



JURISTISCHE FAKULTÄT



UNIVERSITÄT
HEIDELBERG
ZUKUNFT
SEIT 1386

Zusammenfassung der Dissertation mit dem Titel

**„Sozialgerechte Bodennutzung durch kooperative
Baulandmodelle – Rechtliche Grundlagen und Grenzen“**

Dissertation vorgelegt von Maike Hölscher

Erstgutachter: Prof. Dr. Ute Mager

Zweitgutachter: Prof. Dr. Dres. h.c. Eberhard Schmidt-Aßmann

Institut für deutsches und europäisches Verwaltungsrecht

Einleitung

Gemeinden haben bei der Bauleitplanung in besonderer Weise die soziale Funktion des Städtebaurechts zu berücksichtigen. Nach § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB sollen Bauleitpläne unter anderem eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. In den letzten Jahren ist die sozialgerechte Bodennutzung stärker in den Fokus der Öffentlichkeit und der Politik gerückt. Gerade Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen, teilweise auch gut situierte Haushalte finden in einigen Städten und in Ballungsräumen immer schwerer bezahlbaren Wohnraum. Für sie wird ein menschliches Grundbedürfnis zur Herausforderung.

Zu Beginn der 19. Legislaturperiode hat sich die Bundesregierung das Ziel gesetzt, 1,5 Millionen neue Wohnungen zu schaffen¹, um den Wohnraummangel zu entschärfen. Dieses Ziel wurde verfehlt.² Die Koalitionsparteien der 20. Legislaturperiode streben den Bau von 400.000 neuen Wohnungen pro Jahr, davon 100.000 öffentlich geförderte Wohnungen, an.³ Das Wohnungsangebot kann in vielen Städten mit der Nachfrage nicht Schritt halten, was dazu führt, dass die Mieten weiter steigen. Weitere Erscheinungen verschärfen den Druck auf den Mietwohnungsmarkt.

Zum einen hält der Zuzug in die Städte an, wobei es sowohl Menschen aus Deutschland, aber auch aus dem Ausland in die Städte zieht.⁴ Darüber hinaus nimmt die Anzahl der Ein-Personen-Haushalte seit vielen Jahren zu.⁵ Auch sind die Auswirkungen der globalen Finanzkrise von 2007/2008 auf dem Grundstücks- und Immobilienmarkt weiterhin spürbar. Aufgrund des niedrigen Zinsniveaus fehlen alternative Anlageformen, weshalb in den letzten Jahren viele renditeorientierte und finanzstarke Investoren in den Wohnimmobilienmarkt investiert haben, wobei mitunter das Gut Boden auch Gegenstand von Spekulationen geworden ist. Zugleich laufen viele Belegungsbindungen bei sozial geförderten Wohnungen aus, ohne dass dieser Wegfall durch den ausreichenden Neubau von sozial geförderten Wohnungen kompensiert wird, was die Situation im Bereich des unteren Mietpreissegments weiter verschärft.

Vor diesem Hintergrund empfiehlt eine vom Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat in der 19. Legislaturperiode eingesetzte Expertenkommission⁶ allen Gemeinden

„die Einführung und sachgerechte Ausgestaltung kooperativer Baulandmodelle mit einheitlichen und transparenten Vorgaben für die Anteile von gefördertem und preisgedämpften Wohnraum sowie die Kostenbeteiligung für Infrastrukturaufwendungen bei der Schaffung von Baurecht“.⁷

¹ Siehe Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD, Ein neuer Aufbruch für Europa. Eine neue Dynamik für Deutschland. Ein neuer Zusammenhalt für unser Land, Zeile 567.

² Zwar wurden im Jahr 2020 laut Statistischem Bundesamt insgesamt 306.376 neue Wohnungen fertiggestellt, siehe Pressemitteilung Nr. 250 v. 27.05.2021. Die Zielmarke von 375.000 Wohnungen wurde hingegen nicht erreicht. Der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen schätzt, dass zum Ende der Legislaturperiode nur 1,2 Millionen Wohnungen neu gebaut sein werden, F.A.Z. v. 28.05.2021, Nr. 121, S. 19.

³ Siehe Koalitionsvertrag zwischen SPD, Bündnis 90/Die Grünen und FDP der 20. Legislaturperiode, S. 69.

⁴ Siehe Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. N 012 v. 04.12.2019.

