

# Referentenentwurf

## des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat

### Entwurf eines Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland

(Baulandmobilisierungsgesetz)

#### A. Problem und Ziel

Der Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD vom 12. März 2018 sieht vor, dass die Kommunen bei der Aktivierung von Bauland und zur Sicherung bezahlbaren Wohnens unterstützt werden sollen. Hierzu strebt die Bundesregierung an, aufbauend auf den Empfehlungen auf Grundlage der Beratungen in der Kommission für „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ (Baulandkommission) das Bauplanungsrecht weiter zu verbessern.

Mit dem vorliegenden Gesetzentwurf sollen insbesondere die Handlungsmöglichkeiten der Gemeinden im Bauplanungsrecht gestärkt werden.

#### B. Lösung

Damit die Gemeinden einfacher Bauland mobilisieren können und um die Möglichkeiten des Flächenzugriffs der Gemeinden zu stärken, sieht der Gesetzentwurf überwiegend Änderungen des Baugesetzbuchs vor. Wesentliche Regelungsinhalte sollen sein:

1. die Einführung eines neuen Bebauungsplantyps für den Wohnungsbau,
2. die Erweiterung der Befreiungsmöglichkeiten und Erleichterungen für das Bauen im Innen- und Außenbereich und
3. die Schaffung einer Grundlage für Konzepte der Innenentwicklung, insbesondere zur leichteren Anwendung von Baugeboten und die Erweiterung der Vorkaufsrechte der Gemeinden.

In der Baunutzungsverordnung sollen die neue Baugebietskategorie „Dörfliches Wohngebiet“ eingeführt und die Obergrenzen, die bisher für Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung galten, als Orientierungswerte ausgestaltet werden, um mehr Flexibilität bei der Ausweisung, insbesondere von Flächen für den Wohnungsbau im Hinblick auf die Bebauungsdichte, zu erreichen.

Mit dem Gesetzentwurf sollen außerdem einzelne städtebauliche Anliegen aufgegriffen werden. Dazu gehören auch Klarstellungen, die die Bedeutung grüner Infrastruktur in Städten und Gemeinden, insbesondere für den Klimaschutz und die Klimaanpassung, hervorheben.

#### C. Alternativen

Keine. Die Regelungen sind im Interesse einer Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum bzw. Flächen für den Wohnungsbau, einer nachhaltigen Stadtentwicklung und zur Unterstützung der planerischen Praxis erforderlich.

## **D. Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand**

Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand sind für Bund, Länder und Kommunen nicht zu erwarten.

## **E. Erfüllungsaufwand**

### **E.1 Erfüllungsaufwand für Bürgerinnen und Bürger**

Durch das Gesetz wird für Bürgerinnen und Bürger kein Erfüllungsaufwand begründet.

### **E.2 Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft**

Durch das Gesetz wird für die Wirtschaft, insbesondere für mittelständische Unternehmen, kein Erfüllungsaufwand begründet.

### **Bürokratiekosten aus Informationspflichten**

Es werden weder Vorgaben noch Informationspflichten eingeführt, geändert oder aufgehoben.

### **E.3 Erfüllungsaufwand der Verwaltung**

Dem Bund entstehen keine Kosten, da mit dem Vollzug des Gesetzes in erster Linie die Länder und Kommunen betraut sind. Durch einzelne Vorschläge des Gesetzgebungsvorhabens sollen die Handlungsmöglichkeiten der Kommunen im Bereich der Bauleitplanung gestärkt werden. Den Kommunen entstehen durch das Bundesgesetz keine unmittelbaren Kosten; Kosten können erst bei der Anwendung der geplanten Regelungen aufgrund der in diesem Zusammenhang notwendigen Durchführung von Bauleitplanverfahren entstehen. Die Durchführung von Bauleitplanverfahren entspricht der gemeindlichen Praxis.

Im Hinblick auf den erweiterten Anwendungsbereich des Vorkaufsrechts könnten mehr Fälle ausgelöst werden, wodurch den Gemeinden zusätzlicher Aufwand entstehen könnte. Zugleich erspart ein erweiterter Anwendungsbereich des Vorkaufsrechts den Gemeinden die Beschreitung erheblich aufwendigere Wege zur Beschaffung städtebaulich notwendiger Flächen. Der geringere bzw. höhere Aufwand für die Kommunen ist nicht bezifferbar.

Vergleichbares gilt für die Nutzung des Instruments der städtebaulichen Innenentwicklung nach § 176a BauGB. Die darin vorgesehene Erfassung von nicht im Zusammenhang stehenden Grundstücken im Innenbereich erzeugt zunächst einen zusätzlichen Aufwand. Er wird voraussichtlich aufgewogen durch die damit mögliche erheblich erleichterte Begründung eines Baugebots. Der geringere bzw. höhere Aufwand für die Kommunen ist nicht bezifferbar.

## **F. Weitere Kosten**

Das Gesetz verursacht weder weitere Kosten für die Wirtschaft noch Kosten für die sozialen Sicherungssysteme. Kostenüberwälzungen, die zu einer Erhöhung von Einzelpreisen führen und Auswirkungen auf das allgemeine Preisniveau, insbesondere auf das Verbraucherniveau haben, sind nicht zu erwarten.

# Referentenentwurf des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat

## Entwurf eines Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland

### (Baulandmobilisierungsgesetz)

#### Vom

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

### Artikel 1

#### Änderung des Baugesetzbuchs

Das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. Die Inhaltsübersicht wird wie folgt geändert:
  - a) Nach der Angabe zu § 176 wird folgende Angabe eingefügt:  
„§ 176a Städtebauliches Entwicklungskonzept zur Stärkung der Innenentwicklung“.
  - b) Nach der Angabe zu § 135c wird folgende Angabe eingefügt:  
„§ 135d Ersatzgeld“.
  - c) Nach der Angabe zu § 249 wird folgende Angabe eingefügt:  
„§ 250 Bildung von Wohnungseigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten“.
2. § 1 wird wie folgt geändert:
  - a) In Absatz 3 Satz 1 werden nach dem Wort „ist“ ein Semikolon und die Wörter „die Aufstellung kann insbesondere bei der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau in Betracht kommen“ eingefügt.
  - b) Absatz 6 wird wie folgt geändert:
    - aa) In Nummer 8 Buchstabe d werden nach dem Wort „Telekommunikationswesens“, die Wörter „insbesondere des Mobilfunkausbaus“, eingefügt.
    - bb) In Nummer 9 werden nach dem Wort „Bevölkerung“ die Wörter „, auch im Hinblick auf die neueren Entwicklungen beim Betrieb von Kraftfahrzeugen, etwa der Elektromobilität“ eingefügt.
    - cc) In Nummer 13 wird der Punkt am Ende durch ein Komma ersetzt.
    - dd) Folgende Nummer 14 wird angefügt:  
„14. die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen.“

3. § 1a Absatz 3 wird wie folgt geändert:

a) Nach Satz 5 wird folgender Satz eingefügt:

„Soweit ein Ausgleich nicht möglich ist, ist nach Aufstellung des Bebauungsplans Ersatz in Geld nach Maßgabe des § 135d zu leisten.“

b) Der neue Satz 7 wird wie folgt geändert:

aa) Das Wort „Ein“ wird gestrichen.

bb) Das Wort „ist“ wird durch die Wörter „und Ersatzgeld sind“ ersetzt.

4. § 9 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 1 Nummer 11 werden nach dem Wort „Fahrzeugen,“ die Wörter „Flächen für Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge,“ eingefügt.

b) In Absatz 1 Nummer 15 wird vor dem Wort „Dauerkleingärten“ das Wort „Naturerfahrungsräume,“ eingefügt.

c) Absatz 1a wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 1 wird das Wort „Abs.“ durch das Wort „Absatz“ ersetzt.

bb) Folgender Satz wird angefügt:

„Soweit gemäß § 1a Absatz 3 Satz 6 für einen zu erwartenden Eingriff ein Ausgleich nicht erfolgt ist, ist dies ebenfalls festzusetzen.“

d) Nach Absatz 2c wird folgender Absatz 2d eingefügt:

„(2d) Für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) können in einem Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung festgesetzt werden:

1. Flächen, auf denen Wohngebäude errichtet werden dürfen;
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;
3. Flächen, auf denen nur Gebäude errichtet werden dürfen, bei denen sich ein Vorhabenträger hinsichtlich einzelner oder aller Wohnungen in einem städtebaulichen Vertrag verpflichtet, zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses geltende Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung, insbesondere die Mietpreisbindung, einzuhalten und die Einhaltung dieser Verpflichtung in geeigneter Weise sichergestellt wird;
4. das Maß der baulichen Nutzung;
5. die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen;
6. vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen;
7. Mindestmaße für die Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke;

8. Höchstmaße für die Größe, Breite und Tiefe der Wohnbaugrundstücke, aus Gründen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden.

Die Festsetzungen nach Satz 1 können für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans getroffen werden. Die Festsetzungen nach Satz 1 und 2 können für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans oder für Geschosse, Ebenen oder sonstige Teile baulicher Anlagen unterschiedlich getroffen werden. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 förmlich eingeleitet werden. Der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum Ablauf des 31. Dezember 2026 zu fassen.“

5. In § 9a in dem Satzteil vor Nummer 1 werden die Wörter „für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit“ durch die Wörter „des Innern, für Bau und Heimat“ ersetzt.
6. In § 11 Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 wird nach dem Wort „Ausgleichs“ die Wörter „und die Erhebung des Ersatzgeldes“ eingefügt.
7. In § 13a Absatz 2 Nummer 4 wird die Angabe „Satz 6“ durch die Angabe „Satz 7“ ersetzt.
8. § 13b wird wie folgt gefasst:

#### „§ 13b

##### Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren

Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 zu fassen.“

9. § 24 wird wie folgt geändert:
  - a) Absatz 1 Satz 1 wird wie folgt geändert:
    - aa) In Nummer 6 wird die Angabe „§“ durch die Angabe „§§“ ersetzt und das Wort „sowie“ gestrichen.
    - bb) In Nummer 7 wird der Punkt am Ende durch ein Komma und das Wort „sowie“ ersetzt.
    - cc) Folgende Nummer 8 wird angefügt:
      - „8. in Gebieten nach den §§ 30, 33 oder 34, wenn die Grundstücke dadurch einen städtebaulichen oder anlagenbezogenen Missstand darstellen, dass sie erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das soziale und städtebauliche Umfeld aufweisen, insbesondere durch ihren baulichen Zustand oder ihre missbräuchliche Nutzung.“
  - b) Nach Absatz 3 Satz 1 wird folgender Satz eingefügt:

„Dem Wohl der Allgemeinheit kann insbesondere dienen:

1. die Deckung eines Wohnbedarfs in der Gemeinde oder
2. die Förderung der Innenentwicklung, sofern hierfür ein städtebauliches Entwicklungskonzept etwa nach § 176a oder ein anderer entsprechender Nachweis insbesondere unter Nutzung eines Baulandkatasters vorliegt.“

10. § 25 Absatz 1 Satz 1 wird wie folgt geändert:

- a) In Nummer 2 wird der Punkt durch ein Semikolon ersetzt.
- b) Folgende Nummer 3 wird angefügt:

„3. im Geltungsbereich eines Bebauungsplans an brachliegenden Grundstücken oder für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) an unbebauten oder brachliegenden Grundstücken durch Satzung ihr Vorkaufsrecht begründen, wenn

- a) diese vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können und
- b) es sich um ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt handelt.

Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten liegen vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Dies kann insbesondere dann der Fall sein, wenn

- a) die Mieten deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt,
- b) die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt
- c) die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird, oder
- d) geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht.“

11. In § 28 Absatz 2 Satz 1 wird das Wort „zwei“ durch das Wort „drei“ ersetzt.

12. § 31 wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 2 Nummer 1 werden nach dem Wort „einschließlich“ die Wörter „der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und“ eingefügt.
- b) Folgender Absatz 3 wird angefügt:

„(3) In einem Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt kann bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 im Einzelfall von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten liegen vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Dies kann insbesondere dann der Fall sein, wenn

1. die Mieten deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt,
2. die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt

3. die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird, oder
4. geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht.

Die Befristung bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 in Satz 1 bezieht sich nicht auf die Geltungsdauer einer Genehmigung, sondern auf den Zeitraum, bis zu dessen Ende im bauaufsichtlichen Zulassungsverfahren von der Vorschrift Gebrauch gemacht werden kann.“

13. § 34 Absatz 3a wird folgender Satz angefügt:

„In den Fällen des Satzes 1 Nummer 1 Buchstabe b und c kann darüber hinaus vom Erfordernis des Einfügens im Einzelfall im Sinne des Satzes 1 in mehreren vergleichbaren Fällen abgewichen werden, wenn die übrigen Voraussetzungen des Satzes 1 vorliegen und die Aufstellung eines Bebauungsplans nicht erforderlich ist.“

14. § 35 Absatz 4 Satz 1 wird wie folgt geändert:

- a) Nummer 1 wird wie folgt geändert:

aa) In dem Satzteil vor Buchstabe a werden die Wörter „im Sinne des Absatzes 1 Nummer 1“ durch ein Komma und die Wörter „das unter den Voraussetzungen des Absatzes 1 Nummer 1 errichtet wurde,“ ersetzt.

bb) In Buchstabe f wird das Wort „drei“ durch das Wort „fünf“ ersetzt.

- b) In Nummer 2 Buchstabe c werden nach dem Wort „Gebäude“ die Wörter „wurde oder“ eingefügt.

15. Nach § 135c wird folgender § 135d eingefügt:

#### „§ 135d

#### Ersatzgeld

(1) Das Ersatzgeld nach § 1a Absatz 3 Satz 6 wird durch die Gemeinde vom Vorhabenträger oder Eigentümer erhoben. Der Betrag ruht als öffentliche Last auf dem Grundstück. § 135a Absatz 4 gilt entsprechend.

(2) Die Höhe des Ersatzgeldes bemisst sich entsprechend § 135a Absatz 3 Satz 2 nach den durchschnittlichen Kosten der nicht durchführbaren Ausgleichsmaßnahmen einschließlich der Bereitstellung hierfür erforderlicher Flächen. Soweit Kosten für Ausgleichsmaßnahmen nicht feststellbar sind, bemisst sich die Höhe des Ersatzgeldes nach Dauer und Schwere der voraussichtlichen Beeinträchtigung. Für die Verteilung auf die zugeordneten Grundstücke gilt § 135b, auch in Verbindung mit einer Satzung nach Absatz 5, entsprechend.

(3) Die Pflicht zur Zahlung eines Ersatzgeldes entsteht, sobald die Grundstücke, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, baulich oder gewerblich genutzt werden dürfen.

(4) Das Ersatzgeld ist zweckgebunden für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege möglichst in dem betroffenen Naturraum zu verwenden, für die nicht bereits nach anderen Vorschriften eine rechtliche Verpflichtung besteht.

(5) Die Gemeinde kann Einzelheiten entsprechend § 135c Nummer 2 bis 6 durch Satzung regeln.“

16. In § 136 Absatz 3 Nummer 2 Buchstabe c wird das Wort „Grünflächen“ durch die Wörter „und die Vernetzung von Grün- und Freiflächen unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung, seine Ausstattung mit“ ersetzt.

17. § 175 Absatz 2 wird wie folgt geändert:

a) In Halbsatz 2 werden nach der Angabe „§ 176“ die Wörter „oder eines Modernisierungs- und Instandhaltungsgebots nach § 177“ eingefügt.

b) Folgende Sätze werden angefügt:

„Dies ist unter anderem insbesondere dann der Fall, wenn es sich um ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt handelt. Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten liegen vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Dies kann insbesondere dann der Fall sein,

1. wenn die Mieten deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt,
2. die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt,
3. die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird, oder
4. geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht.“

18. § 176 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:

aa) In Nummer 1 wird das Wort „oder“ gestrichen.

bb) In Nummer 2 wird der Punkt durch das Wort „oder“ ersetzt.

cc) Folgende Nummer 3 wird angefügt:

„3. sein Grundstück mit einer oder mehreren Wohneinheiten zu bebauen, wenn in dem Bebauungsplan Wohnnutzungen zugelassen sind und wenn es sich um ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt handelt. Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten liegen vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Dies kann insbesondere dann der Fall sein, wenn

- a) die Mieten deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt,
- b) die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt,
- c) die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird, oder
- d) geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht.



Dabei kann die Gemeinde auch ein den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechendes Maß der Nutzung anordnen.“

b) Absatz 3 wird wie folgt gefasst:

„(3) Die Gemeinde hat von dem Baugebot abzusehen, wenn

1. die Durchführung des Vorhabens aus wirtschaftlichen Gründen einem Eigentümer nicht zuzumuten ist oder
2. der Eigentümer im Falle des § 176 Absatz 1 Nummer 3 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 ist bis [5 Jahre nach Inkrafttreten] befristet und zu evaluieren.“

c) Nach Absatz 4 Satz 1 wird folgender Satz 2 eingefügt:

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

19. Nach § 176 wird folgender § 176a eingefügt:

#### „§ 176a

##### Städtebauliches Entwicklungskonzept zur Stärkung der Innenentwicklung

(1) Die Gemeinde kann ein städtebauliches Entwicklungskonzept, das Aussagen zum räumlichen Geltungsbereich, zu Zielen und zur Umsetzung von Maßnahmen enthält, die der Stärkung der Innenentwicklung dienen, erstellen.

(2) Dieses städtebauliche Entwicklungskonzept soll insbesondere der baulichen Nutzbarmachung auch von im Gemeindegebiet ohne Zusammenhang verteilt liegenden unbebauten oder nur geringfügig bebauten Grundstücken dienen. Das städtebauliche Entwicklungskonzept kann insbesondere zur Deckung eines Wohnbedarfs in der Gemeinde und auch zur Begründung in Betracht kommender Baugebote herangezogen werden.

(3) Die Gemeinde kann ein städtebauliches Entwicklungskonzept nach Absatz 1 zum Bestandteil der Begründung eines Bebauungsplans machen.“

20. In § 196 Absatz 1 Satz 5 werden die Wörter „zum Ende“ durch die Wörter „zu Beginn“ ersetzt.

21. In § 212a Absatz 2 werden nach der Angabe „§ 135a Absatz 3“ die Wörter „, des Ersatzgeldes nach § 1a Absatz 3 Satz 6 in Verbindung mit § 135d“ eingefügt.

22. § 246 Absatz 6 wird wie folgt gefasst:

„(6) § 9 Absatz 2d gilt entsprechend für Pläne, die gemäß § 173 Absatz 3 Satz 1 des Bundesbaugesetzes in Verbindung mit § 233 Absatz 3 als Bebauungspläne fortgelten.“

23. Folgender § 250 wird angefügt:

„§ 250

Bildung von Wohnungseigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten

(1) Sofern die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist und diese Gebiete nach Satz 2 bestimmt sind, bedarf bei bereits bestehenden Wohngebäuden die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nach § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes der Genehmigung. Die Landesregierungen werden ermächtigt, die Gebiete nach Satz 1 durch Rechtsverordnung für die Dauer von [jeweils] höchstens fünf Jahren zu bestimmen.

(2) Zuständig für die Genehmigung ist die von der Landesregierung bestimmte Stelle.

(3) Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn

1. das Grundstück zu einem Nachlass gehört und Wohnungseigentum oder Teileigentum zugunsten von Miterben oder Vermächtnisnehmern begründet werden soll,
2. das Wohnungseigentum oder Teileigentum zur eigenen Nutzung an Familienangehörige des Eigentümers veräußert werden soll,
3. das Wohnungseigentum oder Teileigentum zur eigenen Nutzung an mindestens zwei Drittel der Mieter veräußert werden soll,
4. auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls ein Absehen von der Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nicht mehr zumutbar ist oder
5. ohne die Genehmigung Ansprüche Dritter auf Übertragung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nicht erfüllt werden können, zu deren Sicherung vor dem Wirksamwerden des Genehmigungsvorbehalts eine Vormerkung im Grundbuch eingetragen ist

Die Genehmigung nach Satz 1 Nummer 1 bis 3 darf erst erteilt werden, wenn abgesehen von der Eintragung in das Grundbuch alle Voraussetzungen für die beabsichtigte Rechtsänderung gemäß Absatz 6 Satz 1 unwiderruflich erfüllt sind.

(4) Im Übrigen darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn dies für die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen erforderlich ist. Unter der Voraussetzung von Satz 1 kann die Genehmigung mit einer Auflage erteilt werden

(5) Bei einem Grundstück, das im Geltungsbereich einer Rechtsverordnung nach Absatz 1 Satz 2 liegt, darf das Grundbuchamt die Eintragungen in das Grundbuch nur vornehmen, wenn der Genehmigungsbescheid beim Grundbuchamt eingegangen ist. Ist dennoch eine Eintragung in das Grundbuch vorgenommen worden, kann die für die Genehmigung zuständige Stelle das Grundbuchamt um die Eintragung eines Widerspruchs ersuchen; § 53 Absatz 1 der Grundbuchordnung bleibt unberührt. Der Widerspruch ist zu löschen, wenn die für die Genehmigung zuständige Stelle darum ersucht oder die Genehmigung erteilt ist.

(6) Der Genehmigung nach Absatz 1 Satz 1 bedarf ferner

1. die Begründung der in den §§ 30 und 31 des Wohnungseigentumsgesetzes bezeichneten Rechte,

2. die Begründung von Bruchteilseigentum nach § 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuchs an Grundstücken mit Wohngebäuden, wenn zugleich nach § 1010 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs im Grundbuch als Belastung eingetragen werden soll, dass Räume einem oder mehreren Miteigentümern zur ausschließlichen Benutzung zugewiesen sind und die Aufhebung der Gemeinschaft ausgeschlossen ist, sowie
3. bei bestehendem Bruchteilseigentum nach § 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuchs an Grundstücken mit Wohngebäuden eine im Grundbuch als Belastung einzutragende Regelung nach § 1010 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs, wonach Räume einem oder mehreren Miteigentümern zur ausschließlichen Benutzung zugewiesen sind und die Aufhebung der Gemeinschaft ausgeschlossen ist.

