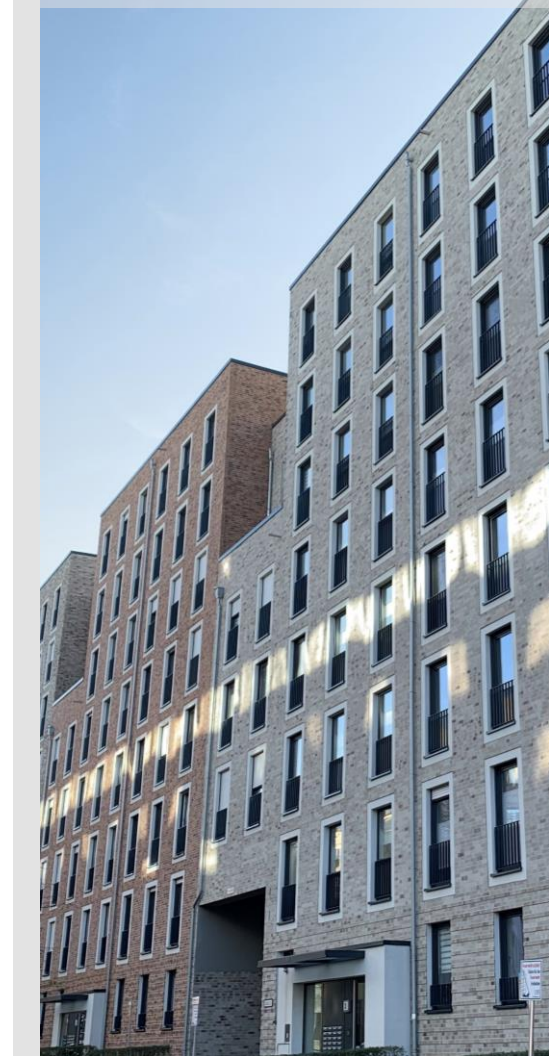


Bedarfsgerechte Instrumente für die Kommunen zur Bewältigung der Wohnungsknappheit?

Eine Politikanalyse zur Novellierung des bodenrechtlichen Instrumentariums durch das Baulandmobilisierungsgesetz

Abb. 1: Wohnungsneubau
(Berswordt Quartier, Dortmund)



Problemstellung

- Anhaltende Wohnungsknappheit
- Schlüsselproblem Baulandknappheit
- Reaktion: Initiierung eines Politikprozesses im Jahr 2018
- Ergebnis: Verabschiedung des Baulandmobilisierungsgesetzes im Jahr 2021



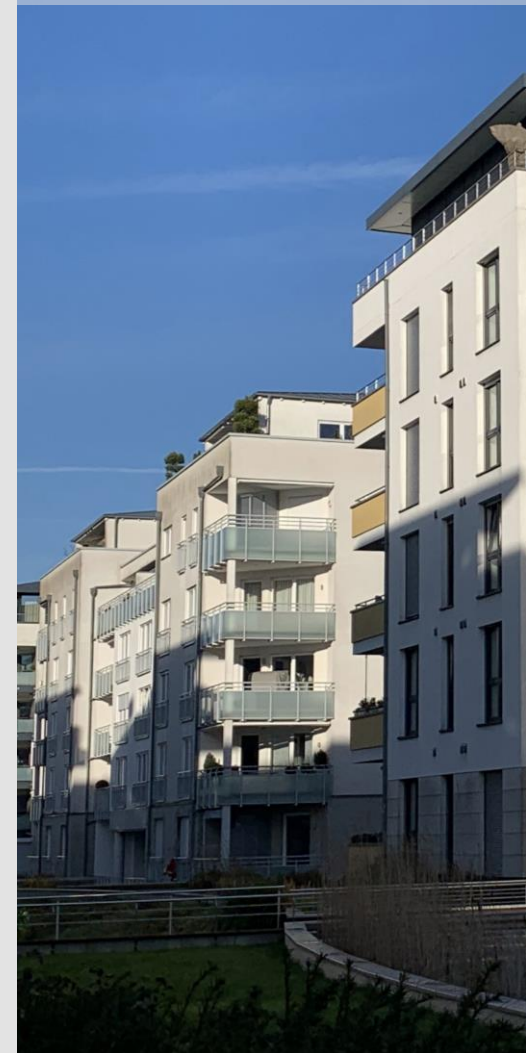
Untersuchungsbedarf

- Praxisorientierung des Politikprozesses zum BauMobG (Planungspraxis ↔ Politik)

Inwiefern erfüllt der Politikprozess zum Baulandmobilisierungsgesetz die Bedürfnisse der Planungspraxis zur Schaffung von Wohnraum?

