

Das neue Baulandmobilisierungsgesetz - ein Kurzüberblick -

Referent: Frank C. Starke

Rechtsanwalt

Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Bad Reichenhall



HERRMANN UND STARKE
STARKE RECHTSANWÄLTE PartGmbB

Einleitung

- Das Baulandmobilisierungsgesetz hat unter verschiedenen Gesichtspunkten eine irreführende Bezeichnung.
- Immobilien können schlicht nicht „mobil“ gemacht werden.
- Auch kümmert sich das Baulandmodernisierungsgesetz nicht ausschließlich um Bauland, sondern auch um Umwandlung von Mietwohnungen zu Eigentumswohnungen und Errichtung von Eigentumswohnungen.



Ausweisung von Flächen für den Wohnbedarf

- § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB ist um einen 2. Halbsatz erweitert worden.
- Hs. 2 verdeutlicht, dass die Planungsbefugnis und Planungspflicht in der jeweiligen Gemeinde gerade auch zur Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbedarf bestehen kann.
- Allerdings gilt nach wie vor, dass die Aufstellung von Bauleitplänen und baulichen Satzungen nicht vom Bürger beansprucht werden kann.
- Ein solcher Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden.
- Gerichtlich durchsetzbare Rechte auf Planung stehen dem Privaten also nicht zu.



§ 201 a BauGB

Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt

- Die Neuregelung des § 201 a BauGB ist im Wesentlichen § 556 d Abs. 2 BGB nachgebildet worden.
- Die Landesregierungen können durch Rechtsverordnungen Gemeinden oder Teile von Gemeinden zu Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt erklären.
- Die Bay. Staatsregierung hat am 07.09.2022 eine Verordnung nach § 201 a BauGB erlassen, welche am 16.09.2022 in Kraft getreten ist und zunächst bis zum 31.12.2026 gilt.
- Die Bandbreite, wie in solchen Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt, Bauland mobil gemacht werden soll, reicht von den erweiterten Satzungsverkaufsrechten (§ 25 Abs. 1, Nr. 3 b BauGB) über zusätzliche Befreiungsmöglichkeiten § 31 Abs. 3 BauGB bis hin zu Baugeboten § 176 Abs. 1, Nr. 3 BauGB.
- Ferner kann ein Genehmigungsvorbehalt für die Aufteilung von WEG statuiert werden (§ 250 BauGB).



Genehmigungsvorbehalt für die Aufteilung nach WEG

- § 250 BauGB ist neu in das Gesetz eingefügt worden und regelt die Genehmigungspflicht bzw. den Genehmigungsvorbehalt der Gemeinden für die Aufteilung nach WEG.
- Eine Verordnung über die Bildung von Wohnungseigentum oder Teileigentum gem. § 250 BauGB hat die Bay. Staatsregierung gegenwärtig noch nicht erlassen, d.h., der Genehmigungsvorbehalt nach § 250 BauGB findet in Bayern aktuell noch keine Anwendung.
- Allerdings gibt es bereits einen Verordnungsentwurf der Bay. Staatsregierung.



Erweiterung der gemeindlichen Vorkaufsrechte

- Gem. § 24 Abs. 1, Nr. 6 und Nr. 8 BauGB wird das gemeindliche Vorkaufsrecht im Innenbereich gestärkt und erstreckt sich nunmehr auch auf brachliegende Flächen mit vorübergehender Bebauung sowie auf Flächen mit städtebaulichen oder gebäudebezogenen Missständen.
- Die Ausübung eines gemeindlichen Vorkaufsrechts steht immer unter dem Vorbehalt des rechtfertigenden Allgemeinwohlgrund.
- Die Deckung des Wohnbedarfs einer Gemeinde stellt diesen nunmehr ausdrücklich dar (§ 24 Abs. 3 S. 2 BauGB).
- § 28 Abs. 3 S. 1 BauGB gibt den Gemeinden das Recht, den zu zahlenden Kaufpreis auf den Verkehrswert des Grundstücks zum Zeitpunkt des Kaufs durchaus durch Bescheid herabzusetzen, ohne dass bisher eine deutliche Verkehrswertüberschreitung des Kaufpreises seitens der Gemeinde nachgewiesen werden muss.



