

**Muster-Einführungserlass zum
Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz)
(BauGBÄndG 2021 – Mustererlass)**

beschlossen durch die Fachkommission Städtebau am 14./30. September 2021

Paragrafenangaben ohne Gesetzesbezeichnung sind solche des Baugesetzbuchs.

Inhaltsübersicht

1.	Allgemeines	4
1.1	Einführung	4
1.2.1	Wesentliche Änderungen im Baugesetzbuch.....	4
1.2.2	Wesentliche Änderungen in der Baunutzungsverordnung	5
1.2.3	Änderungen im Baugesetzbuch für Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt	5
2	Bauleitplanung.....	6
2.1	Erforderlichkeit (§ 1 Absatz 3)	6
2.2	Belangekatalog (§ 1 Absatz 6)	6
2.3	Festsetzungen (§ 9 Absatz 1).....	6
2.4	Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung (§ 9 Absatz 2d).....	7
2.4.1	Aufgabe des Bebauungsplans zur Wohnraumversorgung	7
2.4.2	Voraussetzungen für einen Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung	7
2.4.3	Festsetzungsmöglichkeiten	8
2.4.4	Verfahren.....	10
2.4.5	Zeitliche Befristung.....	10
2.5	Beschleunigtes Verfahren (§ 13a Absatz 4, § 13b).....	11
2.5.1	Bebauungspläne der Innenentwicklung (§ 13a Absatz 4)	11
2.5.2	Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren (§ 13b).....	11
2.6	Dörfliches Wohngebiet (§ 5a BauNVO)	12
2.6.1	Allgemeines	12
2.6.2	Allgemeine Zweckbestimmung (§ 5a Absatz 1 BauNVO)	12
2.6.3	Allgemein zulässige Nutzungen (§ 5a Absatz 2 BauNVO).....	13
2.6.4	Ausnahmsweise zulassungsfähige Nutzungen (§ 5a Absatz 3 BauNVO).....	14
2.6.5.	Kein faktisches dörfliches Wohngebiet (§ 245d i.V.m. § 34 Absatz 2)	14
2.6.6	Flankierende Regelungen	15
2.7	Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 17 BauNVO).	15
2.7.1	Systemwechsel	15
2.7.2	Unveränderte Werte für das Maß der baulichen Nutzung	15

2.7.3	Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt	16
2.7.4	Anforderungen an die Begründung von Überschreitungen der Orientierungswerte	16
3	Sicherung der Bauleitplanung/Vorkaufsrechte	16
3.1	Überblick (§§ 24, 25, 28)	16
3.2	Gesetzliche Vorkaufsrechte der Gemeinde (§§ 24, 25)	17
3.2.1	Erläuterung des Begriffs „unbebaut“ (§ 24 Absatz 1 Satz 1 Nummer 6; § 25 Absatz 1 Satz 2)	17
3.2.2	Einführung eines Vorkaufsrechts auch im Falle von sog. „Schrott“- oder „Problemimmobilien“ (§ 24 Absatz 1 Satz 1 Nummer 8)	17
3.2.3	Wohnbedürfnisse in der Gemeinde als Ausübungsgrund (§ 24 Absatz 3 Satz 2).....	18
3.2.4	Verlängerung der Ausübungsfrist des Vorkaufsrechts (§ 28 Absatz 2 Satz 1).....	18
3.2.5	Erwerb zum Verkehrswert (§ 28 Absatz 3 Satz 1)	18
4.	Zulässigkeit von Vorhaben	18
4.1	„Wohnbedürfnisse der Bevölkerung“ als eine Befreiung rechtfertigende Gründe des Wohls der Allgemeinheit (§ 31 Absatz 2 Nummer 1)	18
4.2	Abweichung in mehreren vergleichbaren Fällen (§ 34 Absatz 3a).....	18
4.3	Strukturwandel in der Landwirtschaft (§ 35 Absatz 4).....	19
4.3.1	Erneute Nutzungsänderung ehemals landwirtschaftlich genutzter Gebäude (§ 35 Absatz 4 Satz 1 Nummer 1)	19
4.3.2	Zahl der Wohnungen in ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden (§ 35 Absatz 4 Satz 1 Nummer 1 Buchstabe f).....	19
4.3.3	Ersatzbau für Wohngebäude (§ 35 Absatz 4 Satz 1 Nummer 2)	19
4.4	Verlängerung der befristeten Sonderregelungen bezüglich der Unterkünfte für Flüchtlinge und Asylbegehrende (§ 246 Absatz 8 bis 17).....	20
4.5	Wiedereinführung der befristeten Sonderregelungen des § 246b	20
4.6	Mobilfunkanlagen (§ 14 Absatz 1a BauNVO, § 245d Absatz 2 BauGB)	21
5.	Besonderes Städtebaurecht	22
5.1	Baugebot zugunsten kommunaler Wohnungsbaugesellschaften (§ 176 Absatz 4 Satz 2)	22
5.2	Städtebauliches Entwicklungskonzept (§ 176a)	22
6	Nur in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt geltende Regelungen.....	23
6.1	Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt.....	23
6.1.1	Rechtsverordnungsermächtigung, § 201a.....	23
6.1.2	Geltungsumfang der Rechtsverordnung	24
6.1.3	Eigenständige Rechtsverordnungen.....	24
6.1.4	Spielraum der Landesregierungen	24
6.1.5	Befristung der Rechtsverordnung	25

6.1.6	Begründung der Rechtsverordnung	25
6.1.7	Beteiligung der Gemeinden und kommunalen Spitzenverbände	25
6.2	Schaffung eines Vorkaufsrechts durch Satzung für unbebaute und brachliegende Grundstücke (§ 25 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3)	25
6.3	Erweiterung der Befreiungsmöglichkeiten durch Lockerung der Bindung an die „Grundzüge der Planung“ (§ 31 Absatz 3)	26
6.4	Baugebot zugunsten einer Wohnbebauung (§§ 175 Absatz 2, § 176)	27
6.4.1	Baugebot zur Errichtung von Wohneinheiten (§ 176 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 und Satz 2)	27
6.4.2	Abwendungsmöglichkeiten (§ 176 Absatz 3)	27
6.5	Bildung von Wohneigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten (§ 250)	28
6.5.1	Rechtsverordnung (§ 250 Absatz 1 Satz 3 bis 6, Absatz 2 Satz 1)	28
6.5.2	Genehmigung	29
6.5.3	Optionale Genehmigungsbedürftigkeit der Veräußerung (§ 250 Absatz 3 Satz 2 bis 4)	32
6.5.4	Grundbucheintragungen	32
6.5.5	Verhinderung von Umgehungsgestaltungen (§ 250 Absatz 6)	32
6.5.6	Verhältnis zum Umwandlungsverbot in sozialen Erhaltungsgebieten (§ 250 Absatz 6)	32
7.	Änderungen durch das Gesetz zur baulichen Anpassung von Anlagen der Jungsau- und Sauenhaltung (§ 245a Absatz 5)	33
8.	Änderungen durch das Gesetz zur Errichtung eines Sondervermögens „Aufbauhilfe 2021“ und zur vorübergehenden Aussetzung der Insolvenzantragspflicht wegen Starkregenfällen und Hochwassern im Juli 2021 sowie zur Änderung weiterer Gesetze (Aufbauhilfegesetz 2021 - AufbhG 2021)	33
8.1	Allgemeines	33
8.2	Tatbestandsvoraussetzungen	34
8.2.1	Von § 246c erfasste Vorhaben	34
8.2.2	In Gemeinden, die von einer Hochwasserkatastrophe im Gemeindegebiet betroffen sind ...	34
8.2.3	Dringend benötigte Anlagen oder Einrichtungen stehen im Gebiet der Gemeinde nicht oder nicht rechtzeitig zur Verfügung	34
8.2.4	Satz 2: Erweiterung auf Nachbargemeinden	34
8.3	Rechtsfolge	35
8.4	Gemeindliches Einvernehmen	35
8.5	Absätze 2 bis 4	35

1. Allgemeines

1.1 Einführung

Das Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) ist am 23. Juni 2021 in Kraft getreten. Ferner ist das Gesetz zur baulichen Anpassung von Anlagen der Jungsauen- und Sauenhaltung vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) am 23. Juli 2021 in Kraft getreten. Schließlich ist am 15. September 2021 Artikel 9 des Gesetzes zur Errichtung eines Sondervermögens „Aufbauhilfe 2021“ und zur vorübergehenden Aussetzung der Insolvenzantragspflicht wegen Starkregenfällen und Hochwassern im Juli 2021 sowie zur Änderung weiterer Gesetze (Aufbauhilfegesetz 2021 – AufbhG 2021) in Kraft getreten. Das Baugesetzbuch ist daher wie folgt zu zitieren: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.

Das Baulandmobilisierungsgesetz enthält aufbauend auf den Empfehlungen der Kommission „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ (Baulandkommission) Änderungen des Baugesetzbuchs, der Baunutzungsverordnung und der Planzeichenverordnung.

Daneben werden verschiedene städtebauliche Anliegen aufgegriffen, wie die Bedeutung grüner Infrastruktur oder die Unterstützung des Mobilfunkausbaus. Sofern die Landesregierungen von den Verordnungsermächtigungen in Bezug auf Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten Gebrauch machen, werden den Gemeinden weitere Instrumente an die Hand gegeben.

Dieser Muster-Erlass berücksichtigt neben dem Baulandmobilisierungsgesetz auch das o.g. Gesetz zur baulichen Anpassung von Anlagen der Jungsauen- und Sauenhaltung sowie das o.g. Aufbauhilfegesetz 2021.

1.2 Überblick über die Neuregelungen

1.2.1 Wesentliche Änderungen im Baugesetzbuch

- § 1 Absatz 3 (Erforderlichkeit der Bauleitplanung)
Die Ausweisung von Wohnbauland wird als ein Kriterium der Erforderlichkeit der Bauleitplanung ausdrücklich erwähnt.
- § 9 Absatz 2d (Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung)
Im unbeplanten Innenbereich können in einem einfachen Bebauungsplan Flächen bestimmt werden, auf denen Wohngebäude, insbesondere auch mit Wohnungen errichtet werden dürfen, die Kriterien der sozialen Wohnraumförderung erfüllen.
- § 13b (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren)
Die zwischenzeitlich außer Kraft getretene Regelung wird wieder befristet eingeführt.
- § 24 (Allgemeines Vorkaufsrecht)
Das allgemeine Vorkaufsrecht wird auf sog. „Schrott-“ oder „Problemimmobilien“ ausgedehnt.
Die Ausübung zur Deckung eines Wohnbedarfs kann als dem Wohl der Allgemeinheit dienend die Ausübung des Vorkaufsrechts rechtfertigen.

- § 28 (Verfahren und Entschädigung)
Die Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechts wird auf drei Monate verlängert. Die Ausübung zum Verkehrswert wird erleichtert.
- § 34 Absatz 3a (Zulässigkeit von Vorhaben im unbeplanten Innenbereich)
Es können auch in mehreren Fällen sich nicht einfügende Vorhaben zugelassen werden, wenn es sich um Wohnzwecken dienende Gebäude handelt.
- § 35 Absatz 4 Nummer 1 („entprivilegierte“ landwirtschaftliche Gebäude)
Ein als privilegiertes landwirtschaftliches Vorhaben errichtetes Gebäude kann auch mehrfach umgenutzt werden.
- § 176 (Baugebot)
Verlangt der Eigentümer die Übernahme des Grundstücks, kann die Gemeinde das Grundstück auch zugunsten einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft übernehmen.
- § 176a (Städtebauliches Entwicklungskonzept zur Stärkung der Innenentwicklung)
Die Gemeinde kann in einem städtebaulichen Entwicklungskonzept Aussagen zu Maßnahmen treffen, die der Stärkung der Innenentwicklung dienen. Dadurch kann auch die Begründung der Ausübung von Vorkaufsrechten oder von Baugeboten unterstützt werden.
- § 246 (Sonderregelungen für Flüchtlingsunterkünfte)
Ein Teil der Sonderregelungen wurde befristet neu eingeführt.
Ergänzend wurde geregelt, dass von diesen Sonderregelungen nur Gebrauch gemacht werden darf, soweit dringend benötigte Unterkünfte im Gebiet der Gemeinde, in der sie entstehen sollen, nicht oder nicht rechtzeitig bereitgestellt werden können.
- § 246b (Sonderregelungen für Anlagen für gesundheitliche Zwecke im Zuge der COVID-19-Pandemie)
Die Sonderregelungen wurden jeweils befristet bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 neu eingeführt.

1.2.2 Wesentliche Änderungen in der Baunutzungsverordnung

- § 5a (Dörfliche Wohngebiete)
Es wird ein neuer Baugebietstyp geschaffen, der der Unterbringung von Wohnnutzungen, land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben dient.
- § 17 (Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung)
Die bisherigen Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung, die nur unter bestimmten Voraussetzungen überschritten werden durften, werden als Orientierungswerte ausgestaltet.

1.2.3 Änderungen im Baugesetzbuch für Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt

Nur in von der Landesregierung durch Verordnung nach § 201a bzw. nach § 250 bestimmten Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt gelten zusätzlich folgende Änderungen:

- § 25 (Besonderes Vorkaufsrecht)
Durch Satzung kann für unbebaute oder brachliegende (im Innenbereich i.S.v. § 34) und brachliegende Grundstücke (in Bebauungsplangebieten) ein Vorkaufsrecht begründet werden, wenn die Grundstücke vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können.

- § 31 Absatz 3 (Befreiungen)
Zugunsten des Wohnungsbaus kann von den Festsetzungen eines Bebauungsplans unter erleichterten Voraussetzungen befreit werden. Die Befreiung ist nicht ausgeschlossen, wenn die Grundzüge der Planung berührt werden.
- § 176 (Baugebot)
Es kann verlangt werden, dass ein Grundstück mit einer oder mehreren Wohneinheiten zu bebauen ist, auch wenn andere Vorhaben zulässig wären. Von dem Baugebot ist abzusehen, wenn der Eigentümer das Grundstück für einen Ehegatten oder eine in gerader Linie verwandte Person halten will.
- § 250 (Bildung von Wohnungseigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten) Die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum bedarf der Genehmigung. Unter bestimmten Voraussetzungen besteht ein Anspruch auf Genehmigung.

