

## Referentenentwurf

### des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat

#### Entwurf eines Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland

(Baulandmobilisierungsgesetz)

##### A. Problem und Ziel

Der Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD vom 12. März 2018 sieht vor, dass die Kommunen bei der Aktivierung von Bauland und zur Sicherung bezahlbaren Wohnens unterstützt werden sollen. Hierzu strebt die Bundesregierung an, aufbauend auf den Empfehlungen auf Grundlage der Beratungen in der Kommission für „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ (Baulandkommission) das Bauplanungsrecht weiter zu verbessern.

Mit dem vorliegenden Gesetzentwurf sollen insbesondere die Handlungsmöglichkeiten der Gemeinden im Bauplanungsrecht gestärkt werden.

##### B. Lösung

Damit die Gemeinden einfacher Bauland mobilisieren können und um die Möglichkeiten des Flächenzugriffs der Gemeinden zu stärken, sieht der Gesetzentwurf überwiegend Änderungen des Baugesetzbuchs vor. Wesentliche Regelungsinhalte sollen sein:

1. die Einführung eines neuen Bebauungsplantyps für den Wohnungsbau,
2. die Erweiterung der Befreiungsmöglichkeiten und Erleichterungen für das Bauen im Innen- und Außenbereich und
3. die Schaffung einer Grundlage für Konzepte der Innenentwicklung, insbesondere zur leichteren Anwendung von Baugeboten und die Erweiterung der Vorkaufsrechte der Gemeinden.

In der Baunutzungsverordnung sollen die neue Baugebietskategorie „Dörfliches Wohngebiet“ eingeführt und die Obergrenzen, die bisher für Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung galten, als Orientierungswerte ausgestaltet werden, um mehr Flexibilität bei der Ausweisung, insbesondere von Flächen für den Wohnungsbau im Hinblick auf die Bebauungsdichte, zu erreichen.

Mit dem Gesetzentwurf sollen außerdem einzelne städtebauliche Anliegen aufgegriffen werden. Dazu gehören auch Klarstellungen, die die Bedeutung grüner Infrastruktur in Städten und Gemeinden, insbesondere für den Klimaschutz und die Klimaanpassung, hervorheben.

##### C. Alternativen

Keine. Die Regelungen sind im Interesse einer Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum bzw. Flächen für den Wohnungsbau, einer nachhaltigen Stadtentwicklung und zur Unterstützung der planerischen Praxis erforderlich.

## **D. Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand**

Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand sind für Bund, Länder und Kommunen nicht zu erwarten.

## **E. Erfüllungsaufwand**

### **E.1 Erfüllungsaufwand für Bürgerinnen und Bürger**

Durch das Gesetz wird für Bürgerinnen und Bürger kein Erfüllungsaufwand begründet.

### **E.2 Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft**

Durch das Gesetz wird für die Wirtschaft, insbesondere für mittelständische Unternehmen, kein Erfüllungsaufwand begründet.

#### **Bürokratiekosten aus Informationspflichten**

Es werden weder Vorgaben noch Informationspflichten eingeführt, geändert oder aufgehoben.

### **E.3 Erfüllungsaufwand der Verwaltung**

Dem Bund entstehen keine Kosten, da mit dem Vollzug des Gesetzes in erster Linie die Länder und Kommunen betraut sind. Durch einzelne Vorschläge des Gesetzgebungsvorhabens sollen die Handlungsmöglichkeiten der Kommunen im Bereich der Bauleitplanung gestärkt werden. Den Kommunen entstehen durch das Bundesgesetz keine unmittelbaren Kosten; Kosten können erst bei der Anwendung der geplanten Regelungen aufgrund der in diesem Zusammenhang notwendigen Durchführung von Bauleitplanverfahren entstehen. Die Durchführung von Bauleitplanverfahren entspricht der gemeindlichen Praxis.

Im Hinblick auf den erweiterten Anwendungsbereich des Vorkaufsrechts könnten mehr Fälle ausgelöst werden, wodurch den Gemeinden zusätzlicher Aufwand entstehen könnte. Zugleich erspart ein erweiterter Anwendungsbereich des Vorkaufsrechts den Gemeinden die Beschreitung erheblich aufwendigere Wege zur Beschaffung städtebaulich notwendiger Flächen. Der geringere bzw. höhere Aufwand für die Kommunen ist nicht bezifferbar.

Vergleichbares gilt für die Nutzung des Instruments der städtebaulichen Innenentwicklung nach § 176a BauGB. Die darin vorgesehene Erfassung von nicht im Zusammenhang stehenden Grundstücken im Innenbereich erzeugt zunächst einen zusätzlichen Aufwand. Er wird voraussichtlich aufgewogen durch die damit mögliche erheblich erleichterte Begründung eines Baugebots. Der geringere bzw. höhere Aufwand für die Kommunen ist nicht bezifferbar.

## **F. Weitere Kosten**

Das Gesetz verursacht weder weitere Kosten für die Wirtschaft noch Kosten für die sozialen Sicherungssysteme. Kostenüberwälzungen, die zu einer Erhöhung von Einzelpreisen führen und Auswirkungen auf das allgemeine Preisniveau, insbesondere auf das Verbraucherniveau haben, sind nicht zu erwarten.

# Referentenentwurf des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat

## Entwurf eines Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland

### (Baulandmobilisierungsgesetz)

#### Vom

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

### Artikel 1

#### Änderung des Baugesetzbuchs

Das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. Die Inhaltsübersicht wird wie folgt geändert:
  - a) Nach der Angabe zu § 176 wird folgende Angabe eingefügt:

„§ 176a Städtebauliches Entwicklungskonzept zur Stärkung der Innenentwicklung“.
  - b) Nach der Angabe zu § 135c wird folgende Angabe eingefügt:

„§ 135d Ersatzgeld“.
  - c) Nach der Angabe zu § 249 wird folgende Angabe eingefügt:

„§ 250 Bildung von Wohnungseigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten“.
2. § 1 wird wie folgt geändert:
  - a) In Absatz 3 Satz 1 werden nach dem Wort „ist“ ein Semikolon und die Wörter „die Aufstellung kann insbesondere bei der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau in Betracht kommen“ eingefügt.
  - b) Absatz 6 wird wie folgt geändert:
    - aa) In Nummer 8 Buchstabe d werden nach dem Wort „Telekommunikationswesens“, die Wörter „insbesondere des Mobilfunkausbaus“, eingefügt.
    - bb) In Nummer 9 werden nach dem Wort „Bevölkerung“ die Wörter „, auch im Hinblick auf die neueren Entwicklungen beim Betrieb von Kraftfahrzeugen, etwa der Elektromobilität“ eingefügt.
    - cc) In Nummer 13 wird der Punkt am Ende durch ein Komma ersetzt.
    - dd) Folgende Nummer 14 wird angefügt:

„14. die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen.“

3. § 1a Absatz 3 wird wie folgt geändert:

a) Nach Satz 5 wird folgender Satz eingefügt:

„Soweit ein Ausgleich nicht möglich ist, ist nach Aufstellung des Bebauungsplans Ersatz in Geld nach Maßgabe des § 135d zu leisten.“

b) Der neue Satz 7 wird wie folgt geändert:

aa) Das Wort „Ein“ wird gestrichen.

bb) Das Wort „ist“ wird durch die Wörter „und Ersatzgeld sind“ ersetzt.

4. § 9 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 1 Nummer 11 werden nach dem Wort „Fahrzeugen,“ die Wörter „Flächen für Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge,“ eingefügt.

b) In Absatz 1 Nummer 15 wird vor dem Wort „Dauerkleingärten“ das Wort „Naturerfahrungsräume,“ eingefügt.

c) Absatz 1a wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 1 wird das Wort „Abs.“ durch das Wort „Absatz“ ersetzt.

bb) Folgender Satz wird angefügt:

„Soweit gemäß § 1a Absatz 3 Satz 6 für einen zu erwartenden Eingriff ein Ausgleich nicht erfolgt ist, ist dies ebenfalls festzusetzen.“

d) Nach Absatz 2c wird folgender Absatz 2d eingefügt:

„(2d) Für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) können in einem Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung festgesetzt werden:

1. Flächen, auf denen Wohngebäude errichtet werden dürfen;
2. Flächen, auf denen nur Gebäude errichtet werden dürfen, bei denen einzelne oder alle Wohnungen die baulichen Voraussetzungen für eine Förderung mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung erfüllen;
3. Flächen, auf denen nur Gebäude errichtet werden dürfen, bei denen sich ein Vorhabenträger hinsichtlich einzelner oder aller Wohnungen in einem städtebaulichen Vertrag verpflichtet, zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses geltende Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung, insbesondere die Mietpreisbindung, einzuhalten und die Einhaltung dieser Verpflichtung in geeigneter Weise sichergestellt wird;
4. das Maß der baulichen Nutzung;
5. die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen;
6. vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen;
7. Mindestmaße für die Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke;

8. Höchstmaße für die Größe, Breite und Tiefe der Wohnbaugrundstücke, aus Gründen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden.

Die Festsetzungen nach Satz 1 können für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans getroffen werden. Die Festsetzungen nach Satz 1 und 2 können für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans oder für Geschosse, Ebenen oder sonstige Teile baulicher Anlagen unterschiedlich getroffen werden. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 förmlich eingeleitet werden. Der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum Ablauf des 31. Dezember 2026 zu fassen.“

5. In § 9a in dem Satzteil vor Nummer 1 werden die Wörter „für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit“ durch die Wörter „des Innern, für Bau und Heimat“ ersetzt.
6. In § 11 Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 wird nach dem Wort „Ausgleichs“ die Wörter „und die Erhebung des Ersatzgeldes“ eingefügt.
7. In § 13a Absatz 2 Nummer 4 wird die Angabe „Satz 6“ durch die Angabe „Satz 7“ ersetzt.
8. § 13b wird wie folgt gefasst:

#### „§ 13b

##### Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren

Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 zu fassen.“

9. § 24 wird wie folgt geändert:
  - a) Absatz 1 Satz 1 wird wie folgt geändert:
    - aa) In Nummer 6 wird die Angabe „§“ durch die Angabe „§§“ ersetzt und das Wort „sowie“ gestrichen.
    - bb) In Nummer 7 wird der Punkt am Ende durch ein Komma und das Wort „sowie“ ersetzt.
    - cc) Folgende Nummer 8 wird angefügt:
      - „8. in Gebieten nach den §§ 30, 33 oder 34, wenn die Grundstücke dadurch einen städtebaulichen oder anlagenbezogenen Missstand darstellen, dass sie erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das soziale und städtebauliche Umfeld aufweisen, insbesondere durch ihren baulichen Zustand oder ihre missbräuchliche Nutzung.“
  - b) Nach Absatz 3 Satz 1 wird folgender Satz eingefügt:

„Dem Wohl der Allgemeinheit kann insbesondere dienen:

1. die Deckung eines Wohnbedarfs in der Gemeinde oder
2. die Förderung der Innenentwicklung, sofern hierfür ein städtebauliches Entwicklungskonzept etwa nach § 176a oder ein anderer entsprechender Nachweis insbesondere unter Nutzung eines Baulandkatasters vorliegt.“

10. § 25 Absatz 1 Satz 1 wird wie folgt geändert:

- a) In Nummer 2 wird der Punkt durch ein Semikolon ersetzt.
- b) Folgende Nummer 3 wird angefügt:

„3. im Geltungsbereich eines Bebauungsplans an brachliegenden Grundstücken oder für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) an unbebauten oder brachliegenden Grundstücken durch Satzung ihr Vorkaufsrecht begründen, wenn

- a) diese vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können und
- b) es sich um ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt handelt.

Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten liegen vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Dies kann insbesondere dann der Fall sein, wenn

- a) die Mieten deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt,
- b) die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt
- c) die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird, oder
- d) geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht.“

11. In § 28 Absatz 2 Satz 1 wird das Wort „zwei“ durch das Wort „drei“ ersetzt.

12. § 31 wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 2 Nummer 1 werden nach dem Wort „einschließlich“ die Wörter „der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und“ eingefügt.
- b) Folgender Absatz 3 wird angefügt:

„(3) In einem Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt kann bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 im Einzelfall von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten liegen vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Dies kann insbesondere dann der Fall sein, wenn

1. die Mieten deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt,
2. die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt

3. die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird, oder
4. geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht.

Die Befristung bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 in Satz 1 bezieht sich nicht auf die Geltungsdauer einer Genehmigung, sondern auf den Zeitraum, bis zu dessen Ende im bauaufsichtlichen Zulassungsverfahren von der Vorschrift Gebrauch gemacht werden kann.“

13. § 34 Absatz 3a wird folgender Satz angefügt:

„In den Fällen des Satzes 1 Nummer 1 Buchstabe b und c kann darüber hinaus vom Erfordernis des Einfügens im Einzelfall im Sinne des Satzes 1 in mehreren vergleichbaren Fällen abgewichen werden, wenn die übrigen Voraussetzungen des Satzes 1 vorliegen und die Aufstellung eines Bebauungsplans nicht erforderlich ist.“

14. § 35 Absatz 4 Satz 1 wird wie folgt geändert:

- a) Nummer 1 wird wie folgt geändert:

aa) In dem Satzteil vor Buchstabe a werden die Wörter „im Sinne des Absatzes 1 Nummer 1“ durch ein Komma und die Wörter „das unter den Voraussetzungen des Absatzes 1 Nummer 1 errichtet wurde,“ ersetzt.

bb) In Buchstabe f wird das Wort „drei“ durch das Wort „fünf“ ersetzt.

- b) In Nummer 2 Buchstabe c werden nach dem Wort „Gebäude“ die Wörter „wurde oder“ eingefügt.

15. Nach § 135c wird folgender § 135d eingefügt:

#### „§ 135d

#### Ersatzgeld

(1) Das Ersatzgeld nach § 1a Absatz 3 Satz 6 wird durch die Gemeinde vom Vorhabenträger oder Eigentümer erhoben. Der Betrag ruht als öffentliche Last auf dem Grundstück. § 135a Absatz 4 gilt entsprechend.

(2) Die Höhe des Ersatzgeldes bemisst sich entsprechend § 135a Absatz 3 Satz 2 nach den durchschnittlichen Kosten der nicht durchführbaren Ausgleichsmaßnahmen einschließlich der Bereitstellung hierfür erforderlicher Flächen. Soweit Kosten für Ausgleichsmaßnahmen nicht feststellbar sind, bemisst sich die Höhe des Ersatzgeldes nach Dauer und Schwere der voraussichtlichen Beeinträchtigung. Für die Verteilung auf die zugeordneten Grundstücke gilt § 135b, auch in Verbindung mit einer Satzung nach Absatz 5, entsprechend.

(3) Die Pflicht zur Zahlung eines Ersatzgeldes entsteht, sobald die Grundstücke, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, baulich oder gewerblich genutzt werden dürfen.

(4) Das Ersatzgeld ist zweckgebunden für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege möglichst in dem betroffenen Naturraum zu verwenden, für die nicht bereits nach anderen Vorschriften eine rechtliche Verpflichtung besteht.

(5) Die Gemeinde kann Einzelheiten entsprechend § 135c Nummer 2 bis 6 durch Satzung regeln.“

16. In § 136 Absatz 3 Nummer 2 Buchstabe c wird das Wort „Grünflächen“ durch die Wörter „und die Vernetzung von Grün- und Freiflächen unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung, seine Ausstattung mit“ ersetzt.

17. § 175 Absatz 2 wird wie folgt geändert:

a) In Halbsatz 2 werden nach der Angabe „§ 176“ die Wörter „oder eines Modernisierungs- und Instandhaltungsgebots nach § 177“ eingefügt.

b) Folgende Sätze werden angefügt:

„Dies ist unter anderem insbesondere dann der Fall, wenn es sich um ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt handelt. Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten liegen vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Dies kann insbesondere dann der Fall sein,

1. wenn die Mieten deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt,
2. die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt,
3. die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird, oder
4. geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht.“

18. § 176 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:

aa) In Nummer 1 wird das Wort „oder“ gestrichen.

bb) In Nummer 2 wird der Punkt durch das Wort „oder“ ersetzt.

cc) Folgende Nummer 3 wird angefügt:

„3. sein Grundstück mit einer oder mehreren Wohneinheiten zu bebauen, wenn in dem Bebauungsplan Wohnnutzungen zugelassen sind und wenn es sich um ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt handelt. Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten liegen vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Dies kann insbesondere dann der Fall sein, wenn

- a) die Mieten deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt,
- b) die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt,
- c) die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird, oder
- d) geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht.



Dabei kann die Gemeinde auch ein den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechendes Maß der Nutzung anordnen.“

b) Absatz 3 wird wie folgt gefasst:

„(3) Die Gemeinde hat von dem Baugebot abzusehen, wenn

1. die Durchführung des Vorhabens aus wirtschaftlichen Gründen einem Eigentümer nicht zuzumuten ist oder
2. der Eigentümer im Falle des § 176 Absatz 1 Nummer 3 glaubhaft macht, dass ihm die Durchführung des Vorhabens aus Gründen des Erhalts der Entscheidungsbefugnis über die Nutzung des Grundstücks für seinen Ehegatten oder eine in gerader Linie verwandte Person nicht zuzumuten ist. Die Regelung ist bis [5 Jahre nach Inkrafttreten] befristet und zu evaluieren.“

c) Nach Absatz 4 Satz 1 wird folgender Satz 2 eingefügt:

„In diesem Fall kann die Gemeinde das Grundstück zugunsten einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft, eines gemeinnützigen Wohnungsbauunternehmens, einer Genossenschaft oder einer Stiftung übernehmen, wenn diese innerhalb angemessener Frist in der Lage sind, das Baugebot zu erfüllen und sich hierzu verpflichten.“

19. Nach § 176 wird folgender § 176a eingefügt:

#### „§ 176a

##### Städtebauliches Entwicklungskonzept zur Stärkung der Innenentwicklung

(1) Die Gemeinde kann ein städtebauliches Entwicklungskonzept, das Aussagen zum räumlichen Geltungsbereich, zu Zielen und zur Umsetzung von Maßnahmen enthält, die der Stärkung der Innenentwicklung dienen, erstellen.

(2) Dieses städtebauliche Entwicklungskonzept soll insbesondere der baulichen Nutzbarmachung auch von im Gemeindegebiet ohne Zusammenhang verteilt liegenden unbebauten oder nur geringfügig bebauten Grundstücken dienen. Das städtebauliche Entwicklungskonzept kann insbesondere zur Deckung eines Wohnbedarfs in der Gemeinde und auch zur Begründung in Betracht kommender Baugebote herangezogen werden.

(3) Die Gemeinde kann ein städtebauliches Entwicklungskonzept nach Absatz 1 zum Bestandteil der Begründung eines Bebauungsplans machen.“

20. In § 196 Absatz 1 Satz 5 werden die Wörter „zum Ende“ durch die Wörter „zu Beginn“ ersetzt.

21. In § 212a Absatz 2 werden nach der Angabe „§ 135a Absatz 3“ die Wörter „, des Ersatzgeldes nach § 1a Absatz 3 Satz 6 in Verbindung mit § 135d“ eingefügt.

22. § 246 Absatz 6 wird wie folgt gefasst:

„(6) § 9 Absatz 2d gilt entsprechend für Pläne, die gemäß § 173 Absatz 3 Satz 1 des Bundesbaugesetzes in Verbindung mit § 233 Absatz 3 als Bebauungspläne fortgelten.“

23. Folgender § 250 wird angefügt:

„§ 250

Bildung von Wohnungseigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten

(1) Sofern die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist und diese Gebiete nach Satz 2 bestimmt sind, bedarf bei bereits bestehenden Wohngebäuden die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nach § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes der Genehmigung. Die Landesregierungen werden ermächtigt, die Gebiete nach Satz 1 durch Rechtsverordnung für die Dauer von [jeweils] höchstens fünf Jahren zu bestimmen.

(2) Zuständig für die Genehmigung ist die von der Landesregierung bestimmte Stelle.

(3) Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn

1. das Grundstück zu einem Nachlass gehört und Wohnungseigentum oder Teileigentum zugunsten von Miterben oder Vermächtnisnehmern begründet werden soll,
2. das Wohnungseigentum oder Teileigentum zur eigenen Nutzung an Familienangehörige des Eigentümers veräußert werden soll,
3. das Wohnungseigentum oder Teileigentum zur eigenen Nutzung an mindestens zwei Drittel der Mieter veräußert werden soll,
4. auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls ein Absehen von der Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nicht mehr zumutbar ist oder
5. ohne die Genehmigung Ansprüche Dritter auf Übertragung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nicht erfüllt werden können, zu deren Sicherung vor dem Wirksamwerden des Genehmigungsvorbehalts eine Vormerkung im Grundbuch eingetragen ist

Die Genehmigung nach Satz 1 Nummer 1 bis 3 darf erst erteilt werden, wenn abgesehen von der Eintragung in das Grundbuch alle Voraussetzungen für die beabsichtigte Rechtsänderung gemäß Absatz 6 Satz 1 unwiderruflich erfüllt sind.

(4) Im Übrigen darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn dies für die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen erforderlich ist. Unter der Voraussetzung von Satz 1 kann die Genehmigung mit einer Auflage erteilt werden

(5) Bei einem Grundstück, das im Geltungsbereich einer Rechtsverordnung nach Absatz 1 Satz 2 liegt, darf das Grundbuchamt die Eintragungen in das Grundbuch nur vornehmen, wenn der Genehmigungsbescheid beim Grundbuchamt eingegangen ist. Ist dennoch eine Eintragung in das Grundbuch vorgenommen worden, kann die für die Genehmigung zuständige Stelle das Grundbuchamt um die Eintragung eines Widerspruchs ersuchen; § 53 Absatz 1 der Grundbuchordnung bleibt unberührt. Der Widerspruch ist zu löschen, wenn die für die Genehmigung zuständige Stelle darum ersucht oder die Genehmigung erteilt ist.

(6) Der Genehmigung nach Absatz 1 Satz 1 bedarf ferner

1. die Begründung der in den §§ 30 und 31 des Wohnungseigentumsgesetzes bezeichneten Rechte,

2. die Begründung von Bruchteilseigentum nach § 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuchs an Grundstücken mit Wohngebäuden, wenn zugleich nach § 1010 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs im Grundbuch als Belastung eingetragen werden soll, dass Räume einem oder mehreren Miteigentümern zur ausschließlichen Benutzung zugewiesen sind und die Aufhebung der Gemeinschaft ausgeschlossen ist, sowie
3. bei bestehendem Bruchteilseigentum nach § 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuchs an Grundstücken mit Wohngebäuden eine im Grundbuch als Belastung einzutragende Regelung nach § 1010 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs, wonach Räume einem oder mehreren Miteigentümern zur ausschließlichen Benutzung zugewiesen sind und die Aufhebung der Gemeinschaft ausgeschlossen ist.

Die Bestimmungen der Absätze 2 bis 5 gelten sinngemäß.“

## Artikel 2

### Änderung der Baunutzungsverordnung

Die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) wird wie folgt geändert:

1. Die Inhaltsübersicht wird wie folgt geändert:
  - a) Nach der Angabe zu § 5 wird folgende Angabe eingefügt:

„§ 5a Dörfliche Wohngebiete“.
  - b) Nach der Angabe zu § 25d wird folgende Angabe eingefügt:

„§ 25e Überleitungsvorschrift aus Anlass des Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland“.
2. § 1 Absatz 2 wird wie folgt geändert:
  - a) Nach Nummer 5 wird folgende Nummer 6 eingefügt:

„6. dörfliche Wohngebiete (MDW)“.
  - b) Die bisherigen Nummern 6 bis 11 werden die Nummern 7 bis 12.
3. Nach § 5 wird folgender § 5a eingefügt:

#### „§ 5a

#### Dörfliche Wohngebiete

(1) Dörfliche Wohngebiete dienen dem Wohnen, der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen, der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,

- 2. land- und forstwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen einschließlich Wohngebäude,
- 3. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
- 4. nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,
- 5. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- 6. sonstige Gewerbebetriebe,
- 7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

- 1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- 2. Gartenbaubetriebe,
- 3. Tankstellen.“

4. § 17 wird wie folgt gefasst:

„§ 17

Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung

Bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 16 bestehen, auch wenn eine Geschossflächenzahl oder eine Baumassenzahl nicht dargestellt oder festgesetzt wird, folgende Orientierungswerte für Obergrenzen:

	1	2	3	4
	Baugebiet	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)	Baumassenzahl (BMZ)
in	Kleinsiedlungsgebieten (WS)	0,2	0,4	-
in	reinen Wohngebieten (WR) allgem. Wohngebieten (WA) Ferienhausgebieten	0,4	1,2	-
in	besonderen Wohngebieten (WB)	0,6	1,6	-
in	Dorfgebieten (MD) Mischgebieten (MI) dörflichen Wohngebieten (MDW)	0,6	1,2	-
in	urbanen Gebieten (MU)	0,8	3,0	-
in	Kerngebieten (MK)	1,0	3,0	-

in	Gewerbegebieten Industriegebieten sonstigen Sondergebieten	(GE) (GI)	0,8	2,4	10,0
in	Wochenendhausgebieten		0,2	0,2	-

In Wochenendhausgebieten und Ferienhausgebieten dürfen die Orientierungswerte für Obergrenzen nach Satz 1 nicht überschritten werden.“

- Nach § 25d wird folgender § 25e eingefügt:

„§ 25e

Überleitungsvorschrift aus Anlass des Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland

Ist der Entwurf eines Bauleitplans vor dem ... (einsetzen: Datum des Inkrafttretens) nach § 3 Absatz 2 des Baugesetzbuchs öffentlich ausgelegt worden, ist auf ihn diese Verordnung in der bis zum ... (einsetzen: Datum des Inkrafttretens) geltenden Fassung anzuwenden. Das Recht der Gemeinde, das Verfahren zur Aufstellung des Bauleitplans erneut einzuleiten, bleibt unberührt.“

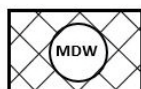
### Artikel 3

#### Änderung der Planzeichenverordnung

Die Anlage zur Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017(BGBl. I S. 1057) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

- Nach der Nummer 1.2.1 wird folgende Nummer 1.2.2. eingefügt:

„1.2.2. Dörfliches Wohngebiet  
(§ 5a BauNVO)



Braun mittel “

- Die bisherigen Nummern 1.2.2. bis 1.2.4. werden die Nummern 1.2.3. bis 1.2.5..

### Artikel 4

#### Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft.

## **Begründung**

### **A. Allgemeiner Teil**

#### **I. Zielsetzung und Notwendigkeit der Regelungen**

Im Koalitionsvertrag vom 12. März 2018 haben CDU, CSU und SPD vereinbart, die Kommunen bei der Aktivierung von Bauland und der Sicherung bezahlbaren Wohnens zu unterstützen (s. Ziffer 5114 des Koalitionsvertrags, <https://www.bundesregierung.de/resource/blob/975226/847984/5b8bc23590d4cb2892b31c987ad672b7/2018-03-14-koalitionsvertrag-data.pdf?download=1>).

Entsprechend sah die auf dem Wohngipfel am 21. September 2018 von Bund, Ländern und Gemeinden vereinbarte Wohnraumoffensive vor, die Rahmenbedingungen für den Bau von Wohnraum zu verbessern.

Die am 4. September 2018 eingerichtete Expertenkommission für „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ (Baulandkommission) hat sich schwerpunktmäßig mit strategischen Fragen einer aktiven Liegenschaftspolitik und Instrumenten zur Verbesserung der Baulandbereitstellung befasst.

Auf Grundlage der Beratungen in der Baulandkommission wurden am 2. Juli 2019 Empfehlungen vorgelegt, die ein breites Spektrum von Maßnahmen abdecken (<https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/nachrichten/Handlungsempfehlungen-Baulandkommission.pdf?blob=publicationFile&v=1>).

Sie enthalten u.a. Änderungsvorschläge für bauplanungsrechtliche Regelungen, die auch zur Verbesserung der Anwendung und Wirksamkeit bestehender Instrumente beitragen sollen. Die Empfehlungen bilden eine wesentliche Grundlage für den vorgelegten Gesetzentwurf (s. S. 7-10).

Ziel des vorliegenden Gesetzentwurfes ist es, die Handlungsmöglichkeiten der Gemeinden zu stärken. Insbesondere sollen sie leichter auf Flächen für den Wohnungsbau Zugriff nehmen können; weiter werden Erleichterungen bei der Schaffung von Wohnraum im Innen- und Außenbereich vorgeschlagen.

Mit dem Gesetzentwurf sollen außerdem einzelne städtebauliche Anliegen aufgegriffen werden. Dazu gehören auch Klarstellungen, die die Bedeutung grüner Infrastruktur in Städten und Gemeinden, insbesondere für den Klimaschutz und die Klimaanpassung hervorheben.

#### **II. Wesentlicher Inhalt des Entwurfs**

##### **1. Kommunale Vorkaufsrechte**

Zur weiteren Stärkung des kommunalen Vorkaufsrechts soll in § 24 Absatz 3 Satz 2 Nummer 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) zum einen klargestellt werden, dass auch die Deckung eines Wohnbedarfs in der Gemeinde zu den Gründen des Wohls der Allgemeinheit gehört, der die Ausübung des Vorkaufsrechts rechtfertigen kann. Zum anderen soll in § 24 Absatz 3 Satz 2 Nummer 2 BauGB geregelt werden, dass auch die Innenentwicklung ein Allgemeinwohlgrund sein kann, der die Ausübung des Vorkaufsrechts rechtfertigen kann. Weiterhin soll in § 24 Absatz 1 Satz 1 Nummer 8 BauGB ein Vorkaufsrecht der Gemeinde für den Fall eingeführt werden, dass auf einem zu veräußernden Grundstück ein städtebauli-

cher Missstand besteht. In § 25 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 BauGB wird ein neues Vorkaufsrecht für unbebaute und brachliegende Grundstücke in Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten eingeführt.

## **2. Bebauungsplan zur Festsetzung von Flächen für den sozialen Wohnungsbau**

In Anlehnung an die Festsetzungen für Bebauungspläne nach § 9 Absatz 2a, Absatz 2b BauGB soll mit § 9 Absatz 2d BauGB für die Gemeinden eine Möglichkeit geschaffen werden, für im Zusammenhang bebaute Ortsteile nach § 34 BauGB in einem Bebauungsplan festsetzen zu können, dass insbesondere nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die die baulichen Voraussetzungen für eine Förderung mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung erfüllen oder bei denen ein Vorhabenträger sich in einem städtebaulichen Vertrag dazu verpflichtet hat, die Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung, insbesondere die Mietpreisbindung, einzuhalten und die Einhaltung dieser Verpflichtung in geeigneter Weise sichergestellt wird. Die Regelung soll bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 befristet werden, um überprüfen zu können, ob der Bebauungsplan nach § 9 Absatz 2d BauGB ein geeignetes Mittel zur Sicherung bzw. Schaffung bezahlbaren Wohnraums sein kann.

## **3. Weitere Erleichterungen des Wohnungsbaus**

Zur weiteren Erleichterung des Wohnungsbaus sind folgende Regelungen vorgesehen:

Es soll verdeutlicht werden, dass es Aufgabe der Gemeinden ist, Bauleitpläne für die Ausweisung von Wohnbauflächen aufzustellen. Daher soll in § 1 Absatz 3 Satz 1 BauGB ergänzend geregelt werden, dass eine Bauleitplanung, insbesondere bei der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau, in Betracht kommen kann.

Zur Erleichterung der Schaffung von Wohnraum dient auch die ergänzende Regelung in § 31 Absatz 2 Nummer 1 BauGB, wonach die Gründe des Wohls der Allgemeinheit als Voraussetzungen für die Erteilung einer Befreiung auch die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung einschließen. Daneben soll ein neuer Absatz 3 eingefügt werden, wonach in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten im Einzelfall von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden kann, auch wenn die Grundzüge der Planung berührt sind. Die Befreiung zugunsten des Wohnungsbaus soll danach nur erteilt werden können, wenn sie, auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen, mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Darüber hinaus soll § 34 Absatz 3a BauGB um eine Regelung erweitert werden, wonach bei der Errichtung von baulichen Anlagen zu Wohnzwecken vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nicht nur im Einzelfall abgewichen werden kann.

Mit Blick auf den Strukturwandel in der Landwirtschaft soll im Außenbereich die Umnutzung von ehemals privilegierten landwirtschaftlichen Gebäuden insbesondere in Wohnungen erleichtert werden. Aus diesem Grund werden für § 35 Absatz 4 BauGB Änderungen vorgeschlagen, wonach die mehrfache Umnutzung eines ehemals privilegierten landwirtschaftlichen Gebäudes erleichtert wird.

Die Anzahl der nach § 35 Absatz 4 Satz 1 Nummer 1 Buchstabe f BauGB zulässigen Wohnungen soll von drei Wohnungen je Hofstelle auf fünf Wohnungen je Hofstelle erhöht werden.

§ 35 Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 Buchstabe c BauGB soll insofern erweitert werden, als es nunmehr ausreichend ist, dass das neu zu errichtende Gebäude zuvor längere Zeit vom Eigentümer genutzt wurde.

Auch die ergänzende Regelung in § 175 Absatz 2 Satz 2 BauGB dient der Erleichterung der Wohnraumschaffung. Danach liegt ein dringender Wohnbedarf der Bevölkerung insbesondere auch vor, wenn es sich um ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt

handelt. Gleichzeitig wird in § 176 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 BauGB der Anwendungsbereich des Baugebots für Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten erweitert. Hierfür wird zudem in § 176 Absatz 3 Nummer 2 BauGB eine befristete und zu evaluierende zusätzliche Abwendungsmöglichkeit für den Eigentümer eingeführt. Sie trägt dem Eigentums- und Verfügungsrecht des engen Familienkreises Rechnung, indem besondere persönliche Verhältnisse eine Unzumutbarkeit des Baugebots begründen können. Eine weitere Erleichterung für die Anwendung des Baugebots ist die ergänzende Regelung in § 176 Absatz 4 Satz 2 BauGB. Danach kann die Gemeinde bei einem Übernahmeverlangen des Eigentümers eine kommunale Wohnungsbaugesellschaft, ein gemeinnütziges Wohnungsbaununternehmen, eine Genossenschaft oder eine Stiftung mit der Bebauung beauftragen.

Darüber hinaus soll im Interesse der Flexibilisierung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung eine Änderung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgenommen werden. Die bisher geltenden Maßobergrenzen nach § 17 BauNVO sollen als Orientierungswerte ausgestaltet werden. Diese Änderung soll ebenfalls der Mobilisierung von Bauland dienen, weil dadurch etwa Nachverdichtungen erleichtert und flexibel planerisch umgesetzt werden können, soweit dies städtebaulich erforderlich ist. Hierdurch sollen insbesondere die Festsetzungsmöglichkeiten zur Erleichterung von Dachaufstockungen und -ausbauten sowie zur Flexibilisierung bei den Abstandsflächen erweitert werden.

#### **4. Städtebauliches Entwicklungskonzept zur Stärkung der Innenentwicklung**

Mit § 176a BauGB soll ein Instrument in das Baugesetzbuch eingeführt werden, das die Entwicklung und bauliche Nutzbarmachung ungenutzter Grundstücke und die Schließung von Baulücken auch bei unzusammenhängend im Gemeindegebiet verteilt liegenden Grundstücken erleichtern soll. Die Gemeinde soll hierzu ein städtebauliches Entwicklungskonzept (vgl. dazu § 1 Absatz 6 Nummer 11 BauGB) vorlegen, das Aussagen zum räumlichen Geltungsbereich, den Zielen und zur Umsetzung von Maßnahmen zur Innenentwicklung enthält.

