

Telefon: 233 - 22077
Telefax: 233 - 27888

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**

PLAN-S1 Recht

**Hinweis /
Ergänzung
vom 22.06.2021**

**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 neu:

11. Änderungsantrag der SPD / Volt Fraktion, Fraktion Die Grünen, Rosa Liste
vom 16.06.2021
12. Änderungsantrag der CSU Stadtratsfraktion vom 16.06.2021

**Hinweis / Ergänzung zum
Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 07.07.2021 (VB)
Öffentliche Sitzung**

I. Ergänzung zum Vortrag der Referentin:

Im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung vom 16.06.2021 wurden zwei
Änderungsanträge eingebracht, bevor die Behandlung der Sitzungsvorlage in den
nächsten Ausschuss des Referates für Stadtplanung und Bauordnung am 07.07.2021
vertagt wurde.

Zum Einen hat die SPD / Volt Fraktion, Fraktion Die Grünen, Rosa Liste (vgl. Anlage 11)
einen Änderungsantrag betreffend das „Umwandlungsverbot“ eingebracht. Dieser zielt auf
eine Ergänzung des bisherigen Antrags der Referentin in Ziffer 6 um einen weiteren Satz,
der lauten soll: „Insbesondere soll der Schwellenwert für das Genehmigungserfordernis
beim Umwandlungsverbot von Miet- in Eigentumswohnungen auf ein Mindestmaß von 3
Wohnungen abgesenkt werden.“

Zum Anderen wurde von der CSU Stadtratsfraktion der Änderungsantrag eingebracht, mit welchem eine neue Ziffer 2 im Antrag der Referentin aufgenommen werden soll. Die übrigen Antragsziffern sollen hierdurch inhaltlich nicht berührt werden. Es ändert sich lediglich die Nummerierung der bisherigen Antragsziffern.

Mit der neuen Antragsziffer 2 wird das Referat für Stadtplanung und Bauordnung gebeten, im IV. Quartal 2021 ein Hearing mit Sachverständigen zu veranstalten, um folgende Fragen zu klären:

- Wie ist die aktuelle Bearbeitung und die Erfahrungen bei der Landeshauptstadt München?
- Welche Änderungen oder Verbesserungen sollen vorgeschlagen werden?
- Wie werden die Änderungen des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung durch das Baulandmobilisierungsgesetz in anderen größeren bayerischen Städten umgesetzt?

Zu den beiden Änderungsanträgen wird Stellung genommen wie folgt:

1. Änderungsantrag der SPD / Volt Fraktion, Fraktion Die Grünen, Rosa Liste

Der Änderungsantrag wird übernommen. Bereits im Schreiben des Herrn Oberbürgermeisters an Ministerpräsident Dr. Söder vom 28.05.2021 (Anlage 10) wurde die Bayerische Staatsregierung um einen zügigen Erlass der erforderlichen Rechtsverordnungen gebeten. Dabei wurde bereits gefordert, dass die Schwelle für die Anwendung des „Umwandlungsverbots“ so niedrig wie möglich ausgestaltet werden sollte. Das Umwandlungsverbot sollte daher bereits bei mehr als drei Wohnungen in einem Gebäude eingreifen, sodass möglichst viel Mietwohnraum langfristig erhalten werden kann.

Die Ergänzung des Antrags der Referentin in Ziffer 6 trägt dieser bereits erhobenen und zu bekräftigenden Forderung daher Rechnung.

2. Änderungsantrag der CSU Stadtratsfraktion

Beantragt wird ein Sachverständigen Hearing im IV. Quartal 2021, mit dem Ziel die oben genannten Fragen zu klären.

Ein Hearing im IV. Quartal 2021 ist aus folgenden Gründen nicht sinnvoll:

Das Gesetz wurde am Dienstag den 22.06.2021 im Bundesgesetzblatt verkündet, sodass es am Folgetag, Mittwoch den 23.06.2021, in Kraft tritt. Allerdings handelt es sich bei einigen Änderungen wie beispielsweise dem neuen Instrument des sektoralen Bebauungsplans oder auch bei der Erarbeitung eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes zur Stärkung der Innenentwicklung um Gesetzesänderungen, deren Erprobung eine gewisse Zeit beanspruchen, um einen belastbaren Erfahrungswert zu generieren. Erst auf einer gewissen (Vollzugs-)Basis können zielführende Aussagen getroffen werden.

Die Evaluierung solcher neuer Regelungen erscheint daher erst zu einem späteren Zeitpunkt zielführend.

Abgesehen davon hängt die Anwendung einiger aus Sicht der Landeshauptstadt München wichtigen Änderungen und neuen Möglichkeiten – allen voran die Sonderregelungen bei angespannten Wohnungsmärkten – davon ab, dass die Bayerische Staatsregierung die erforderlichen Rechtsverordnungen erlässt. Ohne diese Rechtsverordnungen stehen einige der Neuerungen wie z.B. die neue Befreiungsmöglichkeit des § 31 Abs. 3 BauGB der Landeshauptstadt München und den anderen bayerischen Kommunen nicht als Handlungsinstrument zur Verfügung.

Vor diesem Hintergrund wird daher vorgeschlagen, das Hearing erst zu einem deutlich späteren Zeitpunkt durchzuführen.

In zeitlicher Hinsicht sollte das Hearing einerseits vor Ablauf der Befristung einiger gesetzlicher Regelungen erfolgen, andererseits aber erst, wenn tatsächlich erste Erfahrungswerte mit dem Vollzug der Gesetzesnovelle vorliegen.