Die Bestimmungen der Absätze 2 bis 5 gelten sinngemäß.“

## Artikel 2

### Änderung der Baunutzungsverordnung

Die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) wird wie folgt geändert:

1. Die Inhaltsübersicht wird wie folgt geändert:
  - a) Nach der Angabe zu § 5 wird folgende Angabe eingefügt:  
„§ 5a Dörfliche Wohngebiete“.
  - b) Nach der Angabe zu § 25d wird folgende Angabe eingefügt:  
„§ 25e Überleitungsvorschrift aus Anlass des Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland“.
2. § 1 Absatz 2 wird wie folgt geändert:
  - a) Nach Nummer 5 wird folgende Nummer 6 eingefügt:  
„6. dörfliche Wohngebiete (MDW)“.
  - b) Die bisherigen Nummern 6 bis 11 werden die Nummern 7 bis 12.
3. Nach § 5 wird folgender § 5a eingefügt:

#### „§ 5a

#### Dörfliche Wohngebiete

(1) Dörfliche Wohngebiete dienen dem Wohnen, der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen, der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,

- 2. land- und forstwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen einschließlich Wohngebäude,
- 3. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
- 4. nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,
- 5. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- 6. sonstige Gewerbebetriebe,
- 7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

- 1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- 2. Gartenbaubetriebe,
- 3. Tankstellen.“

4. § 17 wird wie folgt gefasst:

„§ 17

Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung

Bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 16 bestehen, auch wenn eine Geschossflächenzahl oder eine Baumassenzahl nicht dargestellt oder festgesetzt wird, folgende Orientierungswerte für Obergrenzen:

	1	2	3	4
	Baugebiet	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)	Baumassenzahl (BMZ)
in	Kleinsiedlungsgebieten (WS)	0,2	0,4	-
in	reinen Wohngebieten (WR) allgem. Wohngebieten (WA) Ferienhausgebieten	0,4	1,2	-
in	besonderen Wohngebieten (WB)	0,6	1,6	-
in	Dorfgebieten (MD) Mischgebieten (MI) dörflichen Wohngebieten (MDW)	0,6	1,2	-
in	urbanen Gebieten (MU)	0,8	3,0	-
in	Kerngebieten (MK)	1,0	3,0	-

in	Gewerbegebieten Industriegebieten sonstigen Sondergebieten	(GE) (GI)	0,8	2,4	10,0
in	Wochenendhausgebieten		0,2	0,2	-

In Wochenendhausgebieten und Ferienhausgebieten dürfen die Orientierungswerte für Obergrenzen nach Satz 1 nicht überschritten werden.“

- Nach § 25d wird folgender § 25e eingefügt:

„§ 25e

Überleitungsvorschrift aus Anlass des Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland

Ist der Entwurf eines Bauleitplans vor dem ... (einsetzen: Datum des Inkrafttretens) nach § 3 Absatz 2 des Baugesetzbuchs öffentlich ausgelegt worden, ist auf ihn diese Verordnung in der bis zum ... (einsetzen: Datum des Inkrafttretens) geltenden Fassung anzuwenden. Das Recht der Gemeinde, das Verfahren zur Aufstellung des Bauleitplans erneut einzuleiten, bleibt unberührt.“

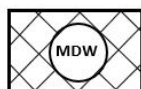
### Artikel 3

#### Änderung der Planzeichenverordnung

Die Anlage zur Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017(BGBl. I S. 1057) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

- Nach der Nummer 1.2.1 wird folgende Nummer 1.2.2. eingefügt:

„1.2.2. Dörfliches Wohngebiet  
(§ 5a BauNVO)



Braun mittel “

- Die bisherigen Nummern 1.2.2. bis 1.2.4. werden die Nummern 1.2.3. bis 1.2.5..

### Artikel 4

#### Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft.

## **Begründung**

### **A. Allgemeiner Teil**

#### **I. Zielsetzung und Notwendigkeit der Regelungen**

Im Koalitionsvertrag vom 12. März 2018 haben CDU, CSU und SPD vereinbart, die Kommunen bei der Aktivierung von Bauland und der Sicherung bezahlbaren Wohnens zu unterstützen (s. Ziffer 5114 des Koalitionsvertrags, <https://www.bundesregierung.de/resource/blob/975226/847984/5b8bc23590d4cb2892b31c987ad672b7/2018-03-14-koalitionsvertrag-data.pdf?download=1>).

Entsprechend sah die auf dem Wohngipfel am 21. September 2018 von Bund, Ländern und Gemeinden vereinbarte Wohnraumoffensive vor, die Rahmenbedingungen für den Bau von Wohnraum zu verbessern.

Die am 4. September 2018 eingerichtete Expertenkommission für „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ (Baulandkommission) hat sich schwerpunktmäßig mit strategischen Fragen einer aktiven Liegenschaftspolitik und Instrumenten zur Verbesserung der Baulandbereitstellung befasst.

Auf Grundlage der Beratungen in der Baulandkommission wurden am 2. Juli 2019 Empfehlungen vorgelegt, die ein breites Spektrum von Maßnahmen abdecken (<https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/nachrichten/Handlungsempfehlungen-Baulandkommission.pdf?blob=publicationFile&v=1>).

Sie enthalten u.a. Änderungsvorschläge für bauplanungsrechtliche Regelungen, die auch zur Verbesserung der Anwendung und Wirksamkeit bestehender Instrumente beitragen sollen. Die Empfehlungen bilden eine wesentliche Grundlage für den vorgelegten Gesetzentwurf (s. S. 7-10).

Ziel des vorliegenden Gesetzentwurfes ist es, die Handlungsmöglichkeiten der Gemeinden zu stärken. Insbesondere sollen sie leichter auf Flächen für den Wohnungsbau Zugriff nehmen können; weiter werden Erleichterungen bei der Schaffung von Wohnraum im Innen- und Außenbereich vorgeschlagen.

Mit dem Gesetzentwurf sollen außerdem einzelne städtebauliche Anliegen aufgegriffen werden. Dazu gehören auch Klarstellungen, die die Bedeutung grüner Infrastruktur in Städten und Gemeinden, insbesondere für den Klimaschutz und die Klimaanpassung hervorheben.

#### **II. Wesentlicher Inhalt des Entwurfs**

##### **1. Kommunale Vorkaufsrechte**

Zur weiteren Stärkung des kommunalen Vorkaufsrechts soll in § 24 Absatz 3 Satz 2 Nummer 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) zum einen klargestellt werden, dass auch die Deckung eines Wohnbedarfs in der Gemeinde zu den Gründen des Wohls der Allgemeinheit gehört, der die Ausübung des Vorkaufsrechts rechtfertigen kann. Zum anderen soll in § 24 Absatz 3 Satz 2 Nummer 2 BauGB geregelt werden, dass auch die Innenentwicklung ein Allgemeinwohlgrund sein kann, der die Ausübung des Vorkaufsrechts rechtfertigen kann. Weiterhin soll in § 24 Absatz 1 Satz 1 Nummer 8 BauGB ein Vorkaufsrecht der Gemeinde für den Fall eingeführt werden, dass auf einem zu veräußernden Grundstück ein städtebauli-

cher Missstand besteht. In § 25 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 BauGB wird ein neues Vorkaufsrecht für unbebaute und brachliegende Grundstücke in Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten eingeführt.

## **2. Bebauungsplan zur Festsetzung von Flächen für den sozialen Wohnungsbau**

In Anlehnung an die Festsetzungen für Bebauungspläne nach § 9 Absatz 2a, Absatz 2b BauGB soll mit § 9 Absatz 2d BauGB für die Gemeinden eine Möglichkeit geschaffen werden, für im Zusammenhang bebaute Ortsteile nach § 34 BauGB in einem Bebauungsplan festsetzen zu können, dass insbesondere nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die die baulichen Voraussetzungen für eine Förderung mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung erfüllen oder bei denen ein Vorhabenträger sich in einem städtebaulichen Vertrag dazu verpflichtet hat, die Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung, insbesondere die Mietpreisbindung, einzuhalten und die Einhaltung dieser Verpflichtung in geeigneter Weise sichergestellt wird. Die Regelung soll bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 befristet werden, um überprüfen zu können, ob der Bebauungsplan nach § 9 Absatz 2d BauGB ein geeignetes Mittel zur Sicherung bzw. Schaffung bezahlbaren Wohnraums sein kann.

## **3. Weitere Erleichterungen des Wohnungsbaus**

Zur weiteren Erleichterung des Wohnungsbaus sind folgende Regelungen vorgesehen:

Es soll verdeutlicht werden, dass es Aufgabe der Gemeinden ist, Bauleitpläne für die Ausweisung von Wohnbauflächen aufzustellen. Daher soll in § 1 Absatz 3 Satz 1 BauGB ergänzend geregelt werden, dass eine Bauleitplanung, insbesondere bei der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau, in Betracht kommen kann.

Zur Erleichterung der Schaffung von Wohnraum dient auch die ergänzende Regelung in § 31 Absatz 2 Nummer 1 BauGB, wonach die Gründe des Wohls der Allgemeinheit als Voraussetzungen für die Erteilung einer Befreiung auch die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung einschließen. Daneben soll ein neuer Absatz 3 eingefügt werden, wonach in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten im Einzelfall von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden kann, auch wenn die Grundzüge der Planung berührt sind. Die Befreiung zugunsten des Wohnungsbaus soll danach nur erteilt werden können, wenn sie, auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen, mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Darüber hinaus soll § 34 Absatz 3a BauGB um eine Regelung erweitert werden, wonach bei der Errichtung von baulichen Anlagen zu Wohnzwecken vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nicht nur im Einzelfall abgewichen werden kann.

Mit Blick auf den Strukturwandel in der Landwirtschaft soll im Außenbereich die Umnutzung von ehemals privilegierten landwirtschaftlichen Gebäuden insbesondere in Wohnungen erleichtert werden. Aus diesem Grund werden für § 35 Absatz 4 BauGB Änderungen vorgeschlagen, wonach die mehrfache Umnutzung eines ehemals privilegierten landwirtschaftlichen Gebäudes erleichtert wird.

Die Anzahl der nach § 35 Absatz 4 Satz 1 Nummer 1 Buchstabe f BauGB zulässigen Wohnungen soll von drei Wohnungen je Hofstelle auf fünf Wohnungen je Hofstelle erhöht werden.

§ 35 Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 Buchstabe c BauGB soll insofern erweitert werden, als es nunmehr ausreichend ist, dass das neu zu errichtende Gebäude zuvor längere Zeit vom Eigentümer genutzt wurde.

Auch die ergänzende Regelung in § 175 Absatz 2 Satz 2 BauGB dient der Erleichterung der Wohnraumschaffung. Danach liegt ein dringender Wohnbedarf der Bevölkerung insbesondere auch vor, wenn es sich um ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt

handelt. Gleichzeitig wird in § 176 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 BauGB der Anwendungsbereich des Baugebots für Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten erweitert. Hierfür wird zudem in § 176 Absatz 3 Nummer 2 BauGB eine befristete und zu evaluierende zusätzliche Abwendungsmöglichkeit für den Eigentümer eingeführt. Sie trägt dem Eigentums- und Verfügungsrecht des engen Familienkreises Rechnung, indem besondere persönliche Verhältnisse eine Unzumutbarkeit des Baugebots begründen können. Eine weitere Erleichterung für die Anwendung des Baugebots ist die ergänzende Regelung in § 176 Absatz 4 Satz 2 BauGB. Danach kann die Gemeinde bei einem Übernahmeverlangen des Eigentümers eine kommunale Wohnungsbaugesellschaft, ein gemeinnütziges Wohnungsbaunternehmen, eine Genossenschaft oder eine Stiftung mit der Bebauung beauftragen.