Die Gemeinde kann das städtebauliche Entwicklungskonzept zum Bestandteil der Begründung eines Bebauungsplans machen. Zur Umsetzung der Maßnahmen zur Innenentwicklung soll die Gemeinde gegebenenfalls auch von den bestehenden Instrumenten des Besonderen Städtebaurechts – auch in Kombination der einzelnen Instrumente – Gebrauch machen können. In diesem Fall kann das städtebauliche Entwicklungskonzept als Begründungshilfe für die Erforderlichkeit der jeweils anzuwendenden Maßnahmen herangezogen werden.

#### **5. Ausreichendes Angebot von bezahlbaren Mietwohnungen**

§ 250 BauGB zielt darauf ab, ein ausreichendes Angebot an bezahlbaren Mietwohnungen zu erhalten. Sie setzt an der Verkehrsfähigkeit der Immobilie an und begegnet der Verdrängungsgefahr, die aus der mit der Umwandlung einhergehenden Änderung der Eigentümerstruktur folgt. Die Regelung führt einen Genehmigungsvorbehalt ein, um den zuständigen Stellen zu ermöglichen, negative Auswirkungen von Umwandlungen auf den Mietwohnungsmarkt zu begrenzen. Mieter werden so vor Verdrängung durch Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen geschützt.

#### **6. Gebietskategorie „Dörfliches Wohngebiet“**

Zur Erleichterung des Zusammenlebens auf dem Land soll mit § 5a Baunutzungsverordnung (BauNVO) eine neue Gebietskategorie eingefügt werden. Hierbei handelt es sich um das Dörfliche Wohngebiet, welches seiner Konzeption nach unter anderem dem Wohnen und der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen einschließlich der dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäuden dient.



## **7. Sonstige städtebauliche Anliegen**

Mit dem Gesetzentwurf sollen weitere aktuelle städtebauliche Anliegen aufgegriffen werden. Dies bezieht sich auf eine Erweiterung des Belangekatalogs in § 1 BauGB um den Belang der ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen, um die Erweiterung des Festsetzungskatalogs in § 9 BauGB um Naturerfahrungsräume oder die Ermöglichung von Ausgleichszahlungen in § 1a Absatz 3 BauGB.

### **III. Alternativen**

Keine.

### **IV. Gesetzgebungskompetenz**

Für die Novellierung des Baugesetzbuchs in Artikel 1 ist der Bund im Rahmen seiner konkurrierenden Gesetzgebungskompetenz für das Bodenrecht (Artikel 74 Absatz 1 Nummer 18 des Grundgesetzes (GG)) zuständig.

Artikel 74 Absatz 1 Nummer 18 GG ist auch der Kompetenztitel für die in Artikel 2 und 3 vorgesehenen Änderungen der Baunutzungsverordnung und der Planzeichenverordnung. Die insoweit vorgesehenen Änderungen von Verwaltungsrecht erweisen sich als Anpassungen im Rahmen einer Änderung eines Sachbereichs durch den Gesetzgeber. Die - aufbauend auf den Empfehlungen auf Grundlage der Beratungen der Kommission „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ - wesentlichen inhaltlichen Zielsetzungen des Gesetzesentwurfs erfordern aufgrund Sachzusammenhangs Regelungen sowohl im Baugesetzbuch als auch in der Baunutzungsverordnung und der Planzeichenverordnung. Um eine widerspruchsfreie Rechtsetzung sicherzustellen, ist ein einheitliches Rechtsetzungsverfahren erforderlich:

Die in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehene Einführung der Gebietskategorie „Dörfliches Wohngebiet“ dient der Mobilisierung von Bauland, indem ein einvernehmliches Miteinander von Wohnen und insbesondere landwirtschaftlicher Nebenerwerbsnutzung noch weiter ermöglicht werden soll.

Ähnliches gilt für die vorgesehene Änderung von § 17 BauNVO; hier sollen die Gemeinden in der Möglichkeit gestärkt werden, in Bebauungsplänen eine höhere Bebauungsdichte vorzusehen zu können.

### **V. Vereinbarkeit mit dem Recht der Europäischen Union und völkerrechtlichen Verträgen**

Die vorgeschlagenen Regelungen stehen im Einklang mit dem Recht der Europäischen Union und mit völkerrechtlichen Verträgen.

### **VI. Gesetzesfolgen**

Es wird auf die Ausführungen zur Zielsetzung (A. I.) und auf den wesentlichen Inhalt des Entwurfs (A. II.) verwiesen.

#### **1. Rechts- und Verwaltungsvereinfachung**

Die Mobilisierung von Bauland soll erleichtert werden.

## 2. Nachhaltigkeitsaspekte

Der Entwurf steht im Einklang mit der von der Bundesregierung beschlossenen Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie in der 2018 aktualisierten Fassung.

Bezugspunkt für die Prüfung sind die Prinzipien, Indikatoren und Ziele der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie, die sich in ihrer Systematik an den Sustainable Development Goals (SDG) der Vereinten Nationen orientieren.

Zielvorgabe des SDG 11 (Nachhaltige Städte und Gemeinden) ist u. a. bis 2030 den Zugang zu angemessenem, sicherem und bezahlbarem Wohnraum für alle sicherzustellen. Das Regelungsvorhaben unterstützt die Ziele des SDG 11, denn es verfolgt vorrangig den Zweck, die Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum zu erleichtern. Die Gemeinden sollen hierfür weitere Steuerungsmöglichkeiten erhalten, insbesondere um Bauland zu mobilisieren und Festsetzungen für den sozialen Wohnungsbau einfacher treffen zu können. Mit ergänzenden Regelungen, die betonen, dass Schaffung, Erhalt und Ausbau von Grünflächen und Freiräumen als Maßnahmen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wesentliche Belange einer nachhaltigen Stadtentwicklung sind, wird das Ziel einer widerstandsfähigen Stadt unterstützt. Dies dient zugleich der Zielvorgabe des SDG 13, das Maßnahmen zum Klimaschutz vorsieht. Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll durch o.g. Maßnahmen Rechnung getragen werden. Das Regelungsvorhaben unterstützt ebenfalls das Ziel einer inklusiven Stadt, indem es zu einem größeren Angebot bezahlbarer Wohnungen und damit zu einer besseren sozialen Ausgewogenheit in der Wohnbevölkerung beiträgt.

Insbesondere die Prinzipien 1 und 5, d.h. nachhaltige Entwicklung als Leitprinzip anzuwenden und den sozialen Zusammenhalt in einer offenen Gesellschaft zu wahren und zu verbessern, wurden beachtet.

Vom Regelungsvorhaben betroffen sind insbesondere die Indikatoren 11.1.a (Anstieg der Siedlungs- und Verkehrsfläche), 11.1.b (Freiraumverlust), 11.1.c (Siedlungsdichte), 11.2.b (Endenergieverbrauch im Personenverkehr) und 15.1.a (Artenvielfalt und Landschaftsqualität).

Die Schaffung von Erleichterungen für die Bereitstellung von Bauland für den Wohnungsbau hat naturgemäß Auswirkungen auf die Inanspruchnahme von Flächen und damit den Indikator 11.1.a. Das Regelungsvorhaben betrifft aber überwiegend innerörtliche Bereiche, in denen es darum geht, Baulücken zu schließen und ungenutzte oder brach gefallene Grundstücke für den Wohnungsbau zu mobilisieren. Damit wird dem Vorrang der Innenentwicklung gemäß § 1 Absatz 5 Satz 3 BauGB als Leitbild einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung Rechnung getragen.

Betroffen können auch die Bereiche Freiraumverlust (Indikator 11.1.b) und Artenvielfalt und Landschaftsqualität (Indikator 15.1.a) sein, da mit der Inanspruchnahme von Flächen für eine Bebauung Freiräume oder Lebensräume für Arten reduziert werden. Hier gilt es im Rahmen der kommunalen Planungshoheit bei der planerischen Abwägung zwischen den Zielen Wohnungsbau und Freiraumerhalt und -schaffung lokal angepasste Lösungen zu finden. Dies gilt auch für eventuell erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Mit besonderer Bedeutung auf die Innenentwicklung, durch Erhöhung der Baudichte und besserer Ausnutzung schon vorhandener Siedlungsflächen, wirkt das Regelungsvorhaben überwiegend einer Verringerung der Siedlungsdichte (Indikator 11.1.c) entgegen. Dadurch trägt es auch zur Erreichung der Ziele im Bereich Endenergieverbrauch im Personenverkehr (Indikator 11.2.b) bei, indem die Verdichtung des Baubestands in der Innenentwicklung Fahrwege vermeidet oder reduziert.

### **3. Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand**

Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand sind für Bund, Länder und Kommunen nicht zu erwarten.

### **4. Erfüllungsaufwand**

Durch das Gesetz wird weder für Bürgerinnen und Bürger noch für die Wirtschaft, insbesondere für mittelständische Unternehmen, ein Erfüllungsaufwand begründet. Es werden weder Vorgaben noch Informationspflichten eingeführt, geändert oder aufgehoben.

Dem Bund entstehen keine Kosten, da mit dem Vollzug des Gesetzes in erster Linie die Länder und Kommunen betraut sind. Durch das konkrete Gesetzesvorhaben sollen die Handlungsmöglichkeiten der Kommunen im Bereich der Bauleitplanung gestärkt werden. Den Kommunen entstehen durch das Bundesgesetz keine unmittelbaren Kosten; Kosten können erst bei der Anwendung der geplanten Regelungen aufgrund der in diesem Zusammenhang notwendigen Durchführung von Bauleitplanverfahren entstehen. Die Durchführung von Bauleitplanverfahren entspricht der gemeindlichen Praxis.

Im Hinblick auf den erweiterten Anwendungsbereich des Vorkaufsrechts könnten mehr Fälle ausgelöst werden, wodurch den Gemeinden zusätzlicher Aufwand entstehen könnte. Zugleich erspart ein erweiterter Anwendungsbereich des Vorkaufsrechts den Gemeinden die Beschreitung erheblich aufwendigere Wege zur Beschaffung städtebaulich notwendiger Flächen. Der geringere bzw. höhere Aufwand für die Kommunen ist nicht bezifferbar.

Vergleichbares gilt für die Nutzung des Instruments für die städtebauliche Innenentwicklung nach § 176a BauGB. Die darin vorgesehene Erfassung von nicht im Zusammenhang stehenden Grundstücken im Innenbereich erzeugt zunächst einen zusätzlichen Aufwand. Er wird voraussichtlich aufgewogen durch die erheblich erleichterte Begründung eines Baugebots. Der geringere bzw. höhere Aufwand für die Kommunen ist nicht bezifferbar.

### **5. Weitere Kosten**

Das Gesetz verursacht weder sonstige Kosten für die Wirtschaft noch Kosten für die sozialen Sicherungssysteme. Kostenüberwälzungen, die zu einer Erhöhung von Einzelpreisen führen und Auswirkungen auf das allgemeine Preisniveau, insbesondere auf das Verbraucherpreisniveau, haben, sind nicht zu erwarten.

### **6. Demografische Auswirkungen**

Von dem Vorhaben soll die Bevölkerung insgesamt profitieren. Einige Vorschläge dienen der Sicherung und Schaffung bezahlbaren Wohnraums. Diese dürften sich insoweit insbesondere zugunsten älterer Menschen bzw. Familien auswirken. Die Vorschläge für Gesetzesänderungen im Außenbereich könnten im gewissen Umfang positive Auswirkungen auf strukturschwache Regionen nach sich ziehen.

### **7. Weitere Gesetzesfolgen**

Die vorgesehenen Änderungen haben keine gleichstellungspolitischen Auswirkungen.

## **VII. Befristung; Evaluierung**

Das Gesetz stärkt den Handlungsspielraum der Gemeinden im Zusammenhang mit der Mobilisierung von dringend benötigten Wohnbauflächen und verbessert die Möglichkeiten der Gemeinden für einen Flächenzugriff. Eine Befristung des Gesetzes würde seinem Anliegen grundsätzlich nicht gerecht, da die Maßnahmen nur über einen längeren Zeitraum zu verwirklichen sind.

Eine zeitlich festgelegte Überprüfung der mit dem Gesetz beabsichtigten Wirkungen ist mit Ausnahme des neuen § 176 Absatz 3 Nummer 2 BauGB nicht vorgesehen, da das Gesetz keine neuen verpflichtenden Aufgaben regelt und die in dem Gesetz getroffenen Regelungen kostenneutral sind.

Die Regelung des § 9 Absatz 2d BauGB soll hingegen bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 befristet werden, um überprüfen zu können, ob der Bebauungsplan nach § 9 Absatz 2d BauGB ein geeignetes Mittel zur Sicherung bzw. Schaffung bezahlbaren Wohnraums sein kann.

## **B. Besonderer Teil**

### **Zu Artikel 1 (Änderung des Baugesetzbuchs)**

#### **Zu Nummer 1**

##### **Zu Buchstabe a**

Es handelt sich um eine redaktionelle Änderung im Hinblick auf die vorgeschlagene Einführung von § 176a BauGB.

##### **Zu Buchstabe b**

Es handelt sich um eine redaktionelle Änderung im Hinblick auf die vorgeschlagene Einführung von § 135d BauGB.

##### **Zu Buchstabe c**

Es handelt sich um eine redaktionelle Änderung im Hinblick auf die vorgeschlagene Einführung von § 250 BauGB.

#### **Zu Nummer 2**

Auf den Allgemeinen Teil der Begründung (A. II. 3. und 7.) wird hingewiesen.

Nach § 1 Absatz 3 Satz 1 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Danach ist es grundsätzlich den Vorstellungen der Gemeinde überlassen, ob sie Bauleitplanung betreibt.

Mit der Neuregelung sollen 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.

Durch die Ergänzung des Belangekatalogs soll die Berücksichtigung der Belange des Mobilfunkausbaus mit dem Ziel der flächendeckenden Mobilfunkversorgung gestärkt (Absatz 6 Nummer 8) und die Bedeutung neuerer Entwicklungen für Kraftfahrzeuge, u.a. die Elektromobilität, als Bestandteil einer nachhaltigen Mobilität betont werden (Nummer 9).

Weiterhin soll die Bedeutung von Grün- und Freiflächen als Bestandteil einer nachhaltigen Stadtentwicklung hervorgehoben werden (Nummer 14).

### **Zu Nummer 3**

#### **Zu Buchstabe a**

Der Vorschlag folgt der Empfehlung auf Grundlage der Beratungen in der Kommission für „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ (Baulandkommission) (s. S. 8, [https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/nachrichten/Handlungsempfehlungen-Baulandkommission.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=1](https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/nachrichten/Handlungsempfehlungen-Baulandkommission.pdf?__blob=publicationFile&v=1)).

Die Ausgleichsregelung des § 1a Absatz 3 soll hiermit um eine weitere Kompensationsmöglichkeit ergänzt werden. Es soll nunmehr bei nicht vermeidbaren und anderweitig ausgleichbaren, in einem Bebauungsplan vorgesehenen voraussichtlichen Eingriffen in Natur und Landschaft eine Ersatzgeldzahlung ermöglicht werden. Die Einzelheiten sollen in § 135d BauGB geregelt werden.

#### **Zu Buchstabe b**

Es handelt sich um redaktionelle Änderungen im Hinblick auf die vorgeschlagene Einführung des Ersatzgeldes in § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB.

### **Zu Nummer 4**

Auf den Allgemeinen Teil der Begründung (A. II. 2. und 7.) wird hingewiesen.

#### **Zu Buchstabe a**

Der Festsetzungsmöglichkeiten sollen um Flächen für Ladeinfrastruktur für elektrisch betriebene Fahrzeuge ergänzt werden.

#### **Zu Buchstabe b**

Durch die Ergänzung der Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Absatz 1 Nummer 15 BauGB um die Naturerfahrungsräume soll diese Flächenkategorie zusätzlich im Festsetzungskatalog des § 9 BauGB verankert werden. Naturerfahrungsräume sollen insbesondere Kindern und Jugendlichen die Möglichkeit geben, in ihrem direkten Umfeld Natur vorzufinden, um eigenständig Erfahrung mit Pflanzen und Tieren sammeln zu können.

#### **Zu Buchstabe c**

Es handelt sich um eine Folgeänderung im Hinblick auf die vorgeschlagene Einführung des Ersatzgeldes in § 1a Absatz 3 BauGB. Soweit ein Bebauungsplan für einen voraussichtlichen Eingriff keinen Ausgleich vorsieht, soll dies festgesetzt werden. Die Festsetzung soll Voraussetzung für die spätere Erhebung des Ersatzgeldes nach § 135d BauGB sein.

#### **Zu Buchstabe d**

Der Vorschlag greift eine Empfehlung auf Grundlage der Beratungen in der Kommission „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ (Baulandkommission) auf, wonach zur Schaffung von gefördertem oder bezahlbarem Wohnraum im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) befristet bis zum Ablauf des 31.12.2024 ein neuer Paragraph 9 Absatz 2d BauGB eingeführt werden soll, der sogenannte sektorale Bebauungspläne, die sich thematisch auf Festsetzungen für den Wohnungsbau beschränken, ermöglichen soll (s. S. 7, [https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/nachrichten/Handlungsempfehlungen-Baulandkommission.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=1](https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/nachrichten/Handlungsempfehlungen-Baulandkommission.pdf?__blob=publicationFile&v=1)).

Die Vorschrift soll an die sektoralen Bebauungspläne zur Sicherung zentraler Versorgungsbereiche (§ 9 Absatz 2a BauGB) oder zur Steuerung von Vergnügungsstätten (§ 9 Absatz

2b BauGB) angelehnt werden. Der vorgeschlagene § 9 Absatz 2d BauGB soll der Ausgestaltung des Bedürfnisses nach Wohnungsbau, insbesondere nach sozialem Wohnungsbau, dienen: Nach dem vorgeschlagenen § 9 Absatz 2d BauGB soll für im Zusammenhang bebaute Ortsteile nach § 34 BauGB die Festsetzung von Flächen für Wohnbebauung ermöglicht werden; des Weiteren soll ermöglicht werden, dass die Errichtung nur zulässig ist, wenn die Wohnungen die baulichen Voraussetzungen für eine Förderung mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung erfüllen oder wenn sich der Vorhabenträger in einem städtebaulichen Vertrag verpflichtet, die Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung, insbesondere die Mietpreisbindung, einzuhalten und die Einhaltung dieser Verpflichtung in geeigneter Weise sichergestellt wird.

Daneben bleibt die Möglichkeit unberührt, aus anderen Gründen städtebauliche Verträge zu schließen. So kann unter den Voraussetzungen des § 11 BauGB grundsätzlich mithilfe eines städtebaulichen Vertrags die Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen vertraglich vereinbart werden. Hierdurch kann u.a. dem durch den demografischen Wandel kontinuierlich steigenden Bedarf an barrierefreiem Wohnraum begegnet werden.

Die Festsetzungen nach Satz 1 sollen für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans getroffen werden können. Die Festsetzungen nach Satz 1 und 2 sollen für Teile des räumlichen Geltungsbereichs oder für Geschosse, Ebenen oder sonstige Teile baulicher Anlagen unterschiedlich getroffen werden können.

#### **Zu Nummer 5**

Es handelt sich um eine redaktionelle Änderung zur Anpassung an die mit Organisationserlass der Bundeskanzlerin vom 14. März 2018 (BGBl. I S. 374) geänderte Ressortbezeichnung

#### **Zu Nummer 6**

Es handelt sich um eine Folgeänderung im Hinblick auf die vorgeschlagene Einführung des Ersatzgeldes in § 1a Absatz 3.

#### **Zu Nummer 7**

Es handelt sich um eine Folgeänderung im Hinblick auf die vorgeschlagene Einführung neuer Sätze in § 1a Absatz 3.

#### **Zu Nummer 8**

Die Empfehlungen auf der Grundlage der Beratungen in der Kommission für „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ (Baulandkommission) enthalten folgende Aussage:

„Die Baulandkommission empfiehlt die Verlängerung des § 13b BauGB bis zum 31.12.2022 und eine begleitende Evaluierung.“ (s. S. 9, [https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/nachrichten/Handlungsempfehlungen-Baulandkommission.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=1](https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/nachrichten/Handlungsempfehlungen-Baulandkommission.pdf?__blob=publicationFile&v=1)).

Die Empfehlung soll sinngemäß umgesetzt werden.

§ 13b soll befristet die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das vereinfachte Verfahren nach § 13a BauGB ermöglichen. § 13b betrifft Pläne, die die Nutzung kleiner Gebiete auf lokaler Ebene festlegen und daher wegen des begrenzten Ausmaßes und ihres räumlichen Anschlusses an bereits bestehende im Zusammenhang bebaute Ortsteile voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen erwarten lassen.

## **Zu Nummer 9**

Auf den Allgemeinen Teil der Begründung (A. II. 1.) wird hingewiesen.

Die Empfehlungen auf Grundlage der Beratungen in der Kommission für „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ (Baulandkommission) enthalten zum Vorkaufsrecht folgende Aussagen:

„Die Baulandkommission empfiehlt, zur Weiterentwicklung des Vorkaufsrechts die Ausübungsfrist der Vorkaufsrechte gemäß § 28 Absatz 2 Satz 1 BauGB von 2 auf 3 Monate zu verlängern.

Die Baulandkommission empfiehlt, § 24 Absatz 2 BauGB derart zu ändern, dass Kommunen im Falle von Schrottimmobilien ein Vorkaufsrecht erhalten.

Die Baulandkommission empfiehlt, in § 24 Absatz 3 BauGB klarzustellen, dass zum Wohl der Allgemeinheit auch Wohnbedürfnisse in der Gemeinde zählen.

Die Baulandkommission empfiehlt, sich im Rahmen einer BauGB-Novelle auch im Übrigen mit einer Fortentwicklung des Vorkaufrechts zu beschäftigen, unter anderem zu folgendem Thema: Schaffung eines Satzungsrechts für Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten, um ein Vorkaufsrecht an brachgefallenen oder unbebauten Grundstücken im gesamten Gemeindegebiet begründen zu können.“ (s. S. 7 f., <https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/nachrichten/Handlungsempfehlungen-Baulandkommission.pdf?blob=publicationFile&v=1>).

Die Empfehlungen werden durch die Änderungsvorschläge in den Nummern 9, 10 und 11 umgesetzt.

In § 24 Absatz 1 Satz 1 Nummer 8 BauGB soll ein Vorkaufsrecht der Gemeinde für den Fall eingeführt werden, dass auf einem zu veräußernden Grundstück ein Missstand besteht. Dies ist insbesondere bei Grundstücken der Fall, die als solche nicht angemessen genutzt werden (Brache) sowie bei Grundstücken, die aufgrund einer darauf befindlichen verwahrlosten baulichen Anlage negative Ausstrahlungseffekte auf ihr Umfeld verursachen. Die Vorschrift soll jedenfalls dann einen Erwerb ermöglichen, wenn das Grundstück oder die darauf befindliche bauliche Anlage zugleich städtebaulichen Entwicklungszielen bzw. wohnungspolitischen Zielsetzungen nicht entspricht, den geltenden Vorschriften zu Umgang, Nutzung und Bewirtschaftung nicht entspricht oder eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung darstellt. Da die Bezeichnung „Schrottimmoblie“ in Wirtschaftskreisen für einen nicht vorhandenen Geldwert und eine fehlende Verwertungsmöglichkeit benutzt wird, wird im Gesetzentwurf der in der städtebaulichen Forschung etablierte Begriff der „Problemmimmobilie“ verwendet.

Weiter soll in § 24 Absatz 3 Satz 2 Nummer 2 BauGB geregelt werden, dass auch die Innenentwicklung ein Gemeinwohlgrund sein kann, soweit hierfür ein städtebauliches Konzept auch unter Nutzung eines Flächenkatasters besteht. Dies kann die Ausübung des Vorkaufsrechts rechtfertigen. Um zu verhindern, dass das Vorkaufsrecht in diesem Fall allein aus Gründen der Bodenbevorratung ausgeübt wird, ist es Aufgabe der Gemeinde, nachvollziehbar darzulegen, dass ein Grundstück für die Innenentwicklung in Betracht kommt. Dies kann anhand eines entsprechenden städtebaulichen Konzepts etwa nach dem vorgeschlagenen § 176a BauGB erfolgen.

## **Zu Nummer 10**

Entsprechend den unter „Zu Nummer 9“ zitierten Empfehlungen zur Fortentwicklung des Vorkaufsrechts soll in § 25 BauGB eine neue Form des Vorkaufsrechts eingeführt werden. Sie soll den Gemeinden bei der Durchsetzung des städtebaulichen Ziels helfen, mehr Wohnbebauung zu schaffen, indem der unmittelbare Zugriff auf zur Veräußerung stehende

Flächen gestärkt werden soll. Der Anwendungsbereich des Vorkaufsrechts soll sich nicht nur auf unbebaute, sondern auch auf brachliegende Grundstücke erstrecken. Dazu gehören insbesondere Grundstücke, deren vormalige Nutzung aufgegeben wurde oder untergenutzte Grundstücke mit geringfügiger Bebauung, z.B. Nebenanlagen wie Garagen. Abweichend von den Empfehlungen der Baulandkommission wird zur Wahrung einheitlicher Terminologie im BauGB hier der Begriff „brachliegend“ anstatt „brachgefallen“ verwendet. Auf die Entwicklung des Grundstücks im zeitlichen Verlauf soll es nicht ankommen. Die Vorkaufsrechtssatzung setzt voraus, dass ein dringender Wohnbedarf besteht, der mit entsprechender Bebauung der dem Vorkaufsrecht unterliegenden Grundstücke auch gedeckt werden kann, d.h. die Grundstücke müssen für eine Wohnbebauung geeignet sein. Maßstab für einen dringenden Wohnbedarf soll ein angespannter Wohnungsmarkt sein. Die Definition von angespannten Wohnungsmärkten in § 556d des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) wurde wörtlich aufgenommen. Danach liegen Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.

### **Zu Nummer 11**

Der Vorschlag folgt der Empfehlung auf Grundlage der Beratungen in der Kommission für „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ (Baulandkommission) (s. S. 7, [https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/nachrichten/Handlungsempfehlungen-Baulandkommission.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=1](https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/nachrichten/Handlungsempfehlungen-Baulandkommission.pdf?__blob=publicationFile&v=1)).

Diese lautet:

„Die Baulandkommission empfiehlt, zur Weiterentwicklung des Vorkaufsrechts die Ausübungsfrist des Vorkaufsrechts gemäß § 28 Abs. 2 Satz 1 BauGB von zwei auf drei Monate zu verlängern.

### **Zu Nummer 12**

Die Empfehlungen auf der Grundlage der Beratungen in der Kommission für „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ (Baulandkommission) zu § 31 BauGB lauten wie folgt:

„Die Baulandkommission empfiehlt, in § 31 BauGB ausdrücklich zu regeln, dass die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung Gründe des Wohls der Allgemeinheit sind, um so die Erteilung von Befreiungen von der Festsetzung eines Bebauungsplans zu erleichtern. Die Kommission empfiehlt eine behutsame Lockerung des Tatbestandsmerkmals „Grundzüge der Planung“, um im Rahmen einer Befreiung (§ 31 Abs. 2 BauGB) ausnahmsweise ein Abweichen vom Maß der Nutzung (z.B. bei der Aufstockung) zu ermöglichen. Voraussetzung ist eine ganz erhebliche Gefährdung der Wohnraumversorgung und die Zustimmung der Gemeinde.“ (s. S. 7, [https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/nachrichten/Handlungsempfehlungen-Baulandkommission.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=1](https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/nachrichten/Handlungsempfehlungen-Baulandkommission.pdf?__blob=publicationFile&v=1)).

Diese Empfehlungen sollen durch die Änderungsvorschläge in Nummer 12 Buchstabe a und Buchstabe b umgesetzt werden. Da vorausgesetzt wird, dass eine erhebliche Gefährdung der Wohnraumversorgung vorliegt, wird die Definition von angespannten Wohnungsmärkten in § 556d BGB zugrunde gelegt, die in das BauGB übernommen werden soll. Die Beteiligung der Gemeinde wird über § 36 Absatz 1 Satz 1 BauGB sichergestellt. Im Hinblick auf die empfohlene, lediglich behutsame Lockerung des Tatbestandsmerkmals „Grundzüge der Planung“ wird vorgeschlagen, die Regelung zeitlich zu befristen.

Im Übrigen wird auf den Allgemeinen Teil der Begründung (A. II. 3.) verwiesen.



### **Zu Nummer 13**

Die Empfehlung auf Grundlage der Beratungen in der Kommission für „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ (Baulandkommission) zu einer Änderung der Vorschrift im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) lautet wie folgt:

„Die Baulandkommission empfiehlt, die Bezugnahme auf den Einzelfall in § 34 Absatz 3a BauGB zu streichen, allerdings nur bezogen auf die Buchstaben b und c (Wohnungsbau), um dieser Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten zu begegnen.“ (s. S. 8, [https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/nachrichten/Handlungsempfehlungen-Baulandkommission.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=1](https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/nachrichten/Handlungsempfehlungen-Baulandkommission.pdf?__blob=publicationFile&v=1)).

Dieser Empfehlung soll durch den Änderungsvorschlag in Nummer 13 Rechnung getragen werden.

### **Zu Nummer 14**

Die Empfehlungen auf Grundlage der Beratungen in der Kommission für „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ (Baulandkommission) zu § 35 BauGB lauten wie folgt:

„Zur Erleichterung der Genehmigung begünstigter Vorhaben im Außenbereich (§35 BauGB) empfiehlt die Baulandkommission, die bei einer Umnutzung von landwirtschaftlichen Gebäuden in Wohnungen bestehende Begrenzung von maximal drei Wohnungen je Hofstelle auf maximal fünf Wohnungen zu erhöhen, die mehrfache Nutzungsänderung von ehemals landwirtschaftlich privilegierten Gebäuden zu ermöglichen und das Erfordernis der längeren Selbstnutzung eines vorhandenen Wohngebäudes durch den Eigentümer im Falle der Neuerrichtung eines Ersatzwohnhauses wegfallen zu lassen.“ (s. S. 9, [https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/nachrichten/Handlungsempfehlungen-Baulandkommission.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=1](https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/nachrichten/Handlungsempfehlungen-Baulandkommission.pdf?__blob=publicationFile&v=1)).

Die Änderungsvorschläge in Nummer 14 Buchstabe a und b sollen der Umsetzung dieser Empfehlungen dienen. Mit dem Änderungsvorschlag in Nummer 14 b soll ein Ersatzbau auch dann ermöglicht werden, wenn der Eigentümer im Zeitpunkt des Neubaus nicht mehr in dem zu ersetzenden Gebäude wohnt, aber vormals darin gewohnt hat.

### **Zu Nummer 15**

§ 135d BauGB soll die vorgeschlagene Einführung einer Kompensation durch Zahlung eines Ersatzgeldes in § 1a Absatz 3 BauGB ergänzen und die näheren Bestimmungen zum Ersatzgeldanspruch enthalten. Die Regelungen orientieren sich an den bestehenden Bestimmungen zur Geltendmachung des Kostenerstattungsanspruchs in den § 135a bis § 135c. Der Schuldner des Ersatzgeldes soll einem Eigentümer oder Vorhabenträger, der Schuldner eines Kostenerstattungsanspruchs ist, gleichgestellt werden.

#### **Zu § 135d Absatz 1**

Der vorgeschlagene Absatz 1 Satz 1 soll regeln, dass durch die Gemeinde ein Ersatzgeld vom Eigentümer oder Vorhabenträger erhoben wird. Wie der Kostenerstattungsanspruch soll auch der Ersatzgeldanspruch als öffentliche Last auf dem Grundstück ruhen.

#### **Zu § 135d Absatz 2**

Absatz 2 sieht vor, dass sich die Höhe des Ersatzgeldes nach den durchschnittlichen Kosten der nicht durchführbaren Ausgleichsmaßnahmen einschließlich der hierfür erforderlichen Flächen bemisst. Einzelheiten zur Ermittlung der Kosten kann die Gemeinde in einer Satzung nach Absatz 5 regeln. Soweit die durchschnittlichen Kosten für Ausgleichsmaßnahmen nicht ermittelt werden können, soll sich die Höhe des Ersatzgeldes nach Dauer und Schwere der voraussichtlichen Beeinträchtigung bemessen. Wurde die Gesamthöhe

des Ersatzgeldes nach diesen Maßgaben für mehr als ein Grundstück ermittelt, soll sich die Aufteilung auf die einzelnen Grundstücke nach § 135b BauGB, gegebenenfalls in Verbindung mit einer Satzung gemäß Absatz 5, richten.

### **Zu § 135d Absatz 3**

Die Pflicht zur Zahlung des Ersatzgeldes entsteht dem Grunde nach, sobald die betreffenden Grundstücke baulich und gewerblich genutzt werden dürfen. Der Zeitpunkt entspricht dem in § 135a Absatz 3 Satz 1 BauGB genannten Zeitpunkt, ab dem der Kostenerstattungsanspruch frühestens geltend gemacht werden kann. Einzelheiten zur Fälligkeit des Ersatzgeldanspruchs können in der Satzung nach Absatz 5 geregelt werden.

### **Zu § 135d Absatz 4**

Das Ersatzgeld ist zweckgebunden für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege möglichst in dem betreffenden Naturraum zu verwenden. Diese Vorgabe entspricht § 15 Absatz 6 Satz 7 BNatSchG.

### **Zu § 135d Absatz 5**

Das Satzungsrecht in § 135c BauGB soll auf den Ersatzgeldanspruch entsprechende Anwendung finden.

### **Zu Nummer 16**

Die Funktionsfähigkeit eines Gebiets bemisst sich auch nach der Ausstattung mit ausreichend Grün- und Freiflächen sowie deren Vernetzung unter den Aspekten des Klimaschutzes und der Klimaanpassung. Die Ergänzung hebt die besondere Bedeutung von Grün- und Freiflächen z.B. zur Reduzierung von Risiken durch Wärmeinseleffekte oder Starkregenereignisse hervor.

### **Zu Nummer 17**

#### **Zu Buchstabe a**

Die Änderung stellt klar, dass auch im Falle eines Modernisierungs- und Instandhaltungsgebots nach § 177 BauGB ein dringender Wohnbedarf der Bevölkerung zur Begründung berücksichtigt werden kann.

#### **Zu Buchstabe b**

Auch in den Regelungen zum Baugebot soll die besondere Gefährdung der Wohnraumversorgung der Bevölkerung eine zusätzliche Berücksichtigung finden. Der dringende Wohnbedarf der Bevölkerung soll gemäß § 175 Absatz 2 Satz 2 BauGB insbesondere auch vorliegen, wenn es sich um ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt handelt. Hierbei wird die Definition in § 556d BGB zu angespannten Wohnungsmärkten wörtlich aufgenommen.

### **Zu Nummer 18**

#### **Zu Buchstabe a**

Mit der Schaffung einer neuen Nummer 3 in § 176 Absatz 1 BauGB werden Baugebote über die Errichtung von Wohneinheiten – ggf. einschließlich bebauungsplankonformer Anordnungen über das Maß der Nutzung – auch in denjenigen Baugebieten der BauNVO ermöglicht, in denen Wohnnutzungen neben anderen Nutzungen regelhaft zulässig sind. Das sind vor allem Mischgebiete nach § 6 BauNVO und Urbane Gebiete nach § 6 a BauNVO.

