



Baulandmobilisierungsgesetz
-Sachstandsbericht-

Gremium	Status	Datum	Beschlussqualität
Ausschuss für Stadtentwicklung	Ö	02.06.2021	Kenntnisnahme

Mit einem Baulandmobilisierungsgesetz zur Novellierung des Baugesetzbuches sollen die Handlungsmöglichkeiten der Kommune gestärkt werden. Insbesondere sollen sie leichter auf Flächen für den Wohnungsbau zurückgreifen, Bauland mobilisieren sowie mehr bezahlbaren Wohnraum schaffen. Zusätzlich sind Erleichterungen bei der Schaffung von Wohnraum im Innen- und Außenbereich vorgesehen.

Der Gesetzesentwurf zum Baulandmobilisierungsgesetz wurde am 07.05.2021 im Bundestag beschlossen. Am 28.05.2021 befasst sich der Bundesrat mit dem neuen Gesetzesentwurf, sodann könnte das Baulandmobilisierungsgesetz nach erfolgter Veröffentlichung im Bundesgesetzblatt in Kraft treten. Im Vorfeld wurde auf politischer Ebene kontrovers über den Gesetzesentwurf diskutiert.

Wesentlicher Bezugspunkt innerhalb des Baulandmobilisierungsgesetzes ist das Vorhandensein eines angespannten Wohnungsmarktes. Die Definition, was unter einem angespannten Wohnungsmarkt zu verstehen ist, wird aus § 556 d Abs. 2 Sätze 2 und 3 BGB in § 201a BauGB übernommen. Danach werden die Landesregierungen ermächtigt, durch Rechtsverordnung Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt zu bestimmen.

Der Gesetzesentwurf führt voraussichtlich zu folgenden Änderungen im Baugesetzbuch und in der Baunutzungsverordnung:

Stärkung der Vorkaufsrechte für Kommunen

Der Anwendungsbereich der gemeindlichen Vorkaufsrechte wird für die Mobilisierung von Flächen für den Wohnungsbau erleichtert (§§ 24 und 25 BauGB). Kommunen können bei un- bzw. geringfügig bebauten oder brachliegenden Grundstücken in Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt einfacher das Vorkaufsrecht nutzen. Das Vorkaufsrecht kann ebenfalls ausgeübt werden, wenn auf dem zu veräußernden Grundstück ein Missstand besteht. Kommunen sollen künftig Grundstücke zum Verkehrswert kaufen können.

Befreiungsmöglichkeiten für das Bauen im Innenbereich

In einem Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt kann bis zum 31.12.2024 im Einzelfall von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugunsten des Wohnungsbaus

befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit dem öffentlichen Belangen vereinbar ist (§ 31 Abs. 3 BauGB).

Nach § 31 Abs. 2 Nr. 1 BauGB gehören die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung von nun an zu den Gründen des Allgemeinwohls, die eine Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes rechtfertigen. Vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung kann im Einzelfall bei Bestandsobjekten abgewichen werden (§ 34 Abs. 3a BauGB).

Erleichterungen für das Bauen im Außenbereich

Mit Blick auf den Strukturwandel in der Landwirtschaft soll im Außenbereich die Umnutzung von ehemals privilegierten landwirtschaftlichen Gebäuden insbesondere in Wohnungen erleichtert werden (§ 35 Abs. 4 BauGB). Erhöhung der Anzahl der zulässigen Wohnungen soll von drei Wohnungen auf fünf Wohnungen je Hofstelle erhöht werden. Mehrfache Umnutzung eines ehemals privilegierten landwirtschaftlichen Gebäudes.

Wiedereinführung des Bebauungsplanverfahrens nach § 13b BauGB mit der Folge, dass befristet bis zum 31.12.2022/24 wieder Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB einbezogen werden können. Dadurch können Kommunen zusätzliche Wohnbaugebiete im Anschluss an den bestehen Siedlungskörper im Außenbereich ausweisen ohne Umweltverträglichkeitsprüfung und nur einer Beteiligungsstufe der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange.

