

HFK RECHTSANWÄLTE · Stephanstraße 3 · 60313 Frankfurt am Main

Deutscher Bundestag
Ausschuss für Bau und Wohnen,
Stadtentwicklung und Kommunen
Die Vorsitzende
Mechthild Heil

Per E-Mail: Bauausschuss@bundestag.de
Heike.Florian@bundestag.de

Datum: 15. Februar 2021
Unser Zeichen:
Ihr Zeichen:

Telefon Nr.: (069) 97 58 22 - 122
E-Mail: kemper@hfk.de

Betreff: Einladung zur öffentlichen Anhörung und Aufforderung zur Erstellung eines Gutachtens zum Entwurf eines Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland

Sehr geehrte Frau Heil,

sehr geehrte Damen und Herren Mitglieder des Deutschen Bundestages,

ich bedanke mich für die Einladung zur öffentlichen Anhörung und Aufforderung zur Stellungnahme zum Entwurf eines Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland (Baumobilisierungsgesetz) – BT-Drucksache 19/24838,19/26023. Es ist begrüßenswert, dass der Deutsche Bundestag ein Gesetz auf den Weg bringt, die Kommunen bei der Aktivierung von Bauland und der Sicherung bezahlbaren Wohnraums sowie beim Ausbau des Mobilfunknetzes zu unterstützen. Der Entwurf enthält viele effiziente Ansätze zur Erreichung dieser Ziele. Zur besseren Übersicht meiner Ausführungen werde ich jeweils die Änderungen bestimmten Zielen zuordnen und nicht der Änderungen in chronologischer Reihenfolge Rechnung tragen.

I. Ziel „Sicherung bezahlbaren Wohnraums“

Ein wesentliches Ziel des Novellierungsvorhabens (Teil A.I, S. 16), ist, basierend auf dem Koalitionsvertrag, die Kommunen bei der Sicherung bezahlbaren Wohnraums zu unterstützen. Dieses Ziel ist richtig und wichtig. Die vorgesehenen Änderungen des BauGB zielen jedoch hauptsächlich auf den speziellen Fall des

Deutscher Bundestag
Ausschuss für Bau, Wohnen,
Stadtentwicklung und Kommunen
Ausschussdrucksache
19(24)265-A
15.02.2021

HFK RECHTSANWÄLTE
HEIERMANN FRANKE KNIPP
UND PARTNER mbB

FRANKFURT AM MAIN
PROF. HORST FRANKE
BERND KNIPP*
ARMIN HEISIEP*
DR. JÖRG STOYE*
PATRICIA SCHAUSS*
DR. TILL KEMPER
PATRICK THOMAS
DR. MAXIMILIAN SCHULTE
MAX UNGERBERG
MARTIN HUPFER
DR. CHADIDSCHA SCHOEPFFER
KRISTINA AUFFENBERG
VIOLETTA THEUS
TOBIAS BORSCHTEL
JOHANNES JÄGER
DR. JAKOB BRÜGGER, RAK BOZEN

Stephanstraße 3 · 60313 Frankfurt a. M.
Tel. +49/69/975822-0
Fax +49/69/975822-225
frankfurt@hfk.de

BERLIN

ERNST WILHELM*
MICHAEL KÖHN, NOTAR*
THOMAS J. MICHALCZYK
DR. SEBASTIAN CONRAD
FRANZ-ULRICH KREMER
CHRISTINE MEYER
RICO SCHULZ
MALTE EGGERS
DR. C. WOLFGANG VOGEL STAATSEKRETÄR A.D.

