

**Einführungserlass des Landes Mecklenburg-Vorpommern zum
Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz)
(BauGBÄndG 2021 – Landeseinführungserlass M-V)**

Bekanntmachung
des Ministeriums für Inneres, Bau und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern
vom 21. März 2024 – II-510-00000-2019/002

Paragrafenangaben ohne Gesetzesbezeichnung sind solche des Baugesetzbuchs.

Inhaltsübersicht

1	Allgemeines	3
1.1	Einführung	3
1.2	Überblick über die Neuregelungen durch das Baulandmobilisierungsgesetz.....	4
1.2.1	Wesentliche Änderungen im Baugesetzbuch.....	4
1.2.2	Wesentliche Änderungen in der Baunutzungsverordnung	5
1.2.3	Änderungen im Baugesetzbuch für Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt	5
2	Bauleitplanung.....	6
2.1	Erforderlichkeit (§ 1 Absatz 3)	6
2.2	Belangekatalog (§ 1 Absatz 6)	6
2.3	Festsetzungen (§ 9 Absatz 1).....	6
2.4	Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung (§ 9 Absatz 2d).....	6
2.4.1	Aufgabe des Bebauungsplans zur Wohnraumversorgung	6
2.4.2	Voraussetzungen für einen Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung	7
2.4.3	Festsetzungsmöglichkeiten	7
2.4.4	Verfahren.....	9
2.4.5	Zeitliche Befristung.....	10
2.5	Beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung (§ 13a Absatz 4)	10
2.6	Dörfliches Wohngebiet (§ 5a BauNVO)	10
2.6.1	Allgemeines	10
2.6.2	Allgemeine Zweckbestimmung (§ 5a Absatz 1 BauNVO)	11
2.6.3	Allgemein zulässige Nutzungen (§ 5a Absatz 2 BauNVO).....	11
2.6.4	Ausnahmsweise zulassungsfähige Nutzungen (§ 5a Absatz 3 BauNVO).....	12
2.6.5	Kein faktisches dörfliches Wohngebiet (§ 245d i. V. m. § 34 Absatz 2)	13
2.6.6	Flankierende Regelungen	13

2.7	Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 17 BauNVO).	13
2.7.1	Systemwechsel	13
2.7.2	Unveränderte Werte für das Maß der baulichen Nutzung	14
2.7.3	Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt	14
2.7.4	Anforderungen an die Begründung von Überschreitungen der Orientierungswerte	14
3	Sicherung der Bauleitplanung/Vorkaufsrechte	14
3.1	Überblick (§§ 24, 25, 28)	14
3.2	Gesetzliche Vorkaufsrechte der Gemeinde (§§ 24, 25)	15
3.2.1	Erläuterung des Begriffs „unbebaut“ (§ 24 Absatz 1 Satz 1 Nummer 6; § 25 Absatz 1 Satz 2)	15
3.2.2	Einführung eines Vorkaufsrechts auch im Falle von sog. „Schrott“- oder „Problemimmobilien“ (§ 24 Absatz 1 Satz 1 Nummer 8)	15
3.2.3	Wohnbedürfnisse in der Gemeinde als Ausübungsgrund (§ 24 Absatz 3 Satz 2).....	16
3.2.4	Verlängerung der Ausübungsfrist des Vorkaufsrechts (§ 28 Absatz 2 Satz 1).....	16
3.2.5	Erwerb zum Verkehrswert (§ 28 Absatz 3 Satz 1)	16
4	Zulässigkeit von Vorhaben	16
4.1	„Wohnbedürfnisse der Bevölkerung“ als eine Befreiung rechtfertigende Gründe des Wohls der Allgemeinheit (§ 31 Absatz 2 Nummer 1)	16
4.2	Abweichung in mehreren vergleichbaren Fällen (§ 34 Absatz 3a).....	16
4.3	Strukturwandel in der Landwirtschaft (§ 35 Absatz 4).....	17
4.3.1	Erneute Nutzungsänderung ehemals landwirtschaftlich genutzter Gebäude (§ 35 Absatz 4 Satz 1 Nummer 1)	17
4.3.2	Zahl der Wohnungen in ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden (§ 35 Absatz 4 Satz 1 Nummer 1 Buchstabe f).....	17
4.3.3	Ersatzbau für Wohngebäude (§ 35 Absatz 4 Satz 1 Nummer 2)	17
4.4	Verlängerung der befristeten Sonderregelungen bezüglich der Unterkünfte für Flüchtlinge und Asylbegehrende (§ 246 Absatz 8 bis 17).....	18
4.5	Mobilfunkanlagen (§ 14 Absatz 1a BauNVO, § 245d Absatz 2 BauGB).....	18
5	Besonderes Städtebaurecht	20
5.1	Baugebot zugunsten kommunaler Wohnungsbaugesellschaften (§ 176 Absatz 4 Satz 2)	20
5.2	Städtebauliches Entwicklungskonzept (§ 176a)	20
6	Nur in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt geltende Regelungen.....	21
6.1	Verordnungsermächtigung zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt (§ 201a).....	21
6.2	Bildung von Wohneigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten (§ 250)	22

7	Änderungen durch das Gesetz zur baulichen Anpassung von Anlagen der Jungsaue- und Sauenhaltung (§ 245a Absatz 5)	22
8	Zugänglichmachung von Bauleitplänen über ein zentrales Internetportal des Landes – Bau- und Planungsportal M-V (§ 3 Absatz 2 Satz 5 Halbsatz 2, § 6a Absatz 2 und § 10a Absatz 2) .	23
9	Austauschstandard im Planungsbereich – XPlanung (§ 15 Absatz 3 Satz 3 E-Government-Gesetz Mecklenburg-Vorpommern (EGovG M-V)).....	24
10	Ferienwohnungen (§ 13a und § 1 Absatz 5 BauNVO; § 11 Absatz 2 BauNVO; Zweckentfremdungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern)	24
10.1	Allgemeines	24
10.2	Begriff der Ferienwohnung.....	24
10.3	Nutzungsart	25
10.4	Feinsteuerung.....	27
10.5	Bestehende Bebauungsplangebiete.....	27
10.5.1	Bestandsschutz	28
10.5.2	Duldung	29
10.5.3	Nutzungsuntersagungen im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB).....	29
10.6	Verfahrensvereinfachungen	30
10.7	Sondergebiete für den Fremdenverkehr (§ 11 Absatz 2 Satz 2, 1. Spiegelstrich BauNVO).....	31
10.8	Zweckentfremdungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern	31
11	Inkrafttreten/Außerkräftreten	33

1 Allgemeines

1.1 Einführung

Dieser Erlass berücksichtigt folgende Gesetze:

- Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), das am 23. Juni 2021 in Kraft getreten ist,
- Gesetz zur baulichen Anpassung von Anlagen der Jungsaue- und Sauenhaltung vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939), das am 23. Juli 2021 in Kraft getreten ist,
- Artikel 2 des Gesetzes zur Änderung des Energiewirtschaftsgesetzes zur Einführung von Füllstandsvorgaben für Gasspeicheranlagen sowie zur Änderung von § 246 des Baugesetzbuchs vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674).

Das Baulandmobilisierungsgesetz enthält aufbauend auf den Empfehlungen der Kommission „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ (Baulandkommission) Änderungen des Baugesetzbuchs, der Baunutzungsverordnung und der Planzeichenverordnung.

Daneben werden verschiedene städtebauliche Anliegen aufgegriffen, wie die Bedeutung grüner Infrastruktur oder die Unterstützung des Mobilfunkausbaus. Sofern die Landesregierungen von den Verordnungsermächtigungen in Bezug auf Gebiete mit

angespannten Wohnungsmärkten Gebrauch machen, werden den Gemeinden weitere Instrumente an die Hand gegeben.

Dieser Erlass enthält ferner Ausführungen:

- zur Zugänglichmachung von Bauleitplänen über ein zentrales Internetportal des Landes (die Erläuterungen im Landeseinführungserlass M-V zum BauGBÄndG 2017 werden hierdurch ersetzt),
- zum Austauschstandard im Planungsbereich – XPlanung,
- zu Ferienwohnungen unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung und den Erfahrungen aus dem bisherigen Vollzug (die Erläuterungen im Landeseinführungserlass M-V zum BauGBÄndG 2017 werden hierdurch ersetzt),
- zum Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum in Mecklenburg-Vorpommern vom 22. Mai 2021 (GVOBl. M-V S. 774).

1.2 Überblick über die Neuregelungen durch das Baulandmobilisierungsgesetz

1.2.1 Wesentliche Änderungen im Baugesetzbuch

- § 1 Absatz 3 (Erforderlichkeit der Bauleitplanung)
Die Ausweisung von Wohnbauland wird als ein Kriterium der Erforderlichkeit der Bauleitplanung ausdrücklich erwähnt.
- § 9 Absatz 2d (Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung)
Im unbeplanten Innenbereich können in einem einfachen Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung Flächen bestimmt werden, auf denen Wohngebäude errichtet werden dürfen, oder auch Flächen, auf denen nur Gebäude errichtet werden dürfen mit Wohnungen, die Kriterien der sozialen Wohnraumförderung erfüllen.
- § 13b (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren)
Die zwischenzeitlich außer Kraft getretene Regelung wurde wieder befristet eingeführt. Hinweis: Durch Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.07.2023 (Az. 4 CN 3.22) ist die Vorschrift für unionsrechtswidrig erklärt worden.
- § 24 (Allgemeines Vorkaufsrecht)
Das allgemeine Vorkaufsrecht wird auf sog. „Schrott-“ oder „Problemimmobilien“ ausgedehnt.
Die Ausübung zur Deckung eines Wohnbedarfs kann, als dem Wohl der Allgemeinheit dienend, die Ausübung des Vorkaufsrechts rechtfertigen.
- § 28 (Verfahren und Entschädigung)
Die Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechts wird auf drei Monate verlängert. Die Ausübung zum Verkehrswert wird erleichtert.
- § 34 Absatz 3a (Zulässigkeit von Vorhaben im unbeplanten Innenbereich)
Es können auch in mehreren Fällen sich nicht einfügende Vorhaben zugelassen werden, wenn es sich um Wohnzwecken dienende Gebäude handelt.
- § 35 Absatz 4 Nummer 1 („entprivilegierte“ landwirtschaftliche Gebäude)
Ein als privilegiertes landwirtschaftliches Vorhaben errichtetes Gebäude kann auch mehrfach umgenutzt werden.

- § 176 (Baugebot)
Verlangt der Eigentümer die Übernahme des Grundstücks, kann die Gemeinde das Grundstück auch zugunsten einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft übernehmen.
- § 176a (Städtebauliches Entwicklungskonzept zur Stärkung der Innenentwicklung)
Die Gemeinde kann in einem städtebaulichen Entwicklungskonzept Aussagen zu Maßnahmen treffen, die der Stärkung der Innenentwicklung dienen. Dadurch kann auch die Begründung der Ausübung von Vorkaufsrechten oder von Baugeboten unterstützt werden.
- § 246 (Sonderregelungen für Flüchtlingsunterkünfte)
Ein Teil der Sonderregelungen wurde befristet neu eingeführt. Ergänzend wurde geregelt, dass von diesen Sonderregelungen nur Gebrauch gemacht werden darf, soweit dringend benötigte Unterkünfte im Gebiet der Gemeinde, in der sie entstehen sollen, nicht oder nicht rechtzeitig bereitgestellt werden können.
- § 246b (Sonderregelungen für Anlagen für gesundheitliche Zwecke im Zuge der COVID-19-Pandemie)
Die Sonderregelungen wurden jeweils befristet bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 neu eingeführt.

1.2.2 Wesentliche Änderungen in der Baunutzungsverordnung

- § 5a (Dörfliche Wohngebiete)
Es wird ein neuer Baugebietstyp geschaffen, der der Unterbringung von Wohnnutzungen, land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben dient.
- § 17 (Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung)
Die bisherigen Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung, die nur unter bestimmten Voraussetzungen überschritten werden durften, werden als Orientierungswerte ausgestaltet.

1.2.3 Änderungen im Baugesetzbuch für Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt

Nur in von der Landesregierung durch Verordnung nach § 201a bzw. nach § 250 bestimmten Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt gelten zusätzlich folgende Änderungen:

- § 25 (Besonderes Vorkaufsrecht)
Durch Satzung kann für unbebaute oder brachliegende (im Innenbereich i. S. v. § 34) und brachliegende Grundstücke (in Bebauungsplangebieten) ein Vorkaufsrecht begründet werden, wenn die Grundstücke vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können.
- § 31 Absatz 3 (Befreiungen)
Zugunsten des Wohnungsbaus kann von den Festsetzungen eines Bebauungsplans unter erleichterten Voraussetzungen befreit werden. Die Befreiung ist nicht ausgeschlossen, wenn die Grundzüge der Planung berührt werden.
- § 176 (Baugebot)
Es kann verlangt werden, dass ein Grundstück mit einer oder mehreren Wohneinheiten zu bebauen ist, auch wenn andere Vorhaben zulässig wären. Von dem Baugebot ist abzusehen, wenn der Eigentümer das Grundstück für einen Ehegatten oder eine in gerader Linie verwandte Person halten will.

- § 250 (Bildung von Wohnungseigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten)
Die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum bedarf der Genehmigung. Unter bestimmten Voraussetzungen besteht ein Anspruch auf Genehmigung.

2 Bauleitplanung

2.1 Erforderlichkeit (§ 1 Absatz 3)

Nach § 1 Absatz 3 haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Maßgeblich für die Frage der Erforderlichkeit ist grundsätzlich die planerische Konzeption der Gemeinde. Der Zusatz „die Aufstellung kann insbesondere bei der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau in Betracht kommen“ soll als „Signal“ an die Gemeinden verstanden werden, dass insbesondere bei gegebenem Wohnbedarf der Bevölkerung Anlass für entsprechende Planungen bestehen kann. Unabhängig davon sind die allgemeinen Anforderungen, insbesondere das Flächenspargebot des § 1a Absatz 2, zu beachten.

2.2 Belangekatalog (§ 1 Absatz 6)

Der Belangekatalog wird durch aktuelle städtebauliche Anliegen ergänzt.

Ausdrücklich genannt werden bei den Belangen

- des Post- und Telekommunikationswesens (§ 1 Absatz 6 Nummer 8): der Mobilfunkausbau
- des Verkehrs (§ 1 Absatz 6 Nummer 9): die Entwicklungen beim Betrieb von Kraftfahrzeugen, etwa der Elektromobilität.

