

# Gesetz zur Mobilisierung von Bauland

In Deutschlands Ballungsräumen hinkt das Angebot an Bauland für Wohnimmobilien der Nachfrage hinterher. In der Folge steigen Kaufpreis und Mieten seit Jahren. Zur Unterstützung der Kommunen bei der Aktivierung von Bauland und der Sicherung bezahlbaren Wohnens will die Bundesregierung, aufbauend auf den Empfehlungen der Baulandkommission, das Bauplanungsrecht mit dem Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) anpassen. Im Juni legte das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat einen Entwurf vor. Mit dem Baulandmobilisierungsgesetz sollen Kommunen leichter auf Flächen für den Wohnungsbau Zugriff nehmen können, die Schaffung von Wohnraum im Innen- und Außenbereich erleichtert und die Bedeutung grüner Infrastruktur in Städten und Gemeinden hervorgehoben werden. Streit gab es vor allem zu der Verschärfung des Baugebots und dem Genehmigungsvorbehalt für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen (§ 250). Die umstrittene Passage zu Beschränkungen bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen war zunächst nach Protesten der CDU aus dem Entwurf zur BauGB-Novelle ersatzlos gestrichen worden. Die SPD hatte sich ebenso wie die Mieterverbände gegen die Streichung ausgesprochen. Im neuen Entwurf vom 6.11.2020, der noch vom Bundestag verabschiedet werden muss, ist § 250 wieder eingefügt.

Im Koalitionsvertrag vom 12. März 2018 haben CDU, CSU und SPD vereinbart, die Kommunen bei der Aktivierung von Bauland und der Sicherung bezahlbaren Wohnens zu unterstützen. Die auf dem Wohn Gipfel am 21. September 2018 von Bund, Ländern und Gemeinden vereinbarte Wohnraumoffensive sieht vor, die Rahmenbedingungen für den Bau von Wohnraum zu verbessern. Die am 4. September 2018 eingerichtete Expertenkommission für „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ (Baulandkommission) legte am 2. Juli 2019 Empfehlungen vor, die als wesentliches Element in den vorgelegten Gesetzentwurf einfließen. Dieser sieht überwiegend weitere Änderungen des BauGB vor.

## Das BauGB und die geplanten Änderungen

Das BauGB wurde am 3. November 2017 neu bekannt gemacht und ist zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 geändert worden. Durch Art. 6 des Gesetzes zum Schutz der Bevölkerung bei einer epidemischen Lage von nationaler Tragweite vom 27. März 2020, das am 28. März 2020 in Kraft getreten ist, wurde ein neuer § 246b BauGB

eingeführt. Im notwendigen Umfang und zeitlich befristet ermöglicht dieser Abweichungen von bauplanungsrechtlichen Vorgaben und Standards des BauGB. So kann einem möglichen akuten Bedarf an weiteren Räumlichkeiten für die Versorgung von Corona-Infizierten oder möglicherweise infizierten Personen schnell Rechnung getragen werden.

Am 28. Mai 2020 ist zudem das Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG) verkündet worden, welches u.a. auch auf das BauGB Anwendung findet (§ 1 Nr. 4 PlanSiG). Mit dem Gesetz wurden zeitlich befristete Verfahrensänderungen etwa für die Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 BauGB) eingeführt. Sie sollen sicherstellen, dass die Bauleitplanung auch unter den erschwerten Bedingungen während der Corona-Pandemie ordnungsgemäß durchgeführt werden kann.

Weiterhin ist durch Art. 2 Abs. 2 des Gesetzes zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude und zur Änderung weiterer Gesetze vom 8. August 2020 unter anderem § 249 Absatz 3 BauGB neu gefasst worden. Darin werden die Länder ermächtigt, landesgesetzliche Mindestabstände von höchstens 1.000 m für Windenergieanlagen zu

im Landesgesetz näher bezeichnen baulichen Nutzungen zu Wohnzwecken einzuführen.

Wesentliche Änderungen des BauGB durch das Baulandmobilisierungsgesetz betreffen:

- die Einführung eines neuen Bebauungsplantyps für den Wohnungsbau,
- die Erweiterung der Befreiungsmöglichkeiten und Erleichterungen für das Bauen im Innen- und Außenbereich und
- die Schaffung einer Grundlage für Konzepte der Innenentwicklung, insbesondere zur leichteren Anwendung von Baugeboten und die Erweiterung der Vorkaufrechte der Gemeinden.

