

Baulandmobilisierungsgesetz

Novelle des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung 2021

Planungs- und Bauausschuss am 15.06.2021

1. Ziele des Gesetzgebers
2. Neue Planungsmöglichkeiten zur Schaffung von Wohnraum
 - Ausweisung von Wohnbauflächen – Aufgabe der Gemeinde
 - Neu: Sektoraler Bebauungsplan für den (sozialen) Wohnungsbau
 - Erweiterung von Befreiungsmöglichkeiten, Erleichterungen für das Bauen
3. Instrument der Kommunen zur Sicherung von Wohnbauflächen
 - Gemeindliches Vorkaufsrecht
 - Städtebauliche Konzepte der Innenentwicklung
 - Neu: Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt
 - Baugebote, Umwandlungsverbot
4. Erleichterungen bei der Ausweisung von Bauflächen
 - Neu: Ersatzzahlungen
 - Verlängerung des § 13b BauGB
5. Änderungen der Baunutzungsverordnung
 - Neu: Orientierungswerte beim Maß der baulichen Nutzung
 - Neu: Dörfliches Wohngebiet

1. Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum
2. Stärkung der Handlungsmöglichkeiten der Kommunen in Bezug auf
 - die Aktivierung von Bauland
 - die Sicherung bezahlbaren Wohnens
3. Umsetzung der Empfehlungen der Baulandkommission

1. Ziele des Gesetzgebers
2. Neue Planungsmöglichkeiten zur Schaffung von Wohnraum
 - Ausweisung von Wohnbauflächen – Aufgabe der Gemeinde
 - Neu: Sektoraler Bebauungsplan für den (sozialen) Wohnungsbau
 - Erweiterung von Befreiungsmöglichkeiten, Erleichterungen für das Bauen
3. Instrument der Kommunen zur Sicherung von Wohnbauflächen
 - Gemeindliches Vorkaufsrecht
 - Städtebauliche Konzepte der Innenentwicklung
 - Neu: Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt
 - Baugebote, Umwandlungsverbot
4. Erleichterungen bei der Ausweisung von Bauflächen
 - Neu: Ersatzzahlungen
 - Verlängerung des § 13b BauGB
5. Änderungen der Baunutzungsverordnung
 - Neu: Orientierungswerte beim Maß der baulichen Nutzung
 - Neu: Dörfliches Wohngebiet

Aufgabe der Gemeinde

Ausweisung von Wohnbauflächen ist Aufgabe der Gemeinde

- die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist; **die Aufstellung kann insbesondere bei der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau in Betracht kommen.**
 - Klarstellung in § 1 (3) 1 BauGB

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen (§ 1 (6) BauGB)

- Post, Telekommunikation und **Mobilfunkausbau**
- Mobilität der Bevölkerung auch im Hinblick auf die Entwicklungen beim Betrieb von Kraftfahrzeugen, etwa der **Elektromobilität**
- **die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen**

Sektoraler B-Plan Wohnungsbau (§ 9 (2d) BauGB)

Zur Sicherung von Flächen im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) für den Wohnungsbau, insbesondere den sozialen Wohnungsbau

Flächen zur

- Errichtung von Wohngebäuden
- Errichtung von Wohngebäuden des sozialen Wohnungsbaus
- Errichtung von Wohngebäuden mit Miet- und Belegungsbindungen

Folgende Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB sind zulässig

- Maß der baulichen Nutzung
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
- Von der BayBo abweichende Regelungen zu Abstandsflächen
- Mindestmaßen oder Höchstmaße für Größe, Breite und Tiefe von Baugrundstücken

Zeitliche Befristung

- Einleitungsbeschluss bis 31.12.2024
- Satzungsbeschluss bis 31.12.2026

Befreiungsmöglichkeiten, sonstige Erleichterung

Neue Regelungen zur Zulässigkeit von Vorhaben §§ 30 ff. BauGB

- Wohnbedürfnisse der Allgemeinheit als Gemeinwohlaspekt (§ 31 (2) Nr. 1 BauGB)
- Befreiungen vom BPL aufgrund von Bedürfnissen eines **angespannten Wohnungsmarktes** (§ 31 (3) BauGB)
 - befristet bis 13.12.2024
 - Nachbarliche Interessen müssen gewürdigt werden