Knesebeckstraße 1 · 10623 Berlin
Tel. +49/30/318675-0
Fax +49/30/318675-29
berlin@hfk.de

MÜNCHEN

DR. CHRISTIAN NUNN*
DR. FLORIAN SCHRÄMMEL*
KAREN MITTERER
DR. FARDAD SHIRVANI
FRANZ-JOSEF KOCH
WOLFGANG HIERL
MICHAEL STEMMER
TIEMO SCHWARZ
BERNHARD HARTL
MARTIN WODIANKA

Maximilianstraße 29 · 80539 München
Tel. +49/89/291930-0
Fax +49/89/291930-22
muenchen@hfk.de

HAMBURG

WULF CLAUSEN*
DR. THORSTEN BEHLE
DR. PHILIPP STEINWÄRDER
STEFAN SÖCHTIG
DR. JOACHIM WEGE
PROF. DR. HANS-ALBERT LENNARTZ**
ANDREA ANGERER, LL.M.
RAINER FUNKE

Rathausmarkt 5 · 20095 Hamburg
Tel. +49/40/28 8095-30
Fax +49/40/28 8095-40
hamburg@hfk.de

DÜSSELDORF

DR. ALEXANDER ARNDT
CHRISTIAN SLOSSAREK
DR. PHILIPP RÜGEMER
MANUEL BAUMEISTER
DR. DALINÇ DEREKÖY, LL.M.**

Königsallee 6-8 · 40212 Düsseldorf
Tel. +49/211/54 21 65-0
Fax +49/211/54 21 65-99
duesseldorf@hfk.de

STUTTGART

DIETMAR HARTNICK*
MANUEL NEUFELDT

Lautenschlagerstraße 22 · 70173 Stuttgart
Tel. +49/711/914 359-00
Fax +49/711/914 359-99
stuttgart@hfk.de

* Partner im Sinne des
Partnerschaftsgesellschaftsgesetzes
** of Counsel

IN KOOPERATION
WATT, TIEDER, HOFFAR & FITZGERALD L.L.P.,
McLean, Virginia, USA

www.hfk.de

Deutsche Bank AG
IBAN: DE04 5007 0024 0013 0369 00
BIC: DEUTDE33HAN

Hamburger Sparkasse AG
IBAN: DE87 2005 0550 1262 2002 96
BIC: HASPDE33HAN

Ust-IdNr. DE 815812448

sozialen, geförderten Wohnraums im Sinne des Städtebauförderungsrechtes ab. Jedoch sollte der Fokus stärker auf der Schaffung von **bezahlbarem Wohnraum** liegen. Nach diesseitiger Erfahrung besteht bei den Kommunen hier größerer Bedarf als nach sozialem, gefördertem Wohnungsbau. Für bezahlbaren Wohnraum gibt es bislang keine eindeutige Definition:

In der Plenartagung vom 21.01.2021 hat das EU-Parlament die EntschlieÙung gefasst, dass die Mitgliedstaaten den Zugang zu bezahlbarem Wohnraum garantieren sollen. Eine Wohnung gilt als erschwinglich, sofern dem Bewohner nach Erbringung der dafür fälligen Kosten zumindest die Mittel für sonstige grundlegende Ausgaben für ein menschenwürdiges Leben zur Verfügung stehen; dieser Schwellenwert liegt derzeit bei 40% (vgl. Pressemitteilung des EU-Parlaments REF: 20210114IPR95632).

Im September 2014 wurde die vom Bündnis Wohnungsbau beauftragte Studie „Mietwohnungsbau 2.0? – Bezahlbarer Wohnraum durch Neubau“ vom Pestel-Institut aus Hannover erarbeitet. Das Bündnis Wohnungsbau besteht aus mehreren Verbänden der Bau- und Immobilienbranche, u. a. dem Bundesverband Deutscher Baustoff-Fachhandel, der Deutsche Gesellschaft für Mauerwerks- und Wohnungsbau, der Industriegewerkschaft Bauen-Agrar-Umwelt und der Deutsche Mieterbund. In dieser Studie wurde bezahlbarer Wohnraum als solcher bezeichnet, bei der die Miete weniger 1/3 des Einkommens eines Haushalts verschlingt, wobei vorausgesetzt wurde, dass das Einkommen dieses Haushaltes mindestens 100 % über dem Hartz-4-Satz (Arbeitslosengeld II) liegt. Dieser Annahme liegt zugrunde, dass gerade die Einkommen der „unteren Mittelschicht“, dies sind ca. 14 % der Bevölkerung, nicht hinreichend sind, um angemessenen Wohnraum zu beziehen. Diese Definition wurde auch von der Friedrich-Ebert-Stiftung übernommen.