Voraussetzung ist das Vorliegen eines angespannten Wohnungsmarktes in dem Gebiet. Dafür wird die Definition in § 556 d Absatz 2 Sätze 2 und 3 BGB übernommen.

### **Zu Buchstabe b**

Für den Fall der Anordnung eines Baugebots in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten wird neben der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit (Nummer 1) in § 176 Absatz 3 Nummer 2 BauGB eine befristete und zu evaluierende zusätzliche Abwendungsmöglichkeit für den Eigentümer eingeführt. Die Gemeinde hat von dem Baugebot abzusehen, wenn der Eigentümer glaubhaft macht, dass ihm die Durchführung des Vorhabens aus Gründen des Erhalts der Entscheidungsbefugnis über die Nutzung des Grundstücks für seinen Ehegatten oder eine in gerader Linie verwandte Person nicht zuzumuten ist. Die Regelung trägt dem Eigentums- und Verfügungsrecht des engen Familienkreises Rechnung, indem besondere persönliche Verhältnisse eine Unzumutbarkeit begründen können. Damit werden weitere Eingriffsmöglichkeiten in das Grundstückseigentum beschränkt und der Familienbesitz kann (z.B. als Altersvorsorge oder finanzielle Absicherung) erhalten bleiben.

### **Zu Buchstabe c**

Nach geltendem Recht kann der Eigentümer die Übernahme des Grundstücks durch die Gemeinde (gegen Entschädigung) verlangen, wenn er glaubhaft macht, dass ihm die Maßnahme individuell wirtschaftlich nicht zuzumuten ist. Die Neuregelung ermöglicht es der Gemeinde, das Grundstück zu Gunsten eines Dritten zu übernehmen, sofern es sich um eine kommunale Wohnungsbaugesellschaft, ein gemeinnütziges Wohnungsbaununternehmen, eine Genossenschaft oder eine Stiftung handelt, der in der Lage ist, die Baumaßnahme innerhalb einer angemessenen Frist durchzuführen, und sich hierzu vertraglich verpflichtet. Dies führt zu einem schlankeren, schnelleren und kostengünstigeren Verfahren, da es nur einen Eigentumswechsel gibt und Grunderwerbssteuern und Erwerbskosten gespart werden.

### **Zu Nummer 19**

Auf den Allgemeinen Teil der Begründung (A. II. 4.) wird hingewiesen.

Die Arbeitsgemeinschaft „Aktive Liegenschaftspolitik“ im Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen hatte empfohlen, dass das damalige Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit zur verbesserten Baulandmobilisierung die Einführung „eines neuen städtebaulichen Instruments der Innenentwicklung“ prüft (s. S. 2 [https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/publikationen/themen/bauen/wohnen/buendnis-bezahlbares-wohnen-empfehlung-gen.pdf;jsessionid=06DC819181D4C849FC493EC42D800201.1\\_cid295?\\_blob=publicationFile&v=2](https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/publikationen/themen/bauen/wohnen/buendnis-bezahlbares-wohnen-empfehlung-gen.pdf;jsessionid=06DC819181D4C849FC493EC42D800201.1_cid295?_blob=publicationFile&v=2)).

Mit der Regelung zum Städtebaulichen Entwicklungskonzept zur Stärkung der Innenentwicklung in § 176a BauGB soll diese Empfehlung der AG „Aktive Liegenschaftspolitik“ aufgegriffen werden. Die Baulandkommission hat sich mit diesem Thema ebenfalls auseinandergesetzt und folgende Empfehlung auf der Grundlage der Beratungen in der Kommission abgegeben:

„Die Baulandkommission empfiehlt, den Kommunen im Rahmen einer BauGB-Novelle die Anwendung des Baugebots zu erleichtern, um zielgerichtet auf die Schließung von Baulücken zugunsten des Wohnungsbaus hinzuwirken. Sie empfiehlt ergänzend zu dem auf die Aktivierung von einzelnen Grundstücken ausgerichteten Baugebot die Prüfung zur Einführung eines neuen Instruments zur Aktivierung dispers verteilter innerstädtischer Flächenpotentiale. Weitere Verschärfungen der Eingriffsmöglichkeiten der Kommunen in Eigentumsrechte durch Gestaltung auf Bundesebene werden dabei nicht verfolgt.“ (s. S. 7, [https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/nachrichten/Handlungsempfehlungen-Baulandkommission.pdf?\\_blob=publicationFile&v=1](https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/nachrichten/Handlungsempfehlungen-Baulandkommission.pdf?_blob=publicationFile&v=1)).

§ 176a BauGB soll es Gemeinden erleichtern, auch unzusammenhängend im Gemeindegebiet verteilt liegende Innenentwicklungspotenzialflächen zu aktivieren. Dies können etwa Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken oder untergenutzte Grundstücke sein. Damit sollen in einer gesamthaften Betrachtung eines Gebietes, auf das sich das Innenentwicklungskonzept bezieht, Flächen leichter einer neuen Entwicklung zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs zugeführt werden.

Hierfür kann die Gemeinde ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Absatz 6 Nummer 11 BauGB vorlegen, das Aussagen zum räumlichen Geltungsbereich, den Zielen und zur Umsetzung von Maßnahmen die der Innenentwicklung dienen, enthält (vgl. dazu § 176a BauGB). Dieses Innenentwicklungskonzept kann die Gemeinde gemäß § 176a Absatz 3 BauGB zum Bestandteil der Begründung eines Bebauungsplans machen.

Die Gemeinde soll zur Verwirklichung des Innenentwicklungskonzepts insbesondere mit den betroffenen Grundstückseigentümern städtebauliche Verträge schließen oder prüfen, ob zur Verwirklichung der Ziele gegebenenfalls die Ausübung von Vorkaufsrechten in Betracht kommt.

Zur Verwirklichung der Ziele des Innenentwicklungskonzepts kann die Gemeinde auch prüfen, ob sie ein oder – gegebenenfalls auch flächendeckend – mehrere Baugebote in Anwendung der §§ 175 und 176 BauGB erlässt. In diesem Fall kann das Innenentwicklungskonzept zur Begründung der in Betracht kommenden Baugebote herangezogen werden.

Das Innenentwicklungskonzept kann der Gemeinde gegebenenfalls auch als Begründung zur Festlegung einer Gebietskulisse dienen, in der Städtebauförderungsmittel eingesetzt werden können.

#### **Zu Nummer 20**

Nach § 221 Absatz 2 des Bewertungsgesetzes in der Fassung des Grundsteuerreformgesetzes vom 26. November 2019 (BGBl. I S. 1794 ff.) sollen der Hauptfeststellung die Verhältnisse zu Beginn des Kalenderjahres (Hauptfeststellungszeitpunkt) zugrunde gelegt werden. Zur Angleichung daran soll in § 196 Absatz 1 Satz 5 geregelt werden, dass die Bodenrichtwerte ebenfalls jeweils zu Beginn und nicht mehr zum Ende jedes zweiten Kalenderjahres zu ermitteln sind. Gegenüber der jetzigen Rechtslage verschiebt sich dadurch der Ermittlungszeitpunkt um einen Tag vom 31. Dezember auf den 1. Januar.

#### **Zu Nummer 21**

Es handelt sich um eine Folgeänderung im Hinblick auf die Einführung des Ersatzgeldes in § 1a Absatz 3 Satz 6 in Verbindung mit § 135d BauGB.

#### **Zu Nummer 22**

Der Vorschlag zu § 246 Absatz 6 BauGB erfolgt insbesondere im Hinblick auf die mit Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes übergeleiteten Pläne.

#### **Zu Nummer 23**

§ 250 Absatz 1 und 2 BauGB soll den Ländern ermöglichen, durch Rechtsverordnung Gebiete zu bestimmen, in denen die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.

In den Großstädten ist häufig zu beobachten, dass Investoren oder gewerbliche Immobilieneigentümer Grundstücke mit mehreren Wohneinheiten, die ganz überwiegend vermietet sind (Mietshäuser), in Wohnungseigentum umwandeln und die Wohnungen – mitunter nach aufwertender Modernisierung – an Einzelerwerber veräußern. Das bereits bestehende gesetzliche Instrumentarium genügt nicht, um der Problematik effektiv zu begegnen. § 172

Absatz 1 Satz 4 BauGB sieht Genehmigungsvorbehalte für Umwandlungen nur in Gebieten des sogenannten Milieuschutzes vor. An bezahlbarem Wohnraum fehlt es jedoch auch außerhalb solcher Gebiete. Auch der Schutz der Mieterinnen und Mieter vor Kündigungen des neuen Vermieters nach Umwandlung und Veräußerung (§ 577a Absatz 1 BGB) reicht nicht aus. Der Schutz reicht im Ausgangspunkt über drei Jahre. In von den Landesregierungen bestimmten Gebieten, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in besonders gefährdet sind, beträgt der Zeitraum bis zu zehn Jahren (§ 577a Absatz 2 Satz 1 BGB). Der Schutz wirkt allerdings nur zugunsten desjenigen Mieters, dem der Wohnraum bei Begründung und Veräußerung des Wohnungseigentums überlassen ist. Zieht der Mieter – gleich aus welchem Grund – aus, so kann der Wohnungseigentümer selbst einziehen oder die leere Wohnung gewinnbringend weiterveräußern. Er hat damit einen nicht unerheblichen Anreiz, den Mieter zum Auszug zu bewegen. Auch das Vorkaufsrecht des Mieters (§ 577 BGB) bietet insbesondere in angespannten Märkten keinen Schutz, da die Mieter die Kaufpreise in der Regel nicht aufbringen können.

In den nach § 250 Absatz 1 und 2 BauGB bestimmten Gebieten darf die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum (§ 1 des Wohnungseigentumsgesetzes) an Gebäuden, die ganz oder teilweise Wohnzwecken zu dienen bestimmt sind, nur mit Genehmigung der von der Landesregierung bestimmten Stelle erfolgen. Damit wird den von der Landesregierung bestimmten Stellen (in der Regel: den Gemeinden) ermöglicht, Einfluss auf die in ihrem Gebiet ablaufenden Umwandlungsvorgänge zu nehmen. Umwandlungen werden dazu unter Genehmigungsvorbehalt gestellt. § 250 BauGB zielt darauf ab, ein ausreichendes Angebot an bezahlbaren Mietwohnungen zu erhalten. Die Vorschrift gilt daher nur bei bestehenden Wohngebäuden. Die Aufteilung eines Neubaus in Wohnungs- und Teileigentum wird nicht erfasst.

Die Geltungsdauer der von den Ländern zu erlassenen Rechtsverordnung ist auf höchstens 5 Jahre festzulegen. Die Befristung soll sicherstellen, dass die Einschränkung des städtebaulichen Grundstücksverkehrs durch den Genehmigungsvorbehalt nicht auf Dauer angelegt ist. Er ist solange erforderlich, bis die ergriffenen Maßnahmen zur Belebung des Neubaus dazu geführt haben, dass die Nachfrageüberhänge auf dem Wohnungsmarkt in den betreffenden Gebieten abgebaut sind und die Mietentwicklung nicht mehr zu Verdrängungsprozessen führt.

§ 250 Absatz 3 bestimmt die Fälle, in denen ausnahmsweise ein Anspruch auf Genehmigung unabhängig davon besteht, welche Auswirkungen sie auf den Mietwohnungsmarkt im betroffenen Gebiet hat. Aus diesem Grund sind die Tatbestände eng gefasst.

§ 250 Absatz 3 Satz 1 Nummer 1 enthält einen Ausnahmetatbestand, der der besonderen Situation Rechnung tragen soll, in der die Begründung des Wohn- und Teileigentums im Zusammenhang mit einer Erbaueinandersetzung geschieht. Der Ausnahmetatbestand ist dem § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 2 nachgebildet.

Der Ausnahmetatbestand in § 250 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 nimmt darauf Rücksicht, dass der Eigentümer ein besonderes Interesse daran haben mag, seinen Angehörigen Wohneigentum zur eigenen Nutzung zu verschaffen.

Auch die Veräußerung an die Mehrheit von zwei Dritteln der Mieter begründet einen Anspruch auf Genehmigung. (§ 250 Absatz 3 Satz 1 Nummer 3). Die Wohnungen gehen dann zwar dem Mietwohnungsmarkt verloren, allerdings ohne eine große Zahl angestammter Bewohner zu verdrängen.

Gemäß § 250 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 besteht ein Anspruch auf Genehmigung insbesondere in Fällen, in denen es für den Eigentümer auch unter Berücksichtigung des öffentlichen Interesses am Erhalt von Mietwohnraum wirtschaftlich nicht zumutbar ist, auf eine

Einzelveräußerung zu verzichten, etwa weil nur so das Kapital für erforderliche Erhaltungsmaßnahmen am Gesamtgebäude aufgebracht werden kann.

§ 250 Absatz 3 Satz 1 Nummer 5 dient der Erhaltung der Ansprüche Dritter, für die bereits eine Vormerkung im Grundbuch eingetragen ist und entspricht damit der Regelung des § 883 Absatz 2 BGB.

Mit § 250 Absatz 3 Satz 2 ist klargestellt, dass die Genehmigung nicht auf Grundlage bloßer Absichtsbekundungen in den Fällen von § 250 Absatz 3 Satz 1 Nummer 1 bis 3 zu erteilen ist. Die Genehmigung darf nur der vorletzte Schritt vor Eintragung in das Grundbuch darstellen. Nur so lässt sich sicherstellen, dass Eigentümer keine Gründe vorschieben und so tatsächlich den Schutzzweck des Gesetzes unterlaufen.

§ 250 Absatz 4 stellt klar, dass die zuständige Behörde bei dem konkreten Vorhaben zu prüfen hat, ob es tatsächlich die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen im nach Absatz 1 festgelegten Gebiet gefährdet. Daran mag es zum Beispiel fehlen, wenn – etwa wegen der Größe des aufzuteilenden Objekts oder Leerstands wegen Unvermietbarkeit – keine nachteiligen Auswirkungen auf das Mietwohnungsangebot insgesamt zu befürchten sind. Ist der Tatbestand erfüllt, verbleibt der zuständigen Stelle ein Ermessen für atypische Fallgestaltungen, um im Einzelfall von der Versagung abzusehen.

Nach allgemeinen Grundsätzen hat die zuständige Stelle die Möglichkeit, als milderer Mittel gegenüber der Versagung die Genehmigung unter Auflagen zu erteilen.

Es steht im Ermessen der zuständigen Stelle, ob sie von der Möglichkeit dieser Auflage Gebrauch macht.

Mit § 250 Absatz 5 wird sichergestellt, dass die Umwandlung nicht durch Eintragung in das Grundbuch vollzogen wird, sofern die Genehmigung dort nicht vorliegt. Die Vorschrift ist dem § 22 Absatz 6 nachgebildet.

§ 250 Absatz 6 verhindert Gestaltungen, die die Umgehung des Genehmigungserfordernisses bezwecken. Die Vorschrift ist dem § 22 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 bis 4 nachgebildet.

## **Zu Artikel 2 (Änderung der Baunutzungsverordnung)**

Die in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehene Änderung des § 17 BauNVO dient ebenfalls der erleichterten Schaffung von Wohnraum. Die Gemeinden sollen in den Möglichkeiten gestärkt werden, in Bebauungsplänen Festsetzungen vorzusehen, die eine höhere Bebauungsdichte ermöglichen.

Auch durch den Vorschlag zur Einführung der Gebietskategorie „Dörfliches Wohngebiet“ soll Bauland durch die Gemeinde erleichtert mobilisiert werden können, indem ein einvernehmliches Miteinander von Wohnen und insbesondere landwirtschaftlicher Nebenerwerbsnutzung noch weitergehend ermöglicht werden soll.

Die Änderungen des BauGB und die Änderungen der BauNVO werden in einem Artikelgesetz zusammengefasst, um eine widerspruchsfreie Rechtsetzung sicherzustellen (s. A. IV.).

### **Zu Nummer 1**

#### **Zu Buchstabe a**

Es handelt sich um eine redaktionelle Änderung im Hinblick auf die vorgeschlagene Einführung von § 5a BauNVO.

### **Zu Buchstabe b**

Es handelt sich um eine redaktionelle Änderung im Hinblick auf die vorgeschlagene Einführung von § 25e BauNVO.

### **Zu Nummer 2**

#### **Zu Buchstabe a**

Es handelt sich um eine redaktionelle Änderung im Hinblick auf die vorgeschlagene Einführung von § 5a BauNVO.

#### **Zu Buchstabe b**

Es handelt sich um eine redaktionelle Änderung im Hinblick auf die vorgeschlagene Einführung von § 5a BauNVO.

### **Zu Nummer 3**

Die Empfehlung auf Grundlage der Beratungen in der Kommission für „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ (Baulandkommission) lautet:

„Die Baulandkommission empfiehlt die Einführung einer neuen Baugebietskategorie „Dörfliches Wohngebiet“, um in sich stark wandelnden ländlichen Räumen ein einvernehmliches Nebeneinander von Wohnen (Neubau und Bestand), landwirtschaftlichen Betrieben (im Neben- und Haupterwerb) und gewerblicher Nutzung zu ermöglichen.“ (s. S. 8, <https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/nachrichten/Handlungsempfehlungen-Baulandkommission.pdf?blob=publicationFile&v=1>).

Der Änderungsvorschlag in Nummer 3 soll der Umsetzung dieser Empfehlung dienen, wobei Landwirtschaftliche Haupterwerbsstellen indes nur ausnahmsweise zulässig sein sollen.

### **Zu Nummer 4**

Die Empfehlung auf Grundlage der Beratungen in der Kommission für „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ (Baulandkommission) lautet:

„Die Baulandkommission empfiehlt eine Flexibilisierung von § 17 BauNVO durch Festlegung der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung als Orientierungswerte und eine Überprüfung der bisher auf Grundlage dienenden Werte sowie deren Anpassung an die bestehenden Lebensverhältnisse.“ (s. S. 8, <https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/nachrichten/Handlungsempfehlungen-Baulandkommission.pdf?blob=publicationFile&v=1>).

Hierzu soll der Änderungsvorschlag in Nummer 4 dienen.

Bei der Festsetzung von Wochenendhausgebieten und Ferienhausgebieten dürfen die Orientierungswerte für Obergrenzen hingegen nicht überschritten werden.

### **Zu Nummer 5**

Es handelt sich um eine Überleitungsvorschrift, nach der die Gemeinden Bauleitplanverfahren unter Zugrundelegung der bisher geltenden Baunutzungsverordnung abschließen können, wenn der Entwurf des Bauleitplans vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes nach § 3 Absatz 2 des Baugesetzbuchs öffentlich ausgelegt worden ist. Die Gemeinden können durch erneute Einleitung des Bauleitplanverfahrens von der geänderten Baunutzungsverordnung Gebrauch machen.

**Zu Artikel 3 (Änderung der Planzeichenverordnung)**

Es handelt sich um eine redaktionelle Änderung im Hinblick auf die vorgeschlagene Einführung von § 5a BauNVO.

**Zu Artikel 4 (Inkrafttreten)**

Die Vorschrift regelt das Inkrafttreten.



## Anlage 2

**Ergebnisse der Baulandkommission  
Forderungen der Landeshauptstadt München**

**Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 16067**

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 25.09.2019 (VB)**

Öffentliche Sitzung

**Kurzübersicht zur beiliegenden Beschlussvorlage**

Anlass	Vorstellung der Ergebnisse der Baulandkommission Auftrag des Herrn Oberbürgermeisters, diese mit Kurzbewertung dem Stadtrat vorzustellen
Inhalt	Darstellung der Ergebnisse / Empfehlungen der Baulandkommission vom 02.07.2019  Bewertung aus Sicht der Landeshauptstadt München
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	-/-
Entscheidungs- vorschlag	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Die Ausführungen der Referentin zu den Empfehlungen auf Grundlage der Beratungen in der Kommission für „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ (Baulandkommission) werden zur Kenntnis genommen.</li><li>2. Der Oberbürgermeister wird gebeten, die Einschätzung der Landeshauptstadt München hinsichtlich der Kommissionsempfehlungen sowie die darüber hinausgehenden Vorschläge der Landeshauptstadt München zur Erleichterung und Verbesserung der Baulandmobilisierung und die Vorschläge zu konkreten Gesetzesänderungen an die Bundes- und Landesgesetzgeber und an die zuständigen Gremien heranzutragen und auf den zeitnahen Erlass von entsprechenden Maßnahmen hinzuwirken.</li></ol>
Gesucht werden kann im RIS auch nach	Baulandkommission
Ortsangabe	-/-



**Ergebnisse der Baulandkommission  
Forderungen der Landeshauptstadt München**

**Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 16067**

**Vorblatt zur Beschlussvorlage des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom  
25.09.2019 (VB)**

Öffentliche Sitzung

**Inhaltsverzeichnis**

**Seite**

<b>I. Vortrag der Referentin.....</b>	<b>1</b>
1. Hintergrund.....	1
2. Die Baulandkommission.....	2
2.1. Auftrag und Besetzung der Kommission.....	3
2.2. Darstellung der Tätigkeit und Arbeitsweise der Kommission.....	3
2.3. Besuch der Kommission in München.....	4
3. Ergebnisse / Empfehlungen der Kommission.....	4
4. Bewertung der Ergebnisse / Empfehlungen der Baulandkommission aus Sicht der Landeshauptstadt München.....	7
4.1. Zu den Empfehlungen der Kommission für eine aktive Boden- und Liegenschaftspolitik in Bund, Ländern und Kommunen.....	8
4.2. Zu den Empfehlungen der Kommission für eine Verbesserung der Anwendung und Wirksamkeit der Instrumente zur Baulandmobilisierung und für eine nachhaltige und gemeinwohlorientierte Bodenpolitik.....	10
4.3. Zu den Empfehlungen der Kommission für eine Verbesserung des Prozessmanagements bei der Baulandbereitstellung.....	16
4.4. Zu den Empfehlungen der Kommission für eine Verbesserung des Datenbestands für Analyse und Markttransparenz.....	17
5. Weiteres Vorgehen / Forderungen der LHM.....	17
<b>II. Antrag der Referentin.....</b>	<b>19</b>
<b>III. Beschluss.....</b>	<b>20</b>



Telefon: 233 - 22077  
Telefax: 233 - 27888

## Referat für Stadtplanung und Bauordnung

PLAN - S1Recht

### Ergebnisse der Baulandkommission Forderungen der Landeshauptstadt München

#### Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 16067

Anlagen:

1. Empfehlungen auf Grundlage der Beratungen in der Kommission für „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ (Baulandkommission) vom 02.07.2019
2. Tabellarische Übersicht der wichtigsten Empfehlungen mit Bewertung

#### Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 25.09.2019 (VB)

Öffentliche Sitzung

#### I. Vortrag der Referentin

Herr Oberbürgermeister Reiter hat das Referat für Stadtplanung und Bauordnung mit Auftrag vom 11.07.2019 gebeten, die am 02.07.2019 von der Expertenkommission vorgelegten Empfehlungen der Kommission für „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ (Baulandkommission) dem Stadtrat vorzustellen und aus Sicht der Landeshauptstadt München zu bewerten. Soweit sich aus der Bewertung konkrete Maßnahmen oder Forderungen der Landeshauptstadt München gegenüber dem Bund und/oder Land ableiten lassen, sollen diese aufgezeigt werden

Zuständig für die Entscheidung ist die Vollversammlung des Stadtrates gemäß § 4 Nr. 9b der Geschäftsordnung des Stadtrates nach Vorberatung im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung.

#### 1. Hintergrund

Nicht nur in der Landeshauptstadt München, sondern auch in anderen deutschen (Groß-)Städten sowie in den europäischen Metropolen steigen die Mietpreise seit einigen Jahren sehr stark an. Hierzu tragen in besonderem Maße die demografischen Entwicklungen sowie die Steigerung der Bodenpreise und der Baukosten bei, wobei sich dieser Trend im Gebiet der Landeshauptstadt München besonders deutlich ablesen lässt.

Die Landeshauptstadt München gehört zu den Städten, die seit Jahren einen sehr hohen Zuzug erfahren: Nach den aktuellen Bevölkerungsprognosen wird München trotz des ohnehin bereits starken Anstiegs der Einwohnerzahl auf mittlerweile 1,58 Mio. (Stand: 30.06.2019) in den nächsten Jahren kräftig weiter wachsen. Nach der aktuellen Bevölkerungsprognose werden im Jahr 2040 in München voraussichtlich 1,85 Millionen Menschen leben. Von 2017 bis 2035 wird die Einwohnerzahl um 14,7 Prozent und bis 2040 um 18,8 Prozent ansteigen.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Demografiebericht München – Teil 1, Analyse und Bevölkerungsprognose 2017 bis 2040 für die Landeshauptstadt, Hrsg. LH München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung, S. 63.

Die Landeshauptstadt München ist damit bereits jetzt insgesamt die drittgrößte Stadt Deutschlands (Zunahme in den letzten zehn Jahren 13,0 Prozent).<sup>2</sup> Ähnlich wie München ergeht es auch den Kommunen in den angrenzenden Regionen.

Gleichzeitig haben sich die Bauland- und die Immobilienpreise gerade in den letzten 5 Jahren nochmals rasant nach oben entwickelt. Betrag der Quadratmeterpreis für Bauland(Mehrfamilienhäuser, gute Wohnlage) in der Landeshauptstadt München im Jahr 2014 noch durchschnittlich 1.900 €, so waren es 2018 bereits im Durchschnitt 3.040 €. Auch die Neuvermietungs- bzw. Wiedervermietungs-mieten sind hier in der Folge deutlich gestiegen. Bei erneuter Vermietung im Bestand (netto; kalt) waren es im Durchschnitt pro Quadratmeter im Jahr 2014 noch 14,60 € – im Jahr 2018 dagegen bereits 16,90 €/m<sup>2</sup>.<sup>3</sup> Auch die Baukosten sind in den vergangenen Jahren angestiegen: Während im Jahr 2014 die durchschnittlichen Baukosten in Deutschland für Wohngebäude bei rund 1.500 €/m<sup>2</sup> lagen, waren es im Jahr 2018 bereits 1.800 €/m<sup>2</sup> durchschnittlich.<sup>4</sup>

Solche Entwicklungen beschränken sich jedoch nicht auf den Ballungsraum München, sondern betreffen bundesweit mehrere Regionen und Städte, wobei die Entwicklung bundesweit sehr heterogen verläuft: so gibt es auch ländliche Regionen und Kommunen, die umgekehrt mit Leerstand und einer schrumpfenden Bevölkerung konfrontiert sind.

Mit diesen Entwicklungen und ihren Folgen haben sich sowohl Politik als auch Verwaltung zunehmend auseinanderzusetzen.

Aufgrund der oben bereits dargestellten besonderen Betroffenheit der Landeshauptstadt München setzen sich sowohl Politik als auch Verwaltung schon seit Längerem intensiv mit diesen Themen auseinander.

Im Januar 2018 gab Oberbürgermeister Reiter zusammen mit Bürgermeisterin Strobl und der Sozialreferentin Schiwy bereits eine Pressekonferenz zum Thema Mietrecht. In diesem Rahmen wurden auch schon Forderungen zum Bodenrecht aufgestellt.<sup>5</sup> Nachfolgend wurden diese Themen im Zukunftsdialog des Oberbürgermeisters gemeinsam mit Experten diskutiert, woraus sich erste konkrete Lösungsvorschläge ergaben.

Im Sommer 2018 richtete Herr Oberbürgermeister ein entsprechendes Schreiben an die Bundeskanzlerin.<sup>6</sup> Im Rahmen dieser Korrespondenz wurde von Seiten der Bundesregierung bereits auf eine Erörterung dieser Fragen und Themen in der geplanten Expertenkommission verwiesen.

## **2. Die Baulandkommission**

Die Herausforderung, den bestehenden Bedarf an bezahlbarem Wohnraum gerade auch in wachsenden Städten und Ballungsräumen zu decken, hat auch die Politik erkannt. Im

2 <https://www.muenchen.de/rathaus/Stadtinfos/Statistik/Bev-1kerung.html> (abgerufen am 02.08.2019)

3 Immobilienverband Deutschland (IVD)

4 Bauen und Wohnen, Baugenehmigungen / Baufertigstellungen, Baukosten 2018, Hrsg. Statistisches Bundesamt, erschienen am 09.07.2019, S. 3.

5 <https://www.muenchen.de/rathaus/Stadtinfos/Presse-Service/Presse-Archiv/2018/PK-Wohnen-und-Mieterschutz.html>

6 Dieser Brief ist im Wortlaut abrufbar unter: [https://www.muenchen.de/rathaus/Stadtpolitik/M-nchner-Zukunftsdialog/Brauchen-wir-ein-neues-soziales-Bodenrecht-/Schreiben\\_Bundeskanzlerin\\_Aenderung\\_BauGB.html](https://www.muenchen.de/rathaus/Stadtpolitik/M-nchner-Zukunftsdialog/Brauchen-wir-ein-neues-soziales-Bodenrecht-/Schreiben_Bundeskanzlerin_Aenderung_BauGB.html)

Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD vom 07.02.2018 wurde daher festgehalten und vereinbart, sich dieser Herausforderung zu stellen und verschiedene Maßnahmen diesbezüglich zu ergreifen.

Insbesondere wurde vereinbart, das „Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen“ fortzusetzen und für eine „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ eine Enquête-Kommission einzusetzen.<sup>7</sup>

### 2.1. Auftrag und Besetzung der Kommission

Die Expertenkommission „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ nahm am 04.09.2018 unter dem Vorsitz von Marco Wanderwitz, Parlamentarischer Staatssekretär beim Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat, ihre Arbeit auf. Der Auftrag der Expertenkommission bestand in der Erarbeitung von konkreten Handlungsoptionen, um Grundstücke für den Wohnungsbau besser und schneller zu aktivieren. In zeitlicher Hinsicht war vorgegeben, dass die Kommission vor der Sommerpause 2019 die Ergebnisse ihrer Tätigkeit vorlegen sollte. Die hochrangig besetzte Kommission bestand aus Vertreterinnen und Vertreter der Regierungsfractionen, Landesminister- und -senatorinnen, Vertreterinnen und Vertreter der kommunalen Spitzenverbände, Bundesministerien, Wissenschaft sowie Verbände (vgl. Anlage 1).<sup>8</sup>

### 2.2. Darstellung der Tätigkeit und Arbeitsweise der Kommission

In sechs Sitzungen, zu denen neben den ständigen Mitgliedern der Kommission jeweils themenbezogen weitere Experten eingeladen wurden, setzte sich die Kommission mit verschiedenen Themenkomplexen auseinander. Beispielsweise untersuchte die Kommission die Frage, welche Änderungen im Steuerrecht, Bau- und Immissionsschutzrecht zur Mobilisierung von Bauland und zur stärkeren Gemeinwohlorientierung des Eigentums erforderlich sind; auch verschiedene bereits bestehende Instrumente wurden im Hinblick auf ihren Einsatz sowie auf Verbesserungsmöglichkeiten hin untersucht. Ebenso wurden Fragen in Bezug auf Fördermaßnahmen, hinsichtlich der Praxis der Grundstückswertermittlung und bezüglich der Chancen der Digitalisierung näher beleuchtet.<sup>9</sup> Ganz bewusst hat sich die Kommission dabei „auf Fragen mit unmittelbarem Bezug zur Baulandbereitstellung für den Wohnungsbau und zur Bodenpolitik“ beschränkt. Nicht auseinandergesetzt hat sich die Kommission deshalb mit Fragen wie zum Beispiel der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Ausgenommen von der Beratung war ebenso das Thema der Aktivierung von Gewerbeflächen.<sup>10</sup>

7 Vgl. Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD, S. 110, Zeilen 5113 ff.

8 Vgl. Pressemitteilung des Bundesministeriums des Innern, Bau und Heimat vom 04.09.2018, abrufbar auf der Internetseite des Ministeriums unter <https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/pressemitteilungen/DE/2018/09/baulandkommission.html> Ein Überblick über die Besetzung der Kommission findet sich ebenfalls in Anlage 1 und ist abrufbar unter <https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/pressemitteilungen/DE/2018/11/baulandkommission.html>

9 Vgl. Anlage 2: Empfehlungen auf Grundlage der Beratungen in der Kommission für „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ (Baulandkommission), 02.07.2019, Präambel, S. 2 f.

10 Empfehlungen auf Grundlage der Beratungen in der Kommission für „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ (Baulandkommission), 02.07.2019, Präambel, S. 3

### 2.3. Besuch der Kommission in München

Am 04.03.2019 hatte sich Oberbürgermeister Reiter mit einer Delegation der Baulandkommission bestehend aus dem Vorsitzenden der Baulandkommission des Bundes, Parlamentarischer Staatssekretär Marco Wanderwitz, den weiteren Kommissionsmitgliedern Dr. Dorothee Stapelfeldt (Senatorin für Stadtentwicklung, Hamburg) und Claudia Tausend (MdB), sowie Bernhard Daldrup (MdB) bei Alt-Oberbürgermeister Dr. Hans-Jochen Vogel zu einem Austausch getroffen. Gegenstand des Austausches war insbesondere die Frage, wie künftig Bodenwertsteigerungen der Allgemeinheit zugute kommen können.<sup>11</sup> Im Rahmen dieses Treffens brachte Oberbürgermeister Reiter bereits folgende konkrete Änderungsvorschläge ein:

- „Es braucht eine Regelung im Bundesgesetz, damit leistungslose Bodenwertsteigerungen künftig der Allgemeinheit zugutekommen. Der Wert eines Grundstücks steigt durch ein gutes Angebot an Verkehrsinfrastruktur, Schulen und Universitäten, Kultureinrichtungen und guter Gesundheitsvorsorge. Dieser Wertzuwachs muss auch an die Gemeinschaft zurückgehen.
- Änderung des § 34 im Baugesetzbuch:  
Ziel dieser Ergänzung muss sein, den Gemeinden die Möglichkeit zu geben, die Bauherren im gesamten Stadtgebiet zum Bau von bezahlbaren Wohnungen verpflichtet zu können.
- Einführung einer neuen Kategorie in der Baunutzungsverordnung: „geförderter Wohnungsbau“  
Es soll künftig möglich sein, mit einem Bebauungsplan den Bau von geförderten Wohnungen verlangen zu können. Diese Änderung würde den Kommunen eine deutlich bessere Verhandlungsposition gegenüber privaten Investoren verschaffen.“<sup>12</sup>

### 3. Ergebnisse / Empfehlungen der Kommission

Nach Durchführung der Sitzungen und abschließender Beratung legte die Kommission am 02.07.2019 nun die Ergebnisse ihrer Arbeit in Form von Empfehlungen vor (vgl. Anlage 1).

Das Ergebnispapier beinhaltet dabei in Form von Empfehlungen eine „möglichst breite Palette von Ansätzen und Handlungsoptionen“ im Sinne eines „Werkzeugkastens“.<sup>13</sup> Das vorgelegte Ergebnispapier setzt sich aus einer Präambel, vier verschiedenen Abschnitten sowie einer Protokollerklärung der Bundesländer Brandenburg und Nordrhein-Westfalen zu Altschulden zusammen.

Im **ersten Abschnitt** befasst sich die Baulandkommission mit dem Themenkomplex einer **aktiven Boden- und Liegenschaftspolitik in Bund, Ländern und Kommunen**.