Darüber hinaus soll im Interesse der Flexibilisierung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung eine Änderung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgenommen werden. Die bisher geltenden Maßobergrenzen nach § 17 BauNVO sollen als Orientierungswerte ausgestaltet werden. Diese Änderung soll ebenfalls der Mobilisierung von Bauland dienen, weil dadurch etwa Nachverdichtungen erleichtert und flexibel planerisch umgesetzt werden können, soweit dies städtebaulich erforderlich ist. Hierdurch sollen insbesondere die Festsetzungsmöglichkeiten zur Erleichterung von Dachaufstockungen und -ausbauten sowie zur Flexibilisierung bei den Abstandsflächen erweitert werden.

#### **4. Städtebauliches Entwicklungskonzept zur Stärkung der Innenentwicklung**

Mit § 176a BauGB soll ein Instrument in das Baugesetzbuch eingeführt werden, das die Entwicklung und bauliche Nutzbarmachung ungenutzter Grundstücke und die Schließung von Baulücken auch bei unzusammenhängend im Gemeindegebiet verteilt liegenden Grundstücken erleichtern soll. Die Gemeinde soll hierzu ein städtebauliches Entwicklungskonzept (vgl. dazu § 1 Absatz 6 Nummer 11 BauGB) vorlegen, das Aussagen zum räumlichen Geltungsbereich, den Zielen und zur Umsetzung von Maßnahmen zur Innenentwicklung enthält.

Die Gemeinde kann das städtebauliche Entwicklungskonzept zum Bestandteil der Begründung eines Bebauungsplans machen. Zur Umsetzung der Maßnahmen zur Innenentwicklung soll die Gemeinde gegebenenfalls auch von den bestehenden Instrumenten des Besonderen Städtebaurechts – auch in Kombination der einzelnen Instrumente – Gebrauch machen können. In diesem Fall kann das städtebauliche Entwicklungskonzept als Begründungshilfe für die Erforderlichkeit der jeweils anzuwendenden Maßnahmen herangezogen werden.

#### **5. Ausreichendes Angebot von bezahlbaren Mietwohnungen**

§ 250 BauGB zielt darauf ab, ein ausreichendes Angebot an bezahlbaren Mietwohnungen zu erhalten. Sie setzt an der Verkehrsfähigkeit der Immobilie an und begegnet der Verdrängungsgefahr, die aus der mit der Umwandlung einhergehenden Änderung der Eigentümerstruktur folgt. Die Regelung führt einen Genehmigungsvorbehalt ein, um den zuständigen Stellen zu ermöglichen, negative Auswirkungen von Umwandlungen auf den Mietwohnungsmarkt zu begrenzen. Mieter werden so vor Verdrängung durch Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen geschützt.

#### **6. Gebietskategorie „Dörfliches Wohngebiet“**

Zur Erleichterung des Zusammenlebens auf dem Land soll mit § 5a Baunutzungsverordnung (BauNVO) eine neue Gebietskategorie eingefügt werden. Hierbei handelt es sich um das Dörfliche Wohngebiet, welches seiner Konzeption nach unter anderem dem Wohnen und der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen einschließlich der dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäuden dient.



## **7. Sonstige städtebauliche Anliegen**

Mit dem Gesetzentwurf sollen weitere aktuelle städtebauliche Anliegen aufgegriffen werden. Dies bezieht sich auf eine Erweiterung des Belangekatalogs in § 1 BauGB um den Belang der ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen, um die Erweiterung des Festsetzungskatalogs in § 9 BauGB um Naturerfahrungsräume oder die Ermöglichung von Ausgleichszahlungen in § 1a Absatz 3 BauGB.

### **III. Alternativen**

Keine.

### **IV. Gesetzgebungskompetenz**

Für die Novellierung des Baugesetzbuchs in Artikel 1 ist der Bund im Rahmen seiner konkurrierenden Gesetzgebungskompetenz für das Bodenrecht (Artikel 74 Absatz 1 Nummer 18 des Grundgesetzes (GG)) zuständig.

Artikel 74 Absatz 1 Nummer 18 GG ist auch der Kompetenztitel für die in Artikel 2 und 3 vorgesehenen Änderungen der Baunutzungsverordnung und der Planzeichenverordnung. Die insoweit vorgesehenen Änderungen von Verwaltungsrecht erweisen sich als Anpassungen im Rahmen einer Änderung eines Sachbereichs durch den Gesetzgeber. Die - aufbauend auf den Empfehlungen auf Grundlage der Beratungen der Kommission „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ - wesentlichen inhaltlichen Zielsetzungen des Gesetzesentwurfs erfordern aufgrund Sachzusammenhangs Regelungen sowohl im Baugesetzbuch als auch in der Baunutzungsverordnung und der Planzeichenverordnung. Um eine widerspruchsfreie Rechtsetzung sicherzustellen, ist ein einheitliches Rechtsetzungsverfahren erforderlich:

Die in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehene Einführung der Gebietskategorie „Dörfliches Wohngebiet“ dient der Mobilisierung von Bauland, indem ein einvernehmliches Miteinander von Wohnen und insbesondere landwirtschaftlicher Nebenerwerbsnutzung noch weiter ermöglicht werden soll.

Ähnliches gilt für die vorgesehene Änderung von § 17 BauNVO; hier sollen die Gemeinden in der Möglichkeit gestärkt werden, in Bebauungsplänen eine höhere Bebauungsdichte vorzusehen zu können.

### **V. Vereinbarkeit mit dem Recht der Europäischen Union und völkerrechtlichen Verträgen**

Die vorgeschlagenen Regelungen stehen im Einklang mit dem Recht der Europäischen Union und mit völkerrechtlichen Verträgen.

### **VI. Gesetzesfolgen**

Es wird auf die Ausführungen zur Zielsetzung (A. I.) und auf den wesentlichen Inhalt des Entwurfs (A. II.) verwiesen.

#### **1. Rechts- und Verwaltungsvereinfachung**

Die Mobilisierung von Bauland soll erleichtert werden.

## 2. Nachhaltigkeitsaspekte

Der Entwurf steht im Einklang mit der von der Bundesregierung beschlossenen Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie in der 2018 aktualisierten Fassung.

Bezugspunkt für die Prüfung sind die Prinzipien, Indikatoren und Ziele der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie, die sich in ihrer Systematik an den Sustainable Development Goals (SDG) der Vereinten Nationen orientieren.

Zielvorgabe des SDG 11 (Nachhaltige Städte und Gemeinden) ist u. a. bis 2030 den Zugang zu angemessenem, sicherem und bezahlbarem Wohnraum für alle sicherzustellen. Das Regelungsvorhaben unterstützt die Ziele des SDG 11, denn es verfolgt vorrangig den Zweck, die Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum zu erleichtern. Die Gemeinden sollen hierfür weitere Steuerungsmöglichkeiten erhalten, insbesondere um Bauland zu mobilisieren und Festsetzungen für den sozialen Wohnungsbau einfacher treffen zu können. Mit ergänzenden Regelungen, die betonen, dass Schaffung, Erhalt und Ausbau von Grünflächen und Freiräumen als Maßnahmen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wesentliche Belange einer nachhaltigen Stadtentwicklung sind, wird das Ziel einer widerstandsfähigen Stadt unterstützt. Dies dient zugleich der Zielvorgabe des SDG 13, das Maßnahmen zum Klimaschutz vorsieht. Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll durch o.g. Maßnahmen Rechnung getragen werden. Das Regelungsvorhaben unterstützt ebenfalls das Ziel einer inklusiven Stadt, indem es zu einem größeren Angebot bezahlbarer Wohnungen und damit zu einer besseren sozialen Ausgewogenheit in der Wohnbevölkerung beiträgt.

Insbesondere die Prinzipien 1 und 5, d.h. nachhaltige Entwicklung als Leitprinzip anzuwenden und den sozialen Zusammenhalt in einer offenen Gesellschaft zu wahren und zu verbessern, wurden beachtet.

Vom Regelungsvorhaben betroffen sind insbesondere die Indikatoren 11.1.a (Anstieg der Siedlungs- und Verkehrsfläche), 11.1.b (Freiraumverlust), 11.1.c (Siedlungsdichte), 11.2.b (Endenergieverbrauch im Personenverkehr) und 15.1.a (Artenvielfalt und Landschaftsqualität).

Die Schaffung von Erleichterungen für die Bereitstellung von Bauland für den Wohnungsbau hat naturgemäß Auswirkungen auf die Inanspruchnahme von Flächen und damit den Indikator 11.1.a. Das Regelungsvorhaben betrifft aber überwiegend innerörtliche Bereiche, in denen es darum geht, Baulücken zu schließen und ungenutzte oder brach gefallene Grundstücke für den Wohnungsbau zu mobilisieren. Damit wird dem Vorrang der Innenentwicklung gemäß § 1 Absatz 5 Satz 3 BauGB als Leitbild einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung Rechnung getragen.

Betroffen können auch die Bereiche Freiraumverlust (Indikator 11.1.b) und Artenvielfalt und Landschaftsqualität (Indikator 15.1.a) sein, da mit der Inanspruchnahme von Flächen für eine Bebauung Freiräume oder Lebensräume für Arten reduziert werden. Hier gilt es im Rahmen der kommunalen Planungshoheit bei der planerischen Abwägung zwischen den Zielen Wohnungsbau und Freiraumerhalt und -schaffung lokal angepasste Lösungen zu finden. Dies gilt auch für eventuell erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Mit besonderer Bedeutung auf die Innenentwicklung, durch Erhöhung der Baudichte und besserer Ausnutzung schon vorhandener Siedlungsflächen, wirkt das Regelungsvorhaben überwiegend einer Verringerung der Siedlungsdichte (Indikator 11.1.c) entgegen. Dadurch trägt es auch zur Erreichung der Ziele im Bereich Endenergieverbrauch im Personenverkehr (Indikator 11.2.b) bei, indem die Verdichtung des Baubestands in der Innenentwicklung Fahrwege vermeidet oder reduziert.

### **3. Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand**

Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand sind für Bund, Länder und Kommunen nicht zu erwarten.

### **4. Erfüllungsaufwand**

Durch das Gesetz wird weder für Bürgerinnen und Bürger noch für die Wirtschaft, insbesondere für mittelständische Unternehmen, ein Erfüllungsaufwand begründet. Es werden weder Vorgaben noch Informationspflichten eingeführt, geändert oder aufgehoben.

Dem Bund entstehen keine Kosten, da mit dem Vollzug des Gesetzes in erster Linie die Länder und Kommunen betraut sind. Durch das konkrete Gesetzesvorhaben sollen die Handlungsmöglichkeiten der Kommunen im Bereich der Bauleitplanung gestärkt werden. Den Kommunen entstehen durch das Bundesgesetz keine unmittelbaren Kosten; Kosten können erst bei der Anwendung der geplanten Regelungen aufgrund der in diesem Zusammenhang notwendigen Durchführung von Bauleitplanverfahren entstehen. Die Durchführung von Bauleitplanverfahren entspricht der gemeindlichen Praxis.

