



Lenz und Johlen

Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Das Baulandmobilisierungsgesetz

Dr. Thomas Lüttgau

Rechtsanwälte und Fachanwälte für Verwaltungsrecht

Köln

- Horst Seehofer: „Das Gesetz ist ein Meilenstein der Wohnungspolitik“
- Gesetzesvorschlag folgt in weiten Teilen dem Bericht der Baulandkommission.



Kommission

„Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ (Baulandkommission)

BERICHT DES BUNDESMINISTERIUMS DES INNERN, FÜR BAU UND HEIMAT

zur

Zwischenbilanzkonferenz am 28. September 2020

1. Sektoraler Bebauungsplan für den Wohnungsbau
2. Erweiterung der Befreiungsmöglichkeiten und weitere Erleichterungen für das Bauen im Innen- und Außenbereich
 - a) Wohnbedürfnisse der Allgemeinheit als Gemeinwohlaspekt, § 31 Abs. 2 Nr. 1 BauGB
 - b) Befreiungen aufgrund von Bedürfnissen des Wohnungsmarktes, § 31 Abs. 3 BauGB.
 - c) Einschub: Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt, § 201a BauGB
 - d) Absehen vom Erfordernis des Einfügens für Wohnungsbau, § 34 Abs. 3a S. 3 BauGB.
 - e) Erleichterte Umnutzung begünstigter Vorhaben im Außenbereich, § 35 Abs. 4 Nr. 1, 2 BauGB

3. Änderungen der BauNVO

a) Änderung des § 17 BauNVO

b) Einführung „Dörfliche Wohngebiete“, § 5a BauNVO

4. Änderungen bei den Vorkaufsrechten



Einführung eines sektoralen Bebauungsplantyps für den Wohnungsbau



- Dient der Ausgestaltung des Bedürfnisses nach Wohnungsbau, insbesondere sozialem Wohnungsbau.
- Anlehnung an andere sektorale Bebauungspläne
 - Sicherung zentraler Versorgungsbereiche (§ 9 Abs. 2a BauGB)
 - Steuerung von Vergnügungsstätten (§ 9 Abs. 2b BauGB)

➤ Einführung des **§ 9 Abs. 2d BauGB**

Für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) können in einem Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung eine oder mehrere der folgenden Festsetzungen getroffen 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 oder*
- 3. Flächen, auf denen nur Gebäude errichtet werden dürfen, bei denen sich ein Vorhabenträger hinsichtlich einzelner oder aller Wohnungen dazu verpflichtet, die zum Zeitpunkt der Verpflichtung geltenden Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung, insbesondere die Miet- und Belegungsbindung, einzuhalten, und die Einhaltung dieser Verpflichtung in geeigneter Weise sichergestellt wird.*



Ergänzend können eine oder mehrere der folgenden Festsetzungen getroffen werden:

- 1. das Maß der baulichen Nutzung;*
- 2. die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen;*
- 3. vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen;*
- 4. Mindestmaße für die Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke;*
- 5. Höchstmaße für die Größe, Breite und Tiefe der Wohnbaugrundstücke, aus Gründen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden.*



Die Festsetzungen nach den Sätzen 1 und 2 können für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans getroffen werden. Die Festsetzungen nach den Sätzen 1 bis 3 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 diesem Absatz 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.



- Anwendungsbereich/Erforderlichkeit?
 - Nur unbeplanter Innenbereich/Ausschluss für alle (auch alten Pläne), die Festsetzungen zur Art der Nutzung enthalten
 - Innenbereichsflächen i.d.R. bebaut/Briefmarkenplanung?
 - Flächensicherung für sozialen Wohnungsbau in § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB bereits jetzt auf Grundlage von Bebauungsplänen möglich (warum unterschiedliche Terminologie?)
 - Zeitliche Befristung 2024 und Planspiel im Vorgriff auf Dauerrecht?

P Auslegungsfrage: § 9 Abs. 2d Nr. 1 BauGB

Flächen, auf denen Wohngebäude errichtet werden dürfen

- Nur neu errichtete Gebäude?
- Ausschließlich Wohngebäude? Oder gilt Bestimmung nur im Falle der Errichtung von Wohngebäuden?
- Konsequenzen für die Gebietsart:
Abwägung/Störempfindlichkeit/Nutzungsmöglichkeiten

P Auslegungsfrage: § 9 Abs. 2d Nr. 2 BauGB

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 oder

- Nur neu errichtete Gebäude?
- „einzelne oder alle Wohnungen“ eines Gebäudes
 - Abstufungsmöglichkeit, wie viele Wohnungen die baulichen Voraussetzungen zur Förderung mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus zu erfüllen haben.
 - Zulässig:
 - Eine einzige Wohnung pro Gebäude
 - Alle Wohnungen eines Gebäudes



P Auslegungsfrage: § 9 Abs. 2d Nr. 3 BauGB

Flächen, auf denen nur Gebäude errichtet werden dürfen, bei denen sich ein Vorhabenträger hinsichtlich einzelner oder aller Wohnungen dazu verpflichtet, die zum Zeitpunkt der Verpflichtung geltenden Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung, insbesondere die Miet- und Belegungsbindung, einzuhalten, und die Einhaltung dieser Verpflichtung in geeigneter Weise sichergestellt wird.

- Einhaltung der Förderbedingungen muss auch an tatsächliche Förderung gebunden sein.
 - Ansonsten wohl Konflikt mit Angemessenheitsgrundsatz im Rahmen der Abwägung.



- Was ist der maßgeblich Zeitpunkt, zu dem der Vorhabenträger die Verpflichtung, die geltenden Förderbedingungen einzuhalten, eingehen soll.
 - Vor Abwägung unproblematisch.
 - Danach noch möglich?
- Verpflichtungserklärung ist Genehmigungsvoraussetzung für Errichtung eines neues Gebäudes.
 - Kein positiver Bescheid ohne Verpflichtungserklärung.
- Umsetzung der Verpflichtungserklärung
 - Städtebaulicher Vertrag erforderlich?
 - Einseitige Verpflichtungserklärung?
 - Nebenbestimmung?



➤ Weitere Auslegungsfragen:

- § 9 Abs. 2d Nr. 1 bis 3 BauGB „oder“
Kumulierung möglich? (vgl. Festsetzungsvorschlag) oder: „oder“?
- Festsetzungen nach den Sätzen 1 bis 3:
 - Satz 3 enthält keine eigenständige Festsetzungsmöglichkeit
- Anwendbarkeit § 13 BauGB?

- Problem: Rechtliche Wirkung des § 9 Abs. 2d BauGB?
 - 1. Möglichkeit:
 - Festsetzungen des § 9 Abs. 2d BauGB lassen das übrige Zulassungsrecht unberührt; geregelt wird ausschließlich die Wohnnutzung bzw. die Beschränkungen auf den sozialen Wohnungsbau.
 - 2. Möglichkeit:
 - § 9 Abs. 2d BauGB verdrängt andere Zulässigkeitsmaßstäbe.
 - Wortlaut in § 9 Abs. 2d Nr. 2 und 3 „nur“.



Erweiterung der Befreiungsmöglichkeiten und weitere Erleichterungen für das Bauen im Innen- und Außenbereich



➤ Neue Regelungen zur Zulässigkeit von Vorhaben (§ § 30ff. BauGB)

- Wohnbedürfnisse der Allgemeinheit als Gemeinwohlaspekt § 31 Abs. 2 Nr. 1 BauGB
- Befreiungen aufgrund von Bedürfnissen des Wohnungsmarktes, § 31 Abs. 3 BauGB.
- Absehen vom Erfordernis des Einfügens für Wohnungsbau nicht nur im Einzelfall, § 34 Abs. 3a S. 3 BauGB.
- Erleichterte Umnutzung begünstigter Vorhaben im Außenbereich, § 35 Abs. 4 Nr. 1, 2 BauGB

- Wohnbedürfnisse der Allgemeinheit als Gemeinwohlaspekt, § 31 Abs. 2

Nr. 1 BauGB

(2) Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

- 1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich **der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und** des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, die Befreiung erfordern oder*

[...]

- Hervorhebung, dass Wohnbedürfnisse zu den Gründen des Gemeinwohls zählen, welche auch eine Befreiung **erfordern**.

➤ Neu: § 31 Abs. 3 BauGB

(3) In einem Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt, das nach § 201a bestimmt ist, kann mit Zustimmung der Gemeinde 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. Von Satz 1 kann nur bis zum Ende der Geltungsdauer der Rechtsverordnung nach § 201a Gebrauch gemacht werden. Die Befristung in Satz 2 bezieht sich nicht auf die Geltungsdauer einer Genehmigung, sondern auf den Zeitraum, bis zu dessen Ende im bauaufsichtlichen Verfahren von der Vorschrift Gebrauch gemacht werden kann. Für die Zustimmung der Gemeinde nach Satz 1 gilt § 36 Absatz 2 Satz 2 entsprechend.

- Anknüpfen an Begriff des angespannten Wohnungsmarktes (§ 201a BauGB).
- Erleichterung der Befreiung von den Festsetzungen eines BPlanes aufgrund von Wohnbedürfnissen.
- „Behutsame Lockerung“ des Tatbestandsmerkmals der „Grundzüge der Planung“ im Rahmen einer Befreiung
 - Ausnahmsweise kann ein Abweichen vom Maß der Nutzung (z.B. bei der Aufstockung) ermöglicht werden.
 - Voraussetzung ist eine ganz erhebliche Gefährdung der Wohnraumversorgung und die Zustimmung der Gemeinde (§ 36 BauGB).

➤ **OVG Hamburg, Beschl. v. 16.8.2021 – 2 Bs 182/21**

Für Wohnungsbauvorhaben in einem Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt, das nach § 201 a BauGB bestimmt ist, stellt der Befreiungstatbestand nach § 31 III BauGB die gegenüber Absatz 2 der Vorschrift sachlich speziellere Regelung dar.

Angesichts der auch in der Gesetzesbegründung hervorgehobenen Funktion des hinzugetretenen Befreiungstatbestandes nach § 31 III BauGB, die Bindungswirkung der planerischen Konzeption bzw. ihrer Grundzüge bei der Erteilung einer Befreiung gegenüber § 31 II BauGB zu lockern, ist nach dem Willen des Gesetzgebers im Rahmen dieses Merkmals nicht zu betrachten, ob die Grundzüge der Planung berührt werden.



Die für § 31 II BauGB geltende Feststellung, dass angesichts des dichten Gefüges materieller Tatbestandsvoraussetzungen nur ein geringer Spielraum für die Ermessensausübung verbleibt, lässt sich auf § 31 III BauGB nicht übertragen. Den im Vergleich zu § 31 II BauGB gelockerten materiellen Anforderungen von § 31 III BauGB auf Tatbestandsseite stehen ein größerer Ermessensspielraum der Bauaufsichtsbehörde bei der Inanspruchnahme dieser Ermächtigungsgrundlage, ein weiterer Kreis ermessensrelevanter städtebaulicher Erwägungen und damit höhere Anforderungen an die Ausübung pflichtgemäßen Ermessens gegenüber.



Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt



➤ **Einführung § 201a BauGB, Verordnungsermächtigung zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt**

Die Landesregierungen werden ermächtigt, durch Rechtsverordnung Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt zu bestimmen. Die Rechtsverordnung nach Satz 1 gilt für die Anwendung der Regelungen in § 25 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3, § 31 Absatz 3, § 175 Absatz 2 Satz 2 und § 176 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3. Ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt liegt 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.*

Eine Rechtsverordnung nach Satz 1 muss spätestens mit Ablauf des 31. Dezember 2026 außer Kraft treten. Sie muss begründet werden. Aus der Begründung muss sich ergeben, auf Grund welcher Tatsachen ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Einzelfall vorliegt. Die betroffenen Gemeinden und die auf Landesebene bestehenden kommunalen Spitzenverbände sollen vor dem Erlass der Rechtsverordnung beteiligt werden.



- Anpassung an § 556d BGB; Mietpreisbremse.
 - Schon 2015 wurde Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt ins BGB eingeführt.
 - Art. 1 des Gesetzes zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung
- § 556d Abs. 2 BGB kann als Auslegungshilfe dienen.
 - Vorsicht: Unterschiedliche Rechtsmaterie; Kein ausdrücklicher Bezug des Gesetzgebers auf BGB.

- Ermächtigung zum Erlass einer Rechtsverordnung zur Bestimmung eines Gebiets mit angespanntem Wohnungsmarkt.
- Dadurch Schaffung der Voraussetzung für:
 - Erweitertes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 BauGB
 - Befreiungsmöglichkeiten nach § 31 Abs. 3 BauGB
 - Erweitertes Baugebot nach § 176 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 BauGB
- Befristung der RVO soll sicherstellen, dass die Bestimmung der Gebiete nur so lange erfolgt, wie sie als Grundlage der baurechtlichen Instrumente zur Schaffung von Wohnraum und Mobilisierung von Bauland erforderlich ist.

- Verordnungsgeber steht grundsätzlich ein Beurteilungsspielraum bei Erlass und Ausgestaltung der Verordnung nach § 201a BauGB zu.
 - Grund und Grenze des Spielraums in der Ermächtigungsgrundlage.
 - Siehe hierzu: BVerfG, Beschl. v. 18.7.2019 – 1 BvL 1/18, 1 BvL 4/18, 1 BvR 1595/18 (zu § 556d Abs. 2 BGB).
- Verordnungsgeber unterliegt Begründungspflicht.
 - Verordnung nach § 201a BauGB stellt regelmäßig einen Eingriff in die Rechtspositionen des Vermieters dar.
 - Vermieter soll Eingriff nachvollziehen können.
 - Verordnungsgeber muss daher eine **empirische Untersuchungen** für die Begründung durchführen.



- Es müssen keine Untersuchungen zu allen Indikatoren durchgeführt werden.
- Begründung muss enthalten:
 - Kriterien, aufgrund derer ein angespannter Wohnungsmarkt beurteilt wurde;
 - Gewichtung der Kriterien untereinander;
 - Ergebnis der Gewichtung: Warum liegt angespannter Wohnungsmarkt vor.

➤ Grundsätzliches Erfordernis: Vorliegen einer Mangellage

Ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt liegt vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.

- Wohnungsangebot für den durchschnittlichen Wohnungssuchenden ist in der Gesamtheit verengt.
 - Angebot ist geringer als Nachfrage.
- Nicht erforderlich ist akute Notlage, sodass es für Mieter nahezu aussichtslos sein müsste, Wohnraum zu angemessenen Bedingungen anzumieten.



- Abzustellen ist auf den gesamten Markt der Wohnungssuchenden.
 - Einengung auf bestimmte Mietergruppen, also Mietmarkt für Studenten, Familien mit Kindern ist nicht zulässig.
 - Es kommt auf die Mangellage von breiten Bevölkerungsschichten an.
- Indikatoren der Mangellage finden sich in den Regelbeispielen Nr. 1-4.
 - Handelt sich um Indikatoren. Aufzählung nicht abschließend.
 - Möglich sind auch andere Kriterien, die eine Mangellage begründen können. Bspw:
 - Ein hoher Nachfrageüberhang auf dem Markt öffentlich geförderter Wohnungen sowie hierdurch bedingte lange Wartezeiten;
 - Starker Anstieg von Nachfragen Wohnungssuchender beim Wohnungsamt sowie Wartelisten und Dringlichkeitsstufen bei der Vergabe von Sozialwohnungen;



- Mangellage ergibt sich aus Gesamtschau der individuellen Gegebenheiten.
Daher kann nicht klar beantwortet werden,
 - Ob das Vorliegen eines einzelnen Indikators ausreichend ist,
 - Ob trotz Vorliegen eines Indikators eine angespannte Wohnungslage verneint werden kann.
 - Ggf. Ausfüllung durch Rechtsprechung.

- Absehen vom Einfügungserfordernis für Wohnungsbau, **§ 34 Abs. 3a S. 3 BauGB.**

(3a) Vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nach Absatz 1 Satz 1 kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn die Abweichung

1. einem der nachfolgend genannten Vorhaben dient:

[...]

b) der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten, Wohnzwecken dienenden Gebäudes oder

c) der Nutzungsänderung einer zulässigerweise errichteten baulichen Anlage zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung,

[...]



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.

- Ausweitung der Einfügungsmöglichkeiten für Wohnungsbau.
 - Bei Anlagen zu Wohnzwecken kann vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenarten der näheren Umgebung **nicht** nur im Einzelfall abgewichen werden.

➤ Erleichterte Umnutzung begünstigter Vorhaben im Außenbereich, § 35

Abs. 4 Nr. 1, 2 BauGB

(4) Den nachfolgend bezeichneten sonstigen Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 kann nicht entgegengehalten werden, dass sie Darstellungen des Flächennutzungsplans oder eines Landschaftsplans widersprechen ...

*1. die Änderung der bisherigen Nutzung eines Gebäudes, das **unter den Voraussetzungen des Absatzes 1 Nummer 1 errichtet wurde**, unter folgenden*

Voraussetzungen:

*f) im Falle der Änderung zu Wohnzwecken entstehen neben den bisher nach Absatz 1 Nummer 1 zulässigen Wohnungen höchstens **fünf** Wohnungen je Hofstelle und*

[...]

(4) Den nachfolgend bezeichneten sonstigen Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 kann nicht entgegengehalten werden, dass sie Darstellungen des Flächennutzungsplans oder eines Landschaftsplans widersprechen ...

2. die Neuerrichtung eines gleichartigen Wohngebäudes an gleicher Stelle unter folgenden Voraussetzungen:

[...]

*c) das vorhandene Gebäude **wurde oder** wird seit längerer Zeit vom Eigentümer selbst genutzt und*

- Ein Ersatzbau soll auch dann ermöglicht werden, wenn der Eigentümer im Zeitpunkt des Neubaus nicht mehr in dem zu ersetzenden Gebäude wohnt, aber vormals darin gewohnt hat.

- Dazu vormalig: ***OVG Münster, Urteil vom 06.02.2015 - 2 A 1394/13***
 - Für § 35 IV 1 Nr. 2 c) BauGB genügt es nicht, dass das vorhandene Gebäude lediglich seit längerer Zeit im Eigentum des Bauherrn steht. Erforderlich ist eine Kontinuität der Eigennutzung bis zur Neuerrichtung. Jedenfalls ein Eigennutzungszeitraum von weniger als zwei Jahren ist zu kurz.
 - Der "längere Zeitraum" iSd § 35 IV 1 Nr. 2 c) BauGB ist so zu bemessen, dass ein Aufkaufen alter Gebäude zum Zweck des alsbaldigen Abrisses ausgeschlossen wird und dies auch nicht durch ein vorübergehendes Bewohnen umgangen wird.



Änderung der BauNVO

➤ Bisherige Rechtslage:

(1) Bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 16 dürfen, auch wenn eine Geschossflächenzahl oder eine Baumassenzahl nicht dargestellt oder festgesetzt wird, folgende Obergrenzen nicht überschritten werden:

...

(2) Die Obergrenzen des Absatzes 1 können aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Dies gilt nicht für Wochenendhausgebiete und Ferienhausgebiete.

- Abs. 1: Ausgestaltung als Obergrenzen.
 - Gilt nur im Bauleitplanverfahren, nicht für Baugenehmigungsverfahren.

 - ***Vgl. Hamburgisches OVG, Urt. v. 10.12.2019 – 2 E 24/18.N***

Die in § 17 Absatz 1 BauNVO festgelegten Obergrenzen sind für die Bauleitplanung der Gemeinden strikt bindend, sodass deren Überschreitung nur nach Maßgabe des § 17 Absatz 2 BauNVO zulässig ist und nicht alleine im Wege der Abwägung gerechtfertigt werden kann.



- Abs. 2: Abweichungsmöglichkeiten der planenden Gemeinde.
 - Gemeinde kann eine höhere bauliche Ausnutzbarkeit erlauben.
 - Voraussetzungen der Überschreitung sind in der Begründung schlüssig darzulegen.
 - Ob und in welchem Maße die Gemeinde von Abs. 2 Gebrauch macht, steht allein in ihrem Planungsermessen.



- Siehe ebenfalls ***Hamburgisches OVG, Urt. v. 10.12.2019 – 2 E 24/18.N***

Eine Überschreitung der Obergrenzen aus städtebaulichen Gründen i.S.d. § 17 Absatz 2 Satz 1 BauNVO setzt voraus, dass im konkreten Einzelfall städtebauliche Gründe vorliegen, aus denen sich nachvollziehbar ergibt, welche städtebaulichen Ziele nach der Planungskonzeption der Gemeinde dafür sprechen, die in § 17 Absatz 1 BauNVO festgelegten Obergrenzen zu überschreiten. Weist die konkrete städtebauliche Situation, in die der Plangeber hineinplant bzw. die er nach seiner Planungskonzeption als Ziel verfolgt, keine Unterschiede zu einer Standardsituation auf, bleibt es bei den festgelegten Obergrenzen, da diese für den dann vorliegenden Regelfall Geltung haben.

➤ Änderung des § 17 BauNVO, 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) allgemeinen 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 (GE) Industriegebieten (GI) sonstigen Sondergebieten	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.

- Obergrenzen nunmehr als **Orientierungswerte**.
- Keine Überschreitung für Wochenendhäuser und Ferienhausgebiete möglich.
- Einfügung des dörflichen Wohngebiets.

P Was bedeutet „Orientierungswerte“ für den Einzelfall?

- Anlehnung an Rechtsprechung zu DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) in der Bauleitplanung.
- Siehe dazu: **BVerwG , Urteil vom 22. März 2007 - 4 CN 2.06**

Je weiter die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden, desto gewichtiger müssen allerdings die für die Planung sprechenden städtebaulichen Gründe sein und umso mehr hat die Gemeinde die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihr zu Gebote stehen, um diese Auswirkungen zu verhindern.



- Siehe ebenfalls zu DIN 18005: **OVG NRW , Beschl. v. 21.9.2005 - 10 B 9/05.NE**

Die dort genannten Werte sind allerdings nicht absolut bindend, sondern lassen Abweichungen zu. Ihre schematische Anwendung in Form von “Grenzwerten” ist unzulässig. Die konkrete Grenze des Zumutbaren ist vielmehr stets an Hand einer umfassenden Würdigung aller Umstände des Einzelfalles zu bestimmen. Maßgeblich sind insoweit die Besonderheiten des jeweiligen Plangebiets und seiner Umgebung; daneben kann es auf vorhandene Vorbelastungen und ihre rechtliche Bewertung ankommen.

- Überschreitung der Orientierungswerte grds. möglich.
- Die Überschreitung der Orientierungswerte muss das Ergebnis gerechter Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sein.
 - Gemeinde muss sich Gedanken darüber machen, warum sie die Orientierungswerte überschreitet.
 - In der anzustellenden Abwägung darf die Gemeinde öffentliche und private Belange gegen die Einhaltung der Orientierungswerte ins Feld führen.
 - Hält Gemeinde diese Belange für gewichtiger als die Werte des § 17 BauNVO, kann sie die Werte überschreiten und die vorgesehenen Maßfestsetzungen treffen.

- Ab wann ist Verstoß gegen § 17 BauNVO anzunehmen?
 - Welche Überschreitung ist noch zulässig?
 - Kann überhaupt ein Verstoß gegen § 17 angenommen werden?
 - Grenze ist wohl Schutz gesunder Arbeits- und Wohnverhältnisse und die Vermeidung städtebaulicher Missstände.

- ➡ Offene Fragen, die durch die Rechtsprechung ausgestaltet werden müssen.



Einführung „Dörfliche Wohngebiete“

§ 5 Dorfgebiete

(1) *Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.*

§ 5a Dörfliche Wohngebiete

(1) *Dörfliche Wohngebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.*

§ 5 Dorfgebiete

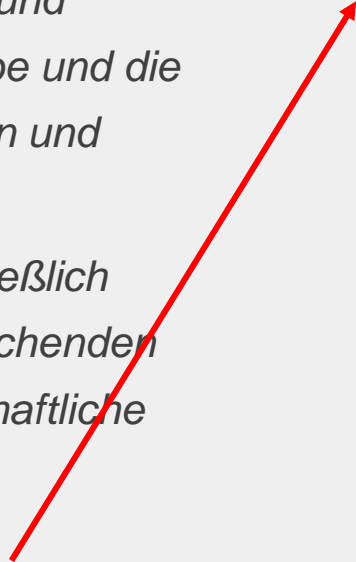
(2) Zulässig sind

- 1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,*
- 2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,*
- 3. sonstige Wohngebäude,*
- 4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,*

§ 5a Dörfliche Wohngebiete

(2) Zulässig sind

- 1. Wohngebäude,*
- 2. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,*
- 3. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten,*
- 4. nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,*
- 5. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,*



§ 5 Dorfgebiete

5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
6. sonstige Gewerbebetriebe,
7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
8. Gartenbaubetriebe,
9. Tankstellen.

§ 5a Dörfliche Wohngebiete

6. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
7. sonstige Gewerbebetriebe,
8. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

§ 5 Dorfgebiete

(3) Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 zugelassen werden.

§ 5a Dörfliche Wohngebiete

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

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



- Dörfliches Wohngebiet soll insbesondere das Wohnen auf dem Land erleichtern.
 - Ähnliche Nutzungsstruktur wie Dorfgebiet mit Schwerpunkt beim Wohnen.
 - Verschiebung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und den dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude (Nr. 1), Gartenbaubetriebe (Nr. 2) und Tankstellen (Nr. 3) von der Regelbebauung (Abs. 2) in die Ausnahmebebauung (Abs. 3)

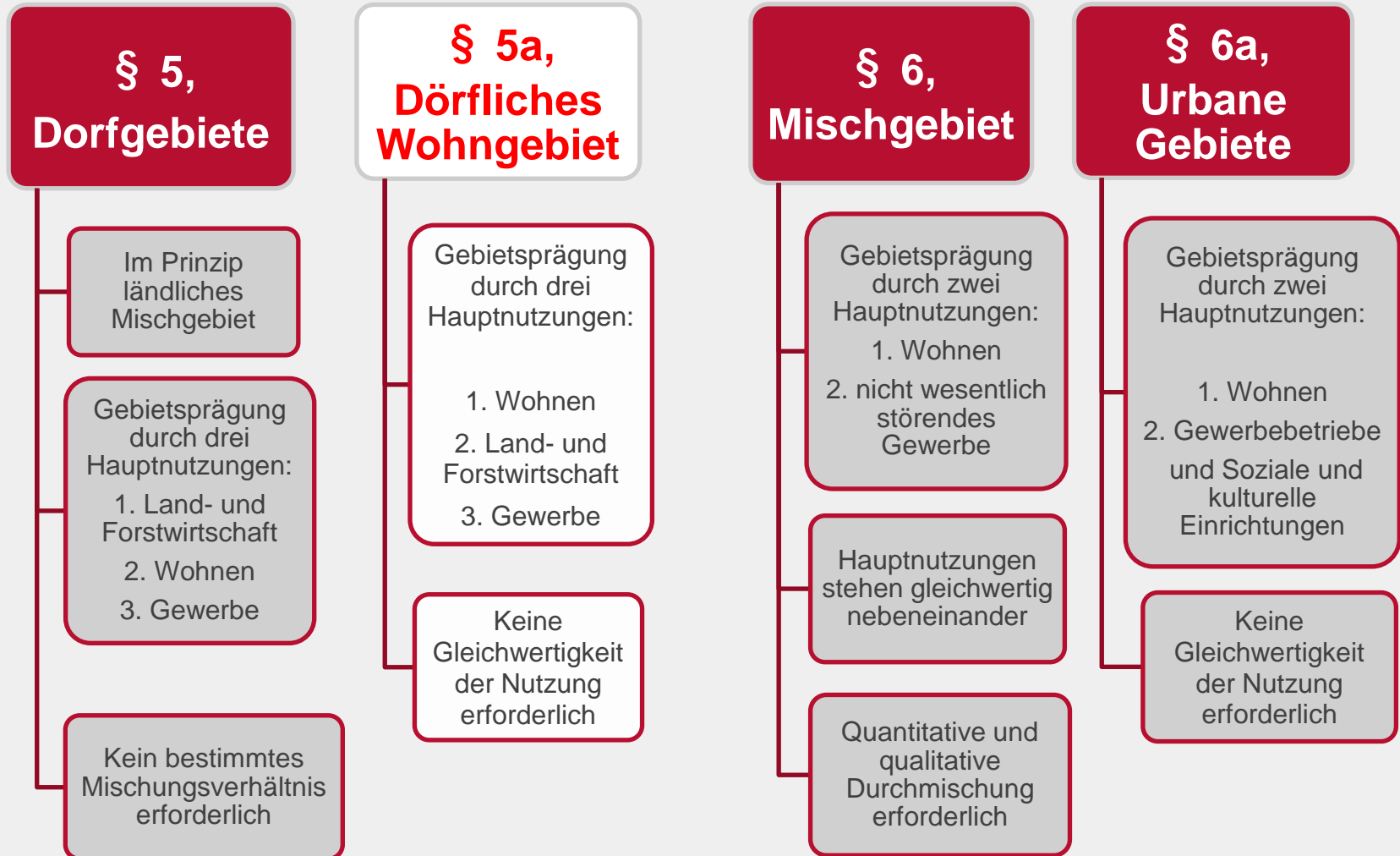
- Keine gleichwertige Nutzungsdurchmischung nötig.
 - Auch bei Dorfgebiet ist keine gleiche oder gleichwertige Nutzungsmischung erforderlich.
 - Bei Mischgebiet stehen Wohnen und nicht wesentlich störenden Gewerbe indes gleichwertig nebeneinander.
 - Mehr Flexibilität beim dörflichen Wohngebiet.

Einführung „Dörfliche Wohngebiete“

Vergleich



Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB





Änderungen bei den Vorkaufsrechten

➤ Änderung des Anwendungsbereichs der gemeindlichen Vorkaufsrechten

- Ausweitung der Vorkaufsrechte wird als wichtiges Instrument zur Wohnbaulandentwicklung gesehen.
- Überblick:
 - Erweiterung der Ausübungsfrist für Vorkaufsrechte in § 28 Abs. 2 S. 1 BauGB.
 - Erweiterung der gemeindlichen Vorkaufsrechte in § 24 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auch auf geringfügig bebaute Grundstücke.
 - Erweiterung der gemeindlichen Vorkaufsrechte in § 24 Abs. 1 Nr. 8 BauGB.
 - Erweiterung der besonderen Vorkaufsrechte, § 25 Abs. 1 Nr. 3 BauGB.

➤ Verlängerung der Ausübungsfrist des Vorkaufsrechts § 28 Abs. 2 S. 1

BauGB

*(2) Das Vorkaufsrecht kann nur binnen **drei** Monaten nach Mitteilung des Kaufvertrags durch Verwaltungsakt gegenüber dem Verkäufer ausgeübt werden.*

- Verlängerung der Ausübungsfrist von 2 auf 3 Monate.
- Verlängerung kann zu weiterem Gestaltungsspielraum der Gemeinde führen.
 - Mehr Zeit für Prüfung der Zweckhaftigkeit.

➤ Änderung § 28 Abs. 3 S. 1 BauGB

(3) Abweichend von Absatz 2 Satz 2 kann die Gemeinde den zu zahlenden Betrag nach dem Verkehrswert des Grundstücks (§ 194) im Zeitpunkt des Kaufes bestimmen, wenn der vereinbarte Kaufpreis den Verkehrswert ~~in einer dem Rechtsverkehr erkennbaren Weise deutlich~~ überschreitet. In diesem Falle ist der Verkäufer berechtigt, bis zum Ablauf eines Monats nach Unanfechtbarkeit des Verwaltungsakts über die Ausübung des Vorkaufsrechts vom Vertrag zurückzutreten...

➤ Gesetzesbegründung:

- „Durch die Änderung in § 28 Absatz 3 BauGB wird der Gemeinde die Möglichkeit eingeräumt, ein Grundstück im Rahmen des Vorkaufsrechts zum Verkehrswert zu erwerben. Dies führt im Vergleich zur bestehenden Regelung in vielen Fällen zu einer Preisdämpfung für die Gemeinde.“

➤ Änderung § 24 Abs. 1 S. 1 Nr. 6 BauGB

(1) Der Gemeinde steht ein Vorkaufsrecht zu beim Kauf von Grundstücken

6. in Gebieten, die nach den §§ 30, 33 oder 34 Absatz 2 vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können, soweit die Grundstücke unbebaut sind, wobei ein Grundstück auch dann als unbebaut gilt, wenn es lediglich mit einer Einfriedung oder zu erkennbar vorläufigen Zwecken bebaut ist,

➤ Schaffung von Rechtsklarheit, dass ein eingefriedetes oder zu vorläufigen Zwecken bebautes Grundstück als unbebaut anzusehen ist.

- Erweiterung der gemeindlichen Vorkaufsrechte, § 24 Abs. 1 Nr. 8

BauGB

(1) Der Gemeinde steht ein Vorkaufsrecht zu beim Kauf von Grundstücken

8. in Gebieten nach den §§ 30, 33 oder 34, wenn

a) in diesen ein städtebaulicher Missstand im Sinne des § 136 Absatz 2 Satz 2 in Verbindung mit Absatz 3 vorliegt oder

b) die baulichen Anlagen einen Missstand im Sinne des § 177 Absatz 2 aufweisen

und die Grundstücke dadurch erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das soziale oder städtebauliche Umfeld aufweisen, insbesondere durch ihren baulichen Zustand oder ihre der öffentlichen Sicherheit und Ordnung widersprechende Nutzung.

- Vorkaufsrecht für Grundstücke, bei denen ein Missstand besteht, und das Grundstück daher negative Ausstrahlungseffekte auf sein Umfeld hat.
- Ermöglichung eines Erwerbs, 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.

P Was sind (städtebauliche) Missstände?

- § 136 Abs. 2, 3 BauGB (Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen)

(2) Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird.

Städtebauliche Missstände liegen vor, wenn

*1. das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den **allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse** oder an die **Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen** auch unter **Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung** nicht entspricht oder*

*2. das **Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt** ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.*

(3) Bei der Beurteilung, ob in einem städtischen oder ländlichen Gebiet städtebauliche Missstände vorliegen, sind insbesondere zu berücksichtigen

1. die Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen in Bezug auf

- a) die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten,*
- b) die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten,*
- c) die Zugänglichkeit der Grundstücke,*
- d) die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten,*
- e) die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand,*
- f) die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen,*
- g) die vorhandene Erschließung,*
- h) die energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebiets unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung;*

- § 177 Abs. 2 (Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen)

(2) Missstände liegen insbesondere vor, wenn die bauliche Anlage nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entspricht.

- Ein Missstand kann sowohl von der inneren als auch der äußeren Beschaffenheit der Anlage ausgehen.
- Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind aus den allgemein anerkannten Grundsätzen herzuleiten.
 - Bauordnungsrecht der Länder
 - BImSchG
 - Arbeitsstättenrecht
 - Technische Regelwerke

P Auslegung:

„und die Grundstücke dadurch erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das soziale oder städtebauliche Umfeld aufweisen, insbesondere durch ihren baulichen Zustand oder ihre der öffentlichen Sicherheit und Ordnung widersprechende Nutzung“

- Erhebliche nachteilige Auswirkungen
 - Negative Folgen für Interessen, die nicht als Beeinträchtigung eines Rechtsgutes zu qualifizieren sind.
 - Bagatellgrenze muss überschritten sein.

- Welche Formen können diese Auswirkungen im Einzelfall annehmen?
 - Lärmbelästigungen
 - Geruch
 - Brandschutz
 - Einsturzgefahr
 - Leerstand
 - Erscheinungsbild
 - Bewohnerstruktur



- Beachte jedoch:

§ 27 Abs. 1 S. 2 BauGB Abwendungsmöglichkeit des Vorkaufsrechts

...Weist eine auf dem Grundstück befindliche bauliche Anlage Missstände oder Mängel im Sinne des § 177 Absatz 2 und 3 Satz 1 auf, kann der Käufer die Ausübung des Vorkaufsrechts abwenden, wenn er diese Missstände oder Mängel binnen angemessener Frist beseitigen kann und er sich vor Ablauf der Frist nach § 28 Absatz 2 Satz 1 zur Beseitigung verpflichtet...

§ 26 Nr. 4 BauGB Ausschluss des Vorkaufsrechts

Die Ausübung des Vorkaufsrechts ist ausgeschlossen, wenn

- 4. das Grundstück entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans oder den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Maßnahme bebaut ist und genutzt wird und eine auf ihm errichtete bauliche Anlage keine Missstände oder Mängel im Sinne des § 177 Absatz 2 und 3 Satz 1 aufweist.*

➤ Konkretisierung des Begriffs „Wohl der Allgemeinheit“ in § 24 Abs. 3 S. 2 BauGB

(3) Das Vorkaufsrecht darf nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt. Dem Wohl der Allgemeinheit kann insbesondere die Deckung eines Wohnbedarfs in der Gemeinde dienen. Bei der Ausübung des Vorkaufsrechts hat die Gemeinde den Verwendungszweck des Grundstücks anzugeben.