Als Belang neu aufgenommen wird die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen (§ 1 Absatz 6 Nummer 14).

2.3 Festsetzungen (§ 9 Absatz 1)

Nach § 9 Absatz 1 Nummer 11 können aus städtebaulichen Gründen Flächen für Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge festgesetzt und planerisch gesichert werden.

Nach § 9 Absatz 1 Nummer 15 können Naturerfahrungsräume festgesetzt werden. Naturerfahrungsräume sollen insbesondere Kindern und Jugendlichen die Möglichkeit geben, in ihrem direkten Umfeld Natur vorzufinden, um eigenständig Erfahrung mit Pflanzen und Tieren sammeln zu können. Die Festsetzung kann je nach Ausgestaltung auch der Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft dienen.

2.4 Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung (§ 9 Absatz 2d)

2.4.1 Aufgabe des Bebauungsplans zur Wohnraumversorgung

Mit dem Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung wird mit § 9 Absatz 2d ein neuer Bebauungsplantyp eingeführt. In Anlehnung an die Bebauungspläne nach § 9 Absatz 2a und

2b sollen mit diesem sogenannten sektoralen, d. h. themenbezogenen Bebauungsplan in einem schlanken Verfahren Festsetzungen in Bezug auf den Wohnungsbau getroffen werden.

Der bauliche Bestand einschließlich dazu gehöriger, bisher unbebauter Flächen soll mit einem einfachen Bebauungsplan zugunsten des Wohnungsbaus überplant werden können. Dazu ermöglicht § 9 Absatz 2d Satz 1 Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, die in den Nummern 2 und 3 zusätzlich durch Anforderungen u. a. an die zu errichtenden Gebäude konkretisiert werden. Nach Satz 2 kann u. a. das bislang planungsrechtlich zulässige Maß der baulichen Nutzung verändert werden, insbesondere kann es zur besseren Ausnutzung des Grundstücks im Sinne einer Verdichtung erhöht werden.

Es können Flächen festgesetzt werden, auf denen

- Wohngebäude errichtet werden dürfen,
- nur Gebäude errichtet werden dürfen, bei denen einzelne oder alle Wohnungen die baulichen Voraussetzungen für eine Förderung mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung erfüllen oder
- nur Gebäude errichtet werden dürfen, bei denen sich ein Vorhabenträger dazu verpflichtet, geltende Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung einzuhalten, insbesondere Miet- und Belegungsbindungen.

Mit den Festsetzungen von Flächen zur Wohnraumversorgung wird aber kein neuer Baugebietstyp im Sinne der BauNVO eingeführt.

2.4.2 Voraussetzungen für einen Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung

Die Möglichkeit, einen Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung aufzustellen, ist in § 9 Absatz 2d ausdrücklich für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) geregelt.

Nach § 246 Absatz 6 wird die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Wohnraumversorgung auch im Bereich von Plänen ermöglicht, die gemäß § 173 Absatz 3 Satz 1 des Bundesbaugesetzes in Verbindung mit § 233 Absatz 3 als Bebauungspläne fortgelten.

2.4.3 Festsetzungsmöglichkeiten

2.4.3.1 Kataloge von Festsetzungsmöglichkeiten

Ein Bebauungsplan nach § 9 Absatz 2d ist ein einfacher Bebauungsplan i. S. v. § 30 Absatz 3. In Abgrenzung zum qualifizierten Bebauungsplan dürfen jedenfalls nicht alle der in § 30 Absatz 1 geregelten Festsetzungen getroffen werden.

§ 9 Absatz 2d Satz 1 enthält einen Katalog mit Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, die teilweise um weitere Anforderungen ergänzt sind. Satz 1 bestimmt, dass eine oder mehrere der dort genannten Festsetzungen zu treffen sind. Ergänzend hierzu können die im Katalog des Satzes 2 genannten Festsetzungen getroffen werden, die insbesondere auch eine Erhöhung des Maßes der Nutzung ermöglichen. Beide Kataloge sind ihrem Wortlaut nach abschließend.

2.4.3.2 Festsetzung von Flächen für die Wohnraumversorgung

In einem Bebauungsplan für die Wohnraumversorgung können gemäß § 9 Absatz 2d Satz 1 Nummer 1 bis 3 die folgenden Festsetzungen getroffen werden:

1. *Flächen, auf denen Wohngebäude errichtet werden dürfen*

Nach § 9 Absatz 2d Satz 1 Nummer 1 können die Gemeinden im Geltungsbereich eines Bebauungsplans zur Wohnraumversorgung Flächen festsetzen, auf denen Wohngebäude errichtet werden dürfen. Weitere Einschränkungen sind mit dieser möglichen Festsetzung nicht verbunden.

Mit der Festsetzung nach Satz 1 Nummer 1 wird ein Beitrag zur Wohnraumversorgung geleistet.

2. Flächen, auf denen nur Gebäude errichtet werden dürfen, bei denen einzelne oder alle Wohnungen die baulichen Voraussetzungen für eine Förderung mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung erfüllen

Nach § 9 Absatz 2d Satz 1 Nummer 2 kann festgesetzt werden, dass einzelne oder alle Wohnungen in Gebäuden im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung förderfähig sein müssen. Ob die Eigentümerin oder der Eigentümer selbst eine solche Förderung beantragt oder die förderfähigen Wohnungen tatsächlich als solche vermarktet, kann damit nicht verbindlich bestimmt werden. Dies entspricht dem allgemeinen Verständnis der Festsetzungsmöglichkeit des § 9 Absatz 1 Nummer 7.

3. Flächen, auf denen nur Gebäude errichtet werden dürfen, bei denen sich ein Vorhabenträger hinsichtlich einzelner oder aller Wohnungen dazu verpflichtet, die zum Zeitpunkt der Verpflichtung geltenden Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung, insbesondere die Miet- und Belegungsbindung, einzuhalten, und die Einhaltung dieser Verpflichtung in geeigneter Weise sichergestellt wird.

Die Festsetzung nach § 9 Absatz 2d Satz 1 Nummer 3 geht weiter als die Festsetzung nach Satz 1 Nummer 2, da die Eigentümerin oder der Eigentümer dazu verpflichtet wird, die zu diesem Zeitpunkt geltenden Förderbedingungen auch tatsächlich einzuhalten. Dies kann z. B. durch städtebaulichen Vertrag oder eine Selbstverpflichtung der Bauherrin oder des Bauherrn sichergestellt werden.

Nicht festgelegt ist mit der Festsetzung, zu welchem Zeitpunkt die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer die Verpflichtung eingeht. Denkbar sind der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages vor der Abwägung des Bebauungsplans zur Wohnraumversorgung oder ggf. auch nur eine durch sie oder ihn abgegebene einseitige Willenserklärung. Letztlich wirkt die Festsetzung als Genehmigungsvoraussetzung für das zu beantragende Vorhaben, so dass die Bauherrin oder der Bauherr die Verpflichtung spätestens vor Erteilung einer Baugenehmigung abgeben muss.

2.4.3.3 Festsetzungen zur Intensität der baulichen Nutzung

Nach § 9 Absatz 2d Satz 2 können zu den Flächen für die Wohnraumversorgung nach Satz 1 Festsetzungen zur Regelung der baulichen Dichte getroffen werden. Satz 2 enthält eine abschließende Auflistung dieser möglichen Festsetzungen:

- 1. das Maß der baulichen Nutzung;*
- 2. die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen;*
- 3. vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen;*
- 4. Mindestmaße für die Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke;*
- 5. Höchstmaße für die Größe, Breite und Tiefe der Wohnbaugrundstücke, aus Gründen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden.*

Als ergänzende Festsetzungen setzen diese die Festsetzung einer Fläche nach Satz 1 voraus und sollen das Ziel der Wohnraumversorgung unterstützen. Insbesondere die Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung ermöglicht einen zusätzlichen Beitrag zur

Wohnraumversorgung, da hiermit beispielsweise eine höhere bauliche Ausnutzung ermöglicht werden kann, als sie nach dem bisherigen Planungsrecht zulässig war. Indem das Grundstück mit einer höheren Dichte durch den Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung ausnutzbar wird, kann möglicherweise auch die Bereitschaft der Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer zur Errichtung von Wohnungen im Sinne von § 9 Absatz 2d Satz 1 Nummer 1 bis 3 gesteigert werden.

2.4.3.4 Differenzierte Festsetzungen innerhalb eines Geltungsbereichs

Während § 9 Absatz 2d Satz 3 und Satz 4 Halbsatz 1 eine horizontale räumliche Verteilung von auch unterschiedlichen Festsetzungen ermöglichen, erlaubt § 9 Absatz 2d Satz 4 Halbsatz 2 eine vertikale Differenzierung.

§ 9 Absatz 2d Satz 3 stellt klar, dass die Festsetzungsmöglichkeiten der Sätze 1 und 2 (im Detail vgl. Ziffer 2.4.3.2 und 2.4.3.3) auch nur für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans getroffen werden können. § 9 Absatz 2 d Satz 4 stellt ergänzend klar, dass alle Festsetzungsmöglichkeiten der Sätze 1 bis 3 auch für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans oder für Geschosse, Ebenen oder sonstige Teile baulicher Anlagen unterschiedlich getroffen werden können. Damit liegt dem Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung also insofern dieselbe Systematik zugrunde wie § 1 Absatz 7 Nummer 1 und 2 sowie Absatz 8 BauNVO. Insbesondere bei Anwendung dieser Differenzierungsmöglichkeiten ist vor dem Hintergrund der Anforderungen an eine gerechte Abwägung besondere Sorgfalt geboten.

In Gebieten, für die Bebauungspläne zur Wohnraumversorgung gelten, sind auch andere Nutzungen weiterhin zulässig, die sich nach § 34 Absatz 1 einfügen würden bzw. nach § 34 Absatz 2 zulässig sind und den zur Wohnnutzung getroffenen Festsetzungen nicht widersprechen. § 34 ist hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung nicht ergänzend anwendbar, soweit in dem sektoralen Bebauungsplan entgegenstehende Festsetzungen nach § 9 Absatz 2d Satz 1 getroffen wurden. Je nach Eigenart der näheren Umgebung können beispielsweise auch gewerbliche oder dienstleistungsorientierte Nutzungen, Läden oder Einzelhandels- oder Handwerksbetriebe als nicht-wohnbauliche Nutzungen innerhalb der Gebäude zulässig sein, soweit die Festsetzungen nach Satz 1 nicht alle Gebäudeteile betreffen.

2.4.4 Verfahren

Für die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Wohnraumversorgung nach § 9 Absatz 2d gelten die allgemeinen Verfahrensvorschriften.

Das vereinfachte Verfahren nach § 13 und das beschleunigte Verfahren nach § 13a sind anwendbar, wenn die Verfahrensvoraussetzungen im Einzelfall gegeben sind.

Der Abschluss städtebaulicher Verträge nach § 11 ist unabhängig von den Festsetzungen insbesondere nach § 9 Absatz 2d Satz 1 Nummer 3 möglich, wenn die Voraussetzungen von § 11 erfüllt sind. In einem entsprechenden städtebaulichen Vertrag kann u. a. den durch den demografischen Wandel kontinuierlich steigenden Bedarf an barrierefreiem Wohnraum begegnet werden.

Im Vergleich zu einem qualifizierten Bebauungsplan dürfte die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Wohnraumversorgung zügiger erfolgen, da sich der Regelungsinhalt auf die Wohnungsbaumöglichkeiten beschränkt und eine Abwägung zum festgesetzten Gebietstyp entfällt. Auf eine Planzeichnung kann ggf. auch verzichtet werden und der sektorale Bebauungsplan als sogenannter Textbebauungsplan erarbeitet werden. Der Textbebauungsplan erfordert eine hinreichende Gebietsbezeichnung, ein Übersichtsplan (ohne Maßstab) trägt zur Rechtsklarheit bei.

2.4.5 Zeitliche Befristung

Die Anwendung des Instrumentes ist gemäß § 9 Absatz 2d Satz 5 befristet. Das bedeutet, dass das Verfahren zur Aufstellung bis zum 31. Dezember 2024 förmlich eingeleitet sein muss. Der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum Ablauf des 31. Dezember 2026 zu fassen.

Die Geltungsdauer eines Bebauungsplans zur Wohnraumversorgung ist nicht befristet.

2.5 Beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung (§ 13a Absatz 4)

In § 13a Absatz 4 wurde auch die Aufhebung eines Bebauungsplans ausdrücklich aufgenommen.

Bei Verfahren mit dem Ziel der (partiellen) Aufhebung eines Bebauungsplans (z. B. die Aufhebung einzelner Bereiche eines Bebauungsplans) gilt im Hinblick auf die Schwellenwerte des § 13a Absatz 1 Satz 2 und 3 nichts anderes als für den Aufstellungsbebauungsplan: Der Schwellenwert bezieht sich auf die Summe der Grundflächen, die im Geltungsbereich des jeweiligen Aufhebungsplans zukünftig voraussichtlich bebaut werden können. Nicht relevant bei der Berechnung der Schwellenwerte sind grundsätzlich die Grundflächen des verbleibenden Teils eines partiell aufzuhebenden „Ursprungsbebauungsplans“, der ggf. eine größere Grundfläche festgesetzt hat (vgl. zu Ergänzungs- und Änderungsplänen; EZBK/Krautzberger, 141. EL Februar 2021, BauGB § 13a Rn. 20). Bei Anwendung von § 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 BauGB kann sich die Frage der Zusammenrechnung stellen. Eine Aufhebung eines Bebauungsplans nach § 13a Absatz 4 n.F. ist – wie auch die „Änderung und Ergänzung“ nach geltender Rechtslage – auch möglich, wenn der ursprüngliche Bebauungsplan im Regelverfahren, d.h. nicht im beschleunigten Verfahren, erlassen worden ist.

2.6 Dörfliches Wohngebiet (§ 5a BauNVO)

2.6.1 Allgemeines

Mit § 5a BauNVO wird eine neue Baugebietskategorie, das „Dörfliche Wohngebiet“, in den Kanon der gemischten Baugebiete aufgenommen. Sie ermöglicht, die speziellen Nutzungsansprüche zahlreicher ländlicher Räume bauplanungsrechtlich abzubilden, sie zu sichern und städtebaulich fortzuentwickeln.