Der Sicherung solchen Wohnraums mit bezahlbarer Miete sollte ein stärkerer Fokus gewidmet werden, zumal die Regelungen zur Sicherung eines solchen einen geringeren Einschnitt in das grundrechtlich geschützte Eigentumsrecht bedeuten, als die Regelungen zur Sicherung sozial geförderten Wohnraums.

a) Änderungsvorschlag zu Nr. 5 lit. c) zu § 9 BauGB-E: Einfügen in Abs. 2d:

„Für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34), Außenbereichsinseln im Innenbereich sowie unbeplante Innenbereiche nah Außenbereichsflächen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, können einen Bebauungsplan zur

Wohnraumversorgung ein oder mehrere der folgenden Festsetzungen getroffen werden:

[...]

(neu) Nr. 4: Flächen, auf denen nur Gebäude errichtet werden dürfen, bei denen sich ein Vorhabenträger hinsichtlich einzelner oder aller Wohnungen dazu verpflichtet, gemessen am Verbraucherpreisindex bezahlbaren Wohnraum für eine bestimmte Dauer von nicht minder als fünf Jahren einzuhalten und die Einhaltung dieser Verpflichtung in geeigneter Weise sichergestellt wird."

Erläuterung:

Die Ergänzung um Außenbereichsinseln im Innenbereich sowie innenbereichsnahe Außenbereichsflächen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen" (Diese Formulierung folgt der Ergänzung in § 13b Nr. 9 BauGB-E) ist erforderlich, da häufig Außenbereichsinseln und Außenbereichsnahe Flächen genutzt werden können, neue Wohnbauprojekte aufzunehmen. Der Bebauungszusammenhang endet aber gerade an diesen Flächen. Auch gem. § 13b Nr. 9 BauGB-E sollten gerade die innenbereichsnahen Außenbereichsflächen zur Baulandmobilisierung für Wohnungsbau genutzt werden. Auch für diese Flächen sollten daher die neu eingeführten Festsetzungsmöglichkeiten aufgenommen werden.

Die zu ergänzende Festsetzung unter Nr. 4 dient dazu, den großen Bedarf an bezahlbarem Wohnraum auszuweisen. Die Nummern 2 und 3 zielen allein auf den geförderten sozialen Wohnungsbau ab, der einen Großteil des Bedarfs nicht abdecken wird.

Die Sicherstellung der Erfüllung der Festsetzung kann durch städtebauliche Verträge gemäß § 11 BauGB erfolgen. In diesseits öfter aufgelegten städtebaulichen Verträgen wird Vorhabenträgern die Verpflichtung aufgegeben, sich und Rechtsnachfolger dazu zu verpflichten, für eine bestimmte Dauer die Miete für bezahlbaren Wohnraum im Einvernehmen mit der jeweiligen Kommune des Belegenheitsortes für bestimmte Wohneinheiten festzulegen und entsprechend den Verbraucherpreisindex fortzuschreiben bzw. bei Neuvermietung zu bestimmen. Bei Uneinigkeit über die Höhe dieser bezahlbaren Miete bestimmen die Parteien gemeinschaftlich einen Sachverständigen zur Ermittlung der Höhe. Sollte sich im Nachhinein durch die sachverständigen

Feststellungen ergeben, dass die Miete zu hoch angesetzt war, ist diese binnen zu bestimmender Frist nach dieser Feststellung an die Mieter zurückzahlen. Dies sind Regelungen, die üblicherweise bei Grundstücksvergaben den Vorhabenträgern für die Entwicklung des Baulandes aufgegeben werden und gut angenommen werden.

b) Änderung zu Nr. 23 „Definition des Gebiets mit angespanntem Wohnungsmarkt“ (§ 201a BauGB-E):

