b>§ 1 Abs. 6 BauGB</b>	<b>§ 1 Abs. 6 BauGB</b>
(6) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:	(6) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,</li> <li>2. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,</li> <li>3. die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,</li> <li>4. die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,</li> <li>5. die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,</li> <li>6. die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,</li> <li>7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere <ol style="list-style-type: none"> <li>a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,</li> <li>b)</li> </ol> </li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,</li> <li>2. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,</li> <li>3. die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,</li> <li>4. die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,</li> <li>5. die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,</li> <li>6. die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,</li> <li>7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere <ol style="list-style-type: none"> <li>a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,</li> <li>b)</li> </ol> </li> </ol>

<p>die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,</p> <p>c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,</p> <p>d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,</p> <p>e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,</p> <p>f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,</p> <p>g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,</p> <p>h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,</p> <p>i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,</p> <p>j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,</p> <p>8.</p> <p>die Belange</p> <p>a) der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,</p> <p>b) der Land- und Forstwirtschaft,</p> <p>c) der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,</p> <p>d) des Post- und Telekommunikationswesens,</p> <p>e) der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit,</p> <p>f) der Sicherung von Rohstoffvorkommen,</p> <p>9.</p> <p>die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und</p>	<p>die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,</p> <p>c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,</p> <p>d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,</p> <p>e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,</p> <p>f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,</p> <p>g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,</p> <p>h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,</p> <p>i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,</p> <p>j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,</p> <p>8.</p> <p>die Belange</p> <p>a) der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,</p> <p>b) der Land- und Forstwirtschaft,</p> <p>c) der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,</p> <p>d) des Post- und Telekommunikationswesens, <u>insbesondere des Mobilfunkausbaus,</u></p> <p>e) der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit,</p> <p>f) der Sicherung von Rohstoffvorkommen,</p> <p>9.</p> <p>die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung <u>auch im Hinblick auf die Entwicklungen beim Betrieb von Kraftfahrzeugen, etwa der Elektromobilität,</u> einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht</p>
---	--

<p>Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung,</p> <p>10. die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften,</p> <p>11. die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung,</p> <p>12. die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden,</p> <p>13. die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung.</p>	<p>motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung,</p> <p>10. die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften,</p> <p>11. die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung,</p> <p>12. die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden,</p> <p>13. die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung,</p> <p>14. <u>die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen.</u></p>
<p><b>§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Nr. 15 BauGB</b></p>	<p><b>§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Nr. 15 BauGB</b></p>
<p>(1) Im Bebauungsplan können aus städtebaulichen Gründen festgesetzt werden:</p> <p>...</p> <p>11. die Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, wie Fußgängerbereiche, Flächen für das Parken von Fahrzeugen, Flächen für das Abstellen von Fahrrädern sowie den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; die Flächen können auch als öffentliche oder private Flächen festgesetzt werden; ....</p> <p>15. die öffentlichen und privaten Grünflächen, wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze, Friedhöfe;</p>	<p>(1) Im Bebauungsplan können aus städtebaulichen Gründen festgesetzt werden:</p> <p>...</p> <p>11. die Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, wie Fußgängerbereiche, Flächen für das Parken von Fahrzeugen, <u>Flächen für Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge.</u> Flächen für das Abstellen von Fahrrädern sowie den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; die Flächen können auch als öffentliche oder private Flächen festgesetzt werden; ....</p> <p>15. die öffentlichen und privaten Grünflächen, wie Parkanlagen, <u>Naturerfahrungsräume,</u> Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze, Friedhöfe;</p>
<p><b>§ 9 Abs. 1a BauGB</b></p>	<p><b>§ 9 Abs. 1a BauGB</b></p>
<p>(1a) Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 können auf den Grundstücken, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, oder an anderer Stelle sowohl im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans als auch in einem anderen Bebauungsplan festgesetzt werden. Die Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle können den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, ganz oder teilweise zugeordnet werden; dies gilt auch für Maßnahmen auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen.</p>	<p>(1a) Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. <u>atz</u> 3 können auf den Grundstücken, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, oder an anderer Stelle sowohl im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans als auch in einem anderen Bebauungsplan festgesetzt werden. Die Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle können den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, ganz oder teilweise zugeordnet werden; dies gilt auch für Maßnahmen auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen.</p>
<p>-/-</p>	<p><b>§ 9 Abs. 2d BauGB</b></p>
	<p><u>„(2d) Für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) können in einem Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung eine oder mehrere der folgenden Festsetzungen getroffen werden:</u></p>

	<p><u>1. Flächen, auf denen Wohngebäude errichtet werden dürfen:</u></p> <p><u>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</u></p> <p><u>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.</u></p> <p><u>Ergänzend können eine oder mehrere der folgenden Festsetzungen getroffen werden:</u></p> <p><u>1. das Maß der baulichen Nutzung;</u></p> <p><u>2. die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen;</u></p> <p><u>3. vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen;</u></p> <p><u>4. Mindestmaße für die Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke;</u></p> <p><u>5. Höchstmaße für die Größe, Breite und Tiefe der Wohnbaugrundstücke, aus Gründen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden.</u></p> <p><u>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.</u></p>
<p><b>§ 9a BauGB</b></p> <p>Das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit wird ermächtigt, mit Zustimmung des Bundesrates durch Rechtsverordnung Vorschriften zu erlassen über</p> <p>1.</p> <p style="padding-left: 40px;">Darstellungen und Festsetzungen in den Bauleitplänen über</p> <p style="padding-left: 40px;">a) die Art der baulichen Nutzung,</p> <p style="padding-left: 40px;">b) das Maß der baulichen Nutzung und seine Berechnung,</p> <p style="padding-left: 40px;">c) die Bauweise sowie die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen;</p> <p>2.</p> <p style="padding-left: 40px;">die in den Baugebieten zulässigen baulichen und sonstigen Anlagen;</p>	<p><b>§ 9a BauGB</b></p> <p>Das Bundesministerium <u>des Innern, für Bau und Heimat</u> wird ermächtigt, mit Zustimmung des Bundesrates durch Rechtsverordnung Vorschriften zu erlassen über</p> <p>1.</p> <p style="padding-left: 40px;">Darstellungen und Festsetzungen in den Bauleitplänen über</p> <p style="padding-left: 40px;">a) die Art der baulichen Nutzung,</p> <p style="padding-left: 40px;">b) das Maß der baulichen Nutzung und seine Berechnung,</p> <p style="padding-left: 40px;">c) die Bauweise sowie die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen;</p> <p>2.</p> <p style="padding-left: 40px;">die in den Baugebieten zulässigen baulichen und sonstigen Anlagen;</p>

<p>3. die Zulässigkeit der Festsetzung nach Maßgabe des § 9 Absatz 3 über verschiedenartige Baugebiete oder verschiedenartige in den Baugebieten zulässige bauliche und sonstige Anlagen;</p> <p>4. die Ausarbeitung der Bauleitpläne einschließlich der dazugehörigen Unterlagen sowie über die Darstellung des Planinhalts, insbesondere über die dabei zu verwendenden Planzeichen und ihre Bedeutung.</p>	<p>3. die Zulässigkeit der Festsetzung nach Maßgabe des § 9 Absatz 3 über verschiedenartige Baugebiete oder verschiedenartige in den Baugebieten zulässige bauliche und sonstige Anlagen;</p> <p>4. die Ausarbeitung der Bauleitpläne einschließlich der dazugehörigen Unterlagen sowie über die Darstellung des Planinhalts, insbesondere über die dabei zu verwendenden Planzeichen und ihre Bedeutung.</p>
<p><b>§ 13a BauGB</b></p>	<p><b>§ 13a BauGB</b></p>
<p>(1) Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt</p> <p>1. weniger als 20 000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder</p> <p>2. 20 000 Quadratmetern bis weniger als 70 000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.</p> <p>Wird in einem Bebauungsplan weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, ist bei Anwendung des Satzes 2 die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird. Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.</p> <p>(2) Im beschleunigten Verfahren</p> <p>1. gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 entsprechend;</p> <p>2. kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt</p>	<p>(1) Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt</p> <p>1. weniger als 20 000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder</p> <p>2. 20 000 Quadratmetern bis weniger als 70 000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.</p> <p>Wird in einem Bebauungsplan weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, ist bei Anwendung des Satzes 2 die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird. Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.</p> <p>(2) Im beschleunigten Verfahren</p> <p>1. gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 entsprechend;</p> <p>2. kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt</p>

<p>werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen;</p> <p>3. soll einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden;</p> <p>4. gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nummer 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.</p> <p>(3) Bei Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ist ortsüblich bekannt zu machen,</p> <p>1. dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 aufgestellt werden soll, in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nummer 2 einschließlich der hierfür wesentlichen Gründe, und</p> <p>2. wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann, sofern keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Absatz 1 stattfindet.</p> <p>Die Bekanntmachung nach Satz 1 kann mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 2 Absatz 1 Satz 2 verbunden werden. In den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nummer 2 erfolgt die Bekanntmachung nach Satz 1 nach Abschluss der Vorprüfung des Einzelfalls.</p> <p>(4) Die Absätze 1 bis 3 gelten entsprechend für die Änderung und Ergänzung eines Bebauungsplans.</p>	<p>werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen;</p> <p>3. soll einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden;</p> <p>4. gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nummer 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.</p> <p>(3) Bei Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ist ortsüblich bekannt zu machen,</p> <p>1. dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 aufgestellt werden soll, in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nummer 2 einschließlich der hierfür wesentlichen Gründe, und</p> <p>2. wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann, sofern keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Absatz 1 stattfindet.</p> <p>Die Bekanntmachung nach Satz 1 kann mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 2 Absatz 1 Satz 2 verbunden werden. In den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nummer 2 erfolgt die Bekanntmachung nach Satz 1 nach Abschluss der Vorprüfung des Einzelfalls.</p> <p>(4) Die Absätze 1 bis 3 gelten entsprechend für die Änderung, <del>und</del> Ergänzung <u>und Aufhebung</u> eines Bebauungsplans.</p>
<p><b>§ 13b BauGB</b></p> <p>Bis zum 31. Dezember 2019 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 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.</p>	<p><b>§ 13b BauGB</b></p> <p><u>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.</u></p>
<p><b>§ 22 Abs. 10 BauGB</b></p> <p>(10) Der sonstigen Satzung nach Absatz 1 ist eine Begründung beizufügen. In der Begründung zum Bebauungsplan (§ 9 Absatz 8) oder zur sonstigen Satzung ist darzulegen, dass die in Absatz 1 Satz 3 bezeichneten Voraussetzungen für die Festlegung des Gebiets vorliegen.</p>	<p><b>§ 22 Abs. 10 BauGB</b></p> <p>(10) Der sonstigen Satzung nach Absatz 1 ist eine Begründung beizufügen. In der Begründung zum Bebauungsplan (§ 9 Absatz 8) oder zur sonstigen Satzung ist darzulegen, dass die in Absatz 1 Satz <del>2</del> <u>3</u> bezeichneten Voraussetzungen für die Festlegung des Gebiets vorliegen.</p>
<p><b>§ 24 Abs. 1 BauGB</b></p>	<p><b>§ 24 Abs. 1 BauGB</b></p>

<p>(1) Der Gemeinde steht ein Vorkaufsrecht zu beim Kauf von Grundstücken</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, soweit es sich um Flächen handelt, für die nach dem Bebauungsplan eine Nutzung für öffentliche Zwecke oder für Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Absatz 3 festgesetzt ist,</li> <li>2. in einem Umlegungsgebiet,</li> <li>3. in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet und städtebaulichen Entwicklungsbereich,</li> <li>4. im Geltungsbereich einer Satzung zur Sicherung von Durchführungsmaßnahmen des Stadtumbaus und einer Erhaltungssatzung,</li> <li>5. im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplans, soweit es sich um unbebaute Flächen im Außenbereich handelt, für die nach dem Flächennutzungsplan eine Nutzung als Wohnbaufläche oder Wohngebiet dargestellt ist,</li> <li>6. in Gebieten, die nach § 30, 33 oder 34 Absatz 2 vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können, soweit die Grundstücke unbebaut sind, sowie</li> <li>7. in Gebieten, die zum Zweck des vorbeugenden Hochwasserschutzes von Bebauung freizuhalten sind, insbesondere in Überschwemmungsgebieten. Im Falle der Nummer 1 kann das Vorkaufsrecht bereits nach Beginn der öffentlichen Auslegung ausgeübt werden, wenn die Gemeinde einen Beschluss gefasst hat, einen Bebauungsplan aufzustellen, zu ändern oder zu ergänzen. Im Falle der Nummer 5 kann das Vorkaufsrecht bereits ausgeübt werden, wenn die Gemeinde einen Beschluss gefasst und ortsüblich bekannt gemacht hat, einen Flächennutzungsplan aufzustellen, zu ändern oder zu ergänzen und wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der künftige Flächennutzungsplan eine solche Nutzung darstellen wird.</li> </ol>	<p>(1) Der Gemeinde steht ein Vorkaufsrecht zu beim Kauf von Grundstücken</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, soweit es sich um Flächen handelt, für die nach dem Bebauungsplan eine Nutzung für öffentliche Zwecke oder für Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Absatz 3 festgesetzt ist,</li> <li>2. in einem Umlegungsgebiet,</li> <li>3. in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet und städtebaulichen Entwicklungsbereich,</li> <li>4. im Geltungsbereich einer Satzung zur Sicherung von Durchführungsmaßnahmen des Stadtumbaus und einer Erhaltungssatzung,</li> <li>5. im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplans, soweit es sich um unbebaute Flächen im Außenbereich handelt, für die nach dem Flächennutzungsplan eine Nutzung als Wohnbaufläche oder Wohngebiet dargestellt ist,</li> <li>6. <u>in Gebieten, die nach den §§ 30, 33 oder 34 Absatz 2 vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können, soweit die Grundstücke unbebaut sind, wobei ein Grundstück auch dann als unbebaut gilt, wenn es lediglich mit einer Einfriedung oder zu erkennbar vorläufigen Zwecken bebaut ist,</u></li> <li>7. in Gebieten, die zum Zweck des vorbeugenden Hochwasserschutzes von Bebauung freizuhalten sind, insbesondere in Überschwemmungsgebieten. Im Falle der Nummer 1 kann das Vorkaufsrecht bereits nach Beginn der öffentlichen Auslegung ausgeübt werden, wenn die Gemeinde einen Beschluss gefasst hat, einen Bebauungsplan aufzustellen, zu ändern oder zu ergänzen. Im Falle der Nummer 5 kann das Vorkaufsrecht bereits ausgeübt werden, wenn die Gemeinde einen Beschluss gefasst und ortsüblich bekannt gemacht hat, einen Flächennutzungsplan aufzustellen, zu ändern oder zu ergänzen und wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der künftige Flächennutzungsplan eine solche Nutzung darstellen wird <u>sowie</u></li> <li>8. <u>in Gebieten nach den §§ 30, 33 oder 34, wenn</u> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) <u>in diesen ein städtebaulicher Missstand im Sinne des § 136 Absatz 2 Satz 2 in Verbindung mit Absatz 3 vorliegt oder</u></li> <li>b) <u>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.</u></li> </ol> </li> </ol>
<p><b>§ 24 Abs. 3 BauGB</b></p>	<p><b>§ 24 Abs. 3 BauGB</b></p>
<p>(3) Das Vorkaufsrecht darf nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt. Bei der Ausübung des Vorkaufsrechts hat die Gemeinde den Verwendungszweck des Grundstücks anzugeben.</p>	<p>(3) Das Vorkaufsrecht darf nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt. Bei der Ausübung des Vorkaufsrechts hat die Gemeinde den Verwendungszweck des Grundstücks anzugeben. <u>Dem Wohl der Allgemeinheit kann insbesondere die Deckung eines Wohnbedarfs in der Gemeinde dienen.</u></p>
<p><b>§ 25 Abs.1 und 2 BauGB</b></p>	<p><b>§ 25 Abs.1 und 2 BauGB</b></p>
<p>(1) Die Gemeinde kann</p>	<p>(1) Die Gemeinde kann</p>

<p>1. im Geltungsbereich eines Bebauungsplans durch Satzung ihr Vorkaufsrecht an unbebauten Grundstücken begründen;</p> <p>2. in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht. Auf die Satzung ist § 16 Absatz 2 entsprechend anzuwenden.</p> <p>(2) § 24 Absatz 2 und 3 Satz 1 ist anzuwenden. Der Verwendungszweck des Grundstücks ist anzugeben, soweit das bereits zum Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts möglich ist.</p>	<p>1. im Geltungsbereich eines Bebauungsplans durch Satzung ihr Vorkaufsrecht an unbebauten Grundstücken begründen;</p> <p>2. in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht;</p> <p><u>3. im Geltungsbereich eines Bebauungsplans an brachliegenden Grundstücken oder für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) an unbebauten oder brachliegenden Grundstücken durch Satzung ihr Vorkaufsrecht begründen, wenn</u></p> <p><u>a) diese vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können und</u></p> <p><u>b) es sich um ein nach § 201a bestimmtes Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt handelt.</u></p> <p><u>Ein Grundstück gilt auch dann als unbebaut, wenn es lediglich mit einer Einfriedung oder zu erkennbar vorläufigen Zwecken bebaut ist. Das Vorkaufsrecht nach Satz 1 Nummer 3 erlischt mit dem Ende der Geltungsdauer der Rechtsverordnung nach § 201a.</u></p> <p>(2) § 24 Absatz 2 und 3 Satz 1 <u>und 2</u> ist anzuwenden. Der Verwendungszweck des Grundstücks ist anzugeben, soweit das bereits zum Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts möglich ist.</p>
<p><b>§ 28 Abs.2 S.1 und Abs. 3 BauGB</b></p> <p>(2) Das Vorkaufsrecht kann nur binnen zwei Monaten nach Mitteilung des Kaufvertrags durch Verwaltungsakt gegenüber dem Verkäufer ausgeübt werden. (...)</p> <p>(3) Abweichend von Absatz 2 Satz 2 kann die Gemeinde den zu zahlenden Betrag nach dem Verkehrswert des Grundstücks (§ 194) im Zeitpunkt des Kaufes bestimmen, wenn der vereinbarte Kaufpreis den Verkehrswert in einer dem Rechtsverkehr erkennbaren Weise deutlich überschreitet. In diesem Falle ist der Verkäufer berechtigt, bis zum Ablauf eines Monats nach Unanfechtbarkeit des Verwaltungsakts über die Ausübung des Vorkaufsrechts vom Vertrag zurückzutreten. (...)</p>	<p><b>§ 28 Abs.2 S.1 und Abs. 3 BauGB</b></p> <p>(2) Das Vorkaufsrecht kann nur binnen <u>drei</u> Monaten nach Mitteilung des Kaufvertrags durch Verwaltungsakt gegenüber dem Verkäufer ausgeübt werden. (...)</p> <p>(3) Abweichend von Absatz 2 Satz 2 kann die Gemeinde den zu zahlenden Betrag nach dem Verkehrswert des Grundstücks (§ 194) im Zeitpunkt des Kaufes bestimmen, wenn der vereinbarte Kaufpreis den Verkehrswert <u>in einer dem Rechtsverkehr erkennbaren Weise deutlich</u> überschreitet. In diesem Falle ist der Verkäufer berechtigt, bis zum Ablauf eines Monats nach Unanfechtbarkeit des Verwaltungsakts über die Ausübung des Vorkaufsrechts vom Vertrag zurückzutreten. (...)</p>
<p><b>§ 31 BauGB</b></p> <p>(1) Von den Festsetzungen des Bebauungsplans können solche Ausnahmen zugelassen werden, die in dem Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind.</p> <p>(2) Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und</p> <p>1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, die Befreiung erfordern oder</p> <p>2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder</p> <p>3. die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde</p>	<p><b>§ 31 BauGB</b></p> <p>(1) Von den Festsetzungen des Bebauungsplans können solche Ausnahmen zugelassen werden, die in dem Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind.</p> <p>(2) Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und</p> <p>1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich <u>der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und</u> des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, die Befreiung erfordern oder</p> <p>2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder</p> <p>3.</p>

<p>und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.</p>	<p>die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.</p> <p><u>(3) In einem Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt, das nach § 201a bestimmt ist, kann mit Zustimmung der Gemeinde 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. Von Satz 1 kann nur bis zum Ende der Geltungsdauer der Rechtsverordnung nach § 201a Gebrauch gemacht werden. Die Befristung in Satz 2 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 gilt § 36 Absatz 2 Satz 2 entsprechend.</u></p>
<p><b>§ 34 Abs. 3a BauGB</b></p> <p>(3a) Vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nach Absatz 1 Satz 1 kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn die Abweichung</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. einem der nachfolgend genannten Vorhaben dient: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) der Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten Gewerbe- oder Handwerksbetriebs,</li> <li>b) der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten, Wohnzwecken dienenden Gebäudes oder</li> <li>c) der Nutzungsänderung einer zulässigerweise errichteten baulichen Anlage zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung,</li> </ol> </li> <li>2. städtebaulich vertretbar ist und</li> <li>3. auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.</li> </ol> <p>Satz 1 findet keine Anwendung auf Einzelhandelsbetriebe, die die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung beeinträchtigen oder schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden haben können.</p>	<p><b>§ 34 Abs. 3a BauGB</b></p> <p>(3a) Vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nach Absatz 1 Satz 1 kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn die Abweichung</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. einem der nachfolgend genannten Vorhaben dient: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) der Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten Gewerbe- oder Handwerksbetriebs,</li> <li>b) der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten, Wohnzwecken dienenden Gebäudes oder</li> <li>c) der Nutzungsänderung einer zulässigerweise errichteten baulichen Anlage zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung,</li> </ol> </li> <li>2. städtebaulich vertretbar ist und</li> <li>3. auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.</li> </ol> <p>Satz 1 findet keine Anwendung auf Einzelhandelsbetriebe, die die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung beeinträchtigen oder schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden haben können. <u>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.</u></p>
<p><b>§ 35 Abs. 4 S. 1 BauGB</b></p> <p>(4) Den nachfolgend bezeichneten sonstigen Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 kann nicht entgegengehalten werden, dass sie Darstellungen des Flächennutzungsplans oder eines Landschaftsplans widersprechen, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigen oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lassen, soweit sie im Übrigen</p>	<p><b>§ 35 Abs. 4 S. 1 BauGB</b></p> <p>(4) Den nachfolgend bezeichneten sonstigen Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 kann nicht entgegengehalten werden, dass sie Darstellungen des Flächennutzungsplans oder eines Landschaftsplans widersprechen, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigen oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lassen, soweit sie im Übrigen</p>

außenbereichsverträglich im Sinne des Absatzes 3 sind:

1. die Änderung der bisherigen Nutzung eines Gebäudes im Sinne des Absatzes 1 Nummer 1 unter folgenden Voraussetzungen:

- a) das Vorhaben dient einer zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz,
- b) die äußere Gestalt des Gebäudes bleibt im Wesentlichen gewahrt,
- c) die Aufgabe der bisherigen Nutzung liegt nicht länger als sieben Jahre zurück,
- d) das Gebäude ist vor mehr als sieben Jahren zulässigerweise errichtet worden,
- e) das Gebäude steht im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle des land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs,
- f) im Falle der Änderung zu Wohnzwecken entstehen neben den bisher nach Absatz 1 Nummer 1 zulässigen Wohnungen höchstens drei Wohnungen je Hofstelle und
- g) es wird eine Verpflichtung übernommen, keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebenen Nutzung vorzunehmen, es sei denn, die Neubebauung wird im Interesse der Entwicklung des Betriebs im Sinne des Absatzes 1 Nummer 1 erforderlich,

2. die Neuerrichtung eines gleichartigen Wohngebäudes an gleicher Stelle unter folgenden Voraussetzungen:

- a) das vorhandene Gebäude ist zulässigerweise errichtet worden,
- b) das vorhandene Gebäude weist Missstände oder Mängel auf,
- c) das vorhandene Gebäude wird seit längerer Zeit vom Eigentümer selbst genutzt und
- d) Tatsachen rechtfertigen die Annahme, dass das neu errichtete Gebäude für den Eigenbedarf des bisherigen Eigentümers oder seiner Familie genutzt wird; hat der Eigentümer das vorhandene Gebäude im Wege der Erbfolge von einem Voreigentümer erworben, der es seit längerer Zeit selbst genutzt hat, reicht es aus, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass das neu errichtete Gebäude für den Eigenbedarf des Eigentümers oder seiner Familie genutzt wird,

3. die alsbaldige Neuerrichtung eines zulässigerweise errichteten, durch Brand, Naturereignisse oder andere außergewöhnliche Ereignisse zerstörten, gleichartigen Gebäudes an gleicher Stelle,

4. die Änderung oder Nutzungsänderung von erhaltenswerten, das Bild der Kulturlandschaft prägenden Gebäuden, auch wenn sie aufgegeben sind, wenn das Vorhaben einer zweckmäßigen

außenbereichsverträglich im Sinne des Absatzes 3 sind:

1. die Änderung der bisherigen Nutzung eines Gebäudes, das unter den Voraussetzungen des Absatzes 1 Nummer 1 errichtet wurde, unter folgenden Voraussetzungen:

- a) das Vorhaben dient einer zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz,
- b) die äußere Gestalt des Gebäudes bleibt im Wesentlichen gewahrt,
- c) die Aufgabe der bisherigen Nutzung liegt nicht länger als sieben Jahre zurück,
- d) das Gebäude ist vor mehr als sieben Jahren zulässigerweise errichtet worden,
- e) das Gebäude steht im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle des land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs,
- f) im Falle der Änderung zu Wohnzwecken entstehen neben den bisher nach Absatz 1 Nummer 1 zulässigen Wohnungen höchstens fünf Wohnungen je Hofstelle und
- g) es wird eine Verpflichtung übernommen, keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebenen Nutzung vorzunehmen, es sei denn, die Neubebauung wird im Interesse der Entwicklung des Betriebs im Sinne des Absatzes 1 Nummer 1 erforderlich,

2. die Neuerrichtung eines gleichartigen Wohngebäudes an gleicher Stelle unter folgenden Voraussetzungen:

- a) das vorhandene Gebäude ist zulässigerweise errichtet worden,
- b) das vorhandene Gebäude weist Missstände oder Mängel auf,
- c) das vorhandene Gebäude wurde oder wird seit längerer Zeit vom Eigentümer selbst genutzt und
- d) Tatsachen rechtfertigen die Annahme, dass das neu errichtete Gebäude für den Eigenbedarf des bisherigen Eigentümers oder seiner Familie genutzt wird; hat der Eigentümer das vorhandene Gebäude im Wege der Erbfolge von einem Voreigentümer erworben, der es seit längerer Zeit selbst genutzt hat, reicht es aus, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass das neu errichtete Gebäude für den Eigenbedarf des Eigentümers oder seiner Familie genutzt wird,