Neue Regelung zur Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB

- Ausweitung der **Einfügungsmöglichkeiten** für Wohnungsbau
Bei Anlagen zu Wohnzwecken kann vom Erfordernis des Einfügens **nicht** nur im Einzelfall abgewichen werden (§ 34 (3a) S. 3 BauGB)

Befreiungsmöglichkeiten, sonstige Erleichterung

Erleichterte Umnutzung begünstigter **Vorhaben im Außenbereich**
(§ 35 (4) Nr. 1,2 BauGB)

- bislang 3 Wohnungen, künftig **5 Wohnungen**
- **Mehrfache Nutzungsänderungen** ursprünglich landwirtschaftlich genutzter Gebäude möglich
- Das Erfordernis der längeren Selbstnutzung eines vorhandenen Wohngebäudes durch den Eigentümer im Falle einer Neuerrichtung eines Ersatzwohnhauses entfällt

1. Ziele des Gesetzgebers
2. Neue Planungsmöglichkeiten zur Schaffung von öffentlich gefördertem Wohnraum
 - a. Ausweisung von Wohnbauflächen – Aufgabe der Gemeinde
 - b. Neu: Sektoraler Bebauungsplan für den (sozialen) Wohnungsbau
 - c. Erweiterung von Befreiungsmöglichkeiten, Erleichterungen für das Bauen
3. Instrument der Kommunen zur Sicherung von Wohnbauflächen
 - a. Gemeindliches Vorkaufsrecht
 - b. Städtebauliche Konzepte der Innenentwicklung
 - c. Neu: Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt
 - d. Baugebote, Umwandlungsverbot
4. Erleichterungen bei der Ausweisung von Bauflächen
 - a. Neu: Ersatzzahlungen
 - b. Verlängerung des § 13b BauGB
5. Änderungen der Baunutzungsverordnung
 - a. Neu: Orientierungswerte beim Maß der baulichen Nutzung
 - b. Neu: Dörfliches Wohngebiet

Gemeindliches Vorkaufsrecht

- Dient der Sicherung der Bauleitplanung
- Muss dem Wohl der Allgemeinheit dienen

Bereits bestehende Möglichkeiten

Allgemeines Vorkaufsrecht u.a.

- Unbebaute Grundstücke, im Außenbereich die im FNP als Wohnbaufläche dargestellt sind (§ 24 (1) Nr. 5 BauGB)
- Unbebaute Grundstücke im beplanten oder unbeplanten Innenbereich, Gebietscharakter „Wohnen“ (§ 24 (1) Nr. 6 BauGB)

Besonderes Vorkaufsrecht – durch Erlass einer Satzung

- Im Geltungsbereich eines BPL für unbebaute Grundstücke (§ 25 (1) Nr. 1 BauGB)
- In Gebieten, in denen die Gemeinde städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung (§ 25 (1) Nr. 2 BauGB)

Neuerungen allgemeines gemeindliches Vorkaufsrecht

- Erweiterung der Ausübungsfristen (§ 28 (2) BauGB) Frist **drei Monate** statt zwei
- Erweiterung auf **geringfügig bebaute** Grundstücke in Gebieten, die vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können (§ 24 (1) Nr. 6 BauGB)
- Erweiterung auf den beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit **städtebauliche Missstände** vorliegen und das Grundstück **negative Effekte auf die Umgebung** hat (§ 24 (1) Nr. 8 BauGB)

Neuerungen besonderes gemeindliches Vorkaufsrecht

Erweiterung auf Grundstücke im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes die **geringfügig bebaut** sind oder **brachliegen** sowie für Grundstücke in § 34 BauGB-Gebieten, die unbebaut, geringfügig bebaut sind oder brachliegen (§ 25 (1) Nr. 3 BauGB) wenn

- Diese vorwiegend mit Wohngebäuden bebaute werden können **und**
- Es sich um ein Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt handelt

Anwendung:

- Grundstücke, deren bisherige Nutzung aufgegeben wurde
- Untergenutzte Grundstücke

Voraussetzungen

- Das Grundstück muss für eine Wohnbebauung geeignet sein
- Die Gemeinde muss eine entsprechende Vorkaufsrechtssatzung erlassen
- Das Grundstück muss innerhalb eines Gebietes mit angespanntem Wohnungsmarkt liegen

Entwicklungskonzept zur Stärkung der Innenentwicklung (§ 176a BauGB)

Inhalte

- Geltungsbereich (Gemeinde oder Teile der Gemeinde)
- Ziele z.B. Schließung von Baulücken, bauliche Nutzbarmachung unbebauter oder gering bebauter Grundstücke, Verbesserung Freiraumversorgung, Mischung verträglicher Nutzungen...
- Maßnahmen z.B. Ausübung von Vorkaufsrechten, Beschluss von Baugeboten ...