Platzierung als „§ 204a“ statt „§ 201a“

Die Legaldefinition des Gebiets mit angespanntem Wohnungsmarkt sollte nicht unter § 201 positioniert werden. § 201 gibt eine Legaldefinition zur Landwirtschaft und § 202 zum Schutz des Mutterbodens. Eine Einfügung zwischen diesen beiden Paragraphen ist nicht zielführend, vielmehr überraschend. Besser wäre eine Zuordnung nach § 204 BauGB-E (gemeinsamer Flächennutzungsplan). Schließlich betrifft die Wohnungsknappheit meist nicht nur eine einzelne Kommune, sondern auch Anliegerkommunen. Insbesondere auch die Angliederung von Außenbereichsflächen kann hier andere Gebietskörperschaften betreffen. Alternativ sollte die Definition unmittelbar § 200 BauGB-E (Grundstücke; Rechte an Grundstücken, Baulandkataster) zugeordnet werden oder aber unmittelbar in den § 250, der sich mit der Genehmigungspflicht von Wohnungseigentumswandel in angespannten Gebieten beschäftigt.

Ergänzung § 201a Abs. 1 Nr. 4 BauGB-E [...] „geringer Leerstand von bezahlbarem Wohnraum bei großer Nachfrage“

Unter § 201a BauGB-E Abs. 1 Nr. 4 findet sich der Definitionsansatz, dass „geringer Leerstand bei großer Nachfrage“ eine Tatbestandsvoraussetzung ist. Dies ist zu spezifizieren, da bspw. kein Leerstand von Luxus- oder Ferienwohnungen gemeint sein kann. (vgl. Erläuterung zu Nr. 7, S. 31).

Änderung: „[...] und ~~durch Rechtsverordnung~~ durch Satzung der Kommune bestimmt sind, welche spätestens mit Ablauf des 31.12.2025 außer Kraft treten muss“.

§ 250 Abs. 1 Satz 2 BauGB-E sieht vor, dass die Gebiete per Rechtsverordnung der Landesregierung bestimmt werden sollen. Dies sollte dadurch

ersetzt werden, dass die Gebiete durch kommunale Satzung zu bestimmen sind. Dies könnte etwa mit dem neu eingeführten Entwicklungskonzept zur Wohnraumentwicklung geschehen. Letztlich wird die Einstufung des Bedarfs hauptsächlich die kommunale Planungshoheit betreffen. Auch nach der Gesetzes-Begründung ist vorgesehen, dass aller Voraussicht nach die Landesregierung die Zuständigkeit den Kommunen übertragen wird. Zugleich wird bspw. in § 13 Abs. 3 BauGB-E als Änderung unter Nr. 13 vorgesehen, ebenfalls auf eine satzungsgemäße Bestimmung der Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt rekurriert. Zwar stellt sich dann insoweit die Frage nach dem Verhältnis zur Milieuschutzsatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2, Abs. 4 BauGB-E, jedoch stellt diese auf einen generellen Stadtumbau ab und kennt nicht die für die Entwicklungssatzung vorgesehene zeitliche Begrenzung.

Fraglich dagegen ist, ob zusätzlich eine Änderung auch in § 13 Abs. 5 Nr. 1 Raumordnungsgesetz vorgesehen werden sollte, um bspw. in regionalen Flächennutzungsplänen und regionalen Plänen durch die jeweiligen Regionalverbände Ballungsräume mit angespanntem Wohnungsmarkt festlegen zu können auf übergeordneter Ebene.

c) Ergänzung zu Nr. 27 „Genehmigungspflicht für Bildung von Wohneigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten (§ 250 BauGB-E), Abs. 3 [Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn...]:

„Nr. 6 vertraglich gesichert ist, dass das neu gegründete Wohneigentum zu einer bezahlbaren Miete für mindestens fünf Jahre vermietet wird.“

Nach den gängigen Studien ist nicht belegt, dass die Wandlung von Wohnungseigentum der Möglichkeit von bezahlbarem oder der Verfügbarkeit von bezahlbarem Wohnraum entgegensteht. Anders mag dies vielmehr sein bei der Ausweisung von bspw. Ferienwohnungen. Um dem Eingriff die Schärfe zu nehmen und dem Regelungsziel Rechnung zu tragen, sollte daher die Ergänzung vorgenommen werden. Eine solche Verpflichtung wäre dann mit der Teilungserklärung bei der Bauaufsicht vorzulegen.