Im Hinblick auf den erweiterten Anwendungsbereich des Vorkaufsrechts könnten mehr Fälle ausgelöst werden, wodurch den Gemeinden zusätzlicher Aufwand entstehen könnte. Zugleich erspart ein erweiterter Anwendungsbereich des Vorkaufsrechts den Gemeinden die Beschreitung erheblich aufwendigere Wege zur Beschaffung städtebaulich notwendiger Flächen. Der geringere bzw. höhere Aufwand für die Kommunen ist nicht bezifferbar.

Vergleichbares gilt für die Nutzung des Instruments für die städtebauliche Innenentwicklung nach § 176a BauGB. Die darin vorgesehene Erfassung von nicht im Zusammenhang stehenden Grundstücken im Innenbereich erzeugt zunächst einen zusätzlichen Aufwand. Er wird voraussichtlich aufgewogen durch die erheblich erleichterte Begründung eines Baugebots. Der geringere bzw. höhere Aufwand für die Kommunen ist nicht bezifferbar.

### **5. Weitere Kosten**

Das Gesetz verursacht weder sonstige Kosten für die Wirtschaft noch Kosten für die sozialen Sicherungssysteme. Kostenüberwälzungen, die zu einer Erhöhung von Einzelpreisen führen und Auswirkungen auf das allgemeine Preisniveau, insbesondere auf das Verbraucherpreisniveau, haben, sind nicht zu erwarten.

### **6. Demografische Auswirkungen**

Von dem Vorhaben soll die Bevölkerung insgesamt profitieren. Einige Vorschläge dienen der Sicherung und Schaffung bezahlbaren Wohnraums. Diese dürften sich insoweit insbesondere zugunsten älterer Menschen bzw. Familien auswirken. Die Vorschläge für Gesetzesänderungen im Außenbereich könnten im gewissen Umfang positive Auswirkungen auf strukturschwache Regionen nach sich ziehen.

### **7. Weitere Gesetzesfolgen**

Die vorgesehenen Änderungen haben keine gleichstellungspolitischen Auswirkungen.

## **VII. Befristung; Evaluierung**

Das Gesetz stärkt den Handlungsspielraum der Gemeinden im Zusammenhang mit der Mobilisierung von dringend benötigten Wohnbauflächen und verbessert die Möglichkeiten der Gemeinden für einen Flächenzugriff. Eine Befristung des Gesetzes würde seinem Anliegen grundsätzlich nicht gerecht, da die Maßnahmen nur über einen längeren Zeitraum zu verwirklichen sind.

Eine zeitlich festgelegte Überprüfung der mit dem Gesetz beabsichtigten Wirkungen ist mit Ausnahme des neuen § 176 Absatz 3 Nummer 2 BauGB nicht vorgesehen, da das Gesetz keine neuen verpflichtenden Aufgaben regelt und die in dem Gesetz getroffenen Regelungen kostenneutral sind.

Die Regelung des § 9 Absatz 2d BauGB soll hingegen bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 befristet werden, um überprüfen zu können, ob der Bebauungsplan nach § 9 Absatz 2d BauGB ein geeignetes Mittel zur Sicherung bzw. Schaffung bezahlbaren Wohnraums sein kann.

## **B. Besonderer Teil**

### **Zu Artikel 1 (Änderung des Baugesetzbuchs)**

#### **Zu Nummer 1**

##### **Zu Buchstabe a**

Es handelt sich um eine redaktionelle Änderung im Hinblick auf die vorgeschlagene Einführung von § 176a BauGB.

##### **Zu Buchstabe b**

Es handelt sich um eine redaktionelle Änderung im Hinblick auf die vorgeschlagene Einführung von § 135d BauGB.

##### **Zu Buchstabe c**

Es handelt sich um eine redaktionelle Änderung im Hinblick auf die vorgeschlagene Einführung von § 250 BauGB.

#### **Zu Nummer 2**

Auf den Allgemeinen Teil der Begründung (A. II. 3. und 7.) wird hingewiesen.

Nach § 1 Absatz 3 Satz 1 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Danach ist es grundsätzlich den Vorstellungen der Gemeinde überlassen, ob sie Bauleitplanung betreibt.

Mit der Neuregelung sollen die Gemeinden in ihrem kommunalen Selbstverwaltungsrecht gestärkt werden. Es soll verdeutlicht werden, dass die Gemeinden zur Aufstellung von Bebauungsplänen für die Schaffung von Wohnraum aufgerufen sind, wenn in der jeweiligen Gemeinde ein Bedarf an Flächen für den Wohnungsbau besteht.

Durch die Ergänzung des Belangekatalogs soll die Berücksichtigung der Belange des Mobilfunkausbaus mit dem Ziel der flächendeckenden Mobilfunkversorgung gestärkt (Absatz 6 Nummer 8) und die Bedeutung neuerer Entwicklungen für Kraftfahrzeuge, u.a. die Elektromobilität, als Bestandteil einer nachhaltigen Mobilität betont werden (Nummer 9).

Weiterhin soll die Bedeutung von Grün- und Freiflächen als Bestandteil einer nachhaltigen Stadtentwicklung hervorgehoben werden (Nummer 14).

### **Zu Nummer 3**

#### **Zu Buchstabe a**

Der Vorschlag folgt der Empfehlung auf Grundlage der Beratungen in der Kommission für „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ (Baulandkommission) (s. S. 8, [https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/nachrichten/Handlungsempfehlungen-Baulandkommission.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=1](https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/nachrichten/Handlungsempfehlungen-Baulandkommission.pdf?__blob=publicationFile&v=1)).

Die Ausgleichsregelung des § 1a Absatz 3 soll hiermit um eine weitere Kompensationsmöglichkeit ergänzt werden. Es soll nunmehr bei nicht vermeidbaren und anderweitig ausgleichbaren, in einem Bebauungsplan vorgesehenen voraussichtlichen Eingriffen in Natur und Landschaft eine Ersatzgeldzahlung ermöglicht werden. Die Einzelheiten sollen in § 135d BauGB geregelt werden.

#### **Zu Buchstabe b**

Es handelt sich um redaktionelle Änderungen im Hinblick auf die vorgeschlagene Einführung des Ersatzgeldes in § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB.

### **Zu Nummer 4**

Auf den Allgemeinen Teil der Begründung (A. II. 2. und 7.) wird hingewiesen.

#### **Zu Buchstabe a**

Der Festsetzungsmöglichkeiten sollen um Flächen für Ladeinfrastruktur für elektrisch betriebene Fahrzeuge ergänzt werden.

#### **Zu Buchstabe b**

Durch die Ergänzung der Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Absatz 1 Nummer 15 BauGB um die Naturerfahrungsräume soll diese Flächenkategorie zusätzlich im Festsetzungskatalog des § 9 BauGB verankert 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.

#### **Zu Buchstabe c**

Es handelt sich um eine Folgeänderung im Hinblick auf die vorgeschlagene Einführung des Ersatzgeldes in § 1a Absatz 3 BauGB. Soweit ein Bebauungsplan für einen voraussichtlichen Eingriff keinen Ausgleich vorsieht, soll dies festgesetzt werden. Die Festsetzung soll Voraussetzung für die spätere Erhebung des Ersatzgeldes nach § 135d BauGB sein.

#### **Zu Buchstabe d**

Der Vorschlag greift eine Empfehlung auf Grundlage der Beratungen in der Kommission „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ (Baulandkommission) auf, wonach zur Schaffung von gefördertem oder bezahlbarem Wohnraum im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) befristet bis zum Ablauf des 31.12.2024 ein neuer Paragraph 9 Absatz 2d BauGB eingeführt werden soll, der sogenannte sektorale Bebauungspläne, die sich thematisch auf Festsetzungen für den Wohnungsbau beschränken, ermöglichen soll (s. S. 7, [https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/nachrichten/Handlungsempfehlungen-Baulandkommission.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=1](https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/nachrichten/Handlungsempfehlungen-Baulandkommission.pdf?__blob=publicationFile&v=1)).

Die Vorschrift soll an die sektoralen Bebauungspläne zur Sicherung zentraler Versorgungsbereiche (§ 9 Absatz 2a BauGB) oder zur Steuerung von Vergnügungsstätten (§ 9 Absatz

2b BauGB) angelehnt werden. Der vorgeschlagene § 9 Absatz 2d BauGB soll der Ausgestaltung des Bedürfnisses nach Wohnungsbau, insbesondere nach sozialem Wohnungsbau, dienen: Nach dem vorgeschlagenen § 9 Absatz 2d BauGB soll für im Zusammenhang bebaute Ortsteile nach § 34 BauGB die Festsetzung von Flächen für Wohnbebauung ermöglicht werden; des Weiteren soll ermöglicht werden, dass die Errichtung nur zulässig ist, wenn die Wohnungen die baulichen Voraussetzungen für eine Förderung mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung erfüllen oder wenn sich der Vorhabenträger in einem städtebaulichen Vertrag verpflichtet, die Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung, insbesondere die Mietpreisbindung, einzuhalten und die Einhaltung dieser Verpflichtung in geeigneter Weise sichergestellt wird.

Daneben bleibt die Möglichkeit unberührt, aus anderen Gründen städtebauliche Verträge zu schließen. So kann unter den Voraussetzungen des § 11 BauGB grundsätzlich mithilfe eines städtebaulichen Vertrags die Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen vertraglich vereinbart werden. Hierdurch kann u.a. dem durch den demografischen Wandel kontinuierlich steigenden Bedarf an barrierefreiem Wohnraum begegnet werden.

Die Festsetzungen nach Satz 1 sollen für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans getroffen werden können. Die Festsetzungen nach Satz 1 und 2 sollen für Teile des räumlichen Geltungsbereichs oder für Geschosse, Ebenen oder sonstige Teile baulicher Anlagen unterschiedlich getroffen werden können.

#### **Zu Nummer 5**

Es handelt sich um eine redaktionelle Änderung zur Anpassung an die mit Organisationserlass der Bundeskanzlerin vom 14. März 2018 (BGBl. I S. 374) geänderte Ressortbezeichnung

#### **Zu Nummer 6**

Es handelt sich um eine Folgeänderung im Hinblick auf die vorgeschlagene Einführung des Ersatzgeldes in § 1a Absatz 3.

#### **Zu Nummer 7**

Es handelt sich um eine Folgeänderung im Hinblick auf die vorgeschlagene Einführung neuer Sätze in § 1a Absatz 3.

#### **Zu Nummer 8**

Die Empfehlungen auf der Grundlage der Beratungen in der Kommission für „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ (Baulandkommission) enthalten folgende Aussage:

„Die Baulandkommission empfiehlt die Verlängerung des § 13b BauGB bis zum 31.12.2022 und eine begleitende Evaluierung.“ (s. S. 9, [https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/nachrichten/Handlungsempfehlungen-Baulandkommission.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=1](https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/nachrichten/Handlungsempfehlungen-Baulandkommission.pdf?__blob=publicationFile&v=1)).