Gründe

- Basis für eine geordnete städtebauliche Entwicklung, die die Ziele der Innenentwicklung durch verschiedenen Einzelmaßnahmen umsetzt
 - Vorkaufsrechtssatzung
 - Sanierungsgebiet
 - Stadtteilmanagement...
- ✓ Das bereits vorliegenden Innenentwicklungskonzept kann jetzt als Grundlage beschlossen werden.

Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt

Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt (§ 201a BauGB)

Der **Freistaat Bayern** kann Kommunen in Bayer als Kommunen mit angespanntem Wohnungsmarkt festlegen.

Bedingung:

Eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen ist besonders gefährdet:

- Die Mieten deutlich stärker steigen als im Bundesdurchschnitt
- Die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den Bundesdurchschnitt deutlich übersteigt
- Die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit der erforderliche Wohnraum geschaffen wird, oder
- Geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht

Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt

Weitere Möglichkeiten in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt

- Erleichterung bei Befreiungen von Festsetzungen eines B-Plans (z.B. bei Aufstockungen), befristet bis 31.12.2024
- Neue Regelungen zum Vorkaufsrecht
- Neue Regelung für Baugebote
- Umwandlungsverbot, befristet bis 31.12.2025

Baugebote (§ 176 BauGB)

Bereits bestehende Möglichkeiten

- In Bebauungsplangebieten ein Grundstück erstmalig zu bebauen bzw. des den Vorgaben des BPL anzupassen (§ 176 (1) BauGB)
- In § 34 BauGB Gebieten ein Grundstück erstmalig zu bebauen bzw. es der Umgebung anzupassen (§ 176 (2) BauGB)

Neu

- Gebot das Grundstück mit **einer/mehreren Wohnungen** zu bebauen, wenn
 - BPL Wohnungen zulässt **und**
 - ein Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt vorliegt
- Die Gemeinde kann entsprechend eines BPL ein Nutzungsmaß anordnen
- Ausnahmen: wirtschaftliche Unzumutbarkeit für den Eigentümer oder Erhalt des Grundstücks für nahe Familienangehörige

Umwandlungsverbot (§ 250 BauGB)

Ziel:

Erhalt eines ausreichenden Angebots an bezahlbaren Mietwohnungen
Schutz von Mietern vor Verdrängung und Eigenbedarfskündigung

Voraussetzung:

Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt

Folge:

bei **bestehenden** Wohngebäuden bedarf die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen der Genehmigung

Befristung bis 31.12.2025

1. Ziele des Gesetzgebers
2. Neue Planungsmöglichkeiten zur Schaffung von öffentlich gefördertem Wohnraum
 - Ausweisung von Wohnbauflächen – Aufgabe der Gemeinde
 - Neu: Sektoraler Bebauungsplan für den (sozialen) Wohnungsbau
 - Erweiterung von Befreiungsmöglichkeiten, Erleichterungen für das Bauen
3. Instrument der Kommunen zur Sicherung von Wohnbauflächen
 - Gemeindliches Vorkaufsrecht
 - Städtebauliche Konzepte der Innenentwicklung
 - Neu: Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt
 - Baugebote, Umwandlungsverbot
4. Erleichterungen bei der Ausweisung von Bauflächen
 - Neu: Ersatzzahlungen
 - Verlängerung des § 13b BauGB
5. Änderungen der Baunutzungsverordnung
 - Neu: Orientierungswerte beim Maß der baulichen Nutzung
 - Neu: Dörfliches Wohngebiet

Eingriffe in Natur und Landschaft sind auszugleichen (§ 1a (3) BauGB)

Neu:

Soweit ein Ausgleich nicht möglich ist, ist nach Aufstellung des Bebauungsplans Ersatz in Geld zu leisten (§ 9 (1a) BauGB)

