

Stephan Mitschang (Hrsg.)

Entwurf eines „Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland“

Fach- und Rechtsfragen zum Regierungsentwurf
vom 6. November 2020



Nomos

Berliner Schriften zur Stadt- und Regionalplanung

herausgegeben von

Univ.-Prof. Dr.-Ing. habil. Stephan Mitschang

Band 41

Stephan Mitschang (Hrsg.)

Entwurf eines „Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland“

Fach- und Rechtsfragen zum Regierungsentwurf
vom 6. November 2020



Nomos



Onlineversion
Nomos eLibrary

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de> abrufbar.

ISBN 978-3-8487-7889-8 (Print)

ISBN 978-3-7489-2290-2 (ePDF)

Die Bände 1-31 dieser Reihe sind im Peter Lang Verlag erschienen.

1. Auflage 2021

© Nomos Verlagsgesellschaft, Baden-Baden 2021. Gesamtverantwortung für Druck und Herstellung bei der Nomos Verlagsgesellschaft mbH & Co. KG. Alle Rechte, auch die des Nachdrucks von Auszügen, der fotomechanischen Wiedergabe und der Übersetzung, vorbehalten. Gedruckt auf alterungsbeständigem Papier.

Vorwort

Auf der Grundlage des Koalitionsvertrages zwischen CDU, CSU und SPD vom 12. März 2018, nach dem die Kommunen bei der Aktivierung von Bauland und der Sicherung bezahlbaren Wohnens unterstützt werden sollten sowie den Empfehlungen der dann eingesetzten Baulandkommission, wurde das „Gesetz zur Mobilisierung von Bauland“, welches gegenwärtig in der Fassung des Regierungsentwurfes vom 06. November 2020 vorliegt, ausgestaltet. Mit ihm sollen die Möglichkeiten des Flächenzugriffs für die Gemeinden gestärkt werden, um im Bereich der Wohnraumversorgung, insbesondere in Bezug auf die soziale Wohnraumförderung, einen spürbaren Beitrag zur Reduzierung der Wohnungsnot in Deutschland leisten zu können. Um dieses Ziel zu erreichen, sind umfangreiche Neuregelungen und Regelungsänderungen im BauGB sowie in der BauNVO vorgesehen. Sie betreffen insbesondere

- die Einführung eines neuen sektoralen Bebauungsplans für den Wohnungsbau,
- die Erweiterung der Befreiungsmöglichkeiten und weitere Erleichterungen für das Bauen im Innen- und Außenbereich,
- die Erweiterung der Anwendungsbereiche für die gemeindlichen Vorkaufsrechte und von Baugeboten
- die Schaffung einer Grundlage für städtebauliche Konzepte der Innenentwicklung.

Außerdem ist zur Mobilisierung von Bauland vorgesehen, ein neues Baugebiet, das „Dörfliche Wohngebiet“, einzuführen sowie die Obergrenzen, die bisher für Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung galten, als Orientierungswerte auszugestalten, um mehr Flexibilität im Hinblick auf die Bebauungsdichte zu erreichen. Schließlich werden mit dem Gesetzesentwurf auch noch weitere Anliegen aufgegriffen, die etwa die Bedeutung grüner Infrastruktur in Städten in Bezug auf die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung, den Mobilfunkausbau sowie die Elektromobilität oder die Umsetzung der Beschlüsse des Wohngipfels betreffen.

Aus alledem ergeben sich eine Reihe von Fragen in Bezug auf die Bewältigung dieser neuen Anforderungen. Im Rahmen der zweitägigen Online-Veranstaltung am 15. und 16. März 2021 an der Technischen Universität Berlin sollte diesen Fragestellungen nachgegangen und die Teilnehmer über das neue Gesetzgebungsvorhaben informiert werden. Der vorlie-

Vorwort

gende Tagungsband enthält die schriftliche Fassung der einzelnen Vorträge und gibt insoweit einen für die Wissenschaft und Planungspraxis gleichermaßen interessanten Überblick zu den Neuregelungen und Regelungsergänzungen und die mit ihnen einhergehenden Anforderungen an die Planungspraxis.

Berlin, im April 2021

Universitätsprofessor Dr.-Ing. habil. Stephan Mitschang

Inhalt

Anlass, Entstehung und Bewertung des Baulandmobilisierungsgesetzes <i>Ulrich Battis</i>	9
§ 9 Abs. 2d BauGB-RegE – neuer sektoraler Bebauungsplan <i>Stephan Mitschang</i>	13
Städtebauliche Entwicklungskonzepte zur Stärkung der Innenentwicklung <i>Tim Schwarz</i>	61
Stärkung der Vorkaufsrechte <i>Olaf Reidt</i>	87
Braucht es den § 250 BauGB, um bezahlbaren Wohnraum und Mieterschutz zu sichern? <i>Michael Voigtländer</i>	95
Planungsgrundsätze, Festsetzungsmöglichkeiten sowie Verbesserung des Mobilfunks <i>Henning Jaeger</i>	113
Erleichterung bei der Zulassung von Bauvorhaben <i>Gerhard Spieß</i>	125
Ersatzgeld als neue Kompensationsmöglichkeit in der Bauleitplanung <i>Alexander Schink</i>	135
Einführung einer Experimentierklausel sowie weitere Regelungen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung, Flüchtlingen und Asylbegehrenden <i>Malte Arndt</i>	151

Inhalt

Dörfliches Wohngebiet sowie Orientierungs- statt Grenzwerte. Die Änderung der Baunutzungsverordnung durch das Baulandmobilisierungsgesetz	173
<i>Christian-W. Otto</i>	