Ausgangspunkt der Erweiterung des bestehenden städtebaulichen Instrumentariums ist der zu beobachtende fortschreitende Strukturwandel in den ländlichen Räumen, der unter anderem durch Aufgabe oder Verlagerung landwirtschaftlicher Betriebe sowie eine zunehmende Ansiedlung von Wohnnutzungen in ursprünglichen Dorf- und Kleinsiedlungsgebieten gekennzeichnet ist.

Um den durch das Nebeneinander verschiedener Nutzungen vielfach hervorgerufenen Konflikten besser begegnen zu können, wird mit dem dörflichen Wohngebiet das ländliche Pendant zum 2017 eingeführten urbanen Gebiet (§ 6a BauNVO) geschaffen. Mit der Einführung des dörflichen Wohngebietes soll dem städtebaulichen Entwicklungsbedarf hinsichtlich der Wohnnutzung im ländlichen Raum ebenso Rechnung getragen werden, wie den Bedürfnissen potenziell störender Nutzungen (z. B. landwirtschaftliche Betriebe, Gewerbebetriebe).

2.6.2 Allgemeine Zweckbestimmung (§ 5a Absatz 1 BauNVO)

Dörfliche Wohngebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Damit unterscheidet das dörfliche Wohngebiet im Ergebnis drei Hauptnutzungen: das Wohnen, die Land- und Forstwirtschaft im Nebenerwerb und das Gewerbe.

Zwar muss die darin zum Ausdruck kommende Mischung verschiedener Nutzungen ausdrücklich nicht gleichgewichtig sein. Dies entspricht der Gestaltung beim urbanen Gebiet (§ 6a Absatz 1 Satz 2 BauNVO). Für die Wahrung des Gebietscharakters müssen jedoch auch hier alle Hauptnutzungsarten das Gebiet dergestalt (mit-)prägen, dass jedenfalls keine vollständig in den Hintergrund tritt. Während mithin das Überwiegen einer der Hauptnutzungen als solches grundsätzlich unproblematisch ist, wäre die weitgehende Verdrängung einer Hauptnutzungsart nicht mehr gebietskonform.

Diese charakteristische Nutzungsmischung ist auch bei der planerischen Gliederung dörflicher Wohngebiete mittels der auch hier grundsätzlich anwendbaren allgemeinen Festsetzungsmöglichkeiten nach § 1 Absatz 4 bis 10 BauNVO zu berücksichtigen. Bei Anwendung dieser Möglichkeiten ist in jedem Fall darauf zu achten, dass die in der allgemeinen Zweckbestimmung zum Ausdruck kommende besondere städtebauliche Charakteristik des dörflichen Wohngebietes gewahrt bleibt.

Das gemischten Baugebieten generell eigene höhere Störpotenzial kommt auch dem dörflichen Wohngebiet mit seiner breitgefächerten Nutzungsmischung zu. Ausfluss dieser den Gebietscharakter prägenden Mischung störepfindlicher Nutzungen (v. a. Wohnen) einerseits und aufgrund ihres Emissionsverhaltens potenziell störender Nutzungen (v. a. Landwirtschaft, Gewerbe) andererseits ist das in gesteigertem Maße bestehende Erfordernis wechselseitiger Rücksichtnahme. Während das Wohnen bereits im Ansatz mit einer Pflicht zur Duldung von Störungen durch die anderen Nutzungsarten „vorbelastet“ ist, wird zugleich das mögliche Störpotenzial gewerblicher Nutzungen auf die nicht wesentlich störenden Betriebe beschränkt.

Obwohl die neue Gebietskategorie grundsätzlich auch bei Planung einer erstmaligen Bebauung Anwendung finden kann, dürfte das primäre Einsatzfeld in der Überplanung bereits bebauter Bereiche liegen. Hier ermöglicht die Festsetzung eines dörflichen Wohngebietes Erhalt und Weiterentwicklung vorhandener nutzungsgemischter, aufgrund einer zunehmenden Verdrängung landwirtschaftlicher Nutzungen durch Wohnen jedoch in ihrem Bestand gefährdeter Strukturen. Mit der Festsetzung kann dem schleichenden Wandel zum allgemeinen oder reinen Wohngebiet begegnet und dergestalt die wirtschaftliche Entwicklungsfähigkeit landwirtschaftlicher Betriebe in gewissem Umfang gesichert werden.

2.6.3 Allgemein zulässige Nutzungen (§ 5a Absatz 2 BauNVO)

§ 5a Absatz 2 BauNVO beinhaltet einen Katalog der im dörflichen Wohngebiet allgemein zulässigen Nutzungen.

Den an erster Stelle angeführten Wohngebäuden (§ 5a Absatz 2 Nummer 1 BauNVO) liegt dieselbe Bedeutung zugrunde, wie in den solche zulassenden anderen Baugebieten (z. B. Wohngebiete, Mischgebiete, urbane Gebiete). Danach handelt es sich um Gebäude, die dem Wohnen dienen, wobei dieses wiederum durch eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit, die Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises sowie die Freiwilligkeit des Aufenthalts gekennzeichnet ist (vgl. BVerwG, Beschl. v. 25.03.1996 – 4 B 302/95 -).

Weiter zulässig sind Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe nebst zugehöriger Wohnnutzungen (§ 5a Absatz 2 Nummer 2 BauNVO). Diese sind abzugrenzen von entsprechenden Haupterwerbsbetrieben, die ausnahmsweise zugelassen werden können (§ 5a Absatz 3 Nummer 1 BauNVO). Die differenzierte Zulässigkeitsregelung dient nicht zuletzt der Abgrenzung gegenüber den Dorfgebieten (§ 5 BauNVO) mit allgemeiner Zulässigkeit landwirtschaftlicher Betriebe in Haupt- und Nebenerwerb einerseits und Kleinsiedlungsgebieten (§ 2 BauNVO) mit der generellen Beschränkung auf landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen, andererseits. Während bei Haupterwerbsbetrieben die landwirtschaftliche Tätigkeit unter Einsatz der nahezu vollen Arbeitskraft als Existenzgrundlage betrieben wird (Vollerwerbsbetrieb), wird der Nebenerwerbsbetrieb nebenberuflich ausgeübt und dient lediglich der Ergänzung des vorwiegend aus einer anderen als der landwirtschaftlichen Tätigkeit erzielten Erwerbs (vgl. VGH München, Urt. v. 29.1.2019 – 1 BV 16.232 –, Rn. 19; BVerwG, Urt. v. 16.5.1991 – 4 C 2/89 –, Rn. 13, beide juris). Für die Bestimmung des Begriffs der Landwirtschaft ist von der Legaldefinition des § 201 auszugehen.

Zur Bestimmung der Kleinsiedlungen (§ 5a Absatz 2 Nummer 3 BauNVO) kann auf die zum Kleinsiedlungsgebiet (§ 2 BauNVO) entwickelten Maßstäbe zurückgegriffen werden.

Unter die nicht gewerblichen Einrichtungen und Anlagen der Tierhaltung (§ 5a Absatz 2 Nummer 4 BauNVO) fallen vorrangig solche der Hobby- und Freizeittierhaltung, wobei es auf die Tierart grundsätzlich nicht ankommt. Vor dem Hintergrund der allgemeinen Zweckbestimmung des dörflichen Wohngebiets werden dies jedoch in erster Linie herkömmliche, mit der Wohnnutzung grundsätzlich zu vereinbarende Haus- und Nutztiere sein (z. B. Hühner, Pferde, Hunde).

Während Läden, Schank- und Speisewirtschaften (§ 5a Absatz 2 Nummer 5 BauNVO) nur im der Versorgung des Gebietes dienenden Umfang zulässig sind, gilt diese Einschränkung nicht für Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 5a Absatz 2 Nummer 6 BauNVO) sowie sonstige Gewerbebetriebe (§ 5a Absatz 2 Nummer 7 BauNVO). Sämtliche der vorstehend angeführten Gewerbebetriebe unterliegen jedoch der sich aus der allgemeinen Zweckbestimmung in § 5a Absatz 1 BauNVO ergebenden Beschränkung des Störgrades auf nicht wesentlich störende Betriebe. Gefordert wird hiermit im Ergebnis eine Gebietsverträglichkeit, zu deren Beurteilung die allgemeine Zweckbestimmung des dörflichen Wohngebiets ebenso in Rechnung zu stellen ist, wie die übrigen allgemein zulässigen Nutzungen. Erforderlich ist hierbei eine Betrachtung der mit der Zulassung des Betriebs nach seinem Gegenstand, seiner Struktur und Arbeitsweise (u. a. Art und Weise der Betriebsvorgänge sowie deren Umfang, Häufigkeit und Zeitpunkt, An- und Abfahrtverkehr, Einzugsbereich des Betriebes) typischerweise verbundenen Auswirkungen auf die nähere Umgebung. Handwerksbetriebe werden im Katalog der zulässigen Nutzungen zwar nicht ausdrücklich benannt, sind als sonstige Gewerbebetriebe jedoch gleichermaßen zulässig, sofern der zulässige Störgrad „nicht wesentlich störend“ eingehalten wird.

Schließlich gehören Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 5a Absatz 2 Nummer 8 BauNVO) zu den allgemein zulässigen Nutzungen, wobei diesbezüglich wiederum auf das herkömmliche Verständnis im Rahmen anderer Gebietskategorien der BauNVO zurückgegriffen werden kann. Im Hinblick auf Anlagen für die Verwaltung ist die Begrenzung auf den örtlichen Wirkungskreis zu beachten.

2.6.4 Ausnahmsweise zulassungsfähige Nutzungen (§ 5a Absatz 3 BauNVO)

Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Haupterwerbsbetriebe, nebst zugehöriger Wohnungen und Wohngebäude können im dörflichen Wohngebiet - anders als die allgemein zulässigen Nebenerwerbsbetriebe (§ 5a Absatz 1 Nummer 2 BauNVO) - nur ausnahmsweise

zugelassen werden (§ 5a Absatz 3 Nummer 1 BauNVO). Gleiches gilt für Gartenbaubetriebe (§ 5a Absatz 3 Nummer 2 BauNVO) und Tankstellen (§ 5a Absatz 3 Nummer 3 BauNVO).

2.6.5. Kein faktisches dörfliches Wohngebiet (§ 245d i. V. m. § 34 Absatz 2)

Analog zu der im Zusammenhang mit den urbanen Gebieten getroffenen Regelung (§ 245c Absatz 3) findet ausweislich § 245d Absatz 1 auch beim dörflichen Wohngebiet die Regelung des § 34 Absatz 2 keine Anwendung. Damit sollen Schwierigkeiten im Vollzug vermieden werden. Ein faktisches dörfliches Wohngebiet gibt es mithin nicht.

2.6.6 Flankierende Regelungen

2.6.6.1 Maß der baulichen Nutzung (§ 17 BauNVO)

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist zur Steuerung der Baudichte in der Regel sinnvoll, auch Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung, insbesondere im Hinblick auf Grundfläche und Geschossfläche, zu treffen.

Dem dörflichen Wohngebiet sind in dem umgestalteten § 17 BauNVO (siehe Ziffer 2.7) dieselben Werte zugeordnet wie Dorf- und Mischgebieten, d. h. die GRZ ist mit 0,6 und die GFZ mit 1,2 angegeben. Damit wird einerseits dem Umstand Rechnung getragen, dass die verhältnismäßig geringe Baudichte von Kleinsiedlungsgebieten (GRZ 0,2 und GFZ 0,4), die Charakteristik vieler ländlicher Gebiete nicht (mehr) adäquat abzubilden vermag. Andererseits bleibt das dörfliche Wohngebiet hinter den Werten des urbanen Gebiets (GRZ 0,8 und GFZ 3,0) zurück, dessen an der spezifischen Zweckbestimmung orientierte weitergehende Verdichtung (nutzungsgemischte „Stadt der kurzen Wege“) der zumeist aufgelockerten Bebauung im ländlichen Raum nicht gerecht wird.

2.6.6.2 Ferienwohnungen (§ 13a BauNVO)

Die klarstellende Regelung zur Einordnung von Ferienwohnungen in § 13a BauNVO findet ausdrücklich auch auf das dörfliche Wohngebiet Anwendung. Danach zählen Ferienwohnungen (Räume oder Gebäude) auch hier in der Regel zu den nicht störenden Gewerbebetrieben und sind dementsprechend im dörflichen Wohngebiet allgemein zulässig (§ 13a Satz 1 i.V.m. § 5a Absatz 2 Nummer 7 BauNVO). Als Ferienwohnung überlassene Räume können – je nach Ausgestaltung – aber auch den gleichermaßen allgemein zulässigen Betrieben des Beherbergungsgewerbes (§ 13a Satz 2 i. V. m. § 5a Absatz 2 Nummer 6 BauNVO) unterfallen.

2.7 Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 17 BauNVO)

2.7.1 Systemwechsel

Die bisher in § 17 Absatz 1 BauNVO geregelten Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung werden in Orientierungswerte umgewandelt. Der bisherige § 17 Absatz 2 BauNVO entfällt.

Mit der Umwandlung der bisherigen Obergrenzen in Orientierungswerte erfolgt für Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung in Bebauungsplänen ein Systemwechsel. Die durch die Obergrenzen bestimmten höchstzulässigen Werte des Maßes der Nutzung waren grundsätzlich einzuhalten. Ein Abweichen im Rahmen der Innenentwicklung in Richtung einer höheren Dichte war zulässig, nach der Gesetzessystematik aber eine begründungsbedürftige Ausnahme. Dieser Ausnahmecharakter entfällt nunmehr, so dass Überschreitungen des

Maßes der baulichen Nutzung unter erleichterten Begründungsanforderungen festgesetzt werden können.

2.7.2 Unveränderte Werte für das Maß der baulichen Nutzung

Neben der erfolgten Flexibilisierung des § 17 BauNVO durch Umwandlung der Obergrenzen in Orientierungswerte sind keine weiteren Änderungen vorgenommen, insbesondere die bisherigen Werte nicht verändert worden. Geblieben ist auch die Regelung, dass die Werte in Wochenend- und Ferienhausgebieten nicht überschritten werden dürfen.

2.7.3 Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt

Ungeachtet der Aufhebung des § 17 Absatz 2 BauNVO sind die allgemeinen Regelungen für die Aufstellung von Bebauungsplänen weiterhin beachtlich. Insofern sind nach § 1 Absatz 6 Nummer 1 BauGB bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung insbesondere bei einer Überschreitung der Orientierungswerte weiterhin u. a. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Auch das Gebot der Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt gilt weiterhin.