1. Welches Problem soll mit dem Baulandmobilisierungsgesetz gelöst werden?
2. Mithilfe welcher bodenrechtlichen Instrumente soll das Baulandmobilisierungsgesetz zur Problemlösung beitragen?
3. Wie bedarfsgerecht sind die Instrumente des Baulandmobilisierungsgesetzes für die Planungspraxis?

Abb. 2: Wohnungsneubau
(Kronenstraße, Dortmund)



Forschungsdesign

- Empirischer Schwerpunkt, qualitativer Untersuchungsansatz
- 1. Politikanalyse (Rekonstruktion Politikprozess)
 - Inhaltsanalyse der politischen Dokumente + rechtliche Einordnung der Instrumente
- 2. Analyse Einschätzungen Planungspraxis:
 - Leitfadengestützte Experteninterviews, anschließend Inhaltsanalyse und Erörterung



Das Baulandmobilisierungsgesetz

- Inkrafttreten des BauMobG: **23.06.2021**
- Gesetzliche **Zielsetzung**: Verbesserung des Bauplanungsrechts zur Unterstützung der Kommunen bei der „Aktivierung von Bauland und der Sicherung bezahlbaren Wohnens“ (BT-Drs. 19/24838: 1)

Abb. 3: Beginn Gesetzestext
Baulandmobilisierungsgesetz

**Gesetz
zur Mobilisierung von Bauland
(Baulandmobilisierungsgesetz)**
Vom 14. Juni 2021

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

**Artikel 1
Änderung des
Baugesetzbuchs**

Das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. Die Inhaltsübersicht wird wie folgt geändert:

- a) Nach der Angabe zu § 176 wird folgende Angabe eingefügt:
„§ 176a Städtebauliches Entwicklungskonzept zur Stärkung der Innenentwicklung“.
- b) Nach der Angabe zu § 201 wird folgende Angabe eingefügt:
„§ 201a Verordnungsermächtigung zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt“.
- c) Nach der Angabe zu § 245c wird folgende Angabe eingefügt:
„§ 245d Überleitungsvorschrift aus Anlass des Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland“.
- d) Nach der Angabe zu § 249 wird folgende Angabe eingefügt:
„§ 250 Bildung von Wohnungseigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten“.

2. § 1 wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 3 Satz 1 werden nach dem Wort „ist“ ein Semikolon und die Wörter „die Aufstellung kann insbesondere bei der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau in Betracht kommen“ eingefügt.
- b) Absatz 6 wird wie folgt geändert:
 - aa) Der Nummer 8 Buchstabe d werden die Wörter „insbesondere des Mobilfunkausbaus,“ angefügt.
 - bb) In Nummer 9 werden nach dem Wort „Bevölkerung“ die Wörter „, auch im Hinblick auf die Entwicklungen beim Betrieb von Kraftfahrzeugen, etwa der Elektromobilität“ eingefügt.
 - cc) In Nummer 13 wird der Punkt am Ende durch ein Komma ersetzt.
 - dd) Folgende Nummer 14 wird angefügt:
„14. die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen.“

3. § 9 wird wie folgt geändert:

