

Telefon: 233 - 22077
Telefax: 233 - 27888

Referat für Stadtplanung und Bauordnung

PLAN-S1 Recht

Baulandmobilisierungsgesetz – Darstellung der Änderungen des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung durch das Baulandmobilisierungsgesetz

- A) Baulandmobilisierungsgesetz – in Wahrheit ein Bauverhinderungsgesetz!
Antrag Nr. 20-26 / A 00203 von der FDP BAYERNPARTEI Stadtratsfraktion vom
02.07.2020**
- B) Baulandmobilisierungsgesetz in der Landeshauptstadt München umsetzen
Antrag Nr. 20-26 / A 01412 von der Stadtratsfraktion DIE LINKE. / Die PARTEI
vom 07.05.2021**
- C) Baulandmobilisierungsgesetz rasch umsetzen – Freistaat in die Pflicht nehmen
Antrag Nr. 20-26 / A 01483 von der SPD / Volt - Fraktion, Fraktion Die Grünen -
Rosa Liste vom 20.05.2021**

Sitzungsvorlagen Nr. 20-26 / V 01438

Anlagen:

1. Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) in der Fassung der Bundesratsdrucksache Nr.382/21
2. Synopse der bisherigen Fassung des Baugesetzbuches und der neuen Fassung durch die Änderungen des Baulandmobilisierungsgesetzes
3. Antrag Nr. 20-26 / A 00203 der FDP Bayernpartei Fraktion „Baulandmobilisierungsgesetz – in Wahrheit ein Bauverhinderungsgesetz!“ vom 02.07.2020
4. Antrag Nr. 20-26 / A 01412 von der Stadtratsfraktion DIE LINKE. / Die PARTEI vom 07.05.2021 „Baulandmobilisierungsgesetz in der Landeshauptstadt München umsetzen“ vom 07.05.2021
5. Antrag Nr. 20-26 / A 01483 von der SPD / Volt Stadtratsfraktion, Fraktion Die Grünen / Rosa Liste „Baulandmobilisierungsgesetz rasch umsetzen – Freistaat in die Pflicht nehmen“ vom 20.05.2021
6. Stellungnahme der Landeshauptstadt München zum Gesetzesentwurf zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) im Rahmen der Verbändeanhörung vom 01.07.2020
7. Stellungnahme der Bundesvereinigung der kommunalen Spitzenverbände zum Entwurf eines Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) vom 03.07.2020
8. Schreiben des Oberbürgermeisters Reiter an Bundesinnenminister Seehofer vom 08.07.2020
9. Schreiben des Oberbürgermeisters Reiter an die Bayerische Staatsministerin Schreyer vom 08.07.2020
10. Schreiben des Oberbürgermeisters Reiter an den Bayerischen Ministerpräsidenten Dr. Söder vom 28.05.2021

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 16.06.2021 (VB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Zuständig für die Entscheidung ist die Vollversammlung des Stadtrates gemäß § 4 Nr. 9 b) der Geschäftsordnung des Stadtrates nach Vorberatung im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung, da eine Änderung der gesetzlichen Grundlage im Baurecht durch den Bundesgesetzgeber sich grundsätzlich auf die gesamte städtebauliche Entwicklung der Landeshauptstadt München auswirken kann. Mit der vorliegenden Beschlussvorlage werden dem Stadtrat - anknüpfend an den Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 01.07.2020 betreffend die Verbändeanhörung zum Gesetzesentwurf für ein Baulandmobilisierungsgesetz (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 00726) - die Änderungen des Baugesetzbuches (BauGB) durch das am 07.05.2021 vom Bundestag beschlossene Baulandmobilisierungsgesetz vorgestellt. Das Baulandmobilisierungsgesetz wird bereits am Tag nach seiner Verkündung in Kraft treten. Zudem werden dem Stadtrat die Auswirkungen der Änderungen im Baugesetzbuch für die Landeshauptstadt München aufgezeigt, sofern zum jetzigen Zeitpunkt schon möglich.

Die Stadtratsfraktion der FDP / Bayernpartei hat am 02.07.2020 den anliegenden Antrag Nr. 20-26 / A 00203 „Baulandmobilisierungsgesetz – in Wahrheit ein Bauverhinderungsgesetz!“ (Anlage 3) gestellt. Dem Stadtrat sollen hiernach die Auswirkungen des Baulandmobilisierungsgesetzes dargestellt werden – insbesondere im Hinblick auf die Anzahl und Bearbeitungszeiten der Baugenehmigungen, auf die Zahl der Wohneinheiten, auf besondere Wohnformen wie zum Beispiel Werkswohnungen, auf Nachverdichtungsmaßnahmen, auf die Mietpreise sowie auf das voraussichtliche Verhalten privater Bauherren und Investoren.

Einer mit Schreiben vom 11.12.2020 beantragten Fristverlängerung zur Erledigung des Antrages Nr. 20-26 / A 00203 wurde bis Ende des 2. Quartals 2021 zugestimmt.

Die Stadtratsfraktion DIE LINKE. / Die PARTEI hat am 07.05.2021 den in Anlage 4 beigefügten Antrag Nr. 20-26 / A 01412 „Baulandmobilisierungsgesetz in der Landeshauptstadt München umsetzen“ gestellt. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, das Kommunalreferat und das Sozialreferat werden ggf. unter Beteiligung weiterer Referate damit beauftragt, dem Stadtrat darzulegen, welche personellen und finanziellen Ressourcen es bedarf, um die Veränderungen durch das Baulandmobilisierungsgesetz bestmöglich in der Landeshauptstadt München umzusetzen.

Die SPD / Volt Stadtratsfraktion und die Fraktion Die Grünen / Rosa Liste haben am 20.05.2021 den in Anlage 5 beigefügten Antrag Nr. 20-26 / A 01483 „Baulandmobilisierungsgesetz rasch umsetzen – Freistaat in die Pflicht nehmen“ gestellt. Mit diesem Antrag wird die Stadtverwaltung beauftragt, dem Stadtrat baldmöglichst zu berichten, wie sich das Baulandmobilisierungsgesetz rasch in München umsetzen lässt und welche Hürden, insbesondere beim Freistaat Bayern noch zu nehmen sind.

1. Hintergrund

Das Baulandmobilisierungsgesetz, welches das Baugesetzbuch und die Baunutzungsverordnung novelliert, wurde auf der Grundlage der Empfehlungen der Baulandkommission (vgl. hierzu Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16067) vom Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat federführend erarbeitet. Im Gesetzgebungsprozess hat sich die Landeshauptstadt München im Rahmen der Verbandsanhörung mit einer ausführlichen Stellungnahme (Anlage 6) eingebracht. Diese Stellungnahme wurde dem Deutschen Städtetag mit Schreiben vom 02.07.2020 zugeleitet und ist in die Stellungnahme der kommunalen Spitzenverbände an das federführende Bundesministerium (Anlage 7) eingeflossen.

Darüber hinaus hat sich Herr Oberbürgermeister Reiter mit jeweils gesonderten Schreiben vom 08.07.2020 sowohl an Bundesinnenminister Seehofer (Anlage 8) als auch an die Bayerische Staatsministerin Schreyer (Anlage 9) gewandt und um Berücksichtigung und Unterstützung der Anregungen der Landeshauptstadt München im weiteren Gesetzgebungsverfahren gebeten.

Am 07.05.2021 wurde der Gesetzesentwurf vom Bundestag beschlossen. Der Bundesrat hat es am 28.05.2021 gebilligt. Das Gesetz tritt am Tag nach seiner Verkündung in Kraft und ist daher ab diesem Zeitpunkt für den Vollzug des Baugesetzbuches sowie der Baunutzungsverordnung durch die Verwaltung bindend. Wann die Verkündung erfolgen wird, ist zum Zeitpunkt des Drucks der Vorlage nicht bekannt.

2. Änderungen des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung durch das Baulandmobilisierungsgesetz und Bewertung

Im Folgenden werden die Änderungen des Baugesetzbuches sowie der Baunutzungsverordnung durch das Baulandmobilisierungsgesetz (Anlage 1) sowie ihre Auswirkung und Bedeutung für die Landeshauptstadt München dargestellt. Zum besseren Verständnis der Gesetzesnovellierung findet sich eine Synopse in Anlage 2 zu dieser Sitzungsvorlage, welche die bisherige Gesetzeslage der ab Inkrafttreten des Baulandmobilisierungsgesetzes geltenden Gesetzeslage gegenüberstellt. Die Darstellung der Gesetzesänderungen erfolgt hierbei chronologisch.

a) Ergänzung bei den Grundsätzen der Bauleitplanung

Gesetzesänderung

In § 1 BauGB werden Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung geregelt. Bereits bisher galt die Maxime, dass Bauleitpläne von der Gemeinde nur aufgestellt werden können, sobald und soweit sie für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich sind. Hierbei wird nun explizit klargestellt, dass die „Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere bei der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau in Betracht kommen kann“.

Grundsätze

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne gibt das Gesetz in einem

Katalog vor, welche Belange zu berücksichtigen sind. Durch das Baulandmobilisierungsgesetz wird dieser Katalog in verschiedenen Punkten ergänzt.

Nun sind nicht nur die Belange des Post- und Telekommunikationswesens zu beachten, sondern explizit auch diejenigen des Mobilfunkausbaus.

Mobilfunk

In Bezug auf die Belange des Verkehrs und der Mobilität ist nun explizit auch die Entwicklung beim Betrieb von Kraftfahrzeugen wie z.B. hinsichtlich der Elektromobilität zu berücksichtigen.

Elektromobilität

Neu in den Katalog wurde aufgenommen, dass die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen zu beachten ist.

Grün- und Freiflächen

Bewertung

Laut der Gesetzesbegründung sollen „mit der Neuregelung die Gemeinden in ihrem kommunalen Selbstverwaltungsrecht gestärkt werden. Es soll verdeutlicht werden, dass die Gemeinden zur Aufstellung von Bebauungsplänen für die Schaffung von Wohnraum aufgerufen sind, wenn in der jeweiligen Gemeinde ein Bedarf an Flächen für den Wohnungsbau besteht.“ Inhaltlich ändert sich hierdurch jedoch nichts.

In Bezug auf die Ergänzungen im Katalog der Belange, welche bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind, handelt es sich vor allem um eine notwendige Fortschreibung hinsichtlich des Mobilfunkausbaus und der Elektromobilität. Die Neuaufnahme des Belangs der ausreichenden Grün- und Freiflächenversorgung stellt hingegen eine Neuerung dar, die begrüßt wird. Gerade in wachsenden Ballungsräumen zeigt sich verstärkt, dass die Sicherstellung und Entwicklung von Grün- und Freiflächen ein wichtiger Belang ist, der neben vielen weiteren ökologischen, sozialen und kulturellen Funktionen unter anderem für Luft- und Wohnqualität, Klimaanpassung und Klimaschutz sowie die Erhaltung der biologischen Vielfalt wichtig ist. Gerade die aktuelle Situation zeigt zudem deutlich, wie wichtig Naherholungsmöglichkeiten für die Bevölkerung innerhalb der Stadt sind.

Änderung trägt der Bedeutung von Grün- und Freiflächen als Bestandteil einer nachhaltigen Stadtentwicklung Rechnung

b) Ergänzte Festsetzungsmöglichkeiten in Bebauungsplänen

Gesetzesänderung

Was in einem Bebauungsplan festgesetzt werden kann, regelt das Gesetz in einem Katalog mit inzwischen 26 Nummern. Durch das Baulandmobilisierungsgesetz wurden lediglich

Ergänzung bei den Festsetzungsmöglichkeiten

Ergänzungen innerhalb des bestehenden Kataloges vorgenommen:

Bei den Festsetzungsmöglichkeiten im Rahmen der Verkehrsflächen sind nun explizit auch Flächen für Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge festsetzbar.

Ladeinfrastruktur bei Elektromobilität auf Verkehrsflächen

In Bezug auf die Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen haben beispielhaft nun auch die Naturerfahrungsräume Eingang gefunden.

Naturerfahrungsräume

Naturerfahrungsräume sind naturnahe Freiflächen, auf denen sich Kinder ausprobieren und ohne Geräte spielen können. Sie bieten den Kindern die Möglichkeit, die Natur eigenständig zu erkunden und mit Natur und Umwelt in Kontakt zu treten.

Bewertung

Auch wenn weitere Änderungen im Festsetzungskatalog wünschenswert wären – so beispielsweise die Festsetzungsmöglichkeiten bezüglich geförderten Wohnraums – werden die vorgenommenen Ergänzungen begrüßt.

Insbesondere die Möglichkeit, nun auch Flächen für Ladeinfrastrukturen für Elektromobilität auf Verkehrsflächen in Bebauungsplänen festsetzen zu können, ist ein wichtiger Schritt, der die Handlungsspielräume der Kommunen rechtssicher erweitert und das Thema „Elektromobilität“ explizit im Bebauungsplan berücksichtigen lässt.

Verbesserte Steuerung bei Ladeinfrastruktur für Elektromobilität

Auch die Aufnahme der Naturerfahrungsräume in die beispielhafte Aufzählung bei den privaten und öffentlichen Grünflächen, wird positiv bewertet. Sie rückt die Bedeutung von Naturerfahrungsräumen in den Fokus und ermöglicht, deren Herstellung und Verbreitung zu fördern.

