

Baulandmobilisierungsgesetz

Befreiung vom Bebauungsplan

nach § 31 Abs. 3 BauGB

Bericht

Ausschuss Planen, Bauen und Umwelt 05.03.2024

Baulandmobilisierungsgesetz

Baulandmobilisierungsgesetz vom 14. Juni 2021

Wohnraumschaffung durch

Befreiungen vom Bebauungsplan nach § 31 Abs. 3 BauGB

- Befristung der Anwendung bis 31. Dezember 2026
(sofern der Gesetzgeber diese nicht verlängert)

Voraussetzung:

- **Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt**
 - **Friedrichshafen ist nach Verordnung des Landes vom 23.07.2022 eine Stadt mit angespanntem Wohnungsmarkt**
- **Die Befreiung erfolgt zugunsten des Wohnungsbaus und nicht zur Erreichung anderer Ziele**
- **Es muss sich um einen Einzelfall handeln**
- **Die Befreiung muss unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein**

Baulandmobilisierungsgesetz

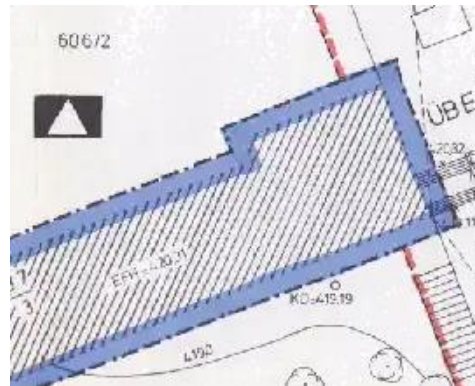
Anwendung:

- **Von den Grundzügen der Planung kann befreit werden (→ Unterschied zu § 31 Abs. 2 BauGB)**
- **Kann-Vorschrift, Ermessensspielraum der Gemeinde**
- **→ Kein Anspruch auf Befreiung**
- **Keine Einschränkungen auf bestimmte Festsetzungen**
 - **Art der baulichen Nutzung → Befreiung zugunsten des Wohnungsbaus**
 - **Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ, Höhenfestsetzung)**
 - **Bauweise (offene, geschlossene, abweichende Bauweise)**

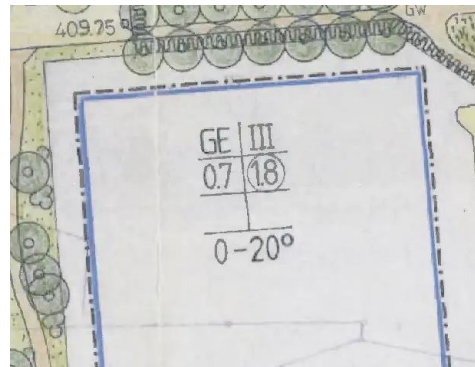
Baulandmobilisierungsgesetz

Beispiele:

- **Art der baul. Nutzung z.B. Gemeinbedarf** → **Befreiung möglich**



z.B. GE-Gebiet



→ **keine Befreiung für den Wohnungsbau möglich (Wohnen ist grundsätzlich im GE nicht möglich)**

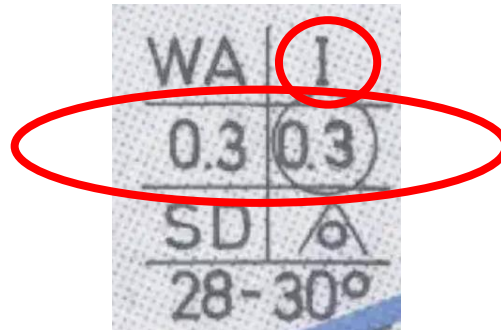
Baulandmobilisierungsgesetz

Beispiele:

- Maß der baul. Nutzung (GRZ u. GFZ)

Höhe der baul. Maßnahme
(bzw. Geschossigkeit)

→ Befreiung möglich



- überbaubare Grundstücksfläche
(z.B. Baugrenze)

→ Befreiung möglich



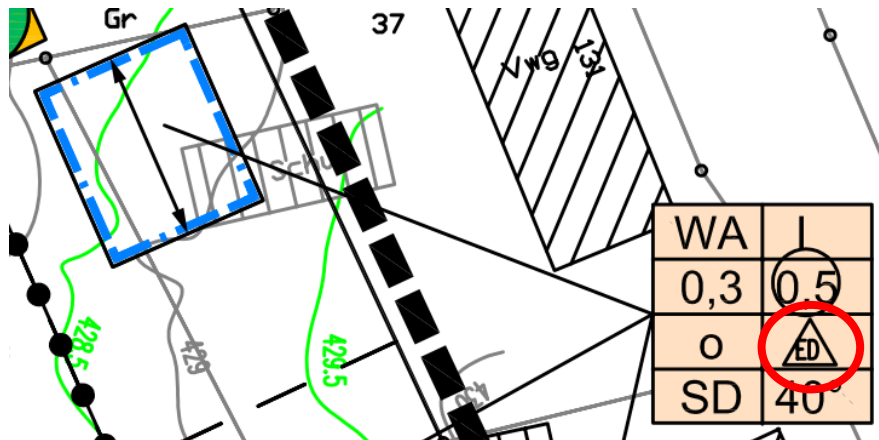
Baulandmobilisierungsgesetz

Beispiele:

- **Bauweise**

offene, geschlossene, abweichende

→ Befreiung möglich



Hier: nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig

→ Befreiung möglich z.B.
Hausgruppen (Reihenhäuser)

Baulandmobilisierungsgesetz

Fazit:

§ 31 Abs. 3 BauGB bringt

- **keine wesentliche Beschleunigung von Bauvorhaben bzw.**
- **keine wesentliche Mehrung zulässiger Vorhaben**

**Danke für Ihre
Aufmerksamkeit!**

Stadt Friedrichshafen

Amt für Stadtplanung und Umwelt

Abteilung Stadtplanung

Charlottenstr. 12, 88045 Friedrichshafen

Telefon +49 7541 203-4600

Telefax +49 7541 203-84600

stadtplanung@friedrichshafen.de

www.friedrichshafen.de

Alle Angaben ohne Gewähr.

Stand Jan./2024