- a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:
 - aa) In Nummer 11 werden nach dem Wort „Fahrzeugen,“ die Wörter „Flächen für Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge,“ eingefügt.
 - bb) In Nummer 15 wird vor dem Wort „Dauerkleingärten“ das Wort „Naturerfahrungsräume,“ eingefügt.
- b) In Absatz 1a Satz 1 wird die Angabe „Abs.“ durch das Wort „Absatz“ ersetzt.
- c) Nach Absatz 2c wird folgender Absatz 2d eingefügt:
„(2d) Für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) können in einem Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung eine oder mehrere der folgenden Festsetzungen getroffen werden:
 - 1. Flächen, auf denen Wohngebäude errichtet werden dürfen;
 - 2. Flächen, auf denen nur Gebäude errichtet werden dürfen, bei denen einzelne oder alle Wohnungen die baulichen Voraussetzungen für eine Förderung mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung erfüllen, oder
 - 3. Flächen, auf denen nur Gebäude errichtet werden dürfen, bei denen sich ein Vorhabenträger hinsichtlich einzelner oder aller Wohnungen dazu verpflichtet, die zum Zeitpunkt der Verpflichtung geltenden Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung, insbesondere die Miet- und Belegungsbindung, einzuhalten und die Einhaltung dieser Ver-

Instrument	Rechtsnorm	Regelungsinhalt
Bauleitplan	§ 1 (3) → geändert	Klarstellung Erforderlichkeit Ausweisung Wohnbauland
B-Plan zur Wohnraumversorgung	§ 9 (2d) → neu	Erweiterung Festsetzungsmöglichkeiten insb. für sozialen Wohnungsbau
Beschleunigter B-Plan für Außenbereichsflächen	§13b → neu	Wiedereinführung für Ausweisung Wohnnutzung
Allgemeines Vorkaufsrecht	§ 24 → geändert	Erweiterung Anwendungsbereich und -voraussetzungen für Wohnbedarfsdeckung
Besonderes Vorkaufsrecht	§ 25 → geändert	Erweiterung Anwendungsbereich für Wohnbebauung
Vorkaufsrecht	§ 28 → geändert	Änderung Verfahrensregelungen
Befreiungen von B-Plan-Festsetzungen	§ 31 → geändert	Erleichterte Befreiungsvoraussetzungen zugunsten des Wohnungsbaus
Zulässigkeitsregelung für Vorhaben im unbeplanten Innenbereich	§ 34 (3a) → geändert	Aufweichung Einfügungserfordernis bei Wohnbauvorhaben
Zulässigkeitsregelung für Bauen im Außenbereich	§ 35 (4) → geändert	Erweiterung landwirtschaftliches Wohnen
Baugebot	§ 175 (2) → geändert	Klarstellung Anordnungsvoraussetzung dringender Wohnbedarf
Baugebot	§ 176 → geändert	Konkretisierung für Wohnbebauung
Städtebauliches Entwicklungskonzept zur Stärkung der Innenentwicklung	§ 176 → geändert	Klarstellung Konzeptmöglichkeit für Innenentwicklung
Genehmigungsvorbehalt zur Bildung von Wohnungseigentum	§ 176a → neu	Einführung als Vorbehalt zur Umwandlung von Wohnungseigentum
Baugebietstyp Dörfliche Wohngebiete	§ 250 BauNVO → neu	Einführung neue Baugebietskategorie
Orientierungswerte Maß der baulichen Nutzung	§ 17 BauNVO → geändert	Umwandlung der Obergrenzen in Orientierungswerte

Abb. 3: Beginn Gesetzestext Baulandmobilisierungsgesetz

Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz)
Vom 14. Juni 2021

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1
Änderung des Baugesetzbuchs

Das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. Die Inhaltsübersicht wird wie folgt geändert:
 - a) Nach der Angabe zu § 176 wird folgende Angabe eingefügt:
„§ 176a Städtebauliches Entwicklungskonzept zur Stärkung der Innenentwicklung“.
 - b) Nach der Angabe zu § 201 wird folgende Angabe eingefügt:
„§ 201a Verordnungsermächtigung zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt“.
 - c) Nach der Angabe zu § 245c wird folgende Angabe eingefügt:
„§ 245d Überleitungsvorschrift aus Anlass des Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland“.
 - d) Nach der Angabe zu § 249 wird folgende Angabe eingefügt:
„§ 250 Bildung von Wohnungseigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten“.
2. § 1 wird wie folgt geändert:
 - a) In Absatz 3 Satz 1 werden nach dem Wort „ist“ ein Semikolon und die Wörter „die Aufstellung kann insbesondere bei der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau in Betracht kommen“ eingefügt.
 - b) Absatz 6 wird wie folgt geändert:
 - aa) Der Nummer 8 Buchstabe d werden die Wörter „insbesondere des Mobilfunkausbaus,“ angefügt.
3. § 9 wird wie folgt geändert:
 - a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:
 - aa) In Nummer 11 werden nach „Fahrzeugen,“ die Wörter „Flächeninfrastruktur elektrisch betriebene Fahrzeuge,“ eingefügt.
 - bb) In Nummer 15 wird vor dem Wort „kleingärten“ das Wort „Naturräume,“ eingefügt.
 - b) In Absatz 1a Satz 1 wird die Angabe durch das Wort „Absatz“ ersetzt.
 - c) Nach Absatz 2c wird folgender Absatz eingefügt:
„(2d) Für im Zusammenhang mit der Wohnraumversorgung eine oder mehreren Festsetzungen getroffene Festsetzungen“.