Risiken werden hier vor allem im Vollzug gesehen. Da keine Änderung im Notargesetz bzw. im Grundbuch vorgesehen ist, wird keine Eintragung solcher Beschränkungen im Grundbuch erfolgen. Dies wird wiederum dazu führen, dass die Teilungen tatsächlich vorgenommen werden und erst zu spät

Kenntnis von einer solchen Teilung erlangt wird. Werden solche Teilungen zu spät erkannt, steht eine Ausweitung des Begriffs der Zumutbarkeit der Verweigerung der Genehmigung nahe. Zwar bestehen bereits bei der Genehmigungspflicht, bspw. im Rahmen von Erhaltungssatzungen, auch Erfahrungen für schwebend unwirksame Kaufverträge infolge fehlender Genehmigung von Kauf- oder Mietverträgen. Dennoch sollte hier eine Sperrvermerkklausel bspw. im Grundbuch diskutiert werden.

Ergänzung Gesetzesbegründung zu § 250 Abs. 3 Nr. 4 BauGB-E

Unter § 250 Abs. 3 Nr. 4 BauGB-E ist vorgesehen, dass die Genehmigung zu erteilen ist, wenn auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls im Absehen von der Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nicht mehr zumutbar ist. Die Begründung hierzu enthält keine Ausführungen, wann eine solche (Un-)Zumutbarkeit vorliegen soll. In Praxi wird hier eine große Rechtsunsicherheit herrschen, sowohl auf Seiten der Eigentümer, als auch auf Seiten der Kommunen. Es wäre daher anzustreben, Ansätze in der Gesetzesbegründung zu geben, wann eine solche Unzumutbarkeit gegeben sein soll.

d) Änderung/Streichung zu Nr. 20 - § 176 BauGB-E „Baugebot“, Absatz 4, Satz 2:

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

Diese Ergänzung ist nicht erforderlich, das bereits jetzt jegliche Enteignung wegen Missachtung eines Baugebotes zugunsten der Belegenheitskommune oder zugunsten eines geeigneten Bauwilligen über § 176 Abs. 8 und 9 BauGB möglich ist (vgl. etwa Battis/Krautzberger/Löhr/Mitschang, 14. Aufl. 2009, BauGB, § 176 Rn. 12).

Es sollte auch bei dieser allgemeinen Regelung des § 176 Abs. 8 und 9 BauGB mit der sogenannten Anschlussenteignung bleiben, da die Einschränkung auf die kommunale Wohnungsbaugesellschaft und die übrigen genannten Wohnungsbauträger nicht zielführend ist. Entscheidend für die Sicherung des

Wohnungsbedarfes ist der Sicherungszweck. Dieser kann aber auch durch sonstige Private erfüllt werden. Sofern es bei der Einführung des Satzes 2 zu Klarstellungszwecken bleiben soll, sollte dieser gefasst werden wie folgt:

„Im Fall der Enteignung wegen Nichterfüllung des Baugebotes nach Abs. 1 Nr. 3 ist die Gemeinde verpflichtet, das Grundstück selbst für die Sicherung von bezahlbarem Wohnraum zu bebauen oder nur an solche das Grundstück zu übergeben, welche sich und ihre Rechtsnachfolger verpflichten, innerhalb angemessener Frist das Baugebot zu erfüllen und dazu auch in der Lage sind.“

Durch die Einführung eines weiter ausdefinierten Baugebotes soll der Druck auf Grundstückseigentümer erhöht werden, Wohnungsbau zu betreiben. Nach Nr. 20 der Änderungsentwürfe soll das Baugebiet auf folgenden Tatbestand ausgeweitet werden:

„Sei ein Grundstück mit einer hohen oder mehreren Wohneinheiten zu bebauen, wenn in dem Bebauungsplan Wohnnutzungen zugelassen sind und wenn es sich um ein durch Satzung der Gemeinde bestimmtes Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt handelt. Auf die Satzung ist § 16 Abs. 2 entsprechend anzuwenden. Dabei kann die Gemeinde ein dem Festsetzungsbauplan entsprechendes Maß anordnen.“

