

Baulandmobilisierungsgesetz - Ein Überblick

Autor: Dr. Dana Kupke

Am 28.01.2021 hat der Bundestag erstmals über den von der Bundesregierung beschlossenen Entwurf des Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) beraten. Ziel des Gesetzesentwurfes ist in erster Linie, die Handlungsmöglichkeiten der Gemeinden zur Schaffung von Wohnraum zu stärken. Hierfür sieht der Gesetzesentwurf die Änderung einer Reihe von Bestimmungen des Baugesetzbuches sowie der Baunutzungsverordnung vor.

Erweitertes Vorkaufsrecht für Gemeinden

So sieht das Baulandmobilisierungsgesetz eine Erweiterung des Anwendungsbereiches des Vorkaufsrechts für Gemeinden vor. Zum einen soll in § 24 BauGB der Anwendungsbereich des Vorkaufsrechts auch auf Grundstücke mit geringfügiger Bebauung erweitert werden. In § 25 BauGB ist zudem die Einführung eines neuen Vorkaufsrechts für un- bzw. geringfügig bebaute und brachliegende Grundstücke in Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten vorgesehen. Zum anderen soll zur Stärkung des kommunalen Vorkaufsrechts klargestellt werden, dass auch die Deckung eines Wohnbedarfs in der Gemeinde und die Innenentwicklung zu den Gründen des Wohls der Allgemeinheit gehören, die die Ausübung des Vorkaufsrechts rechtfertigen können.

Umwandlungsverbot in angespannten Wohnmärkten

Darüber hinaus enthält der Entwurf mit dem geplanten § 250 BauGB einen Vorschlag zur Reduzierung der Möglichkeiten, Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umzuwandeln. So soll in Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten ein Genehmigungsvorbehalt für eine solche Umwandlung eingeführt werden. Die Gebiete, in denen der Genehmigungsvorbehalt gilt, sind von den Landesregierungen in einer Rechtsverordnung zu bestimmen.

Weitere Erleichterungen des Wohnungsbaus durch das Baulandmobilisierungsgesetz

Um den Wohnungsbau weiter zu erleichtern, sieht das Baulandmobilisierungsgesetz eine Ergänzung des § 31 BauGB vor. Als Gründe des Wohls der Allgemeinheit gelten danach auch die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung. Zudem soll in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt die Möglichkeit einer Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes im Einzelfall auch dann geschaffen werden, wenn die Grundzüge der Planung berührt sind. Darüber hinaus ist eine Erweiterung des § 34 Absatz 3a BauGB vorgesehen. Danach kann bei der Errichtung von baulichen Anlagen zu Wohnzwecken vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nicht nur im Einzelfall abgewichen werden. Im Außenbereich sieht § 35 Abs. 4 BauGB Änderungen vor, die die mehrfache Umnutzung von ehemals privilegierten landwirtschaftlichen Gebäuden in Wohnungen erleichtern sollen.

Einführung eines Ersatzgeldes im Baulandmobilisierungsgesetz

Ein Beitrag von: <https://www.prometheus-recht.de>

Direktlink: <https://www.prometheus-recht.de/baulandmobilisierungsgesetz-ein-ueberlick/>

Der Gesetzesentwurf sieht zudem für Ebene der Bauleitplanung die Zahlung eines Ersatzgeldes als weitere Kompensationsmöglichkeit für Eingriffe in Natur und Landschaft vor. Bisher stehen Gemeinden auf Pleanungsebene für den Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe nur Mittel der Realkompensation zur Verfügung. Die Novellierung will nunmehr eine Ersatzgeldzahlung für unvermeidbare und nicht anderweitig ausgleichbare Eingriffe ermöglichen.

Neue Baugebietskategorie „Dörfliches Wohngebiet“

Schließlich soll durch das Baulandobilisierungsgesetz in der BauNVO eine neue Baugebietskategorie „Dörfliches Wohngebiet“ eingeführt werden. Diese Gebietskategorie soll dem Wohnen und der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen sowie nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben dienen. Eine gleichgewichtige Nutzungsmischung soll nicht erforderlich sein.