⁵ Siehe Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. N 073 v. 12.11.2020. Im Jahr 2019 lebten 17,6 Millionen Menschen in Deutschland allein. Der Anteil der Ein-Personen-Haushalte stieg zwischen 1991 und 2019 von 34 Prozent auf 42 Prozent. Wiederum fast die Hälfte dieser Haushalte (42 Prozent) lebt in Großstädten ab 100.000 Einwohnern.

⁶ Kommission „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ (Baulandkommission). Siehe zu den Aufgaben und ihrer Zusammensetzung, BT-Drs. 19/24444.

⁷ Empfehlungen auf Grundlage der Beratungen in der Kommission „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ (Baulandkommission), 02.07.2019, S. 9, https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/nachrichten/Handlungsempfehlungen-Baulandkommission.pdf?__blob=publicationFile&v=1 (zuletzt aufgerufen am 30.12.2022). Die Bedeutung des

Kooperative Baulandmodelle stellen einen Ansatz der partnerschaftlichen Zusammenarbeit zwischen Gemeinde und Investoren zur Bewältigung der angespannten Lage der Wohnraumversorgung dar. Die Einbeziehung von privaten Investoren bei der Verbesserung der Wohnraumsituation ist für Gemeinden unerlässlich.⁸

Teil 1: Das Instrument „kooperative Baulandmodelle“

Die Arbeit fasst das Instrument der kooperativen Baulandmodelle systematisch zusammen und untersucht die Leistungsfähigkeit dieses Instruments im Hinblick auf die Gewährleistung einer sozialgerechten Bodennutzung bei der Wohnbaulandentwicklung.

§ 1 Sozialgerechte Bodennutzung als staatliche Aufgabe

Die Gewährleistung einer sozialgerechten Nutzung des Bodens wurzelt in der Verfassung. Ein einklagbares, subjektives Recht des Einzelnen auf bezahlbaren Wohnraum garantiert sie hingegen nicht. Dem Gesetzgeber verbleibt ein weiter Gestaltungsspielraum für das Maß sozialstaatlicher Verpflichtungen, das er im Wohnungsbereich zu tragen bereit ist. Auch das Eigentumsrecht erfährt durch die Sozialbindung des Eigentums eine Einschränkung, deren Inhalt und Ausmaß wiederum vom Gesetzgeber abhängt.

Auf der Ebene der Raumordnung kann durch die Festlegung geeigneter Flächen für den Wohnungsbau im Raumordnungsplan nur in geringem Maße Einfluss auf eine sozialgerechte Bodennutzung genommen werden. Die Festlegung muss auf der nachfolgenden Planungsebene der Bauleitplanung weiter ausgeformt werden. Die Träger der Raumordnung und Regionalplanung haben dabei keine Möglichkeit, den Gemeinden als Trägern der kommunalen Planungshoheit rechtsverbindlich vorzuschreiben, Wohnflächen zu schaffen. Die Bindungswirkung der Ziele der Raumordnung kann bei Kollision mit dem Gebot der Erforderlichkeit entfallen. Die Steuerungswirkung der Raumordnung auf die sozialgerechte Nutzung des Bodens wird zudem dadurch gehemmt, dass bei der Umsetzung der einzelnen Planungsstufen viel Zeit vergeht und es Jahre dauern kann, bis eine Gemeinde Baurecht für Wohnflächen in einem Gebiet schafft, welches in einem Regionalplan als Schwerpunkt des Wohnungsbaus festgelegt wurde. Der Einfluss der Raumordnung auf eine sozialgerechte Nutzung des Bodens ist daher als sehr gering einzustufen. Dieser sehr geringe Einfluss spiegelt sich bereits im Gesetz wider. Der Gesetzgeber hat es den Trägern der Bauleitplanung aufgegeben, eine sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Nach der Leitvorstellung des § 1 Abs. 2 ROG soll zwar auch die Raumordnung die sozialen Ansprüche an den Raum berücksichtigen. § 1 Abs. 2 ROG ist dabei weiter gefasst als § 1 Abs. 5 BauGB. Anders als bei § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB wird die sozialgerechte Bodennutzung in § 1 Abs. 2 ROG gerade nicht gesondert als Leitvorstellung ausgewiesen.