Hier meint die Satzung voraussichtlich den nach Nr. 21 neu einzuführenden § 176a BauGB-E das städtebauliche Entwicklungskonzept zur Stärkung der Innenentwicklung. Dies eröffnet die Frage nach dem Verhältnis des festzusetzenden Gebiets mit angespanntem Wohnbedarf und der Auswirkung eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes zur Innenstadtentwicklung. Die Frage ist, ob hier wirklich diese zwei Instrumentarien erforderlich sind. Sofern, wie oben angeregt, die Gebietsfestlegung mit angespanntem Wohnungsmarkt per Satzung zu beschließen ist, nicht hinreichend wäre, das städtebauliche Entwicklungskonzept zur Stärkung der Entwicklung aufzufangen.

e) Änderung zu Nr. 21 „Städtebaulichen Entwicklungskonzept zur Stärkung der Innenentwicklung“ (§ 176a BauGB-E):

Platzierung „§ 171b“ statt „§ 176b“

Gemäß Nr. 21 der Änderungsvorschläge soll das neue Institut des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes zur Stärkung der Innenentwicklung definiert werden. Unklar bleibt in dieser Regelung, welche genauen

Bindungswirkungen oder Auswirkungen ein solches Entwicklungskonzept auslösen soll. Wie bereits oben dargelegt, geht dies auch nicht eindeutig aus dem neu geschaffenen Baugebot des Tatbestands in § 176 Abs. 4 BauGB-E hervor. Das Verhältnis zu der Gebietsfestlegung mit angespanntem Wohnungsmarkt ist unklar.

Hinzu kommt, dass die Positionierung nach § 176 (Baugebot) verwirrend ist. Besser wäre eine Einordnung als § 171b BauGB-E, dort Abs. 2 oder, sofern dies zwingend als eigener Paragraf eingehalten werden sollte, als § 171c BauGB-E.

In § 171b BauGB finden sich bereits diverse Regelungen für ein städtebauliches Konzept mit unterschiedlichem Inhalt, welches dem Stadtumbau dient. Der Stadtumbau kann nach § 171 BauGB eben auch der Schaffung von Wohnraum dienen. Daher sollte der Absatz 2 ergänzt werden wie folgt:

„Grundlage für den Beschluss nach Abs. 1 ist ein von der Gemeinde aufzustellendes städtebauliches Konzept, in dem die Ziele und Maßnahmen (171a Abs. 3) zu dem Stadtumbaugebiet schriftlich darzustellen sind. Die Gemeinde kann ein städtebauliches Entwicklungskonzept zur Stärkung der Innenentwicklung beschließen; das städtebauliche Entwicklungskonzept zur Stärkung der Innenentwicklung soll den räumlichen Geltungsbereich, Ziele und Umsetzungsmaßnahmen zur Stärkung der Innenentwicklung definieren und insbesondere der baulichen Nutzbarmachung auch von im Gemeindegebiet ohne Zusammenhang verteilt liegenden unbebauten oder nur geringfügig bebauten Grundstücken dienen; es kann insbesondere zur Begründung von Maßnahmen zur Deckung eines Wohnbedarfs in der Gemeinde, einschließlich der Begründung von Baugeboten, herangezogen werden. Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.“

II. Unterstützung zur Mobilisierung von Bauland

a) Ergänzung zu Nr. 9, Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren (§ 13b BauGB-E):

„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 sowie Außenbereichsinseln im Innenbereich. 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.“

Außenbereichsinseln sind in Ansehung der strengen Rechtsprechung des BVerwG zu den Grenzen des Bebauungszusammenhangs häufig. Sie bieten jedoch Baulücken, die gut für die Wohnraumschaffung geeignet sind. Es ist daher dem Ziel zuträglich, Bauland zu mobilisieren, auch diese Außenbereichsflächen beschleunigt überplanen zu können.

b) Änderung zu Nr. 17, § 135d Abs. 4 BauGB-E :

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

Ein wirksames Mittel wird sein, die nun einzuführende Ausweitung des Ersatzgeldes vorzusehen, da die Schaffung von Ausgleichsmaßnahmen für den Umweltschutz erheblichen Aufwand bedeuten. Die Begründung, warum Ausgleichsmaßnahmen nicht vorgenommen werden könnten, müsste jedoch gleichfalls erleichtert werden, da der Begründungsaufwand erheblich ist.