bb) In Nummer 9 werden nach der Angabe „völkerung“ die Wörter „, auch auf die Entwicklungen beim Kraftfahrzeugen, etwa der Elektrofahrzeuge,“ eingefügt.

cc) In Nummer 13 wird der Punkt durch ein Komma ersetzt.

dd) Folgende Nummer 14 wird angefügt:
„14. die ausreichende Versorgung mit Freiflächen.“

1. Flächen, auf denen Wohngebäude errichtet werden dürfen;

2. Flächen, auf denen nur Gebäude errichtet werden dürfen, bei denen einzelne Wohnungen die baulichen Voraussetzungen für eine Förderung mit Mitteln der Wohnraumförderung erfüllen, oder

3. Flächen, auf denen nur Gebäude errichtet werden dürfen, bei denen sich der Träger hinsichtlich einzelner oder mehrerer Wohnungen dazu verpflichtet, die zur Erfüllung der Verpflichtung geltenden Förderbedingungen zu erfüllen, insbesondere die Miet- und Belegungsbedingungen einzuhalten und die Einhaltung zu gewährleisten.“

Instrument	Rechtsnorm	Regelungsinhalt
Bauleitplan	§ 1 (3) → geändert	Klarstellung Erforderlichkeit Ausweisung Wohnbauland
B-Plan zur Wohnraumversorgung	§ 9 (2d) → neu	Erweiterung Festsetzungsmöglichkeiten insb. für sozialen Wohnungsbau
Beschleunigter B-Plan für Außenbereichsflächen	§13b → neu	Wiedereinführung für Ausweisung Wohnnutzung
Allgemeines Vorkaufsrecht	§ 24 → geändert	Erweiterung Anwendungsbereich und -voraussetzungen für Wohnbedarfsdeckung
Besonderes Vorkaufsrecht	§ 25 → geändert	Erweiterung Anwendungsbereich für Wohnbebauung
Vorkaufsrecht	§ 28 → geändert	Änderung Verfahrensregelungen
Befreiungen von B-Plan-Festsetzungen	§ 31 → geändert	Erleichterte Befreiungsvoraussetzungen zugunsten des Wohnungsbaus
Zulässigkeitsregelung für Vorhaben im unbeplanten Innenbereich	§ 34 (3a) → geändert	Aufweichung Einfügungserfordernis bei Wohnbauvorhaben
Zulässigkeitsregelung für Bauen im Außenbereich	§ 35 (4) → geändert	Erweiterung landwirtschaftliches Wohnen
Baugebot	§ 175 (2) → geändert	Klarstellung Anordnungsvoraussetzung dringender Wohnbedarf
Baugebot	§ 176 → geändert	Konkretisierung für Wohnbebauung
Städtebauliches Entwicklungskonzept zur Stärkung der Innenentwicklung	§ 176 → geändert	Klarstellung Konzeptmöglichkeit für Innenentwicklung
Genehmigungsvorbehalt zur Bildung von Wohnungseigentum	§ 176a → neu	Einführung als Vorbehalt zur Umwandlung von Wohnungseigentum
Baugebietstyp Dörfliche Wohngebiete	§ 250 BauNVO → neu	Einführung neue Baugebietskategorie
Orientierungswerte Maß der baulichen Nutzung	§ 17 BauNVO → geändert	Umwandlung der Obergrenzen in Orientierungswerte