11 <https://www.muenchen.de/rathaus/Stadtpolitik/M-nchner-Zukunftsdialo/Brauchen-wir-ein-neues-soziales-Bodenrecht-.html>

12 Pressemitteilung zum Bodenrecht „Brauchen wir ein neues soziales Bodenrecht?“ vom 04.03.2019, S. 2

13 Empfehlungen auf Grundlage der Beratungen in der Kommission für „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ (Baulandkommission), 02.07.2019, Präambel, S. 3



Diesbezüglich empfiehlt die Kommission:

- eigene Liegenschaften vergünstigt für bezahlbaren Wohnungsbau bereitzustellen
- eine Weiterentwicklung der Verfahren zur Berechnung des Abschlags auf den Kaufpreis bei der BImA-Verbilligungs-Richtlinie
- die Prüfung der Aufnahme der direkten und verbilligten Veräußerung bundeseigener Liegenschaften für sozialen und preisgedämpften Wohnungsbau direkt in die Bundeshäushaltsordnung (BHO)
- die Anpassung der Haushalts- und Gemeindeordnungen zur Erleichterung von Abweichungen von Höchstpreisvergaben kommunaler Grundstücke
- die stärkere Nutzung der Konzeptvergaben
- die Einführung von wirtschaftlich tragfähigen, verbindlichen und transparenten Kriterien für die Vergabe von Grundstücken
- die Berücksichtigung der sozialen Infrastruktur und öffentlichen Daseinsvorsorge bei der Bereitstellung von Grundstücken für bezahlbaren Wohnraum
- die Bereitstellung von Kompensationsflächen, sowie eine transparente Informationsmöglichkeit diesbezüglich zu schaffen
- das Instrument des Erbbaurechts stärker zu nutzen
- eine aktive kommunale Bodenbevorratungspolitik; hier betont die Kommission die Notwendigkeit von haushaltsrechtlichen Änderungen, um für die Kommunen bessere Handlungsmöglichkeiten im Hinblick auf den Ankauf, die Entwicklung sowie die vergünstigte Abgabe von Liegenschaften zu schaffen
- den Ländern den Ausbau der finanziellen Unterstützung der Kommunen bei Grundstückserwerb
- die Einrichtung von Liegenschaftsfonds oder Entwicklungsgesellschaften auf Landes- und regionaler Ebene
- den Kommunen eine partnerschaftliche Kooperation mit großen Grundstückseigentümern (z.B. Kirchen)
- eine stärkere interkommunale Zusammenarbeit und Koordinierung bei der Wohnbaulandentwicklung

Insgesamt sieht die Kommission eine klare politische Positionierung für den Wohnungsbau und kontinuierliche politische Unterstützung der Politik auch für Einzelprojekte als notwendigen und wesentlichen Erfolgsfaktor und appelliert insbesondere an die Kommunen, bereits bestehende Rechtsinstrumente konsequent anzuwenden.

Im **zweiten Abschnitt** setzt sich die Kommission mit der „**Verbesserung der Anwendung und Wirksamkeit der Instrumente zur Baulandmobilisierung und für eine nachhaltige und gemeinwohlorientierte Bodenpolitik**“ auseinander. In diesem Zusammenhang bekräftigt die Kommission den Vorrang der Innen- vor der Außenentwicklung als grundlegendes Prinzip der städtebaulichen Entwicklung.

Sie empfiehlt:

- in § 31 BauGB ausdrücklich zu regeln, dass die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung Gründe des Wohls der Allgemeinheit sind, um so die Erteilung von Befreiungen zu erleichtern sowie eine behutsame Lockerung des Tatbestandsmerkmals der „Grundzüge der Planung“, um im Rahmen einer Befreiung ausnahmsweise ein Abweichen vom Maß der Nutzung zu ermöglichen. Voraussetzung hierfür ist eine

ganz erhebliche Gefährdung der Wohnraumversorgung und die Zustimmung der Gemeinde

- eine Flexibilisierung des § 17 BauNVO
- zur Schaffung von gefördertem oder, bezahlbarem Wohnraum im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB einen neuen § 9 Abs. 2d BauGB als Rechtsgrundlage für den Erlass von sektoralen Bebauungsplänen, die sich thematisch auf Festsetzungen für den Wohnungsbau beschränken, einzufügen. Die Regelung soll allerdings nur bis zum 31.12.2024 befristet erfolgen. Dazu soll ein Planspiel durchgeführt werden.
- die Erleichterung des Baugebots im Rahmen einer BauGB-Novelle
- die Verlängerung der Ausübungsfrist des Vorkaufsrechts auf 3 Monate
- ein Vorkaufsrecht bei Schrottimmobilien
- die Fortentwicklung des Vorkaufsrechts allgemein, insbesondere auch hinsichtlich von brach gefallenen und unbebauten Grundstücken im gesamten Gemeindegebiet bei angespannten Wohnungsmärkten
- die Einführung einer neuen Baugebietskategorie „Dörfliches Wohngebiet“
- und begrüßt den Vorschlag des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit (BMU) einer Experimentierklausel, um beim Lärmschutz Nutzungskonflikte zwischen Gewerbebetrieben und heranrückender Wohnbebauung zu lösen
- im Hinblick auf die Außenentwicklung Erleichterungen im § 35 BauGB bei einer Umnutzung landwirtschaftlicher Gebäude zu Wohnen
- stärker als bisher im Rahmen des § 1 a Abs. 3 BauGB Ausgleichszahlungen bei Eingriffen in Natur und Landschaft zu ermöglichen
- eine Klarstellung des Waldbegriffs in § 2 Abs. 2 Nr. 5 BWaldG dergestalt zu prüfen, dass Flächen im Geltungsbereich von Bebauungsplänen sowie innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile kein Wald im Sinne des BWaldG sind, sofern sie nicht als Wald im Bebauungsplan festgesetzt sind
- die Verlängerung des § 13b BauGB bis 31.12.2022 sowie eine Evaluierung
- alle Instrumente des Städtebaurechts bedarfsgerecht anzuwenden sowie alternative Ansätze für die Beteiligung Privater an den Infrastrukturfolgekosten der Baulandbereitstellung weiter zu untersuchen
- eine kooperative Baulandentwicklung, die nach einheitlichen und transparenten Vorgaben für die Anteile von gefördertem und preisgedämpftem Wohnraum ausgebaut werden sollte
- bezüglich der Wertermittlung zwar keine Änderung der gesetzlichen Vorgaben, allerdings eine Anerkennung der preisgedämpften Grundstücksverkäufe sowie die Entwicklung einer einheitliche Ermittlung des Werteeinflusses von Miet- und Belegungsbindungen
- hinsichtlich der Förderprogramme, die Einsatzmöglichkeiten der Städtebauförderungsprogramme stärker auf die Innenentwicklung für den Wohnungsbau auszurichten sowie eine Erhöhung der finanziellen Mittel
- in Bezug auf das Steuerrecht zu prüfen, inwieweit eine mehrfache Belastung mit Grunderwerbssteuer bei einem kurzfristigen Zwischenerwerb von Grundstücken, insbesondere für Kommunen, vermieden werden kann
- die Senkung der Grunderwerbssteuersätze zu prüfen
- die Einführung von Grunderwerbssteuerfreibeträgen, insbesondere beim erstmaligen Erwerb von Wohneigentum

Die Kommission verweist zudem auf den Gesetzesentwurf zur Einführung einer Grundsteuer C und unterstützt die vom Bundesfinanzministerium (BMF) vorgestellte Möglichkeit der Übertragung stiller Reserven.

Im **dritten Abschnitt** beschäftigt sich die Kommission mit der **Verbesserung des Prozessmanagements bei der Baulandbereitstellung**.

Zur Optimierung empfiehlt die Kommission:

- im Hinblick auf die Planungsprozesssteuerung in Kommunen ein integriertes Verfahrensmanagement, die bessere Steuerung und Bündelung durch einen zentralen Ansprechpartner wie z.B. eine Wohnungsbauleitstelle oder einen Inneneentwicklungsmanager
- in Bezug auf die Digitalisierung eine verstärkte Digitalisierung von Planungs-, Beteiligungs- und Genehmigungsprozessen, ein barrierefreies digitales Baulandkataster sowie ein laufendes Monitoring in Bezug auf Flächen und Bautätigkeit zu installieren
- hinsichtlich der Personalausstattung und der entsprechenden Fortbildung desselben den Ausbau der Personalkapazitäten in Planungsämtern sowie eine Aus- und Fortbildungsoffensive insbesondere auch für technische Referendariate zu starten.

Sie regt darüber hinaus an, dass Länder und Kommunalverbände verstärkt über gute Praxisbeispiele und Veranstaltungsformate informieren und fordert Bund und Länder auf, die Kommunen bei der Anwendung von bodenpolitischen und bauleitplanerischen Instrumenten zu unterstützen.

Im **vierten Abschnitt** zur **Verbesserung des Datenbestands für Analyse und Markttransparenz** fordert die Kommission die Erweiterung, bessere Verfügbarkeit und Aussagefähigkeit der bodenpolitisch relevanten Daten und empfiehlt der Bauministerkonferenz eine Vereinheitlichung von Umfang, Struktur und Verfahren der Immobilienberichterstattung durch die Gutachterausschüsse.

In der anschließenden Protokollerklärung fordern Brandenburg und Nordrhein-Westfalen vom Bund die Übernahme der Altschulden sowohl von kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsbauunternehmen als auch von Kommunen, da diese sich als großes Investitionshemmnis im Wohnungsbau darstellen.

#### **4. Bewertung der Ergebnisse / Empfehlungen der Baulandkommission aus Sicht der Landeshauptstadt München**

Im Folgenden wird hinsichtlich der oben dargestellten Empfehlungen der Baulandkommission Stellung genommen. In Anlage 2 findet sich zudem eine tabellarische Übersicht mit Kurzbewertung.

Nach Auffassung der Landeshauptstadt München sind in den Empfehlungen auf Grundlage der Beratungen in der Kommission für „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ (Baulandkommission) vom 02.07.2019 viele gute Ansätze enthalten. Allerdings fehlt es bei vielen der Empfehlungen an der Konkretheit, sodass fraglich ist, inwieweit diese auch vom jeweils zuständigen Landes- oder Bundesgesetzgeber umgesetzt werden. Sowohl hinsichtlich des Inhalts als auch bezüglich des zeitlichen Rahmens für die

Umsetzung der getätigten Empfehlungen besteht ein sehr großer Spielraum. Viele der genannten Empfehlungen werden ferner von der Landeshaupt München bereits umgesetzt oder stellen sich in der Praxis als problembehaftet dar. Einige der Vorschläge wiederum gehen nach Auffassung der Landeshauptstadt München nicht weit genug – so zum Beispiel die von der Kommission vorgeschlagenen Änderungen in Bezug auf § 34 BauGB.

Andere von Herrn Oberbürgermeister bzw. vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung geforderte Maßnahmen und Gesetzesänderung werden bedauerlicherweise nicht von der Kommission aufgegriffen.

Die Landeshauptstadt München wertet die Empfehlungen der Kommission daher insgesamt zwar als positives politisches Signal und begrüßt die Bereitschaft, sich mit bodenpolitisch drängenden Fragen zu befassen. Eine tiefgründigere und umfassendere Befassung mit dem Thema Bodenrechtsreform als bisher ist nach Auffassung der Landeshauptstadt München jedoch erforderlich und steht nach wie vor aus. So hat sich die Kommission beispielsweise auch nicht mit dem Vorschlag einer gesetzlichen (Neu-)Regelung auseinandergesetzt, die leistungslose Bodenwertsteigerungen künftig der Allgemeinheit zugute kommen lässt.

Die Landeshauptstadt München fordert daher eine schnelle Umsetzung von konkreten und über die bisherigen Vorschläge der Kommission hinausgehende Gesetzesänderungen, welche die Kommunen in der praktischen Anwendung in die Lage versetzen, eine kluge und vorausschauende Bodenpolitik zu betreiben. Bereits vorliegende konkrete Vorschläge für Gesetzesänderungen sollten hierbei aufgegriffen und zeitnah in entsprechende Gesetzesentwürfe gegossen werden.

Im Einzelnen nimmt die Landeshauptstadt München zu den Empfehlungen der Kommission wie folgt Stellung:

#### **4.1. Zu den Empfehlungen der Kommission für eine aktive Boden- und Liegenschaftspolitik in Bund, Ländern und Kommunen**

Die Landeshauptstadt unterstützt die Empfehlungen der Kommission und fordert den Landes- und Bundesgesetzgeber auf, die Haushalts- und Gemeindeordnung so zu ändern, dass Kommunen befähigt werden, kommunale Grundstücke insbesondere für einen sozialen und preisgedämpften Wohnungsbau zu fairen Preisen zu vergeben. Hier bedarf es gesetzlicher Ausnahmeregelungen, welche unter bestimmten engen Voraussetzungen auch eine Veräußerung oder Bereitstellung von kommunalen Grundstücken unter dem Marktwert zulassen – beispielsweise durch eine stärkere Berücksichtigung der geplanten Grundstücksverwendung als wertmindernden Faktor.

Soweit die Kommission Bund, Ländern und Kommunen empfiehlt, insbesondere Konzeptvergaben stärker als Steuerungsinstrument zu nutzen und diesbezüglich einen Erfahrungsaustausch anregt, ist festzuhalten, dass die Landeshauptstadt München dieses Instrument schon seit vielen Jahren erfolgreich einsetzt. Zunächst geschah dies bei den städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen (in der Regel auf Konversionsflächen), bei denen die Grundstücke aufgrund rechtlicher Vorgaben zum Verkehrswert ausgeschrieben werden durften. Übergangsweise wurde ab dem Jahr

2012 für die städtischen Grundstücke, die dieser Bindung nicht unterlagen, das sog. „Bestgebotsverfahren“ nach dem Hamburger Vorbild eingeführt, bei dem Konzeptqualität und Kaufpreis für die Vergabe ausschlaggebend waren. Seit 2013 werden städtische Wohnbaugrundstücke grundsätzlich nur noch in Konzeptausschreibungen vergeben, soweit nicht eine Direktvergabe („Inhouse-Vergabe“) an die städtischen Wohnungsbaugesellschaften erfolgt. Die Kriterien für die Konzeptvergaben werden jeweils vom Stadtrat beschlossen.

Hinsichtlich der Empfehlung der Kommission, gemeinwohlorientierte Wohnungsmarktakteure mit anderen Investoren bei der Vergabe gleich zu behandeln, ist festzuhalten: Wohnungsbaugenossenschaften und Baugemeinschaften leisten in München bereits einen wichtigen Beitrag für mehr bezahlbaren Wohnraum. Sie tragen zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung bei, legen Wert auf ökologisches Bauen und Mitbestimmung und greifen das steigende Interesse an individuellen, gemeinschaftlichen Wohnformen auf. In den vergangenen rund zehn Jahren sind auf städtischen Flächen über 1.000 Wohnungen von Baugenossenschaften und rund 700 Wohnungen von Baugemeinschaften realisiert worden. Mit den städtischen Siedlungsflächen in Freiham und der Bayernkaserne stehen in den kommenden Jahren weitere genossenschaftliche und gemeinschaftliche Großprojekte an. Die Landeshauptstadt München fördert dieses Engagement mit verschiedenen Maßnahmen und will in den nächsten Jahren 20 bis 40 Prozent der Flächen in den großen Siedlungsgebieten für gemeinschaftsorientierte Wohnprojekte zur Verfügung stellen.

In Bezug auf die Empfehlung der Kommission, Erbbaurechte stärker als Instrument einzusetzen, bleibt klarzustellen, dass die Landeshauptstadt München dieses Instrument bereits einsetzt und eine vermehrte Vergabe im Erbbaurecht verfolgt. Insbesondere mit den Beschlüssen zu „Wohnen in München VI“ (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 07205), durch die Vollversammlung am 15.11.2016 beschlossen, und dem Beschluss „Bilanz und Strategien für nachhaltiges städtisches Grundstücksmanagement, Portfoliomanagement des Kommunalreferates“ (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 08075), durch die Vollversammlung am 15.03.2017 beschlossen, setzt die Landeshauptstadt München bereits eine verstärkte Vergabe von Grundstücken im Erbbaurecht um.

Auch in Bezug auf die Empfehlung der Kommission, partnerschaftlich mit großen Grundstückseigentümern zu kooperieren, um deren Liegenschaften für den Wohnungsbau zu mobilisieren, kann festgehalten werden, dass die Landeshauptstadt München bereits seit vielen Jahren solche Kooperationen eingeht. Gerade in den letzten Jahren wurden diese Anstrengungen noch intensiviert:

Neben der Anwendung und Fortentwicklung der schon im Jahr 1994 eingeführten Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN), die im Zusammenhang mit der Baurechtschaffung durch Bebauungsplanverfahren Anwendung findet und nach der bis Ende 2018 insgesamt 163 Bebauungspläne entwickelt wurden, gibt es bereits seit Jahren als Stabsstelle im Referat für Stadtplanung und Bauordnung einen Wohnungsbaumanager. Dieser steht als direkter Ansprechpartner für Investoren und gemeinwohlorientierte Akteure zur Verfügung, speist deren Anfragen in die entsprechend zuständigen Gremien und Abteilungen ein und koordiniert und bündelt die Rückmeldungen an diese.

#### **4.2. Zu den Empfehlungen der Kommission für eine Verbesserung der Anwendung und Wirksamkeit der Instrumente zur Baulandmobilisierung und für eine nachhaltige und gemeinwohlorientierte Bodenpolitik**

Die Landeshauptstadt München unterstützt die Empfehlungen der Kommission zur Verbesserung der Anwendung und Wirksamkeit der Instrumente zur Baulandmobilisierung, hält einige dieser Vorschläge aber für zu wenig weitreichend. Des Weiteren hält die Landeshauptstadt München eine sehr zügige Umsetzung der vorgeschlagenen Änderungen für unabdingbar.

Im Einzelnen:

In der praktischen Anwendung zeigt sich, dass insbesondere im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB die Realisierung von gefördertem und / oder preisgedämpftem Wohnraum sowie die Beteiligung der privaten Bauherren an Kosten für die Bereitstellung der erforderlichen sozialen Infrastrukturen mit den derzeitigen Instrumenten nicht zielführend möglich ist. Vor diesem Hintergrund schlägt die Landeshauptstadt München – neben der empfohlenen Einführung einer neuen Rechtsgrundlage in § 9 Abs. 2d BauGB – eine entsprechende Änderung bzw. Ergänzung des § 34 BauGB um einen neuen Satz 3 vor, der sowohl die Realisierung von gefördertem und / oder preisgedämpftem Wohnraum als auch die Herstellung der erforderlichen sozialen Infrastrukturen unter Beteiligung der privaten Bauherren ermöglicht. Die von der Kommission empfohlene Schaffung einer Rechtsgrundlage für den Erlass von sektoralen Bebauungsplänen in einem neuen § 9 Abs. 2d BauGB erachtet die Landeshauptstadt München zwar auch als hilfreich, weist jedoch ausdrücklich darauf hin, dass eine solche Gesetzesänderung mit einem erheblichen Mehraufwand für die Aufstellung und den Erlass solcher sektoralen Bebauungspläne verbunden ist. Der Erlass von sektoralen Bebauungsplänen in derzeitigen Gebieten nach § 34 BauGB bedarf zudem Zeit und kann nur sukzessive erfolgen. Daher fordert die Landeshauptstadt München eine Ausgestaltung der neuen Rechtsgrundlage in der Form, dass die Aufstellung eines Bebauungsplanes für alle Gebiete nach § 34 BauGB insgesamt ermöglicht wird – also eine gesamtstädtische Satzung für alle § 34 BauGB-Gebiete. Zudem sollte auf eine Befristung der neuen Regelung verzichtet sowie der Regelungsinhalt auch auf die anteilige Mitfinanzierung der ursächlichen sozialen Infrastruktur (Kindertageseinrichtungen, Grundschulen) erweitert werden.

Die vorgeschlagene Änderung des § 31 BauGB begrüßt die Landeshauptstadt München sehr und unterstützt eine zeitnahe Umsetzung durch den Gesetzgeber ausdrücklich. Zudem wäre es wünschenswert, dass der Gesetzgeber ausdrücklich in das Gesetz oder die Begründung aufnehmen würde, dass eine Befreiung auch mit der Verpflichtung zur Realisierung von gefördertem bzw. preisgedämpftem Wohnraum und auch Beteiligung am sozialen Infrastrukturbedarf verknüpft werden darf.

Ferner bedarf es dringend weiterer Änderungen im Recht der städtebaulichen Verträge in § 11 BauGB sowie hinsichtlich der Festsetzungsmöglichkeiten im Rahmen von Bebauungsplänen in § 9 BauGB, damit eine zwingende Errichtung von

gefördertem Wohnraum festgesetzt werden kann. Zudem wäre im Sinne einer nachhaltigen Bodenpolitik notwendig, die einmal sozial gebundenen Wohnungen möglichst dauerhaft zu sichern.

Sowohl die nach Auffassung der Landeshauptstadt München dringend erforderlichen Änderungen in § 34 BauGB und § 31 BauGB als auch in § 11 BauGB sowie in § 9 BauGB sind bereits in der Sitzungsvorlage betreffend eine Übertragbarkeit des „Wiener Modells“ Nr. 14-20 / V 15568 (dort insbesondere auf den Seiten 14 ff.), die am 18.07.2019 in die heutige Sitzung vertagt wurde, im Detail enthalten und dort im Antrag der Referentin unter Nr. 2 verknüpft mit dem Auftrag an den Herrn Oberbürgermeister, diese Gesetzesänderungsvorschläge beim Bundesgesetzgeber vorzutragen und eine entsprechende Gesetzesinitiative anzuregen (vgl. Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15568, Antrag der Referentin, S. 27).

Hinsichtlich der Empfehlung der Kommission, den § 13b BauGB bis zum 31.12.2022 zu verlängern und eine Evaluierung durchzuführen sowie zur Erleichterung von Vorhaben im Außenbereich nach § 35 BauGB wird angeregt, Wohnbauvorhaben am Rande der vorhandenen Bebauung im Außenbereich auch ohne Planung in gewissem Umfang zu erleichtern.

§ 13b BauGB ermöglicht hier zwar derzeit bereits das vereinfachte Verfahren, soweit eine Größe von weniger als 10 000 Quadratmeter betroffen ist und wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die an ein Gebiet nach § 34 BauGB angrenzen. Dies erweist sich in der Praxis jedoch als nicht ausreichend, weil weiterhin ein Bebauungsplanverfahren notwendig wird. Zwar hat die Landeshauptstadt München bislang noch nicht von § 13b BauGB Gebrauch gemacht, da die Priorität derzeit auf größeren Bebauungsplanverfahren liegt. Sie unterstützt jedoch eine Verlängerung dieser Regelung.

Die Empfehlungen der Kommission betreffend die Änderung und Weiterentwicklung des Vorkaufsrechts unterstützt und begrüßt die Landeshauptstadt München. Insbesondere die Verlängerung der Ausübungsfrist von zwei auf drei Monate, wobei hier die Landeshauptstadt München vor dem Hintergrund der Notwendigkeit umfangreicher Abstimmungsprozesse und beispielsweise der Erforderlichkeit der Erstellung von Bewertungsgutachten eine Verlängerung auf vier Monate anregen würde, sowie die Einführung eines flächendeckenden Vorkaufsrechtes für Kommunen mit erhöhtem Wohnungsbedarf wird als dringend notwendig angesehen und sollte daher zügig durch den Gesetzgeber erfolgen. In der Sitzungsvorlage „Mieterinnen und Mieter schützen II: Erhaltungssatzung ausbauen und aufgrund der besonderen Situation auf ganz München ausweiten“ (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 14805, dort ab S. 9 ff.), beschlossen in der Vollversammlung vom 24.07.2019, wird diese Forderung an den Gesetzgeber neben der weiteren Forderung, einen flächendeckenden Umwandlungsvorbehalt für Kommunen mit erhöhtem Wohnungsbedarf zu schaffen, ausführlich dargelegt. Bezüglich der Umsetzung dieser Forderungen ist die Landeshauptstadt München beauftragt, diese zum einen über die Gremien des Deutschen Städtetages einzubringen, zum anderen sollten auch diese Forderungen durch den Herrn Oberbürgermeister an den Bundesgesetzgeber herangetragen werden, mit dem Ziel, eine entsprechende Gesetzesinitiative zu veranlassen.

Ferner sollte in Anlehnung an die Empfehlung der Baulandkommission, eine effektive und rechtssichere gesetzliche Regelung zur Steuergestaltung der Grunderwerbssteuer mittels Share Deals zu schaffen, auch bei den gesetzlichen Vorkaufsrechten eine entsprechende gesetzliche Regelung geschaffen werden, die einer „Umgehung“ der Vorkaufsrechte mangels Vorliegen eines Kaufvertrags (vgl. § 24 BauGB) entgegen wirkt.<sup>14</sup>

Zudem mangelt es an einer gesetzlichen Regelung zur Geltendmachung eines gesetzlichen Vorkaufsrechts bei sog. Portfolioverkäufen, d.h. wenn das Vorkaufsrecht nur bei einem Teil der in einem Portfolioverkauf verkauften Grundstücke zur Anwendung kommt (hier z.B. das Problem einer vereinbarten gesamtschuldnerischen Haftung in Höhe des Gesamtwerts des Portfolios). Auch im Hinblick auf eine Aufteilung eines Wohnhauses in Wohnungseigentum, die einen Ausschlussbestand für das gesetzliche Vorkaufsrecht begründet, bestehen Umgehungsmöglichkeiten des gesetzlichen Vorkaufsrechts, denen durch eine entsprechende Klarstellung im Baugesetzbuch begegnet werden könnte.

Die vorgeschlagene Flexibilisierung des § 17 BauNVO sowie der Vorschlag, eine Regelung zur Lösung der in der Praxis sehr relevanten Nutzungskonflikte beim Thema Lärmschutz zu schaffen, wird begrüßt.

Eine Experimentierklausel zur Auflösung lärmbedingter Nutzungskonflikte zwischen Gewerbebetrieben und heranrückender Wohnbebauung kann als erster Schritt begrüßt werden, eine weitergehende Gesetzesänderung wie bereits mehrfach gefordert, wäre jedoch wünschenswert. Die Thematik wird seit Jahren diskutiert, ohne dass sich für entsprechende Flächenentwicklungen und Baurechtsausweisungen Lösungen abzeichnen. Der Gesetzgeber sollte daher jetzt abschließende Regelungen einführen, die rechtssystematische Hindernisse abbauen und unter Berücksichtigung der berührten Interessen praxisorientierte Festsetzungen ermöglichen. Hierzu gehören die subsidiäre Zulassung passiver Schallschutzmaßnahmen (auch durch Gebäude und Gebäudeteile als Schutzvorrichtung) verbunden mit der Möglichkeit, durch bauplanerische Festsetzung des Immissionsortes ausnahmsweise auch auf Innenpegel abstellen zu können. Dies kann durch entsprechende Anpassungen in der TA-Lärm, der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) sowie in § 9 Abs. 1 Nr. 23c BauGB ohne Weiteres ermöglicht werden, ohne dass hierbei die berechtigten Interessen der Umweltbehörden und die Anforderungen an die emittierenden Betriebe zurückgedrängt oder die Grundkonzeption dieser Regelwerke in Frage gestellt würden. Auf diese Weise könnte auch eine Harmonisierung mit dem Verkehrslärm erreicht werden, bei dem solche Möglichkeiten bereits bestehen. Ein entsprechender Vorstoß wurde bereits vom Stadtrat durch den Beschluss vom 18.04.2018 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 09931, dort. S. 7 ff.) gefordert.

Die von der Kommission empfohlene Erleichterung bei der Anwendung des Instrumentes des Baugebots (§ 176 BauGB) wird unterstützt, denn in der praktischen Anwendung erweist sich die Durchsetzung von Baugeboten immer wieder als

<sup>14</sup> Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Ausführungen des Deutschen Bundestags, Wissenschaftliche Dienste, Das gemeindliche Vorkaufsrecht beim Share Deal, Az.: WD 7 – 3000 – 177/18, verwiesen.



schwierig, was zur Folge hat, dass von diesem Instrument kaum Gebrauch gemacht wird. Hier sind die Konkretisierungen vom Gesetzgeber abzuwarten, die hoffentlich nicht nur in Erleichterungen bei der Anwendung selbst, sondern auch bei der zeitlichen Durchsetzung bestehen, um einen praxistauglichen Vollzug zu ermöglichen.

Die Empfehlung der Kommission, den Einzelfallbezug bei § 34 Abs. 3a Nr. 1 b) und c) BauGB zu streichen, wird begrüßt, da dies eine Erleichterung darstellt.

Die Empfehlung der Kommission, stärker als bisher – bzw. zutreffenderweise erstmalig – Ausgleichszahlungen in § 1 a Abs. 3 BauGB zuzulassen, wird durch die Landeshauptstadt München kritisch gesehen, da ein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft bereits im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens erfolgen muss, um eine sinnvolle Lösung zu ermöglichen und insbesondere geeignete Flächen zu identifizieren. Bei einer Zulassung von Ausgleichszahlungen würde sich die Problematik des Ausgleichs nur auf nachfolgende Einzelfalllösungen verlagern. Insbesondere ginge hier der Bezug zur konkreten Fläche verloren, der auch zu einem dem Bebauungsplan nachgelagerten Zeitpunkt kaum oder gar nicht mehr hergestellt werden kann. Zudem löst eine Ausgleichszahlung nicht das Problem, dass entsprechend geeignete Flächen zur Verfügung stehen müssen, auf denen ein Ausgleich in der erforderlichen Qualität geschaffen werden kann. Gerade in Ballungsräumen wie in der Landeshauptstadt München, in der die Flächenkonkurrenz besonders hoch ist, können Zahlungen die ohnehin schon knappen Flächen nicht ersetzen. Insofern wird diese Empfehlung kritisch gesehen, auch da der bereits derzeit schon rechtlich zulässige Nachweis der Ausgleichsflächen über sog. Ökokonten aus Sicht der Landeshauptstadt München für ausreichend angesehen wird. Für den Fall, dass Ausgleichszahlungen dennoch zugelassen würden, erachtet es die Landeshauptstadt München aber jedenfalls für unerlässlich, dass die Entscheidungsbefugnis über etwaige Ausgleichszahlungen bei den Kommunen verbleibt.

Auch die Kommissionsempfehlung in Bezug auf eine „Klarstellung“ des Waldbegriffs in einer Neuregelung in § 2 Abs. 2 Nr. 5 BWaldG erachtet die Landeshauptstadt München für problematisch. In Folge einer solchen Regelung wäre in Gebieten nach § 34 BauGB sowie in Gebieten mit Bebauungsplänen – also in allen Bereichen abgesehen von Außenbereichen nach § 35 BauGB – grundsätzlich kein Wald im Sinne des BWaldG mehr anzunehmen, sodass ein Schutz nach dem BWaldG entfallen würde, weil dieses keine Anwendung mehr findet.

Zwar hat die Landeshauptstadt München eine Baumschutzverordnung, allerdings entspricht der dadurch vermittelte Schutz nicht demjenigen der Waldgesetze. Nach der Empfehlung der Kommission könnte ein Schutz nach dem BWaldG nur durch eine positive Festsetzung als Wald im Bebauungsplan wieder hergestellt werden, mit der Folge, dass beispielsweise zum Erhalt von Wald im Sinne des derzeit gültigen BWaldG in Gebieten nach § 34 BauGB ein Bebauungsplanverfahren erforderlich wäre. Im Hinblick auf die stadtklimatisch wichtige Funktion von Bäumen und Wald und deren Bedeutung für die Umwelt, insbesondere für die dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft sowie die Erholung der Bevölkerung sollte von einer solchen

Gesetzesänderung daher Abstand genommen werden.

Die von der Kommission vorgeschlagene neue Gebietswidmung „dörfliches Wohngebiet“ ist für die Landeshauptstadt München nicht relevant.

Soweit die Kommission kooperative Baulandentwicklungsmodelle und eine konsequente Anwendung bereits bestehender Instrumente wie insbesondere städtebauliche Verträge empfiehlt, ist festzuhalten, dass die Landeshauptstadt München bereits seit vielen Jahren das Instrument der städtebaulichen Verträge einsetzt. Das Münchner Baulandentwicklungsmodell, die sogenannte sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN), feiert heuer ihren 25. Geburtstag.

Die Empfehlungen der Kommission betreffend die Thematik der Grundstückswertermittlung bekräftigt die Landeshauptstadt München und unterstützt die Forderung, dass Verfahrensweisen zur einheitlichen Ermittlung des Werteinflusses von Miet- und Belegungsbindungen auf Grundstücken mit gefördertem und preisgedämpftem Wohnraum entwickelt werden sowie dass entsprechende Daten durch die Gutachterausschüsse systematisch und differenziert erfasst und gekennzeichnet werden.

Die Empfehlungen der Kommission an Bund und Länder hinsichtlich einer verstärkten Unterstützung und der Erhöhung der finanziellen Mittel in der Städtebauförderung begrüßt die Landeshauptstadt München.

Die Landeshauptstadt München hält die Grundsteuer C ebenfalls für ein geeignetes Instrument, um Grundstücke für den Wohnungsbau besser und schneller zu aktivieren. Denn trotz Wohnungsmangel werden baureife Grundstücke mitunter zu Spekulationsobjekten. Insbesondere baureife Grundstücke zwischen bebauten Grundstücken werden in manchen Ballungsgebieten in Einzelfällen lediglich deshalb gekauft, um einen Wertzuwachs abzuwarten und die Grundstücke dann mit Gewinn weiter zu veräußern. Die zusätzliche steuerliche Belastung mit einer Grundsteuer C ist daher eine geeignete Möglichkeit, um derartigen Grundstücksspekulationen zu begegnen und für den Wohnungsbau zu mobilisieren.

Auch die durch die Baulandkommission beschriebenen Planungen zur Übertragung aufgedeckter stiller Reserven aus der Veräußerung landwirtschaftlicher Flächen für den Mietwohnungsbau stellt nach Meinung der Landeshauptstadt München ein geeignetes Instrument zur Förderung der Baulandmobilisierung dar. Nach der aktuell gültigen Rechtslage bleiben bei Landwirten die durch Grundstücksentnahmen aus dem Betriebsvermögen entstehenden Gewinne schließlich nur steuerfrei, wenn das entnommene Grundstück anschließend für die Errichtung einer selbst genutzten Wohnung oder einer Altenteilerwohnung genutzt wird (vgl. § 13 Abs. 5 EStG) bzw. wenn für die dabei aufgedeckten stillen Reserven nach den Bestimmungen des § 6b EStG eine Übertragung auf eine Reinvestitionsgut möglich ist. Allerdings sollte die Baulandkommission seine darüber hinaus gegenüber dem Bundesfinanzministerium formulierten Forderungen nach einer „Prüfung von Anreizen im Steuerrecht zur Verfügbarmachung und Bereitstellung von bebaubaren Flächen durch die Eigentümer“ konkretisieren.

