



Protokollauszug aus der

38. öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen,
Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes - Videokonferenz

<https://rathaus-potsdam.webex.com/rathaus-potsdam/j.php?MTID=m4b311d23ca50ffeca6df6db876d25da2>

vom 07.12.2021

öffentlich

Top 4.2 Umsetzung des Baulandmobilisierungsgesetzes

21/SVV/0800 zur Kenntnis genommen

Vorabinformation - die erbetene Berichterstattung zum Beschluss 21/SVV/0971 „Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen einschränken“ erfolgt durch den Geschäftsbereich Ordnung, Sicherheit, Soziales und Gesundheit in der morgigen Sitzung des Hauptausschusses.

Der Antrag 21/SVV/0800 wird von Herrn Dr. Niekisch eingebracht.

Herr Wolfram (Fachbereich Stadtplanung) teilt mit, dass das Gesetz am 23.06.2021 in Kraft getreten ist und die erste Prüfung der Anwendbarkeit der Neuregelungen im BauGB durch die Stadtverwaltung erfolgt ist. Das Ergebnis der Prüfung stellt Herr Wolfram anhand einer Präsentation (wird der Niederschrift als Anlage zur Verfügung gestellt) vor. Insgesamt wird eingeschätzt, dass die Wirkung des Gesetzes auf die „Mobilisierung von Bauland“ eher gering erscheint. Einige Instrumente haben aufgrund des Anwendungsgebietes keine oder nur eine eingeschränkte Relevanz für die Landeshauptstadt Potsdam. Andere Instrumente hingegen hätten für Potsdam durchaus Relevanz, jedoch ist die Voraussetzung dafür, das Vorliegen einer oder mehrerer Rechtsverordnungen des Landes. Das Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung Brandenburg sieht jedoch derzeit keine Notwendigkeit, eine bzw. zwei Rechtsverordnungen für die Feststellung angespannter Wohnungsmärkte zu erlassen. Darüber wurde in der Planungsamtsleiterrunde am 18.11.2021 informiert. Die LHP schätzt dieses anders ein und hat den Bedarf gegenüber dem Land auch bereits kommuniziert.

Herr Pfrogner macht aufmerksam, dass die Chatfunktion für den internen Abstimmungsbedarf nicht eingeschaltet ist und bittet zu prüfen, ob diese bei künftigen Videokonferenzen zur Verfügung gestellt werden kann.

Auf Rückfragen verschiedener Ausschussmitglieder geht Herr Wolfram ein.

Herr Gericke bittet zu bedenken, dass Rechtsverordnungen auch Eingriffe in die Eigentumsrechte zur Folge haben und andere Instrumente genutzt werden sollten. Zum Verfahren schlägt Herr Gericke vor, den Antrag „durch Verwaltungshandeln erledigt“ zu erklären.

Herr Dr. Zöller übernimmt die Anregung und stellt den Geschäftsordnungsantrag, den Antrag „durch Verwaltungshandeln erledigt“ zu erklären.

Dafür spricht Herr Pfrogner,
dagegen spricht niemand.

Abstimmung des Geschäftsordnungsantrages: 4/1/2

Frau Dr. Günther richtet die Bitte an Herrn Dr. Niekisch, sich beim Land für den Erlass der Rechtsverordnung einzusetzen und ihre Bitte in der Niederschrift festzuhalten.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung, den Antrag als durch Verwaltungshandeln erledigt zu erklären.



TOP 4.2 SBWL 07.12.2021

Baulandmobilisierungsgesetz

Relevanz für die LHP

**Bereich Stadtentwicklung
Landeshauptstadt Potsdam**

- Gesetz am 23.06.2021 in Kraft getreten (BGBl. I 2021, 1802)
- Erste Prüfung der Anwendbarkeit der Neuregelungen im BauGB durch die Stadtverwaltung ist erfolgt
- **07.12.2021: Zwischenbericht im SBWL**

Baulandmobilisierungsgesetz

Neue Instrumente und Regelungen



„Angespannter
Wohnungsmarkt“
(§ 201a)

Innenentwicklungs-
Konzept (§ 176a)

Erleichterung für
Wohnbebauung
(§ 34 III a BauGB)

Kommunale
Vorkaufsrechte
(§§ 24, 25 BauGB)

Befreiungsmöglichkeiten für
die Wohnraumversorgung
(§ 31 III BauGB)