Abb. 3: Beginn Gesetzestext Baulandmobilisierungsgesetz

Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz)
Vom 14. Juni 2021

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1
Änderung des Baugesetzbuchs

Das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. Die Inhaltsübersicht wird wie folgt geändert:
 - a) Nach der Angabe zu § 176 wird folgende Angabe eingefügt:
„§ 176a Städtebauliches Entwicklungskonzept zur Stärkung der Innenentwicklung“.
 - b) Nach der Angabe zu § 201 wird folgende Angabe eingefügt:
„§ 201a Verordnungsermächtigung zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt“.
 - c) Nach der Angabe zu § 245c wird folgende Angabe eingefügt:
„§ 245d Überleitungsvorschrift aus Anlass des Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland“.
 - d) Nach der Angabe zu § 249 wird folgende Angabe eingefügt:
„§ 250 Bildung von Wohnungseigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten“.
2. § 1 wird wie folgt geändert:
 - a) In Absatz 3 Satz 1 werden nach dem Wort „ist“ ein Semikolon und die Wörter „die Aufstellung kann insbesondere bei der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau in Betracht kommen“ eingefügt.
 - b) Absatz 6 wird wie folgt geändert:
 - aa) Der Nummer 8 Buchstabe d werden die Wörter „insbesondere des Mobilfunkausbaus,“ angefügt.
3. § 9 wird wie folgt geändert:
 - a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:
 - aa) In Nummer 11 werden nach „Fahrzeugen,“ die Wörter „Flächeninfrastruktur elektrisch betriebene Fahrzeuge,“ eingefügt.
 - bb) In Nummer 15 wird vor dem Wort „Naturräume,“ das Wort „Naturräume,“ eingefügt.
 - b) In Absatz 1a Satz 1 wird die Angabe durch das Wort „Absatz“ ersetzt.
 - c) Nach Absatz 2c wird folgender Absatz eingefügt:
„(2d) Für im Zusammenhang mit den Teilen (§ 34) können in einem Bebauungsplan für die Wohnraumversorgung eine oder mehrere Festsetzungen getroffen werden:
 1. Flächen, auf denen Wohngebäude errichtet werden dürfen;
 2. Flächen, auf denen nur Gebäude errichtet werden dürfen, bei denen einzelne Wohnungen die baulichen Voraussetzungen für eine Förderung mit Mitteln der Wohnraumförderung erfüllen, oder
 3. Flächen, auf denen nur Gebäude errichtet werden dürfen, bei denen sich der Träger hinsichtlich einzelner oder mehrerer Wohnungen dazu verpflichtet, die zur Erfüllung der Verpflichtung geltenden Förderbedingungen zu erfüllen, insbesondere die Miet- und Belegungsbedingungen einzuhalten und die Einhaltung zu gewährleisten.“
- cc) In Nummer 13 wird der Punkt durch ein Komma ersetzt.
- dd) Folgende Nummer 14 wird angefügt:
„14. die ausreichende Versorgung mit Grünflächen und Freizeitanlagen.“

§9 (2d) BauGB | Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung

- Einführung eines neuen Instruments
- Gebietskulisse: §34
- Ziel: Ermöglichung des Neubaus von bezahlbaren Wohnungen
- **Abs.1:** Zulässigkeit zur Errichtung von Wohngebäuden
- **Abs.2:** nur Zulässigkeit von Gebäuden mit baulicher Voraussetzung zur sozialen Wohnraumförderung
- **Abs.3:** nur Zulässigkeit von Gebäuden mit Verpflichtung zur Einhaltung der geltenden Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung

Abb. 4: Wohnungsneubau
(Hochschulviertel, Rheinbach, NRW)



§24 BauGB | Allgemeines Vorkaufsrecht

- Ausweitung des Allgemeinen Vorkaufsrechts
- Ziel: erleichterter Zugriff auf Grundstücke zur Wohnbaulandaktivierung
- **Abs.1 S.1 Nr.8:** Erweiterung auf „Schrott- und Problemimmobilien“ (Gebietskulisse: §§ 30, 33 und 34)
- **Abs.3 S.2:** „Wohnbedarfsdeckung“ als expliziter Allgemeinwohlgrund

Abb. 5: Wohnungsneubau
(Berswordt Quartier, Dortmund)



