

Der Bürgermeister

Postanschrift: [Stadtverwaltung 53754 Sankt Augustin](#)

An die  
Fraktionen und Fraktionslosen  
im Rat der Stadt Sankt Augustin

im Hause  
(per E-Mail)

Dienststelle Bürgermeister- Ratsbüro Markt 1	
Auskunft erteilt: Herr v. Borzyskowski	Zimmer: 401
Telefon (0 22 41) 243-0	Durchwahl: 394
Telefax (0 22 41) 243-430	Durchwahl: 77394
E-Mail-Adresse: <a href="mailto:luca.vonborzyskowski@sankt-augustin.de">luca.vonborzyskowski@sankt-augustin.de</a>	
Internet-Adresse: <a href="http://www.sankt-augustin.de">http://www.sankt-augustin.de</a>	
Besuchszeiten	
<b>Rathaus</b> montags bis freitags: 8.30 Uhr - 12.00 Uhr, montags: 14.00 Uhr - 18.00 Uhr	<b>Bürgerservice</b> montags bis freitags: 7.30 Uhr - 12.00 Uhr, montags und donnerstags: 14.00 Uhr - 18.00 Uhr

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Mein Zeichen

Datum

BRB-vB

24.01.2023

## BaulandmobilisierungsVO NRW

### Anfrage FDP, Ds.-Nr.: 23/0033

#### Beratungsfolge

Ausschuss für Umwelt und  
Stadtentwicklung

#### Sitzungstermin

31.01.2023

#### Behandlung

öffentlich

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit beantworte ich die o.a. Anfrage wie folgt:

#### Frage

1. Beabsichtigt die Verwaltung diese Erweiterung des gemeindlichen Vorkaufsrechts einzusetzen?

#### Antwort:

Das Land NRW hat die Kommunen, so auch die Stadt Sankt Augustin Ende letzten Jahres über die Einführung der sog. BaulandmobilisierungsVO informiert, die die Anwendbarkeit des mit der letzten Novelle des BauGB (im Rahmen des Baulandmobilisierungsgesetzes) eingeführten § 201a BauGB regelt. Hierfür wurde ein Gutachten in Auftrag gegeben, welches Kommunen mit angespannten Wohnungsmärkten anhand der nach §201a BauGB genannten Kriterien identifiziert. Die Verwaltung wurde ebenfalls Ende letzten Jahres darüber informiert, dass Sankt Augustin laut Gutachten diesen Kriterien entspricht und entsprechend in die Gebietskulisse der BaulandmobilisierungsVO aufgenommen wird.

Im Falle der Erweiterung der Anwendung des besonderen Vorkaufsrecht gem. § 25 Abs. 1 Satz 3 BauGB, welches die Gemeinde ermächtigt bei brachliegenden oder unbebauten Grundstücken im Geltungsbereich eines Bebauungsplans oder im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB gemeindliches Vorkaufsrecht anzuwenden, besteht aus Sicht der Verwaltung ein enger Zusammenhang mit den derzeitigen Überlegungen zu einem Baulandbeschluss für Sankt Augustin sowie u.a. in diesem Zusammenhang der Einrichtung einer Stadtentwicklungsgesellschaft.

#### Bankverbindungen

Kreissparkasse Köln  
VR-Bank Rhein-Sieg eG  
Postbank Köln  
Steyler Bank GmbH

IBAN DE11 3705 0299 0033 0016 52 Swift BIC: COKSDE33XXX  
IBAN DE53 3706 9520 5000 4590 13 Swift BIC: GENODED1RST  
IBAN DE39 3701 0050 0023 1085 03 Swift BIC: PBNKDEFF370  
IBAN DE14 3862 1500 0000 0119 49 Swift BIC: GENODED1STB

#### Öffentliche Verkehrsmittel

Haltestelle: Sankt Augustin Zentrum/Hochschule  
Bonn-Rhein-Sieg  
Straßenbahn: 66, 67  
Busse: 508, 517, 518, 529, 535, 540, 599

Sofern sich im weiteren Beratungs- und Erarbeitungsprozess ein klares Votum für einen Baulandbeschluss im Zusammenhang mit einem sog. Zwischenerwerbsmodell, d.h. einem Einstieg in eine Bodenvorratspolitik bspw. unter Zuhilfenahme einer Stadtentwicklungsgesellschaft sowie durch Anwendung von geeigneten Instrumenten im Rahmen einer Baulandstrategie ergibt (z.B. Ausübung Vorkaufsrecht, Umlegung, Anwendung von städtischen Eigentumsquoten in Plangebieten als Voraussetzung zur Einleitung eines Planverfahrens etc.), kann die zusätzliche Anwendbarkeit des besonderen Vorkaufsrecht gem. § 201a BauGB grundsätzlich einen Beitrag leisten und als weiteres Instrument in Einzelfällen Anwendung finden.