➤ Erweiterung der besonderen Vorkaufsrechte, § 25 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

(1) Die Gemeinde kann

1. im Geltungsbereich eines Bebauungsplans durch Satzung ihr Vorkaufsrecht an unbebauten Grundstücken begründen;
2. in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht;
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 nach § 201a bestimmtes Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt handelt



Ein Grundstück gilt auch dann als unbebaut, wenn es lediglich mit einer Einfriedung oder zu erkennbar vorläufigen Zwecken bebaut ist. Das Vorkaufsrecht nach Satz 1 Nummer 3 erlischt mit dem Ende der Geltungsdauer der Rechtsverordnung nach § 201a.

- Einführung eines weiteren Vorkaufrechts durch Satzung.
- Durchsetzung des Ziels der Schaffung von Wohnraum, indem der unmittelbare Zugriff auf zur Veräußerung stehende Flächen gestärkt werden soll.
- Anders als in § 24 Absatz 1 Nummer 6 BauGB erfolgt keine Beschränkung auf vorwiegend der Wohnnutzung dienende Gebiete nach der BauNVO.
- Vorkaufsrecht erlischt mit Ende der Geltungskraft der Rechtsverordnung nach § 201a BauGB
- Anwendungsbereich:
 - Unbebaute Grundstücke.
 - Brachliegende Grundstücke.

P Auslegung „wenn diese vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können“

- Im Gegensatz zu § 24 Abs, 1 Nr. 6 kein Abstellen auf *Gebiete*, die vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können, sondern auf die jeweiligen Grundstücke.
- Grundstücke müssen technisch vorwiegend für eine Wohnbebauung geeignet sein.
- Maßstab für dringenden Wohnbedarf ist die Festlegung eines Gebietes mit angespanntem Wohnungsmarkt nach § 201a BauGB.

➤ Einführung des § 176a BauGB, Städtebauliches Entwicklungskonzept zur Stärkung der Innenentwicklung

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

(2) Das städtebauliche Entwicklungskonzept nach Absatz 1 soll insbesondere der baulichen Nutzbarmachung auch von im Gemeindegebiet ohne Zusammenhang verteilt liegenden unbebauten oder brachliegenden Grundstücken dienen.

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

- Städtebauliche Entwicklungskonzepte sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen.
 - **§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB**
 - (6) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:*
 - 11. die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung,*
- Soll Gemeinden erleichtern, auch unzusammenhängend im Gemeindegebiet verteilt liegende Innenentwicklungspotenziale zu aktivieren.
 - Dies können etwa Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken oder untergenutzte Grundstücke sein.

➤ Abs. 1: Kompetenztitel

- Kompetenztitel der Gemeinde zum Erlass von städtebaulichen Entwicklungskonzepten zur Stärkung der Innenentwicklung.
- Aufgaben eines solchen Konzepts:
 - Festlegung des räumlichen Geltungsbereichs: Gemeinde, Teile der Gemeinde
 - Ziel ist Stärkung der Innenentwicklung; Festlegung von Unterzielen
 - Nutzungsmischung
 - Schließung von Baulücken
 - ...
 - Umsetzung von Maßnahmen
 - Vorkaufsrechte
 - Baugebote
 - Städtebauliche Verträge

➤ Abs. 2: Konkretisierung des Zwecks

- Vorrangig: Bauliche Nutzbarmachung von geringfügig und brachliegenden Grundstücken.
 - Diese Grundstücke können auch ohne Zusammenhang verteilt liegen.
- Dient der Begründung von Maßnahmen zur Deckung des Wohnbedarfs in einer Gemeinde.
 - Abermals verweis auf Maßnahmen wie Baugebote, Vorkaufsrechte, städtebauliche Verträge.
- Keine abschließende Aufzählung der Zwecke, „insbesondere“.
 - Es kommen auch andere Maßnahmen der Innenentwicklung in Betracht.
 - Kooperative Baulandmodelle?



- Abs. 3: Begründung eines Bebauungsplans
 - Städtebauliches Entwicklungskonzept **kann** Bestandteil der Begründung sein.
 - Keine Verpflichtung; keine rechtlichen Konsequenzen, falls städtebauliches Konzept in Begründung fehlt.
 - Begründung hat jedoch verschiedene Funktionen :
 - Rechtfertigung von Innenentwicklungsmaßnahmen.
 - Auslegungshilfe für Festsetzungen.

- Kritische Würdigung der Änderung der Vorkaufsrechte
 - Tatsächliche Relevanz fraglich; Anwendbarkeit hängt von Abschluss eines privatrechtlichen Kaufvertrages ab.
 - Einfügung der Deckung des Wohnbedarfs einer Gemeinde als dem Allgemeinwohl dienender Aspekt nicht notwendig; war auch schon unter alter Rechtslage erfasst.
 - Verlängerung der Ausübungsfrist auf 3 Monate entspricht Praxisbedürfnis; sehr zu begrüßen.
 - In Zusammenhang mit § 176a BauGB „Sammelbebauungsplan“ der Innenentwicklung?



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Lenz und Johlen Rechtsanwälte Partnerschaft
mbB

Gustav-Heinemann-Ufer 88
50968 Köln

Dr. Thomas Lüttgau
Rechtsanwalt und
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

+ 49 (0)221 / 97 30 02 – 0

+ 49 (0)221 / 97 30 02 – 22

www.lenz-johlen.de