## Die geplanten Änderungen der BauNVO

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist eine sogenannte Ministerverordnung, die mit Zustimmung des Bundesrates aufgrund der Ermächtigung in § 9a BauGB erlassen wird. Sie enthält Abschnitte über die Art der baulichen Nutzung, das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen sowie Überleitungs- und Schlussvorschriften. Die BauNVO konkretisiert

die in den Bauleitplänen (Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen) der Gemeinden möglichen Festsetzungen. Von hervorgehobener Bedeutung sind die Vorschriften über die verschiedenen Baugebiete (zum Beispiel Wohngebiete, Gewerbegebiete) und die in ihnen zulässigen baulichen Nutzungen.

Das Baulandmobilisierungsgesetz will

- in der BauNVO die neue Baugebietskategorie „Dörfliches Wohngebiet“ einführen und
- die Obergrenzen, die bisher für Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung galten, als Orientierungswerte ausgestalten, um mehr Flexibilität bei der Ausweisung, insbesondere von Flächen für den Wohnungsbau im Hinblick auf die Bebauungsdichte, zu erreichen.

## Wesentliche Inhalte der Reform

### Artikel 1: Änderung des Baugesetzbuchs

§ 1 Absatz 3 Satz 1 **BauGB** ruft die Gemeinden explizit auf, Bauleitpläne für die Schaffung von Wohnraum aufzustellen, wenn in der jeweiligen Gemeinde ein Bedarf an solchen Flächen besteht.

Durch die Ergänzung des Belange-Katalogs (§ 1 Abs. 6) soll der Ausbau einer flächendeckenden Mobilfunkversorgung gestärkt (§ 1 Abs. 6 Nr. 8) und die Bedeutung neuerer Entwicklungen für Kraftfahrzeuge, u.a. die Elektromobilität, als Bestandteil einer nachhaltigen Mobilität betont werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 9). Weiterhin wird die Rolle von Grün- und Freiflächen als Bestandteil einer nachhaltigen Stadtentwicklung hervorgehoben (§ 1 Abs. 6 Nr. 14).

In § 1a Abs. 3 **BauGB** wird nach Satz 5 der Satz eingefügt: „Soweit ein Ausgleich nicht möglich ist, ist nach Aufstellung des Bebauungsplans Ersatz in Geld nach Maßgabe des § 135d zu leisten.“ Die Ausgleichsregelung des § 1a Absatz 3 wird hiermit um eine weitere Kompensationsmöglichkeit ergänzt, die bei nicht vermeidbaren und anderweitig ausgleichbaren, in einem Bauungs-

plan vorgesehenen voraussichtlichen Eingriffen in Natur und Landschaft eine Ersatzgeldzahlung ermöglicht.

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 **BauGB** ergänzt die öffentlichen und privaten Grünflächen, wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze und Friedhöfe durch die Flächenkategorie „Naturerfahrungsräume“, die insbesondere Kindern und Jugendlichen die Möglichkeit geben sollen, in ihrem direkten Umfeld eigenständig Erfahrung mit Pflanzen und Tieren sammeln zu können.

In § 9 wird nach Abs. 2c der folgende Abs. 2d eingefügt:

*„Für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) können in einem Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung festgesetzt 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 Wohnbauförderung erfüllen;*

*3. Flächen, auf denen nur Gebäude errichtet werden dürfen, bei denen sich ein Vorhabenträger hinsichtlich einzelner oder aller Wohnungen in einem städtebaulichen Vertrag verpflichtet, zum Zeitpunkt des Vertragschlusses geltende Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung, insbesondere die Mietpreisbindung, einzuhalten und die Erhaltung dieser Verpflichtung in geeigneter Weise sichergestellt wird;*

*4. das Maß der baulichen Nutzung;*

*5. die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen;*

*6. vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen;*

*7. Mindestmaße für die Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke;*

*8. Höchstmaße für die Größe, Breite und Tiefe der Wohnungsgrundstücke, aus Gründen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden.*

Die Festsetzungen nach Satz 1 können für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans getroffen werden. Die Festsetzungen nach Satz 1 und 2 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 Satz 1 kann nur bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 förmlich eingeleitet werden. Der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum Ablauf des 13. Dezember 2026 zu fassen.“

Damit werden zeitlich begrenzt sogenannte sektorale Bebauungspläne eingeführt, die sich thematisch auf die Festsetzungen für den Wohnungsbau beschränken. Die Vorschrift lehnt sich an die sektoralen Bebauungspläne zur Sicherung zentraler Versorgungsbereiche (§ 9 Absatz 2a **BauGB**) oder zur Steuerung von Vergnügungsstätten (§ 9 Absatz 2b **BauGB**) an.

Den kompletten Artikel finden Sie in der Ausgabe 6/2020 des Immobilienbewerter.