2.7.4 Anforderungen an die Begründung von Überschreitungen der Orientierungswerte

Wegen der zahlenmäßig hinterlegten Orientierungswerte sind diese auch weiterhin der Referenzmaßstab für Obergrenzen. Werden die Werte des Satzes 1 durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht überschritten, bedarf es regelmäßig keiner gesonderten Begründung dafür. Durch die Änderung der Regelungssystematik ändern sich jedoch die Anforderungen an die Begründung von Festsetzungen, die diese Werte überschreiten. Dabei gelten umso strengere Begründungsanforderungen je weiter die Dichtefestsetzungen über den Orientierungswerten liegen. Der Begründungsaufwand nimmt also mit zunehmender Überschreitung der Orientierungswerte und der damit zunehmenden Verdichtung fließend zu. Dabei wird der bisher auf der Grundlage des aufgehobenen § 17 Absatz 2 BauNVO erforderliche Begründungsaufwand erst bei sehr großen Überschreitungen der Orientierungswerte erreicht werden.

3 Sicherung der Bauleitplanung/Vorkaufsrechte

3.1 Überblick (§§ 24, 25, 28)

Den Gemeinden soll bei der Durchsetzung des städtebaulichen Ziels geholfen werden, mehr Wohnbebauung zu schaffen. Dafür hat der Bundesgesetzgeber folgende Änderungen für einen erleichterten Zugriff von Gemeinden auf zur Veräußerung stehende Grundstücke geschaffen:

- Erläuterung des Begriffs „unbebaut“ (§ 24 Absatz 1 Satz 1 Nummer 6; § 25 Absatz 1 Satz 2);
- Einführung eines Vorkaufsrechts im Falle von sog. „Schrott-“ oder „Problemimmobilien“ (§ 24 Absatz 1 Satz 1 Nummer 8);
- Klarstellung, dass zum Wohl der Allgemeinheit als Grund für die Ausübung des Vorkaufsrechts auch die Deckung eines Wohnbedarfs in der Gemeinde zählen kann (§ 24 Absatz 3 Satz 2);

- Schaffung eines Vorkaufsrechts durch Satzung für unbebaute oder brachliegende (im Rahmen eines unbeplanten Innenbereichs i. S. v. § 34) und brachliegende Grundstücke bei Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten in der Gemeinde, die durch die Landesregierungen per Verordnung festgelegt werden (§ 25 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3, siehe Ziffer 6.2);
- Verlängerung der Ausübungsfrist des Vorkaufsrechts von zwei auf drei Monate (§ 28 Absatz 2 Satz 1);
- Erleichterte Möglichkeit der Gemeinden, ein Grundstück im Rahmen des Vorkaufsrechts zum Verkehrswert zu erwerben (§ 28 Absatz 3 Satz 1).

3.2 Gesetzliche Vorkaufsrechte der Gemeinde (§§ 24, 25)

3.2.1 Erläuterung des Begriffs „unbebaut“ (§ 24 Absatz 1 Satz 1 Nummer 6; § 25 Absatz 1 Satz 2)

In § 24 Absatz 1 Satz 1 Nummer 6 sowie § 25 Absatz 1 Satz 2 wird durch die Erläuterung des Begriffs „unbebaut“ klargestellt, dass auch ein eingefriedetes oder zu vorläufigen Zwecken bebautes Grundstück als unbebaut zu werten ist.

Ein Grundstück ist insbesondere dann nur zu vorläufigen Zwecken bebaut, wenn die bauliche Anlage geeignet und bestimmt ist, an verschiedenen Orten wiederholt aufgestellt und zerlegt zu werden („fliegende Bauten“ i. S. d. Landesbauordnungen) oder wenn die Errichtung der baulichen Anlage nur zeitlich befristet oder auf Widerruf genehmigt wurde. Ist eine Genehmigung des Vorhabens nicht erforderlich, ist auf das Maß der tatsächlichen Nutzung abzustellen.

3.2.2 Einführung eines Vorkaufsrechts auch im Falle von sog. „Schrott“- oder „Problemimmobilien“ (§ 24 Absatz 1 Satz 1 Nummer 8)

In § 24 Absatz 1 Satz 1 Nummer 8 wird ein Vorkaufsrecht der Gemeinde für den Fall eingeführt, dass auf einem zu veräußernden Grundstück ein Missstand besteht und das Grundstück dadurch negative Ausstrahlungseffekte auf sein Umfeld verursacht.

Voraussetzung ist, dass ein Gebiet vorliegt, in dem ein städtebaulicher Missstand im Sinne des § 136 Absatz 2 Satz 2 in Verbindung mit Absatz 3 vorliegt oder in dem die bauliche Anlage einen Missstand im Sinne des § 177 Absatz 2 aufweist. Zur Vermeidung der Einführung neuer Definitionen wird folglich auf die bereits im Baugesetzbuch vorhandenen Kriterien für Missstände als Maßgabe für Sanierungsmaßnahmen sowie Modernisierungs- und Instandsetzungsgebote zurückgegriffen.

Darüber hinaus haben die Gemeinden zu ermitteln, ob der festgestellte Missstand nachteilige Auswirkungen auf das soziale oder städtebauliche Umfeld hat und ob diese Auswirkungen erheblich sind. Zur Beurteilung der Erheblichkeit bedarf es einer Gesamtbetrachtung bzw. Abwägung aller Umstände im Hinblick auf die betroffenen Eigentums- und Verfügungsrechte und die mit der Ausübung des Vorkaufsrechts verfolgten städtebaulichen Ziele.

Die Vorschrift soll insbesondere dann einen Erwerb ermöglichen, wenn das Grundstück oder die darauf befindliche bauliche Anlage neben dem festgestellten Missstand zugleich städtebaulichen Entwicklungszielen bzw. wohnungspolitischen Zielsetzungen nicht entspricht, den geltenden Vorschriften zu Umgang, Nutzung und Bewirtschaftung nicht entspricht oder eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung darstellt. Der Gesetzgeber hat hierbei die im Rahmen der städtebaulichen Forschung gewonnenen Erkenntnisse zum Umgang mit

Problemimmobilien zu Grunde gelegt [vgl. Leitfaden zum Umgang mit Problemimmobilien - Herausforderungen und Lösungen im Quartierskontext, erschienen Februar 2020, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/sonderveroeffentlichungen/2020/leitfaden-problemimmobilien.html>].

3.2.3 Wohnbedürfnisse in der Gemeinde als Ausübungsgrund (§ 24 Absatz 3 Satz 2)

In § 24 Absatz 3 Satz 2 wird klargestellt, dass dem Wohl der Allgemeinheit auch die Deckung eines Wohnbedarfs in der Gemeinde dient. Eine Festlegung auf eine bestimmte Art von Wohnbedarf (z. B. sozialer Wohnungsbau) ist damit nicht verbunden.

3.2.4 Verlängerung der Ausübungsfrist des Vorkaufsrechts (§ 28 Absatz 2 Satz 1)

Die Ausübungsfrist des Vorkaufsrechts wurde gemäß § 28 Absatz 2 Satz 1 von zwei auf drei Monate verlängert.

3.2.5 Erwerb zum Verkehrswert (§ 28 Absatz 3 Satz 1)

Durch Streichung der Voraussetzung eines den Verkehrswert „in einer dem Rechtsverkehr erkennbaren Weise deutlich“ überschreitenden Kaufpreises in § 28 Absatz 3 wird der Gemeinde die Möglichkeit eingeräumt, ein Grundstück im Rahmen des Vorkaufsrechts zum Verkehrswert zu erwerben, wenn der vereinbarte Preis diesen übersteigt. Damit wird Streit vermieden, wenn der vereinbarte Kaufpreis den Verkehrswert deutlich überschreitet. Auf das nach § 28 Absatz 3 Satz 3 in diesem Fall bestehende Rücktrittsrecht des Verkäufers wird hingewiesen.

4 Zulässigkeit von Vorhaben

4.1 „Wohnbedürfnisse der Bevölkerung“ als eine Befreiung rechtfertigende Gründe des Wohls der Allgemeinheit (§ 31 Absatz 2 Nummer 1)

Zur bisherigen Rechtslage war in Rechtsprechung und Literatur (vgl. Battis/ Krautzberger/Löhr, BauGB, Rn. 34 zu § 31) geklärt, dass unter die besondere Befreiungsvoraussetzung des „Wohls der Allgemeinheit“ alle öffentlichen Interessen fallen können, wie sie beispielhaft in § 1 Absatz 5 und 6 aufgeführt sind (ausdrücklich judiziert wurde, dass „dringender Wohnbedarf“ hierunter fallen kann, vgl. VGH Mannheim; Beschl. v. 16.6.1998 – 8 S 1522/98).

Mit dieser eher klarstellenden Regelung soll die Erteilung von Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplans zugunsten von Wohnnutzungen erleichtert werden. Es wird das besondere öffentliche Interesse an der Schaffung von Wohnraum herausgestellt, was insbesondere für die im Rahmen von Befreiungen notwendige Bewertung der Zumutbarkeit der Befreiung im Verhältnis zu nachbarlichen Interessen und anderen öffentlichen Belangen von Bedeutung ist.

Zur Erweiterung der Befreiungsmöglichkeiten durch Lockerung der Bindung an die „Grundzüge der Planung“ in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten (§ 31 Absatz 3) siehe Ziffer 6.3.

4.2 Abweichung in mehreren vergleichbaren Fällen (§ 34 Absatz 3a)

Um der bereits 2017 zugunsten von Wohnnutzungen geänderten Vorschrift des § 34 Absatz 3a einen breiteren Anwendungsbereich zu verschaffen, wird in § 34 Absatz 3a in einem neuen Satz 3 geregelt, dass in den Fällen des § 34 Absatz 3a Satz 1 Nummer 1 Buchstabe b und c

vom Erfordernis des Einfügens im Einzelfall im Sinne des Satzes 1 auch in mehreren vergleichbaren Fällen abgewichen werden kann, wenn die übrigen Voraussetzungen des Satzes 1 vorliegen und die Aufstellung eines Bebauungsplans nicht erforderlich ist.

Diese Änderung geht auf eine Empfehlung auf Grundlage der Beratungen in der Baulandkommission zurück, die damit einer Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten begegnen wollte.

Mit dieser Änderung wird für Wohnnutzungen im unbeplanten Innenbereich unter bestimmten Voraussetzungen auf das Einzelfallerfordernis verzichtet und eine Abweichung auch dann gestattet, wenn dabei auf Umstände abgestellt wird, die auf mehr als nur einzelne Grundstücke zutreffen. Eine Abweichung kommt indes nicht mehr in Betracht, wenn ein Planerfordernis nach § 1 Absatz 3 besteht.

Um Konflikten in Gemengelagen vorzubeugen, gelten wie bisher die weiteren Voraussetzungen des § 34 Absatz 3a Satz 1 Nummer 2 und 3, also die städtebauliche Vertretbarkeit und die Vereinbarkeit mit öffentlichen Interessen auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen.

Im Rahmen der Zulassungsentscheidung sind mögliche Nutzungskonflikte zu berücksichtigen. Das gemeindliche Einvernehmen ist nach § 36 Absatz 1 erforderlich.

4.3 Strukturwandel in der Landwirtschaft (§ 35 Absatz 4)

4.3.1 Erneute Nutzungsänderung ehemals landwirtschaftlich genutzter Gebäude (§ 35 Absatz 4 Satz 1 Nummer 1)

Aufgrund der Änderung der Einleitung in § 35 Absatz 4 Satz 1 Nummer 1 kommt es für die Zulässigkeit einer Nutzungsänderung ehemals landwirtschaftlich genutzter Gebäude nur noch darauf an, dass das Gebäude als nach § 35 Absatz 1 Nummer 1 privilegiertes landwirtschaftliches Betriebsgebäude errichtet wurde. Auf die unmittelbar der Umnutzung vorhergehende Nutzung kommt es nicht mehr an.

Damit wird etwa ermöglicht, dass nach einer Nutzungsänderung von Landwirtschaft in Gewerbe zu einem späteren Zeitpunkt eine weitere Nutzungsänderung in Richtung Wohnen erfolgen kann. Auch eine Rückkehr zur ursprünglichen Nutzungsart Landwirtschaft wäre nach dem Wortlaut möglich.

4.3.2 Zahl der Wohnungen in ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden (§ 35 Absatz 4 Satz 1 Nummer 1 Buchstabe f)

Aufgrund der Änderung des § 35 Absatz 4 Satz 1 Nummer 1 Buchstabe f können im Fall einer Umnutzung zu Wohnzwecken neben den privilegierten landwirtschaftlichen Wohnungen höchstens fünf - statt bisher drei - zusätzliche Wohnungen je Hofstelle vorhanden sein. Die bisher nach § 35 Absatz 1 Nummer 1 zulässigen Wohnungen (Betriebsleiter- und Altenteilerwohnung) werden dabei nicht berücksichtigt.

4.3.3 Ersatzbau für Wohngebäude (§ 35 Absatz 4 Satz 1 Nummer 2)

Aufgrund der Ergänzung des § 35 Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 Buchstabe c ist es nicht mehr erforderlich, dass der Eigentümer bis zum Zeitpunkt der Neuerrichtung das zu ersetzende Gebäude selbst bewohnt hat. Ausreichend ist vielmehr, dass er es für längere Zeit selbst bewohnt hat.

Darauf hinzuweisen ist, dass die – mit der Verhinderung von Spekulationen begründete – Voraussetzung des Eigenbedarfs erhalten geblieben ist – sowohl für die Vergangenheit („...Eigenbedarf des bisherigen Eigentümers oder seiner Familie...“) als auch für die Zukunft.

4.4 Verlängerung der befristeten Sonderregelungen bezüglich der Unterkünfte für Flüchtlinge und Asylbegehrende (§ 246 Absatz 8 bis 17)

Mit dem Gesetz über Maßnahmen im Bauplanungsrecht zur Erleichterung der Unterbringung von Flüchtlingen vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) und dem Asylverfahrensbeschleunigungsgesetz vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) sind zu Unterkünften für Flüchtlinge und Asylbegehrende verschiedene Neuregelungen, Klarstellungen und befristete Erleichterung in das Baugesetzbuch eingefügt worden. Die Regelungen in § 246 Absatz 8 bis 16 galten befristet bis zum 31. Dezember 2019.

Das Baulandmobilisierungsgesetz sowie das Gesetz zur Änderung des Energiewirtschaftsgesetzes zur Einführung von Füllstandsvorgaben für Gasspeicheranlagen sowie zur Änderung von § 246 des Baugesetzbuchs vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) führen die Geltung dieser Regelungen in der bis zum 31. Dezember 2019 bestehenden Form wieder ein; die Wiedereinführung war ihrerseits zunächst befristet bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024.