Die vorgeschlagene Einführung von Grunderwerbsteuerfreibeträgen ist grundsätzlich zu begrüßen. Allerdings darf sich die genannten Freibeträge keinesfalls nur auf Ersterwerb und / oder Selbstnutzer beschränken. Vielmehr sollte sich die Baulandkommission unbedingt dafür einsetzen, dass die Grunderwerbsteuerfreibeträge insbesondere auch bei den durch Bund, Länder und Kommunen sowie durch ihre Wohnungsunternehmen für den Wohnungsbau getätigten Immobiliengeschäften zur Anwendung kommt. Ferner sollten die Freibeträge auch für die in diesem Zusammenhang für die soziale Infrastruktur und für die öffentlichen Daseinsvorsorge erworbenen Flächen (z.B. für Kindertagesstätten, Schulen, Parkanlagen, Straßen etc.) ausgeführten Immobilienerwerbe gültig sein. Darüber hinaus sollten auch private Wohnungsunternehmen in den Genuss der Grunderwerbsteuerfreibeträge kommen können, wenn die von ihnen erhobenen Mieten in einem bestimmten Zeitraum eine gewisse Höhe nicht überschreiten.

Die angeregte Empfehlung zu überprüfen, inwieweit eine mehrfache Belastung mit Grunderwerbsteuer beim kurzfristigen Zwischenerwerb von Grundstücken für den Wohnungsbau vermieden werden kann, wird auch seitens der Landeshauptstadt München für richtig erachtet. Denn nach der derzeitigen Systematik des Grunderwerbsteuergesetzes wird grundsätzlich jeder einzelne Grundstückserwerb als grunderwerbsteuerpflichtiger Erwerbsvorgang der Grunderwerbsteuer unterworfen, sodass insbesondere bei den kommunalen Zwischenerwerbsmodellen in der Regel mehrmals Grunderwerbsteuer zu entrichten ist. Allerdings sollte die beschriebene Entlastung nicht nur auf die durch Kommunen getätigten Zwischenerwerbe beschränkt sein, sondern darüber hinaus auch bei Zwischenerwerben des Bundes, der Länder sowie der staatlichen und kommunalen Wohnungsunternehmen zur Anwendung kommen. Außerdem sollte die Baulandkommission noch konkretisieren, bei welchem Zeitraum sie einen Zwischenerwerb als "kurzfristig" betrachtet.

Ob sich die durch die Baulandkommission vorgeschlagene generelle Senkung der Grunderwerbsteuersätze positiv auf den Wohnungsbau auswirkt, wird dagegen von der Landeshauptstadt München als fraglich angesehen. Denn die Höhe der Grunderwerbsteuer stellt für sich alleine betrachtet in der Regel vermutlich kein maßgebliches Kriterium für oder gegen den Erwerb einer Immobilie dar. Es ist daher davon auszugehen, dass sich durch die generelle Senkung der Grunderwerbsteuer in der Praxis auch nicht mehr Menschen für den Erwerb einer Wohnung entscheiden werden, sodass es hierdurch wohl auch nicht zu einer grundsätzlichen Steigerung des Wohnungsbaus kommen wird. Folglich sollte nach Meinung der Landeshauptstadt München bezüglich möglicher Entlastungen im Bereich der Grunderwerbsteuer der Fokus eher bei den bereits genannten Grunderwerbsteuerfreibeträgen und bei den Grunderwerbsteuerbefreiungen für bestimmte Zwischenerwerbsmodelle liegen.

Die durch die Baulandkommission vorgeschlagene Verwendung der Steuermehreinnahmen aus der zum 01.01.2020 geplanten Rechtsänderung zur Erhebung von Grunderwerbsteuer bei sog. „Share Deals“ für steuerliche Entlastungen im Bereich des Wohnungsbaus wird von Seiten der Landeshauptstadt München unterstützt. Nach einer Schätzung des hessischen Finanzministeriums entgehen dem Fiskus durch Steuertricks bei Share Deals aktuell jedes Jahr

Steuereinnahmen in Höhe von rund einer Milliarde Euro, die bei einer konsequenten Besteuerung für die genannten steuerlichen Entlastungen eingesetzt werden könnten.

#### **4.3. Zu den Empfehlungen der Kommission für eine Verbesserung des Prozessmanagements bei der Baulandbereitstellung**

In Bezug auf die Empfehlungen der Kommission für eine Verbesserung des Prozessmanagements ist festzuhalten, dass die Landeshauptstadt München hier bereits viele der Empfehlungen umsetzt:

Insbesondere hat die Landeshauptstadt München im Referat für Stadtplanung und Bauordnung bereits seit April 2012 als Stabsstelle einen Wohnungsbaumanager installiert, der wohnungsbaubezogene Planungen koordiniert und sich um den Austausch mit Bauträgern, insbesondere mit den Wohnungsbaugenossenschaften, kümmert. Da die Landeshauptstadt München in besonderem Maß von einem ungebrochen starken Zuzug betroffen ist, was den bestehenden Druck auf den Wohnungsmarkt noch verstärkt, wurde seit 2017 zusätzlich eine neue Ausrichtung der Stabsstelle mit dem Fokus „Wachstumsstrategien“ vorgenommen. Hierbei wird das Thema Wohnen noch stärker im Kontext der strategischen Konzepte der Stadtentwicklung sowie der Mobilität behandelt.

Zur Verbesserung der Prozesse innerhalb der Stadtplanung und der Lokalbaukommission hat das Referat für Stadtplanung und Bauordnung in den vergangenen Jahren die Prozesse überprüft.

Mit dem Beschluss „Maßnahmen zur Verbesserung der Dienstleistungsqualität und zur Beschleunigung der Genehmigungsverfahren – LBK zukunftsfähig ausstatten“ (Sitzungsvorlage Nr. 14-2/ V 04459) und dem Beschluss zur Optimierung der Bebauungsplanverfahren und der Bürgerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit im Referat für Stadtplanung und Bauordnung“ (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 03291) aus dem Jahr 2016 wurde dieser Prozess begonnen.

Im Laufe dieses Prozesses wurden verschiedene Maßnahmen zur Optimierung umgesetzt, wie beispielsweise in der Stadtplanung die Einführung einer Projektstruktur für jeden Bebauungsplan, die Entwicklung eines Projekthandbuchs (digital und analog) sowie eines standardisierten Terminplans, verbindliche Startgespräche für alle Bebauungspläne sowohl mit Grundstückseigentümer\*innen als auch mit allen beteiligten Dienststellen der Landeshauptstadt München ebenso wie die Übernahme der (referatsübergreifenden) Gesamtsteuerung durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung.

Zur Optimierung der Genehmigungsverfahren in der Lokalbaukommission wurde das Konzept des Verfahrensmanagers bzw. der Verfahrensmanagerin, eine feste Bearbeitungsschiene in zeitlicher Hinsicht, die Beratungsmappe sowie die gebündelte direkte Rückgabe von grob unvollständigen Bauanträgen durch das Antragsbüro neben weiteren Maßnahmen umgesetzt. Die Digitalisierung der Bauakten sowie die digitale Antragsbearbeitung befinden sich derzeit ebenfalls in der Umsetzung.

Hinsichtlich der Empfehlung der Kommission, die Voraussetzungen für eine verstärkte Digitalisierung von Planungs-, Beteiligungs- und Genehmigungsprozessen zu verbessern, ist festzuhalten, dass der Stadtrat der Landeshauptstadt München in

seinen Sitzungen vom 24.10.2018 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 12615) und 24.07.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 14953) eine Digitalisierungsstrategie und deren inhaltliche Leitlinien beschlossen hat. Deren Umsetzung wird in den kommenden Jahren einen wichtigen Prozess in der Landeshauptstadt München darstellen. Bereits aktuell laufen Pilotprojekte, in denen insbesondere die Digitalisierung im Baugenehmigungsprozess vorangetrieben wird. Insbesondere der Digitalisierungsprozess in der Lokalbaukommission läuft bereits seit Jahren. Hierzu stehen die zuständigen Dienststellen auch mit dem Freistaat Bayern in ständigem Austausch.

Die Empfehlungen der Kommission im Hinblick auf die Personalausstattung und die Fortbildung des Personals begrüßt und unterstützt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung. Der Stadtrat hat in den letzten Jahren hier auch bereits mit Stellenzuschaltungen reagiert.

#### **4.4. Zu den Empfehlungen der Kommission für eine Verbesserung des Datenbestands für Analyse und Markttransparenz**

Zu den Empfehlungen der Kommission in Bezug auf die Verbesserung des Datenbestandes bleibt anzumerken, dass die Landeshauptstadt München eine Vereinheitlichung der Immobilienberichterstattung durch die Gutachterausschüsse sowie eine bessere Verfügbarkeit der bodenpolitisch relevanten Daten begrüßt, da durch solche Entwicklungen und die Auswirkungen von ergriffenen Maßnahmen besser ablesbar werden.

### **5. Weiteres Vorgehen / Forderungen der LHM**

Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass zahlreiche Empfehlungen der Kommission durch die Landeshauptstadt München bereits umgesetzt werden. Nach Auffassung der Landeshauptstadt München gehen einige der Vorschläge für eine Novelle des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zwar in eine richtige Richtung, sind aber teilweise nicht weitreichend genug. In jedem Fall ist eine schnelle Umsetzung durch den Gesetzgeber unerlässlich. Von besonderer Bedeutung sind dabei insbesondere Erleichterungen bei der Wertermittlung und der Vergabe kommunaler Grundstücke zum Zweck der Errichtung von gefördertem Wohnraum, sowie die oben ausgeführten erforderlichen Gesetzesänderungen in §§ 9, 11, 24 ff., 31, 34 und 35 BauGB, sowie gesetzgeberische Lösungen für Lärmkonflikte durch Anpassung der TA-Lärm und des Bundesimmissionsschutzgesetzes.

Nicht in den Empfehlungen der Kommission enthalten, aber von besonderer Dringlichkeit, ist außerdem der Erlass einer Rechtsgrundlage für einen flächendeckenden Genehmigungsvorbehalt von Miet- in Eigentumswohnungen sowie die Schaffung einer Rechtsgrundlage für ein flächendeckendes Vorkaufsrecht für Kommunen mit erhöhtem Wohnbedarf.

Über die finanziellen Auswirkungen der verschiedenen Vorschläge für die Landeshauptstadt München sind derzeit noch keine konkreten Aussagen möglich. So kann z.B. die Reduzierung der Grunderwerbssteuer sowie die Erleichterung der Abweichungen von

Höchstpreisvergaben beim Verkauf kommunaler Grundstücke zu deutlich geringeren Einzahlungen als derzeit führen.

Umgekehrt kann ein flächendeckendes Vorkaufrecht für das gesamte Stadtgebiet je nach Ausgestaltung der Abwendungsregelungen zu einer deutlichen Zunahme der Ausübungen durch die Landeshauptstadt München und damit zu höheren Auszahlungen führen. Ähnliches gilt für eine aktivere kommunale Bodenbevorratungspolitik, z.B. durch den frühen Erwerb von zukünftigen Entwicklungsflächen, ggf. auch in Verbindung mit dem Einrichten von Liegenschaftsfonds oder verstärkter überregionaler oder interkommunaler Zusammenarbeit. Insbesondere bei den beiden letztgenannten Instrumenten ist verstärkt zu prüfen, ob durch das Gründen von Zweckverbänden oder Entwicklungsgesellschaften eine Entlastung des städtischen Haushalts möglich ist.

Daher ist bei der weiteren Konkretisierung der Vorschläge darauf zu achten, dass sich dadurch die Finanzsituation der Landeshauptstadt München insgesamt nicht verschlechtert. Dazu könnten beispielsweise höhere staatliche Zuschüsse oder sonstige Ausgleichsleistungen von Bund und/ oder Ländern beitragen.

Die Landeshauptstadt München fordert den Bund zudem auf, eine tiefergehendere und umfassendere Befassung des Themas Bodenrechtsreform als bisher vorzunehmen und sich mit den weitergehenden Vorschlägen der Kommunen ebenso wie mit dem Vorschlag einer gesetzlichen (Neu-)Regelung betreffend die Abschöpfung von leistungslosen Bodenwertsteigerungen auseinander zu setzen.

Hier bedarf es zeitnah einer gesetzgeberischen Gestaltung durch entsprechende Gesetzesänderungen, um die Rahmenbedingungen für eine nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik zu schaffen. Da die Kompetenzen hier bei Bundes- und Landesgesetzgebern liegen, muss die Landeshauptstadt München ihre Anstrengungen darauf richten, ihre Belange und Vorschläge in die entsprechenden Gremien und Verbände einzubringen sowie an die zuständigen Landes- und Bundesgesetzgeber und -behörden heran zu tragen. Sie fordert die zuständigen Gesetzgeber auf, schnelle und effiziente Lösungen anhand von entsprechenden Gesetzgebungsverfahren umzusetzen.

Die Beschlussvorlage ist mit dem Kommunalreferat, der Stadtkämmerei und dem Sozialreferat abgestimmt. Diese sowie das RGU haben zudem einen Abdruck der Vorlage erhalten.

#### **Beteiligung des Bezirksausschusses**

Die Satzung für die Bezirksausschüsse sieht in der vorliegenden Angelegenheit kein Anhörungsrecht der Bezirksausschüsse vor. Alle Bezirksausschüsse haben jedoch einen Abdruck dieser Vorlage erhalten.

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. Eine Behandlung in der heutigen

Sitzung ist jedoch erforderlich, weil die Belange der Landeshauptstadt München in die entsprechenden Gremien sowie in laufende Gesetzgebungsprozesse nur erfolgreich eingebracht werden können, wenn diese umgehend erfolgt, sodass die entsprechenden Prozesse auf Bundes- und Landesebene noch nicht abgeschlossen sind.

Der Korreferentin, Frau Stadträtin Rieke, und den zuständigen Verwaltungsbeirätinnen, Frau Stadträtin Messinger, Frau Stadträtin Kainz und den zuständigen Verwaltungsbeiräten, Herrn Stadtrat Bickelbacher, Herrn Stadtrat Podiuk, Herrn Stadtrat Zöller, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

## **II. Antrag der Referentin**

Ich beantrage Folgendes:

1. Die Ausführungen der Referentin zu den Empfehlungen auf Grundlage der Beratungen in der Kommission für „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ (Baulandkommission) werden zur Kenntnis genommen.
2. Der Oberbürgermeister wird gebeten, die Einschätzung der Landeshauptstadt München hinsichtlich der Kommissionsempfehlungen sowie die darüber hinausgehenden Vorschläge der Landeshauptstadt München zur Erleichterung und Verbesserung der Baulandmobilisierung und die Vorschläge zu konkreten Gesetzesänderungen an die Bundes- und Landesgesetzgeber und an die zuständigen Gremien heranzutragen und auf den zeitnahen Erlass von entsprechenden Maßnahmen hinzuwirken.
3. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

## **III. Beschluss**

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München  
Der / Die Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister/-in

Prof. Dr.(I) 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 (1)
3. An die Bezirksausschüsse 1-25
4. An das Kommunalreferat
5. An das Bewertungsamt
6. An die Stadtkämmerei
7. An das Sozialreferat
8. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.
14. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung – S1Recht

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3



**Empfehlungen auf Grundlage der  
Beratungen in der Kommission für**

**„Nachhaltige Baulandmobilisierung und  
Bodenpolitik“ (Baulandkommission)**

**02.07.2019**

---

## Präambel

In Deutschland gibt es in wachsenden Städten und Regionen seit Jahren einen Nachfrageüberhang auf den Wohnungsmärkten. Auf Grund der zu erwartenden wirtschaftlichen Entwicklung sowie hohen Wanderungsgewinnen aus dem In- und Ausland ist dort auch künftig mit einer wachsenden Wohnungsnachfrage zu rechnen. Steigende Mieten und Preise haben die Wohnungsnachfrage zu einer zentralen sozialen Frage unserer Zeit werden lassen.

Ein maßgeblicher Engpassfaktor für bezahlbaren Wohnungsbau ist fehlendes bezahlbares Bauland. Bundesweit stiegen die Preise hierfür seit 2010 um 50 Prozent. Die Zuwachsraten in den wirtschaftlich prosperierenden Städten und Kreisen waren jedoch deutlich höher. So haben sich in den größten Städten die Baulandpreise innerhalb von fünf Jahren verdoppelt. Der harte Preiswettbewerb auf den Grundstücks- und Immobilienmärkten einhergehend mit steigenden Miet- und Kaufpreisen führt in angespannten Wohnungsmärkten zur Verunsicherung der Bewohner und zu Ängsten vor sozialer Verdrängung.

Bund, Länder und Kommunen stellen sich gemeinsam ihrer Verantwortung für diese sozialpolitische Herausforderung. Um eine angemessene Wohnungsversorgung für alle Menschen sicherzustellen, setzen sie mit der im September 2018 gestarteten Wohnraumoffensive auf investive Impulse für den Wohnungsbau, die Sicherung des bezahlbaren Wohnens sowie Baukostensenkung und Fachkräftesicherung. Die Baulandmobilisierung und eine gemeinwohlorientierte Bodenpolitik sind ein wichtiges Element in diesem wohnungspolitischen Gesamtpaket. Neben Sofortmaßnahmen für mehr Wohnungsbau u.a. durch die Stärkung des sozialen Wohnungsbaus muss mittel- und langfristig sowohl eine stärkere Gemeinwohlorientierung des Eigentums erfolgen als auch das Baulandangebot, insbesondere in der Innenentwicklung, ausgeweitet werden. Gefordert ist ein sorgfältiger Umgang mit dem nicht vermehrbaren Gut Grund und Boden unter Berücksichtigung regionaler Gegebenheiten. Vor allem aber ist ein aktives Handeln aller Verantwortlichen in ihrem jeweiligen Kompetenzbereich auf der Basis der Prinzipien der Leipzig Charta erforderlich. Bund, Länder und Kommunen müssen ihrer besonderen Verantwortung für die Bodenpolitik gerecht werden.

Beim Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat ist deshalb eine Expertenkommission zu strategischen Fragen der Bodenpolitik und Baulandmobilisierung eingerichtet worden. Sie hat im September 2018 unter Vorsitz des Parlamentarischen Staatssekretärs Marco Wanderwitz ihre Arbeit aufgenommen. Die Mitglieder der Kommission waren Vertreter der Regierungsfraktionen, der Länder, der kommunalen Spitzenverbände, Verbände der Wohnungs-, Immobilien-, Bau- und Stadtentwicklungspolitik sowie der Deutsche Mieterbund. Ferner haben Experten aus Wissenschaft und kommunaler Praxis mitgewirkt.

Auf die seit Jahrzehnten kontrovers diskutierte Bodenfrage gibt es keine einfachen Antworten, da es unterschiedliche Ausgangspunkte und damit verschiedene Handlungsoptionen oder Bausteine zur Lösung gibt. Nur durch das Zusammenwirken vieler einzelner Bausteine und aller Akteure kann die Mobilisierung von Bauland und eine stärkere Gemeinwohlorientierung des Eigentums wirkungsvoll befördert werden. Dieser Komplexität hat sich die Expertenkommission „Nachhaltige Bauland- und Bodenpolitik“ gestellt und zu Beginn ein Arbeitsprogramm abgestimmt, das alle relevanten Fragen zur Verbesserung der Bodenpolitik und Baulandbereitstellung für den Wohnungsbau abdeckt. Im Einzelnen hat sich die Kommission mit folgenden strategischen Fragen befasst:

- Mit welchen Maßnahmen kann die Liegenschaftspolitik der föderalen Ebenen zur Baulandmobilisierung beitragen und welche haushaltsrechtlichen Voraussetzungen müssen hierfür geschaffen werden?
- Welche Anpassungen des Baugesetzbuches, der Baunutzungsverordnung und des Immissionsschutzrechts sind erforderlich, um Kommunen noch besser bei der Mobilisierung zusätzlichen Baulands oder der Ausnutzung bestehenden Baulands für Wohnzwecke zu unterstützen?

- 
- Mit welchen Maßnahmen kann die Anwendung bereits bestehender Instrumente (z. B. städtebauliche Verträge, Konzeptvergaben, städtebauliche Entwicklungsmaßnahme) unterstützt werden?
  - Welchen Beitrag kann die Praxis der Wertermittlung bei der Schaffung bezahlbaren Wohnraums leisten?
  - Welche direkten Fördermaßnahmen (z. B. zur Brachflächenentwicklung) sind sinnvoll, um Kommunen besser bei der Baulandmobilisierung zu unterstützen?
  - Welchen Beitrag kann das Instrument der Erbbaurechte zu bezahlbarem Bauland im Bereich des Geschosswohnungsbaus leisten und welche Voraussetzungen müssen hierfür geschaffen werden?
  - Welche Änderungen im Steuerrecht (Stichworte: Grundsteuer C, Grunderwerbsteuer, sowie weitere steuerliche Anreize) sind angezeigt, um die Baulandmobilisierung zu unterstützen?
  - Welche Potenziale bietet die Digitalisierung um Prozesse der Baulandmobilisierung einschließlich des Innentwicklungsmanagements zu unterstützen und unter welchen Voraussetzungen können diese Potenziale effektiv gehoben werden?
  - Wie kann die Personalausstattung für Fragen der Baulandmobilisierung verbessert werden und welche Fortbildungserfordernisse bestehen (auch mit Blick auf die Anwendung bestehender Instrumente)?
  - Welche Möglichkeiten gibt es, die Datengrundlagen zum Thema Bauland zu verbessern und eine höhere Transparenz über Baulandpotenziale und -bedarfe als Basis einer rationalen Baulandpolitik zu erreichen?

Die in der Expertenkommission „Nachhaltige Bauland- und Bodenpolitik“ vertretenen Bundestagsabgeordneten und Landesbauminister haben sich auf den Erörterungen der Kommission basierend auf folgende konkrete Handlungsempfehlungen zur Verbesserung rechtlicher Rahmenbedingungen sowie zu spezifischen Instrumenten der Baulandbereitstellung und Reformüberlegungen zur Bodenpolitik verständigt. Sie stellen im Sinne eines Werkzeugkastens, unter anderem ob der Unterschiedlichkeit der Landesverfassungen, ganz bewusst eine möglichst breite Palette von Ansätzen und Handlungsoptionen dar, aus denen sich die Adressaten nach ihren jeweiligen individuellen Bedürfnissen und Rahmenbedingungen bedienen können. In der bewusst plural zusammengesetzten Kommission konnten nicht alle Empfehlungen von allen Verbänden und Experten unterstützt werden. Ferner war es Aufgabe der Baulandkommission, eine bessere Datengrundlage zur Baulandpreisentwicklung zu schaffen, um in der Zukunft auf eine noch solidere Entscheidungsgrundlage zurückgreifen zu können. Die Expertenkommission hat sich ihrem Auftrag entsprechend und angesichts der Komplexität der Thematik ausschließlich auf Fragen mit unmittelbarem Bezug zur Baulandbereitstellung für den Wohnungsbau und zur Bodenpolitik konzentriert. Angrenzende Bereiche wurden daher bewusst ausgeklammert. Die Frage der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen wurde bereits beim Wohngipfel 2018 erörtert und soll Bestandteil eines gesonderten gesetzgeberischen Verfahrens in 2019 werden. Ebenso war die Frage der Aktivierung von Gewerbeflächen explizit nicht Gegenstand der Beratungen.

---

## 1. Aktive Boden- und Liegenschaftspolitik in Bund, Ländern und Kommunen

Aktive Boden- und Liegenschaftspolitik ist ein Garant für nachhaltige Entwicklung.

Die Baulandkommission begrüßt, dass Bund, Länder und Kommunen die eigene Liegenschaftspolitik zunehmend nachhaltig ausrichten und auf vielfältige Art und Weise eine nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik auf den Weg gebracht haben. Sie empfiehlt, diese Politik konsequent weiter auszubauen.

Die Baulandkommission empfiehlt Bund, Ländern und Kommunen, eigene Liegenschaften vergünstigt für bezahlbaren Wohnungsbau bereitzustellen.

Die Baulandkommission begrüßt die in dieser Legislaturperiode durchgeführten Verbesserungen der BImA-Verbilligungsrichtlinie und empfiehlt die Verfahren zur Berechnung des Abschlages auf den Kaufpreis weiterzuentwickeln. Die in der BImA-Verbilligungsrichtlinie vorgesehene pauschale Verbilligung pro geförderter Wohnung könnte entsprechend der regional unterschiedlichen Grundstückspreise differenziert werden bzw. zu einem transparentem Verbilligungsverfahren weiterentwickelt werden, damit auch auf Grundstücken, für die die vorgesehene Verbilligung nicht auskömmlich ist, geförderter Wohnungsbau umgesetzt werden kann.

Die Baulandkommission unterstützt die von BMVI vorgetragene Initiative, gleiche rechtliche Rahmenbedingungen für die DB AG und das Bundeseisenbahnvermögen zu schaffen wie für die BImA.

Die Baulandkommission empfiehlt, auf Grundlage der Erfahrungen mit der BImA-Verbilligungsrichtlinie zu prüfen, inwiefern die direkte und verbilligte Veräußerung bundeseigener Liegenschaften für sozialen Wohnungsbau und andere soziale Zwecke sowie für preisgedämpften Wohnungsbau direkt in der Bundeshaushaltsordnung (BHO) geregelt werden kann. Damit wären Ausnahmeregelungen im Haushaltsplan für verschiedene Bundesvermögen entbehrlich. Dies hätte zugleich eine Signalfunktion für die Länder zur entsprechenden Anpassung der Landeshaushaltsordnungen.

Die Baulandkommission empfiehlt den Ländern, die Haushalts- und Gemeindeordnungen anzupassen, damit Abweichungen von Höchstpreisvergaben kommunaler Grundstücke sowie der Grundstücksankauf insbesondere zum Zweck der Errichtung von gefördertem und preisgedämpftem Wohnungsbau erleichtert werden. Auf diese Weise können durchmischte Wohnquartiere geschaffen und damit die soziale Balance gestärkt werden.

Die Baulandkommission empfiehlt, dass qualitativ ausgerichtete Vergabeverfahren, wie insbesondere Konzeptvergaben, von Bund, Ländern und Kommunen stärker als Steuerungsinstrument genutzt werden. Dies ermöglicht die Umsetzung sozialer, wohnungspolitischer, städtebaulicher und ökologischer Ziele zur sozialen und funktionalen Durchmischung von Quartieren. Sie regt einen Erfahrungsaustausch zwischen Kommunen an, die bereits Erfahrungen mit diesem Instrument gesammelt haben und Kommunen, bei denen dies noch nicht der Fall ist.

---

Die Baulandkommission empfiehlt den Kommunen, wirtschaftlich tragfähige, verbindliche und transparente Kriterien für die Vergabe von Grundstücken in Kombination mit der Schaffung von Baurechten einzuführen, um bei angemessener Flexibilität eine Gleichbehandlung der Investoren zu erzielen. Sie verweist auf vorliegende einschlägige Handreichungen. Gemeinwohlorientierte Wohnungsmarktakteure mit ihren vielfältigen Rechtsformen sollten bei der Vergabe gleichbehandelt werden.

Die Baulandkommission empfiehlt Bund, Ländern und Kommunen bei der Bereitstellung von Grundstücken für bezahlbaren Wohnraum flankierend auch die Flächen für die soziale Infrastruktur und öffentliche Daseinsvorsorge zu berücksichtigen.

Die Baulandkommission empfiehlt ergänzend Bund, Ländern und Kommunen auch Liegenschaften, die sich als Kompensationsflächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für den Wohnungsbau eignen, bereitzustellen und Informationen über diese Flächen transparent zugänglich zu machen.

Die Baulandkommission empfiehlt das Erbbaurecht stärker als ergänzendes Instrument zur Bereitstellung von bezahlbarem Bauland, insbesondere auch für den Geschosswohnungsbau, zu nutzen. Die BImA sollte analog zur BImA-Verbilligungsrichtlinie Vergünstigungen auch auf Erbbaurechtsverträge gewähren.

Die Baulandkommission weist darauf hin, dass die inhaltliche Ausgestaltung der Verträge und das berechtigte Vertrauen der Erbbaurechtsnehmer auf langfristige Sicherheit für den Erfolg entscheidend sind. Sie empfiehlt die Entwicklung neuer, an die geänderten wirtschaftlichen Zielstellungen und Perspektiven angepasster sowie vom Nachhaltigkeitsgedanken geprägter gemeinsamer Musterverträge für Erbbaurechtsverhältnisse.

Die Baulandkommission empfiehlt, den Bekanntheitsgrad des Erbbaurechts sowohl bei kommunaler als auch privater Eigentümerschaft als Instrument zur Baulandaktivierung und langfristigen Sicherung von Grundstücken und vereinbarten Nutzungen zu erhöhen.

Die Baulandkommission empfiehlt eine kommunale Bodenvorratspolitik. Dies erfordert adäquate finanzielle Handlungsmöglichkeiten. Die Baulandkommission empfiehlt, die notwendigen haushaltsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, um die Handlungsmöglichkeiten der Kommunen für Ankäufe, Entwicklung und vergünstigte Abgabe von Liegenschaften zu erweitern.

Die Baulandkommission empfiehlt der Kommunalaufsicht im Rahmen ihrer Aufsichtspflichten, die Baulandbevorratung auch in finanzschwachen Kommunen mit dringendem Wohnraumbedarf als Zukunftsinvestition stärker zu ermöglichen.

Die Baulandkommission empfiehlt den Ländern, die finanzielle Unterstützung der Kommunen für den Erwerb von Bauland bzw. die Bodenbevorratung durch Bereitstellung von zusätzlichen Mitteln auszubauen. Darüber hinaus bittet die Baulandkommission die KfW um Prüfung nochmals verbesserter Refinanzierungskonditionen und Weiterentwicklung des Produktes der allgemeinen Refinanzierung für die Landesförderinstitute.

Die Baulandkommission begrüßt die umfangreichen Aktivitäten der Länder zur Unterstützung der Kommunen in der Baulandentwicklung und empfiehlt den Ländern, diese

---

Aktivitäten zu verstärken und auf alle Phasen der Baulandentwicklung auszuweiten (Beratung, Erwerb, Planung, Entwicklung).

Die Baulandkommission empfiehlt den Finanzministern der Länder, sich zeitnah mit haushaltsrechtlichen Unterstützungsmöglichkeiten für eine nachhaltige Bauland- und Bodenpolitik zu befassen.

Die Baulandkommission empfiehlt die Einrichtung von Liegenschaftsfonds oder Entwicklungsgesellschaften auf Landes- und regionaler Ebene (z. B. Kommunalverbände) für Grunderwerb, Entwicklung und Verkauf.

Die Baulandkommission empfiehlt einen zeitnahen Austausch der Länder über bereits bestehende vorbildliche Anwendungsbeispiele.

Die Baulandkommission stellt fest, dass Kommunen, die bereits eine aktive nachhaltige Bodenpolitik betreiben, für die Schaffung eines sozial ausgewogenen Wohnungsangebotes eine gute Ausgangsposition haben.

Die Baulandkommission empfiehlt allen Kommunen, eine aktive und strategische Bodenpolitik für alle beteiligten Fachbereiche verbindlich zu machen und integriert umzusetzen. Dies umfasst insbesondere auch den frühzeitigen Erwerb von potenziellen Entwicklungsflächen.

Die Baulandkommission begrüßt die Aktivitäten vieler Kommunen in der Baulandpolitik und appelliert, bestehende Rechtsinstrumente konsequent anzuwenden. In etlichen Kommunen mit Wohnungsmangel bedarf es verstärkter Anstrengungen bei der Bereitstellung von Bauland.

Die Baulandkommission erachtet eine klare politische Positionierung für den Wohnungsbau und kontinuierliche politische Unterstützung für Einzelprojekte als notwendig, um Verfahren zur Baulandbereitstellung und zum Wohnungsneubau erfolgreich und zügig durchzuführen.

Die Baulandkommission empfiehlt den Kommunen, partnerschaftlich mit großen Grundstückseigentümern im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung wie z. B. Kirchen, Stiftungen oder Unternehmen zu kooperieren, um deren Liegenschaften für den Wohnungsbau zu mobilisieren.

Die Baulandkommission begrüßt die in der Kommission erklärte Bereitschaft der evangelischen und katholischen Kirche, einen Beitrag zur Baulandmobilisierung durch Umnutzung innerstädtischer Flächen zu leisten und empfiehlt den Kommunen dieses Angebot aufzugreifen.

Die Baulandkommission empfiehlt eine stärkere interkommunale Zusammenarbeit und Koordinierung bei der Wohnbaulandentwicklung. Raumordnung und Regionalplanung sollen stärker auf regionale Wohnraumbedarfe ausgerichtet werden. Hierbei sollte die Baulandentwicklung auf Standorten im Einzugsbereich von bestehendem und geplantem SPNV/ÖPNV einen Beitrag zur Wohnraumversorgung in Nachfrageschwerpunkten leisten.

---

## 2. Verbesserung der Anwendung und Wirksamkeit der Instrumente zur Baulandmobilisierung und für eine nachhaltige und gemeinwohlorientierte Bodenpolitik

Die Baulandkommission bekräftigt den Vorrang der Innen- vor der Außenentwicklung als grundlegendes Prinzip der städtebaulichen Entwicklung. Dies schließt auch die Aktivierung von Leerständen und von Gebäudepotenzialen wie z. B. den Dachgeschossausbau mit ein.

### **Innenentwicklung**

Die Baulandkommission empfiehlt angesichts der in den meisten Großstädten, aber auch in vielen Umlandgemeinden sowie teilweise auch ländlichen Kreisen steigenden Boden- und Mietpreisen und des Umstands, dass der Boden eine begrenzte und nicht vermehrbare Ressource darstellt, eine stärkere Betonung der Bedeutung des Gemeinwohls und des Ziels der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu angemessenen Bedingungen im Baugesetzbuch und empfiehlt daher die folgenden Anpassungen der Instrumente des Baugesetzbuchs. Der bestehende Eigentumsschutz soll dabei gewahrt bleiben.

Die Baulandkommission empfiehlt, in § 31 BauGB ausdrücklich zu regeln, dass die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung Gründe des Wohls der Allgemeinheit sind, um so die Erteilung von Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplans zu erleichtern. Die Baulandkommission empfiehlt eine behutsame Lockerung des Tatbestandsmerkmals „Grundzüge der Planung“, um im Rahmen einer Befreiung (§ 31 Abs. 2 BauGB) ausnahmsweise ein Abweichen vom Maß der Nutzung (z.B. bei der Aufstockung) zu ermöglichen. Voraussetzung ist eine ganz erhebliche Gefährdung der Wohnraumversorgung und die Zustimmung der Gemeinde.

Die Baulandkommission empfiehlt, zur Schaffung von gefördertem oder bezahlbarem Wohnraum im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) befristet bis zum 31.12.2024 einen neuen § 9 Abs. 2 d BauGB einzufügen, der sog. sektorale Bebauungspläne, die sich thematisch auf Festsetzungen für den Wohnungsbau beschränken, ermöglichen soll. Hierfür ist ein Planspiel durchzuführen. Weitergehende Festsetzungsmöglichkeiten sind nicht vorgesehen. Flankierend sollen die Gemeinden städtebauliche Verträge abschließen.

Die Baulandkommission empfiehlt, den Kommunen im Rahmen einer BauGB-Novelle die Anwendung des Baugebots zu erleichtern, um zielgerichtet auf die Schließung von Baulücken zugunsten des Wohnungsbaus hinzuwirken. Sie empfiehlt ergänzend zu dem auf die Aktivierung von einzelnen Grundstücken ausgerichteten Baugebot die Prüfung zur Einführung eines neuen Instruments zur Aktivierung dispers verteilter innerstädtischer Flächenpotenziale. Weitere Verschärfungen der Eingriffsmöglichkeiten der Kommunen in Eigentumsrechte durch Gestaltung auf Bundesebene werden dabei nicht verfolgt.