Städtebaulicher Missstand

- Ein städtebaulicher Missstand liegt dann vor, wenn die Voraussetzungen des § 136 Abs. 2 i.V.m. Abs. 3 BauGB vorliegen.
- Die dort genannten Kriterien sind ausgesprochen offen, daher wird das neue Vorkaufsrecht in hohem Maße streitanfällig sein.
- Hinzu kommt die Abwendungsmöglichkeit des Käufers nach § 27 Abs. 1 S. 2 BauGB.



§ 31 Abs. 3 BauGB

Erweiterung der Befreiungsmöglichkeiten für die Wohnraumversorgung

- In einem Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt (§ 201 a BauGB) kann mit Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu Gunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarrechtlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.
- Die Regelung dürfte vor allem beim Maß der baulichen Nutzung und dem überbaubaren Grundstücksflächen Bedeutung haben.



§ 34 Abs. 3a S. 3 BauGB

- Diese Vorschrift erlaubt nunmehr im unbeplanten Innenbereich auch in mehreren vergleichbaren Fällen – also nicht nur im Einzelfall – eine Wohnbebauung ohne Einfügen zu ermöglichen.
- Allerdings darf es nicht dazu kommen, dass durch eine solche erweiterte Befreiungsmöglichkeit ein Planerfordernis (Aufstellen eines Bebauungsplanes) entsteht.
- Die Bedeutung dieser Änderung dürfte eher gering sein.



Ausweitung der Umnutzungsmöglichkeiten im Außenbereich § 35 Abs. 4 BauGB

- Die Möglichkeit des § 35 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 f BauGB nunmehr bis zu 5 statt bis zu 3 Wohnungen je Hofstelle zu schaffen, dürfte eher für den jeweiligen Landwirt von Interesse sein, als der substanziellen Schaffung von Wohnraum dienen.
- Gleiches gilt für die Änderung von § 35 Abs. 4 S. 1 BauGB die es nunmehr ermöglicht, die Nutzungsänderung oder Neuerrichtung zeitlich stärker von der vorrausgehenden Nutzung abzukoppeln.



Erweiterte städtebauliche Baugebote

§§ 175, 176 BauGB

- Im Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt ist die Möglichkeit zur Anordnung städtebaulicher Baugebote erweitert worden.
- Damit soll den Gemeinden der Vorteil eines erweiterten Flächenzugriffs ermöglicht werden.
- Die Gemeinden werden jedoch nach wie vor die objektive Wirtschaftlichkeit der Bebauung darlegen müssen, damit das Baugebot den gesetzlichen Anforderungen entspricht.



- 
- Sofern die Anwendungsvoraussetzungen des § 175 BauGB erfüllt sind, kann im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes der Eigentümer auf der Grundlage des neuen §176 Abs. 1, Nr. 3 BauGB durch die Gemeinden verpflichtet werden, innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist „sein Grundstück mit einer oder mehreren Wohneinheiten zu bebauen, wenn in dem Bebauungsplan Wohnnutzungen zugelassen sind und wenn es sich um ein durch Satzung der Gemeinde bestimmtes Gebiet mit einem angespanntem Wohnungsmarkt handelt.
 - Dabei kann die Gemeinde auch ein den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechendes Maß der Nutzung anordnen.



- 
- Dies gilt auch in Mischgebieten, urbanen Gebieten sowie dem neu geschaffenen dörflichen Wohngebiet.
 - Allerdings stehen dem Eigentümer eine Vielzahl von Abwendungsmöglichkeiten zu, die ggf. erst durch jahrelange Prozessverfahren geklärt werden können. Offen ist im Übrigen, ob diese Regelung nicht u.U. wettbewerbs- oder vergaberechtliche Probleme aufwirft.



§ 13 b BauGB

Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren

- Die ohnehin äußerst umstrittene Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren, ist nun um weitere 2 Jahre verlängert worden.
- Der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB ist bis zum Ablauf des 31.12.2024 zu fassen.
- Allerdings konnte das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nach S. 1 nur bis zum Ablauf des 31.12.2022 förmlich eingeleitet werden.
- Der Anwendungsbereich dieser Vorschrift wird also eher zu vernachlässigen sein.