Die Anwendung dieser Vorschriften steht nunmehr jedoch unter dem Vorbehalt, dass dringend benötigte Unterkünfte im Gebiet der Gemeinde, in der sie entstehen sollen, nicht oder nicht rechtzeitig bereitgestellt werden können (Absatz 13a). Dies kann beispielsweise der Fall sein, wenn eine zeitnahe Bereitstellung von Unterkünften zur Verringerung von Ansteckungsgefahren im Zuge einer Epidemie erforderlich ist.

Ergänzend dazu wurden die in § 246 Absatz 12 und 13 enthaltenen Dreijahresfristen zunächst längstens bis zum 31. Dezember 2027 verlängert oder – im Fall bereits abgelaufener Fristen – die Zulässigkeit zunächst längstens bis zum 31. Dezember 2027 erneut ermöglicht.

Die o. g. Befristungen sind zwischenzeitlich durch das Gesetz zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) um jeweils weitere drei Jahre verlängert worden.

Auf die Hinweise zur bauplanungsrechtlichen Beurteilung von Standorten für Unterkünfte von Flüchtlingen und Asylbegehrenden in den verschiedenen Gebietskulissen der Fachkommission Städtebau vom 13. Mai 2022 wird ergänzend verwiesen.

4.5 Mobilfunkanlagen (§ 14 Absatz 1a BauNVO, § 245d Absatz 2 BauGB)

Bedeutung der Ergänzung des Belangekatalogs (§ 1 Absatz 6 Nummer 8 Buchstabe d)

Die Ergänzung des Belangekatalogs des § 1 Absatz 6 um den Mobilfunkausbau hat nicht nur Auswirkungen auf die Aufstellung von Bebauungsplänen, sondern kann auch dann von Bedeutung sein, wenn die Vereinbarkeit eines Vorhabens mit öffentlichen Belangen zu prüfen ist.

Hinsichtlich der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Mobilfunkanlagen im Außenbereich nach § 35 Absatz 1 Nummer 3 wird darauf hingewiesen, dass die Vorlage einer Standortanalyse mit Prüfung von Standorten im Innenbereich dann nicht erforderlich ist, wenn die Mobilfunkanlage gerade der Versorgung des Außenbereichs oder der Herstellung eines stabilen Mobilfunknetzes auch im Außenbereich, auch mit Blick auf die Versorgung von Straßen und Feldern, dienen soll und insoweit schon aus technischen Gründen ein geeigneter

Standort im Innenbereich nicht in Betracht kommt (vgl. Begründung des Gesetzentwurfs der Bundesregierung BT. Drs. 19/24838, S. 20, sowie die von der Bauministerkonferenz am 24./25.09.2020 als Hilfestellung beschlossenen „Hinweise zur baurechtlichen Beurteilung von Mobilfunkanlagen“, Gliederungspunkt 1.4).

Zulässigkeit als Nebenanlage (§ 14 Absatz 1a BauNVO)

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit einer Mobilfunkanlage richtet sich nach ihrer Qualifizierung als Haupt- oder Nebenanlage. Mobilfunkanlagen werden dann als nicht störende Gewerbetriebe und damit als Hauptanlage im Sinne der Baunutzungsverordnung eingeordnet, wenn ihre Funktion und Bedeutung innerhalb eines Versorgungsnetzes so gewichtig ist, dass sie als eigenständige Anlage anzusehen sind (BVerwG Beschl. vom 3. Januar 2012 – 4 B 27/11). Hingegen sind sie als Nebenanlagen zu qualifizieren, wenn ihnen im Versorgungsnetz nur eine untergeordnete Funktion zukommt.

In den Baugebieten nach §§ 4a bis 9 BauNVO ist die Unterscheidung zwischen Haupt- und Nebenanlage bauplanungsrechtlich nach der Art der Nutzung letztlich ohne Bedeutung. Da in den genannten Gebieten Mobilfunkanlagen als gewerbliche Hauptanlagen allgemein zulässig sind, sind hier Nebenanlagen des Mobilfunks erst recht zulässig.

In allgemeinen Wohngebieten (§ 4 BauNVO) und Kleinsiedlungsgebieten (§ 2 BauNVO) können Mobilfunkanlagen – ebenfalls unabhängig von der Einordnung als Haupt- oder Nebenanlage – dagegen ausnahmsweise als nicht störende gewerbliche Anlage zulässig sein. In reinen Wohngebieten (§ 3 BauNVO) kommt eine Zulassung von Mobilfunkanlagen zunächst im Wege der Befreiung nach § 31 Absatz 2 BauGB in Betracht.

Im Falle der Einordnung als Nebenanlage bestimmte § 14 Absatz 2 Satz 2 BauNVO aF bisher, dass Mobilfunkanlagen in den Baugebieten darüber hinaus als Ausnahme zugelassen werden können. Die Zulassung der Mobilfunknebenanlage bedurfte daher bisher in solchen Baugebieten, in denen Mobilfunkanlagen nicht allgemein zulässig sind (Kleinsiedlungsgebiete; reine und allgemeine Wohngebiete), stets einer Entscheidung der Baugenehmigungsbehörde. Insbesondere bei verfahrensfreien Mobilfunkanlagen verursacht die dann erforderliche „isolierte Entscheidung“ der Baugenehmigungsbehörde über die Erteilung der Ausnahme eine unnötige Verzögerung des Verfahrens.

§ 14 Absatz 1a BauNVO bestimmt nun, dass als Nebenanlagen zu qualifizierende Mobilfunkanlagen in allen durch Bebauungsplan neu festgesetzten Baugebieten allgemein zulässig sind. Es bedarf daher in diesen Fällen nicht der Erteilung einer Ausnahme nach § 31 Absatz 1.

Der Gemeinde steht bei der Ausweisung neuer Baugebiete die Möglichkeit zu, mittels Festsetzung die Zulässigkeit von Nebenanlagen einzuschränken oder auszuschließen (§ 14 Absatz 1 Satz 3 BauNVO). Diese Möglichkeit wurde für Nebenanlagen des Mobilfunks übernommen (§ 14 Absatz 1a Halbsatz 2 BauNVO). In städtebaulich sensiblen Bereichen kann zudem die Festsetzung der maximalen Höhe aus stadtgestalterischer Sicht sinnvoll sein. Grundsätzlich empfiehlt es sich jedoch bei der Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen, mögliche Auswirkungen auf Anlagen des Mobilfunks in den Blick zu nehmen.

Keine Anwendung des § 14 Absatz 1a BauNVO in faktischen Baugebieten (§ 245d Absatz 2)

Im Anwendungsbereich des § 34 Absatz 2 (faktische Baugebiete) ist § 14 Absatz 1a BauNVO nach § 245d Absatz 2 nicht anzuwenden. Für die der öffentlichen Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen dienenden Nebenanlagen gilt dort § 14 Absatz 2 der BauNVO entsprechend. Die Anlagen können in faktischen reinen und allgemeinen Wohngebieten sowie Kleinsiedlungsgebieten daher nur als Ausnahme zugelassen werden.

Auch in Bebauungsplänen, die vor der Änderung der BauNVO im Zuge des Baulandmobilisierungsgesetzes in Kraft getreten sind, sind fernmeldetechnische Nebenanlagen weiterhin als Ausnahme gemäß § 14 Absatz 2 BauNVO zulässig.

5 Besonderes Städtebaurecht

5.1 Baugebot zugunsten kommunaler Wohnungsbaugesellschaften (§ 176 Absatz 4 Satz 2)

Durch die ergänzende Regelung in § 176 Absatz 4 Satz 2 kann die Gemeinde bei einem Übernahmeverlangen des Eigentümers nach einem Baugebot gemäß Absatz 4 Satz 1 eine kommunale Wohnungsbaugesellschaft mit der Bebauung beauftragen.

Nach geltendem Recht kann der Eigentümer die Übernahme des Grundstücks durch die Gemeinde (gegen Entschädigung) verlangen, wenn er glaubhaft macht, dass ihm die Maßnahme individuell wirtschaftlich nicht zuzumuten ist.

Die Übernahme durch die kommunale Wohnungsbaugesellschaft soll zu einem schnelleren und kostengünstigeren Verfahren führen, da es nur einen Eigentumswechsel gibt und Grunderwerbssteuern oder Erwerbsnebenkosten gespart werden.

Die Neuregelung ermöglicht es der Gemeinde, das Grundstück zu Gunsten einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft zu übernehmen, sofern diese in der Lage ist, die Baumaßnahme innerhalb einer angemessenen Frist durchzuführen, und sich hierzu vertraglich verpflichtet.

5.2 Städtebauliches Entwicklungskonzept (§ 176a)

Das Städtebauliche Entwicklungskonzept nach § 176a soll die Entwicklung und bauliche Nutzbarmachung ungenutzter Grundstücke und die Schließung von Baulücken auch bei unzusammenhängend im Gemeindegebiet verteilt liegenden Grundstücken erleichtern. Dies können etwa Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken oder untergenutzte Grundstücke sein. Damit sollen in einer gesamthaften Betrachtung eines Gebietes, auf das sich das Innenentwicklungskonzept bezieht, Flächen leichter einer neuen Entwicklung zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs zugeführt werden.

Bereits nach bisheriger Rechtslage kann die Gemeinde hierzu ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Absatz 6 Nummer 11 beschließen, das Aussagen zum räumlichen Geltungsbereich, den Zielen und zur Umsetzung von Maßnahmen zur Innenentwicklung enthält.

Die ausdrückliche Einfügung von § 176a soll die Gemeinden zu einem speziell der Innenentwicklung gewidmeten Entwicklungskonzept ermutigen, das bei der Anwendung einer Reihe von städtebaulichen Instrumenten genutzt werden kann.

Das Innenentwicklungskonzept kann gemäß § 176a Absatz 3 auch zum Bestandteil der Begründung eines Bebauungsplans gemacht werden.

Zur Umsetzung der Maßnahmen zur Innenentwicklung soll die Gemeinde gegebenenfalls auch von den bestehenden Instrumenten des Allgemeinen und Besonderen Städtebaurechts Gebrauch machen können. In diesem Fall kann das städtebauliche Entwicklungskonzept als Begründungshilfe für die Erforderlichkeit der jeweils anzuwendenden Maßnahmen herangezogen werden:

- Bei Abschluss von städtebaulichen Verträgen mit den betroffenen Grundstückseigentümern;
- Bei der Prüfung, ob zur Verwirklichung der Ziele die Ausübung von Vorkaufsrechten in Betracht kommt; In diesem Fall kann das Innenentwicklungskonzept zur Begründung der Vorkaufsrechte herangezogen werden;
- Bei der Prüfung, ob eventuell der Erlass eines oder mehrerer Baugebote in Betracht kommt. In diesem Fall kann das Innenentwicklungskonzept zur Begründung der Baugebote herangezogen werden;
- Als Begründung zur Festlegung einer Gebietskulisse, in der Städtebauförderungsmittel eingesetzt werden können.

6 Nur in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt geltende Regelungen

6.1 Verordnungsermächtigung zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt (§ 201a)

Die Landesregierungen werden nach § 201a ermächtigt, Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt durch Rechtsverordnung zu bestimmen und dadurch die Voraussetzung für die Anwendung bestimmter baurechtlicher Instrumente durch die Gemeinden zu schaffen. Danach liegen Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist (vgl. Einzelheiten bei § 201a).

Folgende baurechtliche Instrumente können zur Anwendung kommen, sofern die Landesregierungen eine entsprechende Rechtsverordnung erlassen:

- das besondere Vorkaufsrecht für unbebaute und brachliegende Grundstücke nach § 25 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3,
- erweiterte Befreiungsmöglichkeiten von den Festsetzungen eines Bebauungsplans durch Lockerung der Bindung an die „Grundzüge der Planung“ nach § 31 Absatz 3 sowie
- das Baugebot zur Errichtung von Wohneinheiten nach § 176 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 nach Maßgabe des § 175 Absatz 2 Satz 2.

Die Verordnung gilt für alle genannten Instrumente, so dass der Ordnungsgeber keine Auswahlmöglichkeit in Bezug auf die Anwendung einzelner der genannten Instrumente hat (vgl. auch Bericht des Bauausschusses (BT-Drs. 19/29396, Seite 65)).

Die Definition eines Gebiets mit einem angespannten Wohnungsmarkt in Satz 3 sowie die genannten Regelbeispiele in Satz 4 entsprechen inhaltlich der Definition von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten nach § 556d Absatz 2 Satz 2 und 3 BGB (Mietpreisbremse).

Die Landesregierungen müssen für die Anwendung der in § 201a genannten, baurechtlichen Instrumente eine eigenständige Verordnung erlassen. Die Verordnungsermächtigung ist nach Satz 5 bis zum 31. Dezember 2026 befristet. Die baurechtlichen Instrumente können daher längstens bis einschließlich 31. Dezember 2026 angewendet werden.

Eine nach § 201a erlassene Rechtsverordnung eröffnet nicht den Anwendungsbereich der Umwandlungsregelung nach § 250. Für die Begründung eines entsprechenden

Genehmigungsvorbehalts bedarf es vielmehr des gesonderten Erlasses einer eigenständigen Verordnung.

Mecklenburg-Vorpommern hat von der Verordnungsermächtigung des § 201a BauGB bislang keinen Gebrauch gemacht. Daher wird auf detailliertere Ausführungen an dieser Stelle verzichtet.

6.2 Bildung von Wohneigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten (§ 250)

§ 250 eröffnet den Landesregierungen die Möglichkeit, in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten im Sinne von § 201a Satz 3 und 4 durch Rechtsverordnung einen Genehmigungsvorbehalt für die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nach § 1 Wohnungseigentumsgesetz einzuführen.

Gegenstand der Rechtsverordnung ist die Festlegung der Gebiete. Die Rechtsfolgen ergeben sich hingegen ausschließlich aus den gesetzlichen Bestimmungen.

Im räumlichen Geltungsbereich einer Rechtsverordnung nach § 250 Absatz 1 Satz 3 bedarf nach § 250 Absatz 1 Satz 1 die Begründung oder Teilung von Wohneigentum grundsätzlich einer Genehmigung. Bei Vorliegen eines Genehmigungstatbestandes gemäß § 250 Absatz 3 Satz 1 Nummer 1 bis 5 ist die Genehmigung für die Umwandlung zu erteilen. Nach § 250 Absatz 4 kann im Einzelfall darüber hinaus eine Genehmigung erteilt werden.