Förderung von Naturerfahrungsmöglichkeiten

c) Einführung des sektoralen Bebauungsplans zur Wohnraumversorgung

Gesetzesänderung

Bei der Einführung eines sektoralen Bebauungsplanes zur Wohnraumversorgung (§ 9 Abs. 2d BauGB) handelt es sich um eine neue Vorschrift, welche insbesondere die Festsetzung von gefördertem Wohnraum in unbeplantem Innenbereich (§ 34 BauGB) ermöglichen soll.

Neues Instrument: sektoraler Bebauungsplan

In Gebieten, in denen kein (qualifizierter) Bebauungsplan besteht, können durch diese neue Regelung mittels eines thematisch auf Wohnen beschränkten Bebauungsplans nun bestimmte Festsetzungen zugunsten von (gefördertem) Wohnraum getroffen werden. Das Spektrum der möglichen Festsetzungen ist hierbei thematisch auf Wohnen fokussiert

und enger als in einem „normalen“ Bebauungsplan.

Im Wesentlichen sind drei Festsetzungen möglich, nur ergänzend können weitere konkret in der Vorschrift festgelegte Festsetzungen getroffen werden.

**Festsetzungs-
möglichkeit für
geförderten Wohnraum**

Zum Einen können Flächen nur für Wohngebäude festgesetzt werden.

Zum Anderen können Flächen festgesetzt werden, auf denen ausschließlich Gebäude errichtet werden dürfen, bei denen die baulichen Voraussetzungen für geförderten Wohnraum eingehalten werden.

Als dritte Möglichkeit können Flächen festgesetzt werden, auf denen nur Gebäude errichtet werden dürfen, bei denen sich der Vorhabenträger für einzelne oder alle Wohnungen verpflichtet, die geltenden Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung einzuhalten. Die Einhaltung dieser Verpflichtung muss dabei in geeigneter Weise gesichert sein.

Die neuen Festsetzungen sind dabei in örtlicher und räumlicher Hinsicht flexibel ausgestaltet: So können die Festsetzungen beispielsweise auch nur für Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes oder auch nur für Geschosse oder Ebenen getroffen werden.

Dieses neue Instrument wird befristet eingeführt: Die Einleitung des förmlichen Aufstellungsverfahrens für einen solchen sektoralen Bebauungsplan ist nur bis Ende 2024 möglich. Der entsprechende Satzungsbeschluss muss bis Ende 2026 gefasst sein.

**Befristung bis Ende
2024
bzw. 2026**

Durch die ebenfalls neue Regelung in § 246 Absatz 6 BauGB ist die neue Vorschrift zum sektoralen Bebauungsplan auch anwendbar auf alte Baulinienpläne, die als einfache Bebauungspläne behandelt werden.

**Anwendbarkeit auch
auf alte Baulinienpläne**

Bewertung

Nach aktueller Einschätzung der Verwaltung bietet die neue Vorschrift insbesondere mit der neuen Festsetzungsmöglichkeit von geförderten Wohnraum in ansonsten unbeplantem Innenbereich endlich die Chance, gezielt in diesen Bereichen die Realisierung von geförderten Wohnraum zu verlangen. Bislang war dies so nicht möglich. Aufgrund von § 246 Abs. 6 BauGB hindert das Vorhandensein von alten Bauliniengefügen in ansonsten unbeplanten Innenbereichen die Anwendbarkeit des sektoralen Bebauungsplanes auch nicht. Das bedeutet: Auch wenn im unbeplanten Innenbereich alte Baulinien vorhanden sind, kann ein sektoraler Bebauungsplan über das Gebiet gelegt werden. Der sektorale Bebauungsplan könnte

**Neues Instrument bietet
Chancen für die
Landeshauptstadt
München zugunsten der
Realisierung von mehr
geförderten Wohnraum**

damit nicht nur zu einer Errichtung von mehr Wohnraum, sondern auch von mehr gefördertem Wohnraum beitragen. Allerdings gibt die neue Vorschrift nur die Möglichkeit, geförderten Wohnraum – nicht jedoch preisgedämpften Wohnraum ohne Förderung – festzusetzen.

Um von der neuen Regelung Gebrauch zu machen, muss die Verwaltung zuerst Gebiete identifizieren, welche sich grundsätzlich für den Erlass eines solchen sektoralen Bebauungsplanes eignen.

Identifizierung von geeigneten Gebieten

Hierbei dürften voraussichtlich Kriterien wie beispielsweise das noch vorhandene Baurechtspotenzial, die Struktur und der Charakter der Bestandsbebauung (z.B. Geschosswohnungsbau), der Anteil geförderten Wohnraums im Bestand und vorhandene Infrastrukturen sowie rechtliche Rahmenbedingungen eine Rolle spielen. Als ungeeignet dürften sich dabei voraussichtlich die Gartenstädte erweisen, da es sich hier häufig um eine kleinteilige Wohnbebauung mit Einfamilien- und Doppelhausstrukturen handelt und das vorhandene Grün erhalten bleiben soll.

Mögliche Kriterien für die Auswahl geeigneter Gebiete

Gleichfalls ist anzumerken, dass in Gebieten, deren städtebauliche Entwicklung und Ordnung den Erlass insbesondere eines qualifizierten Bebauungsplans mit den Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Abs. 1 BauGB erfordern, kein sektoraler Bebauungsplan aufgestellt werden kann. In derartigen Gebieten finden in den Planungsverfahren in der Regel die „Verfahrensgrundsätze der Sozialgerechten Bodennutzung“ Anwendung, in dessen Rahmen die jeweiligen Planungsbegünstigten Bindungen für den geförderten Wohnungsbau eingehen.

Soweit ein konkretes Gebiet als geeignet identifiziert ist, müsste das Bebauungsplanverfahren eingeleitet werden. Da der Erlass von sektoralen Bebauungsplänen nur befristet möglich ist, ist eine zeitnahe Erprobung in der Praxis erforderlich.

Zeitnahe Erprobung wegen Befristung erforderlich

Allerdings ist darauf hinzuweisen, dass in Bezug auf diese neue Vorschrift und ihren Vollzug einige offene Fragen bestehen. Diese können auch anhand der Gesetzesbegründung nicht ohne Weiteres beantwortet werden.

Offene Fragen

Dies gilt beispielsweise hinsichtlich der Entschädigungsthematik (§§ 42 ff. BauGB). Hierzu finden sich in der Gesetzesbegründung keine Ausführungen, so dass unklar ist, in wie weit von einer Anwendbarkeit dieser Regelung auf die Fälle des sektoralen Bebauungsplans mit entsprechenden Folgeproblemen auszugehen ist, wenn nicht gleichzeitig eine Erhöhung der Baurechtsausweisung erfolgt.

In einem ersten Schritt wird das Referat für Stadtplanung und Bauordnung zeitnah konkrete Gebiete eruieren, die sich

grundsätzlich für den Erlass eines solchen Bebauungsplanes eignen könnten. Nach einer vertieften Prüfung dieser Gebiete sollte anschließend zügig das förmliche Bebauungsplanverfahren in dem Fall bzw. in den Fällen eingeleitet werden, in denen das Planungserfordernis zur Aufstellung eines sektoralen Bebauungsplans bejaht werden kann.

Die Verwaltung soll daher beauftragt werden, konkret zu prüfen, wie und wo der Erlass solcher sektoralen Bebauungspläne in Betracht kommt (vgl. Antrag der Referentin in Ziffer 2).

Prüfauftrag für die Anwendung des sektoralen Bebauungsplans

d) Beschleunigtes Verfahren für die Aufhebung von Bebauungsplänen

Gesetzesänderung

Durch die Ergänzung in § 13a Abs. 4 BauGB um die „Aufhebung“ eines Bebauungsplans, sind nun die Absätze 1 bis 3, welche das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung etablieren, auch auf die Aufhebung von Bebauungsplänen anwendbar.

Die Aufhebung im beschleunigten Verfahren ist somit unter den selben Voraussetzungen möglich wie die Aufstellung, die Änderung und Ergänzung im beschleunigten Verfahren.

Anwendung des beschleunigten Verfahrens für die Aufhebung von Bebauungsplänen

Bewertung

Die Änderung wird begrüßt und positiv bewertet. Die Anwendung des beschleunigten Bebauungsplanverfahrens statt des Regelverfahrens auch für die Aufhebung von Bebauungsplänen ist sachgerecht. Es ist nicht ersichtlich, warum beispielsweise für die Aufhebung eines im beschleunigten Verfahrens aufgestellten Bebauungsplanes ein Regelverfahren notwendig sein sollte, wenn die Voraussetzungen des beschleunigten Verfahrens vorliegen. Diese Änderung dient der Beschleunigung und damit der Optimierung des Bebauungsplanverfahrens.

Positive Bewertung

Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist sachgerecht

Beschleunigung und Optimierung

e) Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren

Gesetzesänderungen

Inhaltlich ermöglicht die Regelung des § 13b BauGB, das beschleunigte Verfahren (§ 13a BauGB) auch auf Außenbereichsflächen anzuwenden, soweit durch diese Bebauungspläne die Zulässigkeit von Wohnnutzung begründet wird. Voraussetzung hierfür ist, dass diese Flächen eine bestimmte Größe nicht überschreiten und sich unmittelbar an

Anwendung des beschleunigten Verfahrens auf Außenbereichsflächen

im Zusammenhang bebaute Fläche anschließen.

Bereits im Zuge der letzten Änderung des Baugesetzbuches wurde diese Regelung befristet eingeführt. Ende 2019 ist die damalige Befristung ausgelaufen und die Regelung infolgedessen außer Kraft getreten. Nun wird diese Regelung erneut befristet bis Ende 2022 (Einleitung förmliches Verfahren) bzw. 2024 (Satzungsbeschluss) eingeführt.

**Befristung bis Ende
2022 bzw. 2024**

Bewertung

Bei der aktuellen Regelung handelt es sich um eine wortgleiche Übernahme der vorherigen Regelung – abgesehen von der Befristung.

Die Landeshauptstadt München hatte bislang von der Vorgängerregelung keinen Gebrauch gemacht. Dies war vor allem dem Umstand geschuldet, dass es wenig geeignete Flächen und somit Anwendungsfälle gab. Zudem handelt es sich um relativ kleine Flächen, für die so ein Bebauungsplan möglich ist. Daher dürfte die Relevanz der erneut befristeten Geltung dieser Vorschrift für die Landeshauptstadt München eher gering ausfallen, da die Prioritäten bei Bebauungsplanverfahren mit größeren Gebieten liegen.

**Vorgängerregelung in
der Landeshauptstadt
München bislang ohne
Anwendungsfall**

f) Änderungen in den Vorschriften des Vorkaufsrechts

Gesetzesänderung

Das BauGB räumt den Gemeinden in bestimmten Fällen nach den §§ 24 ff. BauGB beim Verkauf von Grundstücken ein Vorkaufsrecht ein.

Im Abschnitt zu den Vorkaufsrechten hat der Bundesgesetzgeber mehrere Änderungen vorgenommen, um dieses Instrument in der Anwendung zu verbessern und insgesamt zu stärken. Im Einzelnen:

- Der Gemeinde steht nach dem Gesetz in bestimmten Gebieten ein Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken zu, wenn diese vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können und soweit die Grundstücke unbebaut sind. Durch die Novelle wird nun die bislang umstrittene Frage, wann ein Grundstück als unbebaut anzusehen ist, teilweise aufgegriffen und nun zumindest klargestellt, dass „ein Grundstück auch dann als unbebaut gilt, wenn es lediglich mit einer Einfriedung oder zu erkennbar vorläufigen Zwecken bebaut ist“. (vgl. § 24 Abs. 1 Nr. 6 BauGB und § 25 Abs. 1 BauGB). Allerdings können nach der Rechtsprechung auch nach der Novellierung

**Klarstellung des
Begriffs des
unbebauten
Grundstücks**

andere bauliche Anlagen, die nicht ein Gebäude sind (wie z.B. eine nicht mehr genutzte Gleisanlage) nach wie vor das Grundstück zu einem bebauten Grundstück machen und damit dem Vorkaufsrecht entziehen.