2 Bauleitplanung

2.1 Erforderlichkeit (§ 1 Absatz 3)

Nach § 1 Absatz 3 haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Maßgeblich für die Frage der Erforderlichkeit ist grundsätzlich die planerische Konzeption der Gemeinde. Der Zusatz „die Aufstellung kann insbesondere bei der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau in Betracht kommen“ soll als „Signal“ an die Gemeinden verstanden werden, dass insbesondere bei gegebenem Wohnbedarf der Bevölkerung Anlass für entsprechende Planungen bestehen kann. Unabhängig davon sind die allgemeinen Anforderungen, insbesondere das Flächenspargebot des § 1a Absatz 2, zu beachten.

2.2 Belangekatalog (§ 1 Absatz 6)

Der Belangekatalog wird durch aktuelle städtebauliche Anliegen ergänzt.

Ausdrücklich genannt werden bei den Belangen

- des Post- und Telekommunikationswesens (§ 1 Absatz 6 Nummer 8): der Mobilfunkausbau
- des Verkehrs (§ 1 Absatz 6 Nummer 9): die Entwicklungen beim Betrieb von Kraftfahrzeugen, etwa der Elektromobilität.

Als Belang neu aufgenommen wird die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen (§ 1 Absatz 6 Nummer 14).

2.3 Festsetzungen (§ 9 Absatz 1)

Nach § 9 Absatz 1 Nummer 11 können aus städtebaulichen Gründen Flächen für Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge festgesetzt und planerisch gesichert werden.

Nach § 9 Absatz 1 Nummer 15 können Naturerfahrungsräume festgesetzt werden. Naturerfahrungsräume sollen insbesondere Kindern und Jugendlichen die Möglichkeit

geben, in ihrem direkten Umfeld Natur vorzufinden, um eigenständig Erfahrung mit Pflanzen und Tieren sammeln zu können. Die Festsetzung kann je nach Ausgestaltung auch der Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft dienen.

2.4 Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung (§ 9 Absatz 2d)

2.4.1 Aufgabe des Bebauungsplans zur Wohnraumversorgung

Mit dem Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung wird mit § 9 Absatz 2d ein neuer Bebauungsplantyp eingeführt. In Anlehnung an die Bebauungspläne nach § 9 Absatz 2a und 2b sollen mit diesem sogenannten sektoralen, d. h. themenbezogenen Bebauungsplan in einem schlanken Verfahren Festsetzungen in Bezug auf den Wohnungsbau getroffen werden.

Der bauliche Bestand einschließlich dazu gehöriger, bisher unbebauter Flächen soll mit einem einfachen Bebauungsplan zugunsten des Wohnungsbaus überplant werden können. Dazu ermöglicht § 9 Absatz 2d Satz 1 Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, die in den Nummern 2 und 3 zusätzlich durch Anforderungen u. a. an die zu errichtenden Gebäude konkretisiert werden. Nach Satz 2 kann u. a. das bislang planungsrechtlich zulässige Maß der baulichen Nutzung verändert werden, insbesondere kann es zur besseren Ausnutzung des Grundstücks im Sinne einer Verdichtung erhöht werden.

Es können Flächen festgesetzt werden, auf denen

- Wohngebäude errichtet werden dürfen,
- nur Gebäude errichtet werden dürfen, bei denen einzelne oder alle Wohnungen die baulichen Voraussetzungen für eine Förderung mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung erfüllen oder
- nur Gebäude errichtet werden dürfen, bei denen sich ein Vorhabenträger dazu verpflichtet, geltende Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung einzuhalten, insbesondere Miet- und Belegungsbindungen.

Mit den Festsetzungen von Flächen zur Wohnraumversorgung wird aber kein neuer Baugebietstyp im Sinne der BauNVO eingeführt.

2.4.2 Voraussetzungen für einen Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung

Die Möglichkeit, einen Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung aufzustellen, ist in § 9 Absatz 2d ausdrücklich für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) geregelt.

Nach § 246 Absatz 6 wird die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Wohnraumversorgung auch im Bereich von Plänen ermöglicht, die gemäß § 173 Absatz 3 Satz 1 des Bundesbaugesetzes in Verbindung mit § 233 Absatz 3 als Bebauungspläne fortgelten.

2.4.3 Festsetzungsmöglichkeiten

2.4.3.1 Kataloge von Festsetzungsmöglichkeiten

Ein Bebauungsplan nach § 9 Absatz 2d ist ein einfacher Bebauungsplan i. S. v. § 30 Absatz 3. In Abgrenzung zum qualifizierten Bebauungsplan dürfen jedenfalls nicht alle der in § 30 Absatz 1 geregelten Festsetzungen getroffen werden.

§ 9 Absatz 2d Satz 1 enthält einen Katalog mit Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, die teilweise um weitere Anforderungen ergänzt sind. Satz 1 bestimmt, dass eine oder mehrere der dort genannten Festsetzungen zu treffen sind. Ergänzend hierzu können die im Katalog des Satzes 2 genannten Festsetzungen getroffen werden, die insbesondere auch eine Erhöhung des Maßes der Nutzung ermöglichen. Beide Kataloge sind ihrem Wortlaut nach abschließend.

2.4.3.2 Festsetzung von Flächen für die Wohnraumversorgung

In einem Bebauungsplan für die Wohnraumversorgung können gemäß § 9 Absatz 2d Satz 1 Nummer 1 bis 3 die folgenden Festsetzungen getroffen werden:

1. Flächen, auf denen Wohngebäude errichtet werden dürfen

Nach § 9 Absatz 2d Satz 1 Nummer 1 können die Gemeinden im Geltungsbereich eines Bebauungsplans zur Wohnraumversorgung Flächen festsetzen, auf denen Wohngebäude errichtet werden dürfen. Weitere Einschränkungen sind mit dieser möglichen Festsetzung nicht verbunden.

Mit der Festsetzung nach Satz 1 Nummer 1 wird ein Beitrag zur Wohnraumversorgung geleistet.

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

Nach § 9 Absatz 2d Satz 1 Nummer 2 kann festgesetzt werden, dass einzelne oder alle Wohnungen in Gebäuden im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung förderfähig sein müssen. Ob die Eigentümerin oder der Eigentümer selbst eine solche Förderung beantragt oder die förderfähigen Wohnungen tatsächlich als solche vermarktet, kann damit nicht verbindlich bestimmt werden. Dies entspricht dem allgemeinen Verständnis der Festsetzungsmöglichkeit des § 9 Absatz 1 Nummer 7.

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.

Die Festsetzung nach § 9 Absatz 2d Satz 1 Nummer 3 geht weiter als die Festsetzung nach Satz 1 Nummer 2, da die Eigentümerin oder der Eigentümer dazu verpflichtet wird, die zu diesem Zeitpunkt geltenden Förderbedingungen auch tatsächlich einzuhalten. Dies kann z. B. durch städtebaulichen Vertrag oder eine Selbstverpflichtung der Bauherrin oder des Bauherrn sichergestellt werden.

Nicht festgelegt ist mit der Festsetzung, zu welchem Zeitpunkt die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer die Verpflichtung eingeht. Denkbar sind der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages vor der Abwägung des Bebauungsplans zur Wohnraumversorgung oder ggf. auch nur eine durch sie oder ihn abgegebene einseitige Willenserklärung. Letztlich wirkt die Festsetzung als Genehmigungsvoraussetzung für das zu beantragende Vorhaben, so dass die Bauherrin oder der Bauherr die Verpflichtung spätestens vor Erteilung einer Baugenehmigung abgeben muss.

2.4.3.3 Festsetzungen zur Intensität der baulichen Nutzung

Nach § 9 Absatz 2d Satz 2 können zu den Flächen für die Wohnraumversorgung nach Satz 1 Festsetzungen zur Regelung der baulichen Dichte getroffen werden. Satz 2 enthält eine abschließende Auflistung dieser möglichen Festsetzungen:

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.*

Als ergänzende Festsetzungen setzen diese die Festsetzung einer Fläche nach Satz 1 voraus und sollen das Ziel der Wohnraumversorgung unterstützen. Insbesondere die Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung ermöglicht einen zusätzlichen Beitrag zur Wohnraumversorgung, da hiermit beispielsweise eine höhere bauliche Ausnutzung ermöglicht werden kann, als sie nach dem bisherigen Planungsrecht zulässig war. Indem das Grundstück mit einer höheren Dichte durch den Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung ausnutzbar wird, kann möglicherweise auch die Bereitschaft der Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer zur Errichtung von Wohnungen im Sinne von § 9 Absatz 2d Satz 1 Nummern 1 bis 3 gesteigert werden.

2.4.3.4 Differenzierte Festsetzungen innerhalb eines Geltungsbereichs

Während § 9 Absatz 2d Satz 3 und Satz 4 Halbsatz 1 eine horizontale räumliche Verteilung von auch unterschiedlichen Festsetzungen ermöglichen, erlaubt § 9 Absatz 2d Satz 4 Halbsatz 2 eine vertikale Differenzierung.

§ 9 Absatz 2d Satz 3 stellt klar, dass die Festsetzungsmöglichkeiten der Sätze 1 und 2 (im Detail vgl. Nummer 2.4.3.2 und 2.4.3.3) auch nur für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans getroffen werden können. § 9 Absatz 2 d Satz 4 stellt ergänzend klar, dass alle Festsetzungsmöglichkeiten der Sätze 1 bis 3 auch für Teile des räumlichen

Geltungsbereichs des Bebauungsplans oder für Geschosse, Ebenen oder sonstige Teile baulicher Anlagen unterschiedlich getroffen werden können. Damit liegt dem Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung also insofern dieselbe Systematik zugrunde wie § 1 Absatz 7 Nummer 1 und 2 sowie Absatz 8 BauNVO. Insbesondere bei Anwendung dieser Differenzierungsmöglichkeiten ist vor dem Hintergrund der Anforderungen an eine gerechte Abwägung besondere Sorgfalt geboten.

In Gebieten, für die Bebauungspläne zur Wohnraumversorgung gelten, sind auch andere Nutzungen weiterhin zulässig, die sich nach § 34 Absatz 1 einfügen würden bzw. nach § 34 Absatz 2 zulässig sind und den zur Wohnnutzung getroffenen Festsetzungen nicht widersprechen. § 34 ist hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung nicht ergänzend anwendbar, soweit in dem sektoralen Bebauungsplan entgegenstehende Festsetzungen nach § 9 Absatz 2d Satz 1 getroffen wurden. Je nach Eigenart der näheren Umgebung können beispielsweise auch gewerbliche oder dienstleistungsorientierte Nutzungen, Läden oder Einzelhandels- oder Handwerksbetriebe als nicht-wohnbauliche Nutzungen innerhalb der Gebäude zulässig sein, soweit die Festsetzungen nach Satz 1 nicht alle Gebäudeteile betreffen.

2.4.4 Verfahren

Für die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Wohnraumversorgung nach § 9 Absatz 2d gelten die allgemeinen Verfahrensvorschriften.

Das vereinfachte Verfahren nach § 13 und das beschleunigte Verfahren nach § 13a sind anwendbar, wenn die Verfahrensvoraussetzungen im Einzelfall gegeben sind.

Der Abschluss städtebaulicher Verträge nach § 11 ist unabhängig von den Festsetzungen insbesondere nach § 9 Absatz 2d Satz 1 Nummer 3 möglich, wenn die Voraussetzungen von § 11 erfüllt sind. In einem entsprechenden städtebaulichen Vertrag kann u.a. den durch den demografischen Wandel kontinuierlich steigenden Bedarf an barrierefreiem Wohnraum begegnet werden.

Im Vergleich zu einem qualifizierten Bebauungsplan dürfte die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Wohnraumversorgung zügiger erfolgen, da sich der Regelungsinhalt auf die Wohnungsbaumöglichkeiten beschränkt und eine Abwägung zum festgesetzten Gebietstyp entfällt. Auf eine Planzeichnung kann ggf. auch verzichtet werden und der sektorale Bebauungsplan als sogenannter Textbebauungsplan erarbeitet werden. Der Textbebauungsplan erfordert eine hinreichende Gebietsbezeichnung, ein Übersichtsplan (ohne Maßstab) trägt zur Rechtsklarheit bei.

2.4.5 Zeitliche Befristung

Die Anwendung des Instrumentes ist gemäß § 9 Absatz 2d Satz 5 befristet. Das bedeutet, dass das Verfahren zur Aufstellung bis zum 31. Dezember 2024 förmlich eingeleitet sein muss. Der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum Ablauf des 31. Dezember 2026 zu fassen.

Die Geltungsdauer eines Bebauungsplans zur Wohnraumversorgung ist nicht befristet.

2.5 Beschleunigtes Verfahren (§ 13a Absatz 4, § 13b)

2.5.1 Bebauungspläne der Innenentwicklung (§ 13a Absatz 4)

In § 13a Absatz 4 wurde auch die Aufhebung eines Bebauungsplans ausdrücklich aufgenommen.