Die Genehmigungstatbestände sind überwiegend dem § 172 Absatz 4 nachgebildet.

Die Rechtsfolgen werden nur für Wohngebäude ausgelöst,

- die bereits bei Inkrafttreten der Verordnung bestehen und
- mehr als fünf Wohnungen oder mehr als die in der Verordnung festgelegte abweichende Anzahl von Wohnungen enthalten.

Die Verordnung muss spätestens zum Ablauf des 31. Dezembers 2025 außer Kraft treten.

§ 250 Absatz 7 postuliert den Vorrang des § 250 im räumlichen Anwendungsbereich von Umwandlungsverbotsnormen in sozialen Erhaltungssatzungen gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 i. V. m. Absatz 1 Satz 4.

Mecklenburg-Vorpommern hat von der Verordnungsermächtigung des § 250 BauGB bislang keinen Gebrauch gemacht. Daher wird auf detailliertere Ausführungen an dieser Stelle verzichtet.

7 Änderungen durch das Gesetz zur baulichen Anpassung von Anlagen der Jungsaue- und Sauehaltung (§ 245a Absatz 5)

Durch den neu eingeführten § 245a Absatz 5 wird die bauliche Änderung von größeren Anlagen der Jungsaue- und Sauehaltung zur Verbesserung der Haltungsbedingungen unter bestimmten Voraussetzungen erleichtert. Die Regelung knüpft dabei unter anderem auch an Termine an, die für die Zulassungsentscheidung der Anlage von Bedeutung waren, vgl. § 245a Absatz 5 Satz 2 bzw. Satz 1.

Eine Änderung ist nach § 245a Absatz 5 u. a. unter folgenden Voraussetzungen möglich:

1. Bei der Änderung muss es sich entweder um eine Änderung zur Umsetzung eines Betriebs- und Umbaukonzepts zur Umstellung der vorhandenen Haltungseinrichtungen auf Haltungseinrichtungen zum Halten von Jungsauen und Sauen, das den im Gesetz genannten Anforderungen der Tierschutz-Nutztierhaltungsverordnung genügt, handeln. Alternativ muss die Änderung der Umsetzung eines Betriebs- und Umbaukonzepts zur Umstellung der vorhandenen Abferkelbuchten auf Abferkelbuchten zum Halten von Jungsauen und Sauen, das den im Gesetz genannten Anforderungen der Tierschutz-Nutztierhaltungsverordnung genügt, dienen.
2. Die Anzahl der Tierplätze darf nicht erhöht und die Tierart nicht geändert werden.

Zusätzlich gelten die Voraussetzungen von § 35 Absatz 1 Nummer 4 in seiner bis zum Ablauf des 20. September 2013 geltenden Fassung.

Der Begriff der „Änderung“ entspricht dem Verständnis in § 29 Absatz 1. Unter einer Änderung wird die Umgestaltung (Umbau, Ausbau, Erweiterung, Verkleinerung) einer baulichen Anlage verstanden. Die Erweiterung ist eine Änderung, es sei denn, sie stellt der Sache nach ein neues Bauvorhaben dar (BVerwG, Beschl. v. 16.3.1993 – 4 B 253/92 –, Rn. 22, juris).

8 Zugänglichmachung von Bauleitplänen über ein zentrales Internetportal des Landes – Bau- und Planungsportal M-V (§ 3 Absatz 2 Satz 5 Halbsatz 2, § 6a Absatz 2 und § 10a Absatz 2)

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 2 sind der Inhalt der Bekanntmachung und die nach § 3 Absatz 2 Satz 1 zu veröffentlichenden Unterlagen neben der Einstellung in das Internet auch über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich zu machen. Die Verpflichtung gilt aufgrund der Verweisung in § 34 Absatz 6 Satz 1 und § 35 Absatz 6 Satz 5 auf § 13 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 auch für Innen- und Außenbereichssatzungen, wenn eine Veröffentlichung im Internet nach § 3 Absatz 2 durchgeführt wird.

Darüber hinaus sollen wirksame Flächennutzungspläne und in Kraft getretene Bebauungspläne nebst Begründung und zusammenfassender Erklärung in das Internet eingestellt und über das zentrale Internetportal zugänglich gemacht werden (§ 6a Absatz 2 und § 10a Absatz 2).

Für die Einstellung in das Internet sind die Gemeinden bzw. die Amtsverwaltungen eigenständig verantwortlich.

Als zentrales Internetportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern wurde das Bau- und Planungsportal M-V (<https://bplan.geodaten-mv.de> bzw. <https://bauportal-mv.de>) eingerichtet. Hierüber wurde mit Schreiben vom 17. April 2019 informiert.

Sofern die Gemeinden den von den Landkreisen und kreisfreien Städten gemeinsam betriebenen Bauleitplannerserver des GDI-Service Rostock nutzen, werden die dort eingestellten Planunterlagen und sonstigen Daten automatisch im Bau- und Planungsportal M-V bereitgestellt. Bei Nutzung einer anderen Fachanwendung durch die Gemeinden ist dagegen sicherzustellen, dass diese Anwendung entweder über eine Schnittstelle zum Bauleitplannerserver verfügt oder anderweitig an das Bau- und Planungsportal M-V angebunden wird, um die gesetzliche Verpflichtung zu erfüllen.

Nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 Buchstabe e ist es für die Rechtswirksamkeit des Bauleitplans unbeachtlich, wenn der Inhalt der Bekanntmachung und die zu veröffentlichenden Unterlagen zwar in das Internet eingestellt, aber nicht über das zentrale Internetportal des

Landes zugänglich sind. Ein Verstoß gegen die originäre gemeindliche Verpflichtung zur Einstellung in das Internet führt zu einem beachtlichen Fehler.

9 Austauschstandard im Planungsbereich – XPlanung (§ 15 Absatz 3 Satz 3 E-Government-Gesetz Mecklenburg-Vorpommern (EGovG M-V))

Der IT-Planungsrat hat am 5. Oktober 2017 die verbindliche Anwendung der Standards XBau und XPlanung beschlossen. Alle bestehenden IT-Verfahren in den Bau- und Planungsverwaltungen von Gebietskörperschaften waren bis zum Ende einer fünfjährigen Übergangsfrist zu ertüchtigen, um XPlanung-basierte Daten- und Nachrichtenobjekte verarbeiten zu können.

XPlanung ist ein Datenstandard und Datenaustauschformat und unterstützt den verlustfreien Transfer von Bauleitplänen, Raumordnungsplänen und Landschaftsplänen zwischen unterschiedlichen IT-Systemen sowie die internetgestützte Bereitstellung von Planwerken und den Zugang zu digitalen Verwaltungsleistungen. Der Standard wird kontinuierlich gepflegt und weiterentwickelt.

Gemäß § 15 Absatz 3 Satz 3 EGovG M-V ist der Standard XPlanung von allen Behörden im Sinne des § 1 Absatz 1 EGovG M-V einzuhalten, insbesondere von den Gemeinden, Ämtern und Landkreisen. Die Anwendung des Standards XPlanung ist daher auch in Ausschreibungen der Gemeinden zur Vergabe von Planungsleistungen an Dritte zu berücksichtigen.

Nähere Informationen zu XPlanung sind auf der Webseite der XLeitstelle Planen und Bauen unter <https://xleitstelle.de/xplanung> sowie auf der Webseite des Landkreises Rostock unter <https://www.landkreis-rostock.de/de/xplanung.html> bereitgestellt.

10 Ferienwohnungen (§ 13a und § 1 Absatz 5 BauNVO; § 11 Absatz 2 BauNVO; Zweckentfremdungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern)

10.1 Allgemeines

Anlass der Regelung zu Ferienwohnungen in § 13a BauNVO ist die infolge der Rechtsprechung insbesondere des OVG Greifswald (z. B. Urteil vom 19. Februar 2014 – 3 L 212/12) entstandene Rechtsunsicherheit zur Zulässigkeit von Ferienwohnungen in den Baugebieten nach §§ 2 bis 7 BauNVO. § 13a BauNVO regelt hierzu, welchen der bestehenden Nutzungskategorien Ferienwohnungen bei Aufstellung von Bebauungsplänen zugeordnet werden können. Leitgedanke der Regelungskonzeption ist es, die herrschende Meinung im Wesentlichen klarstellend abzubilden (vgl. zum Meinungsstand BT-Drs. 18/10942, S. 35). Die Regelung des § 13a BauNVO ist seit dem Inkrafttreten am 13.05.2017 geltendes Recht. § 13a BauNVO regelt damit für künftige Bebauungspläne, welchen Nutzungskategorien Ferienwohnungen zuzuordnen sind.

10.2 Begriff der Ferienwohnung

Ferienwohnungen werden in § 13a Satz 1 BauNVO als Räume oder Gebäude definiert, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind.

In Abgrenzung zur Nutzungsart „Wohnen“ fehlt es bei Ferienwohnungen insbesondere an dem Aspekt der Dauerhaftigkeit, da Ferienwohnungen von einem ständig wechselnden Kreis von Gästen nur vorübergehend genutzt werden. In Abgrenzung zu einem klassischen Beherbergungsbetrieb in Form eines Hotelgewerbes sind Ferienwohnungen zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt.

Der Begriff „Ferienwohnung“ impliziert, dass eine Anmietung regelmäßig für Zwecke der Freizeit- und Urlaubsgestaltung erfolgt (BT-Drs. 18/10942, S. 57). Eine Kurzzeitvermietung für andere Zwecke wird von § 13a BauNVO nicht ausdrücklich erfasst, aber auch nicht ausdrücklich ausgeschlossen. Neben dem Anwendungsbereich des § 13a BauNVO bleiben die allgemeinen Regeln anwendbar. Die Beurteilung beispielsweise von Boardinghäusern richtet sich nach den Umständen des Einzelfalls (vgl. OVG Berlin-Brandenburg Beschl. v. 30.05.2016 – 10 S 34.15; Beschl. v. 06.07.2006 – OVG 2 S 2.06).

Nach § 13a Satz 1 BauNVO können als Ferienwohnung sowohl Räume innerhalb eines Gebäudes als auch ein ganzes Gebäude überlassen werden.

Hinweis: Von Gebäuden, die in den Baugebieten nach §§ 2 bis 7 BauNVO als Ferienwohnung überlassen werden, sind Ferienhäuser im Sinne des § 10 Absatz 4 BauNVO zu unterscheiden. Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO), zeichnen sich dadurch aus, dass dort ausschließlich Erholungssuchende Unterkunft finden sollen. Dementsprechend kann es sich bei Ferienhäusern im Sinne des § 10 Absatz 4 BauNVO nur um solche handeln, die auch in einem Ferienhausgebiet belegen sind.

10.3 Nutzungsart

Nach § 13a Satz 1 BauNVO zählen Ferienwohnungen

- in Kleinsiedlungsgebieten und allgemeinen Wohngebieten in der Regel zu den dort ausnahmsweise zulässigen nicht störenden Gewerbebetrieben (§ 2 Absatz 3 Nummer 4 BauNVO und § 4 Absatz 3 Nummer 2 BauNVO) sowie
- in besonderen Wohngebieten, Dorfgebieten, dörflichen Wohngebieten, Mischgebieten, urbanen Gebieten und Kerngebieten in der Regel zu den dort allgemein zulässigen Gewerbebetrieben (§ 4a Absatz 2 Nummer 3, § 5 Absatz 2 Nummer 6, § 5a Absatz 2 Nummer 7, § 6 Absatz 2 Nummer 4, § 6a Absatz 2 Nummer 4 und § 7 Absatz 2 Nummer 3 BauNVO).

Übersicht 1: Anwendung des § 13a Satz 1 BauNVO

Zuordnung von Ferienwohnungen			
Baugebiete nach §§ 2, 4-7 BauNVO	Regelungen BauNVO	Nutzungsarten nach § 13a Satz 1 BauNVO	allgemeine/ ausnahmsweise Zulässigkeit
Kleinsiedlungsgebiete	§ 2 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO	nicht störende Gewerbebetriebe	ausnahmsweise zulässig
allgemeine Wohngebiete	§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO	nicht störende Gewerbebetriebe	ausnahmsweise zulässig
besondere Wohngebiete	§ 4a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO	Gewerbebetriebe	allgemein zulässig

Dorfgebiete	§ 5 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO	Gewerbebetriebe	allgemein zulässig
dörfliche Wohngebiete	§ 5a Abs. 2 Nr. 7 BauNVO	Gewerbebetriebe	allgemein zulässig
Mischgebiete	§ 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO	Gewerbebetriebe	allgemein zulässig
Urbane Gebiete	§ 6a Abs. 2 Nr. 4 BauNVO	Gewerbebetriebe	allgemein zulässig
Kerngebiete	§ 7 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO	Gewerbebetriebe	allgemein zulässig

Das bedeutet, dass sich die Zulässigkeit von Ferienwohnungen nach den für diese Nutzungsarten geltenden Festsetzungen richten – gegebenenfalls unter Berücksichtigung von Festsetzungen nach § 1 Absatz 5 und 9 BauNVO. § 13a Satz 1 BauNVO verfolgt städtebauliche Zielsetzungen. Für dessen Anwendung kommt es daher nicht darauf an, ob in anderen Rechtsgebieten (z. B. Gewerberecht, Einkommensteuerrecht oder Wohnungseigentumsrecht) gegebenenfalls bestehende abweichende Anforderungen an einen Gewerbebetrieb erfüllt sind. Ausreichend ist vielmehr, dass die Überlassung der Räumlichkeiten entgeltlich erfolgt.

In Gewerbe- und Industriegebieten findet § 13a BauNVO keine Anwendung. An der Qualifizierung einer Ferienwohnung als Gewerbebetrieb ändert sich auch dort nichts; aufgrund des wohnähnlichen Charakters ist hier jedoch im Einzelfall zu prüfen, ob sie gebietsverträglich sind.

Nach **§ 13a Satz 2 BauNVO** können als Ferienwohnung überlassene Räume abweichend von Satz 1 in den übrigen Fällen, insbesondere bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes zählen.

