

Erleichterungen für den Wohnungsbau durch das Baulandmobilisierungsgesetz

13. July 2021

Am 23. Juni 2021 ist das Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) in Kraft getreten, welches auf den Empfehlungen der sog. Baulandkommission beruht. Das Gesetz soll den Kommunen die Bereitstellung von Bauland erleichtern und insbesondere die Beschleunigung des Wohnungsbaus fördern.

Neben der Erweiterung der bestehenden gemeindlichen Handlungsinstrumente zur Baulandmobilisierung (> **Details**) wurden auch **planungsrechtliche Erleichterungen** für die Entwicklung von Wohnbauvorhaben eingeführt:



1. § 31 Abs. 2 Nr. 1 BauGB: Klarstellung zu den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung

Der Gesetzgeber ist der Empfehlung der Baulandkommission gefolgt und hat den Befreiungstatbestand des § 31 Abs. 2 Nr. 1 BauGB um eine Regelung ergänzt, wonach die **Gründe des Wohls der Allgemeinheit** als Voraussetzung für die Erteilung einer Befreiung auch die **Wohnbedürfnisse der Bevölkerung** einschließen.

Die Ergänzung hat vorwiegend klarstellenden Charakter, da mit Blick auf § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB („Wohnbedürfnisse der Bevölkerung“) ein dringender Wohnbedarf auch schon bislang unter den Begriff des

Wohls der Allgemeinheit i.S.d. § 31 Abs. 2 Nr. 1 BauGB zu fassen war (vgl. VGH Mannheim, Beschl. v. 16.06.1998 – 8 S 1522/98, NVwZ 1999, 670). Gleichwohl verspricht sich der Gesetzgeber durch die Klarstellung eine Erleichterung beim Vollzug des Befreiungstatbestands.

2. § 31 Abs. 3 BauGB: Neuer Befreiungstatbestand

Die wohl praktisch bedeutsamste Neuregelung für eine erleichterte Zulassung von Wohnungsbauvorhaben ist der neue Befreiungstatbestand des **§ 31 Abs. 3 BauGB**. Die Vorschrift ermöglicht – zeitlich befristet bis zum Ablauf des 31.12.2026 – eine Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes zugunsten des Wohnungsbaus in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt (§ 201a BauGB) unabhängig von Befreiungsgründen des § 31 Abs. 2 Nr.1-3 BauGB.

Nach der Neuregelung kann mit Zustimmung der Gemeinde eine Befreiung zugunsten des Wohnungsbaus erteilt werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und es sich zudem nur um einen Einzelfall handelt. § 31 Abs. 3 BauGB ermöglicht Befreiungen von **sämtlichen Planfestsetzungen**, wobei die Regelung vor allem beim Maß der baulichen Nutzung und den überbaubaren Grundstücksflächen Bedeutung erlangen wird. Die Neuregelung gestattet Befreiungen – im Gegensatz zu § 31 Abs. 2 BauGB – auch dann, wenn durch die Abweichung die **Grundzüge der Planung** berührt werden. Mit der Neuregelung werden sich mit erheblichem Zeit- und Kostenaufwand verbundene Planänderungsverfahren vermeiden lassen.

3. § 34 Abs. 3a BauGB: Weitere Erleichterungen im unbeplanten Innenbereich

Im unbeplanten Innenbereich waren nach § 34 Abs. 3a BauGB **Abweichungen vom Einfügungsgebot** für Wohnbebauung bislang nur im Einzelfall zulässig. Nunmehr sind in den Fällen von Nr. 1 b und 1 c (Erweiterung, Änderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten Wohnzwecken dienendes Gebäudes, Nutzungsänderung einer zulässigerweise errichteten baulichen Anlage zu Wohnzwecken) entsprechende Abweichungen auch **wiederholt zulässig**.

4. § 35 Abs. 4 BauGB: Ausweitung der Umnutzungsmöglichkeiten im Außenbereich

Angesichts des Strukturwandels in der Landwirtschaft soll im Außenbereich die Umnutzung von ehemals privilegierten landwirtschaftlichen Gebäuden insbesondere in Wohnungen erleichtert werden. Dementsprechend ist § 35 Abs. 4 BauGB dahingehend geändert worden, dass auch die **mehrfache Umnutzung** eines ehemals privilegierten landwirtschaftlichen Gebäudes erleichtert wird – bislang war lediglich die einmalige Umnutzung zulässig. Ferner ist die Anzahl der nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 Buchst. f BauGB ist von drei auf **fünf Wohnungen je Hofstelle** erhöht worden.

Sprechen Sie die **> Mitglieder des Kompetenzteams Wohnungsbau** bei etwaigen Rückfragen zu den Neuerungen des Baulandmobilisierungsgesetzes gerne an.

> #wohnungsbau_kapellmann

Unser Kompetenzteam Wohnungsbau berät bundesweit Projektentwickler, Wohnungsbauunternehmen und Investoren. Es bündelt die Expertise und langjährige Erfahrung aus allen für den Wohnungsbau relevanten Bereichen: Immobilienrecht, öffentliches Recht, Vergaberecht, Bau- und Architektenrecht, Mietrecht wie auch IT- und Datenschutzrecht. Mehr **> hier**

AUTHORS



Dr Andreas Rietzler

📍 Office Berlin

📞 +49 30 399 769-53

✉️ andreas.rietzler@kapellmann.de