Ferner sollte in vorgesehen werden, dass die Ausgleichsgelder insgesamt zu Zwecken des Umweltschutzes vorgesehen werden können. Dies knüpft an den europäischen Umweltbegriff an, welcher weiter gefasst ist, als der eingengte Begriff „Natur und Landschaftspflege“, der rein aus dem Bundesnaturschutzgesetz hervorgeht. Der Umweltbegriff umfasst auch Kulturgüter, in die ebenfalls eingegriffen wird; Ersatzgelder könnten insofern auch für einen wirksamen Kulturgüterschutz in der Region verwendet werden.

c) Änderung zu Nr. 13 lit. b) „Erweiterte Möglichkeiten zur Befreiung (§ 31 Abs. 3 BauGB-E)

„In einem Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt, das durch Satzung der Gemeinde bestimmt ist, kann mit Zustimmung der Gemeinde bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 im Einzelfall von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und nicht die Funktionslosigkeit des Bebauungsplans zu besorgen ist.“

Grundsätzlich ist zu begrüßen, dass die Befreiungsmöglichkeit zur Wohnraumschaffung erleichtert werden sollen. Hierbei sind jedoch zwei Problemkreise zu berücksichtigen.

Die Befreiungsmöglichkeit sieht vor, dass hier auch eine Befreiung entgegen der Grundzüge der Planung möglich sein soll. Dies bedeutet z. B., dass Wohnnutzungen bspw. auch in eigentlich untypischen Gebieten, wie Gewerbegebieten etc., eingeführt werden können. Es ist daher eine Grenze zu ziehen, dass von solchen Möglichkeiten Abstand genommen wird, wenn die Funktionslosigkeit des Bebauungsplans droht.

Die Funktionslosigkeit eines Bebauungsplans tritt ein, wenn der tatsächliche Baubestand derart von der Festsetzung eines Bebauungsplans abweicht, dass auf Dauer die Umsetzung eines Bebauungsplans nicht mehr erreicht werden kann (vgl. BVerwG, Urteil v. 03.08.1990 – 7 C 41-4389). Würde daher zu extensiv von solchen Befreiungsmöglichkeiten Gebrauch gemacht, würden die Kommunen mit dem bereits jetzt bestehenden erheblichen Änderungsbedarf von Bebauungsplänen aufgrund zu heftiger Abweichungen konfrontiert. Zugleich bedeutet dies, dass andere Bauherren Bebauungspläne angreifen können, weil diese etwa Festsetzungen enthalten, die ihrem Vorhaben entgegenstehen; im Rahmen eines Drittwiderspruchs wäre dann die Funktionslosigkeit des Bebauungsplans festzustellen, wodurch bspw. die bloße 34-er Regelung Anwendung fände.

Zum zweiten ist zu berücksichtigen, dass die Nachbarschaft zwingend zu beteiligen ist, um Rücksichtnahmegebote hinreichend prüfen zu können. Andererseits ist selbstverständlich aber auch zu berücksichtigen, dass insbesondere die Ausweitung der Baugrenzen etc. eine Vorbildwirkung hat, auf die sich dann die Nachbarschaft auch im Rahmen von eigenen Baugesuchen mit Verweis auf die Selbstbindung der Verwaltung berufen können. Dies kann

einen Pull-Effekt auslösen, der zu einem vermehrten Wohnungsbau führen kann.

