



Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat
Referat SW I 2 - Allgemeines Städtebaurecht
Krausenstraße 17 - 18
10117 Berlin

nur per E-Mail: SWI2@bmi.bund.de
nachrichtlich: Fachkommission Städtebau gemäß Verteiler

Potsdam, 08.07.2020

**Referentenentwurf eines Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland
Ihr Schreiben vom 10.06.2020, Aktenzeichen: SWI1-72035/1#1
Hier: Stellungnahme im Rahmen der Länder- und Verbändeanhörung**

Sehr geehrter Herr Dr. Schliepkorte,
sehr geehrte Damen und Herren,

für die Übersendung des Referentenentwurfs eines Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland verbunden mit der Gelegenheit zur Stellungnahme bedanke ich mich. Das mit dem Baulandmobilisierungsgesetz verfolgte Anliegen, die kommunalen Handlungsmöglichkeiten im Bauplanungsrecht zur Mobilisierung von Bauland und Sicherung bezahlbaren Wohnens zu stärken, wird ausdrücklich begrüßt.

Zum Entwurf wird wie folgt Stellung genommen:

**Zu Artikel 1
Änderung des Baugesetzbuchs**

Zu Nummer 3 (§ 1a Absatz 3 BauGB-E), Nummer 4 c) bb) (§ 9 Absatz 1a BauGB-E) und Nummer 15 (§ 135d BauGB-E) - Ersatzgeld:

Die im Zusammenhang mit der bauleitplanerischen Ausgleichsregelung vorgesehene Einführung eines Ersatzgeldes wird grundsätzlich begrüßt.

Im Hinblick auf die Ausgestaltung des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB-E wird angeregt, im Gesetzeswortlaut klarstellend darauf hinzuweisen, dass der Ausgleich nach § 1a Absatz 3 Sätze 2 bis 4 unmöglich sein muss, mithin

„Soweit ein Ausgleich nach den Sätzen 2 bis 4 nicht möglich ist, ...“.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass die Regelung des § 9 Absatz 1a Satz 2 BauGB-E Fragen hinsichtlich der praktischen Umsetzung aufwirft. So betrifft das Ersatzgeld anders als die Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 BauGB keine bestimmte Form/Ausprägung der Bodennutzung, sondern die Folge einer solchen. Vor diesem Hintergrund wird um Untersetzung (ggf. in der Gesetzesbegründung) gebeten, wie eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan planerisch ausgestaltet werden kann.

Zu Nummer 10 (§ 25 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 BauGB-E), Nummer 12 (§ 31 Absatz 3 BauGB-E), Nummer 17 (§ 175 Absatz 2 BauGB-E), Nummer 18 (§ 176 BauGB-E) und Nummer 23 (§ 250 BauGB-E) - angespannte Wohnungsmärkte:

Die sich auf angespannte Wohnungsmärkte beziehenden Änderungen werden grundsätzlich begrüßt, da sie geeignet erscheinen, die Schaffung und Erhaltung von Wohnraum zu unterstützen.

Da die insofern vorgesehenen Änderungen bei Vorkaufsrecht (§ 25 BauGB-E), Befreiung (§ 31 BauGB-E) und städtebaulichen Geboten (§§ 175, 176 BauGB-E) sowie die Neuregelung zur Bildung von Wohneigentum (§ 250 BauGB-E) jeweils übereinstimmend auf den Begriff der angespannten Wohnungsmärkte abstellen, sollte hier eine konsistente Regelung gefunden werden. Während sich nach dem vorliegenden Entwurf die diesbezüglichen Regelungen in §§ 25 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3, 31 Absatz 3, 175 Absatz 2 Satz 2 und 176 Absatz 1 Nummer 3 BauGB-E für die Klassifizierung angespannter Wohnungsmärkte an der Ausgestaltung des § 556d Absatz 2 BGB (Mietpreisbegrenzungsverordnung) orientieren, wird in § 250 BauGB-E an die Formulierung in § 558 Absatz 3 (Kappungsgrenzenverordnung) bzw. § 577a Absatz 2 BGB (Kündigungssperrfristverordnung) angeknüpft. Zur Vermeidung von Unklarheiten und Widersprüchen sollte hier eine einheitliche Definition angespannter Wohnungsmärkte zugrunde gelegt werden.

Von zentraler Bedeutung ist überdies, nicht nur § 250 BauGB-E, sondern auch die Regelungen in §§ 25, 31, 175, 176 BauGB-E mit eigenen Verordnungsermächtigungen dergestalt zu versehen, dass die Landesregierungen Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten durch Rechtsverordnung bestimmen können. Die so ermöglichte landesrechtliche Festlegung angespannter Wohnungsmärkte wiederum sollte zur tatbestandlichen Voraussetzung der einzelnen Regelungen gemacht werden. Dies erscheint aus Gründen der Rechtssicherheit angezeigt, um für den Normvollzug klare und praktikable Maßstäbe zu begründen. Während die Feststellung der Belegenheit innerhalb eines Gebiets mit angespanntem Wohnungsmarkt nach der derzeit vorgesehenen Ausgestaltung eine von den jeweiligen tatsächlichen Verhältnissen abhängige komplexe Beurteilung des Einzelfalls durch die jeweilige Gemeinde erfordert, würde das Anknüpfen an mittels Rechtsverordnung bestimmte Gebiete die Prüfung der Anwendbarkeit erheblich vereinfachen. Auch die zivilrechtlichen Regelungen zu Mietpreisbegrenzungs-, Kappungsgrenzen- und Kündigungssperrfristverordnungen knüpfen im Übrigen an durch Rechtsverordnung bestimmte Gebiete an.

Zu Artikel 2 Änderung der Baunutzungsverordnung

Zu Nummer 3 (§ 5a BauNVO-E) - Dörfliches Wohngebiet:

Die eine entsprechende Initiative des Landes Brandenburg aufgreifende Einführung des „Dörflichen Wohngebiets“ als neue Baugebietskategorie wird ausdrücklich begrüßt.

Der dem fortschreitenden Strukturwandel in den ländlichen Räumen Rechnung tragende neue Gebietstyp ermöglicht, die besondere städtebauliche Charakteristik dieser Räume bauplanungsrechtlich adäquat abzubilden, sie zu sichern und städtebaulich fortzuentwickeln. Hiermit soll ein einvernehmliches Nebeneinander von Wohnen, landwirtschaftlichen Betrieben, Hobbytierhaltung und gewerblicher Nutzung befördert werden, wobei den Bedürfnissen schutzbedürftiger Nutzungen ebenso Rechnung getragen wird, wie den aufgrund ihres Immissionsverhaltens (z.B. Geruch, Geräusche) potenziell störenden.

Zu Nummer 4 (§ 17 BauNVO-E) - Orientierungswerte Maß der baulichen Nutzung:

Die mit der Umgestaltung der bisherigen verbindlichen Obergrenzen zu Orientierungswerten verbundene Flexibilisierung bei der bauleitplanerischen Ausgestaltung von Baugebieten wird grundsätzlich begrüßt.

Vor dem Hintergrund des Bodenschutzes erscheint es jedoch sinnvoll, klarzustellen, dass auch die Orientierungswerte im Regelfall nicht überschritten werden sollten. Denkbar wäre insofern folgende Formulierung:

„Bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 16 **sollen**, auch wenn eine Geschossflächenzahl oder eine Baumassenzahl nicht dargestellt oder festgesetzt wird, **in der Regel** folgende Orientierungswerte **nicht überschritten werden: ...**“

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