- Ferner wird ein neues gesetzliches Vorkaufsrecht zugunsten der Gemeinde geschaffen (§ 24 Abs. 1 Nr. 8 BauGB). Dieses besteht in Fällen, in denen ein städtebaulicher Missstand vorliegt oder wenn die bauliche Anlage einen Missstand aufweist. In beiden Konstellationen müssen hierdurch die Grundstücke eine erhebliche nachteilige Auswirkung auf das soziale oder städtebauliche Umfeld entfalten, sei es durch den baulichen Zustand oder eine der öffentlichen Sicherheit und Ordnung widersprechende Nutzung.
Neues gesetzliches Vorkaufsrecht bei sog. „Schrottimmobilien“
- Durch die Novelle wird das Wohl der Allgemeinheit konkretisiert, welches die Ausübung des Vorkaufsrechts rechtfertigt (§ 24 Abs. 3 BauGB). Hierbei handelt es sich um eine Klarstellung und Präzisierung im Gesetz dahingehend, dass die Deckung eines Wohnbedarfs die Ausübung des Vorkaufsrechts als Allgemeinwohl begründen kann. Dabei muss zum einen also ein Wohnbedarf bestehen und zum anderen muss das Grundstück grundsätzlich geeignet sein, zur Deckung des bestehenden Wohnbedarfs beizutragen.
Konkretisierung des Allgemeinwohls
- Eine weitere Neuerung besteht in der Einführung eines neuen besonderen vorkaufsrechtlichen Tatbestands für unbebaute oder brachliegende Grundstücke in Gebieten, welche mittels einer Rechtsverordnung der jeweiligen Landesregierung nach der neuen Legaldefinition des § 201a BauGB als „Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt“ definiert werden (§ 25 Abs. 1 Nr. 3 BauGB). Ob ein solches Gebiet vorliegt, hat die jeweilige Landesregierung danach zu beurteilen, ob die gesetzlichen Kriterien – die ebenfalls neu in das BauGB aufgenommen wurden (vgl. § 201a BauGB) – erfüllt sind (siehe S. 20). Das bedeutet für die Landeshauptstadt München: Der neue Vorkaufsrechtstatbestand gilt nur dann für die Landeshauptstadt München, wenn die Bayerische Staatsregierung eine solche Rechtsverordnung erlässt und aus dieser hervorgeht, dass ein angespannter Wohnungsmarkt vorliegt. Ferner besteht das Vorkaufsrecht nur während des Geltungszeitraums dieser Rechtsverordnung. Neben einer existenten
Neues gemeindliches Vorkaufsrecht zugunsten des Wohnungsbaus
Voraussetzung: Rechtsverordnung der Landesregierung und Satzung der Gemeinde

Rechtsverordnung bedarf es zusätzlich eines Satzungserlasses der Gemeinde, damit das Vorkaufsrecht besteht. Voraussetzung ist damit sowohl der Erlass einer Rechtsverordnung durch die Landesregierung als auch der Erlass einer gemeindlichen Vorkaufsrechtssatzung in Bezug auf ein konkretes Gebiet.

Inhaltlich kann das neue Vorkaufsrecht sowohl brachliegende Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans als auch unbebaute oder brachliegende Grundstücke im unbeplanten Innenbereich erfassen, unter der Voraussetzung, dass ein angespannter Wohnungsmarkt vorliegt und diese Grundstücke vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können.

Maßgeblicher Unterschied zum Geltungsbereich des gesetzlichen Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 2 Nr. 6 BauGB – das bei unbebauten Flächen, die vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können, im beplanten und Teilbereichen des unbeplanten Innenbereichs i.S.d. § 34 Abs. 2 BauGB zur Anwendung kommt (vgl. Beschluss der Vollversammlung des Stadtrats vom 05.05.2021, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01925) – ist, dass das neue mittels gemeindlicher Satzung zu schaffende Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 3 BauGB zum einen nur in angespannten Wohnungsmärkten und zum anderen (zusätzlich) auch in unbeplanten Innenbereichen nach § 34 Abs. 1 BauGB möglich ist und damit einen deutlich größeren Teil des Stadtgebiets als bisher aufgrund des bereits existierenden Vorkaufsrechtstatbestands des § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 BauGB erfassen würde.

- Die Frist für die Ausübung des Vorkaufsrechts durch die Gemeinde wird von 2 auf 3 Monate verlängert (§ 28 BauGB).
- Eine weitere wichtige Änderung stellt eine Streichung der Wörter „in einer dem Rechtsverkehr erkennbaren Weise deutlich“ in § 28 Abs. 3 S.1 BauGB dar. Grundsätzlich gilt bei Ausübung des Vorkaufsrechts: Mit der Ausübung des Vorkaufsrechts kommt der Kauf zwischen dem Vorkaufsberechtigten (= Kommune) – bzw. in München in Erhaltungssatzungsgebieten der zuständigen städtischen Wohnungsbaugesellschaft – und dem Vorkaufsverpflichteten (= Verkäufer) unter den Bestimmungen zustande, welche dieser mit dem

**Geltung für
brachliegende
Grundstücke im
Bebauungsplangebiet
sowie für unbebaute /
brachliegende
Grundstücke im
unbeplanten
Innenbereich nach § 34
BauGB**

**Verhältnis zu § 24 Abs.
1 Nr. 6 BauGB**

**Verlängerung der
Ausübungsfrist von 2
auf 3 Monate**

**Preislimitierung auf den
Verkehrswert**

Dritten (= Erstkäufer) vereinbart hat. Dies umfasst grundsätzlich auch die Höhe des vereinbarten Kaufpreises. Dies galt bislang nur dann nicht, wenn der vereinbarte Kaufpreis den Verkehrswert *in einer dem Rechtsverkehr erkennbaren Weise **deutlich*** überschreitet. In diesem Fall kann die Gemeinde den zu zahlenden Betrag nach dem Verkehrswert bestimmen (= Limitierung auf den Verkehrswert). Als Kriterium für die Deutlichkeit der Überschreitung wird überwiegend auf die prozentuale Überschreitung abgestellt. Die Schwelle wird dabei meist erst bei 20 - 30 % einer Überschreitung des Verkehrswertes erreicht. Durch die nun vorgenommene Streichung entfällt das Erfordernis der deutlichen Überschreitung, sodass eine de facto generelle Möglichkeit zur Preislimitierung auf den Verkehrswert besteht. Allerdings steht dem Verkäufer gegenüber der Gemeinde ein gesetzliches Rücktrittsrecht zu, sobald die Gemeinde von der Preislimitierung Gebrauch macht. Zudem trägt die Gemeinde bei erfolgtem Rücktritt die Kosten des Vertrags auf der Grundlage des Verkehrswertes.

Bewertung

Die gesetzlichen Änderungen in Bezug auf das Instrument des Vorkaufsrechts werden von Seiten der Landeshauptstadt München begrüßt – insbesondere die erst sehr spät im Gesetzgebungsverfahren aufgenommene Preislimitierung auf den Verkehrswert sowie die Verlängerung der Ausübungsfrist von zwei auf drei Monate.

In den vergangenen Jahren hat das Instrument des gesetzlichen (kommunalen) Vorkaufsrechts hinsichtlich der Sicherung und Erhaltung von bezahlbarem Wohnraum für die Bevölkerung zunehmend an Bedeutung gewonnen. Die neuen Tatbestände stärken und ermöglichen die Anwendung dieses Instruments zugunsten der Schaffung und Erhaltung von Wohnraum und der Beseitigung von städtebaulichen oder anlagenbezogenen Missständen.

Allerdings bestehen die derzeit vorhandenen legalen Möglichkeiten, eine Vorkaufsrechtsentstehung bzw. -ausübung zu verhindern, im Wesentlichen fort. Insbesondere besteht die Möglichkeit einer Umgehung durch sog. „share-deals“ – d. h. Fälle, bei denen Grundstücke in eine Gesellschaft eingebracht werden und Anteile an der Gesellschaft und nicht das Grundstück selbst sodann verkauft werden. Da es sich dabei nicht um einen „Kauf von Grundstücken“ handelt, greift das Vorkaufsrecht nicht ein. Hier bringt die BauGB-Novelle keine wesentlichen Verbesserungen.

Grundsätzlich positive Bewertung der Änderungen, insbesondere hinsichtlich der Preislimitierung

Der Ankauf von „Schrottimmobilien“ könnte allerdings sowohl im Vorfeld der Vorkaufsrechtsausübung bei der Bewertung des Objekts als auch besonders im Nachgang bei der Reprivatisierung einen erheblichen Aufwand bzw. erhebliche Schwierigkeiten mit sich bringen. Gleiches gilt hinsichtlich der Instandsetzung und Verwaltung, wenn das Grundstück übergangsweise vor der Reprivatisierung bei der Stadt oder einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft verbleibt. Demgegenüber steht der Vorteil, dass die Stadt sich Zugriffsmöglichkeiten auf solche Immobilien verschaffen und die Situation bereinigen kann. Bislang hat sich in solchen Fällen häufig gezeigt, dass die zur Verfügung stehenden bauaufsichtlichen Mittel oder Instrumente wie das bisherige Baugebot nicht ausreichen. Diese Gesichtspunkte gilt es daher im Einzelfall in der Entscheidung über die Ausübung eines Vorkaufsrechts zu bedenken.

Wie oben bereits ausgeführt, ist Voraussetzung für die Anwendung dieses neuen Vorkaufsrechtstatbestands sowohl der Erlass einer Rechtsverordnung durch die Bayerische Staatsregierung als auch der Erlass einer gemeindlichen Vorkaufsrechtssatzung durch die Landeshauptstadt München in Bezug auf ein konkretes Gebiet. Inhaltlich würde es im Umfang deutlich mehr weitere Flächen des unbeplanten Innenbereichs über das bereits bestehende Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 BauGB hinaus erfassen. Die Einforderung von sozialen Bindungen für dort vorgesehenen Wohnungsbau in einer Abwendungserklärung dürfte bei dem neuen Vorkaufsrechtstatbestand nach derzeitigem Stand jedoch genauso wenig einzufordern sein, wie das im Rahmen des Vorkaufsrechts nach § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 BauGB der Fall ist (vgl. zu Letzterem den Beschluss der Vollversammlung des Stadtrats vom 05.05.2021, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01925). Die Gesetzesbegründung bleibt jedoch abzuwarten.

Von besonderer Bedeutung ist die Änderung in § 28 Abs. 3 BauGB durch die oben dargestellte vorgenommene Streichung und somit die auch von der Landeshauptstadt München stets geforderte Preislimitierung. Diese eröffnet der Stadt die Möglichkeit, generell – und nicht nur bei einer deutlichen Überschreitung wie bisher – ein bestehendes Vorkaufsrecht zum Verkehrswert auszuüben. Als fast sicher kann angenommen werden, dass es bei preislimitierten Ausübungen regelmäßig zu Gegengutachten kommen wird. Angesichts der im Raum stehenden Summen lohnen sich Rechtsstreite.

Daher wird zur Vermeidung von Klagerisiken zu prüfen sein,

Erwägungen für die Ausübung des Vorkaufsrechts bei „Schrott“- oder „Problemimmobilien“

Neues gemeindliches Vorkaufsrecht zugunsten des Wohnungsbaus bei unbebauten oder brachliegenden Grundstücken

Preislimitierung des Vorkaufsrechts

ob infolge von variablen Parametern bei der Verkehrswertbestimmung (z. B. beim Liegenschaftszins) eine Kaufpreislimitierung ggf. erst ab einer bestimmten prozentualen Überschreitung des Verkehrswertes durch den Kaufpreis empfehlenswert erscheint. Die Problematik liegt darin, dass der Verkehrswert keine mathematisch exakt ermittelbare Größe, sondern eine auf Daten, Regeln und sachverständiger Expertise basierende Schätzung ist.

Ein weiteres Problem besteht darin, dass dem Verkäufer bei Durchführung der Preislimitierung das oben bereits angesprochene gesetzliche Rücktrittsrecht zusteht. Dieses kann bis einen Monat nach Bestandskraft des Ausübungsbescheids ausgeübt werden, im Falle eines Klageverfahrens für einen noch deutlich längeren Zeitraum. Die Ausübung des Rücktrittsrechts hat zur Folge, dass das Grundstück trotz der Ausübung des Vorkaufsrechts beim Verkäufer verbleibt. Zudem hat die Stadt bei erfolgtem Rücktritt die auf Basis des Verkehrswerts errechneten Vertragskosten (i. W. Notarkosten) zu tragen.

Vermissten lässt die aktuelle Gesetzesnovelle leider nach wie vor Regelungen, welche eine Umgehung von Vorkaufsrechten der Landeshauptstadt München unterbinden. Dies gilt insbesondere auch für die oben bereits erwähnten share deals“. Diese Lücke wie auch weitere Lücken, sollten zeitnah durch den Bundesgesetzgeber geschlossen werden. Hierfür hat sich die Landeshauptstadt München bereits eingesetzt und sollte sich die Landeshauptstadt München auch künftig einsetzen.

Weiterhin bestehen Lücken bei Umgehungsmöglichkeiten und „share deals“

Die Stadt erhält durch die neuen Ausübungstatbestände das Recht, in weiteren Fällen Vorkaufsrechte auszuüben. Vor allem die oben geschilderte Möglichkeit, in deutlich größerem Umfang als bisher eine Kaufpreislimitierung vorzunehmen, könnte innerhalb des Kommunalreferats zu einem erheblichen personellen Mehraufwand führen. Es wird mit einer deutlichen Zunahme an Klageverfahren zu rechnen sein, die wegen einer Sonderzuständigkeit bei Kaufpreislimitierungen nicht vor dem Verwaltungs-, sondern vor dem Landgericht zu führen sind, wo Anwaltszwang herrscht. Hier sind erhebliche Mehraufwendungen für Anwaltsbeauftragungen, aber auch erheblicher personeller Mehraufwand bei der verwaltungsinternen Betreuung und Koordination der Verfahren durch die Vorkaufsrechtsstelle zu erwarten.

Verwaltungsaufwand für den Vollzug der neuen Regelungen

Die Ressourcen der Vorkaufsrechtsstelle zumindest im Bereich der juristischen Betreuung der Vorkaufsrechte sind bereits jetzt an ihren Grenzen, da seit der Verschärfung der

Abwendungserklärung seit Juli 2018 deutlich mehr Vorkaufsrechte ausgeübt wurden, ohne dass die diesbezüglichen personellen Ressourcen bei der juristischen Betreuung der Vorkaufsrechte bisher angepasst worden wären. Die Fälle haben an rechtlicher Komplexität (vgl. zuletzt den Fall Candidplatz) zugenommen. Die in den letzten beiden Jahren erfolgte und absehbar weitere Ausweitung der Erhaltungssatzungsgebiete führte bzw. führt zu einer Erhöhung der Prüfungsfälle. Zudem haben die Prüfungsfälle im Bereich der Vorkaufsrechte nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz deutlich zugenommen.