Insofern bedarf es für eine sinnvolle Anwendung des Instruments einer grundsätzlichen politischen Entscheidung im Rahmen einer zukünftigen Baulandstrategie.

Frage:

2. Hat dies Auswirkungen auf bestehende, bzw. in der Aufstellung befindliche B-Pläne? Ergibt sich dadurch im Gültigkeitsbereich von Bebauungsplänen ein Rechtsanspruch für abweichende Bebauung für private Bauvorhaben?

Antwort

Die Anwendbarkeit der erweiterten Befreiungstatbestände gem. § 31 BauGB i.V.m. § 201a BauGB wäre nach Einschätzung der Verwaltung theoretisch für sämtlich geltende Bebauungspläne bzw. in Aufstellung befindliche Bebauungspläne (sobald diese Rechtskraft erlangt haben) anwendbar, zumindest sofern diese Wohnungsbau zum Regelungsgegenstand haben bzw. soweit es sich beim zum befreienden Vorhaben um eine Wohnnutzung handelt.

Die Anwendung von Ausnahmen und Befreiungen stehen grundsätzlich im Ermessen der Gemeinde. Für eine erstmalige Anwendung besteht seitens des Antragsstellers zunächst kein Rechtsanspruch. Allerdings kann ein Rechtsanspruch bestehen, sollte die Gemeinde innerhalb des Plangebiets bereits in vergleichbaren Fällen Ausnahmen oder Befreiungen zugelassen haben. Daher ist die erstmalige Anwendung einer Befreiung oder einer Ausnahme grundsätzlich hinsichtlich möglicher Auswirkungen stets genau zu prüfen.

Ergänzend ist ebenfalls anzumerken, dass der o.g. erweiterte Befreiungstatbestand i.V.m. § 201a BauGB aus juristischer Sicht nicht unumstritten ist. Grundsätzlich können Befreiungen von Festsetzungen im Bebauungsplan dazu führen, dass diese in anderen Teilen des Plangebietes nicht mehr rechtlich durchsetzbar sind (siehe oben). Sofern hierbei darüber hinaus die Grundzüge der Planung berührt werden, kann das Risiko grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden, dass, auch wenn hier auf § 201a bzw. die BaulandmobilisierungsVO Bezug genommen wird, eine Befreiung zu einer Teil- oder vollständigen Unwirksamkeit des Bebauungsplan führend könnte. Eine Rechtsprechung hierzu besteht nach Kenntnis der Verwaltung auf Grundlage von § 201a BauGB noch nicht, so dass das Risiko derzeit nicht in Gänze eingeschätzt werden kann. Aus diesem Grund wird dieses Instrument derzeit nur unter Vorbehalt als anwendbar gesehen und sollte, wenn überhaupt, nur unter gründlicher Abschätzung der Folgerisiken in Einzelfällen erwogen werden. Daher wird seitens der Verwaltung dem Instrument derzeit keine größere Wirkung auf die zusätzliche Schaffung von Wohnungsbau eingeräumt.

Frage

3. Beabsichtigt die Verwaltung diese Erweiterung des gemeindlichen Baugebotes einzusetzen? Wenn ja, bitten wir in einer nichtöffentlichen Beantwortung über konkrete Vorhaben

Antwort

Hierzu wird auf die Beantwortung von Frage 1 verwiesen. Angesichts einer nach wie vor bestehenden Anzahl von Baulücken z.T. auch im Geltungsbereich eines Bebauungsplans welcher Wohnnutzungen regelt (so der Tatbestand von § 176 BauGB i.v.m. § 201a BauGB) wie

auch im unbeplanten Innenbereich gem. §34 BauGB (siehe hierzu § 176 Abs. 2 BauGB) wäre das Instrument des Baugebot theoretisch in mehreren Lagen im Stadtgebiet anwendbar. Grundsätzlich muss davon ausgegangen werden, dass die Anwendung des Instruments zu erheblichen Widerständen seitens der Eigentümerschaft führt und das Risiko teilweiser langjähriger Rechtsstreitigkeiten birgt. Aus diesem Grund bedarf es aus Sicht der Verwaltung für eine systematische Anwendung grundsätzlich ein politisches Votum insb. im Rahmen einer zu beschließenden Baulandstrategie, die auch eine mögliche Übernahme des Grundstücks gem. § 176 Abs. 4 BauGB regelt, auf die der Eigentümer bei Anwendung des Baugebots grundsätzlich bestehen kann, bspw. durch eine städtische Stadtentwicklungsgesellschaft.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, reading "Max Leitterstorf". The signature is written in a cursive style with a prominent, sweeping flourish at the end.

Dr. Max Leitterstorf  
Bürgermeister