„Dörfliches
Wohngebiet“
(§ 5a BauNVO)

Baugebot für
Wohnungsbau
(§ 176 BauGB)

Bauen im
Außenbereich
(§ 35 BauGB)

Bebauungsplan für
den Wohnungsbau
(§ 9 II d BauGB)

Umwandlungsverbot
WEG
(§ 250 BauGB)

Baulandausweisung
(§ 13b BauGB)

Maße der baulichen Nutzung
als Orientierungswert
(§ 17 BauNVO)

Erweiterung Festsetzungs-
möglichkeiten (§ 9 I BauGB)

Sonstige

- 1) Aktivierung von Innenentwicklungspotentialen
 - Schließung von Baulücken und Nutzung von unbebauten Grundstücken (§§ 30/33/34) für die Wohnbebauung
 - Ermöglichen einer höheren Grundstücksausnutzung für den Wohnungsbau
 - Erleichterung für Wohnbebauung im unbeplanten Innenbereich
 - Städtebauliche Steuerung zugunsten von Wohnbebauung im unbeplanten Innenbereich
- 2) Erhöhung des Wohnanteils im dörflich-ländlichen Bereich
- 3) Erleichterung der Baulandausweisung
- 4) Limitierung von Wohnungsumwandlungen (WEG)

1) Aktivierung von Innenentwicklungspotentialen

Schließung von Baulücken und Nutzung von unbebauten Grundstücken (§§ 30/33/34) für die Wohnbebauung

Innenentwicklungs- Konzept (§ 176a)

- abwägungs- und entscheidungs-relevant
- Grundlage zur Begründung der Anwendung verschiedener Planungs-werkzeuge

Kommunale Vorkaufsrechte (§§ 24, 25 BauGB)

- Neue Anwendungsfälle:
 - a) Baulücken, Brachen
 - b) „Schrottimmobilien“
- Anwendungsgebiete: §§ 30/33/34
- Ausübungsfrist: 3 Monate
- Erwerb zum Verkehrswert (!)
- Ausübung zugunsten „Dritter“

Baugebot für Wohnungsbau (§ 176 BauGB)

- Unbebautes Grundstück im Geltungsbereich eines **B-Plans**
- Voraussetzung: „Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt“ (RVO nach § 201a BauGB)

1) Aktivierung von Innenentwicklungspotentialen

Schließung von Baulücken und Nutzung von unbebauten Grundstücken (§§ 30/33/34) für die Wohnbebauung

Innenentwicklungs-
Konzept (§ 176a)

Kommunale Vorkaufsrechte
(§§ 24, 25 BauGB)

Baugebot für
Wohnungsbau
(§ 176 BauGB)

Einschätzung LHP:

- Städtebauliche Rahmenpläne gem. INSEK können als IEK beschlossen werden

- § 24: In Prüfung, eher wenige Fälle
- § 25 Voraussetzung: „Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt“ (RVO nach § 201a BauGB nötig)
- Kooperation mit Stadtspuren möglich

- Kaum Relevanz

1) Aktivierung von Innenentwicklungspotentialen

Ermöglichen einer höheren Grundstücksausnutzung für den Wohnungsbau

Maße der baulichen Nutzung
als Orientierungswert
(§ 17 BauNVO)

- Umformulierung von „Obergrenze“ zu „Orientierungswert“
- Überschreitung der in der BauNVO benannten Maße der baulichen Nutzung wird erleichtert

Befreiungsmöglichkeiten für
die Wohnraumversorgung
(§ 31 III BauGB)

- Wenn Grundzüge der Planung berührt werden: Einzelfallentscheidung; immer Zustimmung der Gemeinde nötig
- Vereinbarkeit mit den öffentlichen Belangen, auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen
- Voraussetzung:
„Angespannter Wohnungsmarkt“
(RVO nach § 201a BauGB)

Einschätzung LHP: Einzelfallbezogen sinnvoll mit Rücksicht auf Planungsziele

1) Aktivierung von Innenentwicklungspotentialen

Erleichterung für Wohnbebauung im unbeplanten Innenbereich

Erleichterung für Wohnbebauung (§ 34 IIIa BauGB)

- Möglichkeit der Abweichung von Erfordernis des Einfügens im unbeplanten Innenbereich (§ 34) in **mehreren vergleichbaren Fällen** bei:
 - a) Erweiterung, Änderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten, Wohnzwecken dienenden Gebäudes
 - b) Nutzungsänderung einer zulässigerweise errichteten baulichen Anlage zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung,wenn die Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht erforderlich ist.

Einschätzung LHP: Einzelfallbezogene Prüfung

1) Aktivierung von Innenentwicklungspotentialen

Städtebauliche Steuerung zugunsten von Wohnbebauung im unbeplanten Innenbereich

Bebauungsplan für den Wohnungsbau (§ 9 II d BauGB)

- Sektoraler Bebauungsplan zur Festsetzung von Flächen für den (sozialen) Wohnungsbau für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34 BauGB)
- Voraussetzungen: Innenbereich/ keine Bauleitplanung, städtebauliche Spielräume u.a. für (Nach-)Verdichtung vorhanden, Bedarfe an (sozialen) Wohnraum
- Befristet bis **31.12.2024 (Aufstellung)** bzw. bis **31.12.2026 (Satzungsbeschl.)**

Einschätzung LHP: Weitere Prüfung nötig, v.a. Abgleich potentiell geeigneter Gebiete, konkrete rechtl. Rahmenbedingungen der Anwendung, Prüfung von möglichen Entschädigungsansprüchen.

2) Erhöhung des Wohnanteils, ländlicher Bereich

„Dörfliches
Wohngebiet“
(§ 5a BauNVO)

- Ermöglicht Nutzungsmischung (wie im Urbanen Gebiet)
- Maße der Nutzung: wie Mischgebiete (GRZ: 0,6; GFZ: 1,2)
- PlanZVO: 1.1.2



Eraun mittel

Bauen im
Außenbereich
(§ 35 BauGB)

Umnutzungsmöglichkeiten:

- Einrichtung von 5 (statt bisher 3) Wohnungen an ehemaliger Hofstelle (ehemals privilegierte landwirtschaftliche Nutzung)
- Voraussetzung:
Gebäude wurde (neu) oder wird vom Eigentümer selbst bewohnt

Einschätzung LHP: eingeschränkte Relevanz, Einzelfälle

3) Erleichterung der Baulandausweisung

Baulandausweisung
(§ 13b BauGB)

Vereinfachte Flächenausweisung

- § 13b BauGB Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren
- Grundfläche: < 1 ha
- Anschluss an im Zusammenhang bebaute Ortsteile
- Einleitung bis 31.12.2022

Einschätzung LHP: bisher nicht angewandt, keine Relevanz

4) Limitierung von Wohnungsumwandlungen

Umwandlungsverbot WEG (§ 250 BauGB)

- Anwendung in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt nach § 201 a BauGB (zeitliche und räumliche Limitierung)
- Begründung von Wohneigentum nach § 1 WEG steht unter Genehmigungsvorbehalt
- Beschränkung auf Bestandsgebäude

Einschätzung LHP: Abhängigkeit von Landesverordnung, neuer Prozess erforderlich; Bedarf zur Verhinderung von Verdrängung durch Umwandlungen wird gesehen

Bestimmung von Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt als RVO nach § 201a bzw. § 250 BauGB

Voraussetzung

Besonderes Vorkaufsrecht
(§ 25 I 3b BauGB)

Befreiung von Festsetzungen
in einem B-Plan f. den Wohnungsbau
(§ 31 III BauGB)

Erlass eines Baugebotes für ein
überplantes, unbebautes Grundstück
(§ 176 I 3 BauGB)

Umwandlungsverbot WEG
(§ 250 BauGB)

- Die Wirkung des Gesetzes auf die „Mobilisierung von Bauland“ erscheint insgesamt eher gering.
- Einige Instrumente haben aufgrund des Anwendungsgebietes keine oder eingeschränkte Relevanz für die LHP
- Andere Instrumente hätten für Potsdam durchaus Relevanz, aber Voraussetzung ist das Vorliegen einer oder mehrerer Rechtsverordnungen des Landes
- Das MIL sieht derzeit keine Notwendigkeit, eine bzw. zwei Rechtsverordnungen für die Feststellung angespannter Wohnungsmärkte zu erlassen. (Information Planungsamtsleitungsrunde 18.11.2021)
- Die Landeshauptstadt schätzt dieses anders ein und hat den Bedarf gegenüber dem Land auch schon kommuniziert.



Vielen Dank für die Aufmerksamkeit!
www.potsdam.de/stadtentwicklung
stadtentwicklung@rathaus.potsdam.de