



[GGSC]

[Gaßner, Groth, Siederer & Coll.]
Partnerschaft von Rechtsanwälten mbB

Sonder-Newsletter

Baulandmobilisierungsgesetz

März 2021

Liebe Mandantschaft,
sehr geehrte Damen und Herren,

der Deutsche Bundestag beschäftigt sich gegenwärtig mit dem „Entwurf eines Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz – Drs 19/24838)“.

Das Gesetz wird noch vor der Sommerpause 2021 verabschiedet werden.

Mit unserer aktuellen [GGSC] Sondernewsletterausgabe zum Baulandmobilisierungsgesetz stellen wir Ihnen diejenigen Neuregelungen vor, die erheblichen Einfluss auf die Grundstücksentwicklung haben können.

Wie immer ist es uns ein Anliegen, Sie über aktuelle Diskussionen auf dem Laufenden zu halten.

Eine anregende Lektüre wünscht

Ihr [GGSC] Anwaltsteam

DIE THEMEN DIESER AUSGABE:

- [Chancen und Risiken des Baulandmobilisierungsgesetzes](#)
- [Sektorale Bebauungspläne](#)
- [Erweiterte Befreiungsmöglichkeiten](#)
- [Wohnraummobilisierung im ländlichen Gebieten und im Außenbereich](#)
- [Bisherige „Obergrenzen“ des § 17 BauNVO werden „Orientierungswerte“](#)
- [Neuerungen beim gemeindlichen Vorkaufsrecht](#)
- [Genehmigungsvorbehalt für die Bildung von Wohnungseigentum](#)
- [Schallschutz in der Bauleitplanung: \(noch\) keine Lösung für klassische Konfliktlagen](#)
- [\[GGSC\] auf Veranstaltungen](#)
- [\[GGSC\] online](#)



[CHANCEN UND RISIKEN DES BAULANDMOBILISIERUNGS- GESETZES]

Der Deutsche Bundestag beschäftigt sich gegenwärtig mit dem „Entwurf eines Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz – Drs 19/24838)“. Das Gesetz wird noch vor der Sommerpause 2021 verabschiedet werden.

Da es viele Chancen aber auch einige Risiken für die Grundstücksentwicklung mit sich bringen wird, empfiehlt es sich, schon jetzt die zukünftigen gesetzlichen Regelungen zu analysieren und sich auf ggf. notwendige Maßnahmen vorzubereiten. Deshalb möchten wir Sie mit diesem Sonder-Newsletter umfassend über das Gesetz informieren.

Ein Teil der Gesetzgebungsvorschläge beruht auf Empfehlungen, die von der „Baulandkommission“ am 02.07.2019 abgegeben wurden mit dem Ziel, das Bauplanungsrecht für eine „nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ weiter zu verbessern. Auf dieser Grundlage möchte die Regierungskoalition mit dem Gesetz die Kommunen bei der Aktivierung von Bauland und der Sicherung bezahlbaren Wohnens unterstützen.

In den folgenden Beiträgen stellen wir Ihnen diejenigen Neuregelungen vor, die erheblichen Einfluss auf die Grundstücksentwicklung haben können. An erster Stelle steht

hier die Einführung eines neuen sektoralen Bebauungsplantyps für den Wohnungsbau, was zur Belastung bisher bebaubarer Grundstücke mit der Pflicht zur Errichtung geförderter Wohnungen führen kann. Eine uneingeschränkte Chance stellen dagegen die Erweiterung der Befreiungsmöglichkeiten und weitere Erleichterungen für das Bauen im Innen- und Außenbereich dar. Günstig für die Kommunen aber kritisch für den Grundstücksverkehr wird sich die Erweiterung des Anwendungsbereichs für gemeindliche Vorkaufsrechte auswirken.

Politisch am umstrittensten und auch im weiteren Gesetzgebungsverfahren noch mit Formulierungsunsicherheiten belastet ist der neue § 250, der die Reduzierung der Möglichkeiten, Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umzuwandeln, zum Ziel hat.

Der Gesetzentwurf wirft – wenn er mit den vorgeschlagenen Formulierungen weitgehend verbindlich wird – eine große Zahl von Rechtsfragen auf, die zügig geklärt werden müssen, weil ein Teil der Regelungen ihrerseits nur befristet gilt. In mehreren Regelungen wird darauf abgestellt, dass die jeweilige Landesregierung bzw. die betroffene Gemeinde „Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten“ definiert. Damit wird parallel aber nicht deckungsgleich mit dem Zivilrecht (vgl. § 556d Abs. 2 BGB) ein besonderes öffentlich-rechtliches Planungsinstrumentarium für die Lenkung von



Grundstücksentwicklungen geschaffen. Berlin wird sicherlich von dieser Möglichkeit Gebrauch machen, sobald das Gesetz in Kraft getreten ist.

[GGSC] wird das Gesetzgebungsverfahren und insbesondere diese Entwicklung weiter beobachten und begleiten und hierüber in den nächsten Monaten erneut berichten.

Rückfragen bei [GGSC] bitte an:



Rechtsanwalt
[Dr. Klaus-Martin Groth](#)

[->zurück zum Inhaltsverzeichnis](#)

[SEKTORALE BEBAUUNGSPLÄNE]

Mit einem neuen § 9 Abs. 2d BauGB werden „sektorale Bebauungspläne“ eingeführt, die sich thematisch auf Festsetzungen für den Wohnungsbau beschränken.

Sowohl für im Zusammenhang bebaute Ortsteile nach § 34 BauGB als auch für übergeleitete Bebauungspläne kann das geltende Planungsrecht durch eine Festsetzung von Flächen für Wohnbebauung ersetzt werden; des Weiteren kann geregelt 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 dazu

verpflichtet, geltende Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung, insbesondere Miet- und Belegungsbindung, einzuhalten.

Die Einführung einer „Sozialwohnungsbau-pflicht“ stößt bei Teilen der Bau- und Wohnungswirtschaft auf Kritik. Sie befürchten, dass Bauwilligen so das bislang schnellste und effektivste Instrument zur Schaffung von neuem Wohnraum genommen wird, nämlich das Baurecht nach § 34 BauGB.

Für Berlin ist von zusätzlicher Bedeutung, dass der sektorale Bebauungsplan auch in Bereichen eines übergeleiteten Bebauungsplans festgesetzt werden kann (§ 246 Abs.6 BauGB). Dies betrifft den Baunutzungsplan von 1958/60 und damit große Teile des ehemaligen West-Berlins. Nicht klar ist, ob auf diese Weise auch vorhandene WA-Festsetzungen des Baunutzungsplans „sozialisiert“ werden können und ob der gemäß § 9 Abs. 2 d) Satz 1 Nr. 3 BauGB vorgesehene städtebauliche Vertrag auch Wohnfolgekosten (Errichtung von Kitas/Schulen) auf die Vorhabenträger:innen überwälzen kann. Sollte beides möglich sein, könnten unterausgenutzte Grundstücke und Gewerbebrachen im Bereich des Baunutzungsplans flächendeckend zukünftig nach den Grundsätzen des Berliner Modells für den Bau neuer Wohnungen überplant werden.



Da die Regelungen bis Ende 2024 befristet ist wird spannend werden, was die Gemeinden (in Berlin: die Bezirke) aus dieser Vorschrift machen und wie die Inverstoren darauf reagieren werden.

Rückfragen bei [GGSC] bitte an:



Rechtsanwältin
[Gina Benkert](#)

[->zurück zum Inhaltsverzeichnis](#)

[ERWEITERTE BEFREIUNGSMÖGLICHKEITEN]

Einem Vorschlag der Baulandkommission folgend soll der Anwendungsbereich des § 31 Abs. 2 BauGB (Befreiung) „zugunsten des Wohnungsbaus“ erheblich (allerdings befristet bis zum 31.12.2024) erweitert werden.

Überall dort, wo die Gemeinde durch Satzung (in Berlin: durch Rechtsverordnung) gemäß § 201 a BauGB in einem bestimmten Gebiet einen „angespannten Wohnungsmarkt“ feststellt, kann gemäß dem neuen § 31 Abs. 3 BauGB zukünftig ohne Rücksicht auf die „Grundzüge der Planung“ von den Festsetzungen eines vorhandenen Bebauungsplans befreit werden. Dies gilt sowohl für die Art als auch für das Maß der Nutzung. Allerdings sind weiterhin öffentliche

Belange (z. B.: das Stadtbild) und vor allem nachbarliche Belange zu beachten.

Geht man davon aus, dass Berlin mit Blick sowohl auf diese Regelung als auch auf den neuen § 250 BauGB eine entsprechende Verordnung für die gesamte Stadt erlässt, entstehen erhebliche Baupotentiale im gesamten Bereich des Baunutzungsplans (also im ehemaligen Westberlin), die bisher an der restriktiven Auslegung des Begriffs „Grundzüge der Planung“ scheiterten. Sowohl die bessere Ausnutzung vorhandener Baugrundstücke als auch Aufstockungen und Umwidmungen von Gewerbebrachen wären möglich. Bei entsprechenden stadtentwicklungspolitischem Wollen der Berliner Planungsbehörden könnte die neue Befreiungsregelung des Baulandmobilisierungsgesetzes zusammen mit dem neuen sektoralen Bebauungsplan (§ 9 Abs. 2 d) BauGB) in Berlin eine erhebliche Ausweitung des Wohnungsneubaus im gesamten städtischen Siedlungsgebiet bewirken. Beide Regelungen zusammen gedacht und angewandt sind eine einmalige Chance, die Innenentwicklung der Stadt endlich auf ein nachhaltiges Niveau zu bringen.

Wir gehen davon aus, dass die Befreiung nach den neuen Regeln bei Vorliegen der genannten Voraussetzungen immer zu erteilen ist, wenn das Vorhaben sich „städtebaulich einfügt“, was nach den Maßstäben des § 34 BauGB zu beurteilen sein dürfte („intendiertes Ermessen“).



Unklar ist, ob das Vorhaben ausschließlich Wohnnutzungen umfassen darf oder ob auch andere Nutzungen mitzugelassen werden können, wenn sie plankonform sind. Für Letzteres spricht sowohl der Wortlaut als auch der Sinn der Vorschrift. Dies bedeutet, dass auch gemischt genutzte Gebäude mit allen Nichtwohnnutzungen, die im geltenden Bebauungsplan zulässig sind, errichtet werden können und lediglich für den Wohnanteil eine Befreiung von der zulässigen Art und dem zulässigen Maß der Nutzung erteilt werden würde.

Rückfragen bei [GGSC] bitte an:



Rechtsanwalt
[Dr. Klaus-Martin Groth](#)

[->zurück zum Inhaltsverzeichnis](#)

[WOHNRAUMMOBILISIERUNG IM LÄNDLICHEN GEBIETEN UND IM AUßENBEREICH]

Der Gesetzgeber beabsichtigt durch kleinere Änderungen im BauGB und die Einführung eines Dörflichen Wohngebiets in ländlichen, vom landwirtschaftlichen Strukturwandel geprägten Gebieten, den Wohnungsbau zu fördern.

Vorbehaltlich der jeweiligen weiteren Voraussetzungen des § 35 Abs. 4 Nr. 1 f) bzw. Nr. 2 c) BauGB gelten folgende Ände-

rungen: Im Außenbereich sollen künftig bis zu fünf statt derzeit drei Wohnungen je Hofstelle bei der Änderung der Nutzung eines Gebäudes, das einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient, zulässig sein. Ferner ist es im Falle eines Ersatzneubaus nicht mehr notwendig, dass der Eigentümer das Gebäude im Zeitpunkt des Neubaus seit längerer Zeit bewohnt. Es genügt nun, wenn es der Eigentümer zuvor bewohnt hatte.

In § 5a BauNVO schafft der Gesetzgeber ein neues „Dörfliches Wohngebiet“. Anders als im „Dorfgebiet“ sind hier insbesondere (Haupt-)Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude nur ausnahmsweise zulässig. Durch ein besseres Nebeneinander von Wohnen, landwirtschaftlichen Betrieben und im Wesentlichen nicht störenden gewerblichen Nutzungen sollen Gemeinden in einem sich ändernden ländlichen Raum Flächen für Wohnnutzungen mobilisieren können.

Schließlich wird die Geltung des umstrittenen § 13a BauGB für Bebauungspläne mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebauten Ortsteile anschließen, bis zum 31.12.2022 verlängert (§ 13b BauGB). Der Widerspruch zwischen dem gesetzlichen Leitbild einer Schonung des Außenbereichs und einer weiteren Ausdehnung von Siedlungs-



bereichen in gerade diesen bleibt damit bestehen.

Im Ergebnis versucht der Gesetzgeber durch kleinere Anpassungen, Möglichkeiten zu schaffen, dem Wandel der dörflichen Strukturen zu begegnen, indem er Wohnnutzungen im ländlichen Raum erleichtert. Dies dürfte im Einzelfall zu Erleichterungen beim Bauen führen.

Rückfragen bei [GGSC] bitte an:



Rechtsanwalt
[Laurenz Schleicher](#)

[->zurück zum Inhaltsverzeichnis](#)

[BISHERIGE „OBERGRENZEN“ DES § 17 BAUNVO WERDEN „ORIENTIERUNGSWERTE“]

§ 17 BauNVO ist seit Jahrzehnten für Wohnungsbauplanungen ein Ärgernis, weil er mit einer „Obergrenze“ der Geschossflächenzahl (GFZ) für Wohngebiete (WA) von 1,2 eine unrealistische und der Innenentwicklung abträgliche Erschwerung für eine „großstädtische“ Dichte von bis zu 3,0 mit sich bringt.

Eine GFZ über 1,2 war bis 2013 nur zulässig, wenn „besondere städtebauliche Gründe“ die Überschreitung erforderten. Zusätzlich war ein „Ausgleich“ zwingend. Dies führte

dazu, dass Bebauungspläne mit hohen Dichten regelmäßig vom OVG Berlin-Brandenburg für unwirksam erklärt wurden, weil es diese Voraussetzungen als nicht erfüllt ansah.

Ab 2013 bedurfte die Überschreitung nur noch einfacher „städtebaulicher Gründe“, aber es blieb bei der Forderung nach konkreten Ausgleichsmaßnahmen.

Nun sieht der Gesetzgeber eine weitere Neuregelung des § 17 BauNVO vor, mit der die bisherigen Obergrenzen in „Orientierungswerte für Obergrenzen“ umformuliert werden. Eine Ausgleichspflicht entfällt.

Der Bundesrat hat in seiner Stellungnahme hierzu darauf hingewiesen, dass das Wort „Obergrenzen“ ganz gestrichen werden müsse, wenn der Gesetzgeber der Gemeinde die volle Planungshoheit einräumen wolle und ihr lediglich „Orientierungswerte“ vorgebe. So wird es dann wohl auch kommen. Rechtsunsicherheiten bleiben allerdings dahingehend, wie die Gemeinde die Überschreitung der „Orientierungswerte“ zukünftig im Bebauungsplan begründen soll, damit er abwägungsfehlerfrei ist.

Rückfragen bei [GGSC] bitte an:



Rechtsanwalt
[Dr. Gerrit Aschmann](#)

[->zurück zum Inhaltsverzeichnis](#)



[NEUERUNGEN BEIM GEMEINDLICHEN VORKAUFRECHT]

Das Baulandmobilisierungsgesetz beinhaltet einige Neuerungen im Bereich der gemeindlichen Vorkaufsrechte nach §§ 24 ff. BauGB. Die Regelungen gehen auf die Empfehlungen der Baulandkommission zurück und waren von Anfang an Gegenstand des Gesetzgebungsverfahrens.

Verlängerung der Ausübungsfrist

In verfahrensrechtlicher Hinsicht wird die Frist, die der Gemeinde für die Prüfung und Entscheidung, ob sie das Vorkaufsrecht ausüben will, zusteht, von bisher zwei auf künftig drei Monate verlängert (§ 28 Abs. 2 S. 1 BauGB). Die Immobilienwirtschaft hatte die Regelung überwiegend wegen der damit verbundenen zeitlichen Beeinträchtigung der Abwicklung von Immobilienkäufen abgelehnt. Von den Kommunen war eine Verlängerung der Ausübungsfrist jedoch gefordert worden, weil die bisherige Frist von zwei Monaten gerade bei komplexeren Verfahren nicht ausreichte, das Vorkaufsrecht rechtsicher ausüben zu können.

Klarstellung der Allgemeinwohlbelange

In § 24 Abs. 3 S. 1 BauGB findet sich nunmehr die Klarstellung, dass das Wohl der Allgemeinheit die Ausübung des Vorkaufsrechts insbesondere auch zur Deckung des Wohnbedarfs in der Gemeinde sowie zur

Förderung der Innenentwicklung auf der Grundlage eines hierfür bestehenden Entwicklungskonzepts rechtfertigt. Eine inhaltliche Änderung ist damit nicht verbunden.

Erweiterung des Anwendungsbereichs der Vorkaufsrechte

Im Übrigen werden die gesetzlichen Tatbestände, in denen der Gemeinde ein Vorkaufsrecht zusteht, durch das Baulandmobilisierungsgesetz (moderat) erweitert:

Kauf von Schrottimmobilien

Neu eingefügt wird insbesondere die Möglichkeit der Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts an sog. Schrottimmobilien. Der Gesetzgeber hat dies durch eine neue Nr. 8 des § 24 BauGB umgesetzt, der die Ausübung des Vorkaufsrechts davon abhängig macht, dass es sich um ein Gebiet handelt, in dem Baurecht auf der Grundlage eines wirksamen oder planreifen Bebauungsplans besteht oder das sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils befindet, und auf dem Grundstück Missstände vorliegen, von denen erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das soziale oder städtebauliche Umfeld ausgehen. Der Käufer kann, das Vorkaufsrecht dadurch abwenden, dass er sich gegenüber der Gemeinde gemäß § 27 BauGB dazu bereit erklärt, die Missstände in angemessener Frist selbst zu beseitigen.