§ 5 a BauNVO dörfliches Wohngebiet

- Mit dieser neuen Vorschrift in der Baunutzungsverordnung soll es gelingen, Bauland zu mobilisieren in „ländlich geprägten Mischgebieten“.
- Es soll ein einvernehmliches Miteinander von Wohnen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsnutzung gewährleistet werden.
- Deshalb muss, wie beim urbanen Gebiet auch, und anders als im Mischgebiet, die Nutzungsdurchmischung nicht gleichgewichtig sein, so dass der Wohnanteil auch deutlich überwiegen kann.



- 
- Angesichts dessen sind auch, anders als im Dorfgebiet, nur Nebenerwerbsbetriebe allgemein zulässig, Haupterwerbstellen hingegen nur ausnahmsweise.
 - Es darf dabei nicht verkannt werden, dass auch mit der Zulässigkeit von Nebenerwerbsbetrieben Konflikte in Bezug auf Lärm, Geruch oder Luftverunreinigung verbunden sein können, deren Bewältigung auch bei der Ausweisung eines dörflichen Wohngebiets im Rahmen der Abwägung zu gewährleisten ist.
 - Eine Anpassung der TA-Lärm, der GIRL sowie der TA-Luft in Bezug auf die Einordnung des dörflichen Wohngebiets steht gegenwärtig noch aus. Die Planzeichenverordnung ist bereits angepasst.



Neuer Typus des sektoralen Bebauungsplanes

- § 9 II d BauGB ermächtigt nur zur Aufstellung einfacher B-pläne für im Zusammenhang bebaute Ortsteile § 34 I BauGB.
- städtebauliches Ziel ist bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, insbesondere sozialen Wohnbau zu fördern
- Räumlicher Anwendungsbereich ist für alle Innenbereichslagen eröffnet unabhängig davon, ob sie einem Gebiet nach § 34 II BauGB entsprechen oder nach § 34 I BauGB zu beurteilen sind.
- Beim sachlichen Anwendungsbereich ist zu unterscheiden:
 - S. 1 eröffnet 8 Festsetzungsmöglichkeiten;
 - S. 2 ermöglicht ergänzende Festsetzungen z.B. Maß der baulichen Nutzung oder zur überbaubaren Grundstücksfläche



§ 9 II d BauGB

- Im sektoralen Bebauungsplan können die Festsetzungen der Nrn. 1-3 auch kumulativ getroffen werden, daher bis zu acht Festsetzungsmöglichkeiten



Nr. 1 regelt einfache Bebauungspläne für Wohngebäude



Nr. 2 regelt einfache Bebauungspläne für förderfähige Wohnungen





Nr. 3 regelt einfache Bebauungspläne für geförderte Wohnungen.

- Dies ist die eigentliche Innovation der Regelung.
- Entscheiden ist, dass die Festsetzung Nr. 3 an eine in geeigneter Weise gesicherte Verpflichtung geknüpft wird, die Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung einzuhalten.
- Dies schließt insb. die Miet- und Belegungsbindung ein.



The background of the slide features several architectural blueprints and rolled-up plans. The blueprints are spread out, showing various technical drawings, including floor plans, elevations, and sections. The rolled-up plans are positioned at the top and bottom edges, with their ends showing detailed drawings. The overall scene is a professional and technical representation of architectural work.

- Zeitlicher Anwendungsbereich § 9 II d BauGB:

Verfahren zur Aufstellung eines B-Plan muss bis zum 31.12.2024 förmlich eingeleitet sein (Datum des Aufstellungsbeschluss, § 2 I BauGB) und Satzungsbeschluss muss bis zum 31.12.2026 gefasst worden sein.



Stärkung des Mobilfunkausbaus § 14 Abs. 1 a BauNVO

- Danach sind Mobilfunkanlagen in allen neu ausgewiesenen Baugebieten nach den §§ 2 – 13 BauNVO nunmehr allgemein zulässig, es sei denn, ihre Zulässigkeit wird ausdrücklich im Bebauungsplan ausgeschlossen.
- Gerade in den Baugebieten nach §§ 2 – 4 BauNVO ergibt sich daraus eine gegenüber der bislang geltenden Rechtslage erleichterte Zulassungsfähigkeit.



