

Datum: 22.09.2022  
Amt: 20 - Kämmerei  
Verantwortlich: Steiger, Wolfgang  
Aktenzeichen: 621.00  
Vorgang:

**Beratungsgegenstand**

**Beschleunigte Bebauung leerstehender Grundstücke (Möglichkeiten aus dem Baulandmobilisierungsgesetz)  
- Haushaltsantrag FW 6/2022**

Gemeinderat 25.10.2022 öffentlich beschließend

**Anlagen:**  
keine

**Kommunikation:**  
Priorität E: ./.

**Finanzielle Auswirkungen:**  Ja  Nein

Ergebnishaushalt  Investitionsmaßnahme  
Teilhaushalt: / Produktgruppe: Investitionsauftrag:

	<b>Ausgaben in €</b>	lfd. Jahr	Folgejahr(e)	<b>Einnahmen in €</b>	lfd. Jahr	Folgejahr(e)
Planansatz						
üpl / apl						
Gesamt						

**Auswirkungen auf das Klima:**  Ja  Nein

+2  +1  0  -1  -2

Begründung:

**Beschlussvorschlag:**

Von der Sachdarstellung wird zustimmend Kenntnis genommen.

## **Sachdarstellung:**

Die Fraktion Freie Wähler hat im Rahmen der Haushaltsberatungen den Antrag zur Prüfung der Möglichkeiten aus dem Baulandmobilisierungsgesetz für die Bebauung von leerstehenden Grundstücken in Reichenbach gestellt.

Das Baulandmobilisierungsgesetz 2021 möchte den Kommunen Wege eröffnen, schneller und mit geringerem Aufwand neues Baurecht zu schaffen: Zum einen wird das neue Instrument des sektoralen Bebauungsplanes zur Wohnraumversorgung eingeführt. Zum anderen werden die Möglichkeiten der Baurechtsschaffung über Befreiungen, also ohne aufwändige Bebauungsplanänderung, ausgeweitet. Genehmigungen ohne Bebauungsplan nach §§ 34ff BauGB sollen weitgehender als bisher möglich sein.

Auch wird in den §§ 24ff BauGB das kommunale Vorkaufsrecht ausgeweitet.

Das gemeindliche Vorkaufsrecht wird im Innenbereich gestärkt und auf brachliegende Flächen mit vorübergehender Bebauung sowie auf Flächen mit städtebaulichen oder gebäudebezogenen Missständen ausgeweitet (§ 24 Abs. 1 Nr. 6 und 8 BauGB). Die Deckung des Wohnbedarfs in der Gemeinde stellt nunmehr ausdrücklich einen rechtfertigenden Allgemeinwohlgrund dar, der die Ausübung des Vorkaufsrechts rechtfertigt (§ 24 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

Die Gemeinden werden zudem in die Lage versetzt, den zu zahlenden Kaufpreis auf den Verkehrswert des Grundstücks zum Zeitpunkt des Kaufs im Ausübungsbescheid herabzusetzen, ohne dass wie bisher eine deutliche Verkehrswertüberschreitung des Kaufpreises seitens der Gemeinde nachgewiesen werden muss (§ 28 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Für Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten können die Bundesländer auf Grundlage des § 201a BauGB durch Rechtsverordnung Gemeinden zu Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt erklären.

Das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg hat im Juli 2022 die Rechtsverordnung auf der Grundlage des Baulandmobilisierungsgesetzes des Bundes beschlossen und den betreffenden Kommunen planungsrechtliche Erleichterungen zugunsten des Wohnungsbaus zur Verfügung gestellt.

Diese Verordnung umfasst drei neue planungsrechtliche Instrumente:

1. Ein erweitertes Vorkaufsrecht für unbebaute oder brachliegende Grundstücke. Dies soll es den Gemeinden erleichtern, aktiv Baulücken zu schließen und Wohnbau-Potentiale im Innenbereich zu heben.
2. Erweiterte Befreiungsmöglichkeiten von den Festsetzungen eines Bebauungsplans, auch wenn im Einzelfall die Grundzüge der Planung dadurch berührt werden. Damit können zum Beispiel Aufstockungen erleichtert werden. Das Schaffen von Wohnraum ist dann in solchen Fällen möglich, ohne dass die Kommunen ein Gebiet erst neu überplanen müssen.
3. Ein erweitertes Baugebot, über das auch die Errichtung von Wohneinheiten angeordnet werden kann. So sollen Baulücken leichter mit Wohnungsbau geschlossen werden können.

Die Erleichterungen können nur in den 89 Kommunen des Landes zur Anwendung kommen, die in der Verordnung als Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten bestimmt sind. Grundlage dafür ist die Verordnungsermächtigung des Bundes in Paragraph 201a des Baugesetzbuchs, nach der die Anwendbarkeit der genannten kommunalen Handlungsinstrumente ermöglicht werden.

Die Gemeinde Reichenbach an der Fils ist keine der 89 Gemeinden, die der Landesgesetzgeber als Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt erklärt hat.

Dies sind die Städte und Gemeinden Backnang, Bad Bellingen, Bad Krozingen, Badenweiler, Balgheim, Bietigheim-Bissingen, Bodelshausen, Breisach am Rhein, Bretten, Bubsheim, Büsingen am Hochrhein, Denkendorf, Denzlingen, Dettingen an der Erms, Ditzingen, Eichstetten am

Kaiserstuhl, Eigeltingen, Eislingen/Fils, Emmendingen, Eningen unter Achalm, Esslingen am Neckar, Ettligen, Fellbach, Filderstadt, Fischingen, Freiburg im Breisgau, Friedrichshafen, Grenzach-Wyhlen, Güglingen, Gundelfingen, Hartheim am Rhein, Heidelberg, Heilbronn, Heimsheim, Kandern, Kappel-Grafenhausen, Karlsruhe, Kehl, Kernen im Remstal, Kirchheim unter Teck, Kirchzarten, Konstanz, Kornwestheim, Lahr/Schwarzwald, Lauchringen, Leinfelden-Echterdingen, Leonberg, Lörrach, Ludwigsburg, Mannheim, March, Meißenheim, Merzhausen, Möglingen, Müllheim, Neckarsulm, Neuenburg am Rhein, Neuried, Nürtingen, Offenburg, Pliezhausen, Radolfzell am Bodensee, Reichenau, Remseck am Neckar, Reutlingen, Rheinfeldern (Baden), Riegel am Kaiserstuhl, Rümmingen, Schallbach, Schallstadt, Sindelfingen, Singen (Hohentwiel), St. Blasien, Staufen im Breisgau, Stuttgart, Tübingen, Überlingen, Ulm, Umkirch, Waiblingen, Waldkirch, Wannweil, Weil am Rhein, Weingarten, Weinheim, Weinstadt, Wendlingen am Neckar, Wernau (Neckar) und Winnenden.