- Das Ersatzgeld wird durch die Gemeinde vom Vorhabenträger erhoben
- Der Betrag ruht als öffentliche Last auf dem Grundstück
- Die Höhe bemisst sich nach den durchschnittlichen Kosten des nicht durchführbaren Ausgleichs einschl. der Kosten der für erforderliche Flächen
- Alternativ bemisst sich die Höhe nach der Dauer und Schwere der Beeinträchtigung
- Das Ersatzgeld ist zweckgebunden für Maßnahmen des Naturschutzes / der Landschaftspflege und möglichst im betroffenen Naturraum zu verwenden

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

Neue Fristen:

- Bis **31.12.2022** - Einleitungsbeschluss
- Bis **31.12.2024** - Satzungsbeschluss

Voraussetzungen:

- Anschluss an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil
- Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf max. 10.000 m²
- Keine Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten

Besonderheiten:

- Keine Ausgleich erforderlich aber Umweltbelange sind abwägungsrelevant und daher grundsätzlich zu betrachten, auch der Artenschutz ist zu betrachten
- Auf eine frühzeitige Beteiligung kann verzichtet werden

1. Ziele des Gesetzgebers
2. Neue Planungsmöglichkeiten zur Schaffung von öffentlich gefördertem Wohnraum
 - Ausweisung von Wohnbauflächen – Aufgabe der Gemeinde
 - Neu: Sektoraler Bebauungsplan für den (sozialen) Wohnungsbau
 - Erweiterung von Befreiungsmöglichkeiten, Erleichterungen für das Bauen
3. Instrument der Kommunen zur Sicherung von Wohnbauflächen
 - Gemeindliches Vorkaufsrecht
 - Städtebauliche Konzepte der Innenentwicklung
 - Neu: Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt
 - Baugebote, Umwandlungsverbot
4. Erleichterungen bei der Ausweisung von Bauflächen
 - Neu: Ersatzzahlungen
 - Verlängerung des § 13b BauGB
5. Änderungen der Baunutzungsverordnung
 - Neu: Orientierungswerte beim Maß der baulichen Nutzung
 - Neu: Dörfliches Wohngebiet

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

Bisher: Obergrenzen

Neu: Orientierungswerte

- Überschreitungen sind grundsätzlich möglich
- Höhere bauliche Ausnutzungen sind zu begründen
 - Je höher die Ausnutzung desto gewichtiger müssen die städtebaulichen Gründe sein
 - Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben
- Neue Regelung sorgt für mehr Flexibilität
- Bei Wochenendhaus- und Ferienhausgebieten sind Überschreitungen der Orientierungswerte unzulässig

Orientierungswerte

	Grundflächen- zahl	Geschoss- flächenzahl	Baumassen- zahl
Kleinsiedlungsgebiet	0,2	0,4	--
Reines Wohngebiet Allgemeines Wohngebiet Ferienhausgebiet	0,4	1,2	--
Besonderes Wohngebiet	0,6	1,6	--
Dorfgebiet Mischgebiet	0,6	1,2	--
Dörfliches Wohngebiet	0,6	1,2	
Urbanes Gebiet	0,8	3,0	--
Kerngebiet	1,0	3,0	--
Gewerbegebiet Industriegebiet Sonstige Sondergebiet	0,8	2,4	10,0
Wochenendhausgebiet	0,2	0,2	

Dörfliche Wohngebiete (§ 5a BauNVO)

Dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Zulässig sind:

- (1) Wohngebäude
- (2) Wirtschaftsstellen land- u. forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
- (3) Kleinsiedlungen einschl. Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten
- (4) Nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung
- (5) Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften
- (6) Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- (7) Sonstige Gewerbebetriebe
- (8) Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Dörfliche Wohngebiete (§ 5a BauNVO)

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- (1) Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
- (2) Gartenbaubetriebe
- (3) Tankstellen

Unterscheidung zum Dorfgebiet

- Das Wohnen wird vor der Landwirtschaft genannt
- Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein (wie Urbanes Gebietes)
- Keine besondere Rücksichtnahme auf die Belange der Landwirtschaft gefordert
- Läden, Gastronomie nur zur Versorgung des Gebietes zulässig
- Nebenerwerb grundsätzlich zulässig
- Haupterwerb nur als Ausnahme zulässig
- Gartenbau und Tankstellen nur als Ausnahme zulässig

Baulandmobilisierungsgesetz

Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!

Planungs- und Bauausschuss am 15.06.2021