

**Universitätsstadt Tübingen**  
Fachabteilung Stadtplanung  
Böhmer, Jenny Telefon: 204-2739  
Fachbereich Baurecht  
Beier, Michael Telefon: 204-2263  
Gesch. Z.: 71/Bö/

Vorlage 233/2022  
Datum 05.10.2022

## **Berichtsvorlage**

zur Behandlung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**  
zur Kenntnis im **Alle Ortschaftsräte**

---

**Betreff:** **Bericht über neue Möglichkeiten zur Wohnraumschaffung  
aufgrund des Baulandmobilisierungsgesetzes**

Bezug:  
Anlagen:

---

## **Zusammenfassung:**

Durch das Baulandmobilisierungsgesetz vom 14. Juni 2021 wurden im Baugesetzbuch (BauGB) weitere Instrumente zur Schaffung von Wohnraum eingeführt. Mit dieser Vorlage soll über Befreiungsmöglichkeiten nach § 31 Abs. 3 BauGB informiert werden.

## **Bericht:**

### Befreiung gemäß § 31 Abs. 3 BauGB

Voraussetzung für die Anwendbarkeit des § 31 Abs. 3 BauGB ist die Lage eines Vorhabens in einem Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt. Die Universitätsstadt Tübingen wurde durch eine entsprechende Verordnung des Landes Baden-Württemberg zu einem solchen Gebiet bestimmt. Die Verordnung ist am 23. Juli 2022 in Kraft getreten. Sie tritt am 31. Dezember 2026 außer Kraft, so dass der Befreiungstatbestand des § 31 Abs. 3 BauGB ab diesem Zeitpunkt nicht mehr zur Anwendung kommen darf, sofern die Verlängerung nicht durch eine erneute Änderung des Baugesetzbuches ermöglicht wird. Die während der Anwendbarkeit des Befreiungstatbestandes erteilten Baugenehmigungen gelten dann weiterhin fort.

Entsprechend § 31 Abs. 3 BauGB kann von Festsetzungen des Bebauungsplanes zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, auch wenn die Grundzüge der Planung berührt werden. Das ist aufgrund der bisherigen Rechtslage nicht der Fall. Wurden vor der Anwendbarkeit des § 31 Abs. 3 BauGB die Grundzüge der Planung berührt, war die Änderung des maßgebenden Bebauungsplanes zur Ermöglichung des Vorhabens erforderlich.

Folgende Voraussetzungen müssen für die Anwendung des § 31 Abs. 3 BauGB vorliegen:

1. Die Befreiung erfolgt zugunsten des Wohnungsbaus und nicht zur Erreichung anderer Ziele.
2. Die Zustimmung der Gemeinde muss vorliegen. Da die Universitätsstadt Tübingen selbst Baurechtsbehörde ist, ist durch das Bundesverwaltungsgericht geklärt, dass eine Beschlussfassung des Gemeinderates (also der Gemeinde) über diese Zustimmung nicht erforderlich bzw. rechtlich nicht möglich ist. Vielmehr ist formal alleine die Verwaltung zuständig. Seitens der Verwaltung ist zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklungsabsichten aber vorgesehen, die Bauvorhaben, für die nach Prüfung der Verwaltung eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 3 BauGB erteilt werden kann, im Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung in Form von Berichtsvorlagen zu beraten. So erhält der Ausschuss die Gelegenheit, ein Bauvorhaben zur erneuten Prüfung der Befreiungsvoraussetzungen an die Verwaltung zurückzuverweisen. Die Bauvorhaben werden auch den Ortschaftsräten zur Kenntnis gegeben.
3. Es muss sich um einen Einzelfall handeln. Damit es sich um einen Einzelfall handeln kann, ist eine atypische Sondersituation erforderlich. Ein allgemeines Interesse aller oder vieler Grundstückseigentümer im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, von einer Festsetzung des Bebauungsplanes abzuweichen, reicht für eine Befreiung nicht aus. Eine Befreiung im Einzelfall kommt also nicht in Betracht, wenn dabei auf Umstände abgestellt wird, die auf mehr als nur ein oder wenige einzelne Grundstücke oder Vorhaben übertragen werden können.
4. Die Befreiung muss unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein. Dies ist insbesondere zu berücksichtigen, wenn es sich bei der Festsetzung, von der befreit werden soll, um eine nachbarschützende handelt und wenn durch die Befreiung das Rücksichtnahmegebot verletzt werden könnte. Auch die Wahrung des Gebietscharakters ist zu berücksichtigen.

Ob eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 3 BauGB für ein Vorhaben in Betracht kommt, ermittelt die Baurechtsbehörde im Rahmen ihrer Prüfung, ob ein Bauvorhaben den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegensteht. Diese Prüfung erfolgt sowohl im Regelverfahren als auch im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren bzw. im Bauvorbescheidsverfahren mit entsprechender

Fragestellung. Wenn § 31 Abs. 3 BauGB zur Anwendung kommen soll, kommt ein Kenntnisgabeverfahren nicht in Betracht.

Bei der Anwendung des § 31 Abs. 3 BauGB handelt es sich um eine „Kann-Entscheidung“, die die Baurechtsbehörde im Rahmen ihres pflichtgemäßen Ermessens zu treffen hat. Es kann also auch Fälle geben, in denen die oben genannten Tatbestandsvoraussetzungen erfüllt werden, die Befreiung aber aus anderen, insbesondere städtebaulichen Gründen nicht erteilt wird. Entscheidend für die Erteilung einer Befreiung gemäß § 31 Abs. 3 BauGB ist dabei, dass Lösungen entwickelt werden, die städtebaulich angemessen auf die vorhandene Situation vor Ort reagieren, sich entsprechend integrieren und somit den städtebaulichen Zielen der Universitätsstadt Tübingen nicht entgegenstehen.

In der Erläuterung dieser Vorlage im Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung wird die Verwaltung Beispiele von möglichen Fällen des § 31 Abs. 3 BauGB vorstellen.

### **Vorgehen der Verwaltung**

Die Prüfung der Anwendbarkeit des § 31 Abs. 3 BauGB ist im gesetzlich festgelegten Prüfumfang enthalten und erfolgt daher im Rahmen der Genehmigungsverfahren durch die Verwaltung. Die Verwaltung hat aus ihren Kenntnissen heraus jedoch schon eine Anzahl Bauprojekte identifiziert, auf die sie proaktiv zugehen wird.

### **Hinweis**

Die Verwaltung befasst sich aktuell auch mit einem weiteren Instrument des Baulandmobilisierungsgesetzes, dem sektoralen Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2d BauGB. Es ist geplant, dem Gemeinderat im Herbst / Winter, nach vertiefter Prüfung rechtlicher Fragestellungen, einen Vorschlag zum Umgang mit dem § 9 Abs. 2d BauGB in Verbindung mit der Schaffung und Sicherung von sozialem Wohnraum vorzulegen.