Übersicht 2: Anwendung des § 13a Satz 2 BauNVO

Zuordnung von Ferienwohnungen			
Baugebiete nach §§ 3-7 BauNVO	Regelungen BauNVO	Nutzungsarten nach § 13a Satz 2 BauNVO	allgemeine/ ausnahmsweise Zulässigkeit
reine Wohngebiete	§ 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO	kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes	ausnahmsweise zulässig
allgemeine Wohngebiete	§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO	Betriebe des Beherbergungsgewerbes	ausnahmsweise zulässig
besondere Wohngebiete	§ 4a Abs. 2 Nr. 2 BauNVO	Betriebe des Beherbergungsgewerbes	allgemein zulässig
Dorfgebiete	§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO	Betriebe des Beherbergungsgewerbes	allgemein zulässig
dörfliche Wohngebiete	§ 5a Abs. 2 Nr. 6 BauNVO	Betriebe des Beherbergungsgewerbes	allgemein zulässig
Mischgebiete	§ 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO	Betriebe des Beherbergungsgewerbes	allgemein zulässig
Urbane Gebiete	§ 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO	Betriebe des Beherbergungsgewerbes	allgemein zulässig

Kerngebiete	§ 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO	Betriebe des Beherbergungsgewerbes	allgemein zulässig
-------------	----------------------------	---------------------------------------	--------------------

Der Regelung liegt die Annahme zugrunde, dass als Ferienwohnung überlassene Räume, die der im Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung untergeordnet sind, nach ihrer städtebaulichen Wirkung einschließlich ihres Störpotentials einem (kleinen) Betrieb des Beherbergungsgewerbes entsprechen, auch wenn keine Bewirtungsleistungen erbracht werden. Die Regelung hat insbesondere reine Wohngebiete im Blick.

Wohngebäude im Sinne des Planungsrechts sind nicht nur Gebäude, die ausschließlich dem Wohnen dienen, sondern auch Gebäude mit gemischter Nutzung. Erfasst werden insofern auch Ferienwohnungen. „Voraussetzung für die Einordnung eines Gebäudes als Wohngebäude ist allerdings, dass die Wohnnutzung überwiegt“ (BeckOK BauGB/Spannowsky, 37. Ed. 16.1.2017, BauGB § 9 Rn. 25-26). „§ 9 Absatz 1 Nr. 6 BauGB ermöglicht es der Gemeinde daher, die Zahl der Ferienwohnungen in Gebäuden, festzusetzen“ (OVG Lüneburg vom 18.09.2014 – 1 KN 123/12). Um eine städtebauliche Steuerung (z. B. eine einheitliche Gebietsstruktur in Bezug auf die zulässige Wohnform (z. B. Ein- und Zweifamilienhäuser)) zu erreichen, bietet sich insofern die Festsetzung einer Höchstzahl (z. B. maximal eine Ferienwohnung je Wohngebäude) nach § 9 Absatz 1 Nummer 6 BauGB an.

10.4 Feinsteuerung

Ferienwohnungen können Gegenstand von Festsetzungen nach § 1 Absatz 5 und 9 BauNVO sein.

Sofern Ferienwohnungen in dem jeweiligen Bebauungsplangebiet allgemein zulässig sind, kann nach dem geänderten § 1 Absatz 5 BauNVO festgesetzt werden, dass sie nicht zulässig oder nur ausnahmsweise zulässig sind.

Darüber hinaus kommt eine Feinsteuerung nach § 1 Absatz 9 BauNVO in Betracht.

10.5 Bestehende Bebauungsplangebiete

Grundsätzlich ist die BauNVO in der Fassung anzuwenden, die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans galt (vgl. Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Urteil vom 23. Dezember 1998 – 26 N 98.1675-, juris, Rn. 35 f.; Mitschang in Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 13. Aufl. 2016, § 30 Rn. 3). Verweise in Bebauungsplänen auf die Vorschriften der BauNVO stellen damit keine dynamische, sondern eine statische Verweisung dar. Daraus folgt, dass die Gemeinde einen Bebauungsplan in dem hierfür vorgesehenen formellen Verfahren ändern muss, wenn sie die Anwendung der BauNVO in der neuen Fassung anstrebt. § 13a BauNVO 2017 kann auf den Bebauungsplan auch nicht rückwirkend bzw. im Wege der Auslegung angewendet werden. Für die Wirksamkeit einer Rechtsnorm maßgebend ist die Rechtslage im Zeitpunkt ihres Zustandekommens. Bei Bebauungsplänen ist insoweit der späteste in Betracht kommende Zeitpunkt seine Inkraftsetzung (BVerwG Urteil vom 18. Oktober 2017 – 4 CN 6/17). Die ohne Rückwirkung in Kraft getretenen §§ 13a und 11 Absatz 2 Satz 2 BauNVO 2017 sind insofern nicht maßgeblich: Die Vorschriften können weder einen Bebauungsplan wirksam werden lassen, der bei Inkraftsetzung nicht Bestandteil der Rechtsordnung war, noch könnten sie die Unwirksamkeit eines wirksam erlassenen Bebauungsplans herbeiführen. Unerheblich ist insoweit, dass der Gesetzgeber den Änderungen der BauNVO nur klarstellende Funktion beigemessen hat (BT-Drs. 18/10942 S. 35; BT-Drs. 18/11439 S. 21).

Ferienwohnungen sind keine Dauerwohnungen, sondern es handelt sich um eigenständige abzugrenzende Nutzungsarten (so auch die Entscheidung des BVerwG vom 18. Oktober 2017 - 4 CN 6/17). Die daraus resultierenden unterschiedlichen bodenrechtlichen Auswirkungen der beiden Nutzungsarten rechtfertigen die bauplanungsrechtliche typisierende Unterscheidung. Eine Heilung und rückwirkende Bekanntmachung kommt daher nicht in Betracht, denn Nachbesserungen, die geeignet sind, das planerische Gesamtkonzept eines Bebauungsplans in Frage zu stellen, können auch nicht in einem ergänzenden Verfahren ohne erneute Auslegung und Abwägungsentscheidung, behoben werden.

Die Prüfung, ob ein Änderungsbedarf besteht, dürfte aber nicht in allen Gemeinden erforderlich sein, sondern nur dort, wo sich ein konkreter Handlungsbedarf ergibt.

Anpassungsbedarf besteht beispielsweise in folgenden Fällen:

- Fall 1
Die Ferienwohnungen wurden als Unterart des Dauerwohnens betrachtet aber weder (nicht störende) Gewerbebetriebe noch (kleine) Betriebe des Beherbergungsgewerbes festgesetzt.
Wenn die Gemeinde Ferienwohnungen zulassen oder ausschließen will, besteht Änderungsbedarf.
- Fall 2
Im Bebauungsplan sind (nicht störende) Gewerbebetriebe oder (kleine) Betriebe des Beherbergungsgewerbes als ausnahmsweise zulässig festgesetzt, nicht aber Ferienwohnungen.
Ferienwohnungen sind in dem Fall nicht zulässig. Möchte die Gemeinde die Ferienwohnungen zulassen, wie §13a BauNVO dies jetzt vorsieht, muss sie den Bebauungsplan ändern. Die Gemeinde kann Ferienwohnungen, auch in allgemeinen und reinen Wohngebieten, dann allgemein zulassen, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, z. B. wenn in der Nähe touristische Anlagen vorhanden sind, die mitgenutzt werden sollen.
- Fall 3
Im Bebauungsplan sind weder (nicht störende) Gewerbebetriebe, (kleine) Betriebe des Beherbergungsgewerbes noch Ferienwohnungen festgesetzt.
Ferienwohnungen sind in dem Fall nicht zulässig. Die Gemeinde kann prüfen, ob und wenn ja, was sie für die Zukunft geregelt wissen will. Entscheidet sich die Gemeinde für die Zulässigkeit von Ferienwohnungen bedarf es einer Planänderung.
- Fall 4
Der Bebauungsplan soll freiwillig auf neues Recht umgestellt werden.
Eine Änderung des betreffenden Bebauungsplans ist ohnehin erforderlich.

10.5.1 Bestandsschutz

Die Regelung des § 13a BauNVO erlangt auch bei Genehmigungsentscheidungen in bestehenden Bebauungsplangebieten Bedeutung.

Sofern zum Zeitpunkt des Inkrafttretens von § 13a BauNVO Ferienwohnungen betrieben werden, die bei einer Neuerrichtung nicht genehmigungsfähig wären, ist im Einzelfall von den Baugenehmigungsbehörden zu prüfen, ob Bestandsschutz besteht.

Sind derartige Ferienwohnungen unanfechtbar genehmigt worden, genießen sie Bestandsschutz. Von Bestandsschutz wird man aber nur dann ausgehen können, wenn ausdrücklich die Ferienwohnungsnutzung Gegenstand des Genehmigungsverfahrens war.

Wurde z. B. die Genehmigung für ein Wohngebäude beantragt, in dem sich nach den Bauvorlagen drei Dauerwohnungen und eine Ferienwohnung befinden sollten, ist i. d. R. davon auszugehen, dass auch die Ferienwohnung ab Unanfechtbarkeit der Genehmigung Bestandsschutz genießt. Das Gleiche gilt, wenn die Ferienwohnung als Gewerbebetrieb oder Betrieb des Beherbergungsgewerbes genehmigt wurde, aus den Bauvorlagen aber die Nutzung als Ferienwohnung erkennbar war.

Wurde dagegen ohne weitere Differenzierung lediglich ein Wohngebäude mit vier Wohnungen genehmigt, wird man nicht von einer bestandskräftigen Genehmigung der Ferienwohnung ausgehen können. Entsprechendes gilt z. B. auch für Fälle, in denen erst später – ohne Beteiligung der Bauaufsichtsbehörde – eine Dauerwohnung oder ein Beherbergungsbetrieb zur Ferienwohnung umgenutzt wurde.

Ist für das Gebäude lediglich eine Einreichung von Unterlagen in der Genehmigungsfreistellung entsprechend § 62 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) erfolgt, entbindet dies nicht von der Beachtung des materiellen Baurechts. Genehmigungsfreie Baumaßnahmen müssen mithin die Anforderungen des öffentlichen Baurechts ebenso wie genehmigungsbedürftige Baumaßnahmen erfüllen (vgl. auch § 59 Absatz 3 LBauO M-V).

Der Eigentümer trägt die Beweislast für den bestehenden Bestandsschutz. Geprüft wird ein bestehender Bestandsschutz durch die Bauaufsichtsbehörde. Sie kann allerdings nur den Bestandsschutz bestätigen, jedoch damit keine nachträgliche Baugenehmigung erteilen. Nur wenn die Gemeinde die Durchführung eines vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens für erforderlich hält und dies erklärt, erhält der Bauherr infolge des Verfahrenswechsels eine Baugenehmigung nach § 63 LBauO M-V (§ 62 Absatz 2 Nummer 4 und Absatz 4 Satz 4 LBauO M-V).

Bei der Bestimmung des Begriffes „Wohngebäude“ im Sinne der LBauO M-V sieht der Landesgesetzgeber vor allem die Gefahrenabwehr als Ziel. Daher spielt es bauordnungsrechtlich keine Rolle, ob die Nutzung „Wohnen“ ein Dauerwohnen oder ein zeitweiliges Wohnen ist. Wohnungen als Ferienwohnungen stehen demzufolge im Bauordnungsrecht den Wohnungen zum Dauerwohnen gleich (siehe Landtagsdrucksache 4/1810, Seite 97). Diese Gleichstellung hat lediglich Auswirkungen auf das anzuwendende bauordnungsrechtliche Verfahren, nicht aber auf die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit.

10.5.2 Duldung

Zur weiteren Nutzung bestehender Ferienwohnungen, die bei einer Neuerrichtung nicht zulässig wären und auch keinen Bestandsschutz genießen, kommen auf Vollzugsebene folgende Möglichkeiten in Betracht:

- Befreiung nach § 31 Absatz 2 BauGB (insbesondere § 31 Absatz 2 Nummer 3 BauGB),
- (bauordnungsrechtliche) Duldung des Weiterbetriebs der Ferienwohnung.

10.5.3 Nutzungsuntersagungen im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB)

Bei Entscheidungen nach § 80 Absatz 2 LBauO M-V (Nutzungsuntersagung) ist bezüglich der Frage, ob Anlagen im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften im Zusammenhang bebauter Ortsteile (§ 34 BauGB) genutzt werden, die Rechtslage zum Zeitpunkt der Entscheidung durch die untere Bauaufsichtsbehörde – und damit nunmehr insbesondere die des § 13a BauNVO – zugrunde zu legen.

Im Übrigen wird bezüglich der Beseitigung von Anlagen und Nutzungsuntersagungen nach § 80 LBauO M-V auf die Handlungsempfehlungen zum Vollzug der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern verwiesen. Die Handlungsempfehlungen sind auf der Internetseite des Ministeriums für Inneres, Bau und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern unter <https://www.regierung-mv.de/Landesregierung/im/Bau/Planen-und-Bauen/Bauordnungsrecht/> abrufbar.

10.6 Verfahrensvereinfachungen

Das Bauplanungsrecht ist bundesrechtlich im BauGB und den darauf beruhenden Verordnungen, insbesondere auch der BauNVO, geregelt. Planungsrechtliche Festsetzungen in Bebauungsplänen haben sich grundsätzlich an den Festsetzungsmöglichkeiten des BauGB und der BauNVO auszurichten. Das reguläre Aufstellungsverfahren, dessen Regelungen nach § 1 Absatz 8 BauGB auch für die Änderung, Ergänzung und Aufhebung eines Bebauungsplans gelten, ist im Wesentlichen in den §§ 2 bis 4b und 10 BauGB geregelt.

Bezüglich der Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Festsetzungen zu Ferienwohnungen in Bebauungsplänen bieten sich folgende Verfahrensvereinfachungen nach dem BauGB an. In Betracht kommen dabei insbesondere Festsetzungen unter Anwendung des Differenzierungsinstrumentariums nach § 1 Absatz 5 und Absatz 9 BauNVO. D. h. Ferienwohnungen können als eine bestimmte Art der Nutzung oder als bauliche Anlage allgemein, ausnahmsweise oder nicht zulässig festgesetzt werden.

– Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB

Nach § 13 Absatz 1 BauGB kann ein vereinfachtes Verfahren durchgeführt werden, wenn die Änderung oder Ergänzung eines bestehenden Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berühren. Dies ist dann der Fall, wenn die Änderung das der bisherigen Planung zugrundeliegende Leitbild nicht verändert, wenn also der planerische Grundgedanke erhalten bleibt. Sind in einem rechtskräftigen Bebauungsplan also (nicht störende) Gewerbebetriebe oder auch (kleine) Betriebe des Beherbergungsgewerbes festgesetzt, könnte – entsprechend der Neuregelung des § 13a BauNVO – auch davon ausgegangen werden, dass eine Festsetzung von Ferienwohnungen im Hinblick auf ihre städtebauliche Wirkung und das vergleichbare Störpotential in den vorgenannten Gebieten das Leitbild der Planung nicht ändert.

Das vereinfachte Verfahren ist ferner auch bei der Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans nach § 30 Absatz 3 BauGB in einem Gebiet nach § 34 BauGB denkbar. Voraussetzung ist allerdings, dass die sich aus § 34 BauGB ergebenden Zulässigkeitsmaßstäbe nicht deutlich erweitert oder eingeschränkt werden (§ 13 Absatz 1 2. Alternative BauGB).

Die Verfahrensvereinfachung liegt u. a. darin, dass von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB abgesehen werden kann (§ 13 Absatz 2 Nummer 1 BauGB). Der betroffenen Öffentlichkeit kann Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist oder im Rahmen einer Auslegung nach § 3 Absatz 2 BauGB und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist oder im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Absatz 2 BauGB gegeben werden (§ 13 Absatz 2 Nummer 2 und 3 BauGB). Zudem kann von der sonst vorgeschriebenen Umweltprüfung, dem Umweltbericht, den umweltbezogenen Informationen sowie der zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden (§ 13 Absatz 3 BauGB).

– Textbebauungspläne für einzelne Bebauungsplangebiete

Das BauGB enthält keine Regelung, in welcher Form der Bebauungsplan zu erarbeiten ist. Aus § 9 Absatz 1 BauGB i. V. m. der BauNVO und der Planzeichenverordnung (PlanZV) ergibt sich jedoch, dass Festsetzungen mittels Zeichnung, Farbe, Schrift oder Text erfolgen können. Die Festsetzungen müssen inhaltlich eindeutig sein und zweifelsfrei zugeordnet werden können. Aus diesem Grund ist die Anwendung von Textbebauungsplänen nur in einem begrenzten Rahmen möglich. Die Änderung, Ergänzung oder Aufhebung einzelner Festsetzungen bieten sich aber in einem Textbebauungsplan an. Die Verfahrenserleichterung besteht darin, dass es keiner Planzeichnung und Neuvermessung bedarf. Obwohl die Anforderungen hinsichtlich Inhalt und Verfahren die gleichen sind wie für jeden anderen Bebauungsplan auch, kann dennoch davon ausgegangen werden, dass aufgrund der geringen Inhalte und Anforderungen, die sich i. d. R. auch aus der einfacher gestalteten städtebaulichen Ausgangsposition ergeben, zeitlich und auch finanzielle Vorteile gegenüber einem „herkömmlichen“ Bebauungsplan bieten. Dies ist auch darin begründet, dass der Textbebauungsplan im Allgemeinen durch die Gemeinden selbst erarbeitet werden kann. Musterbeispiele sind in der **Anlage** beigefügt.

10.7 Sondergebiete für den Fremdenverkehr (§ 11 Absatz 2 Satz 2, 1. Spiegelstrich BauNVO)

In § 11 Absatz 2 Satz 2, 1. Spiegelstrich BauNVO wird klargestellt, dass Sondergebiete für den Fremdenverkehr auch mit einer Mischung von Fremdenbeherbergung oder Ferienwohnen einerseits sowie Dauerwohnen andererseits festgesetzt werden können. Bei Gebieten, die ausschließlich Dauerwohnen und Ferienwohnen aufweisen, handelt es sich um Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO und nicht um Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) oder Mischgebiete (§ 6 BauNVO).

Bei bestehenden Sondergebieten für den Fremdenverkehr ist Ziffer 10.5 zu beachten.

10.8 Zweckentfremdungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern

Am 29.05.2021 ist das Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum in Mecklenburg-Vorpommern (Zweckentfremdungsgesetz – ZwG M-V) in Kraft getreten. Hiernach können Gemeinden für Gebiete, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, durch Satzung bestimmen, dass Wohnraum nur mit Genehmigung der Gemeinde anderen als Wohnzwecken zugeführt werden darf. Wesentliches Ziel des Gesetzes ist es, die Gemeinden in die Lage zu versetzen, gezielt auftretenden Formen der Zweckentfremdung von Wohnraum, insbesondere durch Nutzung als Ferienwohnungen, zu begegnen. Der Genehmigungsvorbehalt stellt ein repressives Verbot mit Befreiungsvorbehalt dar; die Zweckentfremdung soll in den Gebieten mit einer Zweckentfremdungssatzung grundsätzlich verhindert werden, um einer Gefährdung der Versorgung entgegenzuwirken.

Ein Zweckentfremdungsverbot stellt einen Eingriff in das Grundrecht auf privates Eigentum dar. Das Bundesverfassungsgericht hat die Anwendung dieses wohnungspolitischen Instruments aufgrund der Sozialpflichtigkeit des Eigentums zugelassen. Dies gilt jedoch nur für Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten, wo sich der soziale Bezug, der dem Wohnraum ohnehin innewohnt, noch erheblich verstärkt. In einer solchen Situation ist es eine im Sinne von Artikel 14 Absatz 1 Satz 2 GG sachgerechte, am Gemeinwohl orientierte Maßnahme, die Zweckbestimmung des vorhandenen Wohnraums dadurch zu erhalten, dass seine Zweckentfremdung grundsätzlich verboten wird (BVerfG, Beschluss vom 4. Februar 1975 – 2 BvL 5/74).

Der Gebrauch der Satzungsermächtigung fällt in den Bereich der freiwilligen Selbstverwaltung der Gemeinden.

In § 1 Absatz 1 Satz 1 ZwG M-V wird der Anwendungsbereich der Satzungsermächtigung auf Gemeinden beschränkt, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.

Die Ermächtigungen zum Erlass von mieterschutzrechtlichen Landesverordnungen in den § 556d, § 558 Absatz 3 und § 577a Absatz 2 BGB sehen nahezu wortgleiche Formulierungen vor. Gehört eine Gemeinde zur Gebietskulisse einer der auf Grundlage dieser Vorschriften erlassenen Landesverordnungen, gilt dies als Indiz dafür, dass sie zum Erlass einer Zweckentfremdungssatzung ermächtigt ist. Zudem können Gemeinden vorhandene gemeindliche Informationen heranziehen, wie zum Beispiel zur Bautätigkeit, zur Anzahl unversorgter Wohnberechtigter, zur örtlichen Mietpreisentwicklung, zur Bevölkerungsstatistik und zum Wohnungsbestand. In der Umsetzung führt die Vorschrift zu einem Verbot mit Genehmigungsvorbehalt.

Satzungen nach diesem Gesetz können nicht nur für das gesamte Gemeindegebiet, sondern auch für einzelne Gemeindeteile erlassen werden. Damit wird eine räumliche Beschränkung des Geltungsbereiches auf Gebiete mit sehr hohem Umwandlungsdruck, etwa auf touristisch besonders nachgefragte Innen- oder Altstadtlagen, möglich.

§ 1 Absatz 1 Satz 2 ZwG M-V stellt klar, dass die Satzungsbefugnis im Hinblick auf den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit subsidiär ist. Die Genehmigungspflicht kann nur das letzte Mittel zur Minderung des Wohnraummangels sein, wenn die Gemeinde mit anderen, wirtschaftlich und zeitlich vertretbaren Mitteln dem Wohnraummangel nicht abhelfen kann. Als Maßnahmen kommen hierfür zum Beispiel die Ausweisung von neuen Wohngebieten und die Wiedernutzbarmachung von Flächen in Betracht.

Ob dem Wohnraummangel in einer Gemeinde mit anderen wirtschaftlich vertretbaren Mitteln in angemessener Zeit begegnet werden kann, hängt maßgeblich von den individuellen Gegebenheiten des Wohnungsmarktes, den zur Verfügung stehenden Flächen innerhalb der Gemeinde bzw. des betreffenden Gemeindeteils sowie von der Leistungsfähigkeit der Gemeinde ab und ist im Einzelfall zu prüfen.

Legen Gemeinden beispielsweise nachvollziehbar dar, dass sie zwar intensiv Möglichkeiten oder Mittel geprüft und teilweise ergriffen haben, die das Ziel verfolgen, das Angebot an Wohnungen auszuweiten, dabei jedoch an die Grenzen ihrer flächenmäßigen und finanziellen Ressourcen stoßen, so untersetzt dies die Zulässigkeit einer Satzung. Gleiches gilt, wenn etwa die in Aussicht genommenen wirtschaftlich vertretbaren Maßnahmen nicht zu einer spürbaren Entspannung des Wohnungsmarktes in angemessener Zeit führen würden.

Sollten Gemeinden aufgrund einer gefährdeten oder weggefallenen dauernden Leistungsfähigkeit nicht in der Lage sein, z. B. über Kreditfinanzierungen für Investitionen den Neubau von Wohnraum vornehmen zu können, so wird dies bei der Frage, ob die Gemeinde dem Wohnraummangel abhelfen kann, ebenso zu berücksichtigen sein.

Dasselbe gilt für die anderen beispielhaft in der Begründung aufgeführten Möglichkeiten, die zu einer Verbesserung der Wohnraumbilanz oder zu einer Erhöhung des Wohnungsbestandes führen könnten. Diesen sind naturgemäß Grenzen gesetzt, sowohl in räumlicher als auch in zeitlicher Hinsicht. So dürfte ein zeitlich nicht mehr vertretbarer Zeitraum jedenfalls dann vorliegen, wenn die Umsetzung einer Maßnahme einen Zeitraum von fünf Jahren deutlich überschreiten würde, da auf diesen Zeitraum eine Zweckentfremdungssatzung gemäß § 1 Absatz 1 Satz 3 ZwG M-V zu befristen wäre. Da nicht jeder regelungsbedürftige Sachverhalt antizipiert werden kann, wird eine einzelfallbezogene Anwendung der Norm mit Blick auf den Wohnraumbedarf in den betroffenen Gemeinden ermöglicht.

Da die Wohnungsmarktlage sich fortlaufend ändert, regelt § 1 Absatz 1 Satz 3 ZwG M-V die Begrenzung der Geltungsdauer der Satzung auf maximal fünf Jahre. Die Satzung kann erneut erlassen werden, wenn die Voraussetzungen dafür weiter vorliegen.

Steht ein bauaufsichtliches Verfahren oder ein Genehmigungsverfahren nach § 172 BauGB (Erhaltungssatzungsgebiet) in Zusammenhang mit einem Antrag auf Zweckentfremdung, so ist behördlicherseits dafür Sorge zu tragen, dass alle Verfahren in Kenntnis voneinander geführt werden. Dies gilt auch bei verfahrensfreien und freigestellten Vorhaben (§§ 61, 63 LBauO M-V). Zwar sind die genannten Verfahren und das Verfahren der Genehmigung einer Zweckentfremdung rechtlich voneinander unabhängig und unterliegen selbstständigen Prüfungsmaßstäben, doch kann es notwendig sein, zeitliche Abhängigkeiten zu schaffen. Die Betroffenen sind im jeweiligen Verfahren unverzüglich darauf hinzuweisen, dass die Entscheidung über die Zulässigkeit des Vorhabens im anderen Verfahren nicht eingeschlossen ist, vielmehr gesondert zu entscheiden ist.

11 Inkrafttreten/Außerkräfttreten

Dieser Erlass tritt am Tag nach der Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig treten Ziffer 3.1.3.2 und Ziffer 4.2 des BauGBÄndG 2017-Landeseinführungserlasses M-V vom 29. November 2017 außer Kraft.

Anlage: Muster Textbebauungsplan

**Muster
Textbebauungsplan**

...Änderung zum Bebauungsplan Nr. ... für das Gebiet ... [hinreichende Gebietsbezeichnung] der Gemeinde....

Auf der Grundlage des § 10 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch ... geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom..., der Textbebauungsplan für das Bebauungsplangebiet Nr. ..., für das Gebiet ... [hinreichende Gebietsbezeichnung], als Satzung erlassen.

Einen Übersichtsplan (ohne Maßstab) einfügen, *er dient der Klarheit.*

FESTSETZUNGEN (Es folgen mögliche Beispiele, die bei Bedarf anzupassen sind.)

- Im allgemeinen Wohngebiet [ggf. präzisiert] sind Ferienwohnungen als (sonstige nicht störende) Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig.
(§ 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB, § 1 Absatz 9, § 4 Absatz 3 Nummer 2 und § 13a Satz 1 BauNVO)
- Im besonderen Wohngebiet [ggf. präzisiert] sind Ferienwohnungen als sonstige Gewerbebetriebe allgemein zulässig, nicht zulässig *oder* nur ausnahmsweise zulässig.
(§ 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB, § 1 Absatz 5 und 9, § 4a Absatz 2 Nummer 3 und § 13a Satz 1 BauNVO)
- Im allgemeinen Wohngebiet [ggf. präzisiert] sind Ferienwohnungen als Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausnahmsweise zulässig, sofern sie eine untergeordnete Bedeutung gegenüber der vorherrschenden Nutzung im Wohngebäude haben. Höchstzulässig ist dabei „eine“ Ferienwohnung je Wohngebäude.
(§ 9 Absatz 1 Nummer 1 und 6 BauGB, § 1 Absatz 9, § 4 Absatz 3 Nummer 1 und § 13a Satz 2 BauNVO)
- Im reinen Wohngebiet [ggf. präzisiert] sind Ferienwohnungen als kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausnahmsweise oder nicht zulässig.
(§ 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB, § 1 Absatz 9, § 3 Absatz 3 Nummer 1 und § 13a Satz 2 BauNVO)

VERFAHRENSVERMERKE:

1. AUSFERTIGUNG

Die Gemeindevertretung hat auf ihrer Sitzung am ... die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange geprüft und den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

(Ort, Datum, Siegel)

Unterschrift Bürgermeister/in

2. BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ... im ... ortsüblich bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Absatz 2 BauGB, § 5 Absatz 5 KV M-V) und die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden (§ 44 BauGB).

Der Bebauungsplan ist mit Ablauf des ...in Kraft getreten

(Ort, Datum, Siegel)

Unterschrift Bürgermeister/in

3. KATASTERVERMERK

Ein Katastervermerk ist nicht erforderlich, da der Bebauungsplan nur die Art der baulichen Nutzung regelt. Einer geometrisch einwandfreien Darstellung baulicher Anlagen, Straßen, Wege und Plätze bedarf es nicht.