Die Empfehlung soll sinngemäß umgesetzt werden.

§ 13b soll befristet die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das vereinfachte Verfahren nach § 13a BauGB ermöglichen. § 13b betrifft Pläne, die die Nutzung kleiner Gebiete auf lokaler Ebene festlegen und daher wegen des begrenzten Ausmaßes und ihres räumlichen Anschlusses an bereits bestehende im Zusammenhang bebaute Ortsteile voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen erwarten lassen.

## **Zu Nummer 9**

Auf den Allgemeinen Teil der Begründung (A. II. 1.) wird hingewiesen.

Die Empfehlungen auf Grundlage der Beratungen in der Kommission für „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ (Baulandkommission) enthalten zum Vorkaufsrecht folgende Aussagen:

„Die Baulandkommission empfiehlt, zur Weiterentwicklung des Vorkaufsrechts die Ausübungsfrist der Vorkaufsrechte gemäß § 28 Absatz 2 Satz 1 BauGB von 2 auf 3 Monate zu verlängern.

Die Baulandkommission empfiehlt, § 24 Absatz 2 BauGB derart zu ändern, dass Kommunen im Falle von Schrottimmobilien ein Vorkaufsrecht erhalten.

Die Baulandkommission empfiehlt, in § 24 Absatz 3 BauGB klarzustellen, dass zum Wohl der Allgemeinheit auch Wohnbedürfnisse in der Gemeinde zählen.

Die Baulandkommission empfiehlt, sich im Rahmen einer BauGB-Novelle auch im Übrigen mit einer Fortentwicklung des Vorkaufrechts zu beschäftigen, unter anderem zu folgendem Thema: Schaffung eines Satzungsrechts für Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten, um ein Vorkaufsrecht an brachgefallenen oder unbebauten Grundstücken im gesamten Gemeindegebiet begründen zu können.“ (s. S. 7 f., <https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/nachrichten/Handlungsempfehlungen-Baulandkommission.pdf?blob=publicationFile&v=1>).

Die Empfehlungen werden durch die Änderungsvorschläge in den Nummern 9, 10 und 11 umgesetzt.

In § 24 Absatz 1 Satz 1 Nummer 8 BauGB soll ein Vorkaufsrecht der Gemeinde für den Fall eingeführt werden, dass auf einem zu veräußernden Grundstück ein Missstand besteht. Dies ist insbesondere bei Grundstücken der Fall, die als solche nicht angemessen genutzt werden (Brache) sowie bei Grundstücken, die aufgrund einer darauf befindlichen verwahrlosten baulichen Anlage negative Ausstrahlungseffekte auf ihr Umfeld verursachen. Die Vorschrift soll jedenfalls dann einen Erwerb ermöglichen, wenn das Grundstück oder die darauf befindliche bauliche Anlage 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. Da die Bezeichnung „Schrottimmoblie“ in Wirtschaftskreisen für einen nicht vorhandenen Geldwert und eine fehlende Verwertungsmöglichkeit benutzt wird, wird im Gesetzentwurf der in der städtebaulichen Forschung etablierte Begriff der „Problemmimmobilie“ verwendet.

Weiter soll in § 24 Absatz 3 Satz 2 Nummer 2 BauGB geregelt werden, dass auch die Innenentwicklung ein Gemeinwohlgrund sein kann, soweit hierfür ein städtebauliches Konzept auch unter Nutzung eines Flächenkatasters besteht. Dies kann die Ausübung des Vorkaufsrechts rechtfertigen. Um zu verhindern, dass das Vorkaufsrecht in diesem Fall allein aus Gründen der Bodenbevorratung ausgeübt wird, ist es Aufgabe der Gemeinde, nachvollziehbar darzulegen, dass ein Grundstück für die Innenentwicklung in Betracht kommt. Dies kann anhand eines entsprechenden städtebaulichen Konzepts etwa nach dem vorgeschlagenen § 176a BauGB erfolgen.

## **Zu Nummer 10**

Entsprechend den unter „Zu Nummer 9“ zitierten Empfehlungen zur Fortentwicklung des Vorkaufsrechts soll in § 25 BauGB eine neue Form des Vorkaufsrechts eingeführt werden. Sie soll den Gemeinden bei der Durchsetzung des städtebaulichen Ziels helfen, mehr Wohnbebauung zu schaffen, indem der unmittelbare Zugriff auf zur Veräußerung stehende

Flächen gestärkt werden soll. Der Anwendungsbereich des Vorkaufsrechts soll sich nicht nur auf unbebaute, sondern auch auf brachliegende Grundstücke erstrecken. Dazu gehören insbesondere Grundstücke, deren vormalige Nutzung aufgegeben wurde oder untergenutzte Grundstücke mit geringfügiger Bebauung, z.B. Nebenanlagen wie Garagen. Abweichend von den Empfehlungen der Baulandkommission wird zur Wahrung einheitlicher Terminologie im BauGB hier der Begriff „brachliegend“ anstatt „brachgefallen“ verwendet. Auf die Entwicklung des Grundstücks im zeitlichen Verlauf soll es nicht ankommen. Die Vorkaufsrechtssatzung setzt voraus, dass ein dringender Wohnbedarf besteht, der mit entsprechender Bebauung der dem Vorkaufsrecht unterliegenden Grundstücke auch gedeckt werden kann, d.h. die Grundstücke müssen für eine Wohnbebauung geeignet sein. Maßstab für einen dringenden Wohnbedarf soll ein angespannter Wohnungsmarkt sein. Die Definition von angespannten Wohnungsmärkten in § 556d des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) wurde wörtlich aufgenommen. 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.

### **Zu Nummer 11**

Der Vorschlag folgt der Empfehlung auf Grundlage der Beratungen in der Kommission für „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ (Baulandkommission) (s. S. 7, [https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/nachrichten/Handlungsempfehlungen-Baulandkommission.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=1](https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/nachrichten/Handlungsempfehlungen-Baulandkommission.pdf?__blob=publicationFile&v=1)).

Diese lautet:

„Die Baulandkommission empfiehlt, zur Weiterentwicklung des Vorkaufsrechts die Ausübungsfrist des Vorkaufsrechts gemäß § 28 Abs. 2 Satz 1 BauGB von zwei auf drei Monate zu verlängern.

### **Zu Nummer 12**

Die Empfehlungen auf der Grundlage der Beratungen in der Kommission für „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ (Baulandkommission) zu § 31 BauGB lauten wie folgt:

„Die Baulandkommission empfiehlt, in § 31 BauGB ausdrücklich zu regeln, dass die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung Gründe des Wohls der Allgemeinheit sind, um so die Erteilung von Befreiungen von der Festsetzung eines Bebauungsplans zu erleichtern. Die Kommission empfiehlt eine behutsame Lockerung des Tatbestandsmerkmals „Grundzüge der Planung“, um im Rahmen einer Befreiung (§ 31 Abs. 2 BauGB) ausnahmsweise ein Abweichen vom Maß der Nutzung (z.B. bei der Aufstockung) zu ermöglichen. Voraussetzung ist eine ganz erhebliche Gefährdung der Wohnraumversorgung und die Zustimmung der Gemeinde.“ (s. S. 7, [https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/nachrichten/Handlungsempfehlungen-Baulandkommission.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=1](https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/nachrichten/Handlungsempfehlungen-Baulandkommission.pdf?__blob=publicationFile&v=1)).

Diese Empfehlungen sollen durch die Änderungsvorschläge in Nummer 12 Buchstabe a und Buchstabe b umgesetzt werden. Da vorausgesetzt wird, dass eine erhebliche Gefährdung der Wohnraumversorgung vorliegt, wird die Definition von angespannten Wohnungsmärkten in § 556d BGB zugrunde gelegt, die in das BauGB übernommen werden soll. Die Beteiligung der Gemeinde wird über § 36 Absatz 1 Satz 1 BauGB sichergestellt. Im Hinblick auf die empfohlene, lediglich behutsame Lockerung des Tatbestandsmerkmals „Grundzüge der Planung“ wird vorgeschlagen, die Regelung zeitlich zu befristen.

Im Übrigen wird auf den Allgemeinen Teil der Begründung (A. II. 3.) verwiesen.



### **Zu Nummer 13**

Die Empfehlung auf Grundlage der Beratungen in der Kommission für „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ (Baulandkommission) zu einer Änderung der Vorschrift im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) lautet wie folgt:

„Die Baulandkommission empfiehlt, die Bezugnahme auf den Einzelfall in § 34 Absatz 3a BauGB zu streichen, allerdings nur bezogen auf die Buchstaben b und c (Wohnungsbau), um dieser Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten zu begegnen.“ (s. S. 8, [https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/nachrichten/Handlungsempfehlungen-Baulandkommission.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=1](https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/nachrichten/Handlungsempfehlungen-Baulandkommission.pdf?__blob=publicationFile&v=1)).

Dieser Empfehlung soll durch den Änderungsvorschlag in Nummer 13 Rechnung getragen werden.

### **Zu Nummer 14**

Die Empfehlungen auf Grundlage der Beratungen in der Kommission für „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ (Baulandkommission) zu § 35 BauGB lauten wie folgt:

„Zur Erleichterung der Genehmigung begünstigter Vorhaben im Außenbereich (§35 BauGB) empfiehlt die Baulandkommission, die bei einer Umnutzung von landwirtschaftlichen Gebäuden in Wohnungen bestehende Begrenzung von maximal drei Wohnungen je Hofstelle auf maximal fünf Wohnungen zu erhöhen, die mehrfache Nutzungsänderung von ehemals landwirtschaftlich privilegierten Gebäuden zu ermöglichen und das Erfordernis der längeren Selbstnutzung eines vorhandenen Wohngebäudes durch den Eigentümer im Falle der Neuerrichtung eines Ersatzwohnhauses wegfallen zu lassen.“ (s. S. 9, [https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/nachrichten/Handlungsempfehlungen-Baulandkommission.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=1](https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/nachrichten/Handlungsempfehlungen-Baulandkommission.pdf?__blob=publicationFile&v=1)).

Die Änderungsvorschläge in Nummer 14 Buchstabe a und b sollen der Umsetzung dieser Empfehlungen dienen. Mit dem Änderungsvorschlag in Nummer 14 b soll ein Ersatzbau auch dann ermöglicht werden, wenn der Eigentümer im Zeitpunkt des Neubaus nicht mehr in dem zu ersetzenden Gebäude wohnt, aber vormals darin gewohnt hat.

### **Zu Nummer 15**

§ 135d BauGB soll die vorgeschlagene Einführung einer Kompensation durch Zahlung eines Ersatzgeldes in § 1a Absatz 3 BauGB ergänzen und die näheren Bestimmungen zum Ersatzgeldanspruch enthalten. Die Regelungen orientieren sich an den bestehenden Bestimmungen zur Geltendmachung des Kostenerstattungsanspruchs in den § 135a bis § 135c. Der Schuldner des Ersatzgeldes soll einem Eigentümer oder Vorhabenträger, der Schuldner eines Kostenerstattungsanspruchs ist, gleichgestellt werden.

#### **Zu § 135d Absatz 1**

Der vorgeschlagene Absatz 1 Satz 1 soll regeln, dass durch die Gemeinde ein Ersatzgeld vom Eigentümer oder Vorhabenträger erhoben wird. Wie der Kostenerstattungsanspruch soll auch der Ersatzgeldanspruch als öffentliche Last auf dem Grundstück ruhen.

#### **Zu § 135d Absatz 2**

Absatz 2 sieht vor, dass sich die Höhe des Ersatzgeldes nach den durchschnittlichen Kosten der nicht durchführbaren Ausgleichsmaßnahmen einschließlich der hierfür erforderlichen Flächen bemisst. Einzelheiten zur Ermittlung der Kosten kann die Gemeinde in einer Satzung nach Absatz 5 regeln. Soweit die durchschnittlichen Kosten für Ausgleichsmaßnahmen nicht ermittelt werden können, soll sich die Höhe des Ersatzgeldes nach Dauer und Schwere der voraussichtlichen Beeinträchtigung bemessen. Wurde die Gesamthöhe

des Ersatzgeldes nach diesen Maßgaben für mehr als ein Grundstück ermittelt, soll sich die Aufteilung auf die einzelnen Grundstücke nach § 135b BauGB, gegebenenfalls in Verbindung mit einer Satzung gemäß Absatz 5, richten.

### **Zu § 135d Absatz 3**

Die Pflicht zur Zahlung des Ersatzgeldes entsteht dem Grunde nach, sobald die betreffenden Grundstücke baulich und gewerblich genutzt werden dürfen. Der Zeitpunkt entspricht dem in § 135a Absatz 3 Satz 1 BauGB genannten Zeitpunkt, ab dem der Kostenerstattungsanspruch frühestens geltend gemacht werden kann. Einzelheiten zur Fälligkeit des Ersatzgeldanspruchs können in der Satzung nach Absatz 5 geregelt werden.

### **Zu § 135d Absatz 4**

Das Ersatzgeld ist zweckgebunden für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege möglichst in dem betreffenden Naturraum zu verwenden. Diese Vorgabe entspricht § 15 Absatz 6 Satz 7 BNatSchG.

### **Zu § 135d Absatz 5**

Das Satzungsrecht in § 135c BauGB soll auf den Ersatzgeldanspruch entsprechende Anwendung finden.

### **Zu Nummer 16**

Die Funktionsfähigkeit eines Gebiets bemisst sich auch nach der Ausstattung mit ausreichend Grün- und Freiflächen sowie deren Vernetzung unter den Aspekten des Klimaschutzes und der Klimaanpassung. Die Ergänzung hebt die besondere Bedeutung von Grün- und Freiflächen z.B. zur Reduzierung von Risiken durch Wärmeinseleffekte oder Starkregenereignisse hervor.

### **Zu Nummer 17**

#### **Zu Buchstabe a**

Die Änderung stellt klar, dass auch im Falle eines Modernisierungs- und Instandhaltungsgebots nach § 177 BauGB ein dringender Wohnbedarf der Bevölkerung zur Begründung berücksichtigt werden kann.

#### **Zu Buchstabe b**

Auch in den Regelungen zum Baugebot soll die besondere Gefährdung der Wohnraumversorgung der Bevölkerung eine zusätzliche Berücksichtigung finden. Der dringende Wohnbedarf der Bevölkerung soll gemäß § 175 Absatz 2 Satz 2 BauGB insbesondere auch vorliegen, wenn es sich um ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt handelt. Hierbei wird die Definition in § 556d BGB zu angespannten Wohnungsmärkten wörtlich aufgenommen.

### **Zu Nummer 18**

#### **Zu Buchstabe a**

Mit der Schaffung einer neuen Nummer 3 in § 176 Absatz 1 BauGB werden Baugebote über die Errichtung von Wohneinheiten – ggf. einschließlich bebauungsplankonformer Anordnungen über das Maß der Nutzung – auch in denjenigen Baugebieten der BauNVO ermöglicht, in denen Wohnnutzungen neben anderen Nutzungen regelhaft zulässig sind. Das sind vor allem Mischgebiete nach § 6 BauNVO und Urbane Gebiete nach § 6 a BauNVO.

Voraussetzung ist das Vorliegen eines angespannten Wohnungsmarktes in dem Gebiet. Dafür wird die Definition in § 556 d Absatz 2 Sätze 2 und 3 BGB übernommen.

### **Zu Buchstabe b**

Für den Fall der Anordnung eines Baugebots in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten wird neben der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit (Nummer 1) in § 176 Absatz 3 Nummer 2 BauGB eine befristete und zu evaluierende zusätzliche Abwendungsmöglichkeit für den Eigentümer eingeführt. Die Gemeinde hat 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 Eigentums- und Verfügungsrecht des engen Familienkreises Rechnung, indem besondere persönliche Verhältnisse eine Unzumutbarkeit begründen können. Damit werden weitere Eingriffsmöglichkeiten in das Grundstückseigentum beschränkt und der Familienbesitz kann (z.B. als Altersvorsorge oder finanzielle Absicherung) erhalten bleiben.

### **Zu Buchstabe c**

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 Neuregelung ermöglicht es der Gemeinde, das Grundstück zu Gunsten eines Dritten zu übernehmen, sofern es sich um eine kommunale Wohnungsbaugesellschaft, ein gemeinnütziges Wohnungsbaunternehmen, eine Genossenschaft oder eine Stiftung handelt, der in der Lage ist, die Baumaßnahme innerhalb einer angemessenen Frist durchzuführen, und sich hierzu vertraglich verpflichtet. Dies führt zu einem schlankeren, schnelleren und kostengünstigeren Verfahren, da es nur einen Eigentumswechsel gibt und Grunderwerbssteuern und Erwerbskosten gespart werden.

### **Zu Nummer 19**

Auf den Allgemeinen Teil der Begründung (A. II. 4.) wird hingewiesen.

Die Arbeitsgemeinschaft „Aktive Liegenschaftspolitik“ im Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen hatte empfohlen, dass das damalige Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit zur verbesserten Baulandmobilisierung die Einführung „eines neuen städtebaulichen Instruments der Innenentwicklung“ prüft (s. S. 2 [https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/publikationen/themen/bauen/wohnen/buendnis-bezahlbares-wohnen-empfehlung-gen.pdf;jsessionid=06DC819181D4C849FC493EC42D800201.1\\_cid295?\\_blob=publicationFile&v=2](https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/publikationen/themen/bauen/wohnen/buendnis-bezahlbares-wohnen-empfehlung-gen.pdf;jsessionid=06DC819181D4C849FC493EC42D800201.1_cid295?_blob=publicationFile&v=2)).

Mit der Regelung zum Städtebaulichen Entwicklungskonzept zur Stärkung der Innenentwicklung in § 176a BauGB soll diese Empfehlung der AG „Aktive Liegenschaftspolitik“ aufgegriffen werden. Die Baulandkommission hat sich mit diesem Thema ebenfalls auseinandergesetzt und folgende Empfehlung auf der Grundlage der Beratungen in der Kommission abgegeben:

„Die Baulandkommission empfiehlt, den Kommunen im Rahmen einer BauGB-Novelle die Anwendung des Baugebots zu erleichtern, um zielgerichtet auf die Schließung von Baulücken zugunsten des Wohnungsbaus hinzuwirken. Sie empfiehlt ergänzend zu dem auf die Aktivierung von einzelnen Grundstücken ausgerichteten Baugebot die Prüfung zur Einführung eines neuen Instruments zur Aktivierung dispers verteilter innerstädtischer Flächenpotentiale. Weitere Verschärfungen der Eingriffsmöglichkeiten der Kommunen in Eigentumsrechte durch Gestaltung auf Bundesebene werden dabei nicht verfolgt.“ (s. S. 7, [https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/nachrichten/Handlungsempfehlungen-Baulandkommission.pdf?\\_blob=publicationFile&v=1](https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/nachrichten/Handlungsempfehlungen-Baulandkommission.pdf?_blob=publicationFile&v=1)).

§ 176a BauGB soll es Gemeinden erleichtern, auch unzusammenhängend im Gemeindegebiet verteilt liegende Innenentwicklungspotenzialflächen zu aktivieren. 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.

Hierfür kann die Gemeinde ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Absatz 6 Nummer 11 BauGB vorlegen, das Aussagen zum räumlichen Geltungsbereich, den Zielen und zur Umsetzung von Maßnahmen die der Innenentwicklung dienen, enthält (vgl. dazu § 176a BauGB). Dieses Innenentwicklungskonzept kann die Gemeinde gemäß § 176a Absatz 3 BauGB zum Bestandteil der Begründung eines Bebauungsplans machen.

Die Gemeinde soll zur Verwirklichung des Innenentwicklungskonzepts insbesondere mit den betroffenen Grundstückseigentümern städtebauliche Verträge schließen oder prüfen, ob zur Verwirklichung der Ziele gegebenenfalls die Ausübung von Vorkaufsrechten in Betracht kommt.

Zur Verwirklichung der Ziele des Innenentwicklungskonzepts kann die Gemeinde auch prüfen, ob sie ein oder – gegebenenfalls auch flächendeckend – mehrere Baugebote in Anwendung der §§ 175 und 176 BauGB erlässt. In diesem Fall kann das Innenentwicklungskonzept zur Begründung der in Betracht kommenden Baugebote herangezogen werden.

Das Innenentwicklungskonzept kann der Gemeinde gegebenenfalls auch als Begründung zur Festlegung einer Gebietskulisse dienen, in der Städtebauförderungsmittel eingesetzt werden können.

#### **Zu Nummer 20**

Nach § 221 Absatz 2 des Bewertungsgesetzes in der Fassung des Grundsteuerreformgesetzes vom 26. November 2019 (BGBl. I S. 1794 ff.) sollen der Hauptfeststellung die Verhältnisse zu Beginn des Kalenderjahres (Hauptfeststellungszeitpunkt) zugrunde gelegt werden. Zur Angleichung daran soll in § 196 Absatz 1 Satz 5 geregelt werden, dass die Bodenrichtwerte ebenfalls jeweils zu Beginn und nicht mehr zum Ende jedes zweiten Kalenderjahres zu ermitteln sind. Gegenüber der jetzigen Rechtslage verschiebt sich dadurch der Ermittlungszeitpunkt um einen Tag vom 31. Dezember auf den 1. Januar.

#### **Zu Nummer 21**

Es handelt sich um eine Folgeänderung im Hinblick auf die Einführung des Ersatzgeldes in § 1a Absatz 3 Satz 6 in Verbindung mit § 135d BauGB.

#### **Zu Nummer 22**

Der Vorschlag zu § 246 Absatz 6 BauGB erfolgt insbesondere im Hinblick auf die mit Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes übergeleiteten Pläne.

#### **Zu Nummer 23**

§ 250 Absatz 1 und 2 BauGB soll den Ländern ermöglichen, durch Rechtsverordnung Gebiete zu bestimmen, in denen die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.