Die vorgesehene erweiterte Möglichkeit der Limitierung auf den Verkehrswert wird absehbar vor Gericht – oder im Vorfeld außergerichtlich – zu Gutachterstreitigkeiten führen, die auch zu einer erheblichen personellen Mehrbelastung beim städtischen Bewertungsamt führen werden. Im Rahmen der bestehenden Kapazitäten wäre diese Aufgabenmehrung ebenso wenig wie bei der Vorkaufsrechtsstelle bewältigbar.

Das Kommunalreferat wird daher den Stadtrat sowohl hinsichtlich des Anwendungsbereichs und einer möglichen Anwendungspraxis zu den Neuregelungen, als auch hinsichtlich möglicher Personalforderungen aufgrund des Mehraufwands zum Vollzug der Neuregelungen gesondert befassen.

**ggf. gesonderte
Befassung des
Stadtrates**

g) Erleichterungen bei Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes Gesetzesänderung

Für Befreiungen von Bebauungsplanfestsetzungen sieht das Baulandmobilisierungsgesetz verschiedene Erleichterungen vor:

**Erleichterungen bei der
Erteilung einer
Befreiung**

Zum einen wird im Gesetzestext (§ 31 Abs. 2 BauGB) klargestellt, dass zu den Gründen des Allgemeinwohls, welche unter anderem eine Befreiung rechtfertigen können, auch die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gehören.

Zum anderen wird befristet ein neuer Absatz 3 eingeführt, der eine Sonderbefreiungsmöglichkeit für durch Rechtsverordnung der jeweiligen Landesregierung bestimmte Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt vorsieht (siehe S. 23).

Die neue Vorschrift greift also nur ein, wenn die Bayerische Staatsregierung eine Rechtsverordnung erlässt, mit welcher das Gemeindegebiet entweder ganz oder teilweise als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt definiert wird (siehe S. 23).

**Aktivierung durch
Rechtsverordnung der
Bayerischen
Staatsregierung**

Bei dieser neuen Regelung handelt es sich um eine wesentliche Änderung, denn sie ermöglicht, dass in solchen Gebieten mit Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall und zugunsten des Wohnungsbaus auch dann von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes befreit werden kann, wenn dies unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Damit ist gerade keine Voraussetzung mehr, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden dürfen. Die Grundzüge der Planung bilden die den Festsetzungen des Bebauungsplans zugrunde liegende und in ihnen zum Ausdruck kommende planerische Konzeption. Sie werden nicht als solche im Bebauungsplan festgesetzt. Sie ergeben sich aber aus den Festsetzungen eines Bebauungsplans, aus seiner Begründung oder ggf. auch aus weiteren Unterlagen der Planaufstellung. In der Rechtsprechung wurden die Grundzüge der Planung bislang vielfach sehr eng ausgelegt, indem beispielsweise einzelnen Festsetzungen bereits der Charakter eines Grundzugs beigemessen wurde. So gibt es Urteile, die etwa der Festsetzung der Geschossigkeit bereits den Charakter eines Grundzugs zusprechen.

Wegfall der bisherigen Voraussetzung, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden dürfen

Bewertung

Die Präzisierung der Allgemeinwohlgründe stellt lediglich eine klarstellende Ergänzung dar.

**Präzisierung der Allgemeinwohlgründe
reine Klarstellung**

Die neue Befreiungsmöglichkeit für Gebiete, die mittels Rechtsverordnung der jeweiligen Landesregierung als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt definiert werden, stellt hingegen einen Paradigmenwechsel dar. Denn erstmals dürfen Befreiungen auch erteilt werden, wenn hierdurch die Grundzüge der Planung berührt werden. Durch die neue Vorschrift werden Rechtsunsicherheiten bei der Auslegung des Begriffs der Grundzüge der Planung zugunsten eines weiteren Befreiungsermessens für Vorhaben des Wohnungsbaus beseitigt.

Allerdings greift diese neue Befreiungsmöglichkeit nur im Falle des Bestehens einer entsprechenden Rechtsverordnung.

Der neue Sondertatbestand beinhaltet sowohl Chancen als auch Risiken.

Einerseits ermöglicht er eine größere Flexibilität bei der Gewährung von Befreiungen für den Wohnungsbau, weil die Voraussetzungen für Befreiungen gelockert werden. Dies stellt eine Erleichterung bei der Schaffung von Wohnraum dar, insbesondere bei Fällen einer Nachverdichtung.

Andererseits kann durch die vermehrte Gewährung von

Sondertatbestand für Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt beinhaltet Chancen und Risiken gleichermaßen

Befreiungen die Gefahr entstehen, dass die Konzeption des zugrundeliegenden Bebauungsplanes nicht vollständig umgesetzt werden kann bzw. geschwächt wird. Um zu verhindern, dass der Umgang mit diesem der Verwaltung eingeräumten größeren Befreiungsermessen zu einer regellosen Anwendung führt oder die Konzeption des zugrundeliegenden Bebauungsplans geschwächt wird, wird das Referat für Stadtplanung und Bauordnung interne Leitlinien erstellen, die gewisse Grundprämissen für eine Befreiungsentscheidung und die Abwägung der öffentlichen und nachbarlichen Belange beinhalten. Auf diese Weise wird eine transparente und einheitliche Entscheidung gewährleistet.

Gerade bei alten Bebauungsplänen kann die neue Regelung dazu beitragen, dass eine zeitgemäßere Bebauung ermöglicht werden kann.

Das Referat für Klima- und Umweltschutz weist diesbezüglich auf Folgendes hin: Die Regelungen der Bebauungspläne dienen insbesondere auch der Sicherung und dem Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen sowie dem Schutz der Bevölkerung vor negativen Umwelteinflüssen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahren erfolgt eine intensive Auseinandersetzung mit den für das Vorhaben relevanten Belangen, die im Bebauungsplan gerecht abzuwägen sind. Eine Befreiung von einzelnen Festsetzungen eines Bebauungsplans stellt daher einen nachträglichen Eingriff in diese Abwägung dar, was es im Vollzug zu beachten gilt.

Neben diesem Aspekt ist im Vollzug ferner zu berücksichtigen, dass das Gleichbehandlungsgebot in Verbindung mit der praktischen Anwendung der Norm durch die Verwaltung zu einer Selbstbindung führt. Dies bedeutet, dass die Verwaltung in vergleichbar gelagerten Fällen nicht sachgrundlos unterschiedlich und willkürlich entscheiden darf. Daher sind für eine rechtmäßige Anwendung der Norm interne Vollzugsleitlinien unerlässlich. Durch dieses Instrument kann eine einheitliche und sachgerechte Ausübung des durch die Norm eingeräumten Ermessens sichergestellt werden.

**Interne
Vollzugsleitlinien
sichern rechtmäßige
Befreiungspraxis in der
Landeshauptstadt
München**

Die Landeshauptstadt München wird im Regelfall insbesondere nur dann von ihrem Befreiungsermessen nach § 31 Abs. 3 BauGB zugunsten von Wohnungsbauvorhaben Gebrauch machen, wenn folgende Voraussetzungen in der Regel sichergestellt sind:

**Kriterien für die
Ausübung des
Befreiungsermessens**

- Es besteht kein Planungserfordernis;
- Die Vorgaben des 40%-Beschlusses (40% der befreiten Geschossfläche sind im geförderten Wohnungsbau nachzuweisen) werden eingehalten;
- Nachweis des sozialen Infrastrukturbedarfs

- (KITAFLÄCHEN);
- Konzepte und Möglichkeiten zur Optimierung der Freiraumgestaltung und Grünausstattung;
 - Minimierung der Versiegelung und keine erhebliche stadtklimatische Beeinträchtigung;
 - Rücksichtnahme auf vorhandenen Baumbestand;
 - Beachtung verkehrlicher Belange (Zu- und Abfahrtsverkehr, ruhender Verkehr);
 - Umsetzung der Barrierefreiheit-Standards;
 - Würdigung nachbarlicher Belange.

h) Erleichterungen für die Schaffung von Wohnraum

Gesetzesänderung

Durch die Gesetzesnovelle werden weitere Erleichterungen für die Schaffung von Wohnraum vorgenommen.

Diese Erleichterungen betreffen sowohl die Wohnraumschaffung im unbeplanten Innenbereich (§ 34 Abs. 3a BauGB) als auch die Umnutzung von Bestandsgebäuden zu Wohnzwecken, die im Außenbereich rechtmäßig errichtet wurden (§ 35 Abs. 4 BauGB).

Bewertung

Die Erleichterungen zugunsten von Wohnraumschaffung werden begrüßt. Zwar widerspricht eine Ausweitung der Wohnnutzung im Außenbereich dem Grundsatz, dass im Außenbereich nur solche Vorhaben verwirklicht werden sollen, die im Innenbereich unverträglich sind oder nur im Außenbereich möglich sind (z.B. Landwirtschaft) und der Außenbereich ansonsten frei von Bebauung bleiben soll. Allerdings wird durch die Gesetzesänderung nur die Umnutzung von bereits vorhandenem Bestand zu Wohnen erleichtert.

Abgesehen davon dürften diese Fälle in der Landeshauptstadt München vergleichsweise selten eine Rolle spielen, sodass diese Änderungen nur geringfügige Relevanz für die Landeshauptstadt München haben dürften.

geringe Relevanz für die Landeshauptstadt München

i) Beurteilung von städtebaulichen Missständen in Bezug auf die Vernetzung von Grün- und Freiflächen

Gesetzesänderung

Eine Ergänzung wurde hinsichtlich der Beurteilung, ob städtebauliche Missstände vorliegen dahingehend

Ergänzung der städtebaulichen

vorgenommen, dass nun auch die Funktionsfähigkeit des Gebiets in Bezug auf die Vernetzung von Grün- und Freiflächen unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung zu berücksichtigen sind (§ 136 Abs. 3 Nr. 2 Buchst. c BauGB).

Missstände

Bewertung

Diese Ergänzung ist positiv zu bewerten, ermöglicht sie doch, dass nicht nur die Grünflächenausstattung sondern darüber hinaus die Vernetzung von Grün- und Freiflächen unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung zur Beurteilung heranzuziehen sind.

Optimierung, daher positive Bewertung

j) Änderungen betreffend das Instrument des Baugebotes

Gesetzesänderung

In Bezug auf das Instrument des Baugebotes hat der Gesetzgeber in mehrfacher Hinsicht Ergänzungen, Klarstellungen sowie Neuerungen in den §§ 175 ff. BauGB aufgenommen:

Im Einzelnen:

Mit einer Ergänzung wird klargestellt, dass ein dringender Wohnbedarf insbesondere dann vorliegt, wenn es sich um ein Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt nach § 201a BauGB handelt (§ 175 Abs. 2 BauGB). Aus der Verwendung des Wortes „insbesondere“ ergibt sich, dass jedoch für die Annahme eines dringenden Wohnbedarfes an dieser Stelle nicht notwendigerweise ein solches Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt nach § 201a BauGB vorliegen muss, sondern dass ein dringender Wohnbedarf grundsätzlich auch anderweitig nachgewiesen werden kann. Der Erlass einer Rechtsverordnung der jeweiligen Landesregierung ist daher an dieser Stelle nicht zwingende Voraussetzung.

Dringender Wohnbedarf liegt insbesondere bei Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt nach § 201a BauGB vor

Liegt ein mittels Rechtsverordnung der Landesregierung definierter angespannter Wohnungsmarkt vor, so existiert nun ein neuer Tatbestand in § 176 Abs. 1 Nr. 3 BauGB, auf dessen Grundlage die Gemeinde ein Baugebot zugunsten des Wohnungsbaus aussprechen kann:

Neuer Tatbestand für Baugebote zugunsten des Wohnungsbaus

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes kann die Gemeinde nun den Eigentümer mittels Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb eines angemessenen Zeitraums mit einer oder auch mehreren Wohneinheiten zu bebauen. Dabei kann die Gemeinde bereits im Bescheid ein konkretes Maß der Nutzung – welches selbstverständlich dem Bebauungsplan

entsprechen muss – vorgeben. Voraussetzung ist, dass der Bebauungsplan Wohnnutzungen zulässt (§ 176 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

Grundsätzlich darf die Gemeinde kein Baugebot erlassen, wenn das Vorhaben objektiv unwirtschaftlich ist – wenn also ein wirtschaftlich denkender und handelnder Eigentümer*in das Vorhaben wegen fehlender Rentabilität nicht verwirklichen würde. Niemand – auch nicht ein vermögender Eigentümer*in – darf verpflichtet werden, ein auf längere Sicht unrentables Objekt zu bauen. Diese hat die Gemeinde im Vorfeld überschlägig zu prüfen.

Baugebot ist ausgeschlossen bei objektiver Unwirtschaftlichkeit

In § 176 Abs. 3 BauGB wurde das Gesetz um eine befristete „Familienklausel“ erweitert. Sie führt dazu, dass die Gemeinde auch kein Baugebot erlassen darf, wenn der Eigentümer glaubhaft macht, dass ihm das Baugebot nicht zugemutet werden kann, weil er die Entscheidungsbefugnis über das Grundstück für seinen Ehegatten oder sonst eine in gerader Linie verwandte Person erhalten will. Dabei reicht es aus, wenn die Aussage des Eigentümers wahrscheinlich ist. Diese neue Regelung zum „Familienprivileg“ ist allerdings auf 5 Jahre ab Inkrafttreten des Gesetzes befristet und danach zu evaluieren.

Befristete Familienklausel / Verwandtenprivileg

Neu ist darüber hinaus die ausdrückliche Regelung dass die Gemeinde das Grundstück auch zugunsten einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft, übernehmen kann, wenn der Eigentümer die Übernahme des Grundstücks von der Gemeinde verlangt. Dieses Recht steht dem betroffenen Eigentümer zu, wenn ihm die Durchführung des Vorhabens subjektiv aus wirtschaftlichen Gründen nicht zuzumuten ist. Verlangt der Eigentümer also die Übernahme des Grundstücks durch die Gemeinde, so kann diese das Grundstück zugunsten einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft übernehmen. In diesem Fall hat sich aber die kommunale Wohnungsbaugesellschaft, zugunsten deren das Grundstück übernommen wird, zur Durchführung des Baugebots zu verpflichten. Sie muss überdies auch in der Lage sein, das Baugebot innerhalb eines angemessenen Zeitraums zu erfüllen (§ 176 Abs. 4 BauGB).

Neu: Übernahme des Grundstücks durch die Gemeinde zugunsten einer kommunalen WBG

Bewertung

Die Änderungen bezüglich des Baugebots als städtebauliches Instrument der Gemeinde stellen grundsätzlich eine Optimierung dar. Die Änderungen – allen voran die neue Möglichkeit, Baugebote zugunsten der Realisierung von Wohnraum anzuordnen, wenn ein Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt vorliegt – bieten den Gemeinden neue

Optimierung des Baugebots

zusätzliche Möglichkeiten, die Bebauung von brachliegenden oder unbebauten Grundstücken innerhalb eines Bebauungsplangebietes während eines angemessenen Zeitraums zu verlangen. Dies ermöglicht der Gemeinde eine bessere Steuerungsmöglichkeit bezüglich des Realisierungszeitraums einer plankonformen Bebauung und trägt dadurch zu einer zeitnahen Realisierung von Wohnraum bei. Sie ist daher positiv zu bewerten.

Anders fällt jedoch die Bewertung hinsichtlich der neuen „Familienklausel“ bzw. des „Verwandtenprivilegs“ aus: Denn diese bzw. dieses führt dazu, dass die Gemeinde nicht nur von Baugeboten absehen muss, wenn das Vorhaben objektiv unrentabel ist, sondern auch dann kein Baugebot möglich ist, wenn der Eigentümer nur glaubhaft macht, dass er die Entscheidungsbefugnis für einen Verwandten in gerader Linie oder seinen Ehepartner erhalten will. Bei einer Glaubhaftmachung sind die Maßstäbe bzw. die Anforderungen niedriger als bei einem zu erbringenden Beweis. Eine reine Behauptung reicht allerdings hierfür nicht; es bedarf vielmehr einer schlüssigen Darlegung, welche auch zu untermauern ist. Diese Familienklausel schwächt damit die Durchsetzungskraft für die Anordnung von Baugeboten empfindlich, auch wenn diese neue Regelung auf 5 Jahre befristet ist.

Kritik hinsichtlich der neuen Familienklausel bzw. des Verwandtenprivilegs

k) Einführung eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts zur Stärkung der Innenentwicklung

Gesetzesänderung

Das Baulandmobilisierungsgesetz sieht als neues Instrument in § 176a BauGB die Möglichkeit vor, ein städtebauliches Entwicklungskonzept zur Stärkung der Innenentwicklung zu erstellen.

Dieses trifft innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs Aussagen zu den Zielen und zur Umsetzung von Maßnahmen, die der Stärkung der Innenentwicklung dienen. Ein solches Entwicklungskonzept kann dazu genutzt werden, die Entwicklung unbebauter oder brachliegender Grundstücke, die gegebenenfalls im Gemeindegebiet sogar weit verteilt liegen, und deren Umsetzung planerisch zu begleiten. Dabei kann dieses auch zum Bestandteil der Begründung eines Bebauungsplans gemacht werden.

Neues Instrument:

Städtebauliches Entwicklungskonzept zur Stärkung der Innenentwicklung

Bewertung

Das neue Instrument des städtebaulichen Entwicklungskonzepts wird begrüßt.

Positive Bewertung

Immer noch sind – auch in der Landeshauptstadt München – Potenziale an gut erschlossenen und infrastrukturell gut versorgten Standorten ungenutzt. Ein solches Konzept trägt dazu bei, das Siedlungsflächenpotenzial zu erhöhen und zu mobilisieren, indem es einen Gesamtüberblick über vorhandene Potenziale verschafft. Städtebauliche Qualitäten lassen sich aufgrund zunehmend beengter und komplexer Grundstückssituationen häufig erst in einem größeren Zusammenhang darstellen und in einem übergreifenden Kontext besser verwirklichen.

Gesamtkonzept bietet Überblick über vorhandenes Potenzial

Mit der neuen Vorschrift ergibt sich ein Instrument, das den Brückenschlag von der konzeptionellen Planungsebene zur Umsetzung schafft und eine bisherige Lücke in der Umsetzung der Innenentwicklung schließt. Diese Verknüpfung kann dabei auch zu einer besseren Steuerung und Aktivierung von Maßnahmen zur Innenentwicklung beitragen.

Aktivierung und Steuerung von Maßnahmen der Innenentwicklung

Darüber hinaus sind übergreifende zusammenhängende Planungen immer wiederkehrende Forderungen aus den politischen Gremien und der ortsansässigen Bevölkerung. Konzepte zur Stärkung der Innenentwicklung, die das Baurecht im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB, ggf. in Zusammenhang mit älteren Bebauungsplangebietern in einen größeren Kontext setzen, die sich ergebenden Qualitäten darstellen und als Ziel definieren, stellen auch eine Möglichkeit dar, den baulichen Entwicklungen in diesen Bereichen zu mehr Akzeptanz zu verhelfen.

Forderungen aus Politik und Bevölkerung werden erfüllt

Vor diesem Hintergrund sollte die Landeshauptstadt München dieses neue Instrument nutzen und in der Praxis erproben.

Die Verwaltung empfiehlt daher, ein solches städtebauliches Entwicklungsgebiet als Pilotprojekt zu entwerfen und hierzu eine gesonderte Beschlussvorlage dem Stadtrat zur Entscheidung vorzulegen (Antrag der Referentin in Ziffer 4).

Erhöhung der Akzeptanz

Erprobung in der Praxis

l) Änderung des für die Ermittlung des Bodenrichtwertes maßgeblichen Zeitpunkts

Bisher sah das Gesetz vor, dass die Ermittlung der Bodenrichtwerte grundsätzlich jeweils zum Ende jedes zweiten Kalenderjahres zu ermitteln sind.

Nach der neuen Gesetzeslage sind diese jeweils zu Beginn jedes zweiten Kalenderjahres zu ermitteln.

Es verschiebt sich somit lediglich der Ermittlungszeitpunkt, ohne dass hiermit weitere Auswirkungen verknüpft wären.

Änderung des Stichtags für Ermittlung der Bodenrichtwerte

m) Neue Legaldefinition für Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt Gesetzesänderung

<p>Um eine gänzlich neue Regelung handelt es sich auch bei der neuen gesetzlichen Definition (Legaldefinition) des „Gebiets mit einem angespannten Wohnungsmarkt“ (§ 201a BauGB).</p>	Neue Legaldefinition
<p>Immer, wenn das Gesetz daher als Voraussetzung vorsieht, dass es sich um ein solches <u>Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt</u> handeln muss, beurteilt sich dies nach der neuen Definitionsregel.</p>	Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt
<p>Relevant wird das also im Zusammenhang mit dem neuen vorkaufsrechtlichen Tatbestand in § 25 Abs. 1 Nr. 3 BauGB, dem neuen Befreiungstatbestand des § 31 Abs. 3 BauGB, bei den Änderungen bezüglich des Baugebotes in §§ 175 Abs. 2, 176 Abs. 1 Nr. 3 BauGB sowie dem neuen Genehmigungsvorbehalt bei der Umwandlung von bestehenden Mietwohnungen in Eigentumswohnungen nach § 250 BauGB.</p>	Relevanz
<p>Der Wortlaut der neuen Norm entspricht dabei der Definition der „Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten“ im Bürgerlichen Gesetzbuch (§ 556d Abs. 2 S. 2 und 3 BGB), sodass dieser insofern einheitlich definiert wird.</p>	
<p>Dabei gilt: ein angespannter 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.“ Hierauf folgt ein Katalog, der dann beispielhaft und nicht abschließend in vier Nummern aufzählt, wann dies der Fall sein kann.</p>	Kriterien
<p>Danach kann ein solcher angespannter Wohnungsmarkt insbesondere vorliegen wenn</p>	Beispielhafte Aufzählung
<ul style="list-style-type: none"> • die Mieten deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt, • die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt, • die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird, oder • geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht. 	
<p>Es ist die Aufgabe der jeweiligen Landesregierungen, solche Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt durch den Erlass einer entsprechenden Rechtsverordnung nach den eben dargestellten Kriterien auszuweisen. Die für die Aktivierung der genannten Sonderregelungen für Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt erforderliche Rechtsverordnung muss dabei spätestens Ende 2026 außer Kraft treten. Die betroffenen Gemeinden sowie die kommunalen Spitzenverbände sollen vor dem Erlass der Rechtsverordnung durch die Landesregierung beteiligt werden.</p>	Aktivierung der Sonderregelungen für Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt mittels Rechtsverordnung der Landesregierung
<p>Derzeit existiert bereits auf den Rechtsgrundlagen des</p>	Bereits existierende

Bürgerlichen Gesetzbuchs in Bayern eine Verordnung für angespannte Wohnungsmärkte (Mieterschutzverordnung-MiSchuV). Diese identifiziert die Landeshauptstadt München bereits als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt. Diese stützt sich allerdings auf eine andere Rechtsgrundlage (BGB), sodass es mindestens eines entsprechenden Aktes der Bayerischen Staatsregierung – also beispielsweise einer Änderung oder Erstreckung der bereits existenten Rechtsverordnung auch auf der Grundlage der neuen Ermächtigungsgrundlage im BauGB oder eines Neuerlasses einer entsprechenden Rechtsverordnung auf der Rechtsgrundlage des §201a BauGB bedarf.

MiSchuV reicht nicht

Vor diesem Hintergrund sollte sich die Landeshauptstadt München bei der Bayerischen Staatsregierung für den umgehenden Erlass der erforderlichen Rechtsverordnung einsetzen. Dies gilt um so mehr, als davon ausgegangen werden kann, dass das Stadtgebiet einen angespannten Wohnungsmarkt aufweist. Herr Oberbürgermeister hat sich daher bereits an die Bayerische Staatsregierung mit der Bitte um Erlass dieser und der Rechtsverordnung nach § 250 BauGB gewendet (Anlage 10). Eine Antwort liegt bislang nicht vor. Daher wird Herr Oberbürgermeister erneut gebeten, sich mittels Schreiben an die Bayerische Staatsregierung zu wenden und für den umgehenden Erlass der Rechtsverordnung einzusetzen (vgl. Antrag der Referentin in Ziffer 6).

Schreiben des Oberbürgermeisters an die Bayerische Staatsregierung zugunsten des zeitnahen Erlasses der erforderlichen Rechtsverordnung

Bewertung

Diese neue Legaldefinition ist in zweierlei Hinsicht bedeutsam:

Zum einen knüpfen verschiedene Sonderregelungen hieran an. Diese Sonderregelungen werden jedoch nur durch den Erlass einer Rechtsverordnung „aktiviert“, die Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt nach den oben dargestellten Kriterien identifiziert. Zum Anderen wird diese auch im Zusammenhang mit dem neuen Genehmigungsvorbehalt bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen nach der neuen Regelung des § 250 BauGB relevant.

Bedeutung der neuen Legaldefinition

Aktivierung von Sonderregelungen durch Erlass einer Rechtsverordnung durch die Bayerische Staatsregierung

n) Änderungen bei den Übergangs- und Sonderregelungen Gesetzesänderung

Die Gesetzesnovelle beinhaltet verschiedene Änderungen in den Übergangsvorschriften und Sonderregelungen:

So gibt es beispielsweise kein faktisches dörfliches Wohngebiet, sondern die neue Gebietskategorie in der

Kein faktisches dörfliches Wohngebiet

BauNVO (hierzu im Abschnitt zur BauNVO Näheres) kann nur mittels Bebauungsplan festgesetzt werden (§ 245d Abs. 1 BauGB).

In faktischen Baugebieten gilt ferner – anders als in festgesetzten Gebieten – nicht, dass dort Nebenanlagen, die der öffentlichen Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen dienen, allgemein zulässig sind (§ 245d Abs. 2 BauGB).

