



## Mitteilungsvorlage

**Vorlage Nr. XVI/840**

Overath, den 18.01.2023

- öffentliche Sitzung  
 nichtöffentliche Sitzung

Berichterstatter:  
Latus, Martin

## Beratungsfolge

Bau- und Planungsausschuss

## Sitzungstermin

31.01.2023

## Information zu §201a BauGB

**"Verordnungsermächtigung zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt"**

<b>Finanzielle Auswirkungen?</b>	<b>nein</b>
<b>Geschäftsjahr</b>	<b>2023</b>
<b>Kostenart</b>	
<b>Kostenstelle/Projekt</b>	
<b>Gesamtansatz</b>	0,00
<b>Bedarf</b>	0,00
<b>Erträge</b>	0,00
<b>Jährliche Erträge</b>	0,00
<b>Kosten</b>	0,00
<b>Jährliche Folgekosten</b>	0,00
<b>Bemerkungen</b>	

---

## Inhalt der Mitteilung:

Der Bau- und Planungsausschuss nimmt die Vorlage zur Kenntnis.

## Sachdarstellung mit Stellungnahme zum Leitbild :

Mit dem Schnellbrief des Städte- und Gemeindebundes NRW vom 11.01.2023 wurde die Verwaltung darüber informiert, dass der §201a BauGB aktiviert wurde.

Die Stadt Overath gehört zu den aufgelisteten Kommunen für die ein angespannter Wohnungsmarkt bestätigt wurde und kann somit zusätzliche Instrumente einsetzen um mehr Wohnbebauung zu schaffen.

Folgende Instrumente bzw. Paragraphen wurden durch die Verordnung aktiviert:

### **1. Erweiterung des gemeindlichen Vorkaufsrechts auf brachliegende Grundstücke (§25 Absatz 1 Nummer 3 BauGB)**

§ 25 Abs. 1 „Die Gemeinde kann:

...

3. *im Geltungsbereich eines Bebauungsplans an brachliegenden Grundstücken oder für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§34) an unbebauten oder brachliegenden Grundstücken durch Satzung ihr Vorkaufsrecht begründen, wenn*
  - a) *diese vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können und*
  - b) *es sich um ein nach §201a bestimmtes Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt handelt.*

- ➔ Die Verwaltung empfiehlt von diesem Paragraphen aktuell noch keinen Gebrauch zu machen. Da Baugrundstücke die verkauft werden i.d.R. im Anschluss kurzfristig bebaut werden, würden derartige Satzungen vermutlich nicht zu einer schnelleren Bebauung führen.

### **2. Befreiungen von Festsetzungen eines B-Planes auch unter Abweichung von den Grundzügen der Planung (§31 Absatz 3 BauGB)**

§ 31 Abs. (3)

*In einem Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt, das nach §201a bestimmt ist, kann mit Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall von den Festsetzungen des Bebauungsplans Zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.*

.....

- ➔ Die Verwaltung empfiehlt von diesem Paragraphen im Einzelfall Gebrauch zu machen, sofern durch das Bauvorhaben eine neue Wohneinheit geschaffen wird. Dies könnte z.B. durch eine Genehmigung einer größeren Dachgaube geschehen, die laut B-Plan nicht genehmigungsfähig ist.

### 3. Verhängung von gemeindlichen Baugeboten zur Wohnbebauung bei dringendem Wohnbedarf der Bevölkerung (§§ 175 Absatz 2, 176 Absatz 1 BauGB)

#### §175 Abs. 2

*Die Anordnung von Maßnahmen nach den §§ 176 bis 179 setzt voraus, dass die alsbaldige Durchführung der Maßnahmen aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist; bei Anordnung eines Baugebots nach §176 kann dabei auch ein dringender Wohnbedarf der Bevölkerung berücksichtigt werden. Dies ist unter anderem insbesondere der Fall, wenn es sich um ein nach §201a bestimmtes Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt handelt.*

#### §176 Abs. 1

*Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, innerhalb einer zu bestimmenden Frist*

....

*3 sein Grundstück mit einer oder mehreren Wohneinheiten zu bebauen, wenn in dem Bebauungsplan Wohnnutzungen zugelassen sind und wenn es sich um ein nach §201a bestimmtes Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt handelt. Dabei kann die Gemeinde auch ein den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechendes Maß der Nutzung anordnen.*

- ➔ Da der Großteil der bestehenden Baulücken planungsrechtlich im Innenbereich und nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegen ist die Anzahl möglicher Baugebote überschaubar. Das Planungsamt wird die Anzahl der unbebauten Baulücken in Bebauungsplänen separat ermitteln um das weitere Vorgehen abstimmen zu können.

In Vertretung  
Thorsten Steinwartz  
Erster Beigeordneter

Anlagen:

- a) Schnellbrief des StGB vom 11.01.2023
- b) Verordnung inkl. Gebietskulisse