In den Großstädten ist häufig zu beobachten, dass Investoren oder gewerbliche Immobilieneigentümer Grundstücke mit mehreren Wohneinheiten, die ganz überwiegend vermietet sind (Mietshäuser), in Wohnungseigentum umwandeln und die Wohnungen – mitunter nach aufwertender Modernisierung – an Einzelerwerber veräußern. Das bereits bestehende gesetzliche Instrumentarium genügt nicht, um der Problematik effektiv zu begegnen. § 172

Absatz 1 Satz 4 BauGB sieht Genehmigungsvorbehalte für Umwandlungen nur in Gebieten des sogenannten Milieuschutzes vor. An bezahlbarem Wohnraum fehlt es jedoch auch außerhalb solcher Gebiete. Auch der Schutz der Mieterinnen und Mieter vor Kündigungen des neuen Vermieters nach Umwandlung und Veräußerung (§ 577a Absatz 1 BGB) reicht nicht aus. Der Schutz reicht im Ausgangspunkt über drei Jahre. In von den Landesregierungen bestimmten Gebieten, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in besonders gefährdet sind, beträgt der Zeitraum bis zu zehn Jahren (§ 577a Absatz 2 Satz 1 BGB). Der Schutz wirkt allerdings nur zugunsten desjenigen Mieters, dem der Wohnraum bei Begründung und Veräußerung des Wohnungseigentums überlassen ist. Zieht der Mieter – gleich aus welchem Grund – aus, so kann der Wohnungseigentümer selbst einziehen oder die leere Wohnung gewinnbringend weiterveräußern. Er hat damit einen nicht unerheblichen Anreiz, den Mieter zum Auszug zu bewegen. Auch das Vorkaufsrecht des Mieters (§ 577 BGB) bietet insbesondere in angespannten Märkten keinen Schutz, da die Mieter die Kaufpreise in der Regel nicht aufbringen können.

In den nach § 250 Absatz 1 und 2 BauGB bestimmten Gebieten darf die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum (§ 1 des Wohnungseigentumsgesetzes) an Gebäuden, die ganz oder teilweise Wohnzwecken zu dienen bestimmt sind, nur mit Genehmigung der von der Landesregierung bestimmten Stelle erfolgen. Damit wird den von der Landesregierung bestimmten Stellen (in der Regel: den Gemeinden) ermöglicht, Einfluss auf die in ihrem Gebiet ablaufenden Umwandlungsvorgänge zu nehmen. Umwandlungen werden dazu unter Genehmigungsvorbehalt gestellt. § 250 BauGB zielt darauf ab, ein ausreichendes Angebot an bezahlbaren Mietwohnungen zu erhalten. Die Vorschrift gilt daher nur bei bestehenden Wohngebäuden. Die Aufteilung eines Neubaus in Wohnungs- und Teileigentum wird nicht erfasst.

Die Geltungsdauer der von den Ländern zu erlassenen Rechtsverordnung ist auf höchstens 5 Jahre festzulegen. Die Befristung soll sicherstellen, dass die Einschränkung des städtebaulichen Grundstücksverkehrs durch den Genehmigungsvorbehalt nicht auf Dauer angelegt ist. Er ist solange erforderlich, bis die ergriffenen Maßnahmen zur Belebung des Neubaus dazu geführt haben, dass die Nachfrageüberhänge auf dem Wohnungsmarkt in den betreffenden Gebieten abgebaut sind und die Mietentwicklung nicht mehr zu Verdrängungsprozessen führt.

§ 250 Absatz 3 bestimmt die Fälle, in denen ausnahmsweise ein Anspruch auf Genehmigung unabhängig davon besteht, welche Auswirkungen sie auf den Mietwohnungsmarkt im betroffenen Gebiet hat. Aus diesem Grund sind die Tatbestände eng gefasst.

§ 250 Absatz 3 Satz 1 Nummer 1 enthält einen Ausnahmetatbestand, der der besonderen Situation Rechnung tragen soll, in der die Begründung des Wohn- und Teileigentums im Zusammenhang mit einer Erbaueinandersetzung geschieht. Der Ausnahmetatbestand ist dem § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 2 nachgebildet.

Der Ausnahmetatbestand in § 250 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 nimmt darauf Rücksicht, dass der Eigentümer ein besonderes Interesse daran haben mag, seinen Angehörigen Wohneigentum zur eigenen Nutzung zu verschaffen.

Auch die Veräußerung an die Mehrheit von zwei Dritteln der Mieter begründet einen Anspruch auf Genehmigung. (§ 250 Absatz 3 Satz 1 Nummer 3). Die Wohnungen gehen dann zwar dem Mietwohnungsmarkt verloren, allerdings ohne eine große Zahl angestammter Bewohner zu verdrängen.

Gemäß § 250 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 besteht ein Anspruch auf Genehmigung insbesondere in Fällen, in denen es für den Eigentümer auch unter Berücksichtigung des öffentlichen Interesses am Erhalt von Mietwohnraum wirtschaftlich nicht zumutbar ist, auf eine

Einzelveräußerung zu verzichten, etwa weil nur so das Kapital für erforderliche Erhaltungsmaßnahmen am Gesamtgebäude aufgebracht werden kann.

§ 250 Absatz 3 Satz 1 Nummer 5 dient der Erhaltung der Ansprüche Dritter, für die bereits eine Vormerkung im Grundbuch eingetragen ist und entspricht damit der Regelung des § 883 Absatz 2 BGB.

Mit § 250 Absatz 3 Satz 2 ist klargestellt, dass die Genehmigung nicht auf Grundlage bloßer Absichtsbekundungen in den Fällen von § 250 Absatz 3 Satz 1 Nummer 1 bis 3 zu erteilen ist. Die Genehmigung darf nur der vorletzte Schritt vor Eintragung in das Grundbuch darstellen. Nur so lässt sich sicherstellen, dass Eigentümer keine Gründe vorschieben und so tatsächlich den Schutzzweck des Gesetzes unterlaufen.

§ 250 Absatz 4 stellt klar, dass die zuständige Behörde bei dem konkreten Vorhaben zu prüfen hat, ob es tatsächlich die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen im nach Absatz 1 festgelegten Gebiet gefährdet. Daran mag es zum Beispiel fehlen, wenn – etwa wegen der Größe des aufzuteilenden Objekts oder Leerstands wegen Unvermietbarkeit – keine nachteiligen Auswirkungen auf das Mietwohnungsangebot insgesamt zu befürchten sind. Ist der Tatbestand erfüllt, verbleibt der zuständigen Stelle ein Ermessen für atypische Fallgestaltungen, um im Einzelfall von der Versagung abzusehen.

Nach allgemeinen Grundsätzen hat die zuständige Stelle die Möglichkeit, als milderer Mittel gegenüber der Versagung die Genehmigung unter Auflagen zu erteilen.

Es steht im Ermessen der zuständigen Stelle, ob sie von der Möglichkeit dieser Auflage Gebrauch macht.

Mit § 250 Absatz 5 wird sichergestellt, dass die Umwandlung nicht durch Eintragung in das Grundbuch vollzogen wird, sofern die Genehmigung dort nicht vorliegt. Die Vorschrift ist dem § 22 Absatz 6 nachgebildet.

§ 250 Absatz 6 verhindert Gestaltungen, die die Umgehung des Genehmigungserfordernisses bezwecken. Die Vorschrift ist dem § 22 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 bis 4 nachgebildet.

## **Zu Artikel 2 (Änderung der Baunutzungsverordnung)**

Die in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehene Änderung des § 17 BauNVO dient ebenfalls der erleichterten Schaffung von Wohnraum. Die Gemeinden sollen in den Möglichkeiten gestärkt werden, in Bebauungsplänen Festsetzungen vorzusehen, die eine höhere Bebauungsdichte ermöglichen.

Auch durch den Vorschlag zur Einführung der Gebietskategorie „Dörfliches Wohngebiet“ soll Bauland durch die Gemeinde erleichtert mobilisiert werden können, indem ein einvernehmliches Miteinander von Wohnen und insbesondere landwirtschaftlicher Nebenerwerbsnutzung noch weitergehend ermöglicht werden soll.

Die Änderungen des BauGB und die Änderungen der BauNVO werden in einem Artikelgesetz zusammengefasst, um eine widerspruchsfreie Rechtsetzung sicherzustellen (s. A. IV.).

### **Zu Nummer 1**

#### **Zu Buchstabe a**

Es handelt sich um eine redaktionelle Änderung im Hinblick auf die vorgeschlagene Einführung von § 5a BauNVO.

### **Zu Buchstabe b**

Es handelt sich um eine redaktionelle Änderung im Hinblick auf die vorgeschlagene Einführung von § 25e BauNVO.

### **Zu Nummer 2**

#### **Zu Buchstabe a**

Es handelt sich um eine redaktionelle Änderung im Hinblick auf die vorgeschlagene Einführung von § 5a BauNVO.

#### **Zu Buchstabe b**

Es handelt sich um eine redaktionelle Änderung im Hinblick auf die vorgeschlagene Einführung von § 5a BauNVO.

### **Zu Nummer 3**

Die Empfehlung auf Grundlage der Beratungen in der Kommission für „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ (Baulandkommission) lautet:

„Die Baulandkommission empfiehlt die Einführung einer neuen Baugebietskategorie „Dörfliches Wohngebiet“, um in sich stark wandelnden ländlichen Räumen ein einvernehmliches Nebeneinander von Wohnen (Neubau und Bestand), landwirtschaftlichen Betrieben (im Neben- und Haupterwerb) und gewerblicher Nutzung zu ermöglichen.“ (s. S. 8, <https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/nachrichten/Handlungsempfehlungen-Baulandkommission.pdf?blob=publicationFile&v=1>).

Der Änderungsvorschlag in Nummer 3 soll der Umsetzung dieser Empfehlung dienen, wobei Landwirtschaftliche Haupterwerbsstellen indes nur ausnahmsweise zulässig sein sollen.

### **Zu Nummer 4**

Die Empfehlung auf Grundlage der Beratungen in der Kommission für „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ (Baulandkommission) lautet:

„Die Baulandkommission empfiehlt eine Flexibilisierung von § 17 BauNVO durch Festlegung der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung als Orientierungswerte und eine Überprüfung der bisher auf Grundlage dienenden Werte sowie deren Anpassung an die bestehenden Lebensverhältnisse.“ (s. S. 8, <https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/nachrichten/Handlungsempfehlungen-Baulandkommission.pdf?blob=publicationFile&v=1>).

Hierzu soll der Änderungsvorschlag in Nummer 4 dienen.

Bei der Festsetzung von Wochenendhausgebieten und Ferienhausgebieten dürfen die Orientierungswerte für Obergrenzen hingegen nicht überschritten werden.

### **Zu Nummer 5**

Es handelt sich um eine Überleitungsvorschrift, nach der die Gemeinden Bauleitplanverfahren unter Zugrundelegung der bisher geltenden Baunutzungsverordnung abschließen können, wenn der Entwurf des Bauleitplans vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes nach § 3 Absatz 2 des Baugesetzbuchs öffentlich ausgelegt worden ist. Die Gemeinden können durch erneute Einleitung des Bauleitplanverfahrens von der geänderten Baunutzungsverordnung Gebrauch machen.

**Zu Artikel 3 (Änderung der Planzeichenverordnung)**

Es handelt sich um eine redaktionelle Änderung im Hinblick auf die vorgeschlagene Einführung von § 5a BauNVO.

**Zu Artikel 4 (Inkrafttreten)**

Die Vorschrift regelt das Inkrafttreten.