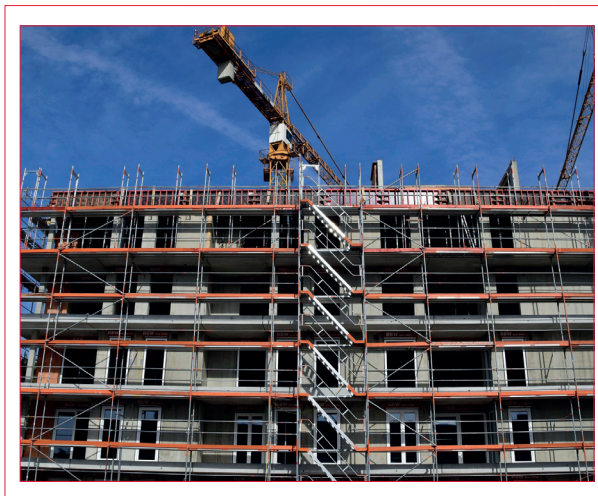




# Baulandmobilisierungsgesetz

Mit dem im Referentenentwurf vorliegenden Entwurf eines Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) vom 9.6.2020 will der Gesetzgeber die Kommunen bei der Aktivierung von Bauland und zur Sicherung bezahlbaren Wohnraums unterstützen. Mit folgenden Änderungen des Baugesetzbuchs (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) soll dieses Ziel erreicht werden:



1. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen soll es möglich sein, vollständig vom gem. § 1a BauGB erforderlichen naturschutzfachlichen Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft abzusehen, soweit dieser Ausgleich nicht möglich ist. In diesen Fällen ist ein Ersatzgeld nach § 135 d BauGB zu leisten. Die Höhe des Ersatzgeldes soll sich nach § 135 d BauGB an den durchschnittlichen Kosten der nicht durchführbaren Ausgleichsmaßnahme orientieren.

In den Fällen, in denen Planungen zu Eingriffen in Natur und Landschaft führen und sich diese Eingriffe nur unter größeren Schwierigkeiten ausgleichen lassen, bietet dieses neue Instrument des Ersatzgeldes Beschleunigungspotential.

2. Der Förderung des Wohnungsbaus, insbesondere unter Berücksichtigung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus sollen folgende Regelungen dienen:

- a) Im unbeplanten Innenbereich können gemäß § 9 Abs. 2d BauGB Flächen nicht nur festgesetzt werden, auf denen förderfähiger Wohnraum errichtet werden muss, sondern auch solche, bei denen die Festsetzung von der Bereitschaft des Investors abhängig gemacht wird, die Förderbedingungen einzuhalten. Dies ist bisher auch über städtebauliche Verträge möglich; die Erweiterung dieser Bindung an die Förderbedingungen im unbeplanten Innenbereich wird als rechtlich kritisch gesehen.
- b) Der Anwendungsbereich des Vorkaufsrechts wird erweitert, soweit es sich um Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt handelt. Gründe der Deckung des Wohnraumbedarfs in der Gemeinde dienen regelhaft dem Wohl der Allgemeinheit.

In diesem Zusammenhang können auch in stärkerem Maße Baugebote gemäß §§ 175 ff. BauGB zur Anwendung kommen.

Völlig neu und systemfremd ist die mit § 250 BauGB vorgesehene Regelung, die Begründung und Teilung von Wohnungseigentum einer landesrechtlichen Genehmigung zu unterwerfen. Die bisher auf kommunaler Ebene vorgesehene Genehmigungspflicht in Erhaltungsgebieten gemäß § 172 BauGB wird damit erheblich ausgeweitet, um bezahlbaren Wohnraum zu sichern.

- c) Die „Wohnbedürfnisse der Bevölkerung“ werden ausdrücklich als Belang benannt, zu dem eine Befreiung erteilt werden kann. In § 31 Abs. 3 BauGB soll eine sehr weitreichende »»



» Befreiungsmöglichkeit für den Wohnungsbau in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt, dessen Voraussetzungen im Einzelnen definiert werden, geschaffen werden.

d) Die Möglichkeit, in einem beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB Baurecht für den Wohnungsbau im Außenbereich zu schaffen wird bis 2024 verlängert.

3. Folgende, für die Entwicklung von Bauflächen bedeutsame Änderungen sind in der Baunutzungsverordnung vorgesehen:

a) Um im ländlichen Raum die Umstrukturierung der bisher landwirtschaftlich geprägten Dorfgebiete zu erleichtern, soll mit § 5a BauNVO das „Dörfliche Wohngebiet“ dienen. Das Wohnen soll den landwirtschaftlichen Betrieben gleichgewichtig möglich sein.

b) Die Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung werden in § 17 BauNVO von Obergrenzen in „Orientierungswerte“ geändert, die es den planenden Kommunen erleichtert ermöglicht, von diesen Obergrenzen abzuweichen und damit verdichtete Bebauung zuzulassen.



Dr. Thomas Lüttgau  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht  
Telefon: 0221 - 97 30 02-25  
[t.luettgau@lenz-johlen.de](mailto:t.luettgau@lenz-johlen.de)