§ 1 Abs. 7 Nr. 8 BauGB

Mobilfunk

- Der Mobilfunkausbau soll insbesondere bei der Bauleitplanung berücksichtigt werden.
- Dies ist im Kontext zu sehen mit der neuen Technik des 5G-Netzausbaues.
- Es soll somit eine flächendeckende Mobilfunkversorgung gestärkt werden.
- Dem Mobilfunk in der Bauleitplanung kommt nunmehr höheres Gewicht zu.



§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB

Elektromobilität

- Diese Vorschrift ist ergänzt worden „im Hinblick auf die Entwicklungen beim Betrieb von Kraftfahrzeugen, etwa der Elektromobilität“.
- Die Vorschrift ist bewusst offen gehalten, so dass auch weitere Entwicklungen bauplanungsrechtlich berücksichtigt werden können, wie z.B. diejenige des Wasserstoffantriebs oder der Brennstoffzelle.



§ 1 Abs. 4 Nr. 14 BauGB

Grünflächen

- Die Bauleitplanung hat nun auch den Belang der ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen bei ihrer Planung zu berücksichtigen.
- Dieser auf eine nachhaltige Stadtentwicklung abstellende Belang stellt gewissermaßen ein Gegenpult zu einer zu hohen Verdichtung dar und trägt über dies auch den Erfordernissen im Hinblick auf die Ausstattung mit Grün- und Freiflächen Rechnung.
- So ist auch die Ergänzung in § 136 Abs. 3 BauGB in gleichem Kontext zu sehen.
- Bei der Beurteilung, ob in einem städtischen oder ländlichen Gebiet städtebauliche Missstände vorliegen, ist danach im Bezug auf die Funktionsfähigkeit des Gebietes auch die Vernetzung von Grün- und Freiflächen unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung von Bedeutung.



§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Flächen für Ladeinfrastruktur für Elektromobilität

- Nunmehr können im Bebauungsplanverfahren auch Flächen für Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge festgesetzt werden.
- Die betreffenden Flächen können dabei sowohl als öffentliche als auch private Flächen festgesetzt werden.
- Eine Änderung der Planzeichenverordnung wurde jedoch nicht vorgenommen, so dass zusätzlich zur zeichnerischen Festsetzung der Fläche ergänzend auf überlagernde Festsetzungen in textlicher Form zurückgegriffen werden muss.



§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Flächen für Naturerfahrungskurse

- Diese neue Vorschrift erweitert die bisherige Vorschrift um sogenannte „Naturerfahrungsräume“.
- Da auch diesbezüglich die Planzeichenverordnung nicht geändert worden ist, sind auch hier nur überlagernde textliche Festsetzungen möglich.
- Denkbar ist z.B. solche Naturerfahrungsräume im Zusammenhang mit privaten Kinder- und Jugendbetreuungseinrichtungen darzustellen.
- Sie beziehen sich auf naturnahe Freiflächen, auf denen Kinder und Jugendliche ohne die Inanspruchnahme von Geräten und auch ohne Aufsicht spielen können.



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!!!

HERRMANN UND STARKE

Starke Rechtsanwälte

Partnerschaftsgesellschaft mbB

Poststraße 21

83435 Bad Reichenhall

www.starke-rechtsanwaelte.de

E. office@sra-law.de

T. +49 (0) 86 51 96 43 0

F. +49 (0) 86 51 96 43 40



HERRMANN UND STARKE
STARKE RECHTSANWÄLTE PartGmbB

Ihr Ansprechpartner für Wirtschafts- und öffentliches Recht

Frank C. Starke

Rechtsanwalt

Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Partner, Bad Reichenhall



- Frank C. Starke ist seit Beginn seiner juristischen Berufstätigkeit als Rechtsanwalt zugelassen. Im Rahmen seiner Anwaltstätigkeit hat er sich immer mehr in den Bereichen des Wirtschaftsrechts spezialisiert. Zu diesem weiten Begriff gehören u. a. die Vertragsgestaltung, das Immobilien- und Erbrecht als auch das Verwaltungs- und Wirtschaftsstrafrecht.
- Frank C. Starke verfügt über Erfahrung in internationalen schiedsgerichtlichen Verfahren (Arbitration) bei der International Chamber of Commerce, Paris. Als Referent für namhafte Seminarveranstalter und in Unternehmensseminaren gibt er sein Wissen weiter.