Die Baulandkommission empfiehlt, zur Weiterentwicklung des Vorkaufsrechts die Ausübungsfrist des Vorkaufsrechts gemäß § 28 Abs. 2 Satz 1 BauGB von zwei auf drei Monate zu verlängern.

Die Baulandkommission empfiehlt, § 24 Abs. 2 BauGB derart zu ändern, dass Kommunen im Falle von Schrottimmobilien ein Vorkaufsrecht erhalten.

---

Die Baulandkommission empfiehlt, in § 24 Abs. 3 BauGB klarzustellen, dass zum Wohl der Allgemeinheit auch Wohnbedürfnisse in der Gemeinde zählen.

Die Baulandkommission empfiehlt, sich im Rahmen einer BauGB-Novelle auch im Übrigen mit einer Fortentwicklung des Vorkaufsrechts zu beschäftigen, unter anderem zu folgendem Thema: Schaffung eines Satzungsrechts für Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten, um ein Vorkaufsrecht an brachgefallenen oder unbebauten Grundstücken im gesamten Gemeindegebiet begründen zu können.

Die Baulandkommission empfiehlt eine Flexibilisierung von § 17 BauNVO durch Festlegung der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung als Orientierungswerte und eine Überprüfung der bisher als Grundlage dienenden Werte sowie deren Anpassung an die bestehenden Lebensverhältnisse.

Die Baulandkommission empfiehlt die Einführung einer neuen Baugebietskategorie „Dörfliches Wohngebiet“, um in sich stark wandelnden ländlichen Räumen ein einvernehmliches Nebeneinander von Wohnen (Neubau und Bestand), landwirtschaftlichen Betrieben (im Neben- und Haupterwerb) und gewerblicher Nutzung zu ermöglichen.

Die Baulandkommission empfiehlt, die Bezugnahme auf den Einzelfall in § 34 Abs. 3a BauGB zu streichen, allerdings nur bezogen auf die Buchstaben b und c (Wohnungsbau), um dieser Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten zu begegnen. Die Baulandkommission empfiehlt in § 1 a Abs. 3 BauGB, u.a. für Wohnraumbedarfe, den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft stärker als bisher durch Ausgleichszahlungen zu ermöglichen. Diese Zahlungen sind zweckgebunden für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu verwenden.

Die Baulandkommission empfiehlt zu prüfen, in der Definition des Waldbegriffs in § 2 Abs. 2 Nr. 5 des BWaldG klarzustellen, dass Flächen im Geltungsbereich von Bebauungsplänen sowie innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile kein Wald im Sinne des BWaldG sind, sofern sie nicht als Wald im Bebauungsplan festgesetzt sind.

Die Baulandkommission begrüßt den Vorschlag des BMU einer Experimentierklausel, um beim Lärmschutz Nutzungskonflikte zwischen Gewerbebetrieben und heranrückender Wohnbebauung zu lösen, die an der Schnittstelle zwischen Baugesetz und Immissionsschutzrecht entstehen. Die Baulandkommission empfiehlt, bei der beabsichtigten Übernahme der Geruchsimmissionsrichtlinie der Bund-/Länderarbeitsgemeinschaft Immissionsschutz in die TA Luft für die Gerüche unterschiedlicher Tierarten Gewichtungsfaktoren festzulegen sowie bei der Ermittlung der Vorbelastung mit Gerüchen durch Anlagen, die nach Baurecht genehmigt sind, Erleichterungen zu schaffen.

Die Baulandkommission appelliert an die Umweltministerkonferenz und die Bauministerkonferenz der Länder, die für diese Problematiken einzurichtende Arbeitsgruppe schnell zum Abschluss zu bringen.

Die Baulandkommission empfiehlt ein Gutachten zur Prüfung eines möglichen Aufbaus einer Umweltdatenbank, in der Umweltberichte systematisch zur Verfügung gestellt werden.



---

Die Baulandkommission empfiehlt, in den Fachgremien der Bauministerkonferenz eine Handreichung für Kommunen zu Erstellung, Inhalt und Umfang von Umweltberichten in Bauleitplanverfahren zu erarbeiten.

### **Außenentwicklung**

Zur Erleichterung der Genehmigung begünstigter Vorhaben im Außenbereich (§ 35 BauGB) empfiehlt die Baulandkommission, die bei einer Umnutzung von landwirtschaftlichen Gebäuden in Wohnungen bestehende Begrenzung von maximal drei Wohnungen je Hofstelle auf maximal fünf Wohnungen zu erhöhen, die mehrfache Nutzungsänderung von ehemals landwirtschaftlich privilegierten Gebäuden zu ermöglichen und das Erfordernis der längeren Selbstnutzung eines vorhandenen Wohngebäudes durch den Eigentümer im Fall der Neuerrichtung eines Ersatzwohnhauses wegfallen zu lassen.

Die Baulandkommission empfiehlt die Verlängerung des § 13 b BauGB bis zum 31.12.2022 und eine begleitende Evaluierung.

### **Gesetzlicher Rahmen und kooperative Baulandentwicklung**

Die Baulandkommission appelliert, Instrumente des Städtebaurechts auch hinsichtlich der erforderlichen Infrastrukturaufwendungen in ihrer ganzen Breite bedarfsgerecht anzuwenden (Umlegung, Städtebaulicher Vertrag, Sanierungsrecht, SEM, Baugebote).

Die Baulandkommission begrüßt, dass zahlreiche Kommunen kooperative Baulandentwicklung praktizieren, auch mit privaten Partnern, um Eigentümer für die Bereitstellung ihrer Grundstücke für den Wohnungsbau zu motivieren und die Modelle an die jeweiligen Bedürfnisse und Gegebenheiten anpassen.

Die Baulandkommission empfiehlt den Gemeinden die Einführung und sachgerechte Ausgestaltung kooperativer Baulandmodelle mit einheitlichen und transparenten Vorgaben für die Anteile von gefördertem und preisgedämpften Wohnraum sowie die Kostenbeteiligung für Infrastrukturaufwendungen bei der Schaffung von Baurecht.

Die Baulandkommission empfiehlt, neben einer konsequenten Anwendung bestehender Instrumente, insbesondere städtebaulicher Verträge, die Untersuchung alternativer Ansätze zur Beteiligung Privater an den Infrastrukturfolgekosten der Baulandbereitstellung.

### **Wertermittlung und bezahlbarer Wohnraum**

Die Baulandkommission stellt fest, dass Änderungen an den gesetzlichen und untergesetzlichen Vorgaben (§ 194 BauGB, ImmoWertV und Wertermittlungsrichtlinien) nicht zu einer Reduzierung der Marktpreise für Grundstücke beitragen. Die Baulandkommission weist darauf hin, dass preisgedämpfte Grundstücksverkäufe der Gemeinden den Bodenmarkt nachhaltig beeinflussen können und in diesen Fällen die erzielten Kaufpreise als Vergleichspreise anzuerkennen sind.

Die Baulandkommission empfiehlt, dass Verfahrensweisen zur einheitlichen Ermittlung des Werteeinflusses von Miet- und Belegungsbindungen auf Grundstücken mit gefördertem und preisgedämpftem Wohnraum entwickelt werden.

---

Die Baulandkommission spricht sich zu diesem Zweck dafür aus, dass die Gutachterausschüsse Kaufpreise und sonstige Daten für den geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau systematisch – ggf. im Wege der Nacherhebung – erfassen und in der Kaufpreissammlung differenziert kennzeichnen.

Die Baulandkommission empfiehlt, dass im Rahmen der Novellierung der Immobilienwertermittlungsverordnung auch verbindliche Vorgaben für das automatisierte Führen der Bodenrichtwerte gemacht werden.

### **Förderprogramme**

Die Baulandkommission begrüßt, dass die KfW Bankengruppe den Länderförderbanken unterstützend zur Seite steht.

Die Baulandkommission empfiehlt zur Reaktivierung von Brachflächen ein verstärktes finanzielles Engagement des Bundes und der Länder, um bestehende Revitalisierungshürden zu mindern.

Die Baulandkommission empfiehlt, die Einsatzmöglichkeiten der Städtebauförderungsprogramme stärker auf die Innenentwicklung für den Wohnungsbau auszurichten.

Die Baulandkommission empfiehlt dafür eine Erhöhung der finanziellen Mittel in der Städtebauförderung.

Die Baulandkommission empfiehlt den Ländern, bedürftige Kommunen beim Erwerb von Flächen für den Wohnungsbau finanziell zu unterstützen.

### **Steuerrecht**

Die Baulandkommission verweist darauf, dass die Bundesregierung einen Gesetzentwurf zur Einführung der Grundsteuer C vorgelegt hat, damit Kommunen die Möglichkeit erhalten, für unbebaute, aber bebaubare Grundstücke einen erhöhten Hebesatz bei der Grundsteuer anzuwenden.

Die Baulandkommission unterstützt die vom BMF vorgestellte Möglichkeit der Übertragung stiller Reserven. Damit können Landwirte das für den Mietwohnungsbau benötigte Bauland ohne hemmende Besteuerung veräußern. Sie sieht die Erforderlichkeit dies bei den Landwirten stärker bekannt zu machen. Zudem bittet die Baulandkommission das BMF um die Prüfung von Anreizen im Steuerrecht zur Verfügbarmachung und Bereitstellung von bebaubaren Flächen durch die Eigentümer.

Die Baulandkommission empfiehlt eine Senkung der Grunderwerbsteuersätze zu prüfen.

Die Baulandkommission empfiehlt die Einführung von Grunderwerbsteuerfreibeträgen, insbesondere beim erstmaligen Erwerb von Wohneigentum.

Die Baulandkommission empfiehlt zu prüfen, inwieweit eine mehrfache Belastung mit Grunderwerbsteuer beim kurzfristigen Zwischenerwerb von Grundstücken, insbesondere für Kommunen, vermieden werden kann, wenn der Zwischenerwerb die Wohnbebauung ermöglichen soll.

---

Die Baulandkommission empfiehlt eine effektive und rechtssichere gesetzliche Regelung zur Steuergestaltung, der Grunderwerbsteuer mittels Share Deals wie sie sich zurzeit auf der Basis der Bundesratsinitiative durch das BMF in der Umsetzung befindet. Die gewonnenen Mehreinnahmen können von den Ländern zur Senkung der Steuersätze verwendet werden.

### 3. Verbesserung des Prozessmanagements bei der Baulandbereitstellung

#### **Planungsprozesssteuerung in Kommunen**

Die Baulandkommission empfiehlt, im förmlichen Planungsverfahren interne Planungs-, Abstimmungs-, Genehmigungs- und Realisierungsprozesse durch ein integriertes Verfahrensmanagement zu optimieren.

Die Baulandkommission regt an, dass die Steuerung und Bündelung durch einen zentralen Ansprechpartner, ein Innenentwicklungsmanagement und/oder eine Wohnungsbauleitstelle verbessert wird, die Investoren als direkte Anlaufstelle dienen.

#### **Digitalisierung**

Die Baulandkommission empfiehlt Bund, Ländern und Kommunen die Voraussetzungen für eine verstärkte Digitalisierung von Planungs-, Beteiligungs- und Genehmigungsprozessen zu verbessern, um Prozesse zu vereinfachen und Informationen besser zu erfassen und zugänglich zu machen. Die laufenden Arbeiten der Bauministerkonferenz zu XPlan und XBau sollten verstärkt werden.

Das digitale Baulandkataster sollte allen Interessierten zur Verfügung stehen; Flächen und Bautätigkeit sollten einem laufenden Monitoring unterzogen werden.

#### **Personalausstattung und Fortbildungsoffensive**

Die Baulandkommission empfiehlt, die dringend notwendigen Personalkapazitäten in Planungsämtern und sonstigen relevanten Einrichtungen auf allen föderalen Ebenen auszubauen.

Die Baulandkommission empfiehlt Bund und Ländern, eine Aus- und Fortbildungsoffensive durchzuführen. Diese soll insbesondere das Anwendungswissen städtebaulicher Instrumente der Baulandentwicklung verbessern.

Die Baulandkommission empfiehlt eine Ausbildungsoffensive technischer Referendariate, eine Einstellungsoffensive der Länder sowie eine erhöhte Prüfungszulassung durch die Prüfungsämter.

Die Baulandkommission regt an, dass Kommunalverbände und Länder über gute Praxisbeispiele informieren und Erfahrungen über Veranstaltungen, Ausstellungen, Leitfäden etc. in die Breite tragen. Sie fordert Bund und Länder auf, die Kommunen bei der Anwendung bodenpolitischer und bauleitplanerischer Instrumente durch Informationsveran-

---

staltungen und Handreichungen zu Instrumenten des besonderen Städtebaurechts zu unterstützen.

#### 4. Verbesserung des Datenbestands für Analyse und Markttransparenz

Die Baulandkommission fordert eine Erweiterung, bessere Verfügbarkeit und Aussagefähigkeit der bodenpolitisch relevanten Daten.

Die Baulandkommission empfiehlt der Bauministerkonferenz eine Vereinheitlichung von Umfang, Struktur und Verfahren der Immobilienberichterstattung durch die Gutachterausschüsse.

---

## Protokollerklärung von Brandenburg und Nordrhein-Westfalen zu Alt-schulden:

Alt-schulden sowohl von kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsbauunter-nehmen als auch von Kommunen stellen ein großes Investitionshemmnis im Wohnungs-bau dar. Der Bund steht hier in der Pflicht, durch eine Übernahme der Alt-schulden einen Beitrag dazu zu leisten, diese Investitionshemmnisse abzubauen.

### Begründung:

Das Land Brandenburg weist darauf hin, dass die Investitionsfähigkeit ostdeutscher kommunaler Wohnungsunternehmen und Genossenschaften in das Wohnen wegen der auf sie übertragenen Alt-schulden erheblich eingeschränkt ist. Diese Alt-schulden sind einigungsbedingt und daher vom Bund zu tragen. Erforderlich ist eine Anschlussregelung des Bundes zur 2013 ausgelaufenen Alt-schuldenhilfe.

Das Land Nordrhein-Westfalen weist darauf hin, dass Bund und Länder einen Beitrag zu einer substanziellen Verbesserung der Finanzausstattung der Kommunen zu leisten ha-ben, damit diese finanziell in die Lage versetzt werden, eine vorausschauende Bodenvor-ratspolitik zu betreiben, denn: Das über Jahrzehnte durch bundesrechtliche Sozialleis-tungsgesetze geschaffene aber nicht ausreichend bundesseitig finanziell unterlegte Lei-stungsniveau erschwert den Kommunen inzwischen die Wahrnehmung ihrer Aufgaben, da sie zur Erfüllung des bundesrechtlich Veranlassten an anderer Stelle sparen oder sich verschulden müssen. Um diesem Umstand sachlich und strukturell zu begegnen, sollte in einem ersten Schritt die Beteiligung des Bundes an den „Kosten der Unterkunft“ nach dem SGB II dauerhaft auf bis zu 75,0 v.H. erhöht werden. Im Weiteren möge der Bund in Zukunft die Rahmenbedingungen für ausgeglichene kommunale Haushalte nicht gefähr-den. Förderprogramme können die grundsätzliche und strukturelle Leistungsausfinan-zierungsfrage nicht lösen.



**Anlage 2**

**Übersicht über die wichtigsten Empfehlungen der Baulandkommission  
mit kurzer Bewertung durch die Landeshauptstadt München**

Nr.	Empfehlung der Kommission	Adressat der Empfehlung	Bewertung
-----	---------------------------	-------------------------	-----------

<b>Abschnitt 1: aktive Boden- und Liegenschaftspolitik in Bund, Ländern und Kommunen</b>			
1 <sup>1</sup>	eigene Liegenschaften vergünstigt für bezahlbaren Wohnungsbau bereitstellen	Kommunen	Unterstützung & <u>Forderung der LHM</u> : es bedarf gesetzlicher Ausnahmeregelungen für eine Veräußerung unter Marktwert zur Realisierung von bezahlbarem Wohnraum
2	Weiterentwicklung der Verfahren zur Berechnung des Abschlags auf den Kaufpreis bei der BImA-Verbilligungs-Richtlinie	Bund	Unterstützung
3	die Prüfung der Aufnahme der direkten und verbilligten Veräußerung bundeseigener Liegenschaften für sozialen und preisgedämpften Wohnungsbau direkt in die Bundeshaushaltsordnung (BHO)	Bund	Unterstützung
4	die Anpassung der Haushalts- und Gemeindeordnungen zur Erleichterung von Abweichungen von Höchstpreisvergaben kommunaler Grundstücke	Länder	Unterstützung
5	Nutzung der Konzeptvergabe	Bund, Länder und Kommunen	Seit 2013: grundsätzlich nur noch Konzeptvergabe für städtische Wohnbaugrundstücke
6	Einführung von wirtschaftlich tragfähigen, verbindlichen und transparenten Kriterien für die Vergabe von Grundstücken	Kommunen	Unterstützung

1 Nummerierung zur besseren Lesbarkeit durch die Verwaltung der Landeshauptstadt München eingefügt

Anlage 2

Übersicht über die wichtigsten Empfehlungen der Baulandkommission  
mit kurzer Bewertung durch die Landeshauptstadt München

Nr.	Empfehlung der Kommission	Adressat der Empfehlung	Bewertung
7	Berücksichtigung der sozialen Infrastruktur und öffentlichen Daseinsvorsorge bei der Bereitstellung von Grundstücken für bezahlbaren Wohnraum	Bund, Länder und Kommunen	Im Rahmen von Bebauungsplanverfahren Städtebaulichen Verträgen und SoBoN <u>Forderung der LHM:</u> Gesetzesänderungen im § 11 BauGB erforderlich; LHM fordert diese Möglichkeit auch in § 34 BauGB
8	Bereitstellung von Kompensationsflächen, sowie eine transparente Informationsmöglichkeit diesbezüglich zu schaffen	Bund, Länder und Kommunen	Erfolgt in LHM bereits über Ökokonten
9	Instrument des Erbbaurechts stärker zu nutzen	Bund, Länder und Kommunen	Unterstützung, erfolgt in LHM seit 2017 verstärkt
10	aktive kommunale Bodenbevorratungspolitik, insbes. frühzeitiger Erwerb von potenziellen Entwicklungsflächen durch Kommune	Kommunen	Unterstützung
11	Ausbau der finanziellen Unterstützung der Kommunen bei Grundstückserwerb	Länder	Unterstützung
12	Einrichtung von Liegenschaftsfonds oder Entwicklungsgesellschaften auf Landes- und regionaler Ebene	Länder und Kommunen	Erfolgt in LHM zum Teil bereits über Beteiligung der LHM am Zweckverband Freiham
13	partnerschaftliche Kooperation mit großen Grundstückseigentümern	Kommunen	SoBoN und Wohnungsbaumanager
14	stärkere interkommunale Zusammenarbeit und Koordinierung bei der Wohnbaulandentwicklung	Kommunen	Wohnungsbaumanager



**Anlage 2**

**Übersicht über die wichtigsten Empfehlungen der Baulandkommission  
mit kurzer Bewertung durch die Landeshauptstadt München**

Nr.	Empfehlung der Kommission	Adressat der Empfehlung	Bewertung
-----	---------------------------	-------------------------	-----------

<b>Abschnitt 2: Verbesserung der Anwendung und Wirksamkeit der Instrumente zur Baulandmobilisierung und für eine nachhaltige und gemeinwohlorientierte Bodenpolitik</b>			
15	Änderungen in § 31 BauGB → Erleichterung von Befreiungen, Lockerung des Merkmals „Grundzüge der Planung“	Bund	Unterstützung und weitergehende Forderung LHM: Erleichterung nicht nur im Hinblick auf das Maß der Nutzung, Verpflichtung zur Realisierung von gefördertem/ preisgedämpften Wohnraum und Beteiligung an sozialer Infrastruktur ausdrücklich aufnehmen
16	Flexibilisierung § 17 BauNVO	Bund	Unterstützung
17	Neue Rechtsgrundlage für sektorale Bebauungspläne § 9 Abs. 2d BauGB befristet bis 31.12.2024 mit Planspiel	Bund	Unterstützung aber darüber hinausgehende Forderungen der LHM: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Neuer Satz 3 in § 34 BauGB</li> <li>• Gesetzesänderung in § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB, sodass Festsetzung von zwingend zu realisierendem geförderten Wohnraum möglich wird</li> </ul>
18	Erleichterung des Baugebots	Bund	Unterstützung (Erleichterungen sollten sowohl bei Anwendung als auch bei zeitlicher Durchsetzung erfolgen)
19	Änderungen bezüglich Vorkaufsrecht: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verlängerung der Ausübungsfrist des Vorkaufsrechts auf 3 Monate</li> <li>• ein Vorkaufsrecht bei Schrottimmobilien</li> <li>• die Fortentwicklung des Vorkaufsrechts allgemein, insbesondere auch hinsichtlich</li> </ul>	Bund	Unterstützung und weitergehende Forderung der LHM: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verlängerung der Ausübungsfrist des Vorkaufsrechts auf 4 Monate</li> <li>• flächendeckendes Vorkaufsrecht für Kommunen mit erhöhtem Wohnungsbedarf</li> <li>• flächendeckendes Umwandlungsverbot von Miet-</li> </ul>

**Anlage 2**

**Übersicht über die wichtigsten Empfehlungen der Baulandkommission  
mit kurzer Bewertung durch die Landeshauptstadt München**

Nr.	Empfehlung der Kommission	Adressat der Empfehlung	Bewertung
20	von brach gefallenen und unbebauten Grundstücken im gesamten Gemeindegebiet bei angespannten Wohnungsmärkten	Bund	in Eigentumswohnungen (vgl. Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 14805, beschlossen in VV am 24.07.2019) <ul style="list-style-type: none"> <li>• Regelungen für sog. Share Deals, Portfolioverkäufe und bei Aufteilung in WEG schaffen, um Umkehrmöglichkeiten bei Vorkaufsrechten zu verhindern</li> </ul> Für die LHM nicht relevant
21	neue Baugebietskategorie „Dörfliches Wohngebiet“ Experimentierklausel für Lärmschutzkonflikte	Bund	Unterstützung, da Lärmkonflikte in der Praxis insbesondere bei Nachverdichtung sehr häufig sind weitergehende Forderung der LHM: Änderungen in der TA-Lärm sowie in § 9 Nr. 23c BauGB: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zulassung passiver Schallschutzmaßnahmen</li> <li>• Möglichkeit, durch bauplanerische Festsetzung des Immissionsortes ausnahmsweise auch auf Innenpegel abstellen zu können</li> </ul>
22	Änderungen in § 35 BauGB	Bund	Unterstützung und weitergehende Forderung der LHM: Erleichterung von Vorhaben im Außenbereich auch ohne Planung in gewissem Umfang ermöglichen
23	Ausgleichszahlungen bei Eingriffen in Natur und Landschaft stärker ermöglichen durch Änderung in § 1 a Abs. 3 BauGB	Bund	Ablehnung
24	Klarstellung in § 2 Abs. 2 Nr. 5 BWaldG	Bund	Ablehnung

**Anlage 2**

**Übersicht über die wichtigsten Empfehlungen der Baulandkommission  
mit kurzer Bewertung durch die Landeshauptstadt München**

Nr.	Empfehlung der Kommission	Adressat der Empfehlung	Bewertung
25	Verlängerung des § 13b BauGB bis 31.12.2022 und Evaluierung	Bund	Unterstützung
26	alle Instrumente des Städtebaurechts bedarfsgerecht anzuwenden sowie alternative Ansätze für die Beteiligung Privater an den Infrastrukturfolgekosten der Baulandbereitstellung weiter zu untersuchen	Kommunen	SoBoN Unterstützung und <u>weitergehende Forderung der LHM</u> : Gesetzesänderungen in § 11 BauGB
27	kooperative Baulandentwicklung	Kommunen	Unterstützung; SoBoN – seit 25 Jahren; für bereits 163 Bebauungspläne durchgeführt; städtebauliche Verträge
28	Wertermittlung: keine Änderung der gesetzlichen Vorgaben, allerdings eine Anerkennung der preisgedämpften Grundstücksverkäufe sowie die Entwicklung einer einheitliche Ermittlung des Werteeinflusses von Miet- und Belegungsbindungen	Bund und Länder	Unterstützung
29	Erhöhung der finanziellen Mittel bei Förderprogrammen	Bund und Länder	Unterstützung
30	Änderungen im Steuerrecht	Bund	Größtenteils grundsätzlich Unterstützung, aber konkrete Ausgestaltung und insbesondere finanzielle Auswirkungen für die LHM entscheidend
<b>Abschnitt 3: Verbesserung des Prozessmanagements bei der Baulandbereitstellung</b>			
31	Verbesserung Planungsprozesssteuerung	Kommunen	Stabsstelle Wohnungsbaumanager im Referat für Stadtplanung und Bauordnung

**Anlage 2**

**Übersicht über die wichtigsten Empfehlungen der Baulandkommission  
mit kurzer Bewertung durch die Landeshauptstadt München**

Nr.	Empfehlung der Kommission	Adressat der Empfehlung	Bewertung
-----	---------------------------	-------------------------	-----------

32	Digitalisierung	Bund, Länder und Kommunen	Optimierung und Evaluierung der Bebauungsplanverfahren und der Baugenehmigungsverfahren (vgl. Sitzungs-vorlagen Nr. 14-20 / V 04459, V 03291, V 11663 und V 11585)
33	Personalausstattung und Fortbildungssoftware	Bund und Länder	Digitalisierungsstrategie der LHM (Vgl. Sitzungs-vorlagen Nr. 14-20 / V 12615 und V 14953) sowie Digitalisierungsprozesse in der LBK Unterstützung

**Abschnitt 4: Verbesserung des Datenbestands für Analyse und Markttransparenz**

34	Erweiterung, bessere Verfügbarkeit und Aussagefähigkeit der bodenpolitisch relevanten Daten sowie Vereinheitlichung von Umfang, Struktur und Verfahren der Immobilienberichterstattung durch die Gutachterausschüsse.	Bund und Länder (Bauministerkonferenz)	Unterstützung
----	---	--	---------------

gefertigt	
versandt am	18.10.19



Landeshauptstadt  
München  
Oberbürgermeister

## Anlage 3

Landeshauptstadt München, Oberbürgermeister, 80313 München

Dieter Reiter

Herrn Bundesinnenminister ✓  
Horst Seehofer  
Bundesministerium des Innern,  
für Bau und Heimat  
11014 Berlin

Datum

18. Okt. 2019

### **Bitte um Änderungen von Baurechtvorschriften – Stellungnahme zu Ergebnissen der Baulandkommission**

Unser Zeichen: BOB-TvN-6140-45-0095

Sehr geehrter Herr Bundesminister Seehofer,

bereits im Rahmen meines Münchner Zukunftsdialogs habe ich mich 2018 mit der Frage auseinandergesetzt, wie ein soziales Bodenrecht realisiert werden kann, um mehr bezahlbare Wohnungen in München schaffen zu können. Hierzu wurden mit Experten Vorschläge erarbeitet und im Juni 2018 die Bundeskanzlerin (das Schreiben ging auch an Sie als zuständiger Bauminister) um konkrete bundesgesetzliche Änderungen gebeten.

Eine Reaktion der Koalition hierauf war unter anderem die Einrichtung der Expertenkommission „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“, für die Ihr Ministerium die Federführung hatte. Im März dieses Jahres habe ich mich mit einer Delegation der Expertenkommission (u.a. Staatssekretär Wanderwitz als Vorsitzender und Dr. Dorothee Stapelfeldt als stellvertretende Vorsitzende der Baulandkommission) und mit Alt-Oberbürgermeister Herrn Dr. Vogel zu diesem Thema ausgetauscht. Anfang Juli 2019 hat die Expertenkommission nun Ihren Abschlussbericht in Form von Empfehlungen für eine nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik vorgelegt.

Da mir persönlich dieses Thema sehr wichtig ist, habe ich umgehend meine Verwaltung gebeten, sich ausführlich mit dem Ergebnispapier der Baulandkommission auseinanderzusetzen und dieses aus Sicht der Landeshauptstadt München zu bewerten. Hiermit hat sich der Münchner Stadtrat in seiner Sitzung vom 02.10.2019 befasst und in einem Beschluss die aus Sicht der Landeshauptstadt München notwendigen Änderungen zusammengefasst.

Rathaus, Marienplatz 8  
80331 München  
Telefon: 233-92421  
Telefax: 233-27290

Es zeigt sich, dass in den Kommissionsempfehlungen zwar viele gute Ansätze vorhanden sind. Einige der Vorschläge gehen jedoch nicht weit genug und es fehlen zudem wichtige von der Landeshauptstadt München bereits geforderte Maßnahmen und Gesetzesänderungen.

Da wir auf eine baldige Umsetzung der Vorschläge der Kommission durch entsprechende Gesetzgebungsverfahren hoffen, möchte ich die Chance nutzen und bereits jetzt die aus Sicht der Landeshauptstadt München vordringlichen Gesetzesänderungen – insbesondere im Baugesetzbuch – an Sie herantragen, verbunden mit der Bitte, diese in einen entsprechenden Gesetzesentwurf der Bundesregierung mit aufzunehmen. Von größter Bedeutung sind dabei solche Gesetzesänderungen, welche die tatsächliche Realisierung von langfristig bezahlbarem Wohnraum fördern und ermöglichen, genau so wie die Schaffung der erforderlichen sozialen Infrastrukturen.

Beides ist derzeit im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) nicht oder nur sehr bedingt möglich. Die Kommunen müssen daher verbesserte und neue Handlungsmöglichkeiten erhalten, um eine nachhaltige und sozialgerechte Nutzung der vorhandenen Flächen aktiv gestalten zu können. Auch für den sozialen Frieden in der Gesellschaft ist es unerlässlich, dass gerade große Kommunen in Ballungszentren eine aktive Steuerung übernehmen und in Zusammenarbeit mit privaten Akteuren bezahlbaren Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten sicherstellen können. Dies kann jedoch nur gelingen, wenn der Bundesgesetzgeber den entsprechenden Handlungsrahmen und entsprechende Instrumente bereitstellt.

Ich darf Sie bitten, diese Anregungen in die Planungen zur Änderung der Baurechtvorschriften aufzunehmen, damit unsere Städte der Zukunft auch in den nächsten Jahren und Jahrzehnten sämtlichen Bevölkerungsgruppen ein gleichberechtigtes und menschenwürdiges Zusammenleben ermöglichen. Letztlich möchte ich Sie auch im Namen der Landeshauptstadt München bitten, die Kommunen am weiteren Gesetzgebungsverfahren zu beteiligen. Den Beschluss des Münchner Stadtrates und eine Aufstellung der konkreten, aus Sicht der Landeshauptstadt notwendigen gesetzlichen Änderungen, habe ich im Anhang beigefügt.

Gestatten Sie mir am Schluss noch eine Anmerkung zum Thema Bodenrecht. Leider befasst sich die Kommission in ihren Empfehlungen nur am Rande mit dem Thema einer Bodenrechtsreform und es fehlt eine grundsätzliche Auseinandersetzung betreffend die Abschöpfung von leistungslosen Bodenwertsteigerungen zugunsten der Allgemeinheit, obwohl viele Experten dies für dringend notwendig erachten. Hier kann ich nur noch mal wie bereits in meinem Schreiben vom Juni 2018 appellieren, sich dieser Thematik endlich von Seiten des Bundes anzunehmen.

Ich habe mir erlaubt, einen Abdruck dieses Schreibens an den Bayerischen Staatsminister für Wohnen, Bau und Verkehr Herrn Dr. Reichhart zu senden.

gez.

Dieter Reiter

Anlage

II. Abdruck von I.  
**an Herrn Staatsminister Dr. Hans Reichart, Bayerisches Staatsministerium für Wohnen,  
Bau und Verkehr**  
mit der Bitte um Kenntnisnahme. ✓

III. Abdruck von I. und II.  
**an das Referat für Stadtplanung und Bauordnung** ✓  
mit der Bitte um Kenntnisnahme unter Bezug auf die Zuleitung vom 07.10.2019.

**an das Kommunalreferat** ✓  
**an das Baureferat**  
**an das Sozialreferat**  
jeweils mit der Bitte um Kenntnisnahme.

IV. Ablage ✓

Mitzeichnung BOB SE

  
Dieter Reiter

# Anlage 1: Dringend gebotene Gesetzesänderungen sowie Beurteilung von Empfehlungen der Baulandkommission aus Sicht der LHM

1. **Änderungen in § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB**, sodass eine Festsetzung von zwingend gefördertem Wohnraum ermöglicht wird. Als konkrete Gesetzesänderung schlage ich folgende Formulierung vor:

*„Im Bebauungsplan können aus städtebaulichen Gründen festgesetzt werden:  
(...“*

*7. die Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden, errichtet werden müssen; (...“*

Damit wäre zumindest eine Regelung geschaffen, die es den Kommunen ermöglicht, durch eine im Bebauungsplan verankerte Festsetzung verpflichtend geförderten Wohnraum vorzuschreiben. Hierdurch wären die Kommunen nicht mehr nur auf die Verhandlungen mit den jeweiligen Planungsbegünstigten über den „Umweg“ städtebaulicher Verträge angewiesen.

2. **Änderungen in § 34 BauGB**, z.B. durch Einfügen eines neuen Satzes 3:

*„Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Durch das Vorhaben dürfen keine städtebaulichen Spannungen entstehen; diese liegen insbesondere vor, wenn die soziale Infrastruktur, die für das Vorhaben notwendig ist, nicht vorliegt oder durch das Vorhaben kein - mindestens anteiliger - Wohnraum entsteht, der mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert wird, wenn ein entsprechender Bedarf durch die Kommune nachgewiesen werden kann.“*

Durch einen solchen neuen Satz 3 gäbe eine neue Rechtsgrundlage dafür, dass auch ohne Bebauungsplan die Herstellung der erforderlichen sozialen Infrastrukturen von privaten Bauherren / Investoren eingefordert werden kann; ebenso könnte auch anteilig die Realisierung von gefördertem Wohnraum verlangt werden, soweit diesbezüglich ein nachgewiesener Bedarf besteht. Beides ist bislang nicht möglich, was sich in der Praxis zunehmend als Hindernis für die Realisierung der erforderlichen sozialen Infrastrukturen sowie für die Realisierung von bezahlbarem Wohnraum in Gebieten nach § 34 BauGB erweist. Durch das zusätzliche Erfordernis eines Bedarfsnachweises durch die Kommune wird eine flexible Handhabung ermöglicht, mit der Folge, dass es der einzelnen Kommune überlassen bleibt, ob sie von dieser Regelung Gebrauch macht.

3. **Neue Rechtsgrundlage in § 9 Abs. 2d BauGB**

Sofern der Gesetzgeber den Vorschlag der Änderung im § 34 BauGB jedoch nicht nähertreten kann, unterstützt die Landeshauptstadt München die von der Kommission empfohlene Schaffung einer Rechtsgrundlage für den Erlass von sektoralen Bebauungsplänen in einem neuen § 9 Abs. 2d BauGB, da dieser zumindest den Handlungsspielraum der Kommunen erweitert. Die Landeshauptstadt München sieht jedoch darüber hinausgehenden Handlungsbedarf: Da die Aufstellung einer Vielzahl von sektoralen Bebauungsplänen einen erheblichen Mehraufwand darstellt, fordert die Landeshauptstadt München eine Ausgestaltung der neuen Rechtsgrundlage in der Form, dass die Aufstellung eines Bebauungsplanes für alle Gebiete nach § 34 BauGB insgesamt ermöglicht wird – also eine gesamtstädtische Satzung für alle § 34 BauGB-Gebiete erlassen werden kann. Zudem bittet die Landeshauptstadt München um den Verzicht einer Befristung sowie die Erweiterung des Regelungsinhaltes der neuen



Regelung auf die anteilige Mitfinanzierung der ursächlichen sozialen Infrastruktur (Kindertageseinrichtung, Grundschulen etc.).