Auch die Gemeinde kann durch die Darstellungs- und Festsetzungsmöglichkeiten der §§ 5 und 9 BauGB nur begrenzten Einfluss auf die sozialgerechte Bodennutzung nehmen und über die Darstellungen und Festsetzungen in den Bauleitplänen kaum steuernd auf die Schaffung bezahlbaren Wohnraums einwirken. Hinzu kommt, dass bei der klassischen gemeindlichen Bauleitplanung der Bebauungsplan eine reine Angebotsplanung darstellt. Er eröffnet lediglich die Befugnis zur Verwirklichung der vorgesehenen Planung, eine Pflicht des Grundstückseigentümers zur Umsetzung der Planung der Gemeinde besteht hingegen nicht. Ob der Grundstückseigentümer die von der Gemeinde vorgesehene Wohnnutzung tatsächlich umsetzt, bleibt ihm selbst überlassen.

Instrumente der kooperativen Baulandmodelle zur Bekämpfung der Wohnungsmarktkrise betont auch *Köster*, BauR 2019, 1378 (1387).

⁸ Vgl. *Schulze*, F.A.Z. v. 12.12.2019, Nr. 289, S. 32.

Erschwerend kommt hinzu, dass in den letzten Jahren Investitionen in die Schaffung bezahlbaren Wohnraums für private Wohnungsunternehmen zunehmend uninteressant geworden sind. Die Niedrigzinsphase führt dazu, dass Immobilienentwickler auf vormals attraktive Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung nicht mehr angewiesen sind, sodass für private Wohnungsunternehmen keine Gründe bestehen, sozial geförderten Wohnraum zu errichten. Der marktwirtschaftliche Anreiz, in dieses Segment des Immobilienmarktes zu investieren, ist erheblich geringer als im gehobenen Segment, da bei letzterem höhere Profite erzielt werden können. Mit den Darstellungs- und Festsetzungsmöglichkeiten kann die Gemeinde diesem Trend nicht entgegensteuern. Will die Gemeinde die Ausweisung von Bauland davon abhängig machen, dass der Vorhabenträger eine Quote für sozial geförderten Wohnraum erfüllt und sich an den planungsbedingten Kosten beteiligt, muss die Gemeinde dies zum Inhalt eines städtebaulichen Vertrags machen. Erst durch das Zusammenspiel von Festsetzungen im Bebauungsplan und dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrags, in dem sich der Vertragspartner verpflichtet, Maßnahmen zu ergreifen, die die sozialgerechte Bodennutzung fördern, ist der Einfluss der Gemeinde erfolgsversprechend.

§ 2 Sozialgerechte Bodennutzung durch kooperative Baulandmodelle

Mit einem kooperativen Baulandmodell kann die Gemeinde die sozialgerechte Bodennutzung auf ihrem Gemeindegebiet fördern. Verfolgt wird nicht nur das soziale Ziel, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu berücksichtigen und mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, sondern daneben auch das ökonomische Ziel, die Ausweisung von Wohnbauland mit der Verpflichtung des Vorhabenträgers zu verbinden, sich an den Kosten, die durch das Vorhaben ausgelöst werden, zu beteiligen.

Die Städte München, Berlin und Bonn haben in ihren kooperativen Baulandmodellen jeweils festgelegt, unter welchen Voraussetzungen sie bereit sind, neues Wohnbauland durch einen Bebauungsplan auszuweisen. In den Städten München und Berlin muss der Vorhabenträger sich in einem städtebaulichen Vertrag verpflichten, 40 bzw. 30 Prozent der neu entstehenden Wohnbaufläche als sozial geförderten Wohnraum zu binden. In München müssen regelmäßig zusätzlich weitere 20 Prozent für den preisgedämpften Mietwohnungsbau errichtet werden. Nach dem Bonner Baulandmodell liegt die Sozialquote je nach Größe des Vorhabens entweder bei 40 oder 50 Prozent. Zudem muss der Vorhabenträger bestimmte Kosten tragen, die durch das Vorhaben entstehen. Dies sind neben den Erschließungs- und Planungskosten auch Kosten der sozialen Infrastruktur, wobei in München und Berlin sowohl die Herstellungskosten für Kinderbetreuungseinrichtungen als auch für Grundschulen übernommen werden müssen. Das Baulandmodell der Stadt Bonn verlangt von dem Vorhabenträger lediglich die Übernahme der Herstellungskosten für Kinderbetreuungseinrichtungen, nicht hingegen die Übernahme der Herstellungskosten für Grundschulplätze.