Darüber hinaus wird das Vorkaufsrecht in Gebieten, die planungsrechtlich vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können (dies sind im Wesentlichen die reinen und allgemeinen Wohngebiete, nicht dagegen die Mischgebiete) gemäß § 24 Abs.1 S.1 Nr.6 BauGB, das bisher nur an unbebauten Grundstücken bestand, auf Grundstücke mit geringfügiger Bebauung erweitert.

Der Begriff der Geringfügigkeit ist im Gesetz nicht definiert. Die Begründung nennt beispielhaft das Bestehen von Einfriedungen. Geringfügig dürfte jedoch mit Rücksicht auf die planungsrechtliche Situation der Grundstücke etwa auch die Bebauung mit Gartenlauben oder Garagen sein.

Kauf von Grundstücken in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt

Von besonderem Interesse für die Gemeinden und Grundstückseigentümer dürfte das neue Vorkaufsrecht nach § 25 Abs.1 S.1 Nr.3 BauGB sein, wonach die Gemeinde künftig im Geltungsbereich eines Bebauungsplans oder bei im Zusammenhang bebauten Ortsteilen ein Vorkaufsrecht für jedes Wohnungsbaugrundstück ausüben kann, wenn die Grundstücke zwar derzeit nicht oder nur geringfügig bebaut sind (bzw. brachliegen), aber vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden könnten.

Die Ausübung dieses Vorkaufsrechts steht allerdings unter einem doppelten Satzungs vorbehalt: So muss die Gemeinde einerseits das Gebiet bestimmen, in dem sie von diesem Recht Gebrauch machen will. Dies ist bei allen besonderen Vorkaufsrechten nach § 25 BauGB auch bisher der Fall. Darüber hinaus muss es sich um ein durch Satzung bestimmtes Gebiet handeln, für das eine „angespannte Wohnungsmarktlage“ besteht. Eine solche liegt gemäß dem neuen § 201a BauGB vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.

Es ist zu erwarten, dass Berlin auch von diesem neuen Satzungs vorkaufsrecht für ganz Berlin, jedenfalls aber für weite Teile des Stadtgebiets, Gebrauch machen wird.

Rückfragen bei [GGSC] bitte an:



Rechtsanwalt
[Prof. Dr. Jörg Beckmann](#)

[-> zurück zum Inhaltsverzeichnis](#)



[GENEHMIGUNGSVORBEHALT FÜR DIE BILDUNG VON WOHNUNGSEIGENTUM]

Das Baugesetzbuch enthielt bereits bisher die Möglichkeit, die Teilung von Grundstücken mit dem Ziel der Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum (so bezeichnet das Gesetz das selbständige Eigentum an gewerblich genutzten Räumlichkeiten) unter einen Genehmigungsvorbehalt zu stellen.

Allerdings war diese Möglichkeit bislang beschränkt auf Gebiete mit Fremdenverkehrsfunktion (§ 22 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB) und soziale Erhaltungsgebiete.

Regelung heftig umstritten

Über die Frage, ob diese wegen ihrer faktischen Wirkung häufig als „Umwandlungsverbot“ bezeichnete Regelung auch auf andere Teile des Gemeindegebiets erstreckt werden soll, wenn in der Gemeinde ein Mangel an Mietwohnungen herrscht, wurde im Gesetzgebungsverfahren heftig gestritten. Die SPD hatte die Ausweitung der Regelung von Anfang an verlangt und einen Vorschlag (zunächst als neuen § 22a BauGB) unterbreitet, die CDU hat sich jedoch dagegen ausgesprochen. Darüber hinaus gab bzw. gibt es Bedenken gegen die Verfassungsmäßigkeit der Regelung (vgl. Heinemann NVwZ 2020, 1398). Im September letzten Jahres hatte der rechtspolitische

Sprecher der CDU/CSU-Bundestagsfraktion dann verkündet, froh zu sein, dass das „Umwandlungsverbot“ aus dem Gesetzentwurf gestrichen wurde, da es dem Ziel, „mehr Menschen den Traum von den eigenen vier Wänden zu ermöglichen“, zuwiderlaufe.

Neuregelung in §§ 250, 201a BauGB

Nachdem der Gesetzentwurf beinahe insgesamt am Streit über das Umwandlungsverbot gescheitert wäre, gibt es nun den Text eines neuen § 250 BauGB. Dieser ermächtigt die Landesregierungen, durch Rechtsverordnung, deren Dauer auf fünf Jahre beschränkt ist, Gebiete zu bestimmen, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.

Es gilt auch hier (wie bei § 25 Abs. 3 und § 31 Abs. 3 BauGB) für den „angespannten Wohnungsmarkt“ die Definition des § 201a BauGB. In diesen Gebieten bedarf die Begründung von Wohn- oder Teileigentum der Genehmigung, die durch die „von der Landesregierung bestimmten Stelle“ (dies werden zumeist die Gemeinden sein) erteilt wird. Die Regelung erfasst nur Bestandsbauten. Neubauten können also von Anfang an mit Eigentumswohnungen oder Teileigentumseinheiten entstehen. Die Regelung stellt im Baulandmobilisierungsgesetz einen Fremdkörper dar, weil sie zum Ziel der Ver-



besserung der Handlungsmöglichkeiten der Gemeinde zwecks Mobilisierung von Bauland und zur Stärkung der Möglichkeiten des Flächenzugriffs der Gemeinden nicht beiträgt.

Genehmigungsanspruch des Eigentümers

Wie § 172 Abs. 4 S. 3 Nrn. 2 bis 6 BauGB enthält auch § 250 Abs. 3 BauGB Tatbestände, in denen die Genehmigung zu erteilen ist, der Eigentümer mithin einen Anspruch auf Erteilung der Genehmigung für die Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum hat. Diese entsprechen im Wesentlichen den Tatbeständen des Genehmigungsanspruchs im Erhaltungsrecht, sind mit diesen jedoch nicht vollständig identisch. Insbesondere enthält § 250 Abs. 3 Nr. 3 BauGB einen bisher unbekanntem Genehmigungsanspruch für den Fall, dass „das Wohnungs- oder Teileigentum zur eigenen Nutzung an mindestens zwei Drittel der Mieter veräußert werden soll“. Diese Regelung wurde vom Deutschen Mieterbund kritisiert, weil sie keinen hinreichenden Schutz der Mieter vor Verlust ihrer Wohnungen gewährleiste.

Darüber hinaus dürfte die Regelung in der Praxis auch zu erheblichen Schwierigkeiten führen, insbesondere, weil der Wortlaut („verkauft werden soll“) offenlässt, welche Anforderungen an die Erfüllung dieses Tatbestandes zu stellen sind. Sicher ist daher lediglich, dass die Norm im Gesetzgebungs-

verfahren noch umformuliert werden wird und trotzdem am Ende vor allem die Verwaltungsgerichte intensiv beschäftigt werden wird.

Rückfragen bei [GGSC] bitte an:



Rechtsanwalt
[Prof. Dr. Jörg Beckmann](#)

[-> zurück zum Inhaltsverzeichnis](#)

[SCHALLSCHUTZ IN DER BAULEITPLANUNG: (NOCH) KEINE LÖSUNG FÜR KLASSISCH KONFLIKTLAGEN]

Eines der wesentlichen Ziele des Baulandmobilisierungsgesetzes ist die Unterstützung der Kommunen bei der Sicherung bezahlbaren Wohnraums. Indem das Baulandmobilisierungsgesetz nun jedoch die noch im Koalitionsvertrag vereinbarte Verbesserung der Abstimmung des Bauplanungsrechts mit den Vorschriften des Immissionsschutzrechts außen vor lässt und zum Gegenstand eines „gesonderten Regelungsvorhabens“ erklärt, droht ein altbekannter Konflikt – zu Lasten des Ziels, bezahlbaren Wohnraum zu gewährleisten – ungelöst bzw. auf unbestimmte Zeit verschoben zu bleiben.



Im Rahmen der Wohnungsbauentwicklung in innerstädtischen Lagen stellt die Bewältigung von Lärmschutzproblemen regelmäßig einen Schwerpunkt dar. In nicht wenigen Fällen droht der rechtlich gebotene Schallschutz zum Planungshindernis zu werden. Die nach den Regelwerken des Lärmschutzes gebotenen Schallschutzlösungen erweisen sich häufig als derart kostenintensiv, dass sie mit dem Ziel, bezahlbaren Wohnraum zu ermöglichen, kaum in Einklang zu bringen sind.

Grundsatz: „Jeder Lärm nach seiner Art“

Für den Schallschutz in der Bauleitplanung gilt der Grundsatz „jeder Lärm nach seiner Art“, das heißt, dass jede Lärmart nach den spezifisch einschlägigen Regelwerken zu ermitteln und zu beurteilen ist. In innerstädtischen Lagen ist regelmäßig der Verkehrslärm (Straßenverkehr und Schiene) das vordringliche Problem. Da insoweit die Vorgaben des immissionsschutzrechtlichen Trennungsgrundsatzes (§ 50 BImSchG) nicht funktionieren, weil der Wohnungsbau auf eine unmittelbare Verkehrsanbindung angewiesen ist, hat sich ein ausdifferenziertes und erprobtes Instrumentarium der sogenannten architektonischen Selbsthilfe entwickelt, dessen kluge Lösungen es ermöglichen, durch sachgerechte Grundrisse, „durchgesteckte Wohnungen“ und abschirmende Baukörperplatzierung gesunde Wohnverhältnisse mit lärmabgewandten

Seiten zu gewährleisten. Hierzu gehören auch hochklassige Schallschutzfenster mit ausgeklügelten Lüftungsvorrichtungen.

Grundsatz: kein passiver Schallschutz gegen Gewerbe-, Sport- und Freizeitlärm

Neben dem Verkehrslärm sind potenzielle Wohnlagen häufig jedoch zusätzlich durch Gewerbe-, Sport- und Freizeitlärm belastet, deren Würdigung und Bewältigung aufgrund der Vorgaben der entsprechenden Regelwerke (TA Lärm, Sportanlagenlärm-schutzverordnung und Freizeitlärmrichtlinien/Veranstaltungslärmverordnung) zwingend außerhalb des Wohngebäudes zu erfolgen hat: es ist auf den Außenpegel 0,5 m vor dem geöffneten Fenster abzustellen. Dieser Ansatz ist grundsätzlich (auch rechtspolitisch) richtig, da er darauf abzielt, den Lärm an der Quelle zu reduzieren, anstatt der Wohnbebauung eine schalltechnische Abschottung abzuverlangen.

Ausnahme bei Lärmüberlagerung?

Jedenfalls dann jedoch, wenn sich – was häufig in innerstädtischen Lagen der Fall ist – Verkehrslärm einerseits und Gewerbe-, Sport- und/oder Freizeitlärm überlagern, stellt sich die Frage, ob die zur Bewältigung des Verkehrslärmkonflikts entwickelte Gestaltung (einschließlich Schallschutzfenstern) nicht zugleich auch als Instrument zur Bewältigung des Gewerbe-, Sport- und Freizeitlärms herangezogen werden darf. Aus



Sicht der TA Lärm und der Sportanlagenlärmschutzverordnung ist dies jedoch nur dann ein zulässiges Mittel, wenn der Verkehrslärm als „ständig vorherrschendes Fremdgeräusch“ in 95 % der Zeit des jeweiligen Beurteilungszeitraums (Tag/Nacht) den Gewerbe-, Sport- und Freizeitlärm bei Weitem überlagert. Bereits eine einzige nächtliche Zufahrt eines LKW zu einem Gewerbebetrieb oder ein einzelnes Baseballspiel am Sonntagmittag sind indes geeignet, diesen Ansatz zunichte zu machen, da gerade in diesem Zeitraum der Verkehrslärm an Intensität verliert. Die Folge ist, dass aufwändige und kostenintensive zusätzliche Schallschutzmaßnahmen wie verglaste Vorhangfassaden und Wintergärten oder gar nicht öffentbare Fenster erforderlich werden, die nicht nur die Kosten in die Höhe treiben, sondern zudem von den Bewohnern als unangenehm oder bevormundend empfunden werden.

Für diese Fälle ist eine sachgerechtere Abstimmung zwischen dem Bauplanungs- und dem Immissionsschutzrecht dringend geboten. Das Baulandmobilisierungsgesetz klammert diesen Bereich indes aus und verweist auf eine „Experimentierklausel“, die „Gegenstand eines gesonderten Regelungsvorhabens sein“ soll.

Neue Rechtsgrundlage für Emissionskontingentierung?

Selbst die „kleinere Form“, die der Bundesrat für die Lösung von Gewerbelärmkonflikten in das Gesetzgebungsverfahren eingebracht hatte, bleibt wohl unberücksichtigt, da es aus Sicht der Bundesregierung „nicht zielführend“ sei, „das Gesetzgebungsverfahren um Regelungskomplexe zu erweitern, die grundlegender inhaltlicher Diskussionen“ bedürften. Dies sei der Fall, wenn „das grundsätzliche Verhältnis zwischen Bauplanungsrecht und Immissionsschutz-Fachrecht berührt“ sei. Der Bundesrats-Vorstoß hatte darin bestanden, die Regelung von Lärmemissionskontingenten in Bebauungsplänen durch eine entsprechende Festsetzungsmöglichkeit in § 9 Abs. 1 Nr. 23 a) zu normieren. Die Bundesregierung lehnt dies ab, sodass es vorerst für die Festsetzung von Lärmimmissionskontingenten weiterhin des Rückgriffs auf § 1 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauN-VO bedarf, wonach (nur) Gewerbe- und Industriegebiete „nach der Art der Betriebe und Anlagen“ und damit nach ihrem Emissionsverhalten gegliedert werden können. Diese ausgesprochen fehleranfällige Praxis sollte durch den Bundesratsvorschlag auf eine belastbarere Grundlage gestellt werden.

Sowohl die Emissionskontingentierung als auch die anzustrebende *integrierte* Lösung vielschichtiger Lärmkonflikte ist nun leider



nochmals als verschoben zu bezeichnen, sodass die Praxis der Wohnungsbauplanung weiterhin vorerst auf die beschriebenen „Behelfslösungen“ zurückgreifen muss.

Rückfragen bei [GGSC] bitte an:



Rechtsanwältin
[Dr. Maren Wittzack](#)

[->zurück zum Inhaltsverzeichnis](#)

[GGSC] AUF VERANSTALTUNGEN

Prof. Dr. Jörg Beckmann

Städtebauliche Verträge – Effektiver und rechtssicherer Abschluss städtebaulicher Verträge bei "normalen" und bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen einschließlich deren Abwicklung
Bauland mobilisieren und schaffen –
Strategien und Instrumente für mehr Wohnungsbau -
Schulungsoffensive des Bundes für Kommunen

[22.03.2021 Online-Fortbildung](#)

Dr. Maren Wittzack

**Lärmschutz und Lärminderung:
rechtliche Rahmenbedingungen**
zweitägiges Difu Web-Seminar:
Bauen in lärmvorbelasteten Lagen
[19.-20.04.2021](#)

Prof. Dr. Jörg Beckmann

Der städtebauliche Vertrag
vhw 1. Workshop
Webinar
[03.05.2021 online](#)

Prof. Dr. Jörg Beckmann

Das Recht der Stadterhaltung: Schutz der Stadtgestalt und Erhaltung sozialstabiler Bevölkerungsstrukturen - § 172 BauGB
vhw
[23.08.2021 Berlin](#)

Prof. Dr. Jörg Beckmann

Der städtebauliche Vertrag
vhw 2. Workshop in Leipzig
Präsenzveranstaltung
[20.09.2021 Leipzig](#)



[GGSC-VERÖFFENTLICHUNGEN]

Prof. Dr. Jörg Beckmann

Klimaschutz als Gegenstand städtebaulicher Verträge

Fachzeitschrift UWP (März Heft/2021)

[HINWEIS AUF ANDERE GGSC-NEWSLETTER]

Newsletter Bau

Februar 2021

- Immer wieder: Kombibürgschaften sind wertlos
Berechnung der Entschädigung bei Bauzeitverzögerung
- Berechnung der Entschädigung bei Bauzeitverzögerung
- VOB/ A: Kein Vertrag bei Ablehnung eines modifizierten Zuschlagsschreibens
- Kosten der Nachtragerstellung bleiben beim Auftragnehmer
- Vorsicht bei Bemusterungsterminen
- Leistung mangelhaft: Fiktive oder tatsächliche Mängelbeseitigungskosten als Schadensersatz

Vergabe Newsletter

Februar 2021

Einige Themen dieser Ausgabe:

- Äußerste Dringlichkeit in Zeiten von Corona schließt Vergabeverfahren nicht gänzlich aus
- Ausbleibender Wettbewerb – Was nun?
- Die Urkalkulation: Alles streng geheim?
- Neues zur Markterkundung
- Pflichten der öffentlichen Auftraggeber nach Einführung der bundesweiten elektronischen Vergabestatistik