Baugebote für Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten

Innerhalb eines Geltungsbereiches eines Bebauungsplans wird das Baugebot in § 176 BauGB erweitert, wenn es sich um Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt handelt. Die Ergänzung ermöglicht Baugebote über die Errichtung von Wohneinheiten auch in denjenigen Baugebieten der Baunutzungsverordnung, in denen Wohnnutzungen neben anderen Nutzungen regelhaft zulässig sind, wie Mischgebiete oder Urbane Gebiete. Kommunen können Grundstückseigentümer verpflichten, freie Flächen innerhalb einer Frist mit Wohnungen zu bebauen, soweit es dringenden Wohnbedarf gibt. Das Verfügungsrecht zugunsten des engsten Familienkreises soll gemäß des neu eingeführten § 176 Abs. 3 gewahrt bleiben.

Schaffung von öffentlich gefördertem Wohnraum

Hierzu wurde in § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB ein klarstellender Halbsatz eingefügt, dass die Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau ausdrücklich zum Aufgabenbereich der Gemeinde zählt.

Einführung Sektoraler Bebauungsplan

Ein neuer Bebauungsplantyp für den Wohnungsbau soll eingeführt werden (§ 9 Abs. 2d BauGB). Gemeinden erhalten erstmalig die Möglichkeit, für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34 BauGB) in einem einfachen Bebauungsplan festzusetzen, dass insbesondere nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die die baulichen Voraussetzungen für eine Förderung mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung erfüllen bzw. Verpflichtung eines Vorhabenträgers zur Einhaltung der Voraussetzungen

des öffentlich geförderten Wohnraums samt den Miet- und Belegungsbindungen in einem städtebaulichen Vertrag. Diese Regelung ist zunächst befristet bis zum 31.12.2024.

Neue Baugebietskategorie Dörfliches Wohngebiet

Dörfliche Wohngebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichwertig sein (§ 5a BauNVO). Das Dörfliche Wohngebiet hat dabei eine ähnliche Nutzungsstruktur wie ein Dorfgebiet mit einem deutlichen Schwerpunkt auf dem Wohnen; landwirtschaftliche Haupterwerbsstellen sind nur noch ausnahmsweise zulässig.

Städtebauliche Entwicklungskonzepte

Zur Stärkung der Innenentwicklung sollen städtebauliche Entwicklungskonzepte beschlossen werden (§ 176a BauGB). Städtebauliche Entwicklungskonzepte als neues kommunales Instrument zur Entwicklung und baulichen Nutzbarmachung ungenutzter Grundstücke, Schließung von Baulücken und zur Nutzung von Brachflächen und Leerständen auch wenn ein Zusammenhang nicht vorliegt. Dadurch soll es den Gemeinden erleichtert werden, auch unzusammenhängende und im Gemeindegebiet verteilt liegende Innenentwicklungspotenziale zu aktivieren. Städtebauliche Entwicklungskonzepte sind als Bestandteil der Begründung eines Bebauungsplanes nutzbar.

Maße baulicher Nutzung als Orientierungswerte

Die Gemeinden sollen in den Möglichkeiten gestärkt werden, in Bebauungsplänen Festsetzungen vorzusehen, die eine höhere Bebauungsdichte ermöglichen. Die in der Baunutzungsverordnung festgelegten Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung sollen als Orientierungswerte dienen.

Umwandlung(sverbot) von Miet- in Eigentumswohnungen

Sofern eine Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen beabsichtigt wird, bedarf diese künftig der Genehmigung, wenn es sich bei dem Gebiet um einen sogenannten angespannten Wohnungsmarkt handelt (§ 201a BauGB). Die Genehmigungspflicht besteht grundsätzlich erst ab einer Anzahl von fünf Wohnungen je Gebäude und besteht bis zum 31.12.2025.

Unterstützung des Mobilfunkausbaus und der Entwicklungen beim Betrieb von Elektromobilität

Erleichterungen bei der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Mobilfunkanlagen im Außenbereich, wenn die Mobilfunkanlage der Versorgung des Außenbereichs dient.