Ein kooperatives Baulandmodell legt den personellen und sachlichen Anwendungsbereich fest. Von besonderer Bedeutung ist die sogenannte Bagatellgrenze, die einen Schwellenwert normiert, ab welcher Größe eines Vorhabens das kooperative Baulandmodell zur Anwendung kommt. Darüber hinaus skizziert ein kooperatives Baulandmodell den Verfahrensablauf, der eng mit dem Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans verwoben ist.

Umgesetzt werden kooperative Baulandmodelle durch den Abschluss städtebaulicher Verträge zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger. Zulässige Vertragsinhalte ergeben sich aus § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 bis 3 BauGB. Mit dem Vorhabenträger kann ein Erschließungs- und ein Planungsvertrag (§ 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB) geschlossen werden, wenn er oder ein

von ihm beauftragter Dritter die Aufgaben wahrnimmt. Führt die Gemeinde oder ein von ihr beauftragter Dritter die Aufgaben durch, können die dadurch entstandenen Kosten durch einen Folgekostenvertrag (§ 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB) ersetzt verlangt werden. § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB ermöglicht Vereinbarungen zur Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele. Dazu werden Quoten für den sozial geförderten Wohnraum, Belegungs- und Mietbindungen vereinbart. Sollen nicht die Regelungen der sozialen Wohnraumförderung zur Anwendung kommen, ist eine Quote für preisgedämpften Wohnraum möglich. Diese wird wiederum durch Belegungs- und Mietbindungen ausgestaltet. Die Vereinbarung von Quoten setzt voraus, dass die Errichtung von günstigem Wohnraum städtebaulich erforderlich ist. Diesen Nachweis kann die Gemeinde durch eine Wohnraumanalyse führen. Beim Kosten- und Aufwendersatz (§ 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB) muss zwischen der Aufwendung für die städtebauliche Maßnahme und dem Vorhaben ein kausaler Zusammenhang bestehen. Die Kausalität hat eine räumliche und eine zeitliche Komponente, welche durch die Gemeinde nachgewiesen werden müssen. Verursachen mehrere Vorhaben erst gemeinsam den Bedarf für eine städtebauliche Maßnahme, kann die Gemeinde den Nachweis mithilfe einer Gesamtkonzeption erbringen.

Teil 2: Rechtliche Anforderungen an kooperative Baulandmodelle und deren Grenzen

Der zweite Teil der Arbeit befasst sich mit den rechtlichen Anforderungen an kooperative Baulandmodelle und deren rechtlichen Grenzen.

§ 1 Zum Erfordernis einer Rechtsgrundlage für kooperative Baulandmodelle

Zunächst wird der Frage nachgegangen, ob kooperative Baulandmodelle einer expliziten Rechtsgrundlage bedürfen. Nach der Wesentlichkeitstheorie des Bundesverfassungsgerichts ist dies der Fall, wenn kooperative Baulandmodelle für die Grundrechtsverwirklichung wesentlich sind. Dies ist nicht der Fall, denn der Vorhabenträger macht von seiner Vertragsfreiheit Gebrauch. Für städtebauliche Verträge bietet § 11 BauGB eine hinreichende Rechtsgrundlage.

§ 2 Rechtsnatur kooperativer Baulandmodelle

Bei kooperativen Baulandmodellen handelt es sich um einen einfachen Beschluss des kommunalen Vertretungsorgans ohne Außenwirkung, aber mit interner Bindungswirkung.

§ 3 Formelle Anforderungen an kooperative Baulandmodelle

Die Verbandskompetenz ergibt sich zwanglos aus der Planungshoheit der Gemeinde und der ihr übertragenen Aufgabe, eine sozialgerechte Bodennutzung herzustellen. Die Zuständigkeit des Gemeinderats folgt aus der Tatsache, dass es sich nicht um ein Geschäft der laufenden Verwaltung handelt. Eine bestimmte Form ist für kooperative Baulandmodelle nicht vorgeschrieben. Regelungstechnik und Regelungstiefe variieren in der Praxis stark.

§ 4 Rechtliche Grenzen kooperativer Baulandmodelle

Im Zentrum des zweiten Teils stehen die rechtlichen Grenzen kooperativer Baulandmodelle, die sich zum einen aus der Verfassung, zum anderen aus einfachen Gesetzen ergeben.