§ 25 BauGB | Besonderes Vorkaufsrecht

- Ausweitung des Besonderen Vorkaufsrechts (Satzungsvorkaufsrecht)
- **Abs.1 S.1 Nr.3:** Erweiterung auf Brachflächen (Gebietskulisse: §§ 30, 34) und auf unbebaute Grundstücke (§34)
 - Ausübung nur bei angespanntem Wohnungsmarkt gem. Rechtsverordnung nach §201a BauGB
- **§28 Abs.2 S.1:** Verlängerung Ausübungsfrist auf 3 Monate
- **§28 Abs.3 S.1:** „preislimitiertes Vorkaufsrecht“ (zum Verkehrswert)

Abb. 5: Wohnungsneubau
(Berswordt Quartier, Dortmund)



§ 176 | Baugebot

- Erweiterung des Baugebots
- Ziel: erleichterte Baulandmobilisierung zur Wohnraumschaffung
- **Abs.3 S.1 Nr.3:** Baugebot ausschließlich zur Wohnbebauung (Gebietskulisse: §30)
 - Anordnung nur bei angespanntem Wohnungsmarkt gem. Rechtsverordnung nach §201a BauGB
- **Abs.3 S.2:** Abwendungsmöglichkeit „Familienprivileg“
- **Abs.4 S.2:** Übernahmeverlangen zugunsten einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft
- **§175 Abs.2 S.2:** „dringender Wohnbedarf“ zur Anordnung insb. bei angespanntem Wohnungsmarkt nach §201a

Abb. 6: Wohnungsneubau
(Anna-Park, Alsdorf, NRW)



Politikanalyse zum Baulandmobilisierungsgesetz

- Herbst 2018: Kommission „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ (Baulandkommission)
- Juli 2019: Handlungsempfehlungen (Baulandkommission)
- 09.06.2020: Referentenentwurf (Bundesbauministerium)
- 04.11.2020: Beschluss Regierungsentwurf (Bundesregierung)
- ▼ 07.05.2021: Gesetzesbeschluss (Bundestag)



Politikanalyse zum Baulandmobilisierungsgesetz

- Kernproblem: unzureichende Baulandmobilisierung
- Hauptursachen:
 - a) Nichtausschöpfung der bestehenden Baulandpotenziale in privater Hand
 - b) Ungenügende Steuerungsmöglichkeiten zur Baulandmobilisierung seitens der Kommune

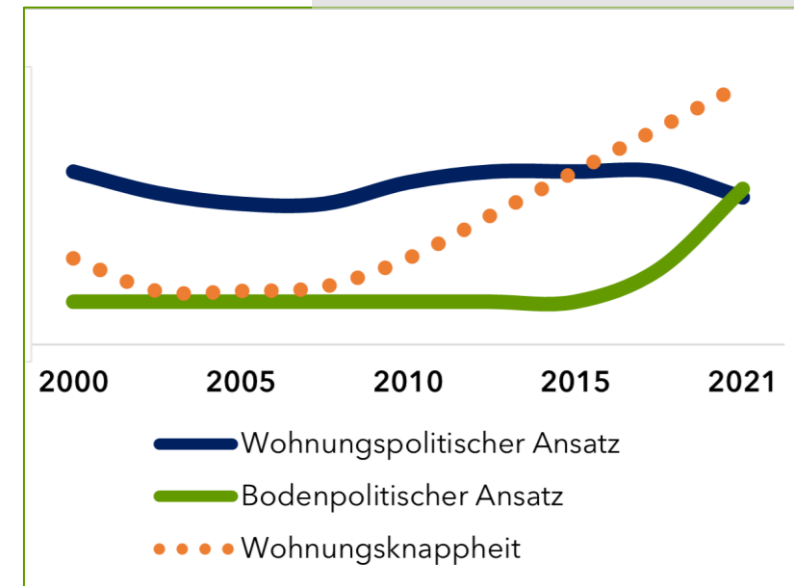
Abb. 7: Wohnungsneubau
(Kronenstraße, Dortmund)



Politikanalyse zum Baulandmobilisierungsgesetz

- Paradigmenwechsel bezüglich Wohnungsknappheit:
 - Erklärungsansatz: zunehmend bodenpolitisch
 - Lösungsansatz: Nebeneinander aus wohnungspolitischen und bodenpolitischen Instrumenten (ganzheitlicher Ansatz)
- Baulandmobilisierungsgesetz mit hoheitlichen, regulatorischen Instrumenten

Abb. 8: Diagramm Paradigmenwechsel



Einschätzungen der Planungspraxis zum Baulandmobilisierungsgesetz

§9 (2d) BauGB | B-Plan zur Wohnraumversorgung:

- Zufriedenheit mit kooperativem Weg über städtebauliche Verträge, Neuregelungen eher als Klarstellung angesehen
- Kritik an fehlenden weiteren Nutzungsfestsetzungen
- ablehnende Beurteilung, kaum gewinnbringend
- Anwendungspotenzial eher gering, bei Nachschärfung und in Kombination mit Baulandbeschlüssen gegeben

Abb. 4: Wohnungsneubau
(Hochschulviertel, Rheinbach, NRW)



Einschätzungen der Planungspraxis zum Baulandmobilisierungsgesetz

§§ 24-28 BauGB | Allg. und Bes. Vorkaufsrecht:

- Wahrnehmung als Erweiterung, insb. §25 Abs.1 S.1 Nr.3 Potenzial für die Aktivierung brachliegender und unbebauter Grundstücke (Einschränkung durch §201a-Vorbehalt)
- Kommunalen Bedarf zwecks Bodenbevorratung nicht nachgekommen
- Verfahrenserleichterungen entsprechen kommunalem Bedarf
- größere rechtliche Anwendungshürden bleiben bestehen
- Anwendungspotenzial gering, weniger Anwendungsfälle im nachgefragten Wohnungsmarkt

Abb. 5: Wohnungsneubau
(Berswordt Quartier, Dortmund)



Einschätzungen der Planungspraxis zum Baulandmobilisierungsgesetz

§ 176 | Baugebot:

- §176 Abs.1 S.1 Nr.3 wird als potenziell breiter Anwendungsfall gesehen (Einschränkung durch §201a-Vorbehalt)
- Chance zur Übernahme zugunsten einer Wohnungsbaugesellschaft
- klarstellende Abwendungsmöglichkeit erleichtert die ohnehin hohen rechtlichen Anwendungshürden nicht
- geringe Praxisbezug, schwierige Umsetzung überwiegt weiterhin
- geringes Anwendungspotenzial, ggf. zukünftig mehr bei Baulücken

Abb. 6: Wohnungsneubau
(Anna-Park, Alsdorf, NRW)



Einschätzungen der Planungspraxis zum Baulandmobilisierungsgesetz

- zurückhaltende Aufnahme der Neuregelungen, passive und abwartende Haltung
 - Schwächen in Ausgestaltung
 - neue rechtliche Anforderungen und Unsicherheiten
 - geringe Praxiserfahrung (kaum Erfahrungsberichte)
 - fehlender Anwendungsbedarf (Alternativinstrumente)
- direkte Integration in Planungsalltag bleibt aus



Einschätzungen der Planungspraxis zum Baulandmobilisierungsgesetz

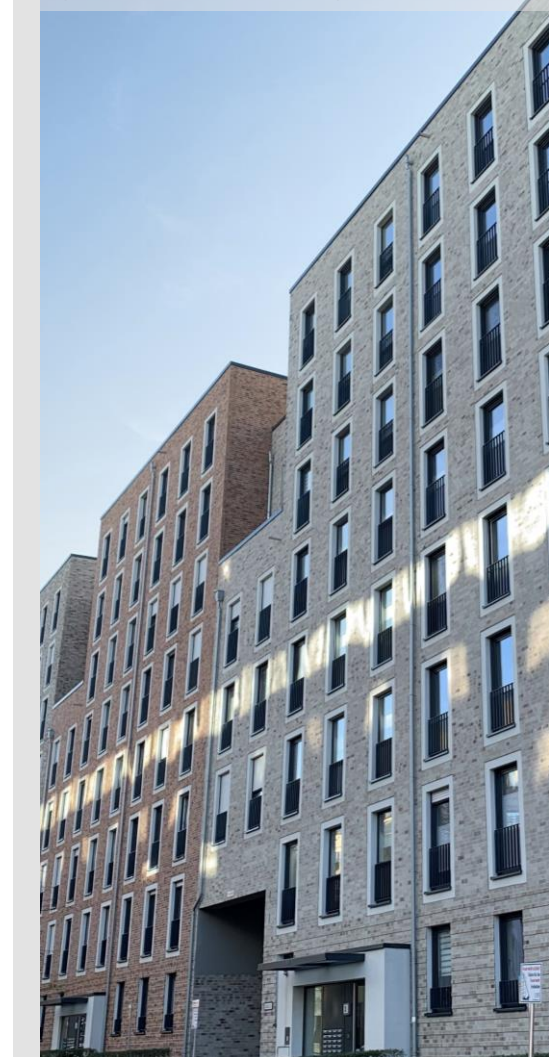
- nicht die entscheidende Weiterentwicklung der Instrumente zur erleichterten Baulandmobilisierung
- Änderungsbedarf der kommunalen Planungspraxis nur teilweise erfüllt, nur leichte Gesetzesanpassungen, zuteilen Stärkung kommunaler Steuerungsmöglichkeiten
- potenzieller Nutzen als marginal eingeschätzt
- partielle Bindung an §201a-Rechtverordnungen der Länder sowie Befristungen hemmen
- unmittelbares Anwendungspotenzial der Instrumente des BauMobG gering, mittelfristig offen



Diskussion im Kontext der Wohnungsknappheit

- im Nachhinein vorhandener, geringer bodenrechtlicher Änderungsbedarf
- auch neue rechtliche Weiterentwicklungen würden Wohnungsknappheit derzeitigen Ausmaßes nicht lösen
- weitere Handlungsebenen rücken in Fokus:
 - Anwendungspraxis des bodenpolitischen Instrumentariums zu verbessern
 - auch Abbau vorhandener Hemmnisse in der Praxis
 - auch weiter stärkerer Einsatz von informellen, kooperativen Instrumenten
 - Blick über die Möglichkeiten der Bodenpolitik hinaus notwendig
 - ebenso Einbezug von sozial- und wohnungspolitischen Instrumenten

Abb. 1: Wohnungsneubau
(Berswordt Quartier, Dortmund)



Quellenverzeichnis

- BauMobG - Baulandmobilisierungsgesetz [Gesetz zur Mobilisierung von Bauland] vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- BT-Drs. [Drucksache des Deutschen Bundestages] 19/24838 vom 30.11.2020: Gesetzesentwurf der Bundesregierung. Entwurf eines Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz)
- BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Neubekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353).



Abbildungsquellenverzeichnis

- Abb. 1: eigene Aufnahme 2023
- Abb. 2: eigene Aufnahme 2023
- Abb. 3: Bundesgesetzblatt 2021 Teil I Nr. 33: Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz). Vom 14. Juni 2021
- Abb. 4: NRW.URBAN / Frank Peterschroeder 2016
- Abb. 5: eigene Aufnahme 2023
- Abb. 6: NRW.URBAN / Johannes Kassenberg 2017
- Abb. 7: eigene Aufnahme 2023
- Abb. 8: eigene Darstellung



Vielen Dank für die Aufmerksamkeit!

 Marian Flaßkamp

 Marian.Flasskamp@gmx.de

Abb. 2: Wohnungsneubau
(Kronenstraße, Dortmund)

Masterarbeit

**Bedarfsgerechte Instrumente für
die Kommunen zur Bewältigung
der Wohnungsknappheit?**

Eine Politikanalyse zur Novellierung des
bodenrechtlichen Instrumentariums durch das
Baulandmobilisierungsgesetz

Marian Flaßkamp
Matrikel-Nr. 187187

06.09.2022
M.Sc. Raumplanung, Fakultät Raumplanung,
Technische Universität Dortmund

Gutachter:
Prof. Dr. Thomas Hartmann
(Fachgebiet Bodenpolitik, Bodenmanagement
und kommunales Vermessungswesen)
Dipl.-Ing. Stefan Lindert
(Fachgebiet Raumplanungs- und Umweltrecht)

BauMobG



11.12.2023 | Präsentation Studienpreis „Wohnen & Stadt“ 2023