

Neuerungen durch das Baulandmobilisierungsgesetz



Quelle: AdobeStock | fefufoto

Sitzung des Planungsausschusses am 25.04.2023

Themenübersicht

1. Grundlagen und bisherige Praxis
2. Befreiungen
3. Sektoraler Bebauungsplan
4. Orientierungswerte des Maßes der baulichen Nutzung
5. Vorkaufsrechte
6. Baugebote
7. Einordnung und Bewertung



Grundlagen

- Baulandmobilisierungsgesetz soll dazu beitragen, dass für Wohnungen ausreichend Bauland zur Verfügung gestellt wird
- Baulandmobilisierungsgesetz setzt Änderungen des Baugesetzbuchs (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) um
- einige Neuregelungen auf Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt gemäß § 201a BauGB begrenzt



bisherige Praxis

- Innenentwicklung bzw. Um- und Wiedernutzung von Flächen im Fokus (BusinessPark, Güterbahnhof, Altstadtquartier, Hafenstraße, Galgenberg, Im Winkel, Voßhagen, Ansgariusweg...)
- Flächenneuinanspruchnahme meist Einzelgrundstücke (Hintergrundstück-bebauung, Abriss und Neubau...) oder vereinzelt für Großprojekte (Wedel Nord, Bereich Schlödelsweg...)

Befreiungen

- Befreiungen konnten bereits vorher unter bestimmten Voraussetzungen zugelassen werden
- Neuregelung lässt Befreiungen zugunsten des Wohnungsbaus zu, wenn
 - mit nachbarschaftlichen Interessen und
 - mit öffentlichen Belangen vereinbar
- Grundzüge der Planung dürfen berührt sein
- Anwendung zeitlich befristet



In der Praxis findet dieses Werkzeug bereits heute, wenn auch in engeren Grenzen, Anwendung. Zukünftige Befreiungen können durch die Neuregelung weitgehender und einfacher erteilt werden. Der geltende Bebauungsplan, für den Befreiungen erteilt werden, darf nicht funktionslos werden.

sektoraler Bebauungsplan

- Werkzeug greift nur in Bereichen gemäß § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ oder im Geltungsbereich eines übergeleiteten Bebauungsplans (bspw. Durchführungsplan)
- beschränkte Festsetzungsmöglichkeiten
- weitergehende Regelungen finden unmittelbar keine Anwendung
- Anwendung zeitlich befristet



Da die Anwendbarkeit auf Bereiche gemäß § 34 BauGB und übergeleitete Bebauungspläne beschränkt ist und weitergehende Regelungen nicht mehr unmittelbar Anwendung finden, nur bedingt für die Anwendung in Wedel geeignet. Die Aufstellung eines Innenentwicklungskonzepts für die Potenzialermittlung als Grundlage wird empfohlen. Das für Wedel geeignetere Werkzeug ist der Vorhabenbezogene Bebauungsplan, hierbei kann die Anwendung weitergehender Regelungen vertraglich fixiert werden.

Orientierungswerte des Maßes der baulichen Nutzung

- Neuregelung gilt ausschließlich für neu aufzustellende Bebauungspläne
- bisher Überschreitung in engen Grenzen und mit hohem Begründungsaufwand möglich
- Überschreitung der bisherigen Grenzwerte muss maßvoll angewendet werden



In der Praxis wurde die Überschreitungsmöglichkeit im Rahmen der engen gesetzlichen Vorgaben und der Aufstellung von Bebauungsplänen bereits heute angewendet. Die Neuregelung erleichtert diese bisherige Praxis deutlich. Der Begründungsaufwand wird faktisch abgeschafft, für die erhöhte Rechtssicherheit ist eine Begründung weiterhin ratsam. Die Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung führt jedoch zu einer höheren städtebaulichen Dichte - dies ist fachlich zu bewerten und abzuwägen.

Vorkaufsrechte

- Werkzeug wird auf nur vorläufig bebaute Grundstücke bzw. sog. Schrottimmobilien erweitert und die Frist von zwei auf drei Monate verlängert
- Werkzeug ist ebenfalls anzuwenden für brachliegende Grundstücke im Geltungsbereich eines Bebauungsplans oder im Innenbereich, wenn diese vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können
- Voraussetzung der Anwendung ist der Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung (vgl. MV2022/023 vom 28.03.2022)



Die Grundstücke/Immobilien müssen erhebliche städtebauliche Misstände hervorrufen. Dieses Werkzeug alleine schafft keinen Wohnungsbau und muss von einer anschließenden Entwicklung des Grundstücks/der Immobilie begleitet werden, um zu wirken. Anwendung für Wedel eher unwahrscheinlich.

Baugebote

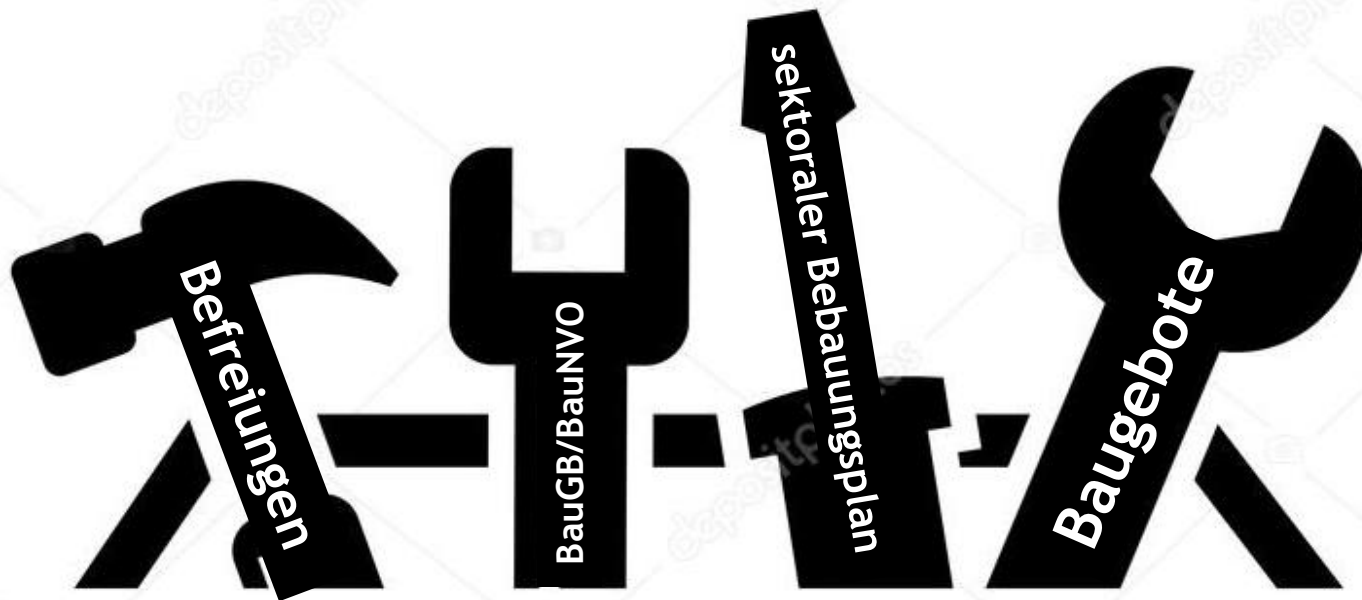
- Aussprechen von Baugeboten wird etwas erweitert, allerdings zieht das nicht immer eine Bebauung nach sich
- weitere Vorarbeiten wie bspw. das Aufstellen von städtebaulichen Entwicklungskonzepten erforderlich
- Möglichkeit anzuordnen, dass ein Grundstück mit einer oder mehreren Wohneinheiten zu bebauen ist sowie den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechendes Maß der Nutzung



Das Aussprechen von Baugeboten betrifft lediglich Flächen innerhalb bestehender Bebauungspläne, die bereits Wohnnutzungen zulassen. Dies trifft meist auf Einzeleigentümer zu, die solche Baugebote unverhältnismäßig schwer treffen würden. In der Praxis eher nicht anzuwenden.

Einordnung und Bewertung

- Erweiterung der zur Verfügung stehenden Werkzeuge, aber keine alleinige Lösung für mehr und schnelleren (geförderten) Wohnungsbau
- viele Werkzeuge werden bereits heute angewendet, deren Anwendung wird teilweise erleichtert und erweitert
- bei Anwendung bestimmter Werkzeuge (z.B. sektoraler Bebauungsplan) greifen manche bisher angewendeten Regelungen (z.B. Grundsätze der Bodennutzung, Folgekostenkonzept) nicht mehr unmittelbar
- einige Regelungen sind zeitlich befristet, eine Entfristung ist teilweise bereits heute in der bundespolitischen Diskussion



Vielen Dank für Ihre

Aufmerksamkeit!