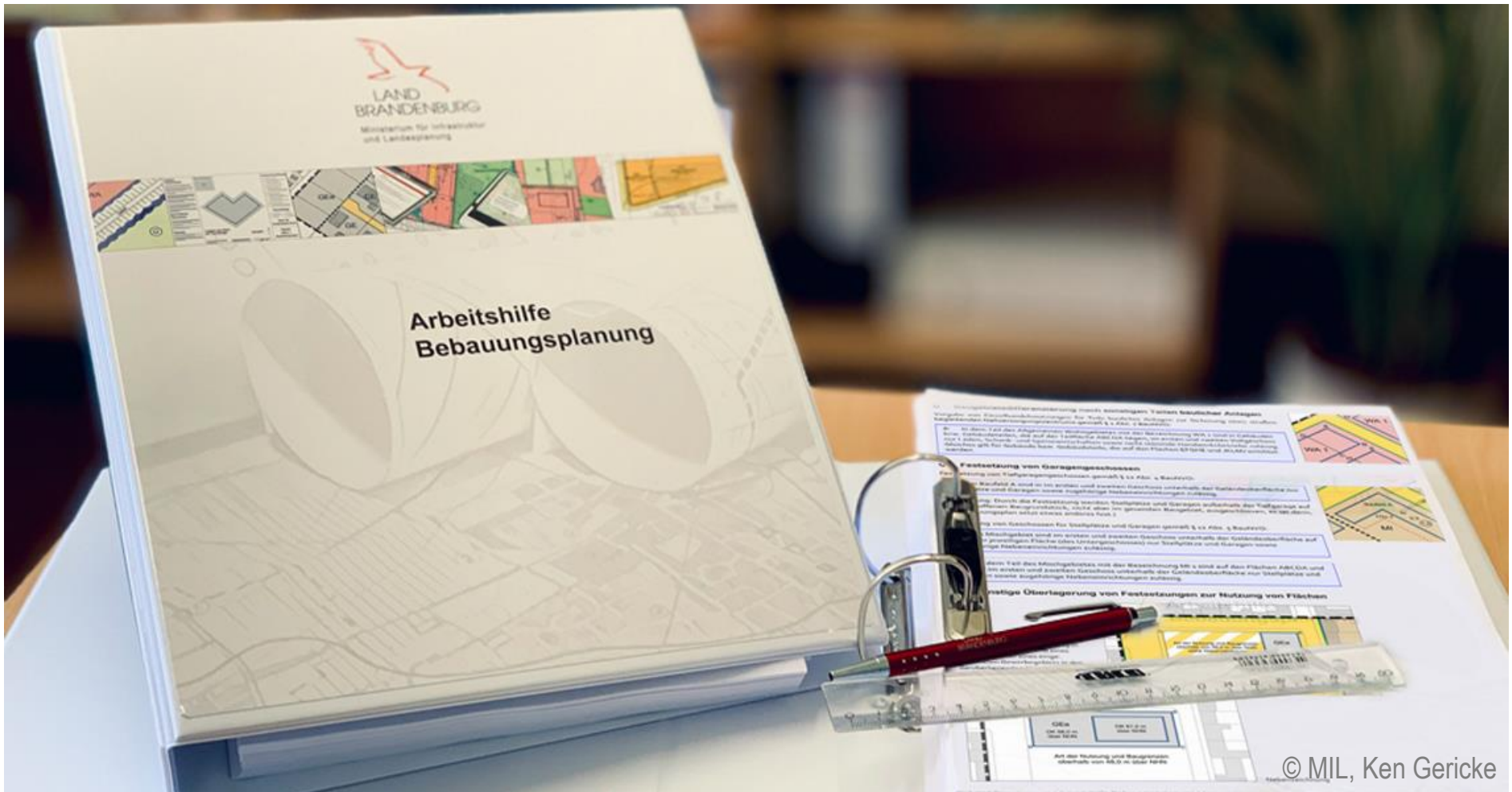


Vortrag

15 Jahre Arbeitshilfe Bebauungsplanung
und Novelle des Baugesetzbuches 2021

Jörg Finkeldei
MIL – Referat 23



© MIL, Ken Gericke

Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz)

Ministerium für Infrastruktur
und Landesplanung

PRESSEMITTEILUNG · 07.05.2021

Bundestag verabschiedet Baulandmobilisierungsgesetz

Seehofer: "Durchbruch für den Wohnungsbau in Deutschland"

Der Bundestag hat heute den vom Bundesminister des Innern, für Bau und Heimat Horst Seehofer vorgelegten Entwurf eines Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) verabschiedet. Es baut auf den Empfehlungen der Baulandkommission auf und erleichtert den Kommunen die Bereitstellung von Bauland.