Darüber hinaus werden die Sonderregelungen für Flüchtlingsunterkünfte, die bis Ende Dezember 2019 befristet waren, erneut befristet bis 31.12.2024 in Kraft gesetzt (§ 246 Abs. 8 ff. BauGB). Weitere Verlängerungen hinsichtlich einzelner Aspekte wie zum Beispiel bei der Befreiungserteilung für bestimmte Vorhaben sind möglich – längstens jedoch bis Ende 2027.

Neu ist hierbei jedoch, dass von den Sonderregelungen nur Gebrauch gemacht werden darf, soweit dringend benötigte Unterkünfte nicht oder nicht rechtzeitig bereitgestellt werden können. Die Sonderregelungen sind damit nur subsidiär anwendbar (§ 246 Abs. 13a BauGB).

Die Sonderregelungen im Zusammenhang mit baulichen Anlagen die der Bekämpfung der Pandemie dienen (§ 246b BauGB) werden neu gefasst und sind bis zum 31.12.2022 befristet.

Neue Regelung zu Nebenanlagen für Telekommunikation gilt nicht für faktische Baugebiete

Sonderregelungen für Flüchtlingsunterkünfte befristet in Kraft bis Ende 2024

befristete Sonderregelungen hinsichtlich baulicher Anlagen im Rahmen der Pandemiebekämpfung bis Ende 2022

Bewertung

Bei den ersten beiden Regelungen handelt es sich um Anwendungsregelungen, die allerdings für die Landeshauptstadt München von geringer Bedeutung sein dürften.

Erfreulich ist, dass die Sonderregelungen bezüglich der Flüchtlingsunterkünfte, welche Ende 2019 bereits ausgelaufen waren, nun erneut und mit Änderungen befristet in Kraft gesetzt wurden. Dies erleichtert der Landeshauptstadt München die Bereitstellung der erforderlichen Unterkünfte. Sollte es erneut zu einem verstärkten Zustrom an Flüchtlingen kommen, so stellen die Regelungen sicher, dass die Landeshauptstadt München über ein kurzfristig einsetzbares Instrumentarium verfügt, um eine Unterbringung der Flüchtlinge gewährleisten zu können.

Ebenso fällt auch die Bewertung hinsichtlich der Sonderregelungen für bauliche Anlagen im Zusammenhang mit der Pandemiebekämpfung positiv aus.

Positive Bewertung bezüglich der Sonderregelungen für die Flüchtlingsunterbringung sowie

für bauliche Anlagen im Rahmen der Pandemiebekämpfung

o) Einführung eines Umwandlungsverbotes von Miet- in Eigentumswohnungen in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten

Gesetzesänderung

Um eine neue Regelung handelt es sich bei der Einführung eines neuen Genehmigungsvorbehaltes bei der Umwandlung von zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Rechtsverordnung bestehenden Mietwohngebäuden in Wohnungseigentum oder Teileigentum (§ 250 BauGB). Für Neubauten nach diesem Zeitpunkt gilt die Neuregelung also nicht. Das Genehmigungserfordernis gilt jedoch nicht, wenn sich in dem Wohngebäude nicht mehr als fünf Wohnungen befinden. Dieser Schwellenwert von fünf Wohnungen kann dabei von der jeweiligen Landesregierung auf bis zu drei Wohnungen abgesenkt oder aber auf bis zu fünfzehn Wohnungen erhöht werden. Umgangssprachlich wird dies oft als „Umwandlungsverbot“ bezeichnet.

Diese neue Vorschrift ermöglicht es den Landesregierungen, in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt mittels Rechtsverordnung einen Genehmigungsvorbehalt für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen zu etablieren. Dabei sieht das Gesetz vor, dass eine solche Rechtsverordnung spätestens Ende 2025 außer Kraft treten muss. Im Ergebnis sind damit zwei Rechtsverordnungen der Landesregierung erforderlich: Eine Rechtsverordnung für die Bestimmung von Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt nach § 201a BauGB und eine Weitere für die Aktivierung des neuen Genehmigungsvorbehalts nach § 250 BauGB.

Inhaltlich greift der Genehmigungsvorbehalt bei der Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum. Auch wenn bestimmte Rechte nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) oder Bruchteilseigentum verbunden mit einer ausschließlichen Nutzungszuweisung und einem Ausschluss der Gemeinschaftsaufhebung begründet werden sollen, bedarf es einer entsprechenden Genehmigung.

In bestimmten Fällen muss die erforderliche Genehmigung erteilt werden (§ 250 Abs. 3 BauGB). Dies ist beispielsweise der Fall, wenn das Grundstück zu einem Nachlass gehört und Wohnungseigentum zugunsten von Miterben oder Vermächtnisnehmern begründet werden soll; gleiches gilt, wenn das Wohnungseigentum oder Teileigentum zur Eigennutzung an mindestens 2/3 der Mieter oder wenn das Wohnungseigentum zur eigenen Nutzung an Familienangehörige des Eigentümers veräußert werden soll. Eine Genehmigung darf ferner grundsätzlich nur versagt

Neues „Umwandlungsverbot“ für bestehende Mietwohnungen

Schwellenwert abhängig von der Rechtsverordnung der Landesregierung

Voraussetzung: Rechtsverordnung der Landesregierungen

Genehmigungsvorbehalt bei Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum

Beispiele

werden, wenn dies für die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnraum erforderlich ist.

Das Verhältnis der neuen Norm zum bestehenden Umwandlungsverbot im Bereich der Erhaltungssatzungen wird ebenfalls ausdrücklich geregelt: Gilt im gleichen räumlichen Anwendungsbereich auch ein Genehmigungsvorbehalt aufgrund einer Erhaltungssatzung, so ist die neue Norm vorrangig anzuwenden. Dies gilt jedoch nicht, wenn der gesetzliche oder von der Bayerischen Staatsregierung festgelegte Schwellenwert der im Wohngebäude vorhandenen Wohnungen nicht erreicht wird.

**Verhältnis zum
Instrument der
Erhaltungssatzung**

Bewertung

Die neue Regelung wird aus Sicht der Landeshauptstadt München begrüßt, da ein stadtweites „Umwandlungsverbot“ für bestehende Mietwohnungen in Eigentumswohnungen seit langem eine zentrale Forderung der Landeshauptstadt München war. Zwar hat die Landeshauptstadt München in den vergangenen Jahren vermehrt Erhaltungssatzungen erlassen, um die ortsansässige Wohnbevölkerung in ihrer Struktur zu schützen. Allerdings ermöglicht dieses Instrument kein flächendeckendes Umwandlungsverbot.

Für die Stadtverwaltung stellt die Regelung ein neues Instrument zur Erhaltung von Mietwohnraum dar. Gleichzeitig geht allerdings ein erheblicher Verwaltungsaufwand mit der praktischen Anwendung der neuen Regelung einher. Die Federführung hierfür liegt beim Sozialreferat. Durch den Genehmigungsvorbehalt wird eine erhebliche Aufgabenerweiterung bei den zuständigen Stellen insbesondere denjenigen des Sozialreferates entstehen, sodass die Aufstockung der Ressourcen einschließlich des erforderlichen Personals unumgänglich sind.

**Verwaltungsaufwand für
den Vollzug der
Regelung**

Wie bereits dargestellt, ist die Geltung des Umwandlungsverbots nach § 250 BauGB an den Erlass der erforderlichen Rechtsverordnung durch die Landesregierung geknüpft. Erlässt also die Bayerische Staatsregierung keine Rechtsverordnung, greift diese Vorschrift in Bayern nicht. Daher hatte die Landeshauptstadt München bereits im Gesetzgebungsverfahren frühzeitig das Bayerische Bauministerium durch Schreiben des Herrn Oberbürgermeisters vom 08.07.2020 um den Erlass der erforderlichen Rechtsverordnung gebeten. Mit erneutem Schreiben von Herrn Oberbürgermeister an Ministerpräsident Dr. Söder vom 28.05.2021 (Anlage 10) wurde die Bayerische Staatsregierung gebeten, zeitnah die erforderlichen

**Bayerische
Staatsregierung wird
um Erlass der
Rechtsverordnung
gebeten**

Rechtsverordnungen auf Grundlage des Baugesetzbuches zu erlassen. Eine Rückmeldung hierzu erfolgte bislang nicht. Der Oberbürgermeister soll daher erneut gebeten werden, sich bei der Bayerischen Staatsregierung für den Erlass der erforderlichen Rechtsverordnung einzusetzen (vgl. Antrag der Referentin in Ziffer 6).

Das federführend zuständige Sozialreferat wird eine gesonderte Beschlussvorlage in den Stadtrat einbringen, in welchem die Einzelheiten in Bezug auf die Umsetzung des § 250 BauGB und seiner praktischen Auswirkung – auch für die Zuschaltung von Personal und Sachmitteln – aufgezeigt werden (vgl. Antrag der Referentin in Ziffer 5).

**Gesonderte
Beschlussvorlage des
Sozialreferates zum
Vollzug**

p) Einführung einer neuen Gebietskategorie „Dörfliches Wohngebiet (MDW)“ in der BauNVO

Gesetzesänderung

In der Baunutzungsverordnung ist durch die Gesetzesnovelle eine zusätzliche neue Gebietskategorie aufgenommen worden: das „Dörfliche Wohngebiet“ (§ 1 Abs. 2 Nr. 6, § 5a BauGB). Dieses zeichnet sich dadurch aus, dass dort eine nicht notwendigerweise gleichgewichtige Mischung aus Wohnen, land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben möglich ist. Nur ausnahmsweise sind dort Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe einschließlich dazugehöriger Wohnungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen zulässig.

**Neue Gebietskategorie
„Dörfliches
Wohngebiet“**

Mit der Einführung dieser neuen Kategorie in Zusammenhang steht auch die Ergänzung in § 13a BauNVO (Ferienwohnungen) sowie die daraus folgende Notwendigkeit der Änderung der Planzeichenverordnung, die in 1.2.2. das Kürzel „MDW“ für die neuen dörflichen Wohngebiete vorsieht.

Folgeänderungen

Bewertung

Der Einführung einer neuen Gebietskategorie steht die Landeshauptstadt München neutral gegenüber. Grundsätzlich wird eine Erweiterung der planungsrechtlichen Festsetzungsmöglichkeiten begrüßt.

**Wenig Relevanz für die
Landeshauptstadt
München**

Allerdings dürfte die neue Gebietskategorie aufgrund der vorhandenen Strukturen und der knappen Flächenressourcen in der Landeshauptstadt München von untergeordneter Bedeutung sein.

q) Ergänzung in der Vorschrift zur Zulässigkeit von Nebenanlagen

Neu aufgenommen worden sind nun in § 14 Absatz 1a BauNVO die Nebenanlagen, welche der öffentlichen Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen dienen. Nach der neuen Gesetzeslage sind Mobilfunkanlagen damit in den Baugebieten allgemein zulässig, es sei den, sie werden explizit im Bebauungsplan ausgeschlossen. Keine Anwendung findet diese Neuregelung allerdings für faktische Baugebiete (§ 245d Abs. 2 BauGB). Hier bleibt es bei einer ausnahmsweisen Zulassung.

Allgemeine Zulässigkeit von Nebenanlagen in den Baugebieten

r) Flexibilisierung der Obergrenzen für das zulässige Maß der baulichen Nutzung

Gesetzesänderung

Durch die Gesetzesänderung wurde die Ausgestaltung der Obergrenzen beim zulässigen Maß der baulichen Nutzung als Orientierungswert und nicht mehr als Obergrenze vorgenommen (§ 17 BauNVO).

Orientierungswerte statt Obergrenzen

Nun gelten die bisherigen Werte als Orientierungswerte für Obergrenzen. Absatz 2, welcher regelte, dass die Obergrenzen aus städtebaulichen Gründen überschritten werden können, wenn ein Ausgleich durch Maßnahmen erfolgt, die sicherstellen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden, wurde gestrichen.

Für Wochenendhausgebiete und Ferienhausgebiete bleibt es jedoch dabei, dass die Obergrenzen der Orientierungswerte nicht überschritten werden dürfen.

Ausgenommen sind Wochenend- und Ferienhausgebiete

Bewertung

Diese Änderung ermöglicht einerseits einen flexibleren Umgang bei der Festsetzung in Bezug auf das Maß der Nutzung in der Bebauungsplanung.

Höhere Flexibilität

Andererseits wird eine etwaige Überschreitung der Orientierungswerte aufgrund der Streichung des Absatzes 2 nicht mehr unmittelbar an Ausgleichsmaßnahmen geknüpft.

In der bisherigen Praxis der Landeshauptstadt München war und ist es aus städtebaulichen Gründen oftmals geboten, von den Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO abzuweichen. In diesen Fällen konnten geeignete und erforderliche kompensierende Maßnahmen zur Ergänzung bzw. Aktivierung von Freiraumpotenzialen auf § 17 Abs. 2 BauNVO gestützt werden. Die Streichung des § 17 Abs. 2 BauNVO hat zur

Berücksichtigung der vormals kompensierenden

Folge, dass diese Rechtsgrundlage für kompensierende Maßnahmen zur Freiraumaktivierung nicht mehr zugrunde gelegt werden kann. Für eine ausgewogene Planung ist weiterhin und auch insbesondere bei höheren Dichten eine ausreichende Grün- und Freiflächenversorgung sicherzustellen. Dies trägt zudem dem Umstand Rechnung, dass die Bedeutung für Grün- und Freiflächen als Bestandteil einer nachhaltigen Stadtentwicklung nunmehr explizit in den Belangekatalog des § 1 Abs. 6 BauGB aufgenommen wurden (siehe hierzu bereits die Ausführungen unter 2a)) Eine gute Planung benötigt, auch für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprechende Freiräume und -qualitäten. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird sich daher trotz Wegfalls des § 17 Abs. 2 BauNVO in den anstehenden Bebauungsplanverfahren dafür einsetzen, dass die qualitativen und quantitativen Anforderungen an die Grün- und Freiflächenausstattung für die künftigen Bewohner*innen des Plangebietes im Wohnumfeld gewährleistet werden. Noch für dieses Jahr ist beabsichtigt eine Sitzungsvorlage „Grün- und Freiflächenversorgung“ in den Stadtrat einzubringen, welche diese Thematik angemessen beleuchten wird.

