



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

Baulandmobilisierungsgesetz vom Bundesrat gebilligt

28.05.2021 Fachinformation

Der Bundesrat hat am 28. Mai 2021 den Bundestagsbeschluss zur Mobilisierung von Bauland gebilligt. Es kann damit wie geplant in Kraft treten, sobald der Bundespräsident es unterzeichnet hat. Ziel des Gesetzes ist es, schneller Bauland zu aktivieren, bezahlbaren Wohnraum zu sichern und die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen zu beschränken.

Kommunales Vorkaufsrecht

Gemeinden können künftig brachliegende Flächen leichter für Wohnungsbau nutzbar machen, indem sie zum Beispiel ihre Vorkaufsrechte stärker ausüben - vor allem in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten. Dort dürfen sie auch leichter ein Baugebot anordnen, um Baulücken durch neue Wohneinheiten zu schließen.

Sozialer Wohnungsbau

Mit sogenannten sektoralen Bebauungsplänen dürfen Gemeinden - befristet bis Ende 2024 - Flächen für Wohnbebauung festlegen. Zusätzlich können sie vorschreiben, dass neue Wohnungen die baulichen Voraussetzungen für die soziale Wohnraumförderung erfüllen müssen. Baugenehmigungen dürfen dann auch davon abhängig gemacht werden, ob die Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung - insbesondere die Miet- und Belegungsbindung - eingehalten sind.

Mieterschutz bei Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen

In Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt können Kommunen bis Ende 2025 die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen für Gebäude mit mehr als fünf Wohneinheiten untersagen. Bisher ist dies nur in Milieuschutzgebieten möglich. Durch Rechtsverordnung können die Länder abweichende Regelungen für Immobilien mit 3 bis 15 Wohnungen erlassen, um regionalen Besonderheiten Rechnung zu tragen.

Wohnen im Außenbereich

Außenbereichsflächen zur Wohnnutzung können in das beschleunigte Verfahren zur Bauleitplanung einbezogen werden - allerdings nur befristet bis Ende 2022. Im Außenbereich gilt künftig eine neue Baugebietskategorie: das Dörfliche Wohngebiet, in dem einvernehmliches Miteinander von Wohnen und - insbesondere landwirtschaftlicher - Nebenerwerbsnutzung einfacher zu genehmigen ist.

Baldiges Inkrafttreten geplant

Die Bundesregierung leitet das Gesetz nun dem Bundespräsidenten zur Unterzeichnung zu und organisiert anschließend die Veröffentlichung im Bundesgesetzblatt. Es soll am Tag nach der Verkündung in Kraft treten.

Vorgaben für tierwohlgerechte Stallumbauten erforderlich

In einer begleitenden EntschlieÙung bedauert der Bundesrat, dass der Bundestag -

entgegen der Anregung der Länder - keine Vorgaben zu tierwohlgerechten Stallanlagen in das Gesetz aufgenommen hat. Diese seien aber notwendig, um den Umbau von Ställen hin zu mehr Tierwohl baurechtlich zu flankieren.

Rechtlicher Rahmen für Transformationsprozess erbeten

Der Bundesrat kritisiert, dass einerseits neue Tierschutzvorschriften betriebliche Umbaumaßnahmen in Stallanlagen verbindlich vorschreiben, andererseits baurechtlich aber nicht die hierfür erforderlichen Rahmenbedingungen geschaffen werden. Er bittet die Bundesregierung daher, bei der nächsten Änderung des Baugesetzbuches die baurechtlichen Regelungen anzupassen, um den gesellschaftspolitisch gewollten Transformationsprozess hin zu mehr Tierwohl zu unterstützen. Die Entschließung wurde der Bundesregierung zugeleitet. Sie entscheidet, wann sie sich mit den Länderforderungen befasst - feste Fristen gibt es hierfür nicht.

<https://bbu.de/beitraege/baulandmobilisierungsgesetz-vom-bundesrat-gebilligt>