#### 4. **Änderungen in § 11 BauGB**

Auch wenn bereits bislang auf Grundlage des § 11 BauGB Vereinbarungen zur Sicherung des geförderten Wohnungsbaus möglich sind, sollte – korrespondierend zu der hier vorgeschlagenen Erweiterung des § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB – zur Klarstellung eine entsprechende Ergänzung in § 11 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für die vertragliche Ebene aufgenommen werden, die im Wortlaut des Gesetzes wie folgt aussehen könnte:

*„(1) Die Gemeinde kann städtebauliche Verträge schließen. Gegenstände eines städtebaulichen Vertrags können insbesondere sein:*

*(1. ...)*

*2. ..., die Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung, insbesondere solcher Gruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen sowie der Erwerb angemessenen Wohnraums durch einkommensschwächere und weniger begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung; dabei können bis zu 50 % des neu geschaffenen Wohnbaurechts mit Mietpreisbindungen belegt werden.“*

#### 5. **§ 31 BauGB**

Die vorgeschlagene Änderung des § 31 BauGB begrüßt die Landeshauptstadt München sehr und bittet um eine zeitnahe Umsetzung durch den Gesetzgeber. Zudem wäre es wünschenswert, wenn der Gesetzgeber ausdrücklich in das Gesetz oder die Gesetzesbegründung aufnehmen würde, dass eine Befreiung auch mit der Verpflichtung zur Realisierung von gefördertem bzw. preisgedämpften Wohnraum und auch der Beteiligung am sozialen Infrastrukturbedarf verknüpft werden darf.

#### 6. **Änderungen in § 35 BauGB und Verlängerung § 13b BauGB**

Die Landeshauptstadt plädiert für eine Erleichterung von Vorhaben im Außenbereich nach § 35 BauGB, sodass Wohnbauvorhaben am Rande der vorhandenen Bebauung im Außenbereich auch ohne Planung in gewissem Umfang ermöglicht werden sollten. In diesem Zusammenhang begrüßt die Landeshauptstadt München auch die geplante Verlängerung des § 13b BauGB bis zum 31.12.2022.

#### 7. **Änderungen in § 9 Nr. 23c sowie in der TA-Lärm und BimSchG**

Eine „Experimentierklausel“ zur Auflösung lärmbedingter Nutzungskonflikte zwischen Gewerbetreibenden und heranrückender Wohnbebauung ist insbesondere in derart dynamischen Ballungsräumen wie der Landeshauptstadt München zu begrüßen, wobei eine weitergehende Gesetzesänderung noch wünschenswerter wäre. Denn: Lärmbedingte Nutzungskonflikte zwischen Gewerbebetrieben und heranrückender Wohnbebauung sind in der Praxis, insbesondere im Zusammenhang mit zunehmender Nachverdichtung, eine wachsende Herausforderung der Kommunen. Hier sollte der Gesetzgeber tätig werden, z.B. sollten subsidiär passive Schallschutzmaßnahmen verbunden mit der Möglichkeit, durch bauplanerische Festsetzung des Immissionsortes ausnahmsweise auch auf Innenpegel abstellen zu können, zugelassen werden. Dies kann durch entsprechende Anpassungen in der TA-Lärm, der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) sowie in § 9 Abs. 1 Nr. 23c BauGB ermöglicht werden. Auf diese Weise könnte eine – aus Sicht der Landeshauptstadt München – dringend erforderliche Harmonisierung mit den Regelungen zum Verkehrslärm erreicht werden.

#### 8. **Flexibilisierung § 17 BauNVO**

Die Landeshauptstadt München begrüßt die vorgeschlagene Flexibilisierung des § 17 BauNVO.

#### 9. **Änderungen im Vorkaufsrecht (§§ 24 ff BauGB)**

Die Landeshauptstadt München begrüßt es sehr, dass die Frist für das Vorkaufsrecht

( § 28 Abs. 2 BauGB) auf 3 Monate verlängert werden soll.

Noch wünschenswerter wäre es, die Frist zur Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechtes auf 4 Monate zu verlängern, da die derzeitige Frist von nur 2 Monaten bzw. die angestrebte Fristverlängerung auf 3 Monate der Notwendigkeit umfangreicher Abstimmungsprozesse und der Erforderlichkeit der Erstellung von arbeitsintensiven Bewertungsgutachten im Einzelfall nicht gerecht wird.

Darüber hinaus sollten die bestehenden Lücken bzw. die Umgehungsmöglichkeiten des gemeindlichen Vorkaufsrechts durch entsprechende gesetzliche Regelungen gelöst werden. Dies gilt zum Beispiel für den Fall der sog. Portfolioverkäufe, d.h. wenn das Vorkaufsrecht nur bei einem Teil der in einem Portfolioverkauf verkauften Grundstücke zur Anwendung kommt (hier z.B. das Problem einer vereinbarten gesamtschuldnerischen Haftung in Höhe des Gesamtwerts des Portfolios). Auch im Hinblick auf eine Aufteilung eines Wohnhauses in Wohnungseigentum und die Begründung von Erbbaurechten, die jeweils einen Ausschlussbestand für das gesetzliche Vorkaufsrecht begründen, bestehen Umgehungsmöglichkeiten des gesetzlichen Vorkaufsrechts. Ferner sollte in Anlehnung an die Empfehlung der Baulandkommission, eine effektive und rechtssichere gesetzliche Regelung zur Steuergestaltung der Grunderwerbsteuer mittels Share Deals zu schaffen, auch bei den gesetzlichen Vorkaufsrechten eine entsprechende gesetzliche Regelung geschaffen werden, die einer „Umgehung“ der Vorkaufsrechte mangels Vorliegen eines Kaufvertrages (vgl. § 24 BauGB) entgegenwirkt.

10. **Einführung eines flächendeckenden Vorkaufsrechts für Kommunen mit erhöhtem Wohnungsbedarf:** beispielsweise durch eine Ermächtigungsnorm, welche den Landesgesetzgebern ermöglicht, eine Verordnung zu erlassen, die für Kommunen mit erhöhtem Wohnungsbedarf ein flächendeckendes allgemeines Vorkaufsrecht nach § 24 BauGB (oder anderer noch zu schaffender Rechtsvorschriften) vorsieht.

11. **Zulassung von Ausgleichszahlungen in § 1a Abs.3 BauGB**

Die Landeshauptstadt München sieht die Empfehlung der Kommission kritisch, wonach stärker als bisher bzw. aus Sicht der Landeshauptstadt München erstmalig in § 1 Abs. 3 BauGB die Möglichkeit geschaffen werden soll, Ausgleichszahlungen zuzulassen.

Bei einer solchen Zulassung würde sich die Problematik des Ausgleichs nur auf nachfolgende Einzelfalllösungen verschieben, ohne das Problem nachhaltig anzugehen. Insbesondere ginge hierdurch der Bezug zur konkreten Fläche verloren, der zu einem dem Bebauungsplan nachgelagerten Zeitpunkt kaum oder gar nicht mehr hergestellt werden kann. Gerade in Ballungsräumen wie der Landeshauptstadt München, in der die „Flächenkonkurrenz“ besonders hoch ist, können geldwerte Ausgleichszahlungen die ohnehin schon knappen und nicht nach Belieben reproduzierbaren Flächen nicht ersetzen. Die Landeshauptstadt München sieht den bereits zum jetzigen Zeitpunkt rechtlich zulässigen Nachweis der Ausgleichsflächen über sog. „Öko-Konten“ als ausreichend und praktikabel an.

Für den Fall, dass Ausgleichszahlungen dennoch zugelassen würden, erachtet es die Landeshauptstadt München aber jedenfalls für unerlässlich, dass die Entscheidungsbefugnis über etwaige Ausgleichszahlungen bei den Kommunen verbleibt.

12. **Klarstellung des Waldbegriffes in § 2 Abs. 2 Nr. 5 BWaldG**

Die Landeshauptstadt München hält aus den sogleich aufgezeigten Gründen eine „Klarstellung“ des Waldbegriffes in einer Neuregelung des § 2 Abs. 2 Nr. 5 BWaldG für problematisch.

Nach Auffassung der Landeshauptstadt München würde das bisherige Schutzniveau aufgeweicht, was bereits darin deutlich werden dürfte, dass in der Folge der Regeländerung in Gebieten nach § 34 BauGB sowie in Gebieten mit Bebauungsplänen grundsätzlich kein Wald im Sinne des BWaldG mehr anzunehmen wäre.

Der ursprüngliche Schutzzweck könne nach der Empfehlung der Kommission nur dadurch wieder hergestellt werden, indem positive Festlegungen im Bebauungsplan

erfolgen, welche jedoch ein umfangreiches Bebauungsplanverfahren notwendig machen würden.

Im Hinblick auf die stadtklimatische Funktion von Wald im Allgemeinen und Bäumen im Speziellen, deren Bedeutung für die Umwelt, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft und die hierdurch bedingte Erholung der Bevölkerung sollte von einer solchen Änderung Abstand genommen werden.

**13. Erlass einer neuen Rechtsgrundlage für einen flächendeckenden**

**Genehmigungsvorbehalt von Miet- in Eigentumswohnungen**, beispielsweise im BGB.

**14. Es bedarf dringend gesetzlicher Ausnahmeregelungen für eine Veräußerung unter**

**Marktwert**, um bezahlbaren Wohnraum realisieren zu können. Hier wäre es wünschenswert, wenn die Haushalts- und Gemeindeordnungen so geändert werden könnten, dass Kommunen befähigt werden, kommunale Grundstücke insbesondere für einen sozialen und preisgedämpften Wohnungsbau zu fairen Preisen zu vergeben, ohne sich dauerhaft unter dem Damoklesschwert der Wettbewerbshüter aus Brüssel wiederzufinden.

**15. Weiterentwicklung der BImA Verbilligungs-Richtlinie**

Im Zusammenhang mit der Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum ist aus Sicht der Landeshauptstadt München auch die Verbilligungs-Richtlinie der BImA zu nennen. Diese Richtlinie gewährt nach ihrem Regelungsgehalt eine Verbilligung von 25.000 € auf jede neu geschaffene Sozialwohnung im Geschosswohnungsbau, worunter nach früheren Verbilligungsgrundsätzen auch die Wohnungen in den städtischen Förderprogrammen einbezogen wurden. Der in den letzten Jahren zu verzeichnende Anstieg der Grundstückspreise sowohl in der Landeshauptstadt München als auch in anderen deutschen Großstädten hat zur Folge, dass oben angesprochene Förder-Pauschale – ohne Anpassung an die örtlichen Grundstückspreise – den marktwirtschaftlichen Verhältnissen in diesen Städten nicht mehr gerecht wird. Der prozentuale Anteil der Grunderwerbskosten, welcher mit dieser Pauschale abgegolten wird, fällt in Ballungsräumen, die ohnehin auf eine finanzielle Förderung angewiesen sind, ungleich geringer aus, als in Kommunen mit Liegenschaften, bei denen die Grundstückswerte 30 % - 50 % unter dem Niveau der bayrischen Landeshauptstadt und anderer Großstädte liegen. Die Landeshauptstadt München spricht sich vor diesem Hintergrund für den Vorschlag aus, in Zukunft von einem festgesetzten Betrag in Höhe von 25.000 € pro Wohneinheit Abstand zu nehmen und viel mehr einen prozentualen Ansatz in Relation zu den kommunalen Grundstückspreisen zu verfolgen. Alternativ könnte auch eine Abgabe zu dem Wert, zu dem die Kommune das Grundstück mit der Verpflichtung zur Errichtung der geförderten Wohneinheiten weitergibt, eine interessengerechte und zukunftsorientierte Lösung darstellen.

**16. Einführung einer Grundsteuer C**

Die Landeshauptstadt München begrüßt das Vorhaben, eine Grundsteuer C einzuführen, ausdrücklich. Die Landeshauptstadt München verspricht sich durch diese Neuregelung eine bessere und schnellere „Aktivierung“ von Grundstücken für den städtischen Wohnungsbau, denn nicht nur in der Landeshauptstadt München werden baureife Grundstücke – insbesondere solche zwischen zwei bereits bebauten Grundstücken – mehr und mehr zu dauerhaften Spekulationsobjekten.

**17. Einführung von Grunderwerbsteuerfreibeträgen**

Die vorgeschlagene Einführung von Grunderwerbsteuerfreibeträgen wird grundsätzlich von der Landeshauptstadt München begrüßt, wobei nach Auffassung der Landeshauptstadt München die Empfehlungen der Kommission zu kurz greifen. Neben der Schaffung von Freibeträgen für Ersterwerber und / oder Selbstnutzer sollte sich aus Sicht der Landeshauptstadt München dafür eingesetzt werden, dass die Grunderwerbsteuerfreibeträge auch bei den durch Bund, Ländern und Kommunen

sowie durch deren Wohnungsunternehmen für den Wohnungsbau getätigten Immobiliengeschäften zur Anwendung kommt. Insbesondere sollten die aufgerufenen Freibeträge auch für den in diesem Zusammenhang für die soziale Infrastruktur und öffentliche Daseinsvorsorge erworbenen Flächen (Kindertagesstätten, Schulen, Parkanlagen etc.) ausgeführten Immobilienerwerb gültig sein. Letztlich regt die Landeshauptstadt München an, auch private Wohnungsunternehmen in den Genuss der entsprechenden Grunderwerbsteuerfreibeträge kommen zulassen, sofern die von den Unternehmen erhobenen Mieten in zuvor bestimmten Zeiträumen eine festgelegte Höhe nicht überschreiten.

**18. Mehrfachbelastung mit Grunderwerbsteuer beim kurzfristigen Zwischenerwerb. Konkretisierung des Zeitraumes „kurzfristig“.**

Es wird ebenfalls begrüßt, dass die Kommission die Empfehlung ausspricht zu überprüfen, inwieweit eine mehrfache Belastung mit Grunderwerbsteuer beim kurzfristigen Zwischenerwerb von Grundstücken für den Wohnungsbau vermieden werden kann. Hier muss aus Sicht der Landeshauptstadt München das Ziel darin bestehen, insbesondere bei den kommunalen Zwischenerwerbsmodellen Abhilfe zu schaffen, damit bei diesen Vorgängen keine mehrmalige Grunderwerbsteuerbelastung eintritt. Des Weiteren würde es die Landeshauptstadt München begrüßen, wenn sich die oben beschriebene Entlastung nicht nur auf die durch Kommunen getätigten Zwischenerwerbe beschränken würde, sondern auch bei Zwischenerwerben des Bundes, der Länder sowie der staatlich-kommunalen Wohnungsunternehmen zur Anwendung käme.

In diesem Zusammenhang lässt die Landeshauptstadt München Zweifel anklingen, dass eine generelle Senkung der Grunderwerbsteuer eine spürbar positive Auswirkung auf den Wohnungsbau haben wird. Nach diesseitiger Auffassung stellt die Höhe der Grunderwerbsteuer nur eines von vielen Puzzlestücken auf dem Weg zum Erwerb eines Grundstückes dar, welches für sich genommen kaum maßgebliches Kriterium für und wider eines Erwerbs darstellt.

Vielmehr begrüßt es die Landeshauptstadt München, dass bezüglich möglicher Entlastungen im Bereich der Grunderwerbssteuer der Fokus auf den bereits genannten Grunderwerbsteuerfreibeträgen und bei den Grunderwerbsteuerbefreiungen für bestimmte Zwischenerwerbsmodelle liegen sollte.

**19. Verbesserung der digitalen Planungs-, Beteiligungs- und Genehmigungsprozessen**

Die Landeshauptstadt München kommt nicht umhin zu erwähnen, dass diese bereits seit Jahren eine „Digitalisierungsstrategie“ auf den Weg gebracht hat, um die oben genannten Prozesse digital zu erfassen und eine zukunftsfähige, digitale Bearbeitung dieser Prozesse zu ermöglichen. Wünschenswert und aus Sicht der Landeshauptstadt München sogar erforderlich wäre es jedoch, dass diese Digitalisierungsstrategien eine notwendige finanzielle Unterstützung erfahren, damit die dringend notwendigen Schritte auf dem Weg zu einem in Zukunft nicht mehr wegzudenkenden „Arbeitsplatz 2.0“ eingeleitet werden können.

Datum: 25.06.2020

## Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Persönliche Mitarbeiterinnen  
und Mitarbeiter der ständigen  
Vertreterin der Stadtbaurätin  
PLAN-S1-Recht

### Stellungnahme der Landeshauptstadt München (LHM) zum Gesetzesentwurf zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) im Rahmen der Verbändeanhörung

Die Stellungnahme untergliedert sich in drei Teile:

Im ersten Abschnitt wird zu den konkret beabsichtigten Gesetzesänderungen Stellung genommen.

Im zweiten Abschnitt finden sich die Ausführungen zu darüber hinausgehendem Änderungsbedarf aus Perspektive der LHM, der bislang keinen Eingang in den Gesetzesentwurf gefunden hat.

Im dritten Abschnitt wird zur Bedarfsabfrage bezüglich § 246 Abs. 8 ff. BauGB Stellung genommen.

#### **1. Stellungnahme zum konkreten Gesetzesentwurf**

##### **a) Einführung eines Ersatzgeldes (§§ 1a Abs. 3 S. 6, 9 Abs. 1a, 135d, 212a Abs. 2 BauGB)**

Die geplante Einführung eines Ersatzgeldes im Falle der Unmöglichkeit von Ausgleichsmaßnahmen sieht die LHM kritisch. Hierzu wurde bereits bei der Bewertung der Baulandkommissionsempfehlungen in der Beschlussvorlage Nr. 14-20 / V 16067, welche am 25.9.2019 im Stadtrat der LHM behandelt wurde, ausgeführt:

*„Ein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft muss zwingend bereits im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens erfolgen, um eine sinnvolle Lösung zu ermöglichen und insbesondere geeignete Flächen zu identifizieren. Bei einer Zulassung von Ausgleichszahlungen würde sich die Problematik des Ausgleichs nur auf nachfolgende Einzelfalllösungen verlagern. Insbesondere ginge hier der Bezug zur konkrete Fläche verloren, der auch zu einem dem Bebauungsplan nachgelagerten Zeitpunkt kaum oder gar nicht mehr hergestellt werden kann. Zudem löst eine Ausgleichszahlung nicht das Problem, dass entsprechend geeignete Flächen zur Verfügung stehen müssen, auf denen ein Ausgleich in der erforderlichen Qualität geschaffen werden kann. Gerade in Ballungsräumen wie in der LHM, in der die Flächenkonkurrenz besonders hoch ist, können Zahlungen die ohnehin schon knappen Flächen nicht ersetzen. Insofern wird diese Empfehlung kritisch gesehen, auch da der bereits derzeit schon rechtlich zulässige Nachweis der Ausgleichsflächen über sog. Ökokonten aus Sicht der LHM für ausreichend angesehen wird.“*

Vor diesem Hintergrund erachtet die Landhauptstadt München den Anwendungsbereich für Ersatzgeldzahlungen zwar als gering, weil aufgrund des bereits vorhandenen Instrumentes der Ökokonten eine Unmöglichkeit nur im absoluten Ausnahmefall überhaupt in Betracht kommen dürfte. Allerdings sollte trotzdem die Entscheidungsbefugnis über das „ob“ eines Ersatzgeldes grundsätzlich in der Hand der Gemeinde liegen, denn ansonsten steht zu befürchten, dass für Investoren der Anreiz geschaffen wird, sehr schnell von einer Unmöglichkeit eines Ausgleichs auszugehen oder sogar eine solche zu begünstigen bzw. herbeizuführen, um dann „nur“ Ersatzgeld leisten zu müssen. Im schlimmsten Falle wären dann bei unterschiedlichen Auffassungen (Bauherr / Investor ist der Auffassung, Ausgleich sei unmöglich; Kommune ist der Auf-

fassung es liegt keine Unmöglichkeit vor) entsprechende Gerichtsverfahren zu befürchten, um über die Frage entscheiden zu lassen, ob Unmöglichkeit im konkreten Einzelfall vorliegt oder nicht. Die Frage des Ausgleichs ist dabei zwingend schon im Bebauungsplan zu klären, sodass bei Streit über die Unmöglichkeit des Ausgleichs das Bebauungsplanverfahren verzögert werden könnte. Es bleiben zudem im Hinblick auf die Maßstäbe und zeitliche Anknüpfungen der tatbestandlichen Merkmale noch Fragen offen. Es ist zu erwarten, dass Vertragsverhandlungen jedenfalls dadurch erschwert werden, dass stets argumentiert werden wird, dass der Ausgleich „nicht möglich“ sei. Nicht auszuschließen ist daher, dass eine gewünschte Verfahrensbeschleunigung ausbleibt.

In Bezug auf die nachfolgende Anwendungspraxis ist jedenfalls der Wortlaut „nicht möglich“ problematisch. Der Begriff „nicht möglich“ wird zwar im allgemeinen Grundsatz des § 13 BNatSchG verwendet, hier allerdings nicht definiert (vgl. dreistufige Rechtsfolgenkaskade Vermeidung, Ausgleich, Ersatzzahlung)<sup>1</sup>. Im BauGB findet sich die Formulierung nur vereinzelt (§§ 59 Abs. 2, 100 Abs. 6, 115 Abs. 1 BauGB). Jedenfalls fehlen konkretisierende Maßstäbe, wie „nicht möglich“ zu verstehen ist. Hinsichtlich des Maßstabes stellt sich die Frage, ob auf eine tatsächliche, rechtliche, wirtschaftliche, subjektive, objektive, zeitweilige oder teilweise Unmöglichkeit abzustellen ist. Im Hinblick auf die Rechtsprechung wird eine teilweise mögliche Realkompensation denkbar sein, sodass sich die Ersatzzahlungspflicht auf das verbleibende Kompensationsdefizit bezieht.<sup>2</sup> So gesehen könnte z.B. in Bezug auf Wirkungen auf das Landschaftsbild, die auch bei größter Anstrengung nicht voll zu kompensieren sind, ein Ersatzgeld zu leisten sein. Wie bereits ausgeführt, wird allerdings durch die Einbettung der Eingriffsregelung in die bauleitplanerische Abwägung deutlich, dass nicht in jedem Fall eine Verpflichtung für die Gemeinde besteht, einen Eingriff vollständig auszugleichen.<sup>3</sup> In Bezug auf den Maßstab der Unmöglichkeit wird mit Blick auf das Verständnis in § 15 Abs. 6 BNatSchG anzunehmen sein, dass die Ersatzzahlungspflicht erst dann relevant werden kann, wenn die Realisierung physisch-realer Ausgleichsmaßnahmen weder dem Eingriffsverursacher noch der jeweiligen Behörde möglich ist.<sup>4</sup> Das Ersatzgeld stellt damit zutreffend nur ein „ultima ratio“ dar.

In Bezug auf § 9 Abs. 1a S. 3 BauGB, der eine Festsetzung der Ersatzgeldzahlung vorschreibt, stellt sich die Frage nach der Bedeutung vertraglicher Vereinbarungen. Hinsichtlich des § 135d BauGB, der sich mit dem Vollzug und der Verwendung des geleisteten Ersatzgeldes befasst, bleiben Einzelheiten unklar, die über eine entsprechende Gesetzesbegründung ausgeräumt werden können. Insgesamt wird die Gemeinde dadurch, dass sie komplizierte Kostenberechnungen durchführen und sodann die Kosten erheben muss, mit einem zusätzlichen Aufwand belastet. Der Gemeinde wird eine neue Aufgabe zugeteilt, da Konzepte für naturschutzfachlich sinnvolle Maßnahmen entwickelt, umgesetzt und kontrolliert werden müssen. Die Erstellung eines Konzeptes, wie die Mittel verwendet werden sollten, wird aus naturschutzfachlichen Gründen und sinnvollerweise erforderlich sein. Gleichzeitig besteht die Gefahr, dass die Maßnahmen, für die das Ersatzgeld tatsächlich verwendet werden können, gerade im Vergleich zu einer flächenbezogenen Realkompensation für Natur und Landschaft nur eine eingeschränkte „Wiedergutmachung“ bewirken können.

Im Ergebnis sollten die bestehenden Unklarheiten zumindest in der Gesetzesbegründung ausgeräumt werden. Abschließend wäre es zudem wünschenswert, wenn in der Gesetzesbegrün-

1 Guckelberger, in: Frenz/Müggenborg, BnatSchG § 13 Rn.7.

2 OVG Lüneburg, Urt. v. 16.12.2009, Az 4 LC 730/07, NuR 2010, 133,136.

3 Dirnberger, in: Jäde/Dirnberger, BauGB, § 1a Rn. 16.

4 Guckelberger, in: Frenz/Müggenborg, BnatSchG § 15 Rn. 120.

zung auch Ausführungen zum Verhältnis des Ersatzgeldes zu den unionsrechtlich geprägten habitat- bzw. artenschutzrechtlichen Vorschriften gemacht werden. Diese sind zwingend abzuarbeiten und ggf. Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu treffen. Auf ein Ersatzgeld kann hier nicht ausgewichen werden, da eine solche Ausnahme nicht vorgesehen ist, vgl. zum Artenschutz § 45 BNatSchG, Art. 16 FFH-RL. Die Eingriffsregelung und das besondere Artenschutzrecht bilden selbstständige Regelungsbereiche.

### **b) Einführung des sektoralen Bebauungsplans zur ( § 9 Abs. 2d BauGB)**

Die LHM begrüßt grundsätzlich das Bestreben, mittels Einführung eines sektoralen Bebauungsplanes zur Wohnraumversorgung in § 9 Abs. 2d BauGB die zwingende Festsetzung von gefördertem Wohnraum in Gebieten, die ansonsten § 34 BauGB unterfallen, zu ermöglichen.

Den geplanten sektoralen Bebauungsplan in einem neuen § 9 Abs. 2d BauGB erachtet die LHM zwar als hilfreich, weist jedoch ausdrücklich darauf hin, dass eine solche Gesetzesänderung, insbesondere im Vergleich zu einer Änderung des § 34 BauGB, mit einem erheblichen Mehraufwand für die Aufstellung und den Erlass solcher sektoralen Bebauungspläne verbunden ist.

Nach Auffassung der LHM könnte das Ziel, gefördertem Wohnraum verpflichtend festsetzen zu können, besser über eine Änderung bzw. Ergänzung des § 34 BauGB um einen neuen Satz 3, der sowohl die Realisierung von gefördertem und / oder preisgedämpftem Wohnraum als auch die Herstellung der erforderlichen sozialen Infrastrukturen unter Beteiligung der privaten Bauherren ermöglicht, erreicht werden.

Selbst ohne Änderung oder Ergänzung des § 34 BauGB hält die LHM eine entsprechende neue Festsetzungsmöglichkeit von zwingend gefördertem Wohnraum allgemein für Bebauungspläne in § 9 Abs. 1 BauGB für vorzugswürdiger – beispielsweise durch entsprechende Änderung des jetzigen § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB oder einer dem § 9 Abs. 2d Nr. 3 neu entsprechenden neuen Nummer in § 9 Abs. 1 BauGB. Denn mit § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB besteht bereits eine Regelung, bei der allerdings das Problem darin liegt, dass nur Einfluss auf die Schaffung der baulichen Nutzung, nicht aber auf die spätere tatsächliche Verwendung für den gefördertem Wohnungsbau genommen werden kann.

Bei der aktuellen Formulierung bestehen hier Unklarheiten, so beispielsweise bei der Formulierung des § 9 Abs. 2d Nr.3 BauGB hinsichtlich der enthaltenen Bezugnahme auf die „geltenden Förderbedingungen“. In München gibt es unterschiedliche Förderbedingungen für unterschiedliche Bereiche (SoBoN bei Privatgrundstücken, andere Vorgaben bei Vergabe von Grundstücken der Stadt) und unterschiedliche Fördermodelle (EOF, MM-Miete, etc.).

In seiner derzeitigen Entwurfsfassung enthält der neue § 9 Abs. 2d BauGB neben den Festsetzungsmöglichkeiten bezüglich des gefördertem Wohnraums (Nr. 2 und 3 neu) in den übrigen Nummern weitere Festsetzungsmöglichkeiten. Unklar bleibt, wie dieser Festsetzungskatalog zu verstehen ist: Wenn mit § 9 Abs. 2d BauGB und den dort enthaltenen Festsetzungsmöglichkeiten ein „kompletter“ Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung ermöglicht werden sollte, fehlen wichtige Festsetzungsmöglichkeiten wie beispielsweise solche zur Erschließung und zu sozialen Infrastrukturen. Insofern erschließt sich uns Sinn und Zweck der beabsichtigten Neuregelung betreffend § 9 Abs. 2d Nummern 1, 4 - 8 BauGB nicht.

Nicht zuletzt sieht der Regelungsentwurf auch keine Möglichkeit zur Beteiligung Privater an

der sozialen oder grünen Infrastruktur vor.

Zudem wirft die beabsichtigte Neuregelung Fragen im Hinblick auf die Entschädigungsregelungen (§§ 42 ff. BauGB) und deren Anwendung auf. Aus Sicht der LHM wäre es wünschenswert, dass bei der Festsetzung von gefördertem Wohnraum die §§ 42 BauGB keine Anwendung finden.

Jedenfalls spricht sich die LHM bei einer Einführung des § 9 Abs. 2d BauGB vehement gegen die vorgesehene Befristung aus. Die Regelung sollte unbedingt unbefristet eingeführt werden. Im Falle einer Befristung sollte diese mindestens 10 Jahre betragen, da die Aufstellung eines Bebauungsplans in der Regel längere Zeit in Anspruch nimmt und somit eine Befristung bis 2024 zu kurz ist, um ausreichend Erfahrungen mit der Neuregelung zu sammeln und eine Aussage über deren Mehrwert zu treffen, gerade auch im Hinblick auf die Anwendungsphase nach Satzungserlass.

#### **c) Verlängerung des § 13b BauGB**

Eine Verlängerung der Möglichkeit, Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren einzubeziehen, um dort Wohnnutzung zu ermöglichen (§ 13b BauGB) wird begrüßt. Bis 31.12.2019 hatte die LHM zwar noch keine geeigneten Außenbereichsflächen zur Einbeziehung in ein konkretes Bebauungsplanverfahren identifiziert, erachtet diese grundsätzliche Möglichkeit der Einbeziehung aber als eine sinnvolle Erleichterung für die Schaffung von Wohnraum.

#### **d) Änderungen in den Vorschriften des Vorkaufsrechts (§ 24 BauGB ff.)**

Grundsätzlich begrüßen wir die Stärkung des gemeindlichen Vorkaufsrechts. Besonders positiv ist die Verlängerung der Ausübungsfrist von 2 auf 3 Monate hervorzuheben, auch wenn eine Verlängerung auf 4 Monate wünschenswert gewesen wäre.

Im Folgenden merken wir zu einzelnen Punkten an:

##### Zu § 24 Abs. 1 Nr. 8 BauGB:

In § 24 Abs. 1 soll eine neue Nr. 8 für städtebauliche oder anlagenbezogene Missstände (Schrottimmobilien) eingeführt werden. Dies wird begrüßt - in der aktuellen konkreten Fassung werden allerdings einige problematische Aspekte aufgeworfen: Die Formulierung der Nr. 8 setzt voraus, dass „erhebliche Auswirkungen auf das soziale und städtebauliche Umfeld“ vorliegen müssen, sodass durch die Verwendung des Wortes „und“ beides kumulativ vorliegen muss. Dies scheint aus Sicht der LHM eine zu hohe Hürde zu sein, sodass angeregt wird, die Formulierung so zu ändern, dass auch bereits allein nachteilige Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld ausreichen. Zudem stellt sich im Hinblick auf eine missbräuchliche Nutzung die Frage, wann von dem Vorliegen einer solchen missbräuchlichen Nutzung ausgegangen werden kann. In der Gesetzesbegründung jedenfalls finden sich hierzu keine Ausführungen – abgesehen von der Ausführung, dass auf einem zu veräußernden Grundstück ein Missstand besteht, wenn insbesondere ein „Grundstück als solches nicht angemessen genutzt wird (Brache)“. In letzterem Falle handelt es sich jedoch eher um eine Nichtnutzung und nicht um eine missbräuchliche Nutzung. Insofern wird angeregt, den Begriff der missbräuchlichen Nutzung zumindest in der Gesetzesbegründung weiter zu erläutern.



Zu § 24 Abs. 3 BauGB:

Interessant ist hier die Aufnahme der Förderung der Innenentwicklung als Allgemeinwohlgrund und dessen Anknüpfung an die ebenfalls neue Regelung zum städtebaulichen Entwicklungskonzept des neuen § 176a BauGB. Letzteres Instrument soll ausweislich der Entwurfsbegründung insbesondere der baulichen Nutzbarmachung auch von im Gemeindegebiet ohne Zusammenhang verteilt liegenden unbebauten oder nur geringfügig bebauten Grundstücken dienen (u.a. auch durch Baugebote). Aus der Entwurfsbegründung geht hierzu hervor, dass die Innenentwicklung die Ausübung des Vorkaufsrechts rechtfertigen kann. Um zu verhindern, dass das Vorkaufsrecht in diesem Fall allein aus Gründen der Bodenbevorratung ausgeübt werde, sei es Aufgabe der Gemeinde, nachvollziehbar darzulegen, dass ein Grundstück für die Innenentwicklung in Betracht kommt.

Eine Ausübung kommt jedoch überhaupt nur bei Erfüllung einer der Tatbestände in § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 7 BauGB und § 25 Abs. 1 Satz 1 BauGB i. V. m. der Vorkaufrechtssatzung in Betracht. Zudem hat sich nach der Rechtsprechung die Antwort auf die Frage, ob das Wohl der Allgemeinheit die Ausübung des Vorkaufsrechts rechtfertigt, nach den Zielen dieser Tatbestände (z.B. den Zielsetzungen einer Erhaltungssatzung) zu orientieren. Daher sei klarstellend angemerkt, dass die Erwähnung der Innenentwicklung als städtebauliches Konzept – ebenso wie die neu eingefügte Klarstellung der „Deckung des Wohnbedarfs“ als Allgemeinwohlgrund – nur eine verstärkende Wirkung für die Begründung des Allgemeinwohls haben kann, hier insbesondere denkbar bei dem sog. „Innenbereichsvorkaufsrecht“ des § 24 Abs. 1 S. 1 Nr. 6 BauGB und der Neuregelung des § 25 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 BauGB (neues Vorkaufsrecht für unbebaute und brachliegende Grundstücke in Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten).

Wie sich jedoch das Verhältnis zwischen der Ausrichtung der Rechtfertigung des Allgemeinwohls an den Zielen der einzelnen Tatbestände zu den neu eingefügten besonderen Allgemeinwohlgründen gestalten wird, ist nicht vollkommen klar.

