

Baulandmobilisierungsgesetz 2021

Auswirkungen auf Dessau-Roßlau

Agenda

Das möchten wir heute vorstellen

Änderungen des BauGB durch das Baulandmobilisierungsgesetz

- Anlass und Zielsetzung
- wesentliche Änderungen



Auswirkungen auf Dessau-Roßlau



Agenda

Das möchten wir heute vorstellen

Änderungen des BauGB durch das Baulandmobilisierungsgesetz

- Anlass und Zielsetzung
- wesentliche Änderungen



Auswirkungen auf Dessau-Roßlau

Anlass und Zielsetzung

Baulandmobilisierungsgesetz

„Wohnraum – ich kann das nicht oft genug sagen – ist die soziale Frage unserer Zeit.“

Bundesminister des Innern, für Bau und Heimat Horst Seehofer im Rahmen der 1. Lesung des Gesetzes

Ziel: ausreichend Bauland für mehr bezahlbare Wohnungen

23. Juni 2021 in Kraft getreten



Portraitfoto von Horst Seehofer
(Quelle: Henning Schacht;
<https://www.bmi.bund.de/DE/ministerium/minister/minister-node.html>)

Agenda

Das möchten wir heute vorstellen

Änderungen des BauGB durch das Baulandmobilisierungsgesetz

- Anlass und Zielsetzung
- wesentliche Änderungen



Auswirkungen auf Dessau-Roßlau

Wesentliche Änderungen

Bauleitplanung

- Deckung des Wohnflächenbedarfs → Planungserfordernis
- sektorale Bebauungspläne für geförderten oder bezahlbaren Wohnraum im unbeplanten Innenbereich bis zum 31.12.2024
- Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren bis zum 31.12.2022
- Einführung des dörflichen Wohngebiets in die Baunutzungsverordnung / Umsetzung durch Bebauungsplan
- Umstellung der Maßobergrenzen des § 17 BauNVO zu Orientierungswerten (Versiegelung, Dichte, Höhe von baulichen Anlagen)
- Erweiterung des Kataloges öffentlicher Belange (E-Mobilität und deren Infrastruktur, Ausweitung des Freiflächenangebotes, Naturerfahrungsräume)

Wesentliche Änderungen

Sicherung der Bauleitplanung

Erweiterung der gemeindlichen Vorkaufsrechte

- Verlängerung der Entscheidungszeiträume von zwei auf drei Monate
- für Flächen mit „Schottimmobilien“ (Immobilien, die baulich verwahrlost sind und dadurch negativ auf ihre Umgebung wirken)
- wenn vereinbarter Kaufpreis den Verkehrswert überschreitet
- für Flächen in Gebieten angespannter Wohnungsmarkt
- Deckung des Wohnbaubedarfs als Gemeinwohlbelang herausgehoben

Wesentliche Änderungen

angespannter Wohnungsmarkt - § 201 BauGB

Ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt liegt vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Dies kann insbesondere dann der Fall sein, wenn

1. die Mieten deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt,
2. die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt,
3. die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird, oder
4. geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht.

Muss vom Land per VO bestimmt werden!

Wesentliche Änderungen

Regelung der baulichen Nutzung

Erweiterung der Befreiungsmöglichkeiten von Festsetzungen eines Bebauungsplanes für die Wohnraumversorgung in einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt

Erleichterungen für Wohnbauvorhaben im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB

Ausweitung der Umnutzungsmöglichkeiten im Außenbereich nach § 35 BauGB

Wesentliche Änderungen

Erweiterung des Baugebots

Lückenschließung in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt

befristet auf fünf Jahre

Verfügungsrecht zugunsten des engsten Familienkreises soll gewahrt bleiben

Wesentliche Änderungen

Städtebauliche Entwicklungskonzepte

§ 176 BauGB - Festlegung von räumlichen Geltungsbereichen, Zielen und Aussagen zur Umsetzung von Maßnahmen, die der Stärkung der Innenentwicklung dienen

Kann die Ausübung des Vorkaufsrechtes begründen!

Wesentliche Änderungen

Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen

§ 250 BauGB bestimmt Genehmigungspflicht

- in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten
- Wohngebäuden mehr als fünf Wohnungen

Privatpersonen, die Zweck der Altersvorsorge nur in geringem Umfang Immobilienvermögen angeschafft haben, bleiben geschützt

Agenda

Das möchten wir heute vorstellen

Änderungen des BauGB durch das Baulandmobilisierungsgesetz

- Anlass und Zielsetzung
- Wesentliche Änderungen



Auswirkungen auf Dessau-Roßlau

Auswirkungen

Stärken und Schwächen

- + flexiblere Ausgestaltung von Bebauungspläne
- + erhöht Anwendungsbereich beim Vorkaufsrecht
- o fördert Nachnutzung im Außenbereich
- stärkt hauptsächlich Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

