

Betreff:

Auswirkungen Baulandmobilisierungsgesetz

| | |
|--|-----------------------------|
| <i>Organisationseinheit:</i> Dezernat III 61 Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation | <i>Datum:</i> 12.05.2022 |
|--|-----------------------------|

| <i>Beratungsfolge</i> | <i>Sitzungstermin</i> | <i>Status</i> |
|--|-----------------------|---------------|
| Ausschuss für Planung und Hochbau (zur Kenntnis) | 11.05.2022 | Ö |

Sachverhalt:

Hintergrund:

Das Baulandmobilisierungsgesetz erweitert für einen befristeten Zeitraum die Möglichkeiten, Bauland für den Wohnungsbau auszuweisen. Dies ist grundsätzlich begrüßenswert.

Die erweiterten Möglichkeiten Vorkaufsrechte auszuüben, die hierfür verlängerte Frist und ganz besonders die erweiterte Möglichkeit, preislimitierte Vorkaufsrechte auszuüben, wird ebenfalls begrüßt und von der Verwaltung auf ihre Anwendbarkeit geprüft. Vor diesem Hintergrund beantwortet die Verwaltung die Fragen der CDU-Fraktion wie folgt:

Zu Frage 1:

Derzeit liegt der Muster-Einführungserlass zum Baulandmobilisierungsgesetz beschlossen durch die Fachkommission Städtebau am 14./30. September 2021, und geändert am 24. März 2022 vor. Hier werden die Gesetzesänderungen im Einzelnen erläutert, brauchen aber gleichwohl noch einer praxistauglichen Einordnung in das Verwaltungshandeln. Vorgespräche unter Beteiligung der Verwaltung sind hier nicht bekannt, die Verwaltung hat auch keinen Kenntnisstand, ob und, wenn ja, mit einer Rechtsverordnung des Landes zu rechnen ist.

Zu Frage 2:

Da die Kriterien der „Mietpreisbremse“ mit denen des „Baulandmobilisierungsgesetzes“ vereinbar sind, will Niedersachsens Umwelt- und Bauministerium die **Niedersächsische Mieterschutzverordnung** mit dem **Baulandmobilisierungsgesetz** verzähnen und es zunächst elf niedersächsischen Städten (u.a. Braunschweig) und den ostfriesischen Inseln erlauben, von den geltenden Bauvorschriften abzuweichen, um mehr Wohnungsbau durchsetzen zu können.

In Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt gem. § 201a BauGB kann somit mit Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, auch wenn die Grundzüge der Planung berührt sind.

Zudem ergäbe sich aus § 250 BauGB für die Bildung von Wohnungs- und Teileigentum ein **befristetes Umwandlungsverbot** mit Genehmigungsvorbehalt, um Mietern einen stärkeren Schutz vor Umwandlung ihrer Wohnungen in Eigentumswohnungen zu bieten. Das Genehmigungserfordernis für die Begründung von Wohnungseigentum wird das Angebot an Wohnungseigentum verknappen und somit für eine gewisse Entlastung auf dem Mietmarkt sorgen.

Diese Gesetzes- und Verordnungslage könnte zu einer Vereinfachung und Beschleunigung der Genehmigungsverfahren für Wohnbauvorhaben führen und im Ergebnis mehr bezahlbaren Wohnraum an den Markt bringen. Insgesamt sind die Erleichterungen aus Sicht der Verwaltung in ihren quantitativen Auswirkungen aber nicht geeignet, die bereits heute unternommenen Anstrengungen zur bedarfsgerechten Schaffung von Wohnraum merklich zu unterstützen. Nicht zu vernachlässigen wäre auch der hinzukommende Verwaltungsaufwand für die Umwandlungsgenehmigungen nach § 250 BauGB, der den genannten Beschleunigungseffekt wahrscheinlich aufheben würde. Fehlende Erfahrungswerte, auch im Hinblick auf denkbare gerichtliche Kontrollen der neuen Instrumente, erfordern vielmehr ein weiterhin starkes Engagement bei den bisherigen Tätigkeiten der Baulandmobilisierung. In diesem Rahmen können die Erleichterungen Abhilfe schaffen, die Wohnraumversorgung aber nicht allein schultern.

Zu Frage 3:

Sowohl das Umwandlungsverbot nach § 250 BauGB als auch die Befreiungsmöglichkeiten nach § 31 Abs. 3 BauGB würden sofort nach Inkrafttreten der VO umgehend Wirkung entfalten. Die Verwaltung wird die Instrumente im Sinne des Vorgenannten auf ihre Anwendbarkeit prüfen. Der Einsatz der aufgeführten Erleichterungsmöglichkeiten hängt letztlich auch davon ab, inwieweit die antragstellenden Investoren im Rahmen der Bauanträge von den Möglichkeiten Gebrauch machen. Wann diese Befreiungsmöglichkeit zum ersten Mal angewandt würde, hinge von den vorlegten Bauanträgen der Bauherren ab.

Leuer

Anlage/n:

Keine