Wir gehen ferner davon aus, dass die klarstellende Aufnahme des Allgemeinwohlgrunds „*Deckung eines Wohnbedarfs in der Gemeinde*“ insbesondere auch als Rechtfertigungsgrund für die Vorkaufrechtsausübung zur Nutzung des Vorkaufsrechtsgrundstücks für „*einkommensschwächere und weniger begüterte Personen*“ (vgl. Wortlaut des § 11 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB a. E.) dienen kann. Wir weisen in diesem Zusammenhang darauf hin, dass § 27 a Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB in der Fassung bis zum 19.09.2013 schon die Ausübung des Vorkaufsrechts zur Nutzung „*für Zwecke der sozialen Wohnraumförderung oder die Wohnbebauung für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf*“ vorgesehen hatte. Am besten wäre es, die Neuregelung des § 24 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1 BauGB daher wie folgt zu fassen:

*„Deckung eines Wohnbedarfs, insbesondere für einkommensschwächere und weniger begüterte Personen in der Gemeinde oder“*

Diese Klarstellung würde auch der Einforderung entsprechender Bindungen in einer Abwendungserklärung dienen.

Zu § 25 Abs. 1 Nr. 3 BauGB:

Die Einführung des § 25 Abs. 1 Nr. 3 BauGB, der den Gemeinden die Möglichkeit eröffnet, in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten durch Satzung ein Vorkaufsrecht zugunsten des Wohnungsbaus zu begründen, wird sehr begrüßt. Es ist darauf hinzuweisen, dass mit

dem sog. „Innenbereichsvorkaufsrecht“ des § 24 Abs. 1 S. 1 Nr. 6 BauGB schon ein gesetzliches Vorkaufsrecht bei unbebauten Grundstücken, die vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können, vorhanden ist. Dieses ist jedoch nur im Geltungsbereich eines planreifen oder rechtsverbindlichen Bebauungsplans sowie für Teilbereiche des unbeplanten Innenbereichs (Bereiche nach § 34 Absatz 2 BauGB) anwendbar, sodass sich die Frage nach dem Verhältnis von § 24 Abs. 1 Nr. 6 BauGB zu dem neuen § 25 Abs. 1 Nr. 3 BauGB stellt. Beide Normen weisen zwar eine Schnittmenge miteinander auf, unterscheiden sich aber – abgesehen davon, dass sich diese Frage natürlich nur in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt stellt – darin, dass § 25 Abs. 1 Nr. 3 auch Gebiete nach § 34 Abs. 1 BauGB und neben unbebauten auch brachliegende Grundstücke erfasst. Dies legt nahe, dass jede Gemeinde mit angespanntem Wohnungsmietmarkt genau zu prüfen hat, ob im konkreten Fall der Satzungserlass notwendig ist, um das beabsichtigte Ziel zu erreichen oder ob bereits ein gesetzliches Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ausreichend ist. In § 25 Abs. 1 Nr. 3 BauGB wird erstmals im BauGB definiert, wann ein angespannter Wohnungsmarkt vorliegt. Statt eines Verweises auf § 556d BGB befindet sich nun eine wörtliche Übernahme desselben an verschiedenen Stellen im BauGB. Dies trägt grundsätzlich zur besseren Lesbarkeit und Transparenz des Gesetzes bei. Die LHM geht insofern davon aus, dass im Falle eines Vorliegens einer Rechtsverordnung der Landesregierungen für bestimmte Gebiete, diese bereits das Vorliegen eines angespannten Wohnungsmarktes indiziert, ohne dass es hier einer expliziten Prüfung und tiefergehenden Begründung durch die Gemeinde bedarf.

Nach Auffassung der LHM ist misslich, dass trotz der guten Ansätze und Neuerungen im Vorkaufsrecht, das Problem der „Umgehungsmöglichkeiten“ nicht angegangen wird. Vermisst werden im bisherigen Referentenentwurf die im Schreiben der LHM an Bundesminister Seehofer vom 18.10.2019 vorgeschlagenen Regelungen, durch welche die bestehenden Lücken geschlossen bzw. die Umgehungsmöglichkeiten des gemeindlichen Vorkaufsrechts ausgeräumt werden.

Dies gilt zum Beispiel für den Fall der sog. Portfolioverkäufe, d.h. wenn das Vorkaufsrecht nur bei einem Teil der in einem Portfolioverkauf verkauften Grundstücke zur Anwendung kommt (hier z.B. das Problem einer vereinbarten gesamtschuldnerischen Haftung in Höhe des Gesamtwerts des Portfolios). Auch im Hinblick auf eine Aufteilung eines Wohnhauses in Wohnungseigentum und auf die Begründung von Erbbaurechten, die jeweils einen Ausschlussstatbestand für das gesetzliche Vorkaufsrecht begründen, bestehen Umgehungsmöglichkeiten des gesetzlichen Vorkaufsrechts. Ferner sollte in Anlehnung an die Empfehlung der Baulandkommission, eine effektive und rechtssichere gesetzliche Regelung zur Steuergestaltung der Grunderwerbsteuer mittels Share Deals zu schaffen, auch bei den gesetzlichen Vorkaufsrechten eine entsprechende gesetzliche Regelung geschaffen werden, die einer „Umgehung“ der Vorkaufsrechte mangels Vorliegens eines Kaufvertrages (vgl. § 24 BauGB) entgegenwirkt. Auch im Falle von Zwangsversteigerungen besteht kein Vorkaufsrecht, wobei die Gemeinden in der Regel im Falle einer Teilnahme an der Versteigerung strengerer Restriktionen unterworfen sind als andere Mitbieter, sodass regelmäßig der Zuschlag nicht an die mitbietende Gemeinde erteilt wird.

Nach wie vor entsteht mit den Neuerungen auch kein allgemeines flächendeckendes Vorkaufsrecht.

#### Zu den finanziellen Auswirkungen:

Wie bereits im Referentenentwurf zur Änderung des BauGB ausgeführt, können durch den er-

weiteren Anwendungsbereich des Vorkaufsrechts mehr Fälle ausgelöst werden, wodurch den Gemeinden zusätzlicher Aufwand (für den Ankauf der Immobilien bzw. Grundstücke) entstehen könnte. Daher ist es angesichts der coronabedingten Belastungen zumindest vorübergehend erforderlich, dass von staatlicher Seite höhere staatliche Zuschüsse oder sonstigen Ausgleichsleistungen von Bund und/ oder Ländern den Kommunen für den Flächenerwerb zur Verfügung gestellt werden.

**e) Erleichterungen bei Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes (§ 31 BauGB)**

Für Befreiungen von Bebauungsplanfestsetzungen sieht der Gesetzesentwurf verschiedene Erleichterungen vor: Zum einen soll in § 31 Abs. 2 BauGB das dort genannte „Wohl der Allgemeinheit“ explizit die „Wohnbedürfnisse der Bevölkerung“ als Befreiungsgrund erfassen. Die Grundzüge der Planung dürfen hier nach wie vor nicht angetastet werden.

Zum anderen soll befristet ein neuer § 31 Abs. 3 BauGB eingeführt werden, der eine zusätzliche Erleichterung für Befreiungen in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt zugunsten des Wohnungsbaus vorsieht und bei welcher auch die Grundzüge der Planung berührt werden können. Die LHM begrüßt diese Erleichterung, spricht sich allerdings gegen eine Befristung bis Ende 2024 aus. Die Regelung sollte unbefristet eingeführt werden. Im Falle einer Befristung sollte diese jedoch zumindest einen längeren Zeitraum umfassen, beispielsweise 10 Jahre.

Zudem wird angeregt, dass der Gesetzgeber ausdrücklich in das Gesetz oder zumindest in die Begründung als Klarstellung aufnehmen sollte, dass eine Befreiung auch mit der Verpflichtung zur Realisierung von geförderterem bzw. preisgedämpften Wohnraum und auch Beteiligung am sozialen Infrastrukturbedarf verknüpft werden darf.

**f) Erleichterungen für Vorhaben nach § 34 Abs.3a BauGB**

Mit der beabsichtigten Ergänzung des § 34 Abs. 3a BauGB um einen neuen Satz 3 werden weitere Erleichterungen für die Schaffung von Wohnraum im Hinblick auf das qualitative Erfordernis des sich Einfügens sowie im Hinblick auf die quantitative Voraussetzung des Einzelfalles eingeführt. Zutreffenderweise ist die Grenze der neuen Vorschrift erreicht, wenn ein Planungsbedürfnis ersichtlich wird. Da große Teile des Stadtgebietes der LHM nach wie vor unbepannter Innenbereich sind, erleichtert eine solche Vorschrift auch hier die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum, sodass diese geplante Gesetzesänderung begrüßt wird.

**g) Erleichterungen für teilprivilegierte Vorhaben, die Wohnraum schaffen (§ 35 Abs. 4 S.1 BauGB)**

Mit der beabsichtigten Änderung des § 35 Abs. 4 S.1 BauGB werden die bereits teilprivilegierten zulässigen Nutzungsänderungen zum Zwecke der Wohnraumschaffung erweitert, sodass statt 3 Wohneinheiten nunmehr bis zu 5 Wohneinheiten ermöglicht werden. Da dies zur Schaffung von zusätzlich dringend benötigtem Wohnraum beiträgt, unterstützt die LHM diese Änderung. Gleichwohl werden die Auswirkungen dieser Erleichterung aus Perspektive der LHM für das eigene Stadtgebiet als marginal eingeschätzt.

**h) Änderungen betreffend das Instrument des Baugebotes (§§ 175 und 176 BauGB)**

Grundsätzlich begrüßt die LHM das Bestreben, das Instrument des Baugebotes zu erleichtern und zu optimieren. Besonders begrüßt die LHM die Einführung der neuen Nummer 3 in § 176 Abs. 1 BauGB, welche zukünftig in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt Baugebote zugunsten der zeitnahen Realisierung von Wohnraum ermöglicht.

Bedauerlich ist jedoch, dass eine neue Abwendungsmöglichkeit für die Eigentümer in § 176 Abs. 3 Nr. 2 BauGB aufgenommen werden soll, auch wenn diese nur befristet vorgesehen ist. Dies gilt umso mehr, als bereits eine Glaubhaftmachung der genannten Gründe ausreichend ist. Es steht zu befürchten, dass hierdurch die beabsichtigte Stärkung des Baugebotes konterkariert wird.

Die Erleichterung von Wohnraumschaffung durch die Klarstellung in § 175 Abs. 2 S. 2 BauGB, dass insbesondere bei Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt ein dringender Wohnbedarf der Bevölkerung vorliegt, der bei der Anordnung eines Baugebotes nach § 176 BauGB berücksichtigt werden kann, wird ebenfalls begrüßt.

Positiv ist aus Perspektive der LHM auch die vorgesehene Änderung in § 176 Abs. 4 BauGB, welcher der Gemeinde eine Übernahme des Grundstücks zugunsten einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft, eines gemeinnützigen Wohnungsbauunternehmens, einer Genossenschaft oder einer Stiftung ermöglicht, soweit der Eigentümer erfolgreich geltend macht, dass die Durchführung des Vorhabens ihm aus wirtschaftlichen Gründen nicht zuzumuten ist.

**i) Einführung eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts zur Stärkung der Innenentwicklung ( § 176a BauGB)**

Der Referentenentwurf des Baulandmobilisierungsgesetzes sieht als neues Instrument in § 176a BauGB die Möglichkeit vor, ein Städtebauliches Entwicklungskonzept zur Stärkung der Innenentwicklung zu erstellen (§ 176a BauGB). Dies unterstützt die LHM. Ein solches Entwicklungskonzept kann genutzt werden, um für unbebaute oder nur geringfügig bebaute Grundstücke, die gegebenenfalls im Gemeindegebiet sogar weit verteilt liegen, eine städtebauliche Entwicklung und deren Umsetzung vorzusehen. Dabei kann dieses Instrument insbesondere zur Deckung des Wohnbedarfs und zur Begründung von Baugeboten herangezogen werden. Solche Entwicklungskonzepte, die Umsetzungsmöglichkeiten (Bebauungsplan, Besonderes Städtebaurecht, z.B. Sanierungsrecht, Baugebote, etc.) beinhalten, können überdies als Begründungshilfe für die Erforderlichkeit der jeweils anzuwendenden Maßnahmen herangezogen werden. Das Baulandmobilisierungsgesetz verknüpft somit die konzeptionellen Planungen direkt mit der Umsetzungsebene.

Die LHM begrüßt die Einführung und Erprobung eines solchen neuen Instruments. Angesichts der vielfältigen Herausforderungen, die sich aus einer nachhaltigen und (klima-)gerechten Stadt- und Siedlungsentwicklung ergeben, kann auf die Reserven der Innenentwicklung nicht verzichtet werden. Immer noch sind Potenziale an gut erschlossenen und infrastrukturell gut versorgten Standorten ungenutzt und sollten daher zielgerichtet mit abgestimmten Konzepten gehoben werden. Konzepte zur Stärkung der Innenentwicklung können ein geeignetes Planungsinstrument darstellen, das Siedlungsflächenpotenzial zu erhöhen und zu mobilisieren. Auch sind übergreifende zusammenhängende Planungen immer wiederkehrende Forderungen aus den politischen Gremien und der Münchner ortsansässigen Bevölkerung. Konzepte zur Stärkung der Innenentwicklung, die das Baurecht im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB oder auch älteren Bebauungsplangebietes in einen größeren Zusammenhang setzen, die sich ergebenden Qualitäten darstellen und als Ziel definieren, können eine Möglichkeit darstellen, den baulichen Entwicklungen in diesen Bereichen zu mehr Akzeptanz zu verhelfen.

**j) Einführung eines Umwandlungsverbotes von Miet- in Eigentumswohnungen in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten (§ 250 BauGB)**

Die Forderung nach einem Genehmigungsvorbehalt für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen ist eine ständige Forderung der LHM an den Gesetzgeber gewesen. Die Einführung des neuen § 250 BauGB ist daher ausdrücklich zu begrüßen.

Hintergrund ist, dass es einen solchen Genehmigungsvorbehalt bisher nur im Bereich der Erhaltungssatzungen gibt (vgl. § 172 Abs. 1 S.4 BauGB). Nun erweitert der Bundesgesetzgeber dieses Umwandlungsverbot auf das gesamte Gemeindegebiet oder Teile davon mit angespanntem Wohnungsmarkt. Somit darf die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz an Gebäuden, die ganz oder teilweise Wohnzwecken zu dienen bestimmt sind, nur mit Genehmigung der von der Landesregierung bestimmten Stelle erfolgen. § 250 BauGB zielt nach der Entwurfsbegründung darauf ab, ein ausreichendes Angebot an bezahlbaren Mietwohnungen zu erhalten. Die Vorschrift gilt daher nur bei bestehenden Wohngebäuden. Erforderlich ist jedoch eine Rechtsverordnung des Freistaats (entsprechend der Regelung des Genehmigungsvorbehalts für Umwandlungen in Erhaltungssatzungsgebieten, vgl. § 172 Abs. 1 S. 4 BauGB) zur Bestimmung der Gebiete.

Bisher war ein Genehmigungsvorbehalt für Umwandlungen nur im Bereich der Erhaltungssatzungen vorgesehen. Eine Schwäche des dortigen Genehmigungsvorbehalts besteht darin, dass die Genehmigung kraft Gesetz zu erteilen ist, wenn sich der Eigentümer verpflichtet, innerhalb von sieben Jahren ab der Begründung von Wohnungseigentum Wohnungen nur an die Mieter\*innen zu veräußern (vgl. § 172 Abs. 4 S. 3. Nr. 6 BauGB). In den Münchner Abwendungserklärungen bei den Vorkaufsrechten gilt nach ihrer derzeitigen Fassung hingegen ein generelles Umwandlungsverbot, soweit die Bindungen greifen und solange sich das Grundstück im Umgriff einer Erhaltungssatzung befindet.

Zwar sieht auch die Neuregelung des § 250 BauGB einen Genehmigungstatbestand der Veräußerung an Mieter\*innen vor, der aber nicht so weitgehend wie bei den Erhaltungssatzungen ist (Veräußerung an eine Mehrheit von zwei Dritteln der Mieter\*innen begründet einen Anspruch auf Genehmigung, vgl. § 250 Abs. 3 S. 1 Nr. 3 BauGB).

Mit dem neuen § 250 BauGB kann erreicht werden, dass eine Vielzahl von bezahlbaren Mietwohnungen in Zukunft nicht mehr durch Umwandlung in Eigentumswohnungen dem Mietwoh-

nungsmarkt entzogen werden. Die beabsichtigte Regelung könnte sich in der LHM als sehr wirksam erweisen, auch wenn deren Vollzug einen entsprechenden Mehraufwand für die Verwaltung bzw. die vollziehende Stelle mit sich bringt.

Daher appelliert die LHM an die Bayerische Landesregierung, hier umgehend tätig zu werden, sodass bei Inkrafttreten des neuen § 250 BauGB zeitnah der Genehmigungsvorbehalt nach der neuen Vorschrift für das gesamte Stadtgebiet der LHM greift. Auffällig ist, dass im Gegensatz zu § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB in den Fällen des § 250 BauGB der Gemeinde kein allgemeines (oder auch besonderes) Vorkaufsrecht zusteht.

Zu der seitens des BMI noch offenen Fragen, ob es möglich sein soll, eine auf fünf Jahre befristete Rechtsverordnung gemäß § 250 Abs. 1 S. 2 BauGB nach deren Auslaufen zu verlängern, hat der Deutsche Städtetag um Rückmeldung gebeten. Hierzu kann mitgeteilt werden, dass auch in § 172 Abs. 1 S. 3 BauGB eine Ermächtigung der Landesregierungen zum Erlass einer entsprechende Rechtsverordnung mit einer Geltungsdauer von höchstens fünf Jahren (mit der Möglichkeit, diese Rechtsverordnung zu verlängern) enthalten ist. Aufgrund der Vergleichbarkeit mit den Regelungen des Erhaltungssatzungsrechts (Milieuschutz) sollte daher auch hier eine Verlängerung der Rechtsverordnung nach § 250 BauGB ermöglicht werden.

#### **k) Einführung der Gebietskategorie „Dörfliches Wohngebiet (MDW)“ (§ 5a BauNVO)**

Aus Sicht der LHM spricht nichts gegen die Einführung einer solchen neuen Kategorie in der Baunutzungsverordnung (BauNVO), wenngleich diese Kategorie des dörflichen Wohngebietes für die LHM aufgrund der urbanen und verdichteten Strukturen wenig Relevanz haben dürfte.

#### **l) Flexibilisierung der Obergrenzen für das zulässige Maß der baulichen Nutzung § 17 BauNVO)**

Die Ausgestaltung der Obergrenzen beim zulässigen Maß der baulichen Nutzung als Orientierungswerte entspricht der Forderung der LHM und wird daher unterstützt.

Einzig kritisch wird in diesem Kontext gesehen, dass somit § 17 Abs. 2 BauNVO gestrichen wird. Danach sind kompensatorische Ergänzungen im Umfeld/Quartier nicht mehr auf dieser Grundlage möglich. Wichtige Qualifizierungsmaßnahmen, Freiflächenvernetzungen, Weiterentwicklungen bestehender öffentlicher Grün- und Freiflächen sowie Neuentwicklung weiterer ergänzender Aufenthaltsqualitäten gerade im Kontext zu diesen Neubauvorhaben (also im umliegenden Stadtquartier) sind damit nicht mehr auf der Grundlage des § 17 Abs. 2 BauNVO möglich.

Dieser wichtige Aspekt wurde im vorliegenden Referentenentwurf auch nicht an anderer Stelle nachjustiert. Vorschläge, wie eine ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen grundlegend entstehen können, so wie auch im Positionspapier des Deutschen Städtetages „Grün in der Stadt“ entwickelt (z. B. Freiflächenpools zur Umsetzung von Freiflächenquartierskonzepten als Kompensatorische Maßnahmen im Quartier), wurden nicht aufgegriffen, wären jedoch angesichts der weiteren Verdichtungsmöglichkeiten gemäß dem Referentenentwurf dringendst geboten, auch hinsichtlich des im vorliegenden Entwurf in § 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB neu aufgenommenen zusätzlichen Belanges der „ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen“, der aber ohne weitere rechtliche Fixierung bleibt (siehe weitere Darstellung unter 2.f.).

## 2. Weiterer Änderungsbedarf

### a) Änderungsbedarf in § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB

Wie bereits in den Ausführungen zum geplanten neuen sektoralen Bebauungsplan in § 9 Abs. 2d neu dargelegt, schlägt die LHM eine Änderung des § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB für die zwingende Festsetzung von gefördertem Wohnraum vor. Eine solche neue Nr. 7 könnte beispielsweise lauten:

*Im Bebauungsplan können aus städtebaulichen Gründen festgesetzt werden: ...  
7. die Flächen, auf denen ganz oder teilweise Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden, errichtet werden müssen.*

### b) Änderungsbedarf in § 34 Abs. 1 BauGB

In der praktischen Anwendung zeigt sich, dass insbesondere im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB die Realisierung von gefördertem und / oder preisgedämpftem Wohnraum sowie die Beteiligung der privaten Bauherren an Kosten für die Bereitstellung der erforderlichen sozialen Infrastrukturen mit den derzeitigen Instrumenten nicht zielführend möglich ist. Vor diesem Hintergrund schlägt die LHM eine entsprechende Änderung bzw. Ergänzung des § 34 BauGB um einen neuen Satz 3 vor, der sowohl die Realisierung von gefördertem und / oder preisgedämpftem Wohnraum als auch die Herstellung der erforderlichen sozialen Infrastrukturen unter Beteiligung der privaten Bauherren ermöglicht. Der Erlass von sektoralen Bebauungsplänen in einem neuen § 9 Abs. 2d BauGB erachtet die LHM zwar auch als hilfreich, weist jedoch ausdrücklich darauf hin, dass eine solche Gesetzesänderung mit einem erheblichen Mehraufwand für die Aufstellung und den Erlass solcher sektoralen Bebauungspläne verbunden ist.

### c) Änderungsbedarf in § 11 BauGB

Die LHM sieht dringenden Klarstellungsbedarf bzw. Ergänzungsbedarf in § 11 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für die vertragliche Ebene und schlägt daher die Aufnahme einer solchen wie folgt vor (neue Passage ist fett hervorgehoben).

*„(1) Die Gemeinde kann städtebauliche Verträge schließen. Gegenstände eines städtebaulichen Vertrags können insbesondere sein:*

*1. ...*

*2. ..., die Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung, insbesondere solcher Gruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen sowie der Erwerb angemessenen Wohnraums durch einkommensschwächere und weniger begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung; **dabei können bis zu 50 % des neu geschaffenen Wohnbaurechts mit Mietpreisbindungen belegt werden; ...**“*

Auch nach aktueller Rechtslage können zwar Mietpreisbindungen bereits Gegenstand von städtebaulichen Verträgen sein. Die hier vorgeschlagene Ergänzung soll dies jedoch klarstellen und darüber hinaus gewährleisten, dass städtebauliche Verträge Regelungen zur Deckung des Wohnbedarfs der Gesamtbevölkerung und nicht nur bestimmter Bevölkerungsgruppen umfassen können. Auf diese Weise wird verhindert, dass der Anwendungsbereich des § 11

BauGB von vornherein durch Einkommensgrenzen oder anderweitig bedingte Bedarfe limitiert wird.

#### **d) Änderungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BlmschG)**

Im Hinblick auf die zunehmende Problematik von Lärm und Wohnbebauung sieht die LHM dringenden Handlungsbedarf des Gesetzgebers. Insofern ist es aus hiesiger Perspektive misslich, dass hier erst zu einem späteren Zeitpunkt ein eigenes Gesetzgebungsverfahren erfolgen soll. Dieses sollte jedenfalls sehr zeitnah erfolgen. Die Thematik wird bereits seit Jahren diskutiert, ohne dass sich für entsprechende Flächenentwicklungen und Baurechtsausweisungen Lösungen abzeichnen. Der Gesetzgeber sollte daher jetzt abschließende Regelungen einführen, die rechtssystematische Hindernisse abbauen und unter Berücksichtigung der berührten Interessen praxisorientierte Festsetzungen ermöglichen. Hierzu gehören die subsidiäre Zulassung passiver Schallschutzmaßnahmen (auch durch Gebäude und Gebäudeteile als Schutzvorrichtung) verbunden mit der Möglichkeit, durch bauplanerische Festsetzung des Immissionsortes ausnahmsweise auch auf Innenpegel abstellen zu können. Dies kann durch entsprechende Anpassungen in der TA-Lärm, der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) sowie in § 9 Abs. 1 Nr. 23c BauGB ohne Weiteres ermöglicht werden, ohne dass hierbei die berechtigten Interessen der Umweltbehörden und die Anforderungen an die emittierenden Betriebe zurückgedrängt oder die Grundkonzeption dieser Regelungswerke in Frage gestellt würden. Auf diese Weise könnte auch eine Harmonisierung mit dem Verkehrslärm erreicht werden, bei dem solche Möglichkeiten bereits bestehen. Ein entsprechender Vorstoß wurde bereits mehrfach vom Stadtrat der LHM gefordert.

#### **e) Rechtsgrundlage zur Festsetzung von Gemeinschaftsdachgärten**

Flächenkonkurrenzen verschärfen sich insbesondere in den „wachsenden“ Städten und in den Innenstädten zusehends. Deswegen ist es notwendig, auch bisher nicht bzw. wenig genutzte Potentiale zu aktivieren. Ein besonderes Potenzial stellt dabei die Nutzung von Dächern in Form von Gemeinschaftsdachgärten dar. Gerade in hoch verdichteten Bereichen mit geringen Freiflächenanteilen bieten Dachflächen eine wichtige ergänzende Möglichkeit für besondere Freiraum-Qualitäten.

Für die Festsetzung von Dachgärten im Sinne einer über die bloße Begrünung hinausgehenden Fläche zu Aufenthalts- und Erholungszwecken liegt eine einschlägige Rechtsgrundlage nicht vor. Für die Festsetzung von Gemeinschaftsdachgärten reicht auch der mit der Novelle 2018 eingeführte Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 Bayerische Bauordnung (BayBO) nicht aus, da Gemeinschaftsdachgärten über die Gestaltungsfrage einer Begrünung von Dächern hinaus auch nutzungsrechtliche Regelungen erfordern. Dies ist jedoch nicht Ländersache, denen hierfür die Gesetzgebungskompetenz fehlt. Eine verbindliche Sicherung von Gemeinschaftsdachgärten ist daher – abgesehen von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen – bisher nur vertraglich möglich (§ 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB). Die Aufnahme einer Festsetzungsmöglichkeit in den Katalog des § 9 Abs. 1 BauGB soll die mit Schwächen versehenen vertraglichen Regelungen weitgehend entbehrlich machen und ein höheres Maß an Rechtssicherheit zu ermöglichen.

Vorschlag für eine Ergänzung in § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB:

*„die Flächen für Gemeinschaftsanlagen für bestimmte räumliche Bereiche wie Kinderspielflächen, Gemeinschaftsdachgärten, Freizeiteinrichtungen, Stellplätze und Garagen“*



oder

Ergänzung in § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB:

*„die öffentlichen und privaten Grünflächen, wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Gemeinschaftsdachgärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze, Friedhöfe“*

#### **f) Rechtsgrundlage zu Freiflächenpools/-fonds (neu: § 11a BauGB)**

Weiterhin wird vorgeschlagen<sup>5</sup>, im BauGB eine Rechtsgrundlage zur Errichtung von Freiflächenpools/-fonds zur Umsetzung von Freiflächenquartierskonzepten vorzusehen. Analog zum Nachweis und Abruf von Ausgleichsflächen in bzw. von städtischen Ökokonten soll der Nachweis fehlender Grün- und Freiflächen für ein bestimmtes Planungsgebiet auf geeigneten Flächen in räumlicher Nähe ermöglicht werden. Zu begründen ist dieser Ersatznachweis mit der zunehmenden Schwierigkeit, die erforderlichen Grün- und Freiflächen innerhalb der immer stärker verdichteten Bebauungsplangebiete zu schaffen bzw. frei zu halten. Mit dem finanziellen Ausgleich der Planungsbegünstigten sollen Grunderwerbs- und Herstellungskosten für den Pool refinanziert werden.

Die Finanzierung der Maßnahmen wäre dann durch Kompensationszahlungen von Planungsbegünstigten, deren Vorhaben Freiflächendefizite aufweisen bzw. auslösen, möglich. Vorgeschlagen werden Zahlungen in Abhängigkeit vom jeweiligen Freiflächendefizit an die Kommunen, die damit die Kosten von bereits realisierten Aufwertungsmaßnahmen in der Umgebung der jeweiligen Planungsgebiete refinanzieren könnten. Die Aufwertungsmaßnahmen sollen auf der Basis entsprechender Freiflächen-Qualifizierungskonzepte erfolgen. Eine reine Zahlung in einen „Kompensationstopf“ ohne konkreten Maßnahmenbezug sollte dagegen unterbleiben. Das Gesetz sieht eine Rechtsgrundlage zur Entwicklung und Refinanzierung von Freiflächenpools / - fonds, etwa zur Umsetzung von Freiflächenquartierskonzepten, nicht ausdrücklich vor bzw. ist dies nicht im Gesetz angelegt (vgl. zum Ökokonto bzw. naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen §§ 1a Abs. 3 S. 2, 135a Abs. 2. S. 2, 200a S. 2 BauGB).

Es wird folgende neue Rechtsgrundlage vorgeschlagen, die ggf. zusätzlich mit einem neuen § 1b BauGB korrespondieren könnte:

§ 11a BauGB Bevorratung von Freiflächenqualifizierungsmaßnahmen:

*(1) Maßnahmen zur Herstellung oder Aufwertung öffentlicher Grünflächen und sonstige Maßnahmen zur Verbesserung der Freizeit- und Erholungsfunktion öffentlicher Räume, die im Hinblick auf zu erwartende Mehrbedarfe aufgrund von Bebauungsplänen oder Befreiungen durchgeführt worden sind, gelten nach Maßgabe dieser Vorschrift als Voraussetzung oder Folge im Sinne von § 11 Absatz 1 Satz 2 Nummer 3.*

*(2) Zu den Maßnahmen im Sinne von Absatz 1 gehört auch der Erwerb von Grundstücken, soweit der gezahlte Preis zum Zeitpunkt der Satzung des Bebauungsplans oder Befreiung nicht unangemessen hoch wäre.*

*(3) Die Rechtsfolge gemäß Absatz 1 gilt nur, soweit*

5 Siehe bereits: Positionspapier „Grün in der Stadt“ des Deutschen Städtetages, S. 13 ; Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Konzeptgutachten Freiraum München 2030, S.96, vgl. auch Beschluss der VV v. 19.11.2015, Nr. 14-20 / V 04142.

*nach einem Konzept oder einer Planung mindestens im Sinne von § 1 Absatz 6 Nummer 11*

- 1. die Mehrbedarfe nachvollziehbar bemessen sind und*
- 2. zwischen dem von den Maßnahmen betroffenen öffentlichen Raum und dem zu Mehrbedarfen führenden Vorhaben ein räumlich-funktionaler Zusammenhang gegeben ist,*

*die Maßnahmen innerhalb von sieben Jahren ab der Satzung des Bebauungsplans oder Befreiung durchgeführt sind; dies gilt nicht für den Erwerb von Grundstücken im Sinne von Absatz 2,*

*... [erforderlichenfalls weitere Voraussetzungen].*

*(4) Die auf der Grundlage § 11 Abs. 1 Satz 2 Nummer 3 zu übernehmenden Kosten und sonstigen Aufwendungen können pauschal nach den durchschnittlichen Kosten der Maßnahmen im Sinne von Absatz 1 und 2 für das Gebiet der Gemeinde bemessen werden.*

#### **g) Keine Regelungsansätze für (leistungslose) Bodenwertsteigerungen**

Nach wie vor setzt sich der Bundesgesetzgeber im aktuellen Entwurf nicht mit dem Problem bzw. dem Umgang der exorbitanten Bodenwertsteigerungen auseinander. Insbesondere das Thema „Abschöpfung leistungsloser Bodenwertsteigerungen zugunsten der Allgemeinheit“ fehlt.

#### **h) Keine gesetzliche Ausnahmeregelung für eine Veräußerung unter Marktwert**

Aufrechterhalten wird auch die Forderung, neben den Änderungen in Baugesetzbuch und Baunutzungsverordnung Anpassungen in den Haushalts- und Gemeindeordnungen vorzunehmen, sodass Kommunen befähigt werden, städtische Grundstücke vordergründig für den sozialen und preisgedämpften Wohnungsbau zu fairen Preisen zu vergeben. Hier fehlt nach wie vor die Möglichkeit, eine Veräußerung oder Bereitstellung von kommunalen Grundstücken unter Marktwert zuzulassen.

### **3. Zur weiteren Anfragen des Deutschen Städtetages betreffend die Verlängerung und der Bedarf für die Sondervorschriften § 246 Abs. 8 ff. BauGB**

Aufgrund der Flüchtlingskrise im Jahr 2015 hat der Bundesgesetzgeber in § 246 Abs. 8 ff. BauGB bis zum 31.12.2019 befristete Sonderregelungen geschaffen, welche die Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden durch Erleichterungen im Baurecht vereinfacht und ermöglicht haben – so waren zum Beispiel Einrichtungen zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden in Gewerbegebieten im Befreiungswege leichter zuzulassen. Das Sonderregelungsregime § 246 Abs. 8 ff. BauGB ist bereits am 31.12.2019 ausgelaufen. Bereits vor dem Ablauf der Befristung hatte die LHM um eine Verlängerung der Sonderregelungen beim Deutschen Städtetag geworben. Nachdem diese jedoch nicht erfolgte, hat die LHM sämtliche auf dieser Grundlage erteilten Genehmigungen geprüft und entweder verlängert oder unbefristet genehmigt oder aber bewusst nicht mehr verlängert. Aktuell können die Kommunen ohne die Sonderregelungen zwar über die kommunale Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Flüchtlingsunterkünfte schaffen und müssen dabei die nötige Abwägung im Rahmen von langwierigen Bebauungsplanverfahren durchführen. Allerdings kann jederzeit erneut ein Flüchtlingszustrom aufgrund unvorhersehbarer globaler Ereignisse eintreten, sodass nach Auffassung der LHM nach wie vor ein Bedarf für das Sonder-

regelungsregime in § 246 Abs. 8 ff. BauGB besteht. Auch wenn derzeit der Zustrom an Flüchtlingen etwas abgenommen hat, kann das Bestehen einer solchen Sondervorschrift auch zukünftig den Kommunen helfen, schnell auf eine geänderte Situation reagieren zu können. Mit Sicherheit kann jedenfalls davon ausgegangen werden, dass dies nicht die letzte Flüchtlingswelle sein wird, die uns erreicht. Dies spricht daher aus Perspektive der LHM für die Beibehaltung bzw. Wiedereinführung eines entsprechenden Sonderregelungsregimes.

Aus immobilienwirtschaftlicher Sicht würde ein Fortbestehen der bisherigen Sonderregelungen des § 246 Abs. 8 ff. BauGB für die Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbewerbern die Situation der Kommunen erheblich erleichtern. Dies gilt insbesondere in einem Bereich wie München mit einem angespannten Wohnungs- und Grundstücksmarkt. Die Kommune erhält damit deutlich mehr Spielräume bei der Standortsuche, insbesondere auch für befristete Unterbringungsmöglichkeiten für die o.g. Zielgruppe. In Städten wie in München gelingt es aufgrund des ohnehin schon überlasteten Wohnungsmarktes oft nicht, die Geflüchteten und die Asylbewerber in angemessener Zeit in den allgemeinen Wohnungsmarkt zu überführen. Daher müssen sie leider oft länger in den Unterkünften bleiben, wodurch immer wieder zusätzliche Kapazitäten für die Erstunterbringung geschