



Herrn Bürgermeister
Matthias Renschler
Nusslocher Straße 45
69190 Walldorf

BM	101	1	2	25.08.2021
EINGANG				
31. Aug. 2021 Da				
Stadt Walldorf				
3		4		Wifö

**Antrag zum Baulandmobilisierungsgesetz (in Kraft seit
23.06.2021) und seiner Umsetzung durch die Stadt Walldorf**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

am 23.06.2021 ist das Baulandmobilisierungsgesetz in Kraft getreten, welches einige befristete Regelungen enthält, die für die Gemeinden von Bedeutung sind und deshalb einen besonderen Handlungsbedarf der Stadt Walldorf begründen.

Dreh- und Angelpunkt ist hierbei der im Rahmen der Ausschussberatungen des Bundestages neu eingefügte § 201a BauGB (Anlage), der die Landesregierung zu einer Rechtsverordnung zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt ermächtigt und für die Anwendung der (Neu-) Regelungen in § 25 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3¹, § 31 Absatz 3², § 175 Absatz 2 Satz 2³ und § 176 Absatz

1 Satz 1 Nummer 3⁴ BauGB gilt, mithin für die Sicherung der Bauleitplanung durch Kommunale Vorkaufsrechte, Regelungen der baulichen Nutzung und für städtebauliche Gebote.

Diese Rechtsverordnung muss spätestens mit Ablauf des 31. Dezember 2026 außer Kraft treten (§ 201a Satz 5 BauGB).

Nach § 201a Satz 8 BauGB sollen die betroffenen Gemeinden und die auf Landesebene bestehenden kommunalen Spitzenverbände vor dem Erlass der Rechtsverordnung beteiligt werden.

Daher beantragt die CDU-Fraktion die Beantwortung folgender Fragen durch die Stadtverwaltung in Verbindung mit der Befassung des Gemeinderates mit der Thematik des Baulandmobilisierungsgesetzes und seiner Tragweite für die Stadt Walldorf.

1. Wird bereits an besagter Rechtsverordnung gearbeitet?
 2. Werden die Gemeinden und die auf Landesebene bestehenden kommunalen Spitzenverbände bereits beteiligt?
 3. Wie sieht der Zeitplan des Ministeriums zur Umsetzung aus?
 4. Wird die Stadt Walldorf der Landesregierung Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt zur Bestimmung in der Rechtsverordnung nach § 201a BauGB melden?
-

5. Welche Gebiete könnten dies sein?

6. Welche Maßnahmen hat die Stadt Walldorf zur Beteiligung der Nennung von Gebieten nach § 201a BauGB bislang unternommen, insbesondere im Hinblick auf eine Feststellung der Kriterien einer besonderen Gefährdung der ausreichenden Versorgung der Bevölkerung unserer Stadt (oder einem Teil davon) mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen nach folgenden Maßgaben:

- die Mieten steigen deutlich stärker als im bundesweiten Durchschnitt,
- die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte übersteigt den bundesweiten Durchschnitt deutlich,
- die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird, oder
- es besteht geringer Leerstand bei großer Nachfrage?

Begründung:

In Anbetracht der wesentlichen kommunalpolitischen Bedeutung des Themas Wohnraum und der weiteren Entwicklung der letzten noch verbliebenen Flächen für die Wohnbebauung betrachten wir es als wesentlich an, gesetzliche Neuregelungen im Hinblick auf kommunale Gestaltungsmöglichkeiten zügig zu bewerten und sich diese zunutze zu machen. Medien wie der Staatsanzeiger für Baden-Württemberg haben bereits jüngst über einzelne Aspekte des neuen Baulandmobili-

sierungsgesetzes berichtet. Wir erachten eine zügige Befassung mit der Thematik für geboten und erhoffen uns auf diese Weise zusätzliche rechtliche Möglichkeiten in der städtebaulichen bzw. planerischen Entwicklung, insbesondere vor dem Hintergrund stark steigender Immobilienpreise und der Notwendigkeit bezahlbaren Wohnraumes.

Mit freundlichen Grüßen

Für die CDU-Fraktion


Matthias Pütz, Fraktionssprecher

Anmerkungen:

¹ In § 25 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 BauGB wird ein neues Vorkaufsrecht für unbebaute oder brachliegende Grundstücke eingeführt, wenn es sich um ein nach § 201a BauGB bestimmtes Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt handelt. Das Vorkaufsrecht nach dieser Neuregelung erlischt mit dem Ende der Geltungsdauer nach § 201a BauGB, mithin (derzeit) mit Ablauf des 31.12.2026 (§ 25 Abs. 1 Satz 3 BauGB i.V. mit § 201a BauGB).

² Der neue § 31 Absatz 3 regelt, dass in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten, dass nach § 201a BauGB bestimmt ist, mit Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden kann, auch wenn die Grundzüge der Planung berührt sind. Die Befreiung zugunsten des Wohnungsbaus soll danach nur erteilt werden können, wenn sie, auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen, mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Von dieser Befreiung kann nur bis zum Ende der Geltungsdauer der Rechtsverordnung nach § 201 BauGB im bauaufsichtlichen Verfahren Gebrauch gemacht werden.

³ Auch die ergänzende Regelung in § 175 Absatz 2 Satz 2 BauGB dient der Erleichterung der Wohnraumschaffung. Danach liegt ein dringender Wohnbedarf der Bevölkerung insbesondere auch vor, wenn es sich um ein nach § 201a BauGB bestimmtes Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt handelt.

⁴ Gleichzeitig wird in § 176 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 BauGB der Anwendungsbereich des Baugebots erweitert, wenn es sich um ein nach § 201a BauGB bestimmtes Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt handelt. Die Wirksamkeit eines so erlassenen Baugebots wird durch das Ende der Geltungsdauer der Rechtsverordnung nach § 201a BauGB nicht berührt.