Bei Verfahren mit dem Ziel der (partiellen) Aufhebung eines Bebauungsplans (z. B. die Aufhebung einzelner Bereiche eines Bebauungsplans) gilt im Hinblick auf die Schwellenwerte des § 13a Absatz 1 Satz 2 und 3 nichts anderes als für den Aufstellungsbebauungsplan: Der Schwellenwert bezieht sich auf die Summe der Grundflächen, die im Geltungsbereich des jeweiligen Aufhebungsplans zukünftig voraussichtlich bebaut werden können. Nicht relevant bei der Berechnung der Schwellenwerte sind grundsätzlich die Grundflächen des verbleibenden Teils eines partiell aufzuhebenden „Ursprungsbebauungsplans“, der ggf. eine größere Grundfläche festgesetzt hat (vgl. zu Ergänzungs- und Änderungsplänen; EZBK/Krautzberger, 141. EL Februar 2021, BauGB § 13a Rn. 20). Bei Anwendung von § 13a Abs. 1 Satz 2 Nummer 1 BauGB kann sich die Frage der Zusammenrechnung stellen. Eine Aufhebung eines Bebauungsplans nach § 13a Abs. 4 n.F. ist – wie auch die „Änderung und Ergänzung“ nach geltender Rechtslage – auch möglich, wenn der ursprüngliche Bebauungsplan im Regelverfahren, d.h. nicht im beschleunigten Verfahren, erlassen worden ist.

2.5.2 Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren (§ 13b)

Erneute Einführung der Regelung

Die Möglichkeit der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren wurde wiedereingeführt. Voraussetzung ist nunmehr, dass das Verfahren bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet wird und der Satzungsbeschluss bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 gefasst wird.

Da der Inhalt im Übrigen identisch geblieben ist, wird zunächst auf die diesbezüglichen Hinweise im BauGBÄndG 2017 – Mustererlass verwiesen. Aufgrund der mittlerweile ergangenen Rechtsprechung erfolgen folgende ergänzenden Hinweise:

- Hinsichtlich der Festsetzung von „**Wohnnutzungen**“ (Gl.-Nr. 3.6.2.3 des BauGBÄndG 2017 – Mustererlasses) ist mittlerweile in der obergerichtlichen Rechtsprechung (VGH Mannheim, Beschl. v. 14.4.2020, -3 S 6/20, Rn. 55 ff.; VGH München Beschl. v. 4.5.2018 -15 NE 18.382, Rn. 37 und Beschl. v. 9.5.2018 – 2 NE 17.2528, Rn. 25, vgl. auch OVG Koblenz, Urt. v. 7.6.2018 – 1C 11757/17, Rn. 30) und Literatur (vgl. Krautzberger, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, 141. EL 2021, § 13b Rn. 14.) geklärt, dass in einem gemäß § 13b aufgestellten Bebauungsplan (neben reinen) auch allgemeine Wohngebiete ausgewiesen werden können; allerdings müssen die nach § 4 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen werden (z.B. Betriebe des Beherbergungsgewerbes).
- Das Tatbestandsmerkmal „**Anschluss an im Zusammenhang bebaute Ortsteile**“ (Gl. 3.6.2.2 des BauGBÄndG 2017 – Mustererlasses) ist in der obergerichtlichen Rechtsprechung (VGH München Beschl. v. 4.5.2018 -15 NE 18.382; OVG Lüneburg, Beschl. v. 23.3.2020 – 1 MN 136/19) dahingehend konkretisiert, dass dieser Anschluss nicht gegeben ist, wenn

- eine Anbindung an den bestehenden Siedlungsbereich nur über eine im Verhältnis zur Gesamtgröße des neuen Baugebiets völlig untergeordnete gemeinsame Grenze erfolgt,
- der weitaus größte Teil des neuen Baugebiets sich aber derart vom bestehenden Ortsrand in den Außenbereich hinein absetzt, dass im Ergebnis qualitativ ein neuer, selbstständiger Siedlungsansatz entsteht.

Umgang mit begonnenen Bebauungsplanverfahren, bei denen ein Verfahren nach § 13b „alt bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet wurde und ein Satzungsbeschluss voraussichtlich nicht bis zum 31. Dezember 2021 gefasst wird:

Die Einführung des § 13b im Jahr 2017 durch das ‚Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt‘ war mit der Festlegung klarer Fristen für die Anwendbarkeit des § 13b verbunden. Die ursprünglich vorgesehene Frist bis zum 31. Dezember 2021 sollte daher möglichst genutzt werden, um begonnene Planverfahren zu Ende zu führen. Dies dürfte sich insbesondere dann anbieten, wenn wesentliche Schritte des Verfahrens bereits abgeschlossen sind.

Ob bei Verfahren nach § 13b „alt“ eine Umstellung auf das neue Recht (§ 13b „neu“) gemäß § 233 Absatz 1 Satz 2 möglich ist, könnte angesichts der befristeten Geltung des § 13b „alt“ fraglich sein. Es kann sich daher empfehlen, die bereits erfolgten Verfahrensschritte zu wiederholen.

2.6 Dörfliches Wohngebiet (§ 5a BauNVO)

2.6.1 Allgemeines

Mit § 5a BauNVO wird eine neue Baugebietskategorie, das „Dörfliche Wohngebiet“, in den Kanon der gemischten Baugebiete aufgenommen. Sie ermöglicht, die speziellen Nutzungsansprüche zahlreicher ländlicher Räume bauplanungsrechtlich abzubilden, sie zu sichern und städtebaulich fortzuentwickeln.

Ausgangspunkt der Erweiterung des bestehenden städtebaulichen Instrumentariums ist der zu beobachtende fortschreitende Strukturwandel in den ländlichen Räumen, der unter anderem durch Aufgabe oder Verlagerung landwirtschaftlicher Betriebe sowie eine zunehmende Ansiedlung von Wohnnutzungen in ursprünglichen Dorf- und Kleinsiedlungsgebieten gekennzeichnet ist.

Um den durch das Nebeneinander verschiedener Nutzungen vielfach hervorgerufenen Konflikten besser begegnen zu können, wird mit dem dörflichen Wohngebiet das ländliche Pendant zum 2017 eingeführten urbanen Gebiet (§ 6a BauNVO) geschaffen. Mit der Einführung des dörflichen Wohngebietes soll dem städtebaulichen Entwicklungsbedarf hinsichtlich der Wohnnutzung im ländlichen Raum ebenso Rechnung getragen werden, wie den Bedürfnissen potenziell störender Nutzungen (z. B. landwirtschaftliche Betriebe, Gewerbebetriebe).

2.6.2 Allgemeine Zweckbestimmung (§ 5a Absatz 1 BauNVO)

Dörfliche Wohngebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Damit unterscheidet das dörfliche Wohngebiet im Ergebnis drei Hauptnutzungen: das Wohnen, die Land- und Forstwirtschaft im Nebenerwerb und das Gewerbe.

Zwar muss die darin zum Ausdruck kommende Mischung verschiedener Nutzungen ausdrücklich nicht gleichgewichtig sein. Dies entspricht der Gestaltung beim urbanen Gebiet (§ 6a Absatz 1 Satz 2 BauNVO). Für die Wahrung des Gebietscharakters müssen jedoch auch hier alle Hauptnutzungsarten das Gebiet dergestalt (mit-)prägen, dass jedenfalls keine vollständig in den Hintergrund tritt. Während mithin das Überwiegen einer der Hauptnutzungen als solches grundsätzlich unproblematisch ist, wäre die weitgehende Verdrängung einer Hauptnutzungsart nicht mehr gebietskonform.

Diese charakteristische Nutzungsmischung ist auch bei der planerischen Gliederung dörflicher Wohngebiete mittels der auch hier grundsätzlich anwendbaren allgemeinen Festsetzungsmöglichkeiten nach § 1 Absatz 4 bis 10 BauNVO zu berücksichtigen. Bei Anwendung dieser Möglichkeiten ist in jedem Fall darauf zu achten, dass die in der allgemeinen Zweckbestimmung zum Ausdruck kommende besondere städtebauliche Charakteristik des dörflichen Wohngebietes gewahrt bleibt.

Das gemischten Baugebieten generell eigene höhere Störpotenzial kommt auch dem dörflichen Wohngebiet mit seiner breitgefächerten Nutzungsmischung zu. Ausfluss dieser den Gebietscharakter prägenden Mischung störepfindlicher Nutzungen (v. a. Wohnen) einerseits und aufgrund ihres Emissionsverhaltens potenziell störender Nutzungen (v. a. Landwirtschaft, Gewerbe) andererseits ist das in gesteigertem Maße bestehende Erfordernis wechselseitiger Rücksichtnahme. Während das Wohnen bereits im Ansatz mit einer Pflicht zur Duldung von Störungen durch die anderen Nutzungsarten „vorbelastet“ ist, wird zugleich das mögliche Störpotenzial gewerblicher Nutzungen auf die nicht wesentlich störenden Betriebe beschränkt.

Obwohl die neue Gebietskategorie grundsätzlich auch bei Planung einer erstmaligen Bebauung Anwendung finden kann, dürfte das primäre Einsatzfeld in der Überplanung bereits bebauter Bereiche liegen. Hier ermöglicht die Festsetzung eines dörflichen Wohngebietes Erhalt und Weiterentwicklung vorhandener Nutzungsgemischter, aufgrund einer zunehmenden Verdrängung landwirtschaftlicher Nutzungen durch Wohnen jedoch in ihrem Bestand gefährdeter Strukturen. Mit der Festsetzung kann dem schleichenden Wandel zum allgemeinen oder reinen Wohngebiet begegnet und dergestalt die wirtschaftliche Entwicklungsfähigkeit landwirtschaftlicher Betriebe in gewissem Umfang gesichert werden.

2.6.3 Allgemein zulässige Nutzungen (§ 5a Absatz 2 BauNVO)

§ 5a Absatz 2 BauNVO beinhaltet einen Katalog der im dörflichen Wohngebiet allgemein zulässigen Nutzungen.

Den an erster Stelle angeführten Wohngebäuden (§ 5a Absatz 2 Nummer 1 BauNVO) liegt dieselbe Bedeutung zugrunde, wie in den solche zulassenden anderen Baugebieten (z. B. Wohngebiete, Mischgebiete, urbane Gebiete). Danach handelt es sich um Gebäude, die dem Wohnen dienen, wobei dieses wiederum durch eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit, die Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises sowie die Freiwilligkeit des Aufenthalts gekennzeichnet ist (vgl. BVerwG, Beschl. v. 25.03.1996 - 4 B 302/95 -).

Weiter zulässig sind Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe nebst zugehöriger Wohnnutzungen (§ 5a Absatz 2 Nummer 2 BauNVO). Diese sind abzugrenzen von entsprechenden Haupterwerbsbetrieben, die ausnahmsweise zugelassen werden können (§ 5a Absatz 3 Nummer 1 BauNVO). Die differenzierte Zulässigkeitsregelung dient nicht zuletzt der Abgrenzung gegenüber den Dorfgebieten (§ 5 BauNVO) mit allgemeiner Zulässigkeit landwirtschaftlicher Betriebe in Haupt- und Nebenerwerb einerseits und Kleinsiedlungsgebieten (§ 2 BauNVO) mit der generellen Beschränkung auf landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen, andererseits. Während bei Haupterwerbsbetrieben die landwirtschaftliche Tätigkeit unter Einsatz der nahezu vollen Arbeitskraft als

Existenzgrundlage betrieben wird (Vollerwerbsbetrieb), wird der Nebenerwerbsbetrieb nebenberuflich ausgeübt und dient lediglich der Ergänzung des vorwiegend aus einer anderen als der landwirtschaftlichen Tätigkeit erzielten Erwerbs (vgl. VGH München, Urt. v. 29.1.2019 – 1 BV 16.232 –, Rn. 19; BVerwG, Urt. v. 16.5.1991 – 4 C 2/89 –, Rn. 13, beide juris). Für die Bestimmung des Begriffs der Landwirtschaft ist von der Legaldefinition des § 201 auszugehen.

Zur Bestimmung der Kleinsiedlungen (§ 5a Absatz 2 Nummer 3 BauNVO) kann auf die zum Kleinsiedlungsgebiet (§ 2 BauNVO) entwickelten Maßstäbe zurückgegriffen werden.

Unter die nicht gewerblichen Einrichtungen und Anlagen der Tierhaltung (§ 5a Absatz 2 Nummer 4 BauNVO) fallen vorrangig solche der Hobby- und Freizeittierhaltung, wobei es auf die Tierart grundsätzlich nicht ankommt. Vor dem Hintergrund der allgemeinen Zweckbestimmung des dörflichen Wohngebiets werden dies jedoch in erster Linie herkömmliche, mit der Wohnnutzung grundsätzlich zu vereinbarende Haus- und Nutztiere sein (z.B. Hühner, Pferde, Hunde).

Während Läden, Schank- und Speisewirtschaften (§ 5a Absatz 2 Nummer 5 BauNVO) nur im der Versorgung des Gebietes dienenden Umfang zulässig sind, gilt diese Einschränkung nicht für Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 5a Absatz 2 Nummer 6 BauNVO) sowie sonstige Gewerbebetriebe (§ 5a Absatz 2 Nummer 7 BauNVO). Sämtliche der vorstehend angeführten Gewerbebetriebe unterliegen jedoch der sich aus der allgemeinen Zweckbestimmung in § 5a Absatz 1 BauNVO ergebenden Beschränkung des Störgrades auf nicht wesentlich störende Betriebe. Gefordert wird hiermit im Ergebnis eine Gebietsverträglichkeit, zu deren Beurteilung die allgemeine Zweckbestimmung des dörflichen Wohngebiets ebenso in Rechnung zu stellen ist, wie die übrigen allgemein zulässigen Nutzungen. Erforderlich ist hierbei eine Betrachtung der mit der Zulassung des Betriebs nach seinem Gegenstand, seiner Struktur und Arbeitsweise (u. a. Art und Weise der Betriebsvorgänge sowie deren Umfang, Häufigkeit und Zeitpunkt, An- und Abfahrtverkehr, Einzugsbereich des Betriebes) typischerweise verbundenen Auswirkungen auf die nähere Umgebung. Handwerksbetriebe werden im Katalog der zulässigen Nutzungen zwar nicht ausdrücklich benannt, sind als sonstige Gewerbebetriebe jedoch gleichermaßen zulässig, sofern der zulässige Störgrad „nicht wesentlich störend“ eingehalten wird.

Schließlich gehören Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 5a Absatz 2 Nummer 8 BauNVO) zu den allgemein zulässigen Nutzungen, wobei diesbezüglich wiederum auf das herkömmliche Verständnis im Rahmen anderer Gebietskategorien der BauNVO zurückgegriffen werden kann. Im Hinblick auf Anlagen für die Verwaltung ist die Begrenzung auf den örtlichen Wirkungskreis zu beachten.

2.6.4 Ausnahmsweise zulassungsfähige Nutzungen (§ 5a Absatz 3 BauNVO)

Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Haupterwerbsbetriebe, nebst zugehöriger Wohnungen und Wohngebäude können im dörflichen Wohngebiet - anders als die allgemein zulässigen Nebenerwerbsbetriebe (§ 5a Absatz 1 Nummer 2 BauNVO) - nur ausnahmsweise zugelassen werden (§ 5a Absatz 3 Nummer 1 BauNVO). Gleiches gilt für Gartenbaubetriebe (§ 5a Absatz 3 Nummer 2 BauNVO) und Tankstellen (§ 5a Absatz 3 Nummer 3 BauNVO).

2.6.5. Kein faktisches dörfliches Wohngebiet (§ 245d i.V.m. § 34 Absatz 2)

Analog zu der im Zusammenhang mit den urbanen Gebieten getroffenen Regelung (§ 245c Absatz 3) findet ausweislich § 245d Absatz 1 auch beim dörflichen Wohngebiet die Regelung des § 34 Absatz 2 keine Anwendung. Damit sollen Schwierigkeiten im Vollzug vermieden werden. Ein faktisches dörfliches Wohngebiet gibt es mithin nicht.

2.6.6 Flankierende Regelungen

2.6.6.1 Maß der baulichen Nutzung (§ 17 BauNVO)

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist zur Steuerung der Baudichte in der Regel sinnvoll, auch Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung, insbesondere im Hinblick auf Grundfläche und Geschossfläche, zu treffen.

Dem dörflichen Wohngebiet sind in dem umgestalteten § 17 BauNVO (siehe 2.7) dieselben Werte zugeordnet wie Dorf- und Mischgebieten, d. h. die GRZ ist mit 0,6 und die GFZ mit 1,2 angegeben. Damit wird einerseits dem Umstand Rechnung getragen, dass die verhältnismäßig geringe Baudichte von Kleinsiedlungsgebieten (GRZ 0,2 und GFZ 0,4), die Charakteristik vieler ländlicher Gebiete nicht (mehr) adäquat abzubilden vermag. Andererseits bleibt das dörfliche Wohngebiet hinter den Werten des urbanen Gebiets (GRZ 0,8 und GFZ 3,0) zurück, dessen an der spezifischen Zweckbestimmung orientierte weitergehende Verdichtung (nutzungsgemischte „Stadt der kurzen Wege“) der zumeist aufgelockerten Bebauung im ländlichen Raum nicht gerecht wird.

2.6.6.2 Ferienwohnungen (§ 13a BauNVO)

Die klarstellende Regelung zur Einordnung von Ferienwohnungen in § 13a BauNVO findet ausdrücklich auch auf das dörfliche Wohngebiet Anwendung. Danach zählen Ferienwohnungen (Räume oder Gebäude) auch hier in der Regel zu den nicht störenden Gewerbebetrieben und sind dementsprechend im dörflichen Wohngebiet allgemein zulässig (§ 13a Satz 1 i.V.m. § 5a Absatz 2 Nummer 7 BauNVO). Als Ferienwohnung überlassene Räume können – je nach Ausgestaltung – aber auch den gleichermaßen allgemein zulässigen Betrieben des Beherbergungsgewerbes (§ 13a Satz 2 i.V.m. § 5a Absatz 2 Nummer 6 BauNVO) unterfallen.

2.7 Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 17 BauNVO)

2.7.1 Systemwechsel

Die bisher in § 17 Absatz 1 BauNVO geregelten Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung werden in Orientierungswerte umgewandelt. Der bisherige § 17 Absatz 2 BauNVO entfällt.

Mit der Umwandlung der bisherigen Obergrenzen in Orientierungswerte erfolgt für Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung in Bebauungsplänen ein Systemwechsel. Die durch die Obergrenzen bestimmten höchstzulässigen Werte des Maßes der Nutzung waren grundsätzlich einzuhalten. Ein Abweichen im Rahmen der Innenentwicklung in Richtung einer höheren Dichte war zulässig, nach der Gesetzessystematik aber eine begründungsbedürftige Ausnahme. Dieser Ausnahmecharakter entfällt nunmehr, so dass Überschreitungen des Maßes der baulichen Nutzung unter erleichterten Begründungsanforderungen festgesetzt werden können.

2.7.2 Unveränderte Werte für das Maß der baulichen Nutzung

Neben der erfolgten Flexibilisierung des § 17 BauNVO durch Umwandlung der Obergrenzen in Orientierungswerte sind keine weiteren Änderungen vorgenommen, insbesondere die

bisherigen Werte nicht verändert worden. Geblieben ist auch die Regelung, dass die Werte in Wochenend- und Ferienhausgebieten nicht überschritten werden dürfen.

2.7.3 Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt

Ungeachtet der Aufhebung des § 17 Absatz 2 BauNVO sind die allgemeinen Regelungen für die Aufstellung von Bebauungsplänen weiterhin beachtlich. Insofern sind nach § 1 Absatz 6 Nummer 1 BauGB bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung insbesondere bei einer Überschreitung der Orientierungswerte weiterhin u. a. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Auch das Gebot der Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt gilt weiterhin.

2.7.4 Anforderungen an die Begründung von Überschreitungen der Orientierungswerte

Wegen der zahlenmäßig hinterlegten Orientierungswerte sind diese auch weiterhin der Referenzmaßstab für Obergrenzen. Werden die Werte des Satzes 1 durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht überschritten, bedarf es regelmäßig keiner gesonderten Begründung dafür. Durch die Änderung der Regelungssystematik ändern sich jedoch die Anforderungen an die Begründung von Festsetzungen, die diese Werte überschreiten. Dabei gelten umso strengere Begründungsanforderungen je weiter die Dichtefestsetzungen über den Orientierungswerten liegen. Der Begründungsaufwand nimmt also mit zunehmender Überschreitung der Orientierungswerte und der damit zunehmenden Verdichtung fließend zu. Dabei wird der bisher auf der Grundlage des aufgehobenen § 17 Absatz 2 BauNVO erforderliche Begründungsaufwand erst bei sehr großen Überschreitungen der Orientierungswerte erreicht werden.

3 Sicherung der Bauleitplanung/Vorkaufsrechte

3.1 Überblick (§§ 24, 25, 28)

Den Gemeinden soll bei der Durchsetzung des städtebaulichen Ziels geholfen werden, mehr Wohnbebauung zu schaffen. Dafür hat der Bundesgesetzgeber folgende Änderungen für einen erleichterten Zugriff von Gemeinden auf zur Veräußerung stehende Grundstücke geschaffen:

- Erläuterung des Begriffs „unbebaut“ (§ 24 Absatz 1 Satz 1 Nummer 6; § 25 Absatz 1 Satz 2);
- Einführung eines Vorkaufsrechts im Falle von sog. „Schrott“- oder „Problemimmobilien“ (§ 24 Absatz 1 Satz 1 Nummer 8);
- Klarstellung, dass zum Wohl der Allgemeinheit als Grund für die Ausübung des Vorkaufsrechts auch die Deckung eines Wohnbedarfs in der Gemeinde zählen kann (§ 24 Absatz 3 Satz 2);
- Schaffung eines Vorkaufsrechts durch Satzung für unbebaute oder brachliegende (im Rahmen eines unbeplanten Innenbereichs i.S.v. § 34) und brachliegende Grundstücke bei Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten in der Gemeinde, die durch die Landesregierungen per Verordnung festgelegt werden (§ 25 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3, siehe Nummer 8.1);

- Verlängerung der Ausübungsfrist des Vorkaufsrechts von zwei auf drei Monate (§ 28 Absatz 2 Satz 1);
- Erleichterte Möglichkeit der Gemeinden, ein Grundstück im Rahmen des Vorkaufsrechts zum Verkehrswert zu erwerben (§ 28 Absatz 3 Satz 1).

3.2 Gesetzliche Vorkaufsrechte der Gemeinde (§§ 24, 25)

3.2.1 Erläuterung des Begriffs „unbebaut“ (§ 24 Absatz 1 Satz 1 Nummer 6; § 25 Absatz 1 Satz 2)

In § 24 Absatz 1 Satz 1 Nummer 6 sowie § 25 Absatz 1 Satz 2 wird durch die Erläuterung des Begriffs „unbebaut“ klargestellt, dass auch ein eingefriedetes oder zu vorläufigen Zwecken bebautes Grundstück als unbebaut zu werten ist.

Ein Grundstück ist insbesondere dann nur zu vorläufigen Zwecken bebaut, wenn die bauliche Anlage geeignet und bestimmt ist, an verschiedenen Orten wiederholt aufgestellt und zerlegt zu werden („fliegende Bauten“ i.S.d. Landesbauordnungen) oder wenn die Errichtung der baulichen Anlage nur zeitlich befristet oder auf Widerruf genehmigt wurde. Ist eine Genehmigung des Vorhabens nicht erforderlich, ist auf das Maß der tatsächlichen Nutzung abzustellen.

3.2.2 Einführung eines Vorkaufsrechts auch im Falle von sog. „Schrott“- oder „Problemimmobilien“ (§ 24 Absatz 1 Satz 1 Nummer 8)

In § 24 Absatz 1 Satz 1 Nummer 8 wird ein Vorkaufsrecht der Gemeinde für den Fall eingeführt, dass auf einem zu veräußernden Grundstück ein Missstand besteht und das Grundstück dadurch negative Ausstrahlungseffekte auf sein Umfeld verursacht.

Voraussetzung ist, dass ein Gebiet vorliegt, in dem ein städtebaulicher Missstand im Sinne des § 136 Absatz 2 Satz 2 in Verbindung mit Absatz 3 vorliegt oder in dem die bauliche Anlage einen Missstand im Sinne des § 177 Absatz 2 aufweist. Zur Vermeidung der Einführung neuer Definitionen wird folglich auf die bereits im Baugesetzbuch vorhandenen Kriterien für Missstände als Maßgabe für Sanierungsmaßnahmen sowie Modernisierungs- und Instandsetzungsgebote zurückgegriffen.

Darüber hinaus haben die Gemeinden zu ermitteln, ob der festgestellte Missstand nachteilige Auswirkungen auf das soziale oder städtebauliche Umfeld hat und ob diese Auswirkungen erheblich sind. Zur Beurteilung der Erheblichkeit bedarf es einer Gesamtbetrachtung bzw. Abwägung aller Umstände im Hinblick auf die betroffenen Eigentums- und Verfügungsrechte und die mit der Ausübung des Vorkaufsrechts verfolgten städtebaulichen Ziele.

Die Vorschrift soll insbesondere dann einen Erwerb ermöglichen, wenn das Grundstück oder die darauf befindliche bauliche Anlage neben dem festgestellten Missstand zugleich städtebaulichen Entwicklungszielen bzw. wohnungspolitischen Zielsetzungen nicht entspricht, den geltenden Vorschriften zu Umgang, Nutzung und Bewirtschaftung nicht entspricht oder eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung darstellt. Der Gesetzgeber hat hierbei die im Rahmen der städtebaulichen Forschung gewonnenen Erkenntnisse zum Umgang mit Problemimmobilien zu Grunde gelegt [vgl. Leitfaden zum Umgang mit Problemimmobilien - Herausforderungen und Lösungen im Quartierskontext, erschienen Februar 2020, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/sonderveroeffentlichungen/2020/leitfaden-problemimmobilien.html>].

3.2.3 Wohnbedürfnisse in der Gemeinde als Ausübungsgrund (§ 24 Absatz 3 Satz 2)

In § 24 Absatz 3 Satz 2 wird klargestellt, dass dem Wohl der Allgemeinheit auch die Deckung eines Wohnbedarfs in der Gemeinde dient. Eine Festlegung auf eine bestimmte Art von Wohnbedarf (z. B. sozialer Wohnungsbau) ist damit nicht verbunden.

3.2.4 Verlängerung der Ausübungsfrist des Vorkaufsrechts (§ 28 Absatz 2 Satz 1)

Die Ausübungsfrist des Vorkaufsrechts wurde gemäß § 28 Absatz 2 Satz 1 von zwei auf drei Monate verlängert.

3.2.5 Erwerb zum Verkehrswert (§ 28 Absatz 3 Satz 1)

Durch Streichung der Voraussetzung eines den Verkehrswert „in einer dem Rechtsverkehr erkennbaren Weise deutlich“ überschreitenden Kaufpreises in § 28 Absatz 3 wird der Gemeinde die Möglichkeit eingeräumt, ein Grundstück im Rahmen des Vorkaufsrechts zum Verkehrswert zu erwerben, wenn der vereinbarte Preis diesen übersteigt. Damit wird Streit vermieden, wann der vereinbarte Kaufpreis den Verkehrswert deutlich überschreitet. Auf das nach § 28 Absatz 3 Satz 3 in diesem Fall bestehende Rücktrittsrecht des Verkäufers wird hingewiesen.

4. Zulässigkeit von Vorhaben

4.1 „Wohnbedürfnisse der Bevölkerung“ als eine Befreiung rechtfertigende Gründe des Wohls der Allgemeinheit (§ 31 Absatz 2 Nummer 1)

Zur bisherigen Rechtslage war in Rechtsprechung und Literatur (vgl. Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, Rn. 34 zu § 31) geklärt, dass unter die besondere Befreiungsvoraussetzung des „Wohls der Allgemeinheit“ alle öffentlichen Interessen fallen können, wie sie beispielhaft in § 1 Absatz 5 und 6 aufgeführt sind (ausdrücklich judiziert wurde, dass „dringender Wohnbedarf“ hierunter fallen kann, vgl. VGH Mannheim; Beschl. v. 16.6.1998 – 8 S 1522/98).

Mit dieser eher klarstellenden Regelung soll die Erteilung von Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplans zugunsten von Wohnnutzungen erleichtert werden. Es wird das besondere öffentliche Interesse an der Schaffung von Wohnraum herausgestellt, was insbesondere für die im Rahmen von Befreiungen notwendige Bewertung der Zumutbarkeit der Befreiung im Verhältnis zu nachbarlichen Interessen und anderen öffentlichen Belangen von Bedeutung ist.

Zur Erweiterung der Befreiungsmöglichkeiten durch Lockerung der Bindung an die „Grundzüge der Planung“ in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten (§ 31 Absatz 3) siehe Nummer 6.3.

4.2 Abweichung in mehreren vergleichbaren Fällen (§ 34 Absatz 3a)

Um der bereits 2017 zugunsten von Wohnnutzungen geänderten Vorschrift des § 34 Absatz 3a einen breiteren Anwendungsbereich zu verschaffen, wird in § 34 Absatz 3a in einem neuen Satz 3 geregelt, dass in den Fällen des § 34 Absatz 3a Satz 1 Nummer 1 Buchstabe b und c vom Erfordernis des Einfügens im Einzelfall im Sinne des Satzes 1 auch in mehreren vergleichbaren Fällen abgewichen werden kann, wenn die übrigen Voraussetzungen des Satzes 1 vorliegen und die Aufstellung eines Bebauungsplans nicht erforderlich ist.

Diese Änderung geht auf eine Empfehlung auf Grundlage der Beratungen in der Baulandkommission zurück, die damit einer Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten begegnen wollte (s. Seite 8 der Empfehlungen, abrufbar unter https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/nachrichten/Handlungsempfehlungen-Baulandkommission.pdf?__blob=publicationFile&v=1).

Mit dieser Änderung wird für Wohnnutzungen im unbeplanten Innenbereich unter bestimmten Voraussetzungen auf das Einzelfallerfordernis verzichtet und eine Abweichung auch dann gestattet, wenn dabei auf Umstände abgestellt wird, die auf mehr als nur einzelne Grundstücke zutreffen. Eine Abweichung kommt indes nicht mehr in Betracht, wenn ein Planerfordernis nach § 1 Absatz 3 besteht.

Um Konflikten in Gemengelagen vorzubeugen, gelten wie bisher die weiteren Voraussetzungen des § 34 Absatz 3a Satz 1 Nummern 2 und 3, also die städtebauliche Vertretbarkeit und die Vereinbarkeit mit öffentlichen Interessen auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen.

Im Rahmen der Zulassungsentscheidung sind mögliche Nutzungskonflikte zu berücksichtigen. Das gemeindliche Einvernehmen ist nach § 36 Absatz 1 erforderlich.

4.3 Strukturwandel in der Landwirtschaft (§ 35 Absatz 4)

4.3.1 Erneute Nutzungsänderung ehemals landwirtschaftlich genutzter Gebäude (§ 35 Absatz 4 Satz 1 Nummer 1)

Aufgrund der Änderung der Einleitung in § 35 Absatz 4 Satz 1 Nummer 1 kommt es für die Zulässigkeit einer Nutzungsänderung ehemals landwirtschaftlich genutzter Gebäude nur noch darauf an, dass das Gebäude als nach § 35 Absatz 1 Nummer 1 privilegiertes landwirtschaftliches Betriebsgebäude errichtet wurde. Auf die unmittelbar der Umnutzung vorhergehende Nutzung kommt es nicht mehr an.

Damit wird etwa ermöglicht, dass nach einer Nutzungsänderung von Landwirtschaft in Gewerbe zu einem späteren Zeitpunkt eine weitere Nutzungsänderung in Richtung Wohnen erfolgen kann. Auch eine Rückkehr zur ursprünglichen Nutzungsart Landwirtschaft wäre nach dem Wortlaut möglich.

4.3.2 Zahl der Wohnungen in ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden (§ 35 Absatz 4 Satz 1 Nummer 1 Buchstabe f)

Aufgrund der Änderung des § 35 Absatz 4 Satz 1 Nummer 1 Buchstabe f können im Fall einer Umnutzung zu Wohnzwecken neben den privilegierten landwirtschaftlichen Wohnungen höchstens fünf - statt bisher drei - zusätzliche Wohnungen je Hofstelle vorhanden sein. Die bisher nach § 35 Absatz 1 Nummer 1 zulässigen Wohnungen (Betriebsleiter- und Altenteilerwohnung) werden dabei nicht berücksichtigt.

4.3.3 Ersatzbau für Wohngebäude (§ 35 Absatz 4 Satz 1 Nummer 2)

Aufgrund der Ergänzung des § 35 Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 Buchstabe c ist es nicht mehr erforderlich, dass der Eigentümer bis zum Zeitpunkt der Neuerrichtung das zu ersetzende Gebäude selbst bewohnt hat. Ausreichend ist vielmehr, dass er es für längere Zeit selbst bewohnt hat.

Darauf hinzuweisen ist, dass die – mit der Verhinderung von Spekulationen begründete – Voraussetzung des Eigenbedarfs erhalten geblieben ist – sowohl für die Vergangenheit

(„...Eigenbedarf des bisherigen Eigentümers oder seiner Familie...“) als auch für die Zukunft.

4.4 Verlängerung der befristeten Sonderregelungen bezüglich der Unterkünfte für Flüchtlinge und Asylbegehrende (§ 246 Absatz 8 bis 17)

Mit dem Gesetz über Maßnahmen im Bauplanungsrecht zur Erleichterung der Unterbringung von Flüchtlingen vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) und dem Asylverfahrensbeschleunigungsgesetz vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) sind zu Unterkünften für Flüchtlinge und Asylbegehrende verschiedene Neuregelungen, Klarstellungen und befristete Erleichterung in das Baugesetzbuch eingefügt worden. Die Regelungen in § 246 Absatz 8 bis 16 galten befristet bis zum 31. Dezember 2019.

Das Baulandmobilisierungsgesetz führt die Geltung dieser Regelungen mit Ausnahme von Absatz 14 in der bis zum 31. Dezember 2019 bestehenden Form wieder ein; die Wiedereinführung ist ihrerseits befristet bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024.

Die Anwendung dieser Vorschriften steht nunmehr jedoch unter dem Vorbehalt, dass dringend benötigte Unterkünfte im Gebiet der Gemeinde, in der sie entstehen sollen, nicht oder nicht rechtzeitig bereitgestellt werden können (Absatz 13a). Dies kann beispielsweise der Fall sein, wenn eine zeitnahe Bereitstellung von Unterkünften zur Verringerung von Ansteckungsgefahren im Zuge einer Epidemie erforderlich ist.

Ergänzend dazu werden die in § 246 Absatz 12 und 13 enthaltenen Dreijahresfristen längstens bis zum 31. Dezember 2027 verlängert oder – im Fall bereits abgelaufener Fristen – die Zulässigkeit längstens bis zum 31. Dezember 2027 erneut ermöglicht.

Auf die Hinweise zur bauplanungsrechtlichen Beurteilung von Standorten für Unterkünfte von Flüchtlingen und Asylbegehrenden in den verschiedenen Gebietskulissen der Fachkommission Städtebau vom 15. Dezember 2015 wird ergänzend verwiesen.

4.5 Wiedereinführung der befristeten Sonderregelungen des § 246b

Die Corona-Pandemie führte ab Anfang des Jahres 2020 zu zahlreichen gesetzgeberischen Maßnahmen. So wurde unter anderem § 246b durch Artikel 6 des (ersten) Gesetzes zum Schutz der Bevölkerung bei einer epidemischen Lage von nationaler Tragweite vom 27.3.2020 (BGBl. I S. 587, nachfolgend: „BevölkerungsschutzG“) befristet bis zum Ablauf des 31. Dezember 2020 eingeführt, um dem Umstand Rechnung zu tragen, dass die Behandlung von Personen, die sich mit dem Coronavirus SARS-CoV-2 infiziert oder möglicherweise infiziert haben, einen sehr zügigen Ausbau von zusätzlichen Krankenhauskapazitäten erfordern kann. Die genannte Frist ist inzwischen abgelaufen; die Vorschrift wird mit dem Baulandmobilisierungsgesetz vorsorglich wiedereingeführt.

Die Wiedereinführung ist befristet bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022. Diese Frist lehnt sich an die Geltungsdauer des ebenfalls der Bewältigung der Auswirkungen der Corona-Pandemie dienenden Planungssicherstellungsgesetzes an.

§ 246b Absatz 1 wird in seinem Anwendungsbereich ausdrücklich erweitert auf Anlagen für gesundheitliche Zwecke zur Testung und Impfung.

4.6 Mobilfunkanlagen (§ 14 Absatz 1a BauNVO, § 245d Absatz 2 BauGB)

Bedeutung der Ergänzung des Belangekatalogs (§ 1 Absatz 6 Nummer 8 Buchstabe d)

Die Ergänzung des Belangekatalogs des § 1 Absatz 6 um den Mobilfunkausbau hat nicht nur Auswirkungen auf die Aufstellung von Bebauungsplänen, sondern kann auch dann von Bedeutung sein, wenn die Vereinbarkeit eines Vorhabens mit öffentlichen Belangen zu prüfen ist.

Hinsichtlich der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Mobilfunkanlagen im Außenbereich nach § 35 Absatz 1 Nummer 3 wird darauf hingewiesen, dass die Vorlage einer Standortanalyse mit Prüfung von Standorten im Innenbereich dann nicht erforderlich ist, wenn die Mobilfunkanlage gerade der Versorgung des Außenbereichs oder der Herstellung eines stabilen Mobilfunknetzes auch im Außenbereich, auch mit Blick auf die Versorgung von Straßen und Feldern, dienen soll und insoweit schon aus technischen Gründen ein geeigneter Standort im Innenbereich nicht in Betracht kommt (vgl. Begründung des Gesetzentwurfs der Bundesregierung BT. Drs. 19/24838, S. 20, sowie die von der Bauministerkonferenz am 24./25.09.2020 als Hilfestellung beschlossenen „Hinweise zur baurechtlichen Beurteilung von Mobilfunkanlagen“, Gliederungspunkt 1.4).

Zulässigkeit als Nebenanlage (§ 14 Absatz 1a BauNVO)

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit einer Mobilfunkanlage richtet sich nach ihrer Qualifizierung als Haupt- oder Nebenanlage. Mobilfunkanlagen werden dann als nicht störende Gewerbetriebe und damit als Hauptanlage im Sinne der Baunutzungsverordnung eingeordnet, wenn ihre Funktion und Bedeutung innerhalb eines Versorgungsnetzes so gewichtig ist, dass sie als eigenständige Anlage anzusehen sind (BVerwG Beschl. vom 03. Januar 2012 – 4 B 27/11). Hingegen sind sie als Nebenanlagen zu qualifizieren, wenn ihnen im Versorgungsnetz nur eine untergeordnete Funktion zukommt.

In den Baugebieten nach §§ 4a bis 9 BauNVO ist die Unterscheidung zwischen Haupt- und Nebenanlage bauplanungsrechtlich nach der Art der Nutzung letztlich ohne Bedeutung. Da in den genannten Gebieten Mobilfunkanlagen als gewerbliche Hauptanlagen allgemein zulässig sind, sind hier Nebenanlagen des Mobilfunks erst recht zulässig.

In allgemeinen Wohngebieten (§ 4 BauNVO) und Kleinsiedlungsgebieten (§ 2 BauNVO) können Mobilfunkanlagen – ebenfalls unabhängig von der Einordnung als Haupt- oder Nebenanlage – dagegen ausnahmsweise als nicht störende gewerbliche Anlage zulässig sein. In reinen Wohngebieten (§ 3 BauNVO) kommt eine Zulassung von Mobilfunkanlagen zunächst im Wege der Befreiung nach § 31 Absatz 2 BauGB in Betracht.

Im Falle der Einordnung als Nebenanlage bestimmte § 14 Absatz 2 Satz 2 BauNVO aF bisher, dass Mobilfunkanlagen in den Baugebieten darüber hinaus als Ausnahme zugelassen werden können. Die Zulassung der Mobilfunknebenanlage bedurfte daher bisher in solchen Baugebieten, in denen Mobilfunkanlagen nicht allgemein zulässig sind (Kleinsiedlungsgebiete; reine und allgemeine Wohngebiete), stets einer Entscheidung der Baugenehmigungsbehörde. Insbesondere bei verfahrensfreien Mobilfunkanlagen verursacht die dann erforderliche „isolierte Entscheidung“ der Baugenehmigungsbehörde über die Erteilung der Ausnahme eine unnötige Verzögerung des Verfahrens.

§ 14 Absatz 1a BauNVO bestimmt nun, dass als Nebenanlagen zu qualifizierende Mobilfunkanlagen in allen durch Bebauungsplan neu festgesetzten Baugebieten allgemein zulässig sind. Es bedarf daher in diesen Fällen nicht der Erteilung einer Ausnahme nach § 31 Absatz 1.

Der Gemeinde steht bei der Ausweisung neuer Baugebiete die Möglichkeit zu, mittels Festsetzung die Zulässigkeit von Nebenanlagen einzuschränken oder auszuschließen (§ 14 Absatz 1 Satz 3 BauNVO). Diese Möglichkeit wurde für Nebenanlagen des Mobilfunks übernommen (§ 14 Absatz 1a Halbsatz 2 BauNVO). In städtebaulich sensiblen Bereichen kann zudem die Festsetzung der maximalen Höhe aus stadtgestalterischer Sicht sinnvoll sein. Grundsätzlich empfiehlt es sich jedoch bei der Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen, mögliche Auswirkungen auf Anlagen des Mobilfunks in den Blick zu nehmen.