Maßnahmen bei hohen Dichten im Rahmen der Planung

s) Anwendungsregel für die BauNVO

Gesetzesänderung

In der neuen Vorschrift des § 25e BauNVO wird am Ende der BauNVO geregelt, welche Fassung der BauNVO auf bereits laufende Bebauungsplanverfahren anzuwenden ist:

Klarstellung, welche Fassung der BauNVO anzuwenden ist

Wurde die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) bereits vor Inkrafttreten des Baulandmobilisierungsgesetzes durchgeführt, so ist die alte Fassung der BauNVO anzuwenden

Öffentliche Auslegung = erfolgt → alte BauNVO

Die Gemeinde kann allerdings das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans erneut einleiten, mit der Folge, dass dann die neue Fassung der BauNVO anzuwenden ist.

Aber: neue BauNVO bei erneuter Verfahrenseinleitung

Bewertung

Hierbei handelt es sich um eine Regelung zu Anwendungsfragen. Sie stellt dabei klar, dass die neue BauNVO durch erneute Einleitung des Verfahrens durch die Gemeinde zur Anwendung gebracht werden kann.

3. Fazit

Die dargestellten Gesetzesänderungen, insbesondere die Sonderregelungen für Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt, bieten neue Möglichkeiten und Instrumente und damit auch Chancen für die Landeshauptstadt München, um mehr **bezahlbaren** Wohnraum zu schaffen.

Insbesondere sind hier die Änderungen

- zur Erweiterung der Befreiungsmöglichkeiten in § 31 BauGB,
 - zur Optimierung und Stärkung des Vorkaufsrechts, insbesondere die neue Preislimitierung
 - zur Einführung eines neuen sektoralen Bebauungsplans in § 9 Abs. 2d BauGB
 - zur Stärkung des Baugebots,
 - zur Einführung eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts zur Stärkung der Innenentwicklung in § 176a BauGB sowie
 - zur Einführung eines neuen Genehmigungsvorbehalts bei der Umwandlung von bestehenden Miet- in Eigentumswohnungen („Umwandlungsverbot“)
- positiv zu nennen.

Die Novelle des Bundesgesetzgebers stellt daher überwiegend eine Verbesserung des gesetzlichen Handlungsrahmens für die Kommunen dar.

Kritisch anzumerken bleibt allerdings, dass einige wichtige Aspekte nach wie vor im novellierten Baugesetzbuch fehlen:

- Aus Sicht der Landeshauptstadt München setzt sich der Bundesgesetzgeber im aktuellen Entwurf nach wie vor nicht mit dem **Problem bzw. dem Umgang der exorbitanten Bodenwertsteigerungen** auseinander.
- Auch das **Thema „Abschöpfung leistungsloser Bodenwertsteigerungen zugunsten der Allgemeinheit“** fehlt. Beides bleibt damit als Forderung der Landeshauptstadt München bestehen.
- Zudem fehlt ebenfalls nach wie vor die Möglichkeit, eine **Veräußerung oder Bereitstellung von kommunalen Grundstücken unter Marktwert** zuzulassen. Dies würde die Realisierung von bezahlbarem Wohnraum erleichtern.
- Es besteht weiterhin Optimierungsbedarf in Bezug auf das **Vorkaufsrecht**: Eine Erweiterung bzw. Präzisierung der Abwendungsvoraussetzungen bei denjenigen Vorkaufsrechtstatbeständen, die die Möglichkeit zum Erwerb von unbebauten Grundstücken mit Wohnbaurecht vorsehen (wie z. B. der Vorkaufsrechtstatbestand des § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 BauGB), dass auch soziale Bindungen bei einer Abwendungserklärung eingefordert werden können, fehlt nach wie vor. Ferner ist eine Schließung der Lücken beim Vorkaufsrecht, welche eine Umgehung zulassen, geboten. Dies betrifft insbesondere die sog. **„Share Deals“**. Hier bedarf es eines Tätigwerdens des Gesetzgebers – gegebenenfalls auch außerhalb des Baurechts beispielsweise im Gesellschaftsrecht.

- Weitere generelle Anforderungen an das Bauen im unbeplanten Bereich (§ 34 BauGB) insbesondere bezogen auf soziale (geförderter Wohnraum und soziale Infrastruktur) und ökologische (Grün- und Freiflächenqualitäten) Aspekte sollten ergänzt werden.
- Ausstehend ist ebenfalls eine **Überarbeitung des BImSchG und der TA Lärm zur Lösung von Lärmkonflikten**.

Diese Aspekte sollte die Landeshauptstadt München zukünftig sowohl beim Bund als auch beim Freistaat Bayern einbringen.

4. Antrag der Stadtratsfraktion der FDP / Bayernpartei vom 02.07.2020 Nr. 20-26 / A 00203

Die FDP Bayernpartei Stadtratsfraktion erachtet das Baulandmobilisierungsgesetz als nicht geeignet, um zur Schaffung von Wohnraum in der Landeshauptstadt München beizutragen, sondern bezeichnet dieses als „Bauverhinderungsgesetz“. Im Rahmen des Antrags wird um Darstellung bzw. Beantwortung von 6 verschiedenen Fragenkomplexen gebeten. Zum Zeitpunkt der Antragstellung durch die FDP Bayernpartei Stadtratsfraktion lag erst der Referentenentwurf in der Fassung vom 09.06.2020 vor. Dieser hat im Gesetzgebungsprozess noch einige Änderungen erfahren. Die Fragen werden nun bezogen auf die letztendlich vom Bundestag verabschiedete Gesetzesfassung beantwortet.

Vorab ist darauf hinzuweisen, dass die Novellierung unter dem Titel „Gesetz zur Mobilisierung von Bauland“ den Zweck verfolgt, die Empfehlungen der Kommission für „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ umzusetzen und das Bauplanungsrecht zu verbessern. Mit dem Gesetz sollen insbesondere die Handlungsmöglichkeiten der Gemeinden im Bauplanungsrecht gestärkt werden. Die Regelungen dienen dabei insbesondere der Schaffung und dem Erhalt von dringend benötigtem bezahlbarem Wohnraum.

4.1. Wie viele neue Wohnungen in München erwartet der Oberbürgermeister vom neuen Gesetz, das er vollmundig lobt und dessen Entstehen er sich (zumindest teilweise) auf seine eigenen Fahnen schreibt (s. Stellungnahme in der Rathaus Umschau vom 29.06.2020, Seite 3-4)?

Eine konkrete Zahl an Wohneinheiten, welche durch die Gesetzesnovelle entstehen könnten, kann nicht benannt werden. Die Entstehung von Wohnraum hängt wesentlich von der tatsächlichen Bautätigkeit ab, die größtenteils nicht im Verantwortungsbereich der Landeshauptstadt München liegt, sondern in dem der privaten Bauwirtschaft. Neben der Schaffung von Wohnraum ist auch dessen Erhalt ein wichtiger Faktor für ausreichend bezahlbaren Wohnraum. Viele der neuen und geänderten Regelungen bieten einen erweiterten und verbesserten Handlungsrahmen für die Kommunen, der zum Erhalt und zur Realisierung von bezahlbarem Wohnraum in der Landeshauptstadt München beitragen kann.

4.2. Von wie vielen neuen Baugenehmigungen geht die städtische Verwaltung mit dem neuen Gesetz aus?

Eine konkrete Zahl an Baugenehmigungen, welche durch die Gesetzesnovelle erteilt werden können, lässt sich ebenfalls nicht benennen. Die Erteilung von Baugenehmigungen zugunsten von Wohnbebauung inklusive von Nachverdichtungsmaßnahmen (hierzu sogleich unter 3.3) wird jedoch mit der Gesetzesnovelle erleichtert.

4.3. Welcher Effekt ist durch das Gesetz auf sinnvolle Nachverdichtungsmaßnahmen zu erwarten (z.B. Aufstockungen, Dachausbauten)?

Insbesondere von folgenden Vorschriften sind positive Effekte für Nachverdichtungsmaßnahmen zu erwarten:

- Mittels sektoralem Bebauungsplan (§ 9 Abs. 2d BauGB) kann sowohl gezielt Nachverdichtung in Gebieten nach § 34 BauGB zugunsten des Wohnungsbaus allgemein, als auch eine gezielte Steuerung von gefördertem Wohnraum ermöglicht werden.
- Die Änderungen in den Vorschriften zum Vorkaufsrecht und auch zum Baugelot erleichtern nun die Handhabe bei ungenutzten Grundstücken, insbesondere wenn auf diesen Missstände herrschen.
- In besonderem Maße dürfte die neue Befreiungsmöglichkeit nach § 31 Abs. 3 BauGB Effekte auf die Genehmigungsfähigkeit von Nachverdichtungsmaßnahmen haben, da hierdurch die Befreiung von Bebauungsplänen flexibler ausgestaltet wird.
- Auch die neue Einführung von Orientierungswerten bei der Bestimmung des Maßes baulicher Nutzung können Nachverdichtungsmaßnahmen erleichtern und zu höherer Ausnutzung der (begrenzten) Fläche führen. Gleichwohl müssen gesunde Wohnverhältnisse herrschen.

4.4. Welchen Effekt auf die Baugenehmigungszeiten erwartet die Stadt? Gibt es hier Beschleunigungen oder eher – wie von etlichen Experten und Fachverbänden befürchtet – deutliche Verzögerungen und Verschlechterungen?

Die Laufzeiten von Baugenehmigungen hängen von vielen verschiedenen Faktoren ab.

Beschleunigend kann insbesondere die neue Befreiungsmöglichkeit des § 31 Abs. 3 BauGB wirken, wenn durch die Erteilung einer Befreiung Wohnraum ohne Änderung des Bebauungsplans genehmigt werden kann.

Lediglich mit der Einführung des neuen „Umwandlungsverbots“ in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt ist durch die Etablierung eines Genehmigungsvorbehaltes bei der Umwandlung von Bestandsmietwohnungen in Eigentumswohnungen zukünftig in jedem Falle ein weiteres Verwaltungsverfahren notwendig. Dieses nimmt seinerseits Zeit und Ressourcen in Anspruch, sodass eine solche Umwandlung zeitintensiver und aufwändiger wird. Diese Regelung wird aber zum Erhalt von bereits beste-

hendem Mietwohnraum einen wertvollen Beitrag leisten.

4.5. Welche Auswirkungen erwartet die Stadt auf besondere Bau- und Wohnformen wie z.B. Werkswohnungen, barrierefrei ausgebaute Wohnungen etc.?

Auf besondere „Bauformen“ sind keine Auswirkungen zu erwarten, da deren Anforderungen (z.B. Barrierefreiheit) nicht im Baugesetzbuch, sondern in der Bayerischen Bauordnung geregelt sind.

Hinsichtlich der „besonderen Wohnformen“ ist festzustellen, dass es sich hierbei dennoch um Wohnnutzung handelt.

Da das Baulandmobilisierungsgesetz Erleichterungen und neue Instrumente vor allem zugunsten des Wohnungsbaus vorsieht, gilt dies insofern grundsätzlich für alle Wohnnutzungen. Soweit es sich daher im konkreten Fall bei „besonderen Wohnformen“ um Wohnnutzung bzw. Wohngebäude handelt, gilt das für diese ebenfalls.

4.6. Welche Effekte auf die Mietpreise erwartet der Oberbürgermeister? Wie steht der Oberbürgermeister zu den zahlreichen Expertenaussagen, die durch das Gesetz weiter steigende Mietpreise befürchten, da es Baumaßnahmen verzögert, verteuert und private Investoren abschreckt?

Eine Vorhersage der Mietpreisentwicklung in der Landeshauptstadt München ist generell nicht möglich. Die Preisentwicklung hängt von einer Vielzahl von Faktoren ab, die nicht in unmittelbarem Zusammenhang mit der Änderung des Baugesetzbuchs stehen.

Mit der Beantwortung der Fragen ist dem Antrag Nr. 20-26 / A 00203 der Stadtratsfraktion der FDP / Bayernpartei vom 02.07.2020 Rechnung getragen.

5. Antrag Nr. 20-26 / A 01412 von der Stadtratsfraktion DIE LINKE. / Die PARTEI vom 07.05.2021

Mit dem o.g. Antrag werden das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, das Kommunalreferat und das Sozialreferat ggf. unter Beteiligung weiterer Referate damit beauftragt, dem Stadtrat darzulegen, welcher personellen und finanziellen Ressourcen es bedarf, um die Veränderungen durch das Baulandmobilisierungsgesetz bestmöglich in der Landeshauptstadt München umzusetzen.