3. die alsbaldige Neuerrichtung eines zulässigerweise errichteten, durch Brand, Naturereignisse oder andere außergewöhnliche Ereignisse zerstörten, gleichartigen Gebäudes an gleicher Stelle,

4. die Änderung oder Nutzungsänderung von erhaltenswerten, das Bild der Kulturlandschaft prägenden Gebäuden, auch wenn sie aufgegeben sind, wenn das Vorhaben einer zweckmäßigen

<p>Verwendung der Gebäude und der Erhaltung des Gestaltwerts dient,</p> <p>5. die Erweiterung eines Wohngebäudes auf bis zu höchstens zwei Wohnungen unter folgenden Voraussetzungen:</p> <p>a) das Gebäude ist zulässigerweise errichtet worden,</p> <p>b) die Erweiterung ist im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen und</p> <p>c) bei der Errichtung einer weiteren Wohnung rechtfertigen Tatsachen die Annahme, dass das Gebäude vom bisherigen Eigentümer oder seiner Familie selbst genutzt wird,</p> <p>6. die bauliche Erweiterung eines zulässigerweise errichteten gewerblichen Betriebs, wenn die Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und Betrieb angemessen ist.</p>	<p>Verwendung der Gebäude und der Erhaltung des Gestaltwerts dient,</p> <p>5. die Erweiterung eines Wohngebäudes auf bis zu höchstens zwei Wohnungen unter folgenden Voraussetzungen:</p> <p>a) das Gebäude ist zulässigerweise errichtet worden,</p> <p>b) die Erweiterung ist im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen und</p> <p>c) bei der Errichtung einer weiteren Wohnung rechtfertigen Tatsachen die Annahme, dass das Gebäude vom bisherigen Eigentümer oder seiner Familie selbst genutzt wird,</p> <p>6. die bauliche Erweiterung eines zulässigerweise errichteten gewerblichen Betriebs, wenn die Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und Betrieb angemessen ist.</p>
<p><b>§ 136 Abs. 3 Nr. 2 BauGB</b></p> <p>(3) Bei der Beurteilung, ob in einem städtischen oder ländlichen Gebiet städtebauliche Missstände vorliegen, sind insbesondere zu berücksichtigen</p> <p>...</p> <p>2. die Funktionsfähigkeit des Gebiets in Bezug auf</p> <p>a) den fließenden und ruhenden Verkehr,</p> <p>b) die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebiets unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich,</p> <p>c) die infrastrukturelle Erschließung des Gebiets, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebiets im Verflechtungsbereich.</p>	<p><b>§ 136 Abs. 3 Nr. 2 BauGB</b></p> <p>(3) Bei der Beurteilung, ob in einem städtischen oder ländlichen Gebiet städtebauliche Missstände vorliegen, sind insbesondere zu berücksichtigen</p> <p>...</p> <p>2. die Funktionsfähigkeit des Gebiets in Bezug auf</p> <p>a) den fließenden und ruhenden Verkehr,</p> <p>b) die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebiets unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich,</p> <p>c) die infrastrukturelle Erschließung des Gebiets, seine Ausstattung <u>und die Vernetzung von Grün- und Freiflächen unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung, seine Ausstattung mit</u> Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebiets im Verflechtungsbereich.</p>
<p><b>§ 175 Abs. 2 BauGB</b></p> <p>(2) Die Anordnung von Maßnahmen nach den §§ 176 bis 179 setzt voraus, dass die alsbaldige Durchführung der Maßnahmen aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist; bei Anordnung eines Baugebots nach § 176 kann dabei auch ein dringender Wohnbedarf der Bevölkerung berücksichtigt werden.</p>	<p><b>§ 175 Abs. 2 BauGB</b></p> <p>(2) Die Anordnung von Maßnahmen nach den §§ 176 bis 179 setzt voraus, dass die alsbaldige Durchführung der Maßnahmen aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist; bei Anordnung eines Baugebots nach § 176 kann dabei auch ein dringender Wohnbedarf der Bevölkerung berücksichtigt werden. <u>Dies ist unter anderem insbesondere dann der Fall, wenn es sich um ein nach § 201a bestimmtes Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt handelt.</u></p>
<p><b>§ 176 BauGB</b></p> <p>(1) Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist</p> <p>1. sein Grundstück entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans zu bebauen oder</p> <p>2. ein vorhandenes Gebäude oder eine vorhandene sonstige bauliche Anlage den Festsetzungen des Bebauungsplans anzupassen.</p>	<p><b>§ 176 BauGB</b></p> <p>(1) Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist</p> <p>1. sein Grundstück entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans zu bebauen,</p> <p>2. ein vorhandenes Gebäude oder eine vorhandene sonstige bauliche Anlage den Festsetzungen des Bebauungsplans anzupassen <u>oder</u></p> <p>3.</p>

<p>(2) Das Baugebot kann außerhalb der in Absatz 1 bezeichneten Gebiete, aber innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile angeordnet werden, um unbebaute oder geringfügig bebaute Grundstücke entsprechend den baurechtlichen Vorschriften zu nutzen oder einer baulichen Nutzung zuzuführen, insbesondere zur Schließung von Baulücken.</p> <p>(3) Ist die Durchführung des Vorhabens aus wirtschaftlichen Gründen einem Eigentümer nicht zuzumuten, hat die Gemeinde von dem Baugebot abzusehen.</p> <p>(4) Der Eigentümer kann von der Gemeinde die Übernahme des Grundstücks verlangen, wenn er glaubhaft macht, dass ihm die Durchführung des Vorhabens aus wirtschaftlichen Gründen nicht zuzumuten ist. § 43 Absatz 1, 4 und 5 sowie § 44 Absatz 3 und 4 sind entsprechend anzuwenden.</p> <p>(5) Ist die Durchführung eines Baugebots nur möglich, wenn zuvor eine bauliche Anlage oder Teile davon beseitigt werden, ist der Eigentümer mit dem Baugebot auch zur Beseitigung verpflichtet. § 179 Absatz 2 und 3 Satz 1, § 43 Absatz 2 und 5 sowie § 44 Absatz 3 und 4 sind entsprechend anzuwenden.</p> <p>(6) Ist für ein Grundstück eine andere als bauliche Nutzung festgesetzt, sind die Absätze 1 und 3 bis 5 entsprechend anzuwenden.</p> <p>(7) Mit dem Baugebot kann die Verpflichtung verbunden werden, innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist den für eine bauliche Nutzung des Grundstücks erforderlichen Antrag auf Erteilung einer bauaufsichtlichen Genehmigung zu stellen.</p> <p>(8) Kommt der Eigentümer der Verpflichtung nach Absatz 7 auch nach Vollstreckungsmaßnahmen auf Grund landesrechtlicher Vorschriften nicht nach, kann das Enteignungsverfahren nach § 85 Absatz 1</p>	<p><u>sein Grundstück mit einer oder mehreren Wohneinheiten zu bebauen, wenn in dem Bebauungsplan Wohnnutzungen zugelassen sind und wenn es sich um ein nach § 201a bestimmtes Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt handelt. Dabei kann die Gemeinde auch ein den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechendes Maß der Nutzung anordnen. Die Wirksamkeit eines nach Satz 1 Nummer 3 erlassenen Baugebots wird durch das Ende der Geltungsdauer der Rechtsverordnung nach § 201a nicht berührt.</u></p> <p>(2) Das Baugebot kann außerhalb der in Absatz 1 bezeichneten Gebiete, aber innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile angeordnet werden, um unbebaute oder geringfügig bebaute Grundstücke entsprechend den baurechtlichen Vorschriften zu nutzen oder einer baulichen Nutzung zuzuführen, insbesondere zur Schließung von Baulücken.</p> <p>(3) <u>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.</u></p> <p>(4) Der Eigentümer kann von der Gemeinde die Übernahme des Grundstücks verlangen, wenn er glaubhaft macht, dass ihm die Durchführung des Vorhabens aus wirtschaftlichen Gründen nicht zuzumuten ist. § 43 Absatz 1, 4 und 5 sowie § 44 Absatz 3 und 4 sind entsprechend anzuwenden. <u>In diesem Fall kann die Gemeinde das Grundstück zugunsten einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft übernehmen, wenn diese innerhalb angemessener Frist in der Lage ist, das Baugebot zu erfüllen und sich hierzu verpflichtet.</u></p> <p>(5) Ist die Durchführung eines Baugebots nur möglich, wenn zuvor eine bauliche Anlage oder Teile davon beseitigt werden, ist der Eigentümer mit dem Baugebot auch zur Beseitigung verpflichtet. § 179 Absatz 2 und 3 Satz 1, § 43 Absatz 2 und 5 sowie § 44 Absatz 3 und 4 sind entsprechend anzuwenden.</p> <p>(6) Ist für ein Grundstück eine andere als bauliche Nutzung festgesetzt, sind die Absätze 1 und 3 bis 5 entsprechend anzuwenden.</p> <p>(7) Mit dem Baugebot kann die Verpflichtung verbunden werden, innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist den für eine bauliche Nutzung des Grundstücks erforderlichen Antrag auf Erteilung einer bauaufsichtlichen Genehmigung zu stellen.</p> <p>(8) Kommt der Eigentümer der Verpflichtung nach Absatz 7 auch nach Vollstreckungsmaßnahmen auf Grund landesrechtlicher Vorschriften nicht nach, kann das Enteignungsverfahren nach § 85 Absatz 1</p>
---	---

<p>Nummer 5 auch vor Ablauf der Frist nach Absatz 1 eingeleitet werden.</p> <p>(9) In dem Enteignungsverfahren ist davon auszugehen, dass die Voraussetzungen des Baugebots vorliegen; die Vorschriften über die Zulässigkeit der Enteignung bleiben unberührt. Bei der Bemessung der Entschädigung bleiben Werterhöhungen unberücksichtigt, die nach Unanfechtbarkeit des Baugebots eingetreten sind, es sei denn, dass der Eigentümer die Werterhöhungen durch eigene Aufwendungen zulässigerweise bewirkt hat.</p>	<p>Nummer 5 auch vor Ablauf der Frist nach Absatz 1 eingeleitet werden.</p> <p>(9) In dem Enteignungsverfahren ist davon auszugehen, dass die Voraussetzungen des Baugebots vorliegen; die Vorschriften über die Zulässigkeit der Enteignung bleiben unberührt. Bei der Bemessung der Entschädigung bleiben Werterhöhungen unberücksichtigt, die nach Unanfechtbarkeit des Baugebots eingetreten sind, es sei denn, dass der Eigentümer die Werterhöhungen durch eigene Aufwendungen zulässigerweise bewirkt hat.</p>
-/-	<b>§ 176a BauGB</b>
	<p><u>(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.</u></p> <p><u>(2) Das städtebauliche Entwicklungskonzept nach Absatz 1 soll insbesondere der baulichen Nutzbarmachung auch von im Gemeindegebiet ohne Zusammenhang verteilt liegenden unbebauten oder brachliegenden Grundstücken dienen.</u></p> <p><u>(3) Die Gemeinde kann ein städtebauliches Entwicklungskonzept nach Absatz 1 zum Bestandteil der Begründung eines Bebauungsplans machen.</u></p>
<b>§ 196 Abs. 1 BauGB</b>	<b>§ 196 Abs. 1 BauGB</b>
<p>(1) Auf Grund der Kaufpreissammlung sind flächendeckend durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands zu ermitteln (Bodenrichtwerte). In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Es sind Richtwertzonen zu bilden, die jeweils Gebiete umfassen, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen. Die wertbeeinflussenden Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks sind darzustellen. Die Bodenrichtwerte sind jeweils zum Ende jedes zweiten Kalenderjahres zu ermitteln, wenn nicht eine häufigere Ermittlung bestimmt ist. Für Zwecke der steuerlichen Bewertung des Grundbesitzes sind Bodenrichtwerte nach ergänzenden Vorgaben der Finanzverwaltung zum jeweiligen Hauptfeststellungszeitpunkt oder sonstigen Feststellungszeitpunkt zu ermitteln. Auf Antrag der für den Vollzug dieses Gesetzbuchs zuständigen Behörden sind Bodenrichtwerte für einzelne Gebiete bezogen auf einen abweichenden Zeitpunkt zu ermitteln.</p>	<p>(1) Auf Grund der Kaufpreissammlung sind flächendeckend durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands zu ermitteln (Bodenrichtwerte). In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Es sind Richtwertzonen zu bilden, die jeweils Gebiete umfassen, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen. Die wertbeeinflussenden Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks sind darzustellen. Die Bodenrichtwerte sind jeweils <u>zu Beginn</u> jedes zweiten Kalenderjahres zu ermitteln, wenn nicht eine häufigere Ermittlung bestimmt ist. Für Zwecke der steuerlichen Bewertung des Grundbesitzes sind Bodenrichtwerte nach ergänzenden Vorgaben der Finanzverwaltung zum jeweiligen Hauptfeststellungszeitpunkt oder sonstigen Feststellungszeitpunkt zu ermitteln. Auf Antrag der für den Vollzug dieses Gesetzbuchs zuständigen Behörden sind Bodenrichtwerte für einzelne Gebiete bezogen auf einen abweichenden Zeitpunkt zu ermitteln.</p>
-/-	<b>§ 201a BauGB</b>
	<p><u>Die Landesregierungen werden ermächtigt, durch Rechtsverordnung Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt zu bestimmen. Die Rechtsverordnung nach Satz 1 gilt für die Anwendung der Regelungen in § 25 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3, § 31 Absatz 3, § 175 Absatz 2 Satz 2 und § 176 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3. 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</u></p>

	<p><u>1. die Mieten deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt.</u></p> <p><u>2. die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt.</u></p> <p><u>3. die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird, oder</u></p> <p><u>4. geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht.</u></p> <p><u>Eine Rechtsverordnung nach Satz 1 muss spätestens mit Ablauf des 31. Dezember 2026 außer Kraft treten. Sie muss begründet werden. Aus der Begründung muss sich ergeben, auf Grund welcher Tatsachen ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Einzelfall vorliegt. Die betroffenen Gemeinden und die auf Landesebene bestehenden kommunalen Spitzenverbände sollen vor dem Erlass der Rechtsverordnung beteiligt werden.</u></p>
	<b>§ 245d BauGB</b>
	<p><u>(1) § 34 Absatz 2 findet auf Baugebiete nach § 5a der Baunutzungsverordnung keine Anwendung.</u></p> <p><u>(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.</u></p>
<b>§ 246 BauGB</b>	<b>§ 246 BauGB</b>
<p>(6) (weggefallen)</p> <p>(8) Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 34 Absatz 3a Satz 1 entsprechend für die Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen in bauliche Anlagen, die der Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden dienen, und für deren Erweiterung, Änderung oder Erneuerung.</p> <p>(9) Bis zum 31. Dezember 2019 gilt die Rechtsfolge des § 35 Absatz 4 Satz 1 für Vorhaben entsprechend, die der Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden dienen, wenn das Vorhaben im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit nach § 30 Absatz 1 oder § 34 zu beurteilenden bebauten Flächen innerhalb des Siedlungsbereichs erfolgen soll.</p> <p>(10) Bis zum 31. Dezember 2019 kann in Gewerbegebieten (§ 8 der Baunutzungsverordnung, auch in Verbindung mit § 34 Absatz 2) für Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünfte oder sonstige Unterkünfte für Flüchtlinge oder Asylbegehrende von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn an dem Standort Anlagen für soziale Zwecke als Ausnahme zugelassen werden können oder allgemein zulässig sind und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit öffentlichen Belangen vereinbar ist. § 36 gilt entsprechend.</p>	<p><u>(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.</u></p> <p>(8) Bis zum <u>Ablauf des 31. Dezember 2024</u> gilt § 34 Absatz 3a Satz 1 entsprechend für die Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen in bauliche Anlagen, die der Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden dienen, und für deren Erweiterung, Änderung oder Erneuerung.</p> <p>(9) Bis zum <u>Ablauf des 31. Dezember 2024</u> gilt die Rechtsfolge des § 35 Absatz 4 Satz 1 für Vorhaben entsprechend, die der Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden dienen, wenn das Vorhaben im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit nach § 30 Absatz 1 oder § 34 zu beurteilenden bebauten Flächen innerhalb des Siedlungsbereichs erfolgen soll.</p> <p>(10) Bis zum <u>Ablauf des 31. Dezember 2024</u> kann in Gewerbegebieten (§ 8 der Baunutzungsverordnung, auch in Verbindung mit § 34 Absatz 2) für Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünfte oder sonstige Unterkünfte für Flüchtlinge oder Asylbegehrende von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn an dem Standort Anlagen für soziale Zwecke als Ausnahme zugelassen werden können oder allgemein zulässig sind und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit öffentlichen Belangen vereinbar ist. § 36 gilt entsprechend.</p>

(11) 1 Soweit in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 7 der Baunutzungsverordnung (auch in Verbindung mit § 34 Absatz 2) Anlagen für soziale Zwecke als Ausnahme zugelassen werden können, gilt § 31 Absatz 1 mit der Maßgabe, dass dort bis zum 31. Dezember 2019 Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünfte oder sonstige Unterkünfte für Flüchtlinge oder Asylbegehrende in der Regel zugelassen werden sollen. 2 Satz 1 gilt entsprechend für in übergeleiteten Plänen festgesetzte Baugebiete, die den in Satz 1 genannten Baugebieten vergleichbar sind.

(12) Bis zum 31. Dezember 2019 kann für die auf längstens drei Jahre zu befristende

1. Errichtung mobiler Unterkünfte für Flüchtlinge oder Asylbegehrende,
2. Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen in Gewerbe- und Industriegebieten sowie in Sondergebieten nach den §§ 8 bis 11 der Baunutzungsverordnung (auch in Verbindung mit § 34 Absatz 2) in Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünfte oder sonstige Unterkünfte für Flüchtlinge oder Asylbegehrende

von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. § 36 gilt entsprechend.

(13) Im Außenbereich (§ 35) gilt unbeschadet des Absatzes 9 bis zum 31. Dezember 2019 die Rechtsfolge des § 35 Absatz 4 Satz 1 entsprechend für

1. die auf längstens drei Jahre zu befristende Errichtung mobiler Unterkünfte für Flüchtlinge oder Asylbegehrende,
2. die Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen, auch wenn deren bisherige Nutzung aufgegeben wurde, in Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünfte oder sonstige Unterkünfte für Flüchtlinge oder Asylbegehrende, einschließlich einer erforderlichen Erneuerung oder Erweiterung.

(11) Soweit in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 7 der Baunutzungsverordnung (auch in Verbindung mit § 34 Absatz 2) Anlagen für soziale Zwecke als Ausnahme zugelassen werden können, gilt § 31 Absatz 1 mit der Maßgabe, dass dort bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünfte oder sonstige Unterkünfte für Flüchtlinge oder Asylbegehrende in der Regel zugelassen werden sollen. Satz 1 gilt entsprechend für in übergeleiteten Plänen festgesetzte Baugebiete, die den in Satz 1 genannten Baugebieten vergleichbar sind.

(12) Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 kann für die auf längstens drei Jahre zu befristende

1. Errichtung mobiler Unterkünfte für Flüchtlinge oder Asylbegehrende,
2. Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen in Gewerbe- und Industriegebieten sowie in Sondergebieten nach den §§ 8 bis 11 der Baunutzungsverordnung (auch in Verbindung mit § 34 Absatz 2) in Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünfte oder sonstige Unterkünfte für Flüchtlinge oder Asylbegehrende

von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. 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. § 36 gilt entsprechend.

(13) Im Außenbereich (§ 35) gilt unbeschadet des Absatzes 9 bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 die Rechtsfolge des § 35 Absatz 4 Satz 1 entsprechend für

1. die auf längstens drei Jahre zu befristende Errichtung mobiler Unterkünfte für Flüchtlinge oder Asylbegehrende,
2. die Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen, auch wenn deren bisherige Nutzung aufgegeben wurde, in Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünfte oder sonstige Unterkünfte für Flüchtlinge oder Asylbegehrende, einschließlich einer erforderlichen Erneuerung oder Erweiterung.

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

<p>Für Vorhaben nach Satz 1 gilt § 35 Absatz 5 Satz 2 Halbsatz 1 und Satz 3 entsprechend. Wird zum Zeitpunkt einer Nutzungsänderung nach Satz 1 Nummer 2 eine Nutzung zulässigerweise ausgeübt, kann diese im Anschluss wieder aufgenommen werden; im Übrigen gelten für eine nachfolgende Nutzungsänderung die allgemeinen Regeln. Die Rückbauverpflichtung nach Satz 2 entfällt, wenn eine nach Satz 3 zulässige Nutzung aufgenommen wird oder wenn sich die Zulässigkeit der nachfolgenden Nutzung aus § 30 Absatz 1, 2 oder § 33 ergibt. Die Sicherstellung der Rückbauverpflichtung nach Satz 2 in entsprechender Anwendung des § 35 Absatz 5 Satz 3 ist nicht erforderlich, wenn Vorhabenträger ein Land oder eine Gemeinde ist.</p> <p>(14) (...) Absatz 13 Satz 3 gilt entsprechend. (...)</p> <p>(15) In Verfahren zur Genehmigung von baulichen Anlagen, die der Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden dienen, gilt bis zum 31. Dezember 2019 das Einvernehmen abweichend von § 36 Absatz 2 Satz 2 (auch in Verbindung mit Absatz 10 Satz 2 und Absatz 12 Satz 2) als erteilt, wenn es nicht innerhalb eines Monats verweigert wird.</p> <p>(16) Bei Vorhaben nach den Absätzen 9 und 13 gilt § 18 Absatz 3 Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes bis zum 31. Dezember 2019 entsprechend.</p> <p>(17) Die Befristung bis zum 31. Dezember 2019 in den Absätzen 8 bis 16 bezieht sich nicht auf die Geltungsdauer einer Genehmigung, sondern auf den Zeitraum, bis zu dessen Ende im bauaufsichtlichen Zulassungsverfahren von den Vorschriften Gebrauch gemacht werden kann.</p>	<p><u>Zulässigkeit einer bereits errichteten mobilen Unterkunft für Flüchtlinge oder Asylbegehrende die Rechtsfolge des § 35 Absatz 4 Satz 1 entsprechend.</u> Für Vorhaben nach Satz 1 gilt § 35 Absatz 5 Satz 2 Halbsatz 1 und Satz 3 entsprechend. Wird zum Zeitpunkt einer Nutzungsänderung nach Satz 1 Nummer 2 eine Nutzung zulässigerweise ausgeübt, kann diese im Anschluss wieder aufgenommen werden; im Übrigen gelten für eine nachfolgende Nutzungsänderung die allgemeinen Regeln. Die Rückbauverpflichtung nach Satz 4 entfällt, wenn eine nach Satz 5 zulässige Nutzung aufgenommen wird oder wenn sich die Zulässigkeit der nachfolgenden Nutzung aus § 30 Absatz 1, 2 oder § 33 ergibt. Die Sicherstellung der Rückbauverpflichtung nach Satz 4 in entsprechender Anwendung des § 35 Absatz 5 Satz 3 ist nicht erforderlich, wenn Vorhabenträger ein Land oder eine Gemeinde ist.</p> <p><u>(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.</u></p> <p>(14) (...) Absatz 13 Satz 5 gilt entsprechend. (...)</p> <p>(15) In Verfahren zur Genehmigung von baulichen Anlagen, die der Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden dienen, gilt bis zum <u>Ablauf des 31. Dezember 2024</u> das Einvernehmen abweichend von § 36 Absatz 2 Satz 2 (auch in Verbindung mit Absatz 10 Satz 2 und Absatz 12 Satz 2) als erteilt, wenn es nicht innerhalb eines Monats verweigert wird.</p> <p>(16) Bei Vorhaben nach den Absätzen 9 und 13 gilt § 18 Absatz 3 Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes bis zum <u>Ablauf des 31. Dezember 2024</u> entsprechend.</p> <p>(17) Die Befristung bis zum <u>Ablauf des 31. Dezember 2024</u> in den Absätzen 8 bis <u>13 sowie 15 und 16</u> bezieht sich nicht auf die Geltungsdauer einer Genehmigung, sondern auf den Zeitraum, bis zu dessen Ende im bauaufsichtlichen Zulassungsverfahren von den Vorschriften Gebrauch gemacht werden kann.</p>
<p><b>§ 246b</b></p>	<p><u>§ 246b</u></p>
<p>(1) Soweit Anlagen für gesundheitliche Zwecke zur Versorgung von Personen, die sich mit dem Coronavirus SARS-CoV-2 infiziert haben oder möglicherweise infiziert haben, im Gebiet der Gemeinde, in der sie im Wege der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen entstehen sollen, nicht oder nicht rechtzeitig bereitgestellt werden können, kann bei der Zulassung dieser Vorhaben bis zum Ablauf des 31. Dezember 2020 von den Vorschriften dieses Gesetzbuchs oder den aufgrund dieses Gesetzbuchs erlassenen Vorschriften in erforderlichem Umfang, erforderlichenfalls auch befristet, unter der Voraussetzung abgewichen werden, dass Vorhabenträger der Bund, ein Land, ein Landkreis oder eine Gemeinde oder ein im Auftrag eines der Vorgenannten tätiger Dritter ist. Zuständig ist die höhere Verwaltungsbehörde. Die Gemeinde ist anzuhören; diese Anhörung tritt auch an die Stelle des in § 14 Absatz 2 Satz 2 vorgesehenen</p>	<p><u>(1) Soweit Anlagen für gesundheitliche Zwecke zur Versorgung von Personen, die sich mit dem Coronavirus SARS-CoV-2 infiziert haben oder möglicherweise infiziert haben oder die gegen das Coronavirus SARS-CoV-2 geimpft oder auf dieses getestet werden sollen, im Gebiet der Gemeinde, in der sie im Wege der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen entstehen sollen, nicht oder nicht rechtzeitig bereitgestellt werden können, kann bei der Zulassung dieser Vorhaben bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 von den Vorschriften dieses Gesetzbuchs oder den aufgrund dieses Gesetzbuchs erlassenen Vorschriften in erforderlichem Umfang, erforderlichenfalls auch befristet, unter der Voraussetzung abgewichen werden, dass Vorhabenträger der Bund, ein Land, ein Landkreis oder eine Gemeinde oder ein im Auftrag eines der Vorgenannten tätiger Dritter ist. Zuständig ist die höhere Verwaltungsbehörde. Die Gemeinde ist anzuhören; diese Anhörung tritt auch an die Stelle des in § 14</u></p>