Mit Blick auf Art. 14 GG sind Regelungen im kooperativen Baulandmodell so auszugestalten, dass das Spannungsverhältnis zwischen Privatnützigkeit des Eigentums und der sozialen Bindung des Eigentums nach Art. 14 Abs. 2 Satz 1 GG zu einem gerechten Ausgleich gebracht wird. Dazu muss die Gemeinde insbesondere sicherstellen, dass durch die Regelungen des kooperativen Baulandmodells die Wirtschaftlichkeit eines Vorhabens nicht gefährdet wird. Eine Bagatellgrenze, nach welcher das kooperative Baulandmodell erst ab einer gewissen Größe eines Vorhabens Anwendung findet, dient dazu, den gesteigerten personalen Bezug des Grundeigentums bei Kleinvermietern zu berücksichtigen. Einen Verstoß gegen das

Gleichbehandlungsverbot begründet die Bagatellgrenze nicht. Ein sachlicher Grund für die Anwendbarkeit eines Baulandmodells erst ab einer bestimmten Größe liegt in den unterschiedlich ausgeprägten personalen Bezügen des Grundeigentums bei einem privaten Kleinvermieter im Vergleich zu einem gewerblichen Vermieter. Zudem rechtfertigt die Verwaltungsvereinfachung die ungleiche Behandlung von Vorhabenträgern je nach Größe des Vorhabens. Im Einzelfall kann die städtebauliche Situation eine Ausnahme von der Anwendbarkeit der Regelungen des kooperativen Baulandmodells zum sozial geförderten Wohnraum erfordern. Der sachliche Grund für die Ungleichbehandlung der Vorhabenträger liegt in dieser Konstellation in dem städtebaulichen Ziel, sozial stabile Bewohnerstrukturen zu schaffen und zu erhalten. Ferner zeigt das Rechtsstaatsprinzip den Regelungen eines kooperativen Baulandmodells Grenzen auf. Der Grundsatz des Vertrauensschutzes verlangt von der Gemeinde, Übergangsregelungen für die Anwendbarkeit eines neu eingeführten kooperativen Baulandmodells bzw. für die Änderung eines bestehenden Modells vorzusehen, um das schutzwürdige Vertrauen des Vorhabenträgers in bestehende Regelungen nicht zu erschüttern.

Das einfachgesetzliche Verbot einer unzulässigen Planbindung nach § 1 Abs. 3 Satz 2 Hs. 2 BauGB steht der Implementierung eines kooperativen Baulandmodells nicht entgegen. Durch den Abschluss des städtebaulichen Vertrags, der die Pflichten und Kosten der Bauleitplanung regelt, wird ein Anspruch auf Aufstellung eines bestimmten Bebauungsplans nicht begründet. Auch das in § 1 Abs. 7 BauGB verankerte Abwägungsgebot steht der Einführung eines kooperativen Baulandmodells nicht entgegen. Die Regelungen eines kooperativen Baulandmodells ersetzen die planerische Abwägung nicht, sondern bereiten diese vor. Das planerische Ermessen wird in jedem Einzelfall von dem kommunalen Vertretungsorgan bei dem Beschluss über den Bebauungsplan ausgeübt.

Eine in der Praxis bedeutsame einfachgesetzliche Grenze kooperativer Baulandmodelle ist das Gebot der Angemessenheit nach § 11 Abs. 2 Satz 2 BauGB. Bei der Ausgestaltung des kooperativen Baulandmodells muss die Gemeinde sicherstellen, dass die Wirtschaftlichkeit eines Vorhabens durch die Pflichten und Kosten, die das Baulandmodell dem Vorhabenträger auferlegt, nicht gefährdet wird. Dazu kann sie entweder den Maßstab der Bodenwertsteigerung oder den Maßstab des Ertragswerts eines Vorhabens heranziehen. Maßgeblich ist eine Gesamtbetrachtung des städtebaulichen Vertrags. Besondere Aufmerksamkeit verlangen Regelungen zu preisgedämpftem Wohnraum. Anders als bei Regelungen zu sozial gefördertem Wohnraum wird der wirtschaftliche Nachteil einer Belegungs- und Mietbindung im freifinanzierten Bereich nicht durch eine Förderzusage der sozialen Wohnraumförderung ausgeglichen.