Die Befristung des sektoralen Bebauungsplanes läuft beispielsweise Ende des Jahres 2024 für die Einleitung des förmlichen Verfahrens und Ende des Jahres 2026 für die Fassung des Satzungsbeschlusses ab. Eine Rechtsverordnung zur Bestimmung von Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt muss ebenfalls spätestens Ende 2026 außer Kraft treten. Die Rechtsverordnung für das „Umwandlungsverbot“ hingegen ist befristet bis Ende 2025. Die Befristung in § 246 BauGB fällt ganz überwiegend auf Ende 2024.

In Bezug auf die beantragte Darstellung der Umsetzung in anderen größeren bayerischen Städten erscheint es überdies sinnvoll, die Vergleichsstädte gerade nicht auf Bayern zu begrenzen, sondern auch Städte heranzuziehen, welche vor ähnlichen Herausforderungen stehen wie die Landeshauptstadt München. Zudem handelt es sich bei dem Baugesetzbuch um ein Bundesgesetz, sodass ein bundesweiter Austausch sinnvoller ist.

Unabhängig von den beiden dargestellten Änderungsanträgen wird darauf hingewiesen, dass zwischenzeitlich die Verkündung des Baulandmobilisierungsgesetzes im Bundesgesetzblatt am Dienstag den 22.06.2021 erfolgt ist (Bundesgesetzblatt Teil I Nr. 33, Seiten 1802 ff.). Damit tritt das Baulandmobilisierungsgesetz am Mittwoch den 23.06.2021 in Kraft. Ab diesem Zeitpunkt sind die Änderungen des Baugesetzbuches sowie der Baunutzungsverordnung durch das Baulandmobilisierungsgesetz somit geltendes Recht und beim Vollzug durch die Verwaltung zu beachten.

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen ändert sich der Antrag der Referentin wie aus nachstehender Ziffer II. ersichtlich.

Die Änderungen im Antrag der Referentin sind im **Fettdruck** dargestellt.

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. **Insbesondere soll der Schwellenwert für das Genehmigungserfordernis beim Umwandlungsverbot von Miet- in Eigentumswohnungen auf ein Mindestmaß von 3 Wohnungen abgesenkt werden.**
7. **Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird gebeten, Ende des Jahres 2023 ein Hearing mit Sachverständigen zu veranstalten, um folgende Fragen zu klären:**
 - **Wie ist die aktuelle Bearbeitung und wie sind die Erfahrungen bei der Landeshauptstadt München?**
 - **Welche Änderungen oder Verbesserungen sollen vorgeschlagen werden?**
 - **Wie werden die Änderungen des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung durch das Baulandmobilisierungsgesetz in anderen größeren deutschen Städten umgesetzt?**
8. Der Antrag Nr. 20-26 / A 00203 der Stadtratsfraktion der Stadtratsfraktion der FDP / Bayernpartei vom 02.07.2020 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
9. Der Antrag Nr. 20-26 / A 01412 der Stadtratsfraktion DIE LINKE. / Die PARTEI vom 07.05.2021 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
10. Der Antrag Nr. 20-26 / A 01483 der SPD / Volt - Fraktion, Fraktion Die Grünen – Rosa Liste vom 20.05.2021 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
11. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

Herrn
Oberbürgermeister
Dieter Reiter
Rathaus

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 16.06.2021 (VB)
Öffentliche Sitzung, TOP 14

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

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01438

Änderungs-/Ergänzungsantrag

Ziff. 1. bis 5.	Wie im Antrag der Referentin.
Ziff. 6. ergänzt	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. Insbesondere soll der Schwellenwert für die Genehmigungserfordernis beim Umwandlungsverbot von Miet- in Eigentumswohnungen auf ein Mindestmaß von 3 Wohnungen abgesenkt werden.
Ziff. 7. bis 10.	Wie im Antrag der Referentin.

gez.

Christian Müller
Simone Burger
Andreas Schuster
Kathrin Abele
Nikolaus Gradl
Micky Wenngatz

gez.

Paul Bickelbacher
Anna Hanusch
Angelika Pils-Strässer
Bernd Schreyer
Florian Schönemann
Christian Smolka
David Süß

SPD/Volt-Fraktion

Fraktion Die Grünen – rosa liste

Änderungsantrag

Anlage 12

Herrn Oberbürgermeister
Dieter Reiter
Marienplatz 8
80331 München



16. Juni 2021

Änderungsantrag für den Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung vom 16.06.2021

TOP ö14

Baulandmobilisierungsgesetz
Darstellung der Änderungen des Baugesetzbuches
und der Baunutzungsverordnung durch das Baulandmobilisierungsgesetz
Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01438

Der Antrag der Referentin wird wie folgt ergänzt:

Ziff. 2 neu	Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird gebeten, im IV. Quartal 2021 ein Hearing mit Sachverständigen zur Klärung folgender Fragestellungen in diesem Themenkomplex zu veranstalten: <ul style="list-style-type: none">- Wie ist die aktuelle Bearbeitung und die Erfahrungen bei der Landeshauptstadt München?- Welche Änderungen oder Verbesserungen sollen vorgeschlagen werden?- Wie werden die Änderungen des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung durch das Baulandmobilisierungsgesetz in anderen größeren bayerischen Städten umgesetzt?
Ziffer 2 bis 10 alt	wird Ziffer 3 bis 11 neu

Heike Kainz
Stadträtin

Alexander Reissl
Stadtrat

Andreas Babor
Stadtrat

Fabian Ewald
Stadtrat

Veronika Mirlach
Stadträtin

Winfried Kaum
Stadtrat