

STADT FRIEDRICHSHAFEN Sitzungsvorlage Drucksache-Nr. 2024 / V 00004	Ausfertigungen: Amt für Stadtplanung und Umwelt, BOA
Dienststelle: Amt für Stadtplanung und Umwelt Aktenzeichen: PL 611- 13_Baulandmobilisierungsgesetz_Bericht/Es	11.01.2024, Unterschrift:

Mitzeichnung (Datum, Kurzzeichen):

<input type="checkbox"/> BM Stauber _____	<input checked="" type="checkbox"/> EBM Müller _____
<input type="checkbox"/> BM Hein _____	<input checked="" type="checkbox"/> OB Brand _____

Betreff: Bericht über neue Möglichkeiten zur Wohnraumschaffung aufgrund des Baulandmobilisierungsgesetzes

Anlage(n): Präsentation mit Beispielen

Medien: Bitte ankreuzen. Alles, was präsentiert werden soll, muss mindestens **3 Arbeitstage** vor den jeweiligen Sitzungen der Geschäftsstelle des Gemeinderates zugeleitet werden, damit die Präsentation gewährleistet werden kann.

<input type="checkbox"/> MS Office Dateien (inkl. ppt, .mpp)	<input checked="" type="checkbox"/> .pdf-, htm-Dateien	<input type="checkbox"/> DVD
--	--	------------------------------

Referent und Zeitdauer: Fritz, Stefanie, 15 min

Gremium:	Datum:	Zuständigkeit:	Öffentlichkeitsstatus:
Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt / Betriebsausschuss SE	05.03.2024	Kenntnisnahme	öffentlich

Ggf. Hinweis auf frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, Drucksache-Nr.):

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN ja nein

Kosten:	<input type="checkbox"/> einmaliger Aufwand (konsumtiv)	Betrag:	EUR	
	<input type="checkbox"/> einmalige Auszahlung (investiv)	Betrag:	EUR	
	<input type="checkbox"/> jährlicher Folgeaufwand:	Personalkosten	Betrag:	EUR
		Sachkosten	Betrag:	EUR
Zuschüsse	<input type="checkbox"/> einmalige Einzahlung	Betrag:	EUR	
bzw.				
Beiträge:	<input type="checkbox"/> laufende (jährlich)	Betrag:	EUR	

MITTELBEREITSTELLUNG IM HAUSHALT:

<input type="checkbox"/> Stadt	<input type="checkbox"/> Ergebnis-HH	<input type="checkbox"/> Finanz-HH	Kontierungen:
<input type="checkbox"/> Stiftung	<input type="checkbox"/> Ergebnis-HH	<input type="checkbox"/> Finanz-HH	Kontierungen:

Zur Verfügung stehende Mittel

Planansatz im lfd. Jahr:	EUR
Ermächtigungsübertrag aus dem Vorjahr:	EUR
Noch bereitzustellen:	EUR
Deckungsvorschlag:	EUR

FNI-CHECK wurde durchgeführt:

ja (der FNI-Check liegt der DS als Anlage bei)

Zusammenfassende Einschätzung und Hinweise zur weiteren Planung:

nein

Begründung:

Check nicht erforderlich lt. Ausschlusskatalog

KLIMAWIRKUNG wurde geprüft:

ja (der Klima-Check liegt der DS als Anlage bei):

Zusammenfassende Einschätzung und Hinweise zur weiteren Planung:

nein

Begründung:

Check nicht erforderlich lt. Ausschlusskatalog bzw. FNI-Check

Beschlussantrag:

Der Bericht wird zur Kenntnis genommen

Begründung:

Durch das Baulandmobilisierungsgesetz vom 14. Juni 2021 wurden im Baugesetzbuch (BauGB) weitere Instrumente zur Schaffung von Wohnraum eingeführt. Mit dieser Vorlage soll über Befreiungsmöglichkeiten nach § 31 Abs. 3 BauGB informiert werden.

Befreiung gemäß § 31 Abs. 3 BauGB

Voraussetzung für die Anwendbarkeit des § 31 Abs. 3 BauGB ist die Lage eines Vorhabens in einem Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt. Die Stadt Friedrichshafen wurde durch eine entsprechende Verordnung des Landes Baden-Württemberg zu einem solchen Gebiet bestimmt. Die

Verordnung ist am 23. Juli 2022 in Kraft getreten. Sie tritt am 31. Dezember 2026 außer Kraft, so dass der Befreiungstatbestand des § 31 Abs. 3 BauGB ab diesem Zeitpunkt nicht mehr zur Anwendung kommen darf, sofern die Verlängerung nicht durch eine erneute Änderung des Baugesetzbuches ermöglicht wird. Die während der Anwendbarkeit des Befreiungstatbestandes erteilten Baugenehmigungen gelten dann weiterhin fort.