Wie bereits dargestellt, ist das Kommunalreferat vor allem durch die Gesetzesänderungen in Bezug auf das Instrument des Vorkaufsrechts betroffen und wird diesbezüglich zeitnah eine eigene Sitzungsvorlage in den Stadtrat einbringen, in welcher auch die benötigten finanziellen sowie personellen Ressourcen dargestellt werden.

Das Sozialreferat seinerseits ist in erster Linie von dem neuen Genehmigungsverbehalt bei der Umwandlung von bestehenden Miet- in Eigentumswohnungen nach § 250 BauGB betroffen. Dies allerdings erst ab dem Zeitpunkt, in welchem die Bayerische Staatsregierung die erforderliche Rechtsverordnung erlassen hat, die spätestens Ende 2025 auch wieder außer Kraft zu treten hat. Daher wird auch das Sozialreferat – wie bereits angekündigt – zeitnah eine eigene

Sitzungsvorlage in den Stadtrat einbringen, in welcher auch die finanziellen und personellen Auswirkungen der Novelle dargelegt werden.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung ist von der Änderung des Baugesetzbuches sowie der Baunutzungsverordnung grundlegend und maßgeblich betroffen. Besonders hervorzuheben sind hierbei neu eingeführte Instrumente und Regelungen wie beispielsweise der sektorale Bebauungsplan in § 9 Abs. 2d BauGB, das neue städtebauliche Entwicklungskonzept in § 176a BauGB sowie der neue Befreiungstatbestand in § 31 Abs. 3 BauGB. Dadurch kommen folglich neue Instrumente zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum dazu, die teilweise in laufenden Baugenehmigungsverfahren unmittelbar zur Anwendung kommen können (§ 31 Abs. 3 BauGB neu, wenn die entsprechende Rechtsverordnung vom Freistaat Bayern erlassen wird), zum anderen sind neue Prozesse notwendig, wie beispielsweise der sektorale Bebauungsplan. Selbstverständlich führen diese neuen Instrumente somit auch zu neuen Aufgaben und damit Mehrarbeit. Eine seriöse Einschätzung hinsichtlich der Anzahl zusätzlichen Personals bzw. Sachmitteln genau für diese neuen Instrumente ist derzeit noch nicht möglich. Vielmehr wird zunächst vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung geprüft werden, welche Anwendungsfälle hierdurch möglich sind. Durch die teilweise nur befristeten Anwendungsmöglichkeiten werden zudem zeitnah diese Instrumente zur Anwendung kommen müssen, um innerhalb der Frist die Instrumente auch zu nutzen. Dies wird daher eine Prioritätensetzung in der Bearbeitung und bei dem Einsatz der Ressourcen erforderlich machen. Hilfreich wäre daher bereits eine höhere Besetzungsquote als derzeit aufgrund der Haushaltskonsolidierung möglich. Nach vertiefter Prüfung der Anwendungsmöglichkeiten wird dann ggf. 2022 eine Anmeldung von Personal und Finanzmittel notwendig werden. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung behält sich daher vor, die entsprechenden Personal- und Sachbedarfe zum Eckdatenbeschluss 2022 für die Haushaltsjahre 2023 ff. anzumelden.

Die vorstehend genannte Aufgabenmehrung, könnte ggf. auch in Bezug auf den Abschluss Städtebaulicher Verträge beim Kommunalreferat, KR-RV-V, einen Mehraufwand zur Folge haben.

Dem Antrag Nr. 20-26 / A 01412 der Stadtratsfraktion DIE LINKE. / Die PARTEI vom 07.05.2021 ist damit Rechnung getragen.

6. Antrag Nr. 20-26 / A 01483 von der SPD / Volt - Fraktion, Fraktion Die Grünen - Rosa Liste vom 20.05.2021

Mit dem o.g. Antrag wird die Stadtverwaltung beauftragt, dem Stadtrat baldmöglichst zu berichten, wie sich das Baulandmobilisierungsgesetz rasch in München umsetzen lässt und welche Hürden, insbesondere beim Freistaat Bayern noch zu nehmen sind.

Wie in der Begründung des Antrags zutreffend dargestellt wird, ist das Baulandmobilisierungsgesetz ein wichtiger erster Schritt zur Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum. Umso wichtiger ist es – wie oben bereits im Einzelnen ausgeführt – das Gesetz schnellstmöglich umzusetzen und insbesondere die befristeten Regelungen auch anzuwenden und ihre Wirkung auf den Wohnungsmarkt der Landeshauptstadt München zu erproben. Von besonderer Bedeutung hierbei sind die neuen Sonderre-

gelungen für angespannte Wohnungsmärkte sowie das neue „Umwandlungsverbot“ in § 250 BauGB.

Sowohl die Sonderregelungen für Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt als auch das Umwandlungsverbot setzen allerdings den Erlass entsprechender Rechtsverordnungen durch die Bayerische Staatsregierung voraus. Das bedeutet: Ohne den Erlass der erforderlichen Rechtsverordnungen kann die Landeshauptstadt München auch keinen Gebrauch von den Vorschriften machen.

Genau aus diesem Grund hat sich Herr Oberbürgermeister bereits mit Schreiben vom 28.05.2021 an Herrn Ministerpräsident Dr. Söder gewendet und um Erlass der erforderlichen Rechtsverordnungen gebeten (Anlage 10).

Da bislang keine Antwort hierzu vorliegt, wird Herr Oberbürgermeister mit Ziffer 6 des Antrags der Referentin gebeten, sich erneut an die Bayerische Staatsregierung zu wenden und ein weiteres Mal um Erlass der erforderlichen Rechtsverordnungen zu bitten.

Dem Antrag Nr. 20-26 / A 01483 der SPD / Volt - Fraktion, Fraktion Die Grünen - Rosa Liste vom 20.05.2021 ist damit entsprochen.

Die Beschlussvorlage ist mit dem Sozialreferat, dem Kommunalreferat und der Stadtkämmerei abgestimmt.

Das Referat für Klima- und Umweltschutz hat im Rahmen der Mitzeichnung eine Stellungnahme abgegeben und um folgende Änderungen gebeten:

- Bei den Voraussetzungen für eine Befreiung nach dem neuen § 31 Abs. 3 BauGB ist neben den genannten Punkten auch die Sicherstellung von Flächen für die Energieversorgung,-verteilung und -speicherung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB als Gesichtspunkt der Befreiungsentscheidung zu ergänzen. Diese Sicherstellung sei ein zunehmend wichtiges Thema für die Umsetzung der Wärmewende im verdichteten städtischen Raum und sollte deshalb extra benannt werden.

Hierzu nimmt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wie folgt Stellung: Diese Änderung kann aus Sicht des Referats für Stadtplanung und Bauordnung nicht aufgenommen werden. Die Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB sind kein Aspekt, der bei Einzelvorhaben, um die es sich im Baugenehmigungsverfahren handelt, zu berücksichtigen ist. Diese Flächen können vielmehr im Rahmen eines Bebauungsplans festgesetzt werden. Eine Berücksichtigung bei Befreiungsentscheidungen nach § 31 Abs. 3 BauGB scheidet insofern aus. Im Übrigen sind selbstverständlich die energetischen Fachgesetze oder die Festsetzungen im Bebauungsplan von den Bauherrn bei der Errichtung der Vorhaben einzuhalten.

- Im Fazit ist „der Aufzählungspunkt „Ausstehend ist ebenfalls eine Überarbeitung des BImSchG und der TA-Lärm zur Lösung von Lärmkonflikten“ zu streichen, da es zu diesem Aspekt grundsätzlich andere Auffassungen der Referate gibt. Auch

ist eine inhaltliche Auseinandersetzung mit dieser Thematik in der Beschlussvorlage zum Baulandmobilisierungsgesetz nicht erforderlich, zumal die vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung vorgeschlagene Formulierung so nicht korrekt ist, da mit einer Überarbeitung der TA Lärm – dahingehend, dass entweder die Immissionsrichtwerte angehoben oder das im Rahmen der Bauleitplanung passive Maßnahmen zum Schutz vor Gewerbelärm zulässig werden – keine Lärmkonflikte gelöst werden, sondern vielmehr der Schutz der künftigen Anwohner*innen vor Gewerbelärm abgebaut werden würde.“

Hierzu nimmt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wie folgt Stellung: Dieses Thema war und ist von Anfang an Thema der BauGB-Novelle. Es hat sich auch in den letzten Monaten eine Arbeitsgruppe auf Bundesebene mit dieser Frage intensiv beschäftigt, allerdings wurde bislang noch kein Ergebnis hierzu erzielt. Angedacht war beispielsweise eine sog. Experimentierklausel. Der Stadtrat hat sich bereits mehrfach mit der Thematik einer Novellierung des BImSchG sowie der TA Lärm auseinandergesetzt – zuletzt in seinem Beschluss vom 01.07.2020 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 00726) im Zusammenhang mit der Stellungnahme der Landeshauptstadt München betreffend den Referentenentwurf des Baulandmobilisierungsgesetzes (Anlage 6, dort Seite 12;) – und fordert seit Langem eine entsprechende Änderung des BImSchG.

Ein Abdruck der Beschlussvorlage liegt allen im Rahmen der Mitzeichnung beteiligten Referaten vor.

Beteiligung der Bezirksausschüsse

Die Satzung für die Bezirksausschüsse sieht in der vorliegenden Angelegenheit kein Anhörungsrecht der Bezirksausschüsse vor. Die Bezirksausschüsse 1 bis 25 wurden durch Übersendung von Abdrucken der Sitzungsvorlage unterrichtet.

Eine rechtzeitige Beschlussvorlage gemäß Ziffer 5.6.2 der AGAM konnte nicht erfolgen, da zum Zeitpunkt der in der AGAM geforderten Anmeldefrist die erforderlichen Abstimmungen noch nicht abgeschlossen waren. Der Bundesrat hat sich erst am 28.05.2021 mit dem Entwurf des Baulandmobilisierungsgesetzes abschließend befasst. Eine Behandlung in der heutigen Sitzung ist jedoch erforderlich, weil die Gesetzesänderung bereits am Tag nach der Verkündung des Gesetzes in Kraft treten wird und ab diesem Zeitpunkt beim Vollzug des Baurechts zwingend zu beachten ist. Wann die Verkündung erfolgen wird, ist zum Zeitpunkt des Drucks der Vorlage nicht bekannt.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Bickelbacher, und den zuständigen Verwaltungsbeirätinnen, Frau Stadträtin Mirlach, Frau Stadträtin Kainz und den zuständigen Verwaltungsbeiräten, Herrn Stadtrat Müller, Herrn Stadtrat Höpner und Herrn Stadtrat Prof. Dr. Hoffmann ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Die Ausführungen der Referentin zum neuen Baulandmobilisierungsgesetz werden zur Kenntnis genommen.
2. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird gebeten zu prüfen, wie und wo ein sektoraler Bebauungsplan erlassen werden kann und dem Stadtrat entsprechende Aufstellungsbeschlüsse vorzulegen.
3. Das Kommunalreferat wird gebeten, den Stadtrats mittels eines vorkaufsrechtlichen Grundsatzbeschlusses, in welchem über die künftige Praxis auch in Bezug auf die neu geschaffenen Vorkaufsrechtstatbestände entschieden wird, gesondert zu befassen. Diese Beschlussvorlage wird auch den durch die Gesetzesänderung ausgelösten Bedarf an Zuschaltungen finanzieller und personeller Ressourcen darlegen.
4. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird mit der Erarbeitung eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes zur Stärkung der Innenentwicklung als Pilotprojekt beauftragt.
5. Das Sozialreferat wird gebeten, eine gesonderte Beschlussvorlage in den Stadtrat einzubringen, in welchem die Einzelheiten in Bezug auf die Umsetzung des § 250 BauGB und seiner praktischen Auswirkung sowie der hierdurch ausgelöste Bedarf an zusätzlichen finanziellen und personellen Mitteln aufgezeigt werden.
6. Der Oberbürgermeister wird gebeten, sich erneut bei der Bayerischen Staatsregierung für den Erlass der erforderlichen Rechtsverordnung/en auf den neuen Rechtsgrundlagen des Baugesetzbuches in der Fassung des Baulandmobilisierungsgesetzes einzusetzen.
7. Der Antrag Nr. 20-26 / A 00203 der Stadtratsfraktion der Stadtratsfraktion der FDP / Bayernpartei vom 02.07.2020 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
8. Der Antrag Nr. 20-26 / A 01412 der Stadtratsfraktion DIE LINKE. / Die PARTEI vom 07.05.2021 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
9. Der Antrag Nr. 20-26 / A 01483 der SPD / Volt - Fraktion, Fraktion Die Grünen - Rosa Liste vom 20.05.2021 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
10. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag

Über den Beratungsgegenstand wird durch die Vollversammlung des Stadtrates endgültig entschieden.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der / Die Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister/-in

Prof. Dr. (Univ. Florenz) Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. - III.

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An das Direktorium HA II – BA (3)
3. An die Bezirksausschüsse 1-25
4. An das Kommunalreferat
5. An das Sozialreferates
6. An das Referat für Klima und Umwelt
7. An die Stadtkämmerei
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
mit der Bitte um Kenntnisnahme.
13. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung PLAN-S1 Recht.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3