III. Änderungsvorschlag des Bundesrates Nr. 1 zu 3a und 3b BauGB gemäß Drs. 19/24838 – Online-Bekanntmachung

Aufgrund des Inkrafttretens des Online-Zusatzgesetzes ist zwingend darauf zu achten, die Bekanntmachungsvorschriften von städtebaulichen Satzungen und öffentlichen Unterrichtungen für die Online-Veröffentlichung anzupassen sind.

IV. Änderung der BauNVO „betreutes bezahlbares Wohnen als kirchlicher und sozialer Zweck“

Begrüßenswert ist die Einführung des neuen Gebietstyps des dörflichen Wohngebietes. Darüber hinaus sollte klargestellt werden, dass insbesondere sozial gefördertes Wohnen und betreutes Wohnen auch Inhalt von Gebieten für Anlagen von kirchlichen und sozialen Zwecken sein können. Insbesondere bei der Festsetzung von Gemeinbedarfsflächen wird häufig auf kirchliche und soziale Zwecke abgestellt. Bislang ist es nicht möglich, bspw. bei Wohn-, Pflege- und Altenheimen, die von kirchlichen oder sozialen Trägern eingerichtet sind, diese in Flächen für soziale oder kirchliche Zwecke einzubinden, da die Wohnnutzung derzeit nicht mit sozialen und kirchlichen Zwecken vereinbar ist. Dies geht jedoch am Wohnbedarf vorbei. Es soll insbesondere berücksichtigt werden, dass insbesondere soziale und kirchliche Träger wohl am ehesten bereit sind, gemeinnützig Wohnbedarf zu decken ohne übertriebenes Gewinnstreben (vgl. hierzu auch etwa Battis/Krautzberger/Löhr/Mitschang, 14. Aufl. 2009, BauGB; BVerwG, Urteil vom 30.06.2004 – 4 Cn 7.03).

V. Kosten für Kommunen

Nach diesseitiger Auffassung ist der Hinweis nicht zutreffen, dass Kommunen nicht mit weiteren Kosten behelligt werden.

Kommunen sollen neue Entwicklungskonzepte und insbesondere die Gebietsfestsetzung der Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt festlegen. Dies

bedeutet einen erheblichen Mehraufwand in der Verwaltung. Auch die Einpflege der Genehmigungspflicht für die Wahrnehmung von Miet- und Eigentumswohnungen wird erheblichen Aufwand mit sich bringen, was bei den ohnehin derzeit unterbesetzten kommunalen Bauämtern zu weiterem Einstellungsbedarf führen wird. Dies sollte zumindest klargestellt werden.

Es ist drauf hinzuweisen, dass bei der Ausübung eines Baugebotes bzw. eines Vorkaufsrechtes die kommunalen Haushalte selbstverständlich erheblich belastet werden. Die Frage ist insoweit, ob das Vorkaufsrecht und die Enteignung wegen Missachtung eines Baugebotes zur Schaffung von Wohnraum meist ins Leere laufen wird, da die kommunalen Haushalte allein, auch aufgrund der pandemisch reduzierten Gewerbesteuereinnahmen, Vorkäufe und Enteignungen zum Marktpreis nicht decken können.

Abschließend sei nochmals vermerkt, dass die Sicherung von sozialem Wohnungsbau und die Baulandmobilisierung, ebenso wie der Ausbau des Mobilfunknetzes richtige und wichtige Ziele sind, die es dringlich zu erleichtern gilt. Es wird daher begrüßt, dass das Baugebot ausgeweitet werden soll, ebenso wie die Vorkaufsrechte und auch die Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechtes erweitert wird. Die Festsetzungsmöglichkeiten sind auszubauen.

Weiterhin ist den Kommunen Hilfe an die Hand zu geben, um bspw. die Gebietsentwicklung und städtebaulichen Konzepterstellung besser an externe Dienstleister vergeben zu können. Die personelle Besetzung der Bauämter ist meist stark überlastet, sodass eine zügige Umsetzung der Novelle nur bei Outsourcing gewährleistet werden kann. Hier ist den Kommunen Hilfestellung zu leisten.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Till Kemper M.A.
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
Fachanwalt für Vergaberecht
Fachanwalt für Verwaltungsrecht