Entsprechend § 31 Abs. 3 BauGB kann von Festsetzungen des Bebauungsplanes zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, auch wenn die Grundzüge der Planung berührt werden. Das ist aufgrund der bisherigen Rechtslage nicht der Fall. Wurden vor der Anwendbarkeit des § 31 Abs. 3 BauGB die Grundzüge der Planung berührt, war die Änderung des maßgebenden Bebauungsplanes zur Ermöglichung des Vorhabens erforderlich.

Folgende Voraussetzungen müssen für die Anwendung des § 31 Abs. 3 BauGB vorliegen:

1. Die Befreiung erfolgt zugunsten des Wohnungsbaus und nicht zur Erreichung anderer Ziele.
2. Die Zustimmung der Gemeinde muss vorliegen. Da Friedrichshafen selbst Baurechtsbehörde ist, ist durch das Bundesverwaltungsgericht geklärt, dass eine Beschlussfassung des Gemeinderates (also der Gemeinde) über diese Zustimmung nicht erforderlich bzw. rechtlich nicht möglich ist. Vielmehr ist formal alleine die Verwaltung zuständig.
3. Es muss sich um einen Einzelfall handeln. Damit es sich um einen Einzelfall handeln kann, ist eine atypische Sondersituation erforderlich. Ein allgemeines Interesse aller oder vieler Grundstückseigentümer im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, von einer Festsetzung des Bebauungsplanes abzuweichen, reicht für eine Befreiung nicht aus. Eine Befreiung im Einzelfall kommt also nicht in Betracht, wenn dabei auf Umstände abgestellt wird, die auf mehr als nur ein oder wenige einzelne Grundstücke oder Vorhaben übertragen werden können.
4. Die Befreiung muss unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein. Dies ist insbesondere zu berücksichtigen, wenn es sich bei der Festsetzung, von der befreit werden soll, um eine nachbarschützende handelt und wenn durch die Befreiung das Rücksichtnahmegebot verletzt werden könnte. Auch die Wahrung des Gebietscharakters ist zu berücksichtigen.

Ob eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 3 BauGB für ein Vorhaben in Betracht kommt, ermittelt die Baurechtsbehörde im Rahmen ihrer Prüfung, ob ein Bauvorhaben den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegensteht. Diese Prüfung erfolgt sowohl im Regelverfahren als auch im

vereinfachten Baugenehmigungsverfahren bzw. im Bauvorbescheidsverfahren mit entsprechender Fragestellung. Wenn § 31 Abs. 3 BauGB zur Anwendung kommen soll, kommt ein Kennntnisgabeverfahren nicht in Betracht.

Bei der Anwendung des § 31 Abs. 3 BauGB handelt es sich um eine „Kann-Entscheidung“, die die Baurechtsbehörde im Rahmen ihres pflichtgemäßen Ermessens zu treffen hat. Es kann also auch Fälle geben, in denen die oben genannten Tatbestandvoraussetzungen erfüllt werden, die Befreiung aber aus anderen, insbesondere städtebaulichen Gründen nicht erteilt wird. Entscheidend für die Erteilung einer Befreiung gemäß § 31 Abs. 3 BauGB ist dabei, dass Lösungen entwickelt werden, die städtebaulich angemessen auf die vorhandene Situation vor Ort reagieren, sich entsprechend integrieren und somit den städtebaulichen Zielen der Stadt Friedrichshafen nicht entgegenstehen.

In der Erläuterung dieser Vorlage im Ausschuss für Planung, Bauen und Umwelt wird die Verwaltung Beispiele von möglichen Fällen des § 31 Abs. 3 BauGB vorstellen.

Fazit:

Die Anwendbarkeit des § 31 Abs. 3 erweitert den Ermessensspielraum für Befreiungsentscheidungen. So könnte es im Einzelfall möglich sein, Befreiungen zu Gunsten des Wohnungsbaus zu erteilen, was ohne diese Rechtsgrundlage nur über das Instrument einer Bebauungsplanänderung möglich gewesen wäre.

Dennoch ist die Anwendung dieser Befreiungen behutsam und abgewogen vorzunehmen.

In der bisherigen Praxis hat sich gezeigt, dass § 31 Abs. 3 BauGB nur in seltenen Fällen tatsächlich im Stadtgebiet zur Anwendung kommt, da insbesondere das Kriterium des Einzelfalls oft nicht gegeben ist, dies hatte die Verwaltung exemplarisch an verschiedenen Vorhaben untersucht.

Die Verwaltung geht durch § 31 Abs. 3 BauGB nicht von einer wesentlichen Erhöhung der Wohnraumschaffung aus.

Zu dieser Einschätzung kommen in der Anwendung auch andere Gemeinden, mit denen sich die Verwaltung ausgetauscht hat.