Keine Anwendung des § 14 Absatz 1a BauNVO in faktischen Baugebieten (§ 245d Absatz 2)

Im Anwendungsbereich des § 34 Absatz 2 (faktische Baugebiete) ist § 14 Absatz 1a BauNVO nach § 245d Absatz 2 nicht anzuwenden. Für die der öffentlichen Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen dienenden Nebenanlagen gilt dort § 14 Absatz 2 der BauNVO entsprechend. Die Anlagen können in faktischen reinen und allgemeinen Wohngebieten sowie Kleinsiedlungsgebieten daher nur als Ausnahme zugelassen werden.

Auch in Bebauungsplänen, die vor der Änderung der BauNVO im Zuge des Baulandmobilisierungsgesetzes in Kraft getreten sind, sind fernmeldetechnische Nebenanlagen weiterhin als Ausnahme gem. § 14 Absatz 2 BauNVO zulässig.

5. Besonderes Städtebaurecht

5.1 Baugebot zugunsten kommunaler Wohnungsbaugesellschaften (§ 176 Absatz 4 Satz 2)

Durch die ergänzende Regelung in § 176 Absatz 4 Satz 2 kann die Gemeinde bei einem Übernahmeverlangen des Eigentümers nach einem Baugebot gemäß Absatz 4 Satz 1 eine kommunale Wohnungsbaugesellschaft mit der Bebauung beauftragen.

Nach geltendem Recht kann der Eigentümer die Übernahme des Grundstücks durch die Gemeinde (gegen Entschädigung) verlangen, wenn er glaubhaft macht, dass ihm die Maßnahme individuell wirtschaftlich nicht zuzumuten ist.

Die Übernahme durch die kommunale Wohnungsbaugesellschaft soll zu einem schnelleren und kostengünstigeren Verfahren führen, da es nur einen Eigentumswechsel gibt und Grunderwerbssteuern oder Erwerbsnebenkosten gespart werden.

Die Neuregelung ermöglicht es der Gemeinde, das Grundstück zu Gunsten einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft zu übernehmen, sofern diese in der Lage ist, die Baumaßnahme innerhalb einer angemessenen Frist durchzuführen, und sich hierzu vertraglich verpflichtet.

5.2 Städtebauliches Entwicklungskonzept (§ 176a)

Das Städtebauliche Entwicklungskonzept nach § 176a soll die Entwicklung und bauliche Nutzbarmachung ungenutzter Grundstücke und die Schließung von Baulücken auch bei unzusammenhängend im Gemeindegebiet verteilt liegenden Grundstücken erleichtern. Dies können etwa Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken oder untergenutzte Grundstücke sein. Damit sollen in einer gesamthaften Betrachtung eines Gebietes, auf das sich das Innenentwicklungskonzept bezieht, Flächen leichter einer neuen Entwicklung zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs zugeführt werden.

Bereits nach bisheriger Rechtslage kann die Gemeinde hierzu ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Absatz 6 Nummer 11 beschließen, das Aussagen zum räumlichen Geltungsbereich, den Zielen und zur Umsetzung von Maßnahmen zur Innenentwicklung enthält.

Die ausdrückliche Einfügung von § 176a soll die Gemeinden zu einem speziell der Innenentwicklung gewidmeten Entwicklungskonzept ermutigen, das bei der Anwendung einer Reihe von städtebaulichen Instrumenten genutzt werden kann.

Das Innenentwicklungskonzept kann gemäß § 176a Absatz 3 auch zum Bestandteil der Begründung eines Bebauungsplans gemacht werden.

Zur Umsetzung der Maßnahmen zur Innenentwicklung soll die Gemeinde gegebenenfalls auch von den bestehenden Instrumenten des Allgemeinen und Besonderen Städtebaurechts Gebrauch machen können. In diesem Fall kann das städtebauliche Entwicklungskonzept als Begründungshilfe für die Erforderlichkeit der jeweils anzuwendenden Maßnahmen herangezogen werden:

- Bei Abschluss von städtebaulichen Verträgen mit den betroffenen Grundstückseigentümern;
- Bei der Prüfung, ob zur Verwirklichung der Ziele die Ausübung von Vorkaufsrechten in Betracht kommt; In diesem Fall kann das Innenentwicklungskonzept zur Begründung der Vorkaufsrechte herangezogen werden;
- Bei der Prüfung, ob eventuell der Erlass eines oder mehrerer Baugebote in Betracht kommt. In diesem Fall kann das Innenentwicklungskonzept zur Begründung der Baugebote herangezogen werden;
- Als Begründung zur Festlegung einer Gebietskulisse, in der Städtebauförderungsmittel eingesetzt werden können.

6 Nur in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt geltende Regelungen

6.1 Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt

6.1.1 Rechtsverordnungsermächtigung, § 201a

Die Landesregierungen werden nach § 201a ermächtigt, Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt durch Rechtsverordnung zu bestimmen und dadurch die Voraussetzung für die Anwendung bestimmter baurechtlicher Instrumente durch die Gemeinden zu schaffen. Danach liegen Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist (vgl. Einzelheiten bei § 201a).

Die Rechtsverordnung gilt nach § 201a Absatz 1 Satz 2 „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“.

6.1.2 Geltungsumfang der Rechtsverordnung

Folgende baurechtliche Instrumente können zur Anwendung kommen, sofern die Landesregierungen eine entsprechende Rechtsverordnung erlassen:

- das besondere Vorkaufsrecht nach § 25 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3,
- Befreiungsmöglichkeiten von den Festsetzungen eines Bebauungsplans nach § 31 Absatz 3 sowie
- das Baugebot nach § 176 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 nach Maßgabe des § 175 Absatz 2 Satz 2.

Die Verordnung gilt für alle genannten Instrumente, so dass der Verordnungsgeber keine Auswahlmöglichkeit in Bezug auf die Anwendung einzelner der genannten Instrumente hat (vgl. auch Bericht des Bauausschusses (BT-Drs. 19/29396, Seite 65)).

6.1.3 Eigenständige Rechtsverordnungen

Die Definition eines Gebiets mit einem angespannten Wohnungsmarkt in Satz 3 sowie die genannten Regelbeispiele in Satz 4 entsprechen inhaltlich der Definition von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten nach § 556d Absatz 2 Satz 2 und 3 BGB (Mietpreisbremse).

Die Landesregierungen müssen für die Anwendung der in § 201a genannten, baurechtlichen Instrumente eine eigenständige Verordnung erlassen.

Eine nach § 201a erlassene Rechtsverordnung eröffnet nicht den Anwendungsbereich der Umwandlungsregelung nach § 250. Für die Begründung eines entsprechenden Genehmigungsvorbehalts bedarf es vielmehr des gesonderten Erlasses einer eigenständigen Verordnung.

6.1.4 Spielraum der Landesregierungen

Die Landesregierungen müssen die für die Begründung eines angespannten Wohnungsmarktes erforderlichen Daten und Erkenntnisse erheben. Da die Tatbestandsvoraussetzungen für den Erlass einer Rechtsverordnung zur Begrenzung der Mietpreise bei Neuvermietungen nach § 556d BGB (sog. Mietpreisbremse) identisch mit den Tatbestandsvoraussetzungen für den Erlass der Verordnung nach § 201a BauGB sind, können insbesondere auch Daten herangezogen werden, die im Rahmen von Gutachten oder anderen Erhebungen zur Mietpreisbremse gewonnen wurden. Dabei ist jedoch auf die Aktualität der Daten zum Zeitpunkt des Erlasses der Verordnung nach § 201a BauGB zu achten. Bei der Ausübung des Verordnungsermessens kann dann bei Fortbestehen des angespannten Wohnungsmarktes darauf abgestellt werden, dass ergänzend zu der Mietpreisbremse mit § 201a BauGB neue Instrumente eröffnet werden, die auf die Schaffung von zusätzlichem bezahlbarem Wohnraum gerichtet sind. Obwohl die tatbestandlichen Voraussetzungen sowohl der Mieterschutzverordnung als auch der Verordnungen nach § 201a BauGB bzw. § 250 BauGB gleichlautend sind, weisen sie jedoch einen unterschiedlichen Regelungsgehalt auf und verfolgen unterschiedliche Zielrichtungen mit verfassungsrechtlich unterschiedlich zu bewertenden Grundrechtseingriffen. Aus diesem Grund sind auch Abweichungen bei den jeweiligen Gebietskulissen der Verordnungen nach dem BauGB und der Verordnung nach § 556d BGB möglich.

Ebenfalls können die Länder wählen, ob ein verordnungsvertretendes Gesetz (vgl. Art. 80 Absatz 4 GG) oder eine Verordnung erlassen werden sollte.

6.1.5 Befristung der Rechtsverordnung

Satz 5 enthält eine Befristung der Ermächtigung bis zum 31. Dezember 2026. Die baurechtlichen Instrumente können daher längstens bis einschließlich 31. Dezember 2026 angewendet werden.

Die Geltungsdauer der Rechtsverordnung berücksichtigt zum einen die langfristige Entwicklung der Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen sowie den Zeitbedarf der Gemeinden bei der Bauleitplanung und der Anwendung der übrigen genannten städtebaulichen Instrumente. Zum anderen soll die Befristung der Rechtsverordnung sicherstellen, dass die Bestimmung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten nur solange erfolgt, wie sie als Grundlage der baurechtlichen Instrumente zur Schaffung von Wohnraum und Mobilisierung von Bauland erforderlich ist.

6.1.6 Begründung der Rechtsverordnung

Gemäß Satz 6 muss die Rechtsverordnung begründet werden. Aus der Begründung muss sich ergeben, auf Grund welcher Tatsachen ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Einzelfall vorliegt. Damit werden die Entscheidungen der Landesregierungen nachvollziehbar. Aufgrund der zu § 556d BGB ergangenen Rechtsprechung ist davon auszugehen, dass die Begründung der Rechtsverordnung zeitgleich veröffentlicht werden muss. Nicht zwingend erforderlich ist, dass sie mit der Verordnung im Verkündungsblatt veröffentlicht wird; wird die Begründung nicht im Verkündungsblatt veröffentlicht, empfiehlt sich ein Hinweis darauf, wo sie veröffentlicht ist. Die Veröffentlichung der Begründung zum Verordnungsentwurf ist nicht ausreichend (vgl. BGH Ur. v. 17.7.2019 – VIII ZR 130/18, NJW 2019, 2844 Rn. 37, 40).

6.1.7 Beteiligung der Gemeinden und kommunalen Spitzenverbände

Die Landesregierungen beteiligen im Allgemeinen nach ihren jeweiligen Geschäftsordnungen die auf Landesebene bestehenden kommunalen Spitzenverbände vor dem Erlass von Rechtsverordnungen. Entsprechend sieht Satz 8 vor, dass die betroffenen Gemeinden und die auf Landesebene bestehenden kommunalen Spitzenverbände beteiligt werden sollen.

6.2 Schaffung eines Vorkaufsrechts durch Satzung für unbebaute und brachliegende Grundstücke (§ 25 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3)

In § 25 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 wird eine neue Form des Vorkaufsrechts eingeführt. Der Anwendungsbereich des Vorkaufsrechts soll sich im Unterschied zu § 24 Absatz 1 Satz 1 Nummer 6 nicht nur auf unbebaute, sondern auch auf brachliegende Grundstücke erstrecken. Dazu gehören insbesondere Grundstücke, deren vormalige Nutzung aufgegeben wurde.

Die Vorkaufsrechtssatzung nach § 25 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 setzt voraus, dass es sich um ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt handelt. Die Bestimmung eines Gebiets mit einem angespannten Wohnungsmarkt erfolgt durch Rechtsverordnung gemäß § 201a.

Zum Begriff „unbebaut“ siehe Nummer 3.2.1.

Ein nicht ausgeübtes Vorkaufsrecht nach Satz 1 Nummer 3 erlischt mit Ende der Geltungsdauer der Rechtsverordnung.

Die Ergänzung des § 25 Absatz 2 Satz 1 um einen Verweis auf den neuen § 24 Absatz 3 Satz 2 stellt klar, dass die Deckung eines Wohnbedarfs in der Gemeinde dem Wohl der Allgemeinheit dienen und damit die Ausübung der Satzungsverkaufsrechte nach § 25 rechtfertigen kann.

6.3 Erweiterung der Befreiungsmöglichkeiten durch Lockerung der Bindung an die „Grundzüge der Planung“ (§ 31 Absatz 3)

Anlass der Neuregelung ist die Empfehlung auf der Grundlage der Beratungen in der Baulandkommission, das Tatbestandsmerkmal „Grundzüge der Planung“ „behutsam zu lockern“, „um im Rahmen einer Befreiung ausnahmsweise ein Abweichen vom Maß der Nutzung (z. B. bei der Aufstockung) zu ermöglichen“. Geknüpft werden sollte dies an „eine ganz erhebliche Gefährdung der Wohnraumversorgung und die Zustimmung der Gemeinde.“ (siehe Seite 7 der Empfehlungen, abrufbar unter https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/nachrichten/Handlungsempfehlungen-Baulandkommission.pdf?__blob=publicationFile&v=1).

Abweichend von dieser Empfehlung ist die Befreiungsmöglichkeit nicht auf Festsetzungen zum Maß der Nutzung beschränkt worden und betrifft damit alle Festsetzungen. Bei Befreiungen von Festsetzungen zur Art der Nutzung werden aber die nachbarlichen Interessen und öffentlichen Belange, eine besondere Rolle spielen.

Eine Befreiungsmöglichkeit von Festsetzungen des Bebauungsplans auch in dem Fall, dass die Grundzüge der Planung berührt werden, ist bisher nur in den Sonderregelungen für die Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden (§ 246 Absatz 10) enthalten (siehe hierzu die Hinweise zur bauplanungsrechtlichen Beurteilung von Standorten für Unterkünfte von Flüchtlingen und Asylbegehrenden in den verschiedenen Gebietskulissen der Fachkommission Städtebau vom 15. Dezember 2015).

Die Befreiung ist an folgende Voraussetzungen gebunden:

- Das Vorhaben soll an einem Standort in einem „Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt“ verwirklicht werden, „das nach § 201a bestimmt ist“:
- Die Geltungsdauer der Rechtsverordnung nach § 201a darf noch nicht abgelaufen sein:

§ 31 Absatz 3 Satz 2 sieht vor, dass von der Befreiungsmöglichkeit des Satzes 1 nur bis zum Ende der Geltungsdauer der Rechtsverordnung nach § 201a Gebrauch gemacht werden kann. § 201a Satz 5 regelt, dass eine auf Grundlage dieser Vorschrift erlassene Rechtsverordnung spätestens mit Ablauf des 31. Dezember 2026 außer Kraft treten muss. § 31 Absatz 3 Satz 3 stellt klar, dass die Befristung in Satz 2 sich nicht auf die Geltungsdauer einer Genehmigung bezieht, sondern auf den Zeitraum, bis zu dessen Ende im bauaufsichtlichen Verfahren von der Vorschrift Gebrauch gemacht werden kann.

- Es liegt ein „Einzelfall“ vor.
- Die Befreiung erfolgt zugunsten des Wohnungsbaus.
- Die Befreiung muss auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein. Diese Anforderung findet sich ebenfalls in Absatz 2; die dortigen Anwendungsgrundsätze (siehe Nummer 4.1) können entsprechend für Befreiungen nach Absatz 3 herangezogen werden.

Zu den ggf. zu berücksichtigenden Belangen gehören unter anderem die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit.

- Die Zustimmung der Gemeinde liegt vor oder gilt als erteilt:

Da die Bindung an die Grundzüge der Planung aufgegeben wird, ist nicht das Einvernehmen der Gemeinde sondern ihre Zustimmung erforderlich. Für die Zustimmung wird die entsprechende Geltung von § 36 Absatz 2 Satz 2 angeordnet. Danach gilt die Zustimmung als erteilt, wenn sie nicht binnen zwei Monaten nach Eingang des Ersuchens der Genehmigungsbehörde verweigert wird. Dem Ersuchen steht die Einreichung des Antrags bei der Gemeinde gleich, wenn sie nach Landesrecht vorgeschrieben ist.

6.4 Baugebot zugunsten einer Wohnbebauung (§§ 175 Absatz 2, § 176)

6.4.1 Baugebot zur Errichtung von Wohneinheiten (§ 176 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 und Satz 2)

Mit § 176 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 wird der Anwendungsbereich des Baugebots für Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten erweitert.

Mit der Schaffung der neuen Nummer 3 in § 176 Absatz 1 werden Baugebote zur Errichtung von Wohneinheiten – ggf. einschließlich bebauungsplankonformer Anordnungen über das Maß der Nutzung – ermöglicht. Erfasst sind hierbei auch Baugebiete der BauNVO, in denen Wohnnutzungen neben anderen Nutzungen regelhaft zulässig sind. Dem Eigentümer können folglich Vorgaben zur Bebauung gemacht werden, wodurch seine Dispositionsbefugnis hinsichtlich der Art der Nutzung eingeschränkt wird. Dies rechtfertigt sich aus der in der Sache vorrangigen und in der Wirkung befristeten Voraussetzung eines Gebietes mit einem angespannten Wohnungsmarkt gem. § 201a (Einzelheiten siehe dort).

Zudem wird im neuen Satz 2 klargestellt, dass ein Baugebot nach Satz 1 Nummer 3 bis zum Ende der Geltungsdauer der Rechtsverordnung erlassen werden kann, ohne dass das Ende der Geltungsdauer die Wirksamkeit des Baugebots tangiert.

6.4.2 Abwendungsmöglichkeiten (§ 176 Absatz 3)

Für den Fall der Anordnung eines Baugebots in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten (§ 176 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3) wird in § 176 Absatz 3 neben der bisherigen subjektiven wirtschaftlichen Unzumutbarkeit eine befristete zusätzliche Abwendungsmöglichkeit für den Eigentümer eingeführt.

Die Gemeinde hat danach von dem Baugebot abzusehen, wenn der Eigentümer 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 trägt dem Verfügungsbedarf im Rahmen des engsten Familienkreises Rechnung. Dadurch kann das Grundstück insbesondere als Altersvorsorge oder finanzielle Absicherung im Familienbesitz gehalten werden.

Maßgeblicher Zeitpunkt für die Abwendungsmöglichkeit ist die Anordnung des Baugebots. Eine Ehe (oder eingetragene Lebenspartnerschaft) muss damit bei Anordnung des Baugebots rechtsgültig bestehen.

In gerader Linie verwandt sind nach § 1589 Absatz 1 BGB Personen, deren eine von der anderen abstammt. Zu berücksichtigen sind damit die Kinder, Enkel, Großenkel, Eltern und Großeltern.

Kriterium zur Beurteilung der Unzumutbarkeit sind die persönlichen und auch die finanziellen Verhältnisse des Eigentümers, seines Ehegatten oder der in gerader Linie verwandten Person.

Die Abwendungsmöglichkeit ist befristet bis zum 23. Juni 2026.

6.5 Bildung von Wohneigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten (§ 250)

6.5.1 Rechtsverordnung (§ 250 Absatz 1 Satz 3 bis 6, Absatz 2 Satz 1)

§ 250 enthält eine Verordnungsermächtigung für die Landesregierungen und führt im Falle des Erlasses der entsprechenden Landesverordnung für die von ihr erfassten Gebiete zu einem präventiven Verbot mit Genehmigungsvorbehalt bezüglich der Begründung oder Teilung von Wohneigentum.

§ 250 eröffnet den Landesregierungen die Möglichkeit, in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten im Sinne von § 201a Satz 3 und 4 durch Rechtsverordnung einen Genehmigungsvorbehalt für die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nach § 1 Wohnungseigentumsgesetz einzuführen. Gegenstand der Rechtsverordnung ist die Festlegung der Gebiete. Die Rechtsfolgen ergeben sich hingegen ausschließlich aus den gesetzlichen Bestimmungen.

Die Rechtsfolgen werden nur für Wohngebäude ausgelöst,

- die bereits bei Inkrafttreten der Verordnung bestehen und
- mehr als fünf Wohnungen oder mehr als die in der Verordnung festgelegte abweichende Anzahl von Wohnungen (s. u.) enthalten.

Hinsichtlich der Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt übernimmt § 201a Satz 3 die Definition aus § 556d Absatz 2 Satz 2 BGB; § 201a Satz 4 übernimmt die Regelbeispiele aus § 556d Absatz 2 Satz 3 BGB, bei deren Vorliegen insbesondere von einem angespannten Wohnungsmarkt ausgegangen werden kann. Die jeweilige Landesregierung muss die Rechtsverordnung mit Tatsachen für die einzelnen Gebiete begründen (siehe auch Nummer 6.1.4). Aufgrund der zu § 556d BGB ergangenen Rechtsprechung ist davon auszugehen, dass die Begründung der Rechtsverordnung zeitgleich veröffentlicht werden muss. Nicht zwingend erforderlich ist, dass sie mit der Verordnung im Verkündungsblatt veröffentlicht wird; wird die Begründung nicht im Verkündungsblatt veröffentlicht, empfiehlt sich ein Hinweis darauf, wo sie veröffentlicht ist. Die Veröffentlichung der Begründung zum Verordnungsentwurf ist nicht ausreichend (vgl. BGH Urt. v. 17.7.2019 – VIII ZR 130/18, NJW 2019, 2844 Rn. 37, 40).

Die Verordnung muss spätestens zum Ablauf des 31. Dezembers 2025 außer Kraft treten.

Die Landesregierung kann in der Rechtsverordnung zudem bestimmen, ab welcher Anzahl von Wohnungen in einem bestehenden Wohngebäude die Rechtsfolge nach § 250 Absatz 1 Satz 1 gelten soll, sofern nicht der gesetzliche Regelfall nach § 250 Absatz 1 Satz 2 Anwendung finden soll, wonach das Genehmigungserfordernis nur gilt, wenn sich in dem Wohngebäude mehr als fünf Wohnungen befinden. Die Länder können auf die örtlichen Gegebenheiten eingehen, indem sie die Anzahl hiervon abweichend mit mindestens drei und bis zu 15 Wohnungen bestimmen (§ 250 Absatz 1 Satz 2 und 6).

Die Länder bestimmen zudem die Stelle, die für die Genehmigungserteilung bzw. Versagung zuständig ist (§ 250 Absatz 2 Satz 1). Diese Bestimmung kann, muss aber nach dem Gesetzeswortlaut nicht zwingend in der Verordnung nach § 250 Absatz 1 Satz 3 getroffen werden.

6.5.2 Genehmigung

6.5.2.1 Zwingende Genehmigung: Genehmigungstatbestände (§ 250 Absatz 3)

Im räumlichen Geltungsbereich einer Rechtsverordnung nach § 250 Absatz 1 Satz 3 bedarf nach § 250 Absatz 1 Satz 1 die Begründung oder Teilung von Wohneigentum grundsätzlich einer Genehmigung. Bei Vorliegen eines Genehmigungstatbestandes gemäß § 250 Absatz 3 Satz 1 Nummer 1 bis 5 ist die Genehmigung für die Umwandlung zu erteilen. Nach § 250 Absatz 4 kann im Einzelfall darüber hinaus eine Genehmigung erteilt werden.

Die Genehmigungstatbestände sind überwiegend dem § 172 Absatz 4 nachgebildet.

Daher kann für die nachfolgend genannten Ausnahmetatbestände auf die Rechtsprechung und Literatur zur entsprechenden Ziffer aus § 172 Absatz 4 Satz 3 verwiesen werden:

- § 250 Absatz 3 Satz 1 Nummer 1 entspricht § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 2;
- § 250 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 entspricht § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 3;
- § 250 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 entspricht § 172 Absatz 4 Satz 2, beschränkt sich jedoch nicht ausdrücklich auf die wirtschaftliche Zumutbarkeit, die aber den Hauptanwendungsfall darstellen dürfte;
- § 250 Absatz 3 Satz 1 Nummer 5 entspricht § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 4.

Neu ist die Regelung in § 250 Absatz 3 Satz 1 Nummer 3. Danach ist die Genehmigung zu erteilen, wenn das Wohnungs- oder Teileigentum zur eigenen Nutzung an mindestens zwei Drittel der Mieter veräußert werden soll (Details s.u.). Dies trägt dem Umstand Rechnung, dass durch den Genehmigungsvorbehalt des § 250 in erster Linie ein ausreichendes Angebot an bezahlbarem Mietwohnraum erhalten und zudem die Verdrängungsgefahr für die Mieter aufgrund der mit der Umwandlung einhergehenden Änderung der Eigentümerstruktur begrenzt werden soll

Genehmigungstatbestand „Veräußerung an Mieter“ (§ 250 Absatz 3 Satz 1 Nummer 3)

Mieter ist bei formaler Betrachtung jeder, der im Zeitpunkt der Genehmigungserteilung eine Wohnung im betroffenen Wohngebäude gemietet hat. Nach Sinn und Zweck der Vorschrift kann allerdings nicht als Mieter gelten, wer rechtsmissbräuchlich oder nur zur Umgehung der Regelung einen Mietvertrag abgeschlossen hat. Erkenntnisse hierzu könnten sich insbesondere aus der Anhörung der Mieter nach § 173 Absatz 3 in Verbindung mit § 250 Absatz 2 Satz 2 ergeben. .

Der Eigentümer muss sowohl die Wohnungen als auch die Mietparteien des Gebäudes sowie die von ihm bestimmten zwei Drittel benennen, da andernfalls eine Berechnung nicht nachvollziehbar möglich ist und es weder der genehmigenden Stelle nach § 250 Absatz 2 Satz 1 noch dem Grundbuchamt obliegen kann, die Grenze von zwei Dritteln im Auge zu behalten.

Die Erteilung der Genehmigung zur Aufteilung eines Wohngebäudes in Wohnungs- und Teileigentum erfolgt auf Antrag des Eigentümers. In verfahrensrechtlicher Hinsicht ist insbesondere auch beim Genehmigungstatbestand nach § 250 Absatz 3 Satz 1 Nummer 3 zu beachten, dass die Genehmigungsbehörde nach § 250 Absatz 2 Satz 2 i. V. m. § 173 Absatz 3 Satz 1 den Antrag mit dem Eigentümer zu erörtern und nach § 250 Absatz 2 Satz 2 i. V. m. § 173 Absatz 3 Satz 2 die Mieter anzuhören hat.

In der Regel wird es erforderlich sein, dass der Eigentümer notariell beurkundete Erklärungen einer entsprechenden Anzahl von kaufwilligen Mieterinnen/Mieterern vorlegt (Angebot zum Abschluss eines Grundstückskaufvertrages).

Die Erteilung der Genehmigung steht – bei Erfüllen der Voraussetzungen – nicht im Ermessen der Behörde. Hierzu heißt es in der Gesetzesbegründung: „§ 250 Absatz 3 Satz 1 BauGB bestimmt die Fälle, in denen ausnahmsweise ein Anspruch auf Genehmigung unabhängig davon besteht, welche Auswirkungen sie auf den Mietwohnungsmarkt im betroffenen Gebiet hat.“

Das bedeutet, dass sowohl der Eigentümer als auch die kaufwilligen Mieter davon ausgehen können, dass die Kaufverträge über die einzelnen Wohnungen tatsächlich abgeschlossen werden können, wenn die entsprechende Zahl von mindestens zwei Drittel erreicht wird.

Es ist in der Praxis nicht zu befürchten, dass der Eigentümer oder die Mieterschaft ein Kostenrisiko im Hinblick auf Notargebühren bezüglich der Kaufverträge eingeht. Der Eigentümer ist in der Wahl des Zeitpunkts der Antragsstellung frei und kann diesen somit erst dann stellen, wenn er die erforderliche Anzahl der Kaufwilligen belegen kann. Es wird sachdienlich sein, wenn die Erklärungen von mindestens zwei Drittel der Mieterschaft am selben Tag beurkundet werden. So kann auch für die Mieterinnen und Mieter das Risiko minimiert werden.

Zieht man den Vergleich zu dem Genehmigungstatbestand der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit gemäß § 250 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4, wird deutlich, dass geeignete Unterlagen vorzulegen sind, auf die eine Unzumutbarkeit des Umwandlungsverbots gestützt werden kann. Auch die weiteren Tatbestände erfordern den Nachweis der

Tatbestandsmerkmale wie die Stellung als Familienangehörige des Eigentümers oder als Miterbe.

Da hier ein beurkundungspflichtiger Kauf im Raum steht, ist eine notarielle Erklärung sachgerecht und führt den Beteiligten zudem die Relevanz des Vorgangs vor Augen.

Im Einzelfall kann es genügen, dass der Eigentümer geeignete Unterlagen vorlegt, die die Kaufabsicht und seine Verkaufsabsicht hinreichend glaubwürdig erscheinen lassen. Erforderlich ist eine Gesamtwürdigung der Umstände des Einzelfalls. Nicht ausreichend ist hingegen eine rein einseitige Absichtserklärung des Eigentümers, an 2/3 der Mieter veräußern zu wollen.

Unabhängig hiervon gibt es nach § 250 Absatz 3 Satz 2 die Möglichkeit, in der Genehmigung zu bestimmen, dass auch die Veräußerung der Genehmigung bedarf (vgl. unten). Die obersten Landesbehörden können im Erlasswege vorgeben, dass das eingeräumte Ermessen bei Genehmigungen nach § 250 Absatz 3 Satz 1 Nummer 3 in der Regel dahin ausgeübt werden soll, dass eine entsprechende Genehmigungspflicht der Veräußerung angeordnet wird. Diese Genehmigungspflicht würde ergänzend sicherstellen, dass eine Veräußerung an Dritte erst genehmigt werden kann, wenn zuvor Genehmigungen für die Veräußerung an zwei Drittel der Vermieter erteilt worden ist.

Kein Nachweis wird dagegen hinsichtlich der Absicht möglich sein, die erworbenen Wohnungen selbst zu nutzen.

6.5.2.2 Optionale Genehmigung; Genehmigung unter Auflagen (§ 250 Absatz 4)

§ 250 Absatz 4 dient der Berücksichtigung von atypischen Einzelfällen, in denen die Versagung der Genehmigung für die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen nicht erforderlich ist oder eine Erteilung unter Auflagen ausreicht. Damit wird dem verfassungsrechtlichen Übermaßverbot entsprochen. Die Gesetzesbegründung nennt als Beispiele, dass im Einzelfall wegen der Größe des aufzuteilenden Objekts oder wegen Leerstands aufgrund von Unvermietbarkeit keine nachteiligen Auswirkungen auf das Mietwohnungsangebot insgesamt zu befürchten sind.

Denkbar ist auch die Erteilung der Genehmigung mit einer einschränkenden Auflage, solange damit der Gesetzeszweck im Einzelfall erreicht werden kann. Hierbei handelt es sich um eine Ausformulierung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit, dem bei der Ermessensausübung durch die Behörde Rechnung zu tragen ist.

6.5.2.3 Genehmigungsverfahren

Für das Verfahren ordnet § 250 Absatz 2 Satz 2 die entsprechende Anwendung von § 173 Absatz 3 an. Das bedeutet Folgendes:

- Vor der Entscheidung über den Genehmigungsantrag sind mit dem Eigentümer die für die Entscheidung erheblichen Tatsachen zu erörtern (§ 173 Absatz 3 Satz 1).

- Mieter, Pächter und sonstige Nutzungsberechtigte sind anzuhören (§ 173 Absatz 3 Satz 2).
- Nach § 250 Absatz 2 Satz 2 i. V. m. § 173 Absatz 3 Satz 2 anzuhörende Personen sind über die Erteilung der Genehmigung zu informieren (§ 173 Absatz 3 Satz 3).

6.5.3. Optionale Genehmigungsbedürftigkeit der Veräußerung (§ 250 Absatz 3 Satz 2 bis 4)

§ 250 Absatz 3 Satz 2 und 3 ist dem § 172 Absatz 4 Sätze 4 und 5 nachgebildet. Hierdurch wird der Genehmigungsbehörde die Möglichkeit gegeben, im Interesse des Mieterschutzes auch die der Begründung von Wohn- und Teileigentum nachfolgenden Veräußerung in den Fällen des § 250 Absatz 3 Satz 1 Nummer 1 bis 3 unter einen Genehmigungsvorbehalt zu stellen.

Anders als die Verordnung nach § 250 Absatz 1 Satz 3 ist die Anordnung einer Genehmigungsbedürftigkeit der Veräußerung dem Grundbuchamt nicht ohne Weiteres bekannt. Sie ist daher nach § 250 Absatz 3 Satz 3 in die jeweiligen (neu angelegten) Wohnungs- und Teileigentumsgrundbücher einzutragen.

6.5.4 Grundbucheintragungen

Gemäß § 250 Absatz 5 darf das Grundbuchamt die Eintragungen in das Grundbuch nur vornehmen, wenn ihm die Genehmigung oder das Nichtbestehen der Genehmigungspflicht nachgewiesen ist. Die Regelung ist insoweit dem § 22 Absatz 6 Satz 1 nachgebildet.

Mit der Eintragung gilt die Genehmigung als erteilt. Dies dient der Effektivität und stärkt die Funktionen des Grundbuchs betreffend Publizität und Glaubhaftigkeit.

6.5.5 Verhinderung von Umgehungsgestaltungen (§ 250 Absatz 6)

§ 250 Absatz 6 Satz 1 ist § 22 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 bis 4 nachgebildet. § 250 Absatz 6 Satz 1 Nummer 2 und 3 soll Umgehungsgestaltungen verhindern.

6.5.6 Verhältnis zum Umwandlungsverbot in sozialen Erhaltungsgebieten (§ 250 Absatz 6)

§ 250 Absatz 7 postuliert den Vorrang des § 250 im räumlichen Anwendungsbereich von Umwandlungsverbotsnormen in sozialen Erhaltungssatzungen gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 i.V.m. Absatz 1 Satz 4.

Mit Ablauf der Geltungsdauer einer Verordnung nach § 250 Absatz 1 Satz 3 lebt ggf. die Genehmigungspflicht einer noch gültigen Verordnung nach § 172 Absatz 1 Satz 4 wieder auf.

7. Änderungen durch das Gesetz zur baulichen Anpassung von Anlagen der Jungsauen- und Sauenhaltung (§ 245a Absatz 5)

Durch den neu eingeführten § 245a Absatz 5 wird die bauliche Änderung von größeren Anlagen der Jungsauen- und Sauenhaltung zur Verbesserung der Haltungsbedingungen unter bestimmten Voraussetzungen erleichtert. Die Regelung knüpft dabei unter anderem auch an Termine an, die für die Zulassungsentscheidung der Anlage von Bedeutung waren, vgl. § 245a Absatz 5 Satz 2 bzw. Satz 1.

Eine Änderung ist nach § 245a Absatz 5 u.a. unter folgenden Voraussetzungen möglich:

1. Bei der Änderung muss es sich entweder um eine Änderung zur Umsetzung eines Betriebs- und Umbaukonzepts zur Umstellung der vorhandenen Haltungseinrichtungen auf Haltungseinrichtungen zum Halten von Jungsauen und Sauen, das den im Gesetz genannten Anforderungen der Tierschutz-Nutztierhaltungsverordnung genügt, handeln. Alternativ muss die Änderung der Umsetzung eines Betriebs- und Umbaukonzepts zur Umstellung der vorhandenen Abferkelbuchten auf Abferkelbuchten zum Halten von Jungsauen und Sauen, das den im Gesetz genannten Anforderungen der Tierschutz-Nutztierhaltungsverordnung genügt, dienen.
2. Die Anzahl der Tierplätze darf nicht erhöht und die Tierart nicht geändert werden.

Zusätzlich gelten die Voraussetzungen von § 35 Absatz 1 Nummer 4 in seiner bis zum Ablauf des 20. September 2013 geltenden Fassung.

Der Begriff der „Änderung“ entspricht dem Verständnis in § 29 Absatz 1. Unter einer Änderung wird die Umgestaltung (Umbau, Ausbau, Erweiterung, Verkleinerung) einer baulichen Anlage verstanden. Die Erweiterung ist eine Änderung, es sei denn, sie stellt der Sache nach ein neues Bauvorhaben dar (BVerwG, Beschl. v. 16.3.1993 – 4 B 253/92 –, Rn. 22, juris).

8. Änderungen durch das Gesetz zur Errichtung eines Sondervermögens „Aufbauhilfe 2021“ und zur vorübergehenden Aussetzung der Insolvenzantragspflicht wegen Starkregenfällen und Hochwassern im Juli 2021 sowie zur Änderung weiterer Gesetze (Aufbauhilfegesetz 2021 - AufbhG 2021)

8.1 Allgemeines

§ 246c ermöglicht es, unter bestimmten Voraussetzungen bei der Errichtung bestimmter mobiler baulicher Anlagen oder Infrastruktureinrichtungen in den von einer Hochwasserkatastrophe betroffenen Gemeinden oder erforderlichenfalls deren Nachbargemeinden von den Vorschriften des Baugesetzbuchs oder den auf Grund dieses Gesetzbuchs erlassenen Vorschriften abzuweichen.

Vorhaben nach § 246c können bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 längstens für fünf Jahre befristet genehmigt werden.

8.2 Tatbestandsvoraussetzungen

8.2.1 Von § 246c erfasste Vorhaben

Die Sonderregelungen in § 246c ermöglichen die befristete Errichtung mobiler baulicher Anlagen zur Wohnnutzung, mobiler Infrastruktureinrichtungen oder mobiler baulicher Anlagen für Läden oder nicht störende Handwerksbetriebe zur Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner der Umgebung.

Der Begriff der Infrastruktureinrichtungen umfasst u.a. Einrichtungen wie Rathäuser, Schulen, Krankenhäuser oder Kindertagesstätten.

Zum Begriff der baulichen Anlagen für Läden oder nicht störende Handwerksbetriebe zur Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner der Umgebung kann auf die entsprechenden Begriffe in der Baunutzungsverordnung verwiesen werden (s. § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO).

8.2.2 In Gemeinden, die von einer Hochwasserkatastrophe im Gemeindegebiet betroffen sind

§ 246c Abs. 1 S. 1 sieht die Anwendbarkeit der Sonderregelungen zunächst für Vorhaben vor, die im Gemeindegebiet einer von einer Hochwasserkatastrophe betroffenen Gemeinde ausgeführt werden sollen (zur Erweiterung auf Nachbargemeinden s.u. Ziffer 8.2.4). Eine hinreichende Betroffenheit ist in der Regel jedenfalls dann anzunehmen, wenn die im Folgenden unter 8.2.3. erläuterten Voraussetzungen erfüllt sind.

8.2.3 Dringend benötigte Anlagen oder Einrichtungen stehen im Gebiet der Gemeinde nicht oder nicht rechtzeitig zur Verfügung

Durch die in der Überschrift genannte Anforderung wird klargestellt, dass eine Zulassung der oben unter 8.2.1 aufgeführten Vorhaben nach den Sonderregelungen des § 246c dann möglich ist, wenn die Anlagen oder Einrichtungen dringend benötigt werden und im Gebiet der Gemeinde, in der sie entstehen sollen, als mobile oder nicht mobile Anlagen nicht oder nicht rechtzeitig zur Verfügung stehen.

8.2.4 Satz 2: Erweiterung auf Nachbargemeinden

§ 246c Abs. 1 S. 2 ermöglicht die Zulassung von Vorhaben auch in einer Nachbargemeinde, wenn dringend benötigte in Satz 1 genannte bauliche Anlagen oder dringend benötigte

Infrastruktureinrichtungen im Gebiet der betroffenen Gemeinde und in dieser Nachbargemeinde als mobile oder nicht mobile Anlagen nicht oder nicht rechtzeitig zur Verfügung stehen.

8.3 Rechtsfolge

Unter den genannten Voraussetzungen ermöglicht § 246c bis zum 31. Dezember 2022, in erforderlichem Umfang und auf längstens fünf Jahre befristet von den Vorschriften des Baugesetzbuchs oder den aufgrund des Baugesetzbuchs erlassenen Vorschriften (insb. von Bauleitplänen) abzuweichen.

8.4 Gemeindliches Einvernehmen

Gemäß § 246c Abs. 5 bedarf es des Einvernehmens der Gemeinde, in der das Vorhaben ausgeführt werden soll. Das Einvernehmen kann nur dann aus den sich aus den §§ 31, 33 bis 35 ergebenden Gründen versagt werden, wenn die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets der Gemeinde, in der das Vorhaben ausgeführt werden soll, beeinträchtigt würde. Die Fiktion des Einvernehmens tritt bereits nach einem Monat ein, wenn sich die Gemeinde zuvor nicht äußert.

8.5 Absätze 2 bis 4

§ 246c Abs. 2 entspricht § 246 Abs. 16.

§ 246c Abs. 3 stellt klar, dass bis zum 31. Dezember 2022 im bauaufsichtlichen Zulassungsverfahren von der Vorschrift Gebrauch gemacht werden kann. Die Frist von fünf Jahren bezieht sich hingegen auf die Geltungsdauer der Genehmigung.

In § 246c Abs. 4 werden die Länder ermächtigt, ergänzende Regelungen zum Rückbau der in Absatz 1 genannten Vorhaben zu treffen.

....