<p>Einvernehmens. Satz 3 findet keine Anwendung, wenn Vorhabenträger die Gemeinde oder in deren Auftrag ein Dritter ist. Für Vorhaben nach Satz 1 gilt § 35 Absatz 5 Satz 2 erster Halbsatz und Satz 3 entsprechend. § 246 Absatz 13 Satz 3 gilt entsprechend auch bei zwischenzeitlichen Nutzungsänderungen zu Anlagen für gesundheitliche Zwecke nach Satz 1. Die Rückbauverpflichtung nach Satz 5 entfällt, wenn eine nach Satz 6 zulässige Nutzung aufgenommen wird oder wenn sich die Zulässigkeit der nachfolgenden Nutzung aus § 30 Absatz 1, 2 oder § 33 ergibt. Die Sicherstellung der Rückbauverpflichtung nach Satz 5 in entsprechender Anwendung des § 35 Absatz 5 Satz 3 ist nicht erforderlich, wenn Vorhabenträger der Bund, ein Land, ein Landkreis oder eine Gemeinde ist. Wenn Vorhabenträger der Bund, ein Land, ein Landkreis oder ein im Auftrag eines der Vorgenannten tätiger Dritter ist, gilt § 37 Absatz 3 entsprechend; im Übrigen findet § 37 bis zum Ablauf des 31. Dezember 2020 auf Vorhaben nach Satz 1 keine Anwendung.</p> <p>(2) In Verfahren zur Genehmigung von baulichen Anlagen im Sinne des Absatzes 1 Satz 1 gilt bis zum Ablauf des 31. Dezember 2020 das Einvernehmen abweichend von § 36 Absatz 2 Satz 2 als erteilt, wenn es nicht innerhalb eines Monats verweigert wird.</p> <p>(3) Bei Vorhaben nach Absatz 1 im Außenbereich gilt § 18 Absatz 3 Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes bis zum Ablauf des 31. Dezember 2020 entsprechend.</p> <p>(4) Die Befristung in Absatz 1 Satz 1 bezieht sich nicht auf die Geltungsdauer einer Genehmigung, sondern auf den Zeitraum, bis zu dessen Ende im bauaufsichtlichen Zulassungsverfahren von der Vorschrift Gebrauch gemacht werden kann.</p>	<p><u>Absatz 2 Satz 2 vorgesehenen Einvernehmens. Satz 3 findet keine Anwendung, wenn Vorhabenträger die Gemeinde oder in deren Auftrag ein Dritter ist. Für Vorhaben nach Satz 1 gilt § 35 Absatz 5 Satz 2 erster Halbsatz und Satz 3 entsprechend. § 246 Absatz 13 Satz 5 gilt entsprechend auch bei zwischenzeitlichen Nutzungsänderungen zu Anlagen für gesundheitliche Zwecke nach Satz 1. Die Rückbauverpflichtung nach Satz 5 entfällt, wenn eine nach Satz 6 zulässige Nutzung aufgenommen wird oder wenn sich die Zulässigkeit der nachfolgenden Nutzung aus § 30 Absatz 1, 2 oder § 33 ergibt. Die Sicherstellung der Rückbauverpflichtung nach Satz 5 in entsprechender Anwendung des § 35 Absatz 5 Satz 3 ist nicht erforderlich, wenn Vorhabenträger der Bund, ein Land, ein Landkreis oder eine Gemeinde ist. Wenn Vorhabenträger der Bund, ein Land, ein Landkreis oder ein im Auftrag eines der Vorgenannten tätiger Dritter ist, gilt § 37 Absatz 3 entsprechend; im Übrigen findet § 37 bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 auf Vorhaben nach Satz 1 keine Anwendung.</u></p> <p><u>(2) In Verfahren zur Genehmigung von baulichen Anlagen im Sinne des Absatzes 1 Satz 1 gilt bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 das Einvernehmen abweichend von § 36 Absatz 2 Satz 2 als erteilt, wenn es nicht innerhalb eines Monats verweigert wird.</u></p> <p><u>(3) Bei Vorhaben nach Absatz 1 im Außenbereich gilt § 18 Absatz 3 Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 entsprechend.</u></p> <p><u>(4) Die Befristung in Absatz 1 Satz 1 bezieht sich nicht auf die Geltungsdauer einer Genehmigung, sondern auf den Zeitraum, bis zu dessen Ende im bauaufsichtlichen Zulassungsverfahren von der Vorschrift Gebrauch gemacht werden kann.</u></p>
-/-	<p><b>§ 250 BauGB</b></p>
	<p><u>(1) Sofern Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten im Sinne von § 201a Satz 3 und 4 vorliegen und diese Gebiete nach Satz 3 bestimmt sind, bedarf bei Wohngebäuden, die bereits am Tag des Inkrafttretens der Rechtsverordnung nach Satz 3 bestanden, die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nach § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes der Genehmigung. Das Genehmigungserfordernis nach Satz 1 gilt nicht, wenn sich in dem Wohngebäude nicht mehr als fünf Wohnungen befinden. 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. Sie muss begründet werden. Aus der Begründung muss sich ergeben, auf Grund welcher Tatsachen ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Einzelfall vorliegt. In der Rechtsverordnung nach Satz 3 kann eine von Satz 2 abweichende Anzahl an Wohnungen bestimmt werden; diese Anzahl kann zwischen drei und 15 liegen.</u></p> <p><u>(2) Zuständig für die Genehmigung ist die von der Landesregierung bestimmte Stelle. § 173 Absatz 3 gilt entsprechend.</u></p> <p><u>(3) Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn</u></p>

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 3 2.

(4) Unbeschadet des Absatzes 3 darf eine Genehmigung nur versagt werden, wenn dies für die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnraum erforderlich ist. Unter der Voraussetzung von 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 oder das Nichtbestehen der Genehmigungspflicht 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

	<p><u>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.</u></p> <p><u>Die Bestimmungen der Absätze 2 bis 5 gelten sinngemäß.</u></p> <p><u>(7) Diese Vorschrift geht im räumlichen Anwendungsbereich von Rechtsverordnungen nach Absatz 1 Satz 3 den Rechtsverordnungen nach § 172 Absatz 1 Satz 4 vor. Satz 1 findet keine Anwendung, wenn nach Absatz 1 Satz 2 und 6 keine Genehmigungspflicht besteht.</u></p>																																														
<b>Baunutzungsverordnung (BauNVO) – aktueller Stand</b>	<b>Änderung der Baunutzungsverordnung (BauNVO)</b>																																														
<b>§ 1 Abs. 2 BauNVO</b>	<b>§ 1 Abs. 2 BauNVO</b>																																														
<p>(2) Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen können nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung (Baugebiete) dargestellt werden als</p> <table border="0"> <tr><td>1. Kleinsiedlungsgebiete</td><td>(WS)</td></tr> <tr><td>2. reine Wohngebiete</td><td>(WR)</td></tr> <tr><td>3. allgemeine Wohngebiete</td><td>(WA)</td></tr> <tr><td>4. besondere Wohngebiete</td><td>(WB)</td></tr> <tr><td>5. Dorfgebiete</td><td>(MD)</td></tr> <tr><td>6. Mischgebiete</td><td>(MI)</td></tr> <tr><td>7. urbane Gebiete</td><td>(MU)</td></tr> <tr><td>8. Kerngebiete</td><td>(MK)</td></tr> <tr><td>9. Gewerbegebiete</td><td>(GE)</td></tr> <tr><td>10. Industriegebiete</td><td>(GI)</td></tr> <tr><td>11. Sondergebiete</td><td>(SO).</td></tr> </table>	1. Kleinsiedlungsgebiete	(WS)	2. reine Wohngebiete	(WR)	3. allgemeine Wohngebiete	(WA)	4. besondere Wohngebiete	(WB)	5. Dorfgebiete	(MD)	6. Mischgebiete	(MI)	7. urbane Gebiete	(MU)	8. Kerngebiete	(MK)	9. Gewerbegebiete	(GE)	10. Industriegebiete	(GI)	11. Sondergebiete	(SO).	<p>(2) Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen können nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung (Baugebiete) dargestellt werden als</p> <table border="0"> <tr><td>1. Kleinsiedlungsgebiete</td><td>(WS)</td></tr> <tr><td>2. reine Wohngebiete</td><td>(WR)</td></tr> <tr><td>3. allgemeine Wohngebiete</td><td>(WA)</td></tr> <tr><td>4. besondere Wohngebiete</td><td>(WB)</td></tr> <tr><td>5. Dorfgebiete</td><td>(MD)</td></tr> <tr><td>6. <u>dörfliche Wohngebiete</u></td><td><u>(MDW)</u></td></tr> <tr><td><u>7.</u> Mischgebiete</td><td>(MI)</td></tr> <tr><td><u>8.</u> urbane Gebiete</td><td>(MU)</td></tr> <tr><td><u>9.</u> Kerngebiete</td><td>(MK)</td></tr> <tr><td><u>10.</u> Gewerbegebiete</td><td>(GE)</td></tr> <tr><td><u>11.</u> Industriegebiete</td><td>(GI)</td></tr> <tr><td><u>12.</u> Sondergebiete</td><td>(SO).</td></tr> </table>	1. Kleinsiedlungsgebiete	(WS)	2. reine Wohngebiete	(WR)	3. allgemeine Wohngebiete	(WA)	4. besondere Wohngebiete	(WB)	5. Dorfgebiete	(MD)	6. <u>dörfliche Wohngebiete</u>	<u>(MDW)</u>	<u>7.</u> Mischgebiete	(MI)	<u>8.</u> urbane Gebiete	(MU)	<u>9.</u> Kerngebiete	(MK)	<u>10.</u> Gewerbegebiete	(GE)	<u>11.</u> Industriegebiete	(GI)	<u>12.</u> Sondergebiete	(SO).
1. Kleinsiedlungsgebiete	(WS)																																														
2. reine Wohngebiete	(WR)																																														
3. allgemeine Wohngebiete	(WA)																																														
4. besondere Wohngebiete	(WB)																																														
5. Dorfgebiete	(MD)																																														
6. Mischgebiete	(MI)																																														
7. urbane Gebiete	(MU)																																														
8. Kerngebiete	(MK)																																														
9. Gewerbegebiete	(GE)																																														
10. Industriegebiete	(GI)																																														
11. Sondergebiete	(SO).																																														
1. Kleinsiedlungsgebiete	(WS)																																														
2. reine Wohngebiete	(WR)																																														
3. allgemeine Wohngebiete	(WA)																																														
4. besondere Wohngebiete	(WB)																																														
5. Dorfgebiete	(MD)																																														
6. <u>dörfliche Wohngebiete</u>	<u>(MDW)</u>																																														
<u>7.</u> Mischgebiete	(MI)																																														
<u>8.</u> urbane Gebiete	(MU)																																														
<u>9.</u> Kerngebiete	(MK)																																														
<u>10.</u> Gewerbegebiete	(GE)																																														
<u>11.</u> Industriegebiete	(GI)																																														
<u>12.</u> Sondergebiete	(SO).																																														
-/-	<b>§ 5a BauGB</b>																																														
	<p><u>(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.</u></p> <p><u>(2) Zulässig sind</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li><u>1. Wohngebäude,</u></li> <li><u>2. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,</u></li> <li><u>3. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten</u></li> <li><u>4. nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,</u></li> <li><u>5. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,</u></li> <li><u>6. Betriebe des Beherbergungsgewerbes</u></li> <li><u>7. sonstige Gewerbebetriebe,</u></li> <li><u>8. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.</u></li> </ol> <p><u>(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li><u>1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,</u></li> <li><u>2. Gartenbaubetriebe,</u></li> </ol>																																														

	<u>3. Tankstellen.</u>
<b>§ 13a BauNVO</b>	<b>§ 13a BauNVO</b>
Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen), gehören unbeschadet des § 10 in der Regel zu den nicht störenden Gewerbebetrieben nach § 2 Absatz 3 Nummer 4 und § 4 Absatz 3 Nummer 2 oder zu den Gewerbebetrieben nach § 4a Absatz 2 Nummer 3, § 5 Absatz 2 Nummer 6, § 6 Absatz 2 Nummer 4, § 6a Absatz 2 Nummer 4 und § 7 Absatz 2 Nummer 3. Abweichend von Satz 1 können Räume nach Satz 1 in den übrigen Fällen insbesondere bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes nach § 4 Absatz 3 Nummer 1, § 4a Absatz 2 Nummer 2, § 5 Absatz 2 Nummer 5, § 6 Absatz 2 Nummer 3, § 6a Absatz 2 Nummer 3 und § 7 Absatz 2 Nummer 2 oder zu den kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes nach § 3 Absatz 3 Nummer 1 gehören	Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen), gehören unbeschadet des § 10 in der Regel zu den nicht störenden Gewerbebetrieben nach § 2 Absatz 3 Nummer 4 und § 4 Absatz 3 Nummer 2 oder zu den Gewerbebetrieben nach § 4a Absatz 2 Nummer 3, § 5 Absatz 2 Nummer 6, <u>§ 5a Absatz 2 Nummer 7.</u> § 6 Absatz 2 Nummer 4, § 6a Absatz 2 Nummer 4 und § 7 Absatz 2 Nummer 3. Abweichend von Satz 1 können Räume nach Satz 1 in den übrigen Fällen insbesondere bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes nach § 4 Absatz 3 Nummer 1, § 4a Absatz 2 Nummer 2, § 5 Absatz 2 Nummer 5, <u>§ 5a Absatz 2 Nummer 6.</u> § 6 Absatz 2 Nummer 3, § 6a Absatz 2 Nummer 3 und § 7 Absatz 2 Nummer 2 oder zu den kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes nach § 3 Absatz 3 Nummer 1 gehören.
<b>§ 14 BauNVO</b>	<b>§ 14 BauNVO</b>
(1) Außer den in den §§ 2 bis 13 genannten Anlagen sind auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Soweit nicht bereits in den Baugebieten nach dieser Verordnung Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung, einschließlich der Kleintierhaltungszucht, zulässig sind, gehören zu den untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des Satzes 1 auch solche für die Kleintierhaltung. Im Bebauungsplan kann die Zulässigkeit der Nebenanlagen und Einrichtungen eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.	(1) Außer den in den §§ 2 bis 13 genannten Anlagen sind auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Soweit nicht bereits in den Baugebieten nach dieser Verordnung Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung, einschließlich der Kleintierhaltungszucht, zulässig sind, gehören zu den untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des Satzes 1 auch solche für die Kleintierhaltung. Im Bebauungsplan kann die Zulässigkeit der Nebenanlagen und Einrichtungen eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.
(2) Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht Absatz 1 Satz 1 Anwendung findet.	<u>(1a) In den Baugebieten nach den §§ 2 bis 11 sind Nebenanlagen, die der öffentlichen Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen dienen, zulässig; Absatz 1 Satz 3 gilt entsprechend.</u>
(3) Soweit baulich untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an oder auf Dach- und Außenwandflächen oder Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen innerhalb von Gebäuden nicht bereits nach den §§ 2 bis 13 zulässig sind, gelten sie auch dann als Anlagen im Sinne des Absatzes 1 Satz 1, wenn die erzeugte Energie vollständig oder überwiegend in das öffentliche Netz eingespeist wird.	(2) Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht Absatz 1 Satz 1 <u>oder Absatz 1a</u> Anwendung findet.
(3) Soweit baulich untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an oder auf Dach- und Außenwandflächen oder Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen innerhalb von Gebäuden nicht bereits nach den §§ 2 bis 13 zulässig sind, gelten sie auch dann als Anlagen im Sinne des Absatzes 1 Satz 1, wenn die erzeugte Energie vollständig oder überwiegend in das öffentliche Netz eingespeist wird.	(3) Soweit baulich untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an oder auf Dach- und Außenwandflächen oder Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen innerhalb von Gebäuden nicht bereits nach den §§ 2 bis 13 zulässig sind, gelten sie auch dann als Anlagen im Sinne des Absatzes 1 Satz 1, wenn die erzeugte Energie vollständig oder überwiegend in das öffentliche Netz eingespeist wird.
<b>§ 17 BauNVO</b>	<b>§ 17 BauNVO</b>

<p>1) Bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 16 dürfen, auch wenn eine Geschossflächenzahl oder eine Baumassenzahl nicht dargestellt oder festgesetzt wird, folgende Obergrenzen nicht überschritten werden:</p>	<p>1) Bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 16 <u>bestehen, auch wenn eine Geschossflächenzahl oder eine Baumassenzahl nicht dargestellt oder festgesetzt wird, folgende Orientierungswerte für Obergrenzen:</u></p>																																																																																
<table border="1"> <thead> <tr> <th>1</th> <th>2</th> <th>3</th> <th>4</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Baugebiet</td> <td>Grund- flächen- zahl (GRZ)</td> <td>Geschoss- flächen- zahl (GFZ)</td> <td>Bau- massen- zahl (BMZ)</td> </tr> <tr> <td>i Kleinsiedlungsgebieten n (WS)</td> <td>0,2</td> <td>0,4</td> <td>–</td> </tr> <tr> <td>i reinen Wohngebieten n (WR) allgem. Wohngebieten (WA) Ferienhausgebieten</td> <td>0,4</td> <td>1,2</td> <td>–</td> </tr> <tr> <td>i besonderen n Wohngebieten (WB)</td> <td>0,6</td> <td>1,6</td> <td>–</td> </tr> <tr> <td>i Dorfgebieten (MD) n Mischgebieten (MI)</td> <td>0,6</td> <td>1,2</td> <td>–</td> </tr> <tr> <td>i urbanen Gebieten (MU) n</td> <td>0,8</td> <td>3,0</td> <td>–</td> </tr> <tr> <td>i Kerngebieten (MK) n</td> <td>1,0</td> <td>3,0</td> <td>–</td> </tr> <tr> <td>i Gewerbegebieten (GE) n Industriegebieten (GI) sonstigen Sondergebieten</td> <td>0,8</td> <td>2,4</td> <td>10,0</td> </tr> <tr> <td>i Wochenendhausgebiete n n</td> <td>0,2</td> <td>0,2</td> <td>–</td> </tr> </tbody> </table>	1	2	3	4	Baugebiet	Grund- flächen- zahl (GRZ)	Geschoss- flächen- zahl (GFZ)	Bau- massen- zahl (BMZ)	i Kleinsiedlungsgebieten n (WS)	0,2	0,4	–	i reinen Wohngebieten n (WR) allgem. Wohngebieten (WA) Ferienhausgebieten	0,4	1,2	–	i besonderen n Wohngebieten (WB)	0,6	1,6	–	i Dorfgebieten (MD) n Mischgebieten (MI)	0,6	1,2	–	i urbanen Gebieten (MU) n	0,8	3,0	–	i Kerngebieten (MK) n	1,0	3,0	–	i Gewerbegebieten (GE) n Industriegebieten (GI) sonstigen Sondergebieten	0,8	2,4	10,0	i Wochenendhausgebiete n n	0,2	0,2	–	<table border="1"> <thead> <tr> <th>1</th> <th>2</th> <th>3</th> <th>4</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Baugebiet</td> <td>Grund- flächen- zahl (GRZ)</td> <td>Geschoss- flächen- zahl (GFZ)</td> <td>Bau- massen- zahl (BMZ)</td> </tr> <tr> <td>i Kleinsiedlungsgebieten n (WS)</td> <td>0,2</td> <td>0,4</td> <td>–</td> </tr> <tr> <td>i reinen Wohngebieten n (WR) allgem. Wohngebieten (WA) Ferienhausgebieten</td> <td>0,4</td> <td>1,2</td> <td>–</td> </tr> <tr> <td>i besonderen n Wohngebieten (WB)</td> <td>0,6</td> <td>1,6</td> <td>–</td> </tr> <tr> <td>i Dorfgebieten (MD) n Mischgebieten (MI) <u>Dörflichen Wohngebieten (MDW)</u></td> <td>0,6</td> <td>1,2</td> <td>–</td> </tr> <tr> <td>i urbanen Gebieten (MU) n</td> <td>0,8</td> <td>3,0</td> <td>–</td> </tr> <tr> <td>i Kerngebieten (MK) n</td> <td>1,0</td> <td>3,0</td> <td>–</td> </tr> <tr> <td>i Gewerbegebieten (GE) n Industriegebieten (GI) sonstigen Sondergebieten</td> <td>0,8</td> <td>2,4</td> <td>10,0</td> </tr> <tr> <td>i Wochenendhausgebiete n n</td> <td>0,2</td> <td>0,2</td> <td>–</td> </tr> </tbody> </table>	1	2	3	4	Baugebiet	Grund- flächen- zahl (GRZ)	Geschoss- flächen- zahl (GFZ)	Bau- massen- zahl (BMZ)	i Kleinsiedlungsgebieten n (WS)	0,2	0,4	–	i reinen Wohngebieten n (WR) allgem. Wohngebieten (WA) Ferienhausgebieten	0,4	1,2	–	i besonderen n Wohngebieten (WB)	0,6	1,6	–	i Dorfgebieten (MD) n Mischgebieten (MI) <u>Dörflichen Wohngebieten (MDW)</u>	0,6	1,2	–	i urbanen Gebieten (MU) n	0,8	3,0	–	i Kerngebieten (MK) n	1,0	3,0	–	i Gewerbegebieten (GE) n Industriegebieten (GI) sonstigen Sondergebieten	0,8	2,4	10,0	i Wochenendhausgebiete n n	0,2	0,2	–
1	2	3	4																																																																														
Baugebiet	Grund- flächen- zahl (GRZ)	Geschoss- flächen- zahl (GFZ)	Bau- massen- zahl (BMZ)																																																																														
i Kleinsiedlungsgebieten n (WS)	0,2	0,4	–																																																																														
i reinen Wohngebieten n (WR) allgem. Wohngebieten (WA) Ferienhausgebieten	0,4	1,2	–																																																																														
i besonderen n Wohngebieten (WB)	0,6	1,6	–																																																																														
i Dorfgebieten (MD) n Mischgebieten (MI)	0,6	1,2	–																																																																														
i urbanen Gebieten (MU) n	0,8	3,0	–																																																																														
i Kerngebieten (MK) n	1,0	3,0	–																																																																														
i Gewerbegebieten (GE) n Industriegebieten (GI) sonstigen Sondergebieten	0,8	2,4	10,0																																																																														
i Wochenendhausgebiete n n	0,2	0,2	–																																																																														
1	2	3	4																																																																														
Baugebiet	Grund- flächen- zahl (GRZ)	Geschoss- flächen- zahl (GFZ)	Bau- massen- zahl (BMZ)																																																																														
i Kleinsiedlungsgebieten n (WS)	0,2	0,4	–																																																																														
i reinen Wohngebieten n (WR) allgem. Wohngebieten (WA) Ferienhausgebieten	0,4	1,2	–																																																																														
i besonderen n Wohngebieten (WB)	0,6	1,6	–																																																																														
i Dorfgebieten (MD) n Mischgebieten (MI) <u>Dörflichen Wohngebieten (MDW)</u>	0,6	1,2	–																																																																														
i urbanen Gebieten (MU) n	0,8	3,0	–																																																																														
i Kerngebieten (MK) n	1,0	3,0	–																																																																														
i Gewerbegebieten (GE) n Industriegebieten (GI) sonstigen Sondergebieten	0,8	2,4	10,0																																																																														
i Wochenendhausgebiete n n	0,2	0,2	–																																																																														
<p>(2) Die Obergrenzen des Absatzes 1 können aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Dies gilt nicht für Wochenendhausgebiete und Ferienhausgebiete.</p>	<p><u>In Wochenendhausgebieten und Ferienhausgebieten dürfen die Orientierungswerte für Obergrenzen nach Satz 1 nicht überschritten werden.</u></p>																																																																																
-/-	<b>§ 25e BauNVO</b>																																																																																
	<p><u>Ist der Entwurf eines Bauleitplans vor dem ... [(einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 4)] nach § 3 Absatz 2 des Baugesetzbuchs oder nach dem Planungssicherstellungsgesetz 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.</u></p>																																																																																
<b>Planzeichenverordnung</b>	<b>Änderung der Planzeichenverordnung</b>																																																																																
	Nummer 1.2.2.																																																																																
	<p><u>„1.2.2. Dörfliches Wohngebiet (§ 5a BauNVO)</u></p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">MDW</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">  </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">  </div> </div>																																																																																
	<b>Inkrafttreten der Änderungen</b>																																																																																
	<u>Dieses Gesetz tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft.</u>																																																																																

--	--

Herrn  
Oberbürgermeister  
Dieter Reiter  
Rathaus



FDP BAYERNPARTEI Stadtratsfraktion

02.07.2020

### **Antrag**

### **Baulandmobilisierungsgesetz – in Wahrheit ein Bauverhinderungsgesetz!**

Dem Stadtrat wird dargestellt:

1. Wie viele neue Wohnungen in München erwartet der Oberbürgermeister vom neuen Gesetz, das er vollmundig lobt und dessen Entstehen er sich (zumindest teilweise) auf seine eigenen Fahnen schreibt (s. Stellungnahme in der Rathaus Umschau vom 29.06.2020, Seite 3-4)?
2. Von wie vielen neuen Baugenehmigungen geht die städtische Verwaltung mit dem neuen Gesetz aus?
3. Welcher Effekt ist durch das Gesetz auf sinnvolle Nachverdichtungsmaßnahmen zu erwarten (z.B. Aufstockungen, Dachausbauten)?
4. Welchen Effekt auf die Baugenehmigungszeiten erwartet die Stadt? Gibt es hier Beschleunigungen oder eher – wie von etlichen Experten und Fachverbänden befürchtet – deutliche Verzögerungen und Verschlechterungen?
5. Welche Auswirkungen erwartet die Stadt auf besondere Bau- und Wohnformen wie z.B. Werkwohnungen, barrierefrei ausgebaute Wohnungen etc.?
6. Welche Effekte auf die Mietpreise erwartet der Oberbürgermeister? Wie steht der Oberbürgermeister zu den zahlreichen Expertenaussagen, die durch das Gesetz weiter steigende Mietpreise befürchten, da es Baumaßnahmen verzögert, verteuert und private Investoren abschreckt?<sup>1</sup>

### **Begründung:**

In der Rathaus Umschau vom 29.06.2020 zeigt sich Oberbürgermeister Dieter Reiter „sehr erfreut“ und lobt viele Aspekte des Entwurfs für ein Baulandmobilisierungsgesetz aus dem Bundesinnenministerium.

Dieses Lob kann nicht unwidersprochen bleiben. Denn das Gesetz macht vieles – es sorgt nur nicht für günstigen Wohnraum. Es ist kein „Baulandmobilisierungsgesetz“ sondern ein „Vergrault noch mehr private Investoren und macht damit Wohnen teurer-Gesetz“.

Anstatt schnell und einfach mehr neues Bauland zu schaffen, damit neue Wohnungen gebaut werden können, verschlimmert die Bundesregierung mit dem Umwandlungsverbot und neuen Bauvorschriften die Wohnungsnot.

---

1 <https://www.bfw-bund.de/services/presse/pressemitteilungen/160528-bfw-kritisiert-entwurf-der-baugesetzbuchnovelle-so-werden-investitionen-in-den-wohnungsbau-verhindert/>

Hier geht es nicht um eine Problemlösung, sondern um Ideologie. Der Gesetzentwurf ist eigentümerfeindlich und verfehlt das ursprüngliche Ziel der Reform völlig.

Echte Lösungsansätze zur Schaffung von neuem Wohnraum wären Dachaufstockungen, Anreize zur Schaffung von Bauland oder schnellere Genehmigungen. Diese wurden gänzlich vernachlässigt. Mit dem neuen sektoralen Bebauungsplan wird dem schnellen Wohnungsbau in den Städten noch ein zusätzlicher Knüppel zwischen die Beine geworfen.

Das vorgesehene Umwandlungsverbot hilft nur den Altbesitzern von Eigentumswohnungen. Denn für diese gibt es künftig nur noch neu gebaute und damit teure Wohnungen als Konkurrenz. Die bestehenden Eigentumswohnungen werden zu einer begrenzten Ressource – wie Gold. Und sie werden daher in Zukunft mit noch mehr Gold aufgewogen. Das bedeutet, dass es für Privatnutzer von Eigentumswohnungen noch schwerer wird, in die eigenen vier Wände zu ziehen.

Der Herz-Jesu-sozialistische Bundesinnenminister<sup>2</sup> und die SPD kennen im Wohnungsbau nur ein Feindbild: den privaten Investor. Dabei verkennen sie, dass nur mit privaten Investoren nachhaltig Wohnraum geschaffen werden kann. In München werden heute rund 80% der Wohnungsneubauten von Privaten erstellt.

Sie blenden die gewichtige Gruppe der Selbstnutzer völlig aus. Gerade von jenen gibt es in Deutschland viel zu wenig. Nirgends in der EU ist die Wohnungseigentumsquote so schlecht wie in Deutschland.<sup>3</sup> Mit diesem Gesetz sorgen der Bundesinnenminister und die SPD dafür, dass das auch so bleibt.

Aufgrund der erheblichen fachlichen Bedenken der Betroffenen und der Verbände und des Proteststurms wird der Oberbürgermeister gebeten, die Gründe für seine Euphorie im Bezug auf das Gesetzgebungsvorhaben zu begründen.

Stadträte: **Prof. Dr. Jörg Hoffmann** (Fraktionsvorsitzender)  
**Gabriele Neff** (stellv. Fraktionsvorsitzende)  
**Fritz Roth**  
**Richard Progl**

---

2 <https://de.wikipedia.org/wiki/Herz-Jesu-Sozialist>

3 <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/155734/umfrage/wohneigentumsquoten-in-europa/>

An den Oberbürgermeister  
der Landeshauptstadt München  
Herrn Dieter Reiter  
Rathaus, Marienplatz 8  
80331 München

**DIE LINKE.**

**Die PARTEI**

**Stadtratsfraktion München**

München, 07. Mai 2021

## **Antrag**

### **Baulandmobilisierungsgesetz in der Landeshauptstadt München umsetzen**

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, das Kommunalreferat und das Sozialreferat werden ggf. unter Beteiligung weiterer Referate beauftragt dem Stadtrat darzulegen, welcher personellen und finanziellen Ressourcen es bedarf, um die Veränderungen, die der Bundestag im Baulandmobilisierungsgesetz verabschiedet hat, bestmöglich in der Landeshauptstadt umzusetzen.

### **Begründung:**

Der Bundestag hat das Baulandmobilisierungsgesetz beschlossen. Es sieht unter anderem neue Regelungen zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen durch einen kommunalen Genehmigungsvorbehalt vor. Des Weiteren können sektorale Bebauungspläne erlassen werden und das Gesetz sieht eine Erweiterung des Anwendungsbereiches der kommunalen Vorkaufsrechte vor.

Die Regelungen sollen insb. in Städten mit einem angespannten Wohnungsmarkt angewendet werden können, zu denen München nachweislich zählt. Das Gesetz ermöglicht Kommunen mit Wohnraumangel zusätzlich eine einfachere Anwendung von Baugeboten, um zu gewährleisten, dass gebaut und nicht spekuliert wird.

Die neuen Regelungen sind aus unserer Sicht bei weitem nicht ausreichend. Das Baulandmobilisierungsgesetz ist nicht geeignet, um die Bodenpreisexplosion zu stoppen, günstigen Mietwohnraum zu erhalten und ausreichend Bauland für den sozialen Wohnungsbau zu mobilisieren.

Der einzigen greifbaren Verbesserung – die preislimitierte Ausübung des Vorkaufsrechts zum Verkehrswert – stehen eine Vielzahl von kleineren und größeren Verschlechterungen

**Stadtratsfraktion**

**DIE LINKE. / Die PARTEI**

dielinke-diepartei@muenchen.de

Telefon: 089/233-25 235

Rathaus, 80331 München

gegenüber. Besonders schwer wiegt, dass die neuen Umwandlungseinschränkungen bewusst bürokratisch und kompliziert gehalten sind, erheblichen Aufwand bei Ländern und Kommunen erzeugen, zusätzliche Ausnahmen enthalten und ohnehin nur bis 2025 gelten. Die Preislimitierung des Vorkaufsrechtes auf den Verkehrswert löst das Problem der aufgerufenen Spekulationspreise nicht. Nötig ist stattdessen die Begrenzung auf einen sozialverträglichen Ertragswert.

Trotz aller Kritik von unserer Seite braucht die Verwaltung für den Vollzug des beschlossenen Baulandmobilisierungsgesetzes zusätzliche Ressourcen. Diese sollen durch die beteiligten Referate dem Stadtrat transparent und verständlich dargelegt werden.

**Initiative:**  
**Stadtrat Stefan Jagel**

Gezeichnet:  
Stadträtin Marie Burneleit  
Stadträtin Brigitte Wolf  
Stadtrat Thomas Lechner



Herrn  
Oberbürgermeister  
Dieter Reiter  
Rathaus

Anlage 5

München, 20.05.2021

## **Baulandmobilisierungsgesetz rasch umsetzen – Freistaat in die Pflicht nehmen**

### **Antrag**

Die Stadtverwaltung wird beauftragt, dem Stadtrat baldmöglichst zu berichten, wie sich das Baulandmobilisierungsgesetz rasch in München umsetzen lässt und welche Hürden, insbesondere beim Freistaat Bayern noch zu nehmen sind.

### **Begründung**

Das Baulandmobilisierungsgesetz stellt einen wichtigen Schritt, u.a. zur Verbesserung der Situation vieler Münchner Mieterinnen und Mieter dar. Die Regelungen im Detail sollten jetzt möglichst schnell angegangen werden – zumal Teile des Gesetzes, z. B. die Genehmigungspflicht der Aufteilung in Wohnungseigentum oder Teileigentum nach § 250 Baulandmobilisierungsgesetz bereits 2025 wieder auslaufen.

gez.

Christian Müller  
Simone Burger  
Barbara Likus  
Lars Mentrup  
Andreas Schuster  
Micky Wenngatz

*Fraktion SPD/Volt*

Paul Bickelbacher  
Anna Hanusch  
Angelika Pilz-Strasser  
Florian Schönemann  
Christian Smolka  
David Süß  
Sibylle Stöhr

*Fraktion Die Grünen – Rosa Liste*

Datum: 01.07.2020  
Telefon: 0 233-  
Telefax: 0 892-

## Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Persönliche Mitarbeiterinnen  
und Mitarbeiter der ständigen  
Vertreterin der Stadtbaurätin  
PLAN-S1-Recht

### **Stellungnahme der Landeshauptstadt München (LHM) zum Gesetzesentwurf zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) im Rahmen der Verbändeanhörung**

Die Stellungnahme untergliedert sich in drei Teile:

Im ersten Abschnitt wird zu den konkret beabsichtigten Gesetzesänderungen Stellung genommen.

Im zweiten Abschnitt finden sich die Ausführungen zu darüber hinausgehendem Änderungsbedarf aus Perspektive der LHM, der bislang keinen Eingang in den Gesetzesentwurf gefunden hat.

Im dritten Abschnitt wird zur Bedarfsabfrage bezüglich § 246 Abs. 8 ff. BauGB Stellung genommen.

#### **1. Stellungnahme zum konkreten Gesetzesentwurf**

##### **a) Einführung eines Ersatzgeldes (§§ 1a Abs. 3 S. 6, 9 Abs. 1a, 135d, 212a Abs. 2 BauGB)**

Die geplante Einführung eines Ersatzgeldes im Falle der Unmöglichkeit von Ausgleichsmaßnahmen sieht die LHM kritisch. Hierzu wurde bereits bei der Bewertung der Baulandkommissionsempfehlungen in der Beschlussvorlage Nr. 14-20 / V 16067, welche am 25.9.2019 im Stadtrat der LHM behandelt wurde, ausgeführt:

*„Ein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft muss zwingend bereits im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens erfolgen, um eine sinnvolle Lösung zu ermöglichen und insbesondere geeignete Flächen zu identifizieren. Bei einer Zulassung von Ausgleichszahlungen würde sich die Problematik des Ausgleichs nur auf nachfolgende Einzelfalllösungen verlagern. Insbesondere ginge hier der Bezug zur konkrete Fläche verloren, der auch zu einem dem Bebauungsplan nachgelagerten Zeitpunkt kaum oder gar nicht mehr hergestellt werden kann. Zudem löst eine Ausgleichszahlung nicht das Problem, dass entsprechend geeignete Flächen zur Verfügung stehen müssen, auf denen ein Ausgleich in der erforderlichen Qualität geschaffen werden kann. Gerade in Ballungsräumen wie in der LHM, in der die Flächenkonkurrenz besonders hoch ist, können Zahlungen die ohnehin schon knappen Flächen nicht ersetzen. Insofern wird diese Empfehlung kritisch gesehen, auch da der bereits derzeit schon rechtlich zulässige Nachweis der Ausgleichsflächen über sog. Ökokonten aus Sicht der LHM für ausreichend angesehen wird.“*

Vor diesem Hintergrund erachtet die Landhauptstadt München den Anwendungsbereich für Ersatzgeldzahlungen zwar als gering, weil aufgrund des bereits vorhandenen Instrumentes der Ökokonten eine Unmöglichkeit nur im absoluten Ausnahmefall überhaupt in Betracht kommen dürfte. Allerdings sollte trotzdem die Entscheidungsbefugnis über das „ob“ eines Ersatzgeldes grundsätzlich in der Hand der Gemeinde liegen, denn ansonsten steht zu befürchten, dass für Investoren der Anreiz geschaffen wird, sehr schnell von einer Unmöglichkeit eines Ausgleichs auszugehen oder sogar eine solche zu begünstigen bzw. herbeizuführen, um dann „nur“ Ersatzgeld leisten zu müssen. Im schlimmsten Falle wären dann bei unterschiedlichen Auffassungen (Bauherr / Investor ist der Auffassung, Ausgleich sei unmöglich; Kommune ist der Auf-

fassung es liegt keine Unmöglichkeit vor) entsprechende Gerichtsverfahren zu befürchten, um über die Frage entscheiden zu lassen, ob Unmöglichkeit im konkreten Einzelfall vorliegt oder nicht. Die Frage des Ausgleichs ist dabei zwingend schon im Bebauungsplan zu klären, sodass bei Streit über die Unmöglichkeit des Ausgleichs das Bebauungsplanverfahren verzögert werden könnte. Es bleiben zudem im Hinblick auf die Maßstäbe und zeitliche Anknüpfungen der tatbestandlichen Merkmale noch Fragen offen. Es ist zu erwarten, dass Vertragsverhandlungen jedenfalls dadurch erschwert werden, dass stets argumentiert werden wird, dass der Ausgleich „nicht möglich“ sei. Nicht auszuschließen ist daher, dass eine gewünschte Verfahrensbeschleunigung ausbleibt.

In Bezug auf die nachfolgende Anwendungspraxis ist jedenfalls der Wortlaut „nicht möglich“ problematisch. Der Begriff „nicht möglich“ wird zwar im allgemeinen Grundsatz des § 13 BNatSchG verwendet, hier allerdings nicht definiert (vgl. dreistufige Rechtsfolgenkaskade Vermeidung, Ausgleich, Ersatzzahlung)<sup>1</sup>. Im BauGB findet sich die Formulierung nur vereinzelt (§§ 59 Abs. 2, 100 Abs. 6, 115 Abs. 1 BauGB). Jedenfalls fehlen konkretisierende Maßstäbe, wie „nicht möglich“ zu verstehen ist. Hinsichtlich des Maßstabes stellt sich die Frage, ob auf eine tatsächliche, rechtliche, wirtschaftliche, subjektive, objektive, zeitweilige oder teilweise Unmöglichkeit abzustellen ist. Im Hinblick auf die Rechtsprechung wird eine teilweise mögliche Realkompensation denkbar sein, sodass sich die Ersatzzahlungspflicht auf das verbleibende Kompensationsdefizit bezieht.<sup>2</sup> So gesehen könnte z.B. in Bezug auf Wirkungen auf das Landschaftsbild, die auch bei größter Anstrengung nicht voll zu kompensieren sind, ein Ersatzgeld zu leisten sein. Wie bereits ausgeführt, wird allerdings durch die Einbettung der Eingriffsregelung in die bauleitplanerische Abwägung deutlich, dass nicht in jedem Fall eine Verpflichtung für die Gemeinde besteht, einen Eingriff vollständig auszugleichen.<sup>3</sup> In Bezug auf den Maßstab der Unmöglichkeit wird mit Blick auf das Verständnis in § 15 Abs. 6 BNatSchG anzunehmen sein, dass die Ersatzzahlungspflicht erst dann relevant werden kann, wenn die Realisierung physisch-realer Ausgleichsmaßnahmen weder dem Eingriffsverursacher noch der jeweiligen Behörde möglich ist.<sup>4</sup> Das Ersatzgeld stellt damit zutreffend nur ein „ultima ratio“ dar.

In Bezug auf § 9 Abs. 1a S. 3 BauGB, der eine Festsetzung der Ersatzgeldzahlung vorschreibt, stellt sich die Frage nach der Bedeutung vertraglicher Vereinbarungen. Hinsichtlich des § 135d BauGB, der sich mit dem Vollzug und der Verwendung des geleisteten Ersatzgeldes befasst, bleiben Einzelheiten unklar, die über eine entsprechende Gesetzesbegründung ausgeräumt werden können. Insgesamt wird die Gemeinde dadurch, dass sie komplizierte Kostenberechnungen durchführen und sodann die Kosten erheben muss, mit einem zusätzlichen Aufwand belastet. Der Gemeinde wird eine neue Aufgabe zugeteilt, da Konzepte für naturschutzfachlich sinnvolle Maßnahmen entwickelt, umgesetzt und kontrolliert werden müssen. Die Erstellung eines Konzeptes, wie die Mittel verwendet werden sollten, wird aus naturschutzfachlichen Gründen und sinnvollerweise erforderlich sein. Gleichzeitig besteht die Gefahr, dass die Maßnahmen, für die das Ersatzgeld tatsächlich verwendet werden können, gerade im Vergleich zu einer flächenbezogenen Realkompensation für Natur und Landschaft nur eine eingeschränkte „Wiedergutmachung“ bewirken können.

Im Ergebnis sollten die bestehenden Unklarheiten zumindest in der Gesetzesbegründung ausgeräumt werden. Abschließend wäre es zudem wünschenswert, wenn in der Gesetzesbegrün-

1 Guckelberger, in: Frenz/Müggenborg, BnatSchG § 13 Rn.7.

2 OVG Lüneburg, Urt. v. 16.12.2009, Az 4 LC 730/07, NuR 2010, 133,136.

3 Dirnberger, in: Jäde/Dirnberger, BauGB, § 1a Rn. 16.

4 Guckelberger, in: Frenz/Müggenborg, BnatSchG § 15 Rn. 120.

zung auch Ausführungen zum Verhältnis des Ersatzgeldes zu den unionsrechtlich geprägten habitat- bzw. artenschutzrechtlichen Vorschriften gemacht werden. Diese sind zwingend abzuarbeiten und ggf. Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu treffen. Auf ein Ersatzgeld kann hier nicht ausgewichen werden, da eine solche Ausnahme nicht vorgesehen ist, vgl. zum Artenschutz § 45 BNatSchG, Art. 16 FFH-RL. Die Eingriffsregelung und das besondere Artenschutzrecht bilden selbstständige Regelungsbereiche.

## **b) Einführung des sektoralen Bebauungsplans zur ( § 9 Abs. 2d BauGB)**

Die LHM begrüßt grundsätzlich das Bestreben, mittels Einführung eines sektoralen Bebauungsplanes zur Wohnraumversorgung in § 9 Abs. 2d BauGB die zwingende Festsetzung von gefördertem Wohnraum in Gebieten, die ansonsten § 34 BauGB unterfallen, zu ermöglichen.

Den geplanten sektoralen Bebauungsplan in einem neuen § 9 Abs. 2d BauGB erachtet die LHM zwar als hilfreich, weist jedoch ausdrücklich darauf hin, dass eine solche Gesetzesänderung, insbesondere im Vergleich zu einer Änderung des § 34 BauGB, mit einem erheblichen Mehraufwand für die Aufstellung und den Erlass solcher sektoralen Bebauungspläne verbunden ist.

Nach Auffassung der LHM könnte das Ziel, gefördertem Wohnraum verpflichtend festsetzen zu können, besser über eine Änderung bzw. Ergänzung des § 34 BauGB um einen neuen Satz 3, der sowohl die Realisierung von gefördertem und / oder preisgedämpftem Wohnraum als auch die Herstellung der erforderlichen sozialen Infrastrukturen unter Beteiligung der privaten Bauherren ermöglicht, erreicht werden.

Selbst ohne Änderung oder Ergänzung des § 34 BauGB hält die LHM eine entsprechende neue Festsetzungsmöglichkeit von zwingend gefördertem Wohnraum allgemein für Bebauungspläne in § 9 Abs. 1 BauGB für vorzugswürdiger – beispielsweise durch entsprechende Änderung des jetzigen § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB oder einer dem § 9 Abs. 2d Nr. 3 neu entsprechenden neuen Nummer in § 9 Abs. 1 BauGB. Denn mit § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB besteht bereits eine Regelung, bei der allerdings das Problem darin liegt, dass nur Einfluss auf die Schaffung der baulichen Nutzung, nicht aber auf die spätere tatsächliche Verwendung für den gefördertem Wohnungsbau genommen werden kann.

Bei der aktuellen Formulierung bestehen hier Unklarheiten, so beispielsweise bei der Formulierung des § 9 Abs. 2d Nr.3 BauGB hinsichtlich der enthaltenen Bezugnahme auf die „geltenden Förderbedingungen“. In München gibt es unterschiedliche Förderbedingungen für unterschiedliche Bereiche (SoBoN bei Privatgrundstücken, andere Vorgaben bei Vergabe von Grundstücken der Stadt) und unterschiedliche Fördermodelle (EOF, MM-Miete, etc.).

In seiner derzeitigen Entwurfsfassung enthält der neue § 9 Abs. 2d BauGB neben den Festsetzungsmöglichkeiten bezüglich des gefördertem Wohnraums (Nr. 2 und 3 neu) in den übrigen Nummern weitere Festsetzungsmöglichkeiten. Unklar bleibt, wie dieser Festsetzungskatalog zu verstehen ist: Wenn mit § 9 Abs. 2d BauGB und den dort enthaltenen Festsetzungsmöglichkeiten ein „kompletter“ Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung ermöglicht werden sollte, fehlen wichtige Festsetzungsmöglichkeiten wie beispielsweise solche zur Erschließung und zu sozialen Infrastrukturen. Insofern erschließt sich uns Sinn und Zweck der beabsichtigten Neuregelung betreffend § 9 Abs. 2d Nummern 1, 4 - 8 BauGB nicht.

Nicht zuletzt sieht der Regelungsentwurf auch keine Möglichkeit zur Beteiligung Privater an

der sozialen oder grünen Infrastruktur vor.

Zudem wirft die beabsichtigte Neuregelung Fragen im Hinblick auf die Entschädigungsregelungen (§§ 42 ff. BauGB) und deren Anwendung auf. Aus Sicht der LHM wäre es wünschenswert, dass bei der Festsetzung von gefördertem Wohnraum die §§ 42 BauGB keine Anwendung finden.

Jedenfalls spricht sich die LHM bei einer Einführung des § 9 Abs. 2d BauGB vehement gegen die vorgesehene Befristung aus. Die Regelung sollte unbedingt unbefristet eingeführt werden. Im Falle einer Befristung sollte diese mindestens 10 Jahre betragen, da die Aufstellung eines Bebauungsplans in der Regel längere Zeit in Anspruch nimmt und somit eine Befristung bis 2024 zu kurz ist, um ausreichend Erfahrungen mit der Neuregelung zu sammeln und eine Aussage über deren Mehrwert zu treffen, gerade auch im Hinblick auf die Anwendungsphase nach Satzungserlass.

### **c) Änderungen in den Vorschriften des Vorkaufsrechts (§ 24 BauGB ff. )**

Grundsätzlich begrüßen wir die Stärkung des gemeindlichen Vorkaufsrecht. Besonders positiv ist die Verlängerung der Ausübungsfrist von 2 auf 3 Monate hervorzuheben, auch wenn eine darüber hinausgehende Verlängerung wünschenswert gewesen wäre.

Im Folgenden merken wir zu einzelnen Punkten an:

#### Zu § 24 Abs. 1 Nr. 8 BauGB:

In § 24 Abs. 1 soll eine neue Nr. 8 für städtebauliche oder anlagenbezogene Missstände (Schrottimmobilien) eingeführt werden. Dies wird begrüßt - in der aktuellen konkreten Fassung werden allerdings einige problematische Aspekte aufgeworfen: Die Formulierung der Nr. 8 setzt voraus, dass „erhebliche Auswirkungen auf das soziale und städtebauliche Umfeld“ vorliegen müssen, sodass durch die Verwendung des Wortes „und“ beides kumulativ vorliegen muss. Dies scheint aus Sicht der LHM eine zu hohe Hürde zu sein, sodass angeregt wird, die Formulierung so zu ändern, dass auch bereits allein nachteilige Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld ausreichen. Zudem stellt sich im Hinblick auf eine missbräuchliche Nutzung die Frage, wann von dem Vorliegen einer solchen missbräuchlichen Nutzung ausgegangen werden kann. In der Gesetzesbegründung jedenfalls finden sich hierzu keine Ausführungen – abgesehen von der Ausführung, dass auf einem zu veräußernden Grundstück ein Missstand besteht, wenn insbesondere ein „Grundstück als solches nicht angemessen genutzt wird (Brache)“. In letzterem Falle handelt es sich jedoch eher um eine Nichtnutzung und nicht um eine missbräuchliche Nutzung. Insofern wird angeregt, den Begriff der missbräuchlichen Nutzung zumindest in der Gesetzesbegründung weiter zu erläutern.

#### Zu § 24 Abs. 3 BauGB:

Interessant ist hier die Aufnahme der Förderung der Innenentwicklung als Allgemeinwohlgrund und dessen Anknüpfung an die ebenfalls neue Regelung zum städtebaulichen Entwicklungskonzept des neuen § 176a BauGB. Letzteres Instrument soll ausweislich der Entwurfsbegründung insbesondere der baulichen Nutzbarmachung auch von im Gemeindegebiet ohne Zusammenhang verteilten unbebauten oder nur geringfügig bebauten Grundstücken dienen (u.a. auch durch Baugebote). Aus der Entwurfsbegründung geht hierzu hervor, dass die Innenentwicklung die Ausübung des Vorkaufsrechts rechtfertigen kann. Um zu verhindern,

dass das Vorkaufsrecht in diesem Fall allein aus Gründen der Bodenbevorratung ausgeübt werde, sei es Aufgabe der Gemeinde, nachvollziehbar darzulegen, dass ein Grundstück für die Innenentwicklung in Betracht kommt.

Eine Ausübung kommt jedoch überhaupt nur bei Erfüllung einer der Tatbestände in § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 7 BauGB und § 25 Abs. 1 Satz 1 BauGB i. V. m. der Vorkaufsrechtssatzung in Betracht. Zudem hat sich nach der Rechtsprechung die Antwort auf die Frage, ob das Wohl der Allgemeinheit die Ausübung des Vorkaufsrechts rechtfertigt, nach den Zielen dieser Tatbestände (z.B. den Zielsetzungen einer Erhaltungssatzung) zu orientieren. Daher sei klarstellend angemerkt, dass die Erwähnung der Innenentwicklung als städtebauliches Konzept – ebenso wie die neu eingefügte Klarstellung der „Deckung des Wohnbedarfs“ als Allgemeinwohlgrund – nur eine verstärkende Wirkung für die Begründung des Allgemeinwohls haben kann, hier insbesondere denkbar bei dem sog. „Innenbereichsvorkaufsrecht“ des § 24 Abs. 1 S. 1 Nr. 6 BauGB und der Neuregelung des § 25 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 BauGB (neues Vorkaufsrecht für unbebaute und brachliegende Grundstücke in Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten).

Wie sich jedoch das Verhältnis zwischen der Ausrichtung der Rechtfertigung des Allgemeinwohls an den Zielen der einzelnen Tatbestände zu den neu eingefügten besonderen Allgemeinwohlgründen gestalten wird, ist nicht vollkommen klar.

Wir gehen ferner davon aus, dass die klarstellende Aufnahme des Allgemeinwohlgrunds „*Deckung eines Wohnbedarfs in der Gemeinde*“ insbesondere auch als Rechtfertigungsgrund für die Vorkaufsrechtsausübung zur Nutzung des Vorkaufsrechtsgrundstücks für „*einkommensschwächere und weniger begüterte Personen*“ (vgl. Wortlaut des § 11 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB a. E.) dienen kann. Wir weisen in diesem Zusammenhang darauf hin, dass § 27 a Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB in der Fassung bis zum 19.09.2013 schon die Ausübung des Vorkaufsrechts zur Nutzung „*für Zwecke der sozialen Wohnraumförderung oder die Wohnbebauung für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf*“ vorgesehen hatte. Am besten wäre es, die Neuregelung des § 24 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1 BauGB daher wie folgt zu fassen:

*„Deckung eines Wohnbedarfs, insbesondere für einkommensschwächere und weniger begüterte Personen in der Gemeinde oder“*

Diese Klarstellung würde auch der Einforderung entsprechender Bindungen in einer Abwendungserklärung dienen.

#### Zu § 25 Abs. 1 Nr. 3 BauGB:

Die Einführung des § 25 Abs. 1 Nr. 3 BauGB, der den Gemeinden die Möglichkeit eröffnet, in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten durch Satzung ein Vorkaufsrecht zugunsten des Wohnungsbaus zu begründen, wird sehr begrüßt. Es ist darauf hinzuweisen, dass mit dem sog. „Innenbereichsvorkaufsrecht“ des § 24 Abs. 1 S. 1 Nr. 6 BauGB schon ein gesetzliches Vorkaufsrecht bei unbebauten Grundstücken, die vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können, vorhanden ist. Dieses ist jedoch nur im Geltungsbereich eines planreifen oder rechtsverbindlichen Bebauungsplans sowie für Teilbereiche des unbeplanten Innenbereichs (Bereiche nach § 34 Absatz 2 BauGB) anwendbar, sodass sich die Frage nach dem Verhältnis von § 24 Abs. 1 Nr. 6 BauGB zu dem neuen § 25 Abs. 1 Nr. 3 BauGB stellt. Beide Normen weisen zwar eine Schnittmenge miteinander auf, unterscheiden sich aber – abgesehen davon, dass sich diese Frage natürlich nur in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt stellt -

darin, dass § 25 Abs. 1 Nr. 3 auch Gebiete nach § 34 Abs. 1 BauGB und neben unbebauten auch brachliegende Grundstücke erfasst. Dies legt nahe, dass jede Gemeinde mit angespanntem Wohnungsmietmarkt genau zu prüfen hat, ob im konkreten Fall der Satzungserlass notwendig ist, um das beabsichtigte Ziel zu erreichen oder ob bereits ein gesetzliches Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ausreichend ist. In § 25 Abs. 1 Nr. 3 BauGB wird erstmals im BauGB definiert, wann ein angespannter Wohnungsmarkt vorliegt. Statt eines Verweises auf § 556d BGB befindet sich nun eine wörtliche Übernahme desselben an verschiedenen Stellen im BauGB. Dies trägt grundsätzlich zur besseren Lesbarkeit und Transparenz des Gesetzes bei. Die LHM geht insofern davon aus, dass im Falle eines Vorliegens einer Rechtsverordnung der Landesregierungen für bestimmte Gebiete, diese bereits das Vorliegen eines angespannten Wohnungsmarktes indiziert, ohne dass es hier einer expliziten Prüfung und tiefergehenden Begründung durch die Gemeinde bedarf.

Nach Auffassung der LHM ist misslich, dass trotz der guten Ansätze und Neuerungen im Vorkaufsrecht, das Problem der „Umgehungsmöglichkeiten“ nicht angegangen wird. Vermisst werden im bisherigen Referentenentwurf die im Schreiben der LHM an Bundesminister Seehofer vom 18.10.2019 vorgeschlagenen Regelungen, durch welche die bestehenden Lücken geschlossen bzw. die Umgehungsmöglichkeiten des gemeindlichen Vorkaufsrechts ausgeräumt werden.

Dies gilt zum Beispiel für den Fall der sog. Portfolioverkäufe, d.h. wenn das Vorkaufsrecht nur bei einem Teil der in einem Portfolioverkauf verkauften Grundstücke zur Anwendung kommt (hier z.B. das Problem einer vereinbarten gesamtschuldnerischen Haftung in Höhe des Gesamtwerts des Portfolios). Auch im Hinblick auf eine Aufteilung eines Wohnhauses in Wohnungseigentum und auf die Begründung von Erbbaurechten, die jeweils einen Ausschlussbestand für das gesetzliche Vorkaufsrecht begründen, bestehen Umgehungsmöglichkeiten des gesetzlichen Vorkaufsrechts. Ferner sollte in Anlehnung an die Empfehlung der Baulandkommission, eine effektive und rechtssichere gesetzliche Regelung zur Steuergestaltung der Grunderwerbsteuer mittels Share Deals zu schaffen, auch bei den gesetzlichen Vorkaufsrechten eine entsprechende gesetzliche Regelung geschaffen werden, die einer „Umgehung“ der Vorkaufsrechte mangels Vorliegens eines Kaufvertrages (vgl. § 24 BauGB) entgegenwirkt. Auch im Falle von Zwangsversteigerungen besteht kein Vorkaufsrecht, wobei die Gemeinden in der Regel im Falle einer Teilnahme an der Versteigerung strengeren Restriktionen unterworfen sind als andere Mitbieter, sodass regelmäßig der Zuschlag nicht an die mitbietende Gemeinde erteilt wird.

Nach wie vor entsteht mit den Neuerungen auch kein allgemeines flächendeckendes Vorkaufsrecht.

#### Zu den finanziellen Auswirkungen:

Wie bereits im Referentenentwurf zur Änderung des BauGB ausgeführt, können durch den erweiterten Anwendungsbereich des Vorkaufsrechts mehr Fälle ausgelöst werden, wodurch den Gemeinden zusätzlicher Aufwand (für den Ankauf der Immobilien bzw. Grundstücke) entstehen könnte. Daher ist es angesichts der coronabedingten Belastungen zumindest vorübergehend erforderlich, dass von staatlicher Seite höhere staatliche Zuschüsse oder sonstigen Ausgleichsleistungen von Bund und/ oder Ländern den Kommunen für den Flächenerwerb zur Verfügung gestellt werden.

Um das Vorkaufsrecht für die dauerhafte bzw. bei Abwendungserklärungen möglichst langfris-

tige) Sicherung bezahlbarer Mietwohnungen wirksamer zu gestalten, ist das BauGB über die im Gesetzentwurf vom 09.06.2020 vorgesehenen Änderungen in §§ 24 und 25 hinaus weiter zu entwickeln:

Eine über § 28 Abs. 3 Satz 1 hinausgehende Preislimitierung des allgemeinen und besonderen Vorkaufsrechts, soweit es zur Sicherung der Versorgung breiter Kreise der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum ausgeübt wird. Insbesondere das Vorkaufsrecht in Stadtumbau- und Erhaltungssatzungsgebieten gem. §24 Abs. 1 Nr. 4 sollte auf einen tragbaren, nachhaltig zu erwirtschaftenden Ertragswert limitiert werden. Dieser basiert auf den nachhaltig erzielbaren Mieterträgen unter Berücksichtigung von Gemeinwohlbindungen - wie z.B. Belegungs- und Mietpreisbindungen, ortsüblicher Vergleichsmiete/Mietspiegel.

Eine Erweiterung bzw. Präzisierung der Abwendungsvoraussetzungen für das Vorkaufsrecht in Erhaltungssatzungsgebieten (§27 BauGB) hinsichtlich der Zulässigkeit von möglichst langfristigen Gemeinwohlbindungen wie: Verzicht auf die Umwandlung in Wohneigentum, Belegung frei werdender Wohnungen nur mit förderberechtigten Mieter\*innen; Verzicht auf Eigenbedarfskündigung und Begrenzung der Miethöhe förderberechtigter Mieter\*innen; Unterlassung von sog. Luxussanierungen“ etc.

In Erhaltungssatzungsgebieten sollte das Vorkaufsrecht auch beim Kauf von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz und von Erbbaurechten bestehen.

Die Ausübungsfrist sollte wegen der sachlich und rechtlich komplexen Prüf- und Entscheidungsabläufe von heute zwei auf sechs Monate (und nicht nur auf drei Monate, wie im Entwurf der BauGB-Novelle vom 09.06.2020 vorgesehen).

Beseitigung der Umgehungsmöglichkeit des Vorkaufsrechts (und der Grunderwerbssteuer) durch sog. Share Deals, d.h. durch den Verkauf von bis zu 95% der Gesellschafteranteile einer Kapitalgesellschaft anstelle des Grundstücks.

#### **d) Erleichterungen bei Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes (§ 31 BauGB)**

Für Befreiungen von Bebauungsplanfestsetzungen sieht der Gesetzesentwurf verschiedene Erleichterungen vor: Zum einen soll in § 31 Abs. 2 BauGB das dort genannte „Wohl der Allgemeinheit“ explizit die „Wohnbedürfnisse der Bevölkerung“ als Befreiungsgrund erfassen. Die Grundzüge der Planung dürfen hier nach wie vor nicht angetastet werden.

Zum anderen soll befristet ein neuer § 31 Abs. 3 BauGB eingeführt werden, der eine zusätzliche Erleichterung für Befreiungen in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt zugunsten des Wohnungsbaus vorsieht und bei welcher auch die Grundzüge der Planung berührt werden können. Die LHM begrüßt diese Erleichterung, spricht sich allerdings gegen eine Befristung bis Ende 2024 aus. Die Regelung sollte unbefristet eingeführt werden. Im Falle einer Befristung sollte diese jedoch zumindest einen längeren Zeitraum umfassen, beispielsweise 10 Jahre.

Zudem wird angeregt, dass der Gesetzgeber ausdrücklich in das Gesetz oder zumindest in die Begründung als Klarstellung aufnehmen sollte, dass eine Befreiung auch mit der Verpflichtung zur Realisierung von geförderterem bzw. preisgedämpften Wohnraum und auch Beteiligung am sozialen Infrastrukturbedarf sowie einer Berücksichtigung mikroklimatischer Belange verknüpft werden darf.

**e) Erleichterungen für Vorhaben nach § 34 Abs.3a BauGB**

Mit der beabsichtigten Ergänzung des § 34 Abs. 3a BauGB um einen neuen Satz 3 werden weitere Erleichterungen für die Schaffung von Wohnraum im Hinblick auf das qualitative Erfordernis des sich Einfügens sowie im Hinblick auf die quantitative Voraussetzung des Einzelfalles eingeführt. Zutreffenderweise ist die Grenze der neuen Vorschrift erreicht, wenn ein Planungsbedürfnis ersichtlich wird. Da große Teile des Stadtgebietes der LHM nach wie vor unbepannter Innenbereich sind, erleichtert eine solche Vorschrift auch hier die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum, sodass diese geplante Gesetzesänderung begrüßt wird.

**f) Erleichterungen für teilprivilegierte Vorhaben, die Wohnraum schaffen (§ 35 Abs. 4 S.1 BauGB)**

Mit der beabsichtigten Änderung des § 35 Abs. 4 S.1 BauGB werden die bereits teilprivilegierten zulässigen Nutzungsänderungen zum Zwecke der Wohnraumschaffung erweitert, sodass statt 3 Wohneinheiten nunmehr bis zu 5 Wohneinheiten ermöglicht werden. Da dies zur Schaffung von zusätzlich dringend benötigtem Wohnraum beiträgt, unterstützt die LHM diese Änderung. Gleichwohl werden die Auswirkungen dieser Erleichterung aus Perspektive der LHM für das eigene Stadtgebiet als marginal eingeschätzt.

**g) Änderungen betreffend das Instrument des Baugebotes (§§ 175 und 176 BauGB)**

Grundsätzlich begrüßt die LHM das Bestreben, das Instrument des Baugebotes zu erleichtern und zu optimieren. Besonders begrüßt die LHM die Einführung der neuen Nummer 3 in § 176 Abs. 1 BauGB, welche zukünftig in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt Baugebote zugunsten der zeitnahen Realisierung von Wohnraum ermöglicht.

Bedauerlich ist jedoch, dass eine neue Abwendungsmöglichkeit für die Eigentümer in § 176 Abs. 3 Nr. 2 BauGB aufgenommen werden soll, auch wenn diese nur befristet vorgesehen ist. Dies gilt umso mehr, als bereits eine Glaubhaftmachung der genannten Gründe ausreichend ist. Es steht zu befürchten, dass hierdurch die beabsichtigte Stärkung des Baugebotes konterkariert wird.

Die Erleichterung von Wohnraumschaffung durch die Klarstellung in § 175 Abs. 2 S. 2 BauGB, dass insbesondere bei Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt ein dringender Wohnbedarf der Bevölkerung vorliegt, der bei der Anordnung eines Baugebotes nach § 176 BauGB berücksichtigt werden kann, wird ebenfalls begrüßt.

Positiv ist aus Perspektive der LHM auch die vorgesehene Änderung in § 176 Abs. 4 BauGB, welcher der Gemeinde eine Übernahme des Grundstücks zugunsten einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft, eines gemeinnützigen Wohnungsbauunternehmens, einer Genossenschaft oder einer Stiftung ermöglicht, soweit der Eigentümer erfolgreich geltend macht, dass die Durchführung des Vorhabens ihm aus wirtschaftlichen Gründen nicht zuzumuten ist.

**h) Einführung eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts zur Stärkung der Innenentwicklung ( § 176a BauGB)**

Der Referentenentwurf des Baulandmobilisierungsgesetzes sieht als neues Instrument in § 176a BauGB die Möglichkeit vor, ein Städtebauliches Entwicklungskonzept zur Stärkung der Innenentwicklung zu erstellen (§ 176a BauGB). Dies unterstützt die LHM. Ein solches Entwick-

lungskonzept kann genutzt werden, um für unbebaute oder nur geringfügig bebaute Grundstücke, die gegebenenfalls im Gemeindegebiet sogar weit verteilt liegen, eine städtebauliche Entwicklung und deren Umsetzung vorzusehen. Dabei kann dieses Instrument insbesondere zur Deckung des Wohnbedarfs und zur Begründung von Baugeboten herangezogen werden. Solche Entwicklungskonzepte, die Umsetzungsmöglichkeiten (Bebauungsplan, Besonderes Städtebaurecht, z.B. Sanierungsrecht, Baugebote, etc.) beinhalten, können überdies als Begründungshilfe für die Erforderlichkeit der jeweils anzuwendenden Maßnahmen herangezogen werden. Das Baulandmobilisierungsgesetz verknüpft somit die konzeptionellen Planungen direkt mit der Umsetzungsebene.

Die LHM begrüßt die Einführung und Erprobung eines solchen neuen Instruments. Angesichts der vielfältigen Herausforderungen, die sich aus einer nachhaltigen und (klima-)gerechten Stadt- und Siedlungsentwicklung ergeben, kann auf die Reserven der Innenentwicklung nicht verzichtet werden. Immer noch sind Potenziale an gut erschlossenen und infrastrukturell gut versorgten Standorten ungenutzt und sollten daher zielgerichtet mit abgestimmten Konzepten gehoben werden. Konzepte zur Stärkung der Innenentwicklung können ein geeignetes Planungsinstrument darstellen, das Siedlungsflächenpotenzial zu erhöhen und zu mobilisieren. Auch sind übergreifende zusammenhängende Planungen immer wiederkehrende Forderungen aus den politischen Gremien und der Münchner ortsansässigen Bevölkerung. Konzepte zur Stärkung der Innenentwicklung, die das Baurecht im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB oder auch älteren Bebauungsplangebiet in einen größeren Zusammenhang setzen, die sich ergebenden Qualitäten darstellen und als Ziel definieren, können eine Möglichkeit darstellen, den baulichen Entwicklungen in diesen Bereichen zu mehr Akzeptanz zu verhelfen.

#### **i) Einführung eines Umwandlungsverbotes von Miet- in Eigentumswohnungen in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten (§ 250 BauGB)**

Die Forderung nach einem Genehmigungsvorbehalt für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen ist eine ständige Forderung der LHM an den Gesetzgeber gewesen. Die Einführung des neuen § 250 BauGB, der ein Umwandlungsverbot von Miet- in Eigentumswohnungen in angespannten Wohnungsmärkten ermöglicht, ist daher ausdrücklich zu begrüßen.

Zur vollen Wirksamkeit dieser Regelung fehlt im Gesetzentwurf allerdings die Verknüpfung mit einem allgemeinen Vorkaufsrecht gem. § 24 BauGB auf alle überwiegend mit Wohnungen bebauten Grundstücke im gesamten Gemeindegebiet, um zur Sicherung bezahlbaren Mietwohnraums beitragen zu können. Außerdem sind die Ausschlussgründe für eine Versagung der Umwandlungsgenehmigung gem. § 250 Abs. 3 enger zu fassen, um Umgehungsmöglichkeiten zu reduzieren.

Hintergrund ist, dass es einen solchen Genehmigungsvorbehalt bisher nur im Bereich der Erhaltungssatzungen gibt (vgl. § 172 Abs. 1 S.4 BauGB). Nun erweitert der Bundesgesetzgeber dieses Umwandlungsverbot auf das gesamte Gemeindegebiet oder Teile davon mit angespanntem Wohnungsmarkt. Somit darf die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz an Gebäuden, die ganz oder teilweise Wohnzwecken zu dienen bestimmt sind, nur mit Genehmigung der von der Landesregierung bestimmten Stelle erfolgen. § 250 BauGB zielt nach der Entwurfsbegründung darauf ab, ein ausreichendes Angebot an bezahlbaren Mietwohnungen zu erhalten. Die Vorschrift gilt daher nur bei bestehenden Wohngebäuden. Erforderlich ist jedoch eine Rechtsverordnung des Frei-

staats (entsprechend der Regelung des Genehmigungsvorbehalts für Umwandlungen in Erhaltungssatzungsgebieten, vgl. § 172 Abs. 1 S. 4 BauGB) zur Bestimmung der Gebiete.

Bisher war ein Genehmigungsvorbehalt für Umwandlungen nur im Bereich der Erhaltungssatzungen vorgesehen. Eine Schwäche des dortigen Genehmigungsvorbehalts besteht darin, dass die Genehmigung kraft Gesetz zu erteilen ist, wenn sich der Eigentümer verpflichtet, innerhalb von sieben Jahren ab der Begründung von Wohnungseigentum Wohnungen nur an die Mieter\*innen zu veräußern (vgl. § 172 Abs. 4 S. 3. Nr. 6 BauGB). In den Münchner Abwendungserklärungen bei den Vorkaufsrechten gilt nach ihrer derzeitigen Fassung hingegen ein generelles Umwandlungsverbot, soweit die Bindungen greifen und solange sich das Grundstück im Umgriff einer Erhaltungssatzung befindet.

Zwar sieht auch die Neuregelung des § 250 BauGB einen Genehmigungstatbestand der Veräußerung an Mieter\*innen vor, der aber nicht so weitgehend wie bei den Erhaltungssatzungen ist (Veräußerung an eine Mehrheit von zwei Dritteln der Mieter\*innen begründet einen Anspruch auf Genehmigung, vgl. § 250 Abs. 3 S. 1 Nr. 3 BauGB).

Mit dem neuen § 250 BauGB kann erreicht werden, dass eine Vielzahl von bezahlbaren Mietwohnungen in Zukunft nicht mehr durch Umwandlung in Eigentumswohnungen dem Mietwohnungsmarkt entzogen werden. Die beabsichtigte Regelung könnte sich in der LHM als sehr wirksam erweisen, auch wenn deren Vollzug einen entsprechenden Mehraufwand für die Verwaltung bzw. die vollziehende Stelle mit sich bringt.

Daher appelliert die LHM an die Bayerische Landesregierung, hier umgehend tätig zu werden, sodass bei Inkrafttreten des neuen § 250 BauGB zeitnah der Genehmigungsvorbehalt nach der neuen Vorschrift für das gesamte Stadtgebiet der LHM greift. Auffällig ist, dass im Gegensatz zu § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB in den Fällen des § 250 BauGB der Gemeinde kein allgemeines (oder auch besonderes) Vorkaufsrecht zusteht.

Zu der seitens des BMI noch offenen Fragen, ob es möglich sein soll, eine auf fünf Jahre befristete Rechtsverordnung gemäß § 250 Abs. 1 S. 2 BauGB nach deren Auslaufen zu verlängern, hat der Deutsche Städtetag um Rückmeldung gebeten. Hierzu kann mitgeteilt werden, dass auch in § 172 Abs. 1 S. 3 BauGB eine Ermächtigung der Landesregierungen zum Erlass einer entsprechenden Rechtsverordnung mit einer Geltungsdauer von höchstens fünf Jahren (mit der Möglichkeit, diese Rechtsverordnung zu verlängern) enthalten ist. Aufgrund der Vergleichbarkeit mit den Regelungen des Erhaltungssatzungsrechts (Milieuschutz) sollte daher auch hier eine Verlängerung der Rechtsverordnung nach § 250 BauGB ermöglicht werden.

#### **j) Einführung der Gebietskategorie „Dörfliches Wohngebiet (MDW)“ (§ 5a BauNVO)**

Aus Sicht der LHM spricht nichts gegen die Einführung einer solchen neuen Kategorie in der Baunutzungsverordnung (BauNVO), wenngleich diese Kategorie des dörflichen Wohngebietes für die LHM aufgrund der urbanen und verdichteten Strukturen wenig Relevanz haben dürfte.

#### **k) Flexibilisierung der Obergrenzen für das zulässige Maß der baulichen Nutzung § 17 BauNVO)**

Die Ausgestaltung der Obergrenzen beim zulässigen Maß der baulichen Nutzung als Orientierungswerte entspricht der Forderung der LHM und wird daher unterstützt.

Einzig kritisch wird in diesem Kontext gesehen, dass somit § 17 Abs. 2 BauNVO gestrichen wird. Danach sind kompensatorische Ergänzungen im Umfeld/Quartier nicht mehr auf dieser Grundlage möglich. Wichtige Qualifizierungsmaßnahmen, Freiflächenvernetzungen, Weiterentwicklungen bestehender öffentlicher Grün- und Freiflächen sowie Neuentwicklung weiterer ergänzender Aufenthaltsqualitäten gerade im Kontext zu diesen Neubauvorhaben (also im umliegenden Stadtquartier) sind damit nicht mehr auf der Grundlage des § 17 Abs. 2 BauNVO möglich.

Dieser wichtige Aspekt wurde im vorliegenden Referentenentwurf auch nicht an anderer Stelle nachjustiert. Vorschläge, wie eine ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen grundlegend entstehen können, so wie auch im Positionspapier des Deutschen Städtetages „Grün in der Stadt“ entwickelt (z. B. Freiflächenpools zur Umsetzung von Freiflächenquartierskonzepten als Kompensatorische Maßnahmen im Quartier), wurden nicht aufgegriffen, wären jedoch angesichts der weiteren Verdichtungsmöglichkeiten gemäß dem Referentenentwurf dringendst geboten, auch hinsichtlich des im vorliegenden Entwurf in § 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB neu aufgenommenen zusätzlichen Belanges der „ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen“, der aber ohne weitere rechtliche Fixierung bleibt (siehe weitere Darstellung unter 2.f.).

## **2. Weiterer Änderungsbedarf**

### **a) Änderungsbedarf in § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB**

Wie bereits in den Ausführungen zum geplanten neuen sektoralen Bebauungsplan in § 9 Abs. 2d neu dargelegt, schlägt die LHM eine Änderung des § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB für die zwingende Festsetzung von gefördertem Wohnraum vor. Eine solche neue Nr. 7 könnte beispielsweise lauten:

*Im Bebauungsplan können aus städtebaulichen Gründen festgesetzt werden: ...  
7. die Flächen, auf denen ganz oder teilweise Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden, errichtet werden müssen.*

### **b) Änderungsbedarf in § 34 Abs. 1 BauGB**

In der praktischen Anwendung zeigt sich, dass insbesondere im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB die Realisierung von gefördertem und / oder preisgedämpftem Wohnraum sowie die Beteiligung der privaten Bauherren an Kosten für die Bereitstellung der erforderlichen sozialen Infrastrukturen mit den derzeitigen Instrumenten nicht zielführend möglich ist. Vor diesem Hintergrund schlägt die LHM eine entsprechende Änderung bzw. Ergänzung des § 34 BauGB um einen neuen Satz 3 vor, der sowohl die Realisierung von gefördertem und / oder preisgedämpftem Wohnraum als auch die Herstellung der erforderlichen sozialen Infrastrukturen unter Beteiligung der privaten Bauherren ermöglicht. Der Erlass von sektoralen Bebauungsplänen in einem neuen § 9 Abs. 2d BauGB erachtet die LHM zwar auch als hilfreich, weist jedoch ausdrücklich darauf hin, dass eine solche Gesetzesänderung mit einem erheblichen Mehraufwand für die Aufstellung und den Erlass solcher sektoralen Bebauungspläne verbunden ist.

### **c) Änderungsbedarf in § 11 BauGB**

Die LHM sieht dringenden Klarstellungsbedarf bzw. Ergänzungsbedarf in § 11 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für die vertragliche Ebene und schlägt daher die Aufnahme einer solchen wie folgt vor (neue Passage ist fett hervorgehoben).

*„(1) Die Gemeinde kann städtebauliche Verträge schließen. Gegenstände eines städtebaulichen Vertrags können insbesondere sein:*

*1. ...*

*2. ..., die Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung, insbesondere solcher Gruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen sowie der Erwerb angemessenen Wohnraums durch einkommensschwächere und weniger begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung; **dabei können bis zu 50 % des neu geschaffenen Wohnbaurechts mit Mietpreisbindungen belegt werden; ...**“*

Auch nach aktueller Rechtslage können zwar Mietpreisbindungen bereits Gegenstand von städtebaulichen Verträgen sein. Die hier vorgeschlagene Ergänzung soll dies jedoch klarstellen und darüber hinaus gewährleisten, dass städtebauliche Verträge Regelungen zur Deckung des Wohnbedarfs der Gesamtbevölkerung und nicht nur bestimmter Bevölkerungsgruppen umfassen können. Auf diese Weise wird verhindert, dass der Anwendungsbereich des § 11 BauGB von vornherein durch Einkommensgrenzen oder anderweitig bedingte Bedarfe limitiert wird.

#### **d) Änderungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BlmschG)**

Im Hinblick auf die zunehmende Problematik von Lärm und Wohnbebauung sieht die LHM dringenden Handlungsbedarf des Gesetzgebers. Insofern ist es aus hiesiger Perspektive misslich, dass hier erst zu einem späteren Zeitpunkt ein eigenes Gesetzgebungsverfahren erfolgen soll. Dieses sollte jedenfalls sehr zeitnah erfolgen. Die Thematik wird bereits seit Jahren diskutiert, ohne dass sich für entsprechende Flächenentwicklungen und Baurechtsausweisungen Lösungen abzeichnen. Der Gesetzgeber sollte daher jetzt abschließende Regelungen einführen, die rechtssystematische Hindernisse abbauen und unter Berücksichtigung der berührten Interessen praxisorientierte Festsetzungen ermöglichen. Hierzu gehören die subsidiäre Zulassung passiver Schallschutzmaßnahmen (auch durch Gebäude und Gebäudeteile als Schutzvorrichtung) verbunden mit der Möglichkeit, durch bauplanerische Festsetzung des Immissionsortes ausnahmsweise auch auf Innenpegel abstellen zu können. Dies kann durch entsprechende Anpassungen in der TA-Lärm, der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) sowie in § 9 Abs. 1 Nr. 23c BauGB ohne Weiteres ermöglicht werden, ohne dass hierbei die berechtigten Interessen der Umweltbehörden und die Anforderungen an die emittierenden Betriebe zurückgedrängt oder die Grundkonzeption dieser Regelwerke in Frage gestellt würden. Auf diese Weise könnte auch eine Harmonisierung mit dem Verkehrslärm erreicht werden, bei dem solche Möglichkeiten bereits bestehen. Ein entsprechender Vorstoß wurde bereits mehrfach vom Stadtrat der LHM gefordert.

#### **e) Rechtsgrundlage zur Festsetzung von Gemeinschaftsdachgärten**

Flächenkonkurrenzen verschärfen sich insbesondere in den „wachsenden“ Städten und in den Innenstädten zusehends. Deswegen ist es notwendig, auch bisher nicht bzw. wenig genutzte Potentiale zu aktivieren. Ein besonderes Potenzial stellt dabei die Nutzung von Dächern in Form von Gemeinschaftsdachgärten dar. Gerade in hoch verdichteten Bereichen mit geringen

Freiflächenanteilen bieten Dachflächen eine wichtige ergänzende Möglichkeit für besondere Freiraum-Qualitäten.

Für die Festsetzung von Dachgärten im Sinne einer über die bloße Begrünung hinausgehenden Fläche zu Aufenthalts- und Erholungszwecken liegt eine einschlägige Rechtsgrundlage nicht vor. Für die Festsetzung von Gemeinschaftsdachgärten reicht auch der mit der Novelle 2018 eingeführte Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 Bayerische Bauordnung (BayBO) nicht aus, da Gemeinschaftsdachgärten über die Gestaltungsfrage einer Begrünung von Dächern hinaus auch nutzungsrechtliche Regelungen erfordern. Dies ist jedoch nicht Ländersache, denen hierfür die Gesetzgebungskompetenz fehlt. Eine verbindliche Sicherung von Gemeinschaftsdachgärten ist daher – abgesehen von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen – bisher nur vertraglich möglich (§ 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB). Die Aufnahme einer Festsetzungsmöglichkeit in den Katalog des § 9 Abs. 1 BauGB soll die mit Schwächen versehenen vertraglichen Regelungen weitgehend entbehrlich machen und ein höheres Maß an Rechtssicherheit zu ermöglichen.

Vorschlag für eine Ergänzung in § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB:

*„die Flächen für Gemeinschaftsanlagen für bestimmte räumliche Bereiche wie Kinderspielplätze, Gemeinschaftsdachgärten, Freizeiteinrichtungen, Stellplätze und Garagen“*

oder

Ergänzung in § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB:

*„die öffentlichen und privaten Grünflächen, wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Gemeinschaftsdachgärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze, Friedhöfe“*

#### **f) Rechtsgrundlage zu Freiflächenpools/-fonds (neu: § 11a BauGB)**

Weiterhin wird vorgeschlagen<sup>5</sup>, im BauGB eine Rechtsgrundlage zur Errichtung von Freiflächenpools/-fonds zur Umsetzung von Freiflächenquartierskonzepten vorzusehen.

Analog zum Nachweis und Abruf von Ausgleichsflächen in bzw. von städtischen Ökokonten soll der Nachweis fehlender Grün- und Freiflächen für ein bestimmtes Planungsgebiet auf geeigneten Flächen in räumlicher Nähe ermöglicht werden. Zu begründen ist dieser Ersatznachweis mit der zunehmenden Schwierigkeit, die erforderlichen Grün- und Freiflächen innerhalb der immer stärker verdichteten Bebauungsplangebiete zu schaffen bzw. frei zu halten. Mit dem finanziellen Ausgleich der Planungsbegünstigten sollen Grunderwerbs- und Herstellungskosten für den Pool refinanziert werden.

Die Finanzierung der Maßnahmen wäre dann durch Kompensationszahlungen von Planungsbegünstigten, deren Vorhaben Freiflächendefizite aufweisen bzw. auslösen, möglich. Vorgeschlagen werden Zahlungen in Abhängigkeit vom jeweiligen Freiflächendefizit an die Kommunen, die damit die Kosten von bereits realisierten Aufwertungsmaßnahmen in der Umgebung der jeweiligen Planungsgebiete refinanzieren könnten. Die Aufwertungsmaßnahmen sollen auf der Basis entsprechender Freiflächen-Qualifizierungskonzepte erfolgen. Eine reine Zahlung in einen „Kompensationstopf“ ohne konkreten Maßnahmenbezug sollte dagegen unterbleiben. Das Gesetz sieht eine Rechtsgrundlage zur Entwicklung und Refinanzierung von Freiflächenpools / -fonds, etwa zur Umsetzung von Freiflächenquartierskonzepten, nicht ausdrücklich vor bzw. ist dies nicht im Gesetz angelegt (vgl. zum Ökokonto bzw. naturschutzrechtlichen Aus-

5 Siehe bereits: Positionspapier „Grün in der Stadt“ des Deutschen Städtetages, S. 13 ; Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Konzeptgutachten Freiraum München 2030, S.96, vgl. auch Beschluss der VV v. 19.11.2015, Nr. 14-20 / V 04142.

gleichsflächen §§ 1a Abs. 3 S. 2, 135a Abs. 2. S. 2, 200a S. 2 BauGB).

Es wird folgende neue Rechtsgrundlage vorgeschlagen, die ggf. zusätzlich mit einem neuen § 1b BauGB korrespondieren könnte:

§ 11a BauGB Bevorratung von Freiflächenqualifizierungsmaßnahmen:

*(1) Maßnahmen zur Herstellung oder Aufwertung öffentlicher Grünflächen und sonstige Maßnahmen zur Verbesserung der Freizeit- und Erholungsfunktion öffentlicher Räume, die im Hinblick auf zu erwartende Mehrbedarfe aufgrund von Bebauungsplänen oder Befreiungen durchgeführt worden sind, gelten nach Maßgabe dieser Vorschrift als Voraussetzung oder Folge im Sinne von § 11 Absatz 1 Satz 2 Nummer 3.*

*(2) Zu den Maßnahmen im Sinne von Absatz 1 gehört auch der Erwerb von Grundstücken, soweit der gezahlte Preis zum Zeitpunkt der Satzung des Bebauungsplans oder Befreiung nicht unangemessen hoch wäre.*

*(3) Die Rechtsfolge gemäß Absatz 1 gilt nur, soweit*

*nach einem Konzept oder einer Planung mindestens im Sinne von § 1 Absatz 6 Nummer 11*

- 1. die Mehrbedarfe nachvollziehbar bemessen sind und*
- 2. zwischen dem von den Maßnahmen betroffenen öffentlichen Raum und dem zu Mehrbedarfen führenden Vorhaben ein räumlich-funktionaler Zusammenhang gegeben ist,*

*die Maßnahmen innerhalb von sieben Jahren ab der Satzung des Bebauungsplans oder Befreiung durchgeführt sind; dies gilt nicht für den Erwerb von Grundstücken im Sinne von Absatz 2,*

*... [erforderlichenfalls weitere Voraussetzungen].*

*(4) Die auf der Grundlage § 11 Abs. 1 Satz 2 Nummer 3 zu übernehmenden Kosten und sonstigen Aufwendungen können pauschal nach den durchschnittlichen Kosten der Maßnahmen im Sinne von Absatz 1 und 2 für das Gebiet der Gemeinde bemessen werden.*

**g) Keine Regelungsansätze für (leistungslose) Bodenwertsteigerungen**

Nach wie vor setzt sich der Bundesgesetzgeber im aktuellen Entwurf nicht mit dem Problem bzw. dem Umgang der exorbitanten Bodenwertsteigerungen auseinander. Insbesondere das Thema „Abschöpfung leistungsloser Bodenwertsteigerungen zugunsten der Allgemeinheit“ fehlt.

**h) Keine gesetzliche Ausnahmeregelung für eine Veräußerung unter Marktwert**

Aufrechterhalten wird auch die Forderung, neben den Änderungen in Baugesetzbuch und Baunutzungsverordnung Anpassungen in den Haushalts- und Gemeindeordnungen vorzunehmen, sodass Kommunen befähigt werden, städtische Grundstücke vordergründig für den sozialen und preisgedämpften Wohnungsbau zu fairen Preisen zu vergeben. Hier fehlt nach wie vor die Möglichkeit, eine Veräußerung oder Bereitstellung von kommunalen Grundstücken unter Marktwert zuzulassen.

### **i) Kein Milieuschutz für (Klein-)Gewerbestruktur in Erhaltungssatzungsgebieten**

Es fehlt nach wie vor eine gesetzliche Grundlage zum Schutz und Erhalt insbesondere von Kleingewerbe. Die Entwicklungen der letzten Wochen und Monate haben noch einmal verdeutlicht, dass auch Kleingewerbetreibende unter einer akuten Verdrängungsgefahr stehen. Um diese gewachsenen Strukturen in den Innenstädten besser zu schützen, sollte der Gesetzgeber auch diese Gruppe in den Blick nehmen und die erforderlichen Regelungen – beispielsweise in Ergänzung zu § 172 BauGB mit einer Milieuschutzsatzung – erlassen.

### **3. Zur weiteren Anfragen des Deutschen Städtetages betreffend die Verlängerung und der Bedarf für die Sondervorschriften § 246 Abs. 8 ff. BauGB**

Aufgrund der Flüchtlingskrise im Jahr 2015 hat der Bundesgesetzgeber in § 246 Abs. 8 ff. BauGB bis zum 31.12.2019 befristete Sonderregelungen geschaffen, welche die Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden durch Erleichterungen im Baurecht vereinfacht und ermöglicht haben – so waren zum Beispiel Einrichtungen zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden in Gewerbegebieten im Befreiungswege leichter zuzulassen. Das Sonderregelungsregime § 246 Abs. 8 ff. BauGB ist bereits am 31.12.2019 ausgelaufen. Bereits vor dem Ablauf der Befristung hatte die LHM um eine Verlängerung der Sonderregelungen beim Deutschen Städtetag geworben. Nachdem diese jedoch nicht erfolgte, hat die LHM sämtliche auf dieser Grundlage erteilten Genehmigungen geprüft und entweder verlängert oder unbefristet genehmigt oder aber bewusst nicht mehr verlängert. Aktuell können die Kommunen ohne die Sonderregelungen zwar über die kommunale Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Flüchtlingsunterkünfte schaffen und müssen dabei die nötige Abwägung im Rahmen von langwierigen Bebauungsplanverfahren durchführen. Allerdings kann jederzeit erneut ein Flüchtlingszustrom aufgrund unvorhersehbarer globaler Ereignisse eintreten, sodass nach Auffassung der LHM nach wie vor ein Bedarf für das Sonderregelungsregime in § 246 Abs. 8 ff. BauGB besteht. Auch wenn derzeit der Zustrom an Flüchtlingen etwas abgenommen hat, kann das Bestehen einer solchen Sondervorschrift auch zukünftig den Kommunen helfen, schnell auf eine geänderte Situation reagieren zu können. Mit Sicherheit kann jedenfalls davon ausgegangen werden, dass dies nicht die letzte Flüchtlingswelle sein wird, die uns erreicht. Dies spricht daher aus Perspektive der LHM für die Beibehaltung bzw. Wiedereinführung eines entsprechenden Sonderregelungsregimes.

Aus immobilienwirtschaftlicher Sicht würde ein Fortbestehen der bisherigen Sonderregelungen des § 246 Abs. 8 ff. BauGB für die Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbewerbern die Situation der Kommunen erheblich erleichtern. Dies gilt insbesondere in einem Bereich wie München mit einem angespannten Wohnungs- und Grundstücksmarkt. Die Kommune erhält damit deutlich mehr Spielräume bei der Standortsuche, insbesondere auch für befristete Unterbringungsmöglichkeiten für die o.g. Zielgruppe. In Städten wie in München gelingt es aufgrund des ohnehin schon überlasteten Wohnungsmarktes oft nicht, die Geflüchteten und die Asylbewerber in angemessener Zeit in den allgemeinen Wohnungsmarkt zu überführen. Daher müssen sie leider oft länger in den Unterkünften bleiben, wodurch immer wieder zusätzliche Kapazitäten für die Erstunterbringung geschaffen werden müssen. Ein endgültiger Wegfall der Regelungen des § 246 BauGB würde die Standortsuche erheblich erschweren, da dadurch sehr viele Flächen ausscheiden und für die Erstunterbringung ggf. Flächen verwendet werden müs-

sen, die eigentlich für ebenfalls dringend benötigten geförderten Wohnraum gebraucht werden.

**§ 246 BauGB sollte daher nach Auffassung der LHM - jedenfalls für die Ballungsräume - erneut in Kraft gesetzt werden, wobei die Befristung bis 2024 sehr eng ist. Ein Zeitraum von 10 Jahren wäre auf jeden Fall vorzugswürdig.**

Im Einzelnen:

§ 246 BauGB sollte im wesentlichen in der bis 31.12.2019 geltenden Fassung wieder in Kraft gesetzt werden, um nicht neue interpretatorische Schwierigkeiten zu generieren. Evtl. sollte klar gestellt werden, dass die Unterbringung auch die anerkannten Flüchtlinge umfasst, solange eine Regelunterbringung im Wohnungsmarkt noch nicht möglich ist. Dazu gibt es mittlerweile aber relativ gefestigte Rechtsprechung.

In der Praxis hat die LHM insbesondere folgende Regelungen herangezogen:

- § 246 Abs. 8 BauGB (Entsprechende Anwendung des § 34 Abs. 3 a BauGB auf die Asylunterbringung)
- § 246 Abs. 9 BauGB (Teilprivilegierung im Außenbereich analog § 35 Abs. 4 BauGB bei Einrichtungen im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang zur Siedlung)
- § 246 Abs. 10 BauGB (Unterbringung in Gewerbegebieten, die soziale Einrichtungen nicht ausschließen)
- § 246 Abs. 12 ff. BauGB: Sollte darüber nachgedacht werden, die Regelungen im Baurecht zu verfestigen, wäre es sinnvoll, die Regelungen zu befristeten mobilen Unterkünften (Abs. 12 ff.) zumindest auf 5 Jahre zu verlängern, um die Wirtschaftlichkeit der Einrichtungen für die Kommune zu erhöhen.

## Bundesvereinigung der kommunalen Spitzenverbände



Bundesvereinigung der kommunalen Spitzenverbände · Hausvogteiplatz 1, 10117 Berlin

03.07.2020

Frau Ministerialdirektorin

Bundesministerium des Innern,  
für Bau und Heimat  
Alt-Moabit 140  
10557 Berlin

**Stellungnahme zum Entwurf eines Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland (Bauland-mobilisierungsgesetz)**

Ihre Mail vom 10.06.2020

Sehr geehrte Frau ,

wir bedanken uns für Zusendung des Referentenentwurfs zur Mobilisierung von Bauland. Wir freuen uns, dass der Entwurf sich erkennbar an den Ergebnissen der Baulandkommission zur Stärkung der Handlungsfähigkeit der Gemeinden im Bauplanungsrecht orientiert und zugleich zahlreiche Empfehlungen der kommunalen Spitzenverbände zur Baulandmobilisierung aufgreift.

Nachstehend möchten wir einige für uns wesentliche Regelungsinhalte des Entwurfs und auch weitergehende Anliegen kurz darstellen. Zu den Details verweisen wir auf die in der Anlage beigefügte ausführliche Stellungnahme.

Mit den im Gesetzentwurf vorgelegten Neuregelungen sollen insbesondere die Handlungsmöglichkeiten der Gemeinden im Bauplanungsrecht zur Vereinfachung der Wohnbaulandmobilisierung gestärkt werden. Beschleunigung bei der Baulandmobilisierung ist dringend notwendig, die Gesetzesnovelle darf dabei aber nicht nur wachsende Städte im Auge haben, sondern muss auch eine nachhaltige Bodenpolitik in schrumpfenden Städten und Gemeinden im Sinne gleichwertiger Lebensverhältnisse ermöglichen. Daher sollte noch deutlich klargestellt werden, dass den Kommunen bei der Feststellung eines angespannten Wohnungsmarktes ein weiter Beurteilungsspielraum eingeräumt wird, der auch die Interessen von stagnierenden und schrumpfenden Städten berücksichtigt.

Der neue sektorale Bebauungsplan zur Festsetzung von Flächen für den (sozialen) Wohnungsbau sollte den Kommunen nicht nur die Möglichkeit auf mehr sozialen Wohnungsbau eröffnen, sondern auch die Chance nutzen, für mehr Gerechtigkeit und Chancengleichheit zwischen Vorhabenträgern in Bebauungsplangebieten und in 34er-Gebieten zu sorgen. Der Bebauungsplan knüpft an die bekannte Systematik der sektoralen Bebauungspläne u.a. für zentrale Versorgungsbereiche an und wird von uns daher als Instrument zur gezielten Wohnraumschaffung begrüßt. Allerdings sehen wir noch Nachschärfungsbedarf dahingehend, dass auch andere (vertragliche) Konzepte und Vereinbarungen zum (kommunalen) sozialen Wohnungsbau unter diese Vorschrift zu fassen sind, die keine unmittelbare Bindung an die Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung vorsehen. So sollten auch „preisgedämpfter Wohnraum“ und genossenschaftliche Modelle berücksichtigt werden können. Es fehlen wichtige Festsetzungsmöglichkeiten, wie beispielsweise solche zur Erschließung und zu sozialen Infrastrukturen. Für erforderlich halten wir auch eine Möglichkeit zur Beteiligung Privater an der sozialen und/oder grünen Infrastruktur. Erst darüber kann ein Äquivalent zu qualifizierten Bebauungsplänen geschaffen werden.

Die geplanten Erweiterungen bei den Vorkaufsrechten sehen wir sehr positiv. Sie können die immobilienwirtschaftliche Handlungsfähigkeit der Kommunen zumindest im Ansatz stärken. Allerdings wird die Qualität der Novellierung nicht nur von uns, sondern in großen Teilen der Fachöffentlichkeit daran gemessen, ob die Neufassung des Vorkaufsrechts auch ein Durchbrechen der Preisspirale im Bodenmarkt erleichtern hilft. Neben einzelnen punktuellen Änderungsvorschlägen hierzu (vgl. Anlage) wird die gewünschte Stärkung der Handlungsfähigkeit der Kommunen einen wesentlich Impuls erfahren, wenn die Gemeinden zusätzlich die Möglichkeit erhalten, mit der neuen Vorkaufsrechtssatzung auch festzulegen, dass das Vorkaufsrecht in diesen Gebieten grundsätzlich zum Verkehrswert ausgeübt wird. Die Gemeinden sind in der Lage, für das Satzungsgebiet den Verkehrswert in einer für den Bodenmarkt transparenten Weise festzustellen und auf diese Weise zu signalisieren, welche Preise in diesem Gebiet für die Ausübung des Vorkaufsrechtes maßgeblich sind. Die Beschränkung auf den Verkehrswert ist dabei kein weitergehender Eingriff, als er schon im geltenden Recht unter der Voraussetzung einer deutlichen Abweichung des Kaufpreises möglich ist. Er entlastet die Gemeinden aber von dem mit großen Rechtsunsicherheiten behafteten Nachweis, dass der Verkehrswert in einer „für den Rechtsverkehr erkennbaren Weise deutlich überschritten wird“.

Die ebenfalls positiv zu wertende Neuregelung im Baugebot zugunsten des Wohnungsbaus wird aber bedauerlicherweise gleich durch die neu eingeführte „Familienklausel“ wieder so eingeschränkt, dass wir ein Leerlaufen der Vorschrift befürchten. Nach unserer Auffassung können die durchaus berechtigten Eigentümerinteressen im vorgeschalteten Anhörungsverfahren eingebracht und von der Kommune dann im Einzelfall gewürdigt werden.

Die Umstellung der Maßobergrenzen in der Baunutzungsverordnung auf Orientierungswerte entspricht einem Bedürfnis insbesondere der Großstädte und Ballungszentren. Allerdings gibt es auch kritische Stimmen, die die Verhandlungspositionen der Kommunen geschwächt sehen und Nachteile für die Erhaltung, Weiterentwicklung und Qualifizierung des urbanen Grüns befürchten. Diese Bedenken sind nicht von der Hand zu weisen. Zur Vermeidung einer einseitigen Nachverdichtung sollte daher das Erfordernis der „doppelten Innenentwicklung“, also der steten Weiterentwicklung der Grün- und Freiraumqualitäten im Zuge des Weiterbaus in Städten und Gemeinden, an geeigneter Stelle in das BauGB aufgenommen werden. Auch halten wir eine genaue Beobachtung der Auswirkungen der Neuregelung sowie eine Evaluation nach einem gewissen Zeitraum für erforderlich.

Sehr geehrte Frau [Name], wir würden uns freuen, wenn unsere Anregungen im weiteren Verfahren Berücksichtigung fänden. Für weitergehende Erläuterungen und Gespräche stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
In Vertretung

Beigeordneter  
des Deutschen Städtetages

Beigeordneter  
des Deutschen Landkreistages

Beigeordneter  
des Deutschen Städte- und Gemeindebundes

Anlage

# Bundesvereinigung der kommunalen Spitzenverbände



Bundesvereinigung der kommunalen Spitzenverbände · Hausvogteiplatz 1 · 10117 Berlin

03.07.2020

## **Stellungnahme zum Entwurf eines Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz)**

Der Gesetzentwurf zur Mobilisierung von Bauland greift zahlreiche Empfehlungen der kommunalen Spitzenverbände auf und ist daher grundsätzlich zu begrüßen. Zum Gesetzentwurf im Einzelnen möchten wir die nachstehenden Hinweise und Anregungen geben.

### **Allgemeine Hinweise:**

#### Auch stagnierende und schrumpfende Städte und Gemeinden in die Novelle einbeziehen

Der Gesetzentwurf soll die Handlungsmöglichkeiten der Städte und Gemeinden im Bauplanungsrecht stärken. Insbesondere sollen die Mobilisierung von Bauland vereinfacht und die Möglichkeiten des Flächenzugriffs erleichtert werden. Die Neuregelungen sind dabei so gestaltet, dass in erster Linie Städte und Gemeinden mit einer hohen Nachfrage nach Wohnraum

und dementsprechendem Baulandbedarf davon profitieren werden. Dies bildet nicht die Vielfalt der Kommunen in der Bundesrepublik ab. Innerhalb Deutschlands bestehen erhebliche Unterschiede in den regionalen Einkommens- und Beschäftigungsmöglichkeiten; ebenso bei der Sicherung der Daseinsvorsorge. Städte und Gemeinden in strukturschwachen Regionen müssen oft große Anstrengungen unternehmen, jüngere, gut ausgebildete Menschen vor Ort zu halten. Die Bundesregierung hat deshalb die Kommission „Gleichwertige Lebensverhältnisse“ eingesetzt. Deren Auftrag war es, eine gerechte Verteilung von Ressourcen und Möglichkeiten für alle in Deutschland lebenden Menschen zu untersuchen und Vorschläge zur Stärkung gleichwertiger Lebensverhältnisse im Bundesgebiet zu machen. Hierbei sollten alle Aspekte der Daseinsvorsorge genauso wie gezielte Strukturverstärkungen in den Ländern und Kommunen in den Blick genommen werden. Damit sollte auch ein Beitrag geleistet werden, um den Wegzug aus vielen Regionen und den Druck auf die Ballungsräume zu dämpfen. Wir halten es daher für erforderlich, in der Gesetzesnovelle im Sinne gleichwertiger Lebensverhältnisse die Bemühungen für eine nachhaltige Bodenpolitik auch in schrumpfenden Städten und Gemeinden zu berücksichtigen.

#### Begriff der „angespannten Wohnungsmärkte“

An vier Stellen wird die Voraussetzung „angespannte Wohnungsmärkte“ eingeführt und durch nicht abschließend bestimmte („insbesondere“) Fallgruppen konkretisiert. Der Wortlaut ist dem § 556d Abs. 2 und 3 BGB nachgebildet. Da es sich um eine Anwendungsvoraussetzung handelt, müssen die Gemeinden allerdings – abweichend von § 556d Abs. 2 und 3 BGB – selbst anhand geeigneter Kriterien feststellen, ob ein angespannter Wohnungsmarkt vorliegt. Das Gesetz nennt beispielhaft geeignete Beurteilungskriterien. Lediglich bei § 250 BauGB wird die Feststellung der Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt wie in § 556d Abs. 2 und 3 BGB den Ländern vorbehalten, die hierzu eine Rechtsverordnung erlassen müssen.

Grundsätzlich ist die weitgehende Loslösung von einer Rechtsverordnung der Länder und die Übertragung der Eigenverantwortung an die Gemeinden sachgerecht und zu begrüßen. Die Gemeinden werden hier ggf. auf bereits von den im Auftrag der Länder erstellte Untersuchungen zurückgreifen können, allerdings zeigen unsere Erfahrungen mit der gemeindeschaffen Identifizierung angespannter Wohnungsmärkte zur Anwendung der Ermächtigungen des Bundes (Mietpreisbremse, verringerte Kappungsgrenze, Kündigungssperrfrist) die Schwierigkeiten dieses Prozesses: Die jüngst erstellten Gutachten der Länder (z. B. Bayern, Baden-Württemberg, Nordrhein-Westfalen) interpretieren die BGB-Formulierungen des Bundes sehr unterschiedlich, teils sogar widersprüchlich. Die Frage „woran bemisst sich die Anspannung eines lokalen Wohnungsmarktes“ wird von Gutachtern sehr unterschiedlich beantwortet.

In einem Urteil zu dem sehr ähnlichen § 558 Abs. 3 BGB hat der BGH mit Verweis auf das BVerfG deutlich betont, dass der Verordnungsgeber als demokratisch legitimiertes und politisch verantwortliches Staatsorgan bei der Bejahung der Fallgruppen einen nicht gerichtlich überprüfbaren wohnungsmarkt- und sozialpolitischen Einschätzungsspielraum hat (vgl. BGH, NJW 2016, 476 Rn. 62; BVerfG, NJW 2016, 2872). So hat es auch das LG Berlin (WuM 2017, 266) zur Mietpreisbremse-VO in Berlin entschieden. Ob dieser Gestaltungsspielraum auch für die normvollziehenden Kommunalverwaltungen durch die Gerichte anerkannt wird, ist keinesfalls gesichert. Denn die Gerichte gehen bislang grundsätzlich nicht von einem dem Verordnungsgeber vergleichbaren weiten Einschätzungsspielraum aus (vgl. BGH, NJW 2016, 476 Rn. 63). Vielmehr ist von einer vollen gerichtlichen Überprüfbarkeit des Verwaltungshandelns auszugehen (BVerfGE 15, 275). Die Praxis bei der Anwendung von § 556d Abs. 2 und 3 BGB zeigt, dass es ohne einen Beurteilungsspielraum bei der Feststellung eines angespannten Wohnungsmarktes nicht geht.

Der Gesetzestext sollte deshalb ausdrücklich klarstellen, dass den Gemeinden hier ein weiter Beurteilungsspielraum eingeräumt wird, der auch die Interessen von stagnierenden und schrumpfenden Städten berücksichtigt und nicht deckungsgleich mit eventuell nach Landesrecht festgelegten Gebieten sein muss. Im Übrigen gehen wir davon aus, dass eine vorliegende Rechtsverordnung des Landes für bestimmte Gebiete bereits das Vorliegen eines angespannten Wohnungsmarktes auch i. S. d. BauGB indizieren kann, ohne dass es hier einer expliziten Prüfung und tiefergehenden Begründung durch die Gemeinde bedarf.

### Befristungen und Evaluierungserfordernisse

Auch ist festzustellen, dass der Referentenentwurf eine Reihe von Befristungen enthält (§ 9 Abs. 2 d) BauGB-E, § 13b BauGB-E, § 31 Abs. 3 BauGB-E, § 176 Abs. 3 BauGB-E). Solche Befristungen sind grundsätzlich sinnvoll, wenn die Regelungen auf ein absehbar zeitlich begrenztes Regulierungserfordernis reagiert. Mit Blick auf die Regelungen für Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten erscheint dies entbehrlich, da durch den damit begrenzten und bedingten Anwendungsbereich eine überschießende Regulierung ohnehin vermieden wird.

In § 176 Abs. 3 BauGB-E wird ungewöhnlicher Weise ein Evaluationserfordernis direkt im Gesetz formuliert. Offenbar will sich der Gesetzgeber hier von vornherein die Option einer Nachjustierung vorbehalten. Da hinsichtlich der Wirkung der Neuregulierung Unsicherheit besteht, halten wir diese Regelung für sinnvoll.

Insbesondere mit Blick auf die weitreichenden Wirkungen der beabsichtigten Freigabe der Maßobergrenzen in § 17 BauNVO-E erscheint uns allerdings auch in diesem Fall eine solche Evaluierung geboten zu sein. Aus Sicht der integrierten Stadtforschung ist die vorgesehene Freigabe der Maßobergrenze ein zweischneidiges Schwert, bei dem insbesondere der für Klimaanpassung und ein attraktives Wohn- und Lebensumfeld wichtige öffentliche Freiraum sowie das Urbane Grün nachteilig verändert werden kann. Den Städten und Gemeinden kommt hier eine zentrale Verantwortung bei der Wahrung dieser für das Wohl der Allgemeinheit wichtigen Belange zu. Sie werden durch den Verzicht auf das bislang in § 17 Abs. 2 BauNVO vorgesehene Kompensationserfordernis in ihrer Verhandlungsposition jedoch geschwächt. Diese Auswirkungen der geplanten Änderung sollten deshalb unbedingt evaluiert werden.

### **Zu den Regelungen im Einzelnen:**

#### **Artikel 1 – Änderung des Baugesetzbuchs**

##### **Zu Nr. 2 a) (§ 1 Abs. 3 Satz 1):**

Die Ergänzung in Abs. 3 Satz 1 bringt keine Veränderung der Rechtslage. Die Signalwirkung wird allerdings anders bewertet, als sie wohl beabsichtigt ist. Sie könnte Gemeinden als Träger der Bauleitplanung in Grenz- bzw. Zweifelsfällen davon abhalten, die nach den Zulässigkeitsbestimmungen der §§ 30-35 BauGB vorhandenen Spielräume zur Schaffung von Wohnungsbauvorhaben auszuschöpfen und stattdessen dazu anhalten, ein zeitaufwändiges Planungsverfahren durchzuführen. Dies wäre allerdings angesichts der drängenden Herausforderungen bei der Wohnraumversorgung kontraproduktiv.

**Zu Nr. 3 a) (§ 1a Abs. 3 Satz 6):**

Die Einführung einer Ersatzgeldalternative auf Ebene der Eingriffsregelung wird grundsätzlich begrüßt. In der Begründung sollte klargestellt werden, dass es im Ergebnis auf Ebene der gemeindlichen Abwägung zu beurteilen ist, ob ein Realausgleich möglich ist oder nicht. Ansonsten stünde zu befürchten, dass für Investoren der Anreiz geschaffen würde, sehr schnell von einer Unmöglichkeit eines Ausgleichs auszugehen oder sogar eine solche zu begünstigen bzw. herbeizuführen, um dann „nur“ Ersatzgeld leisten zu müssen. Zudem sollte zumindest in der Begründung deutlich zum Ausdruck gebracht werden, dass das Ersatzgeld – ebenso wie im BNatSchG – nur als „ultima ratio“ bei Unmöglichkeit eines realen Ausgleichs zum Zuge kommen kann, da die Eingriffsvermeidung, die Realkompensation und die Vollkompensation sämtlich vorrangig sind. Um die Anwendung in der Praxis zu erleichtern, sollten auch noch Hinweise erfolgen, was in diesem baurechtlichen Kontext unter „nicht möglich“ zu verstehen ist.

Mit Blick auf § 135d BauGB-E, der sich mit dem Vollzug und der Verwendung des geleisteten Ersatzgeldes befasst, wird deutlich, dass die Gemeinde dadurch, dass sie komplizierte Kostenberechnungen durchführen und sodann die Kosten erheben muss, mit einem zusätzlichen Aufwand belastet wird. Der Gemeinde wird insofern eine neue Aufgabe zugeteilt, da Konzepte für naturschutzfachlich sinnvolle Maßnahmen entwickelt, umgesetzt und kontrolliert werden müssen. Vor diesem Hintergrund regen wir an, in der Begründung eine Empfehlung an die Gemeinden aufzunehmen, für die Planung und Durchführung der zweckgebundenen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landespflege das Benehmen mit der unteren Naturschutzbehörde herzustellen.

**Zu Nr. 4 b) (§ 9 Abs. 1 Nr. 15):**

Der neue Begriff „Naturerfahrungsräume“ in § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB-E ist ein unbestimmter Rechtsbegriff, der bislang nicht näher definiert ist. Somit erscheint bei einer solchen Festsetzung im Bebauungsplan nicht klar, was dort zulässig ist oder an Bestand erhalten werden soll. Entsprechende Erläuterungen in der Begründung wären aus unserer Sicht hilfreich.

**Zu Nr. 4 c) Buchst. bb) (§ 9 Abs. 1a Satz 3):**

Ein zu erwartender Eingriff ist in der Regel während der Aufstellung des Bebauungsplanes noch nicht erfolgt. Entsprechend der Begründung zum Referentenentwurf käme folgende Formulierung in Betracht: *„Soweit gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 für einen zu erwartenden Eingriff ein Ausgleich nicht möglich ist (oder nicht erfolgen kann) und stattdessen ein Ersatzgeld gezahlt werden soll, ist dies ebenfalls festzusetzen.“*

**Zu Nr. 4 d) (§ 9 Abs. 2d):**

Die Einführung eines sektoralen Bebauungsplans zur Wohnraumversorgung – insbesondere zur Schaffung von preiswertem Wohnraum – wird ausdrücklich begrüßt.

Die Regelung ist hilfreich zur Bewältigung der Problemlagen in wachsenden Regionen mit einem angespannten Wohnungsmarkt, kann aber auch zur Wohnraumversorgung in stagnierenden oder schrumpfenden Regionen zum Einsatz kommen.

In wachsenden Regionen besteht einerseits ein erheblicher Investitionsdruck im Siedlungsbestand, d. h. auf Grundstücken, die bereits über ein Baurecht verfügen. Andererseits erfolgt das

Baugeschehen hier weitgehend ohne Berücksichtigung der Ziele des Wohls der Allgemeinheit, die hier insbesondere in der Bereitstellung von Wohnungen für Bevölkerungsgruppen mit geringen und mittleren Einkommen bestehen. Der frei finanzierte Wohnungsbau bedient dieses Marktsegment aufgrund struktureller Rahmenbedingungen nicht. Zudem soll vielfach eine sozial durchmischte Stadtstruktur erhalten werden, was angesichts des Investitionsgeschehens de lege lata nicht gelingen kann. Städtebauliche Verträge dürfen de lege lata bei bestehendem Baurecht nicht geschlossen werden, weil der Vorhabenträger einen Anspruch auf die Gegenleistung, i. d. R. das Baurecht, bereits innehat.

Bei der aktuellen Formulierung bestehen allerdings Unklarheiten, so beispielsweise bei der Formulierung des § 9 Abs. 2 d) Nr. 3 BauGB-E hinsichtlich der enthaltenen Bezugnahme auf die „geltenden Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung“. Sind damit nur die jeweiligen Landesförderprogramme umfasst? Das wäre zu kurz gegriffen: So gibt es zum Teil in den Städten zusätzliche und unterschiedliche Förderbedingungen für diverse Bereiche (z. B. bei Privatgrundstücken, andere Vorgaben bei Vergabe von Grundstücken der Stadt) und unterschiedliche Fördermodelle.

Wir regen daher an, auch andere (vertragliche) Konzepte und Vereinbarungen zum (kommunalen) sozialen Wohnungsbau unter diese Vorschrift zu fassen, die keine unmittelbare Bindung an die Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung vorsehen. Wünschenswert wäre z. B. eine explizite Berücksichtigung von „preisgedämpftem Wohnraum“ und genossenschaftlichen Modellen, die bereits in diverse Baulandmodelle der Städte und Gemeinden Eingang gefunden haben. Hiervon profitieren besonders Haushalte, die nur knapp aus der sozialen Wohnraumförderung herausfallen. Angesichts der derzeit niedrigen Immobilenkreditzinssätze nehmen Investoren eher Abstand von der sozialen Wohnraumförderung. Hier sollte den Gemeinden auch ein Spielraum für die Umsetzung eigener kommunaler Konzepte zur preisgebundenen Wohnraumversorgung (z. B. informelle Rahmenpläne i. S. des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) eröffnet werden.

In seiner derzeitigen Entwurfsfassung enthält der neue § 9 Abs. 2 d) BauGB-E neben den Festsetzungsmöglichkeiten bezüglich des geförderten Wohnraums (Nr. 2 und 3 neu) in den übrigen Nummern weitere Festsetzungsmöglichkeiten. Unklar bleibt, wie dieser Festsetzungskatalog zu verstehen ist: Wenn mit § 9 Abs. 2 d) BauGB-E und den dort enthaltenen Festsetzungsmöglichkeiten ein „kompletter“ Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung ermöglicht werden sollte, fehlen wichtige Festsetzungsmöglichkeiten wie beispielsweise solche zur Erschließung und zu sozialen Infrastrukturen. Diese müssen nach unserer Auffassung dringend ergänzt werden.

Im Übrigen ist das Verhältnis der beabsichtigten Neuregelung in § 9 Abs. 2 d) Nrn. 1, 4 bis 8 BauGB im Verhältnis zu den übrigen Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Abs. 1 BauGB unklar. Auch ist ein Verfahren nach § 13 BauGB nach derzeitiger Konzeption nach unserer Auffassung nicht ohne weiteres möglich, was aber wünschenswert wäre. Nicht zuletzt sieht der Regelungsentwurf auch keine Möglichkeit zur Beteiligung Privater an der sozialen oder grünen Infrastruktur vor.

Die beabsichtigte Neuregelung wirft auch Fragen im Hinblick auf die Entschädigungsregelungen (§§ 42 ff. BauGB) und deren Anwendung auf. Der Gesetzgeber sollte daher klarstellen, dass bei der Festsetzung von gefördertem Wohnraum die §§ 42 BauGB keine Anwendung finden.

Die vorgesehene Befristung wird kritisch gesehen. Die Regelung sollte unbefristet eingeführt werden. Im Falle einer Befristung sollte diese mindestens 10 Jahre betragen, da die

Aufstellung eines Bebauungsplans in der Regel längere Zeit in Anspruch nimmt und somit eine Befristung bis 2024 zu kurz ist, um ausreichend Erfahrungen mit der Neuregelung sammeln und eine Aussage über deren Mehrwert treffen zu können, gerade auch im Hinblick auf die Anwendungsphase nach Satzungserlass.

**Zu Nr. 8 (§ 13b):**

Die vorgesehene Verlängerung des § 13b BauGB wird seitens des *Deutschen Städte- und Gemeindebundes* ausdrücklich begrüßt. Der *Deutsche Städte- und Gemeindebund* betrachtet es zudem als hilfreich, wenn in der Begründung zu § 13b BauGB die erläuternde Klarstellung dahingehend vorgenommen wird, dass zur förmlichen Einleitung des Verfahrens neben dem Aufstellungsbeschluss auch die ortsübliche Bekanntmachung über diesen zu erfolgen hat.

**Zu Nr. 9 und 10 (§§ 24, 25):**

Die Klarstellungen und Erweiterungen im Bereich der gemeindlichen Vorkaufsrechte werden seitens der kommunalen Spitzenverbände begrüßt. Als hilfreich erweisen sich insbesondere der neu geschaffene Tatbestand in § 24 Abs. 1 Nr. 8 sowie die beiden Gemeinwohlklarstellungen (Wohnraum und Innenentwicklung). Folgende Präzisierungen halten wir noch für erforderlich:

In § 24 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sollte das Wort „vorwiegend“ gestrichen werden, da erst dann eine Vorkaufsrechtsausübung in Dorf- und Mischgebieten sowie in Urbanen Gebieten möglich wird. Zudem ist nach dem Wortlaut der Vorschrift der Anwendungsbereich auf unbebaute Grundstücke beschränkt. Ausgenommen wären danach Grundstücke, welche eine geringfügige Bebauung aufweisen. Dies führt in der Praxis immer wieder zu Abgrenzungsschwierigkeiten. Eine geringfügige Bebauung ist schon jede Form von fest mit Grund und Boden verbundener Einfriedung. Das BVerwG hat die Einbeziehung geringfügig bebauter Grundstücke deshalb unter Verweis auf den Wortlaut abgelehnt. Diese Auslegung wird dem Zweck des Vorkaufsrechts nicht gerecht, weil es um die Realisierung von bislang ungenutzten Baurechten für den Wohnungsbau geht. Vor diesem Hintergrund sollte § 24 Abs. 1 Nr. 6 BauGB klarstellen, dass neben unbebauten auch geringfügig bebaute Grundstücke vom Vorkaufsrecht erfasst werden.

In § 24 Abs.1 BauGB soll eine neue Nr. 8 für städtebauliche oder anlagenbezogene Missstände (Schrottimmobilien) eingeführt werden. Die Formulierung der Nr. 8 setzt voraus, dass „erhebliche Auswirkungen auf das soziale und städtebauliche Umfeld“ vorliegen müssen, sodass durch die Verwendung des Wortes „und“ beides kumulativ vorliegen muss. Dies scheint aus unserer Sicht eine zu hohe Hürde zu sein, sodass angeregt wird, die Formulierung so zu ändern, dass auch bereits allein nachteilige Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld ausreichen. Zudem stellt sich im Hinblick auf eine missbräuchliche Nutzung die Frage, wann von dem Vorliegen einer solchen missbräuchlichen Nutzung ausgegangen werden kann. In der Gesetzesbegründung jedenfalls finden sich hierzu keine Ausführungen – abgesehen von der Ausführung, dass auf einem zu veräußernden Grundstück ein Missstand besteht, wenn insbesondere ein „Grundstück als solches nicht angemessen genutzt wird (Brache)“. In letzterem Falle handelt es sich jedoch eher um eine Nichtnutzung und nicht um eine missbräuchliche Nutzung. Insofern wird angeregt, den Begriff der missbräuchlichen Nutzung zumindest in der Gesetzesbegründung weiter zu erläutern.

Wir gehen davon aus, dass die klarstellende Aufnahme des Allgemeinwohlgrunds in § 24 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1 BauGB-E „Deckung eines Wohnbedarfs in der Gemeinde“ insbesondere

auch als Rechtfertigungsgrund für die Vorkaufsrechtsausübung zur Nutzung des Vorkaufsrechtsgrundstücks für „einkommensschwächere und weniger begüterte Personen“ (vgl. Wortlaut des § 11 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB) dienen kann. Wir weisen in diesem Zusammenhang darauf hin, dass § 27 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB in der Fassung bis zum 19.09.2013 schon die Ausübung des Vorkaufsrechts zur Nutzung „für Zwecke der sozialen Wohnraumförderung oder die Wohnbebauung für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf“ vorgesehen hatte. Wir regen daher an, die Neuregelung des § 24 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1 BauGB-E wie folgt zu fassen: „Deckung eines Wohnbedarfs, insbesondere auch für einkommensschwächere und weniger begüterte Personen in der Gemeinde oder“...

Diese Klarstellung würde auch der Einforderung entsprechender Bindungen in einer Abwenderklärung dienen.

#### § 25 BauGB: Neuer Tatbestand bei der Vorkaufsrechtssatzung – Ergänzung um Kauf zum Verkehrswert

Die Gemeinden sollen die Möglichkeit erhalten, mit der neuen Vorkaufsrechtssatzung auch festzulegen, dass das Vorkaufsrecht in diesen Gebieten grundsätzlich zum Verkehrswert ausgeübt wird. Der neue Tatbestand zum Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt begründet in zahlreichen wichtigen Fällen das kommunale Vorkaufsrecht.

Das Problem der durch Spekulation getriebenen Preisentwicklung lässt die Regelung derzeit noch außer Acht. Hier ist nachzubessern. Grundsätzlich ist der Vorkauf zum vereinbarten Kaufpreis auszuüben. Gemeinden müssen deshalb auch spekulativen Vorstellungen über die Preisentwicklung folgen, welche auf dem Grundstücksmarkt aufgerufen werden. Das Gesetz sieht zwar in § 28 Abs. 3 BauGB die Möglichkeit vor, das Vorkaufsrecht auch zum Verkehrswert des Grundstücks (§ 194) im Zeitpunkt des Kaufes auszuüben, wenn der vereinbarte Kaufpreis den Verkehrswert in einer dem Rechtsverkehr erkennbaren Weise deutlich überschreitet. Diese Regelung ist angesichts der Dynamik bei der Entwicklung der Immobilienpreise und wegen der Deutungs Offenheit des Begriffs „deutlich“ unzureichend. Zum Teil wird eine Abweichung um 20 Prozent (Roos in Kohlhammer-Komm., § 28 Rn. 42; W. Schrödter in Schrödter, BauGB, § 28 Rn. 32), zum Teil um 30 Prozent verlangt (Grziwotz in BeckOK § 28 Rn. 29), während OLG Frankfurt/M. (Urt. v. 25. 9. 1997 – 1 U (Baul.) 8/96, GuG 1998, 119) auf die absolute Höhe des Differenzbetrages abstellt. Jeder über dem Verkehrswert liegende Kaufpreis bewirkt dann eine Erhöhung des Verkehrswertes, der beim nächsten Verkaufsfall zugrunde gelegt werden muss. Das derzeitige System kann einer spekulativen Preisentwicklung deshalb nicht wirksam begegnen. Auch ist der belastbare Nachweis der Preisabweichung angesichts der kurzen Frist, binnen derer das Vorkaufsrecht auszuüben ist, häufig nicht beizubringen. Das preislimitierte Vorkaufsrecht sollte daher weiterentwickelt werden.

Vor diesem Hintergrund sollten die Gemeinden die Möglichkeit erhalten, mit der neuen Vorkaufsrechtssatzung auch festzulegen, dass das Vorkaufsrecht in diesen Gebieten grundsätzlich zum Verkehrswert ausgeübt wird. Auf das Vorliegen einer deutlichen Abweichung des Kaufpreises käme es dann nicht an. Die Gemeinden könnten für das Satzungsgebiet den Verkehrswert in einer für den Bodenmarkt transparenten Weise feststellen und auf diese Weise signalisieren, welche Preise in diesem Gebiet für die Ausübung des Vorkaufrechtes maßgeblich sind. Der Verkehrswert wäre zwar nicht eingefroren, die Preisentwicklung dürfte allerdings spürbar gebremst werden, da Kaufpreisen, welche spekulativ die Entwicklung zu Bauland vorwegnehmen, wirkungsvoll entgegengetreten werden könnte.

Die Beschränkung auf den Verkehrswert ist dabei kein weitergehender Eingriff, als er schon im geltenden Recht unter der Voraussetzung einer deutlichen Abweichung des Kaufpreises möglich ist. Diese Beschränkung wäre aber wesentlich wirkungsvoller, weil mit der entsprechenden Regelung in der Satzung ein klares Signal gesetzt würde und die Gemeinde aus dem reaktiven Überprüfen des Kaufpreises in ein aktives Feststellen des Verkehrswertes käme.

Diese Möglichkeit sollte ergänzend auch bei der Vorkaufsrechtssatzung nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB eingeführt werden, da die Interessenlage bei dieser Fallvariante in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten ganz ähnlich ist.

#### Vorkaufsrecht auch für Rechte nach dem WEG

Geändert werden sollten im Rahmen des Baulandmobilisierungsgesetzes dringend auch die §§ 24 und 25 BauGB, soweit dort die Ausübung beim Kauf von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz ausgeschlossen wird, weil diese Regelung die Kommunen bei der Schaffung von neuem und insbesondere bezahlbarem Wohnraum stark einschränkt. Häufig gibt es im Bereich der Revitalisierung von Stadtteil- und Einkaufszentren große Entwicklungshemmnisse, weil diese kleinteilig strukturierten Gewerbeeinheiten oftmals nach dem WEG aufgeteilt und daher dem kommunalen Vorkaufsrecht entzogen sind. Der Ausschluss in § 24 Abs. 2 BauGB sollte daher gestrichen werden.

Abschließend ist festzustellen, dass durch den erweiterten Anwendungsbereich des Vorkaufsrechts mehr Fälle ausgelöst werden können, wodurch den Gemeinden ein zusätzlicher Aufwand (für den Ankauf der Immobilien bzw. Grundstücke) entsteht. Daher ist es angesichts der Corona-bedingten Belastungen zumindest vorübergehend erforderlich, dass von staatlicher Seite höhere staatliche Zuschüsse oder sonstigen Ausgleichsleistungen von Bund und/oder Ländern den Kommunen für den Flächenerwerb zur Verfügung gestellt werden.

#### **Zu Nr. 11 (§ 28 Abs. 2 Satz 1):**

Die Verlängerung der Ausübungsfrist des Vorkaufsrechts von zwei auf drei Monate wird begrüßt. Damit wird einem dringenden Bedürfnis der kommunalen Praxis nach sachgerechten Fristen entsprochen.

#### **Zu Nr. 12 b) (§ 31 Abs. 3):**

Die geplante Vorschrift in § 31 Abs. 3 BauGB soll ermöglichen, dass in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt befristet bis zum 31.12.2024 im Einzelfall von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden kann, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Die Regelung ist aus kommunaler Sicht grundsätzlich zu begrüßen.

Wir bitten allerdings darum, die Neuregelung des Abs. 3 um die Wörter „mit Zustimmung der Gemeinde“ wie folgt zu ergänzen:

*„In einem Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt 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.“*

Die vorgeschlagene Ergänzung greift ausdrücklich die Empfehlung der Baulandkommission auf (siehe Seite 7 ebenda) und betont eine behutsame Lockerung des Tatbestandsmerkmals

„Grundzüge der Planung“. Die schlichte Verweisung der Gemeinden auf das Einvernehmenserfordernis in § 36 Abs. 1 BauGB greift zu kurz. Es bedarf einer qualifizierten Beteiligung der im Einzelfall betroffenen Gemeinde. Da das Kriterium der „Grundzüge der Planung“ entfällt, handelt es sich um einen starken Eingriff in die kommunale Planungshoheit, der sogar verfassungsrechtliche Fragen aufwirft.

Beim Vollzug des § 31 Abs. 3 BauGB-E wird sich zudem in der bauaufsichtlichen Praxis die Frage stellen, in welcher Form und durch wen die Einschlägigkeit der Voraussetzungen zu belegen ist sowie von welchen Festsetzungen und in welchem Maße auf der Grundlage des § 31 Abs. 3 BauGB-E – aber auch des Abs. 2 – Befreiungen möglich sind. Zugleich wird der Prüfumfang für die untere Bauaufsichtsbehörde erweitert und auf Fragen des Wohnungsmarktes als ein neues Prüffeld ausgedehnt. Eine Mitwirkung der Gemeinden durch ein ausdrückliches Zustimmungserfordernis kann die Bauaufsichtsbehörden bei der Beantwortung dieser Fragen unterstützen und somit auch zur Entlastung beitragen. Wir bitten daher um eine entsprechende Ergänzung.

Aufgrund unserer Ausführungen unter „Allgemeine Hinweise“ sollte die Befristung entfallen, zumindest jedoch auf 10 Jahre verlängert werden. Zudem wird angeregt, dass der Gesetzgeber ausdrücklich in das Gesetz oder zumindest in die Begründung als Klarstellung aufnehmen sollte, dass eine Befreiung auch mit der Verpflichtung zur Realisierung von gefördertem bzw. preisgedämpften Wohnraum und auch einer Beteiligung am sozialen Infrastrukturbedarf verknüpft werden darf.

#### **Zu Nr. 13 (§ 34 Abs. 3a):**

Mit der beabsichtigten Ergänzung des § 34 Abs. 3a BauGB um einen neuen Satz 3 werden weitere Erleichterungen für die Schaffung von Wohnraum im Hinblick auf das qualitative Erfordernis des „Sich-Einfügens“ sowie im Hinblick auf die quantitative Voraussetzung des Einzelfalles eingeführt. Es besteht allerdings die Gefahr, dass die Anwendung dieser Regelung zu unerwünschten städtebaulichen Fehlentwicklungen führt. Daher wird zutreffender Weise auf die Grenze des Anwendungsbereichs verwiesen, wenn ein Planungsbedürfnis ersichtlich wird.

#### **Zu Nr. 14 a) und b) (§ 35 Abs. 4):**

Die vorgesehene Änderung des § 35 Abs. 4 BauGB wird grundsätzlich begrüßt. Gerade im ländlichen Raum gibt es ein großes Potenzial, auch mit Rücksicht auf den Grundsatz der Schonung des Außenbereichs durch die Umnutzung ehemals landwirtschaftlich genutzter Gebäude zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Dass je Hofstelle zukünftig fünf Wohnungen zu den privilegierten Wohnungen geschaffen werden dürfen, ist ein sinnvoller Schritt, um eine bessere Nachnutzung von Bestandsgebäuden zu ermöglichen. Es müsste jedoch mindestens in der Gesetzesbegründung klargestellt werden, dass die Privilegierung nur für die Schaffung von Dauerwohnraum und nicht für Ferienwohnungen gilt.

#### **Zu Nr. 18 b) (§ 176 Abs. 3):**

Die Einführung der neuen Nummer 3 in § 176 Abs. 1 BauGB, welche zukünftig in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt Baugebote zugunsten der zeitnahen Realisierung von Wohnraum ermöglicht, kann dazu beitragen, die Anwendung des Baugebots zu erleichtern.

Allerdings wird die positiv zu wertende Neuregelung durch die in § 176 Abs. 3 BauGB-E vorgesehene Einschränkung, wonach „die Gemeinde von einem Baugebot abzusehen hat, wenn

der Eigentümer „glaubhaft macht“, dass ihm die Durchführung des Vorhabens aus Gründen des Erhalts der Entscheidungsbefugnis (...) für seinen Ehegatten oder eine in gerader Linie verwandte Person nicht zuzumuten ist“, ins Leere laufen.

Die beabsichtigte Regelung schränkt den Anwendungsbereich des Baugebotes ein und widerspricht damit dem Interesse an der Mobilisierung vorhandener Baurechte. Wann aus den genannten Gründen von einer Unzumutbarkeit ausgegangen werden soll, ist für die Gemeinden unklar. Wenn damit Fälle erfasst werden sollen, bei denen eine Bebauung durch Ehegatten und Verwandte in gerader Linie bereits konkretisiert ist, würde die Anordnung des Baugebotes bereits nach der aktuellen Fassung der Vorschrift aus Verhältnismäßigkeitserwägungen unangemessen sein. Es besteht daher kein Regulierungserfordernis. Die vorgesehene Neuregelung zum Absehen von einem Baugebot wird vielmehr dazu führen, dass sich im Zweifel jeder Grundstückseigentümer auf eine solche familiäre Verwendung berufen wird. Kommunen werden angesichts der unklaren Abgrenzung in Bezug auf die Zumutbarkeit im Zweifel von der Ausübung des Baugebotes absehen. Das Instrument wird damit nicht belebt, seine Anwendung vielmehr deutlich erschwert. Aus verfassungsrechtlichen Gründen ist es hinreichend, dass eine Gemeinde von der Durchsetzung eines Baugebots abzusehen hat, wenn die Durchführung des Vorhabens aus wirtschaftlichen Gründen einem Eigentümer nicht zuzumuten ist. Insoweit kann auf die bekannte Systematik des § 176 Abs. 3 BauGB verwiesen werden.

Im Übrigen ist vor Erlass eines Baugebots die Maßnahme gem. § 175 Abs. 1 BauGB mit den Beteiligten zu erörtern. Hier haben die Betroffenen dann die Möglichkeit, ihre (auch familiären) Verwendungsabsichten in Bezug auf das Grundstück darzulegen. Die Gemeinde kann dann im Einzelfall eine sachgerechte Entscheidung treffen, ob von einem Baugebot abzusehen ist. Die Interessen der Betroffenen werden durch die vorhergehende Anhörung gewahrt, wir halten es daher weder für erforderlich noch für zielführend, einen zusätzlichen Grund für ein Absehen vom Baugebot ausdrücklich in das Gesetz aufzunehmen, zumal er, wie oben dargelegt, für die Kommunen mit erheblichen Unsicherheiten behaftet ist.

Die Bundesvereinigung der kommunalen Spitzenverbände lehnt diese einschränkende Regelung daher ab.

#### **Zu Nr. 19 (§ 176a):**

Das Innenentwicklungskonzept, das als Grundlage für die Umsetzung von Baugeboten sowie für die Vorkaufsrechtsausübung herangezogen werden kann, entspricht der Idee des Innenentwicklungsmaßnahme-Gebiets (IEM), allerdings in deutlich reduzierter Form. Wir bedauern, dass das IEM nicht umgesetzt werden soll.

In der Begründung zu § 176a BauGB sollte noch klargestellt werden, dass ein städtebauliches Entwicklungskonzept auch zur Begründung einer Vorkaufsrechtssatzung nach § 25 BauGB herangezogen werden kann.

#### **Zu Nr. 23 (§ 250):**

Die Regelung wird befürwortet. Einschränkend aus kommunaler Sicht könnte sich allerdings auswirken, dass die Einsatzmöglichkeit des neuen Rechtsinstruments davon abhängt, dass die Länder von der Kompetenz zum Erlass einer entsprechenden Rechtsverordnung auch tatsächlich Gebrauch machen. Wir regen daher an zu prüfen, ob eine Gebietskulisse für das Umwandlungsverbot nicht effektiver durch eine kommunale Satzung festgelegt werden könnte, die sich ggf. auch nur auf Teile des Gemeindegebiets erstreckt.

Mit Blick auf die vorgeschlagene Regelung müssen im Übrigen § 250 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 und 4 und Abs. 4 BauGB-E enger gefasst bzw. geändert werden, sodass die Zweckerreichung („Umwandlungsverbot zur Sicherung der ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen“) gewährleistet wird.

Nach § 250 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 BauGB-E ist eine Genehmigung zu erteilen, wenn das Wohneigentum oder Teileigentum zur eigenen Nutzung an mindestens zwei Drittel der Mieter veräußert werden soll. In der Einzelbegründung (Seite 29) wird angemerkt, zwar gingen dann die Wohnungen dem Mietwohnungsmarkt verloren, allerdings ohne eine große Zahl angestammter Bewohner zu verdrängen. Nach der Einzelbegründung soll die bloße Erklärung des Eigentümers, mindestens 2/3 der Wohnungen an bisherige Mieter veräußern zu wollen, nicht ausreichend sein (Seite 30), vielmehr muss die Eigentumsbildung zu Gunsten der Bestandsmieter gesichert werden. Somit ist eine Genehmigung nicht schon dann zu erteilen, wenn der Eigentümer die Wohnungen den Mietern zum Kauf anbietet. Vielmehr muss sich der Eigentümer rechtssicher und nachvollziehbar verpflichten, konkrete Wohnungen an konkrete Mieter zu veräußern. Insofern sollte die Formulierung der Nr. 3 geschärft bzw. konkretisiert werden. In der Anwendungspraxis der Regelung § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 6 BauGB hat sich gezeigt, dass eine Klarstellung zu der Frage, wer Mieter im Sinne der Regelung ist, Umgehungen des Regelungszwecks von § 250 Abs. 3 Nr. 3 BauGB-E vorzubeugen hilft.

Nach § 250 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 BauGB-E ist die Genehmigung „zu erteilen, wenn auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls ein Absehen von der Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nicht mehr zumutbar ist.“ In der Einzelbegründung wird auf eine mögliche wirtschaftliche Unzumutbarkeit des Verzichts auf die Einzelveräußerung verwiesen, „etwa weil nur so das Kapital für erforderliche Erhaltungsmaßnahmen am Gesamtgebäude aufgebracht werden kann“ (Seiten 29 f. der Begründung). Eine solche Unzumutbarkeit kann es aber grundsätzlich nicht geben, da die ortsübliche Vergleichsmiete dem Vermieter einen am örtlichen Markt orientierten Mietzins sichert, der die Wirtschaftlichkeit der Wohnung regelmäßig sicherstellen wird (vgl. BVerfG, Beschluss vom 18.7.2019 – 1 BvL 1/18, 1 BvL 4/18, 1 BvR 1595/18, RdNr. 83, NJW 2019, 3054). Mieten decken damit grundsätzlich die Kosten für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ab, sodass die Kosten erforderlicher Erhaltungsmaßnahmen keine Umwandlung in Wohnungseigentum erfordern können. § 250 Abs. 3 Nr. 4 BauGB-E sollte zu Gunsten einer Härtefallregelung für atypische Einzelfälle in Abs. 4 gestrichen werden.

Gemäß § 250 Abs. 4 Satz 1 BauGB-E „darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn dies für die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen erforderlich ist.“ Der Wortlaut spricht für eine Auslegung, wonach die Versagung der Genehmigung in jedem Einzelfall die Feststellung erfordert, dass das Umwandlungsverbot auch im konkreten Fall zur Sicherung der Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zur Mietwohnraumversorgung erforderlich ist. Anderenfalls wäre der Abs. 4 Satz 1 überflüssig, da die gefährdete Mietwohnraumversorgung schon generell – also ungeachtet des Einzelfalls – das Umwandlungsverbot rechtfertigt. Ein Rechtfertigungserfordernis im Einzelfall ist aber offensichtlich gar nicht gewollt; vielmehr ist der Einzelbegründung zu entnehmen, dass mit Abs. 4 Satz 1 nur eine Härtefallregelung für atypische Fallkonstellationen – etwa wegen der Größe des aufzuteilenden Objekts – aufgenommen werden sollte (Seite 30). Da das Umwandlungsverbot die Regel und nur in atypischen Sonderfällen die Umwandlung zugelassen sein sollte, sollte geregelt werden, dass die Umwandlung genehmigt werden kann, wenn die Versagung wegen besonderer Umstände zu einer unbilligen Härte führen würde oder wegen der Atypik des Wohngebäudes eine Umwandlung hingenommen werden kann.

Auffällig ist, dass im Gegensatz zu § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB in den Fällen des § 250 BauGB-E der Gemeinde kein allgemeines (oder auch besonderes) Vorkaufsrecht zusteht. Das sollte noch ergänzt werden.

## **Artikel 2 – Änderung der Baunutzungsverordnung**

### **Zu Nr. 3 (§ 5a):**

Die geplante Einführung der Baugebietskategorie „Dörfliches Wohngebiet“ wird von der Bundesvereinigung der kommunalen Spitzenverbände ausdrücklich begrüßt. Es besteht somit die Möglichkeit, ein einvernehmliches Miteinander von Wohnen und landwirtschaftlicher Nutzung in Zukunft besser zu realisieren.

Mit Blick auf die in der Praxis bestehenden Konflikte im Bereich der Geruchsimmissionen bedarf es ergänzend einer Anpassung der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL). Dies war ebenfalls Konsens im Rahmen der Baulandkommission. Es bedarf daher der Festlegung, dass im Falle der Baugebietskategorie MDW von der GIRL abgewichen bzw. höhere Geruchswerte festgesetzt werden können. Die Werte müssen u.E. höher sein als die Wertobergrenze in einem Allgemeinen Wohngebiet und sollten zwischen 10 und 20 Prozent der Jahresstunden liegen.

### **Zu Nr. 4 (§ 17):**

Die Einführung von Orientierungswerten anstelle von Maßobergrenzen in § 17 BauNVO kann die Flexibilität im Bauplanungsrecht erleichtern. Die Maßobergrenzen haben sich in der kommunalen Praxis allerdings zur Steuerung und Argumentation ebenso wie zur kritischen Prüfung von Einzelfällen grundsätzlich bewährt. Auch jetzt sind bereits bei Vorliegen städtebaulicher Gründe Überschreitungen möglich. Orientierungswerte können ohne Weiteres und ohne Begründung überschritten werden.

Zur Vermeidung einer abnehmenden Versorgung mit Frei- und Grünflächen und Erschwernissen für klimaschonende und -schützende Maßnahmen regen wir an, mit der Umstellung auf Orientierungswerte dann auch gleichzeitig als konzeptionelle Einheit die Bedeutung von Erhaltung, Weiterentwicklung und Qualifizierung des urbanen Grüns (Prinzip der „doppelten Innenentwicklung“) im BauGB zu verankern, zumal die derzeitige Ausgleichsregelung des § 17 Abs. 2 BauNVO entfallen soll. Auch sollte nach einem noch festzulegenden Zeitraum eine Evaluierung der Neuregelung erfolgen.

### **Zur Bedarfsabfrage – Verlängerung des § 246 Abs. 8 ff. BauGB**

Aufgrund der Flüchtlingskrise im Jahr 2015 hatte der Bundesgesetzgeber in § 246 Abs. 8 ff. BauGB Sonderregelungen geschaffen, welche die Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden durch Erleichterungen im Baurecht vereinfacht haben. Das Sonderregelungsregime des § 246 Abs. 8 ff. BauGB ist zum 31.12.2019 ausgelaufen.

Es ist allerdings denkbar, dass aufgrund unvorhersehbarer Ereignisse kurzfristig ein neuer Flüchtlingszustrom eintreten könnte, sodass erneut ein dringender Bedarf für die schnelle Schaffung von Unterbringungsmöglichkeiten eintritt. Dies spricht für die Beibehaltung bzw. Wiedereinführung der Sonderregelungen für Flüchtlingsunterkünfte gem. § 246 Abs. 8 ff. BauGB.

Zudem erleichtert ein Fortbestehen der bisherigen Sonderregelungen des § 246 Abs. 8 ff. BauGB auch die aktuelle Situation bei der Wohnraumschaffung in den Kommunen ganz erheblich. Insbesondere in Gebieten mit einem angespannten Wohnungs- und Grundstücksmarkt würden die Kommunen deutlich mehr Spielräume bei der Suche nach Unterbringungsmöglichkeiten für Geflüchtete und Asylbewerber erhalten. Bei einem ohnehin schon überlasteten Wohnungsmarkt gelingt es oft nicht, diese Personengruppen in angemessener Zeit in den allgemeinen Wohnungsmarkt zu überführen. Ein längeres Verbleiben der Menschen in den Unterkünften ist daher vielfach die Folge. Für die ebenfalls auch weiterhin noch erforderliche Erstunterbringung müssen dann wieder zusätzliche Kapazitäten geschaffen werden. Ein endgültiger Wegfall der Regelungen des § 246 Abs. 8 ff. BauGB würde die Standortsuche erheblich erschweren, da viele Flächen dann für die Erstunterbringung nicht mehr in Frage kämen. Stattdessen müsste dann auch für die Erstunterbringung auf Flächen ausgewichen werden, die eigentlich für den ebenfalls dringend benötigten Wohnraum gebraucht werden.

§ 246 Abs. 8 ff. BauGB sollte daher – anknüpfend an einen besonderen Bedarf – für einen längerfristigen Geltungszeitraum erneut in Kraft gesetzt werden.



Landeshauptstadt  
München  
Oberbürgermeister

Landeshauptstadt München, Oberbürgermeister, 80331 München

Dieter Reiter

Herrn Bundesminister  
Horst Seehofer  
Bundesministerium des Inneren,  
für Bau und Heimat  
Alt-Moabit 140  
10557 Berlin

Datum

08. Juli 2020

**Baulandmobilisierungsgesetz**  
Unser Zeichen: BOB-TvN-6140-45-0095

Sehr geehrter Herr Bundesminister,

wie Sie wissen setze ich mich schon seit Jahren für Änderungen im Baurecht ein, insbesondere für ein soziales Bodenrecht und die Abschöpfung leistungsloser Bodenwertsteigerungen zugunsten der Allgemeinheit. In diesem Zusammenhang hatte ich mich schon mehrmals an Sie und die Bundeskanzlerin gewandt, ich verweise beispielsweise auf mein Schreiben vom 18. Oktober 2019 zur Bewertung der Ergebnisse der Baulandkommission.

Mit Schreiben vom 10.06.2020 wurde nun die Landeshauptstadt München durch den Deutschen Städtetag in die Verbändeanhörung zum Referentenentwurf für ein Baulandmobilisierungsgesetz eingebunden. Der Stadtrat hat sich daraufhin am 01.07.2020 mit dem Entwurf einer Stellungnahme befasst. Diese wurde anschließend an den Deutschen Städtetag übersandt, um die Haltung der Landeshauptstadt München zu dem aktuellen Gesetzesentwurf in die laufende Anhörung einzubringen.

Ihnen als federführendem Minister möchte ich nun auch direkt die Stellungnahme der Landeshauptstadt München mit der Bitte um Berücksichtigung übersenden (s. Anlage).

Insgesamt enthält der aktuelle Referentenentwurf bereits viele gute Ansätze. Dafür möchte ich mich bei Ihnen ausdrücklich bedanken! Besonders erfreulich ist die beabsichtigte Aufnahme eines Umwandlungsverbotes von Miet- in Eigentumswohnungen (§ 250 BauGB) in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt in das Baugesetzbuch – handelt es sich hierbei doch auch um eine langjährige Forderung der Landeshauptstadt München.

Rathaus, Marienplatz 8  
80331 München  
Telefon: 233-92421  
Telefax: 233-27290

Darüber hinaus begrüßt die Landeshauptstadt München die geplante Ausweitung des Vorkaufsrechts, die Stärkung des Baugebotes und die verschiedenen Erleichterungen für den Wohnungsbau. Auch das erkennbare Bestreben, den Gemeinden zu ermöglichen, geförderten Wohnraum verpflichtend festsetzen zu können sowie das neue Instrument des städtebaulichen Entwicklungskonzepts wird begrüßt.

Eine Reihe wichtiger städtischer Forderungen wurde allerdings nicht aufgegriffen:

Beispielsweise fehlt es nach wie vor an einem stadtweiten Vorkaufsrecht und einer Preislimitierung auf den Ertragswert in den Fällen, in denen das Vorkaufsrecht zur Sicherung der Versorgung großer Teile der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum ausgeübt wird. Zudem mangelt es ebenfalls an den rechtlichen Grundlagen, um Umgehungen des Vorkaufsrechts zu unterbinden (dies war auch Inhalt meines Schreibens vom 18.10.2019).

Der aktuelle Gesetzesentwurf enthält ferner nach wie vor keine Möglichkeit, Private auch im unbeplanten Innenbereich an den Kosten für die Realisierung von sozialen Infrastrukturen oder auch unmittelbar an der Herstellung von gefördertem Wohnraum zu beteiligen. Auch fehlt es nach wie vor an einer Auseinandersetzung mit dem Thema der Abschöpfung „leistungsloser Bodenwertsteigerungen zugunsten der Allgemeinheit“. Dies ist ein immer drängenderes Problem, das die Politik letztlich schon seit mehreren Jahrzehnten unbeantwortet lässt.

Ich bitte Sie, diese Anregungen in Ihrem Haus weiterzugeben, vielleicht besteht ja noch die Möglichkeit, diese in den Gesetzesentwurf einfließen zu lassen.

Mit herzlichem Dank und freundlichen Grüßen

 Dieter Reiter

Anlage



Landeshauptstadt  
München  
Oberbürgermeister

Landeshauptstadt München, Oberbürgermeister, 80313 München

Dieter Reiter

Frau Staatsministerin  
Kerstin Schreyer  
Bayerisches Staatsministerium für Wohnen,  
Bau und Verkehr  
Franz-Josef-Strauß-Ring 4  
80539 München

Datum

08. Juli 2020

**Baulandmobilisierungsgesetz - Umwandlungsverbot**

Unser Zeichen: BOB-TvN-6140-45-0095

Sehr geehrter Frau Staatsministerin,

wie Sie wissen, setze ich mich intensiv für Änderungen im Baurecht ein, insbesondere für ein soziales Bodenrecht und die Abschöpfung leistungsloser Bodenwertsteigerungen zugunsten der Allgemeinheit. In diesem Zusammenhang hatte ich mich schon mehrmals an Herrn Bundesminister Seehofer und die Bundeskanzlerin gewandt, ich verweise beispielsweise auf mein Schreiben vom 18. Oktober 2019, das im Abdruck auch an Ihren Amtsvorgänger ging.

Mit Schreiben vom 10.06.2020 wurde nun die Landeshauptstadt München durch den Deutschen Städtetag in die Verbändeanhörung zum Referentenentwurf für ein Baulandmobilisierungsgesetz eingebunden. Der Stadtrat hat sich daraufhin am 01.07.2020 mit dem Entwurf einer Stellungnahme befasst. Diese wurde anschließend an den Deutschen Städtetag übersandt, um die Haltung der Landeshauptstadt München zu dem aktuellen Gesetzesentwurf in die laufende Anhörung einzubringen.

Ich möchte die Stellungnahme der Landeshauptstadt München hiermit aber auch direkt an Sie und Ihr Ministerium übersenden und um Unterstützung bei der Berücksichtigung der Forderungen der Landeshauptstadt München im weiteren Gesetzgebungsprozess auf Bundesebene bitten (s. Anlage).

Insgesamt enthält der aktuelle Referentenentwurf bereits viele gute Ansätze. Besonders erfreulich und für die Landeshauptstadt München von großer Bedeutung ist die beabsichtigte Aufnahme eines sogenannten Umwandlungsverbotes von Miet- in Eigentumswohnungen (§ 250 BauGB) in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt.

Rathaus, Marienplatz 8  
80331 München  
Telefon: 233-92421  
Telefax: 233-27290

Nach dem neuen § 250 BauGB kann der Landesgesetzgeber künftig mittels Rechtsverordnung für 5 Jahre Gebiete bestimmen, in denen die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen der Genehmigung bedarf. Voraussetzung ist, dass in den festgelegten Gebieten die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.

Die Landeshauptstadt München steht angesichts der Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt mehr denn je vor der Herausforderung, ausreichend bezahlbaren Wohnraum für eine stark wachsende Bevölkerung sicherzustellen. Ein entsprechendes Umwandlungsverbot muss daher für das gesamte Stadtgebiet gelten, zumal auch die Gesamtstadt in besonderem Maße von der angespannten Wohnungsmarktlage betroffen ist.

In diesem Sinne bitte ich Sie, sehr geehrte Frau Ministerin, die erforderliche Rechtsverordnung nach § 250 BauGB (neu) in Bayern zeitnah nach Inkrafttreten des geplanten Baulandmobilisierungsgesetzes zu erlassen, damit der Genehmigungsvorbehalt für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen schnell greift und wir mehr bezahlbaren Wohnraum in der Landeshauptstadt München erhalten können. Ferner bitte ich Sie um Unterstützung im Rahmen des aktuellen Gesetzgebungsprozesses auf Bundesebene.

Mit freundlichen Grüßen

Dieter Reiter

Anlage



Landeshauptstadt München, Oberbürgermeister, 80313 München

**Dieter Reiter**

Bayerischen Ministerpräsidenten  
Herrn Dr. Markus Söder  
Bayerische Staatskanzlei  
Franz-Josef-Strauß-Ring 1  
80535 München

Datum  
28.05.2021

**Baulandmobilisierungsgesetz**  
Unser Zeichen: BOB-TvN-6140-45-0095

Sehr geehrter Herr Ministerpräsident,

im Nachgang zu meinem Schreiben vom 12.05.2021 wende ich mich erneut an Sie, nachdem sich der Bundesrat heute erfreulicher Weise abschließend mit dem Baulandmobilisierungsgesetz befasst hat.

Auf Grundlage des Beschlusses des Deutschen Bundestages vom 07.05.2021 und der Bundesratsbefassung vom heutigen Tag steht dem baldigen Inkrafttreten des Gesetzes nichts mehr entgegen.

Daher wende ich mich hiermit bereits jetzt an die Staatsregierung mit der Bitte um Erlass der nach dem Gesetz erforderlichen Rechtsverordnungen für Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt (§ 201a BauGB) sowie für das Umwandlungsverbot (§ 250 BauGB).

Lassen Sie mich das näher ausführen:

Das Baulandmobilisierungsgesetz enthält viele wichtige Neuerungen. Für die Landeshauptstadt München von besonderer Bedeutung sind dabei jedoch die Sonderregelungen für Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt sowie der neue Genehmigungsvorbehalt für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen, das sogenannte „Umwandlungsverbot“.

Sowohl die Sonderregelungen für Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt als auch das Umwandlungsverbot setzen nach der aktuellen Fassung des Baulandmobilisierungsgesetzes allerdings den Erlass entsprechender Rechtsverordnungen durch die Bayerische Landesregie-

Rathaus, Marienplatz 8  
80331 München  
Telefon: 233-22837  
Telefax: 23398922837

zung voraus. In Bezug auf das Umwandlungsverbot halte ich es dabei für unabdingbar, dass die Schwelle so niedrig wie möglich ausgestaltet wird. Das Umwandlungsverbot sollte bereits bei mehr als drei Wohnungen in einem Gebäude eingreifen, sodass möglichst viel Mietwohnraum langfristig erhalten werden kann.

Nach meinem Dafürhalten steht es außer Frage, dass im Ballungsraum München und insbesondere im Stadtgebiet der Landeshauptstadt München nach den Kriterien der neuen Legaldefinition ein angespannter Wohnungsmarkt vorliegt. Um so wichtiger ist es, dass uns die neuen Instrumente des Baugesetzbuches auch umgehend nach Inkrafttreten des Gesetzes zur Verfügung stehen und ihre positive Wirkung auf den Wohnungsmarkt entfalten können. Vor dem Hintergrund der aktuell gültigen Mieterschutzverordnung, nach welcher in der Landeshauptstadt München ein angespannter Wohnungsmarkt vorliegt, ist davon auszugehen, dass die Voraussetzungen für den Erlass der erforderlichen Rechtsverordnungen auf der Grundlage des Baugesetzbuches ebenfalls vorliegen.

Hier liegt es in der Verantwortung der Staatsregierung die Voraussetzungen zu schaffen, damit bezahlbarer Wohnraum für die Bevölkerung zur Verfügung gestellt bzw. erhalten werden kann.

In diesem Sinne bitte ich Sie, sehr geehrter Herr Ministerpräsident, den Erlass der erforderlichen Rechtsverordnungen zu veranlassen, damit möglichst umgehend nach Inkrafttreten des Baulandmobilisierungsgesetzes alle neuen Instrumente des Gesetzes zugunsten der Erhaltung und Schaffung von bezahlbarem Wohnraum eingesetzt werden können.

Mit freundlichen Grüßen

Dieter Reiter