

TOP Ö 5

Auswirkungen des Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland auf die kommunale Wohnungspolitik

**- Antrag zur Tagesordnung der Fraktion Grüne vom
08.06.2121**

Planungsrechtsnovelle 2021

Baulandmobilisierungsgesetz

Schwerpunkt:

- > Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnraumversorgung

Kennzeichen:

- > Abzielen auf die „vorausschauende Gemeinde“: konzeptionelle Grundlagen für die Baulandmobilisierung
- > „konzertiertes Vorgehen“: befristete Regelungen

Sachstand:

- > Bekanntmachung am 22. Juni, in Kraft seit 23. Juni 2021

Planungsrechtsnovelle 2021

Bauleitplanung

Grundsätze der Bauleitplanung § 1 BauGB (neu die Notwendigkeit von Flächen für den Wohnungsbau)

Sektoraler Bebauungsplan zum sozial geförderten Wohnungsbau (§ 9 d BauGB)

- Befristet bis zum 31.12.2024 für Gebiete nach § 34 BauGB (Flächen für Wohngebäude, Flächen für Wohnungen der sozialen Wohnraumförderung)

Sicherung der Bauleitplanung

Allgemeines Vorkaufsrecht gemäß § 24 BauGB

- Neu Nr. 8, nach der in Gebieten nach §§ 30, 33 oder 34 BauGB das Vorkaufsrecht ausgeübt werden kann, wenn die Grundstücke einen städtebaulichen oder anlagenbezogenen Missstand darstellen und erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das soziale und städtebauliche Umfeld aufweisen
- zusätzliche Aspekte, die das Wohl der Allgemeinheit begründen (Deckung eines Wohnbedarfs und die Förderung der Innenentwicklung....)

Planungsrechtsnovelle 2021

Besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 BauGB

- bislang nur durch Satzung auf unbebauten Grundstücken und im Bereich von Bebauungsplänen
- Neu Anwendbarkeit auf geringfügig bebaute und brachliegende Grundstücke
- auch in „§ 34er Gebieten“ Vorkaufsrechtssatzungen erlassen
- Gilt nur bei durch Verordnung des Landes bestimmtes Gebiet mit angespannten Wohnungsmarkt

Verfahren und Entschädigung gemäß § 28 BauGB

- Frist zur Ausübung auf drei Monate verlängert

Ausübung des Vorkaufsrechts zum Verkehrswert gem. § 28 (3) BauGB

- bisher Ankauf zum Verkehrswert „wenn der vereinbarte Kaufpreis den Verkehrswert in einer dem Rechtsverkehr erkennbaren Weise deutlich überschreitet“
- Neufassung „in einer dem Rechtsverkehr erkennbaren Weise deutlich“ gestrichen
- keine Pflicht der Kommune den Nachweis zu führen und keine deutliche Überschreitung nötig
- preisdämpfende Wirkung möglich, Klagerisiko

Planungsrechtsnovelle 2021

Städtebauliche Gebote

Baugebote gemäß § 176 BauGB

- Eigentümer können verpflichtet werden, unbebaute Grundstücke mit Wohnungen zu bebauen (bei angespanntem Wohnungsmarkt (neuer § 201a))
- Neu Baugebote zugunsten Dritter (der kommunalen Wohnungsbaugesellschaften)
- im Gesetzentwurf gleichgestellte gemeinnützige Wohnungsunternehmen wurden wieder gestrichen

Städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 176a BauGB

- Ziele der Innenentwicklung (dient der Begründung der Deckung des Wohnbedarfs)

Verwaltungsverfahren / Planerhaltung

Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt gemäß § 201a BauGB

- Land kann Kommunen mit angespannten Wohnungsmärkten durch VO bestimmen

Flüchtlingsunterbringung gemäß § 246 (8) ff BauGB

- Regelung zur Erleichterung der Genehmigung bis zum 31.12.2024 verlängert