Bundesminister des Innern, für Bau und Heimat Horst Seehofer: "Wer neue Wohnungen bauen will, braucht Bauland. Das Baulandmobilisierungsgesetz setzt genau hier an: Die Kommunen können nun zum Beispiel Baulücken und brachliegende Flächen schneller und flexibler nutzen. Damit setzen wir ein zentrales Ziel des Koalitionsvertrags und der Wohnraumoffensive um. Die Verabschiedung durch den Bundestag ist ein Durchbruch für den Wohnungsbau in Deutschland."

Das Baulandmobilisierungsgesetz enthält unter anderem folgende Neuerungen:

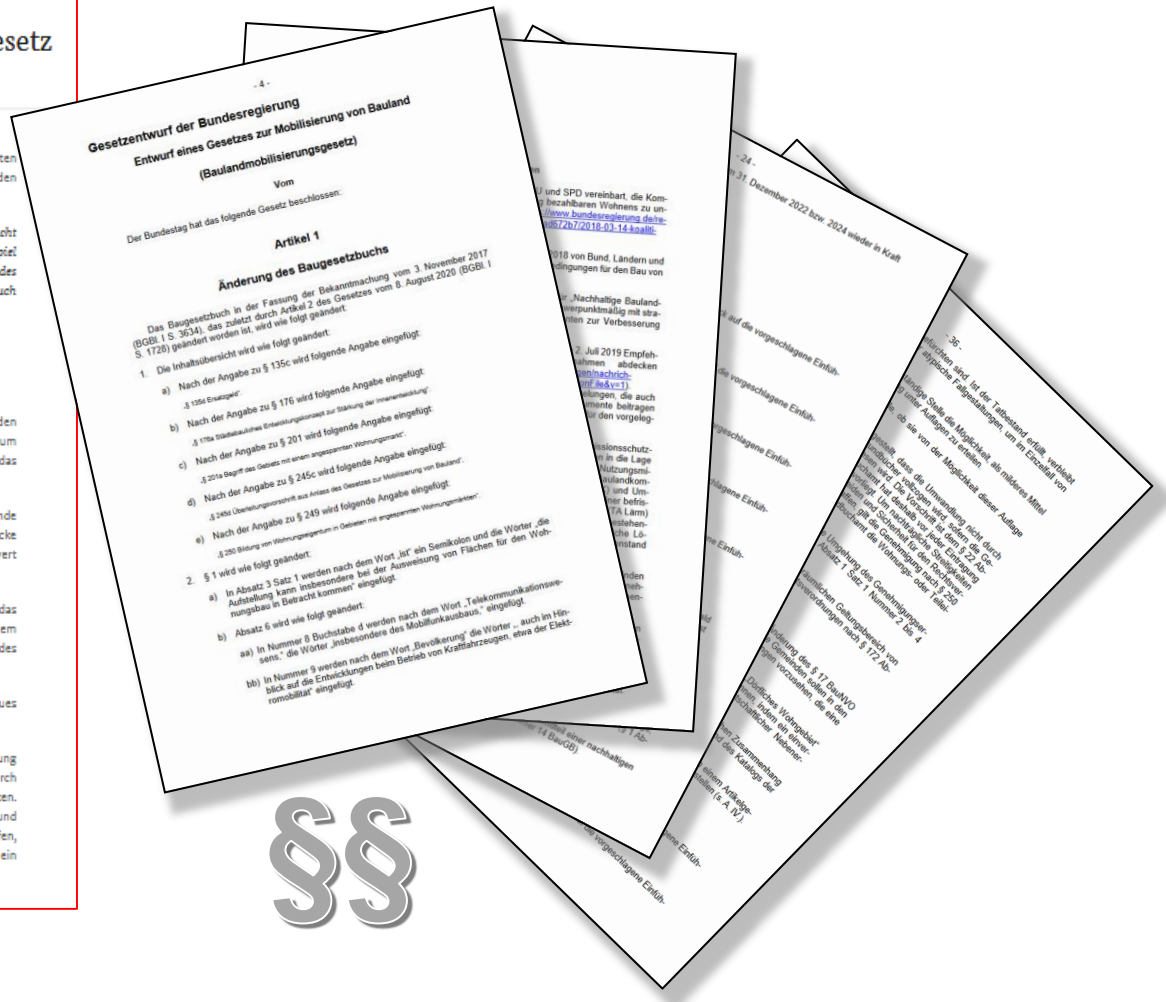
Erleichterungen für den Wohnungsbau: Baugenehmigungsbehörden können leichter Befreiungen von bestehenden Bebauungsplänen zugunsten des Wohnungsbaus erteilen. Die Gemeinden erhalten mehr Flexibilität, um Dachgeschossausbauten und Anbauten zu erleichtern. Dafür werden die bisher bestehenden Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung in Orientierungswerte geändert.

Ausweitung kommunaler Vorkaufsrechte: Den Gemeinden werden für Problemimmobilien und brachliegende Grundstücke Vorkaufsrechte eingeräumt. Als Eigentümer können sie so Einfluss auf die Bebauung der Grundstücke mit bezahlbarem Wohnraum nehmen. Kommunen können zudem Grundstücke in Zukunft leichter zum Verkehrswert erwerben.

Erweiterung des Baugebots: Um Baulücken und ungenutzte Grundstücke leichter schließen zu können, wurde das Baugebot in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt erweitert. Künftig besteht dort die Möglichkeit, dem Eigentümer eine Wohnbebauung vorzuschreiben. Gleichzeitig wird jedoch das Verfügungsrecht zugunsten des engsten Familienkreises gewahrt.

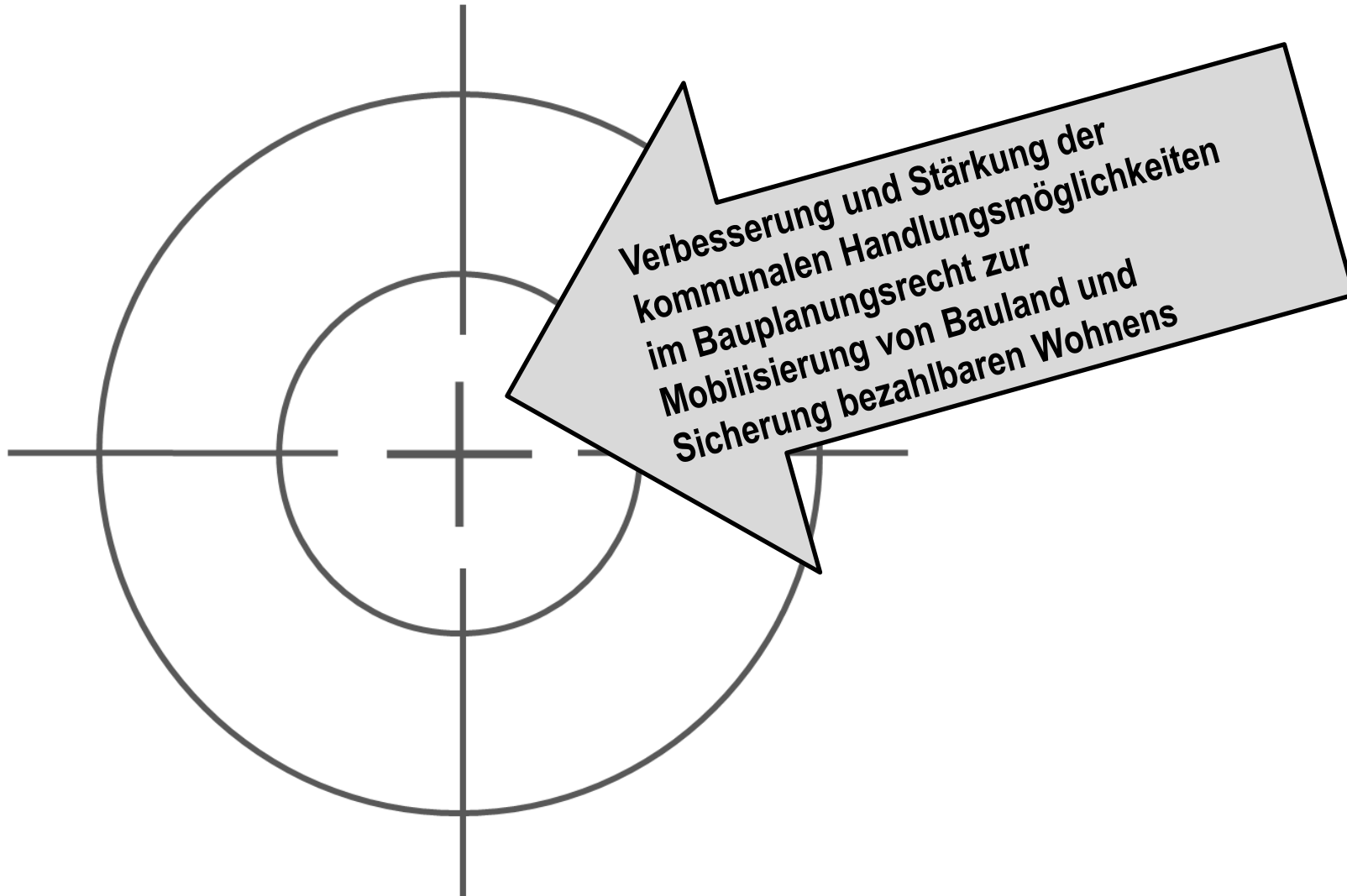
Sektoralar Bebauungsplan: Mit einem neuen Bebauungsplantyp erhalten die Gemeinden ein neues Planungsinstrument, um einen Bauleitplan gezielt nur für den Wohnungsbau aufzustellen.

Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen: In angespannten Wohnungsmärkten bedarf die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen künftig der Genehmigung. Die Landesregierungen werden ermächtigt, durch Rechtsverordnung solche Gebiete festzulegen. Die Genehmigungspflicht soll maximal bis zum 31.12.2025 gelten. Die Regelung berücksichtigt die Interessen der Mieter vor Verdrängung und die Interessen von Eigentümern und insbesondere Kleinrentnern gleichermaßen. Das Genehmigerfordernis soll in der Regel erst dann greifen, wenn sich in dem Wohngebäude mehr als fünf Wohnungen befinden. In bestimmten Fällen besteht ein Rechtsanspruch auf die Genehmigung.

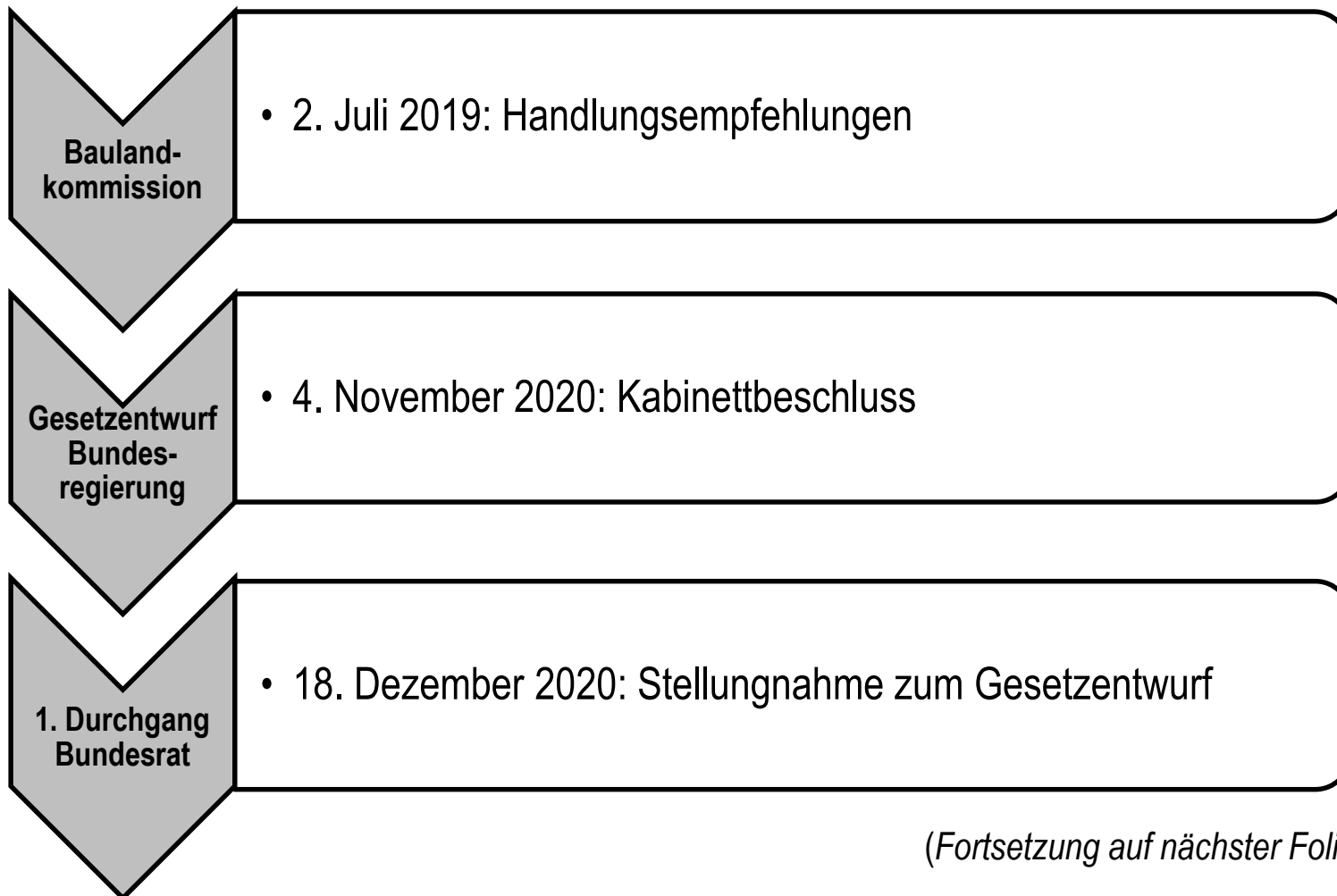


Quelle: BMI, <https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/pressemitteilungen/DE/2021/05/baulandmobilisierung.html>

Zentrale Zielstellung des Gesetzes



Verfahrensablauf



(Fortsetzung auf nächster Folie)

Verfahrensablauf (Fortsetzung)



Zentrale Inhalte des Gesetzes

Änderungen im Baugesetzbuch (BauGB):

- Sektoraler Bebauungsplan für die (soziale) Wohnraumversorgung
- Erstreckung des beschleunigten Verfahrens für Bebauungspläne der Innentwicklung auch auf die Aufhebung von Bebauungsplänen
- Wiedereinführung beschleunigtes Verfahren für Außenbereichsflächen
- Änderungen beim gemeindlichen Vorkaufsrecht, v.a.
 - Allgemeines Vorkaufsrecht bei städtebaulichem Missstand
 - Deckung Wohnbedarf als Ausübung des Vorkaufsrechts rechtfertigender Gemeinwohlbelang
 - Besonderes Vorkaufsrecht in angespannten Wohnungsmärkten
 - Verlängerung Ausübungsfrist auf drei Monate

§ 9 Abs. 2d
BauGB

§ 13a BauGB

§ 13b BauGB

§§ 24 ff.
BauGB

Zentrale Inhalte des Gesetzes (Fortsetzung)

- Einführung des Instruments städtebaulicher Entwicklungskonzepte zur Stärkung der Innenentwicklung

§ 176a BauGB

- Spezielle Regelungen für angespannte Wohnungsmärkte

➔ *Die Instrumente sind an den Erlass landesrechtlicher Verordnungen zur Festlegung angespannter Wohnungsmärkte geknüpft (§§ 201a, 250 BauGB)*

- Besonderes Vorkaufsrecht
- Befristete Befreiungsmöglichkeiten
- Baugebot
- Verordnungsermächtigung
- Beschränkung der Bildung von Wohneigentum (mit Verordnungsermächtigung)

§ 25 Abs. 1 S. 1
Nr. 3 BauGB

§ 31 Abs. 3
BauGB

§ 176 Abs. 1 S. 1
Nr. 3 BauGB

§ 201a BauGB

§ 250 BauGB

Zentrale Inhalte des Gesetzes (Fortsetzung)

Änderungen in der Baunutzungsverordnung (BauNVO):

- Einführung „Dörfliches Wohngebiet“ als neue Baugebietskategorie
- Allgemeine Zulässigkeit von der öffentlichen Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen dienenden Nebenanlagen in allen Baugebieten
- Ausgestaltung bisheriger Obergrenzen zum Maß der baulichen Nutzung als Orientierungswerte

§ 5a BauNVO

§ 14 Abs. 1a
BauNVO

§ 17 BauNVO