Ferner setzt das Koppelungsverbot einem kooperativen Baulandmodell einfachgesetzliche Grenzen. Sofern der Vorhabenträger einen Anspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung hat, sei es, weil sein Vorhaben den Festsetzungen eines bestehenden Bebauungsplans entspricht, sei es, weil sein Vorhaben nach § 34 BauGB genehmigungsfähig ist, kann ein kooperatives Baulandmodell nicht zur Anwendung kommen. Zudem muss zwischen der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans als Leistung der Gemeinde und der Gegenleistung des Vorhabenträgers ein sachlicher Zusammenhang bestehen. Die Gemeinde darf mit dem Abschluss des städtebaulichen Vertrags nur solche Interessen und Ziele verfolgen, die sie ebenfalls mit ihrer Bauleitplanung beabsichtigt.

§ 5 Mögliche Maßnahmen zur Stärkung der sozialgerechten Bodennutzung

Die Arbeit schließt mit einer Analyse weiterer möglicher Maßnahmen, die zur Stärkung der sozialgerechten Bodennutzung in Betracht kommen.

Eine Stärkung der sozialgerechten Bodennutzung kann nicht über weitergehende Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan erzielt werden. Eine Verschärfung der Festsetzungsmöglichkeit des § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB auf die tatsächliche Bereitstellung von sozial gefördertem Wohnraum birgt Risiken im Hinblick auf einen Widerspruch zwischen den Festsetzungen des Bebauungsplans und dem tatsächlichen status quo der Flächen nach Auslauf der Bindungen. Zudem fehlt es an einem Mehrwert gegenüber der eingeübten Praxis, die Errichtung von sozial gefördertem Wohnraum durch städtebauliche Verträge zu erreichen. Eine verschärfte Festsetzung müsste stets von einem städtebaulichen Vertrag flankiert werden, der eine Bauverpflichtung vorsieht. Die Gemeinde wäre weiterhin auf die Kooperationsbereitschaft des Vorhabenträgers angewiesen.

Mit dem sektoralen Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung, der durch das Baulandmobilisierungsgesetz eingeführt wurde, hat der Gesetzgeber ein Instrument geschaffen, durch welches eine Stärkung der sozialgerechten Bodennutzung im unbeplanten Innenbereich ermöglicht werden soll. Die neue Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 2d BauGB wirft jedoch eine Vielzahl an rechtlichen Fragen auf, die zunächst einer gerichtlichen Klärung bedürfen. Insbesondere das Verhältnis des sektoralen Bebauungsplans zu § 34 BauGB ist unklar. Auch bestehen Auslegungsfragen bei der Verknüpfung zwischen Bebauungsplan und der Verpflichtung des Vorhabenträgers nach § 9 Abs. 2d Satz 1 Nr. 3 BauGB. Dieser Umstand und die Befristung der Regelung dämpfen die Erwartungen an das Instrument.

Der Einführung eines Musterbeschlusses „kooperatives Baulandmodell“ in das BauGB steht entgegen, dass ein kooperatives Baulandmodell auf unterschiedliche Situationen in der Gemeinde reagieren muss und die Gegebenheiten vor Ort stark variieren können. Zwischen Städten und Gemeinden in Ballungsräumen und solchen im ländlichen Raum bestehen erhebliche Unterschiede bei Angebot und Nachfrage nach sozial geförderten Wohnungen und den dafür erforderlichen Flächen als auch bei der planungsbedingten Bodenwertsteigerung. Regelungen in kooperativen Baulandmodellen müssen passgenau auf die örtlichen Gegebenheiten und Bedürfnisse zugeschnitten werden.

Schließlich kann eine Stärkung der sozialgerechten Bodennutzung durch eine verbesserte interkommunale Zusammenarbeit im Bereich der Wohnbaulandentwicklung erzielt werden. Insbesondere kleinere Gemeinden mit wenigen personellen Ressourcen und geringer fachlicher Kompetenz profitieren von einem Erfahrungsaustausch mit anderen Gemeinden, die bereits kooperative Baulandmodelle anwenden. Auch bei der Ermittlung des Bedarfs an Kinderbetreuungs- und Grundschulplätzen und den damit verbundenen Folgekosten kann eine interkommunale Zusammenarbeit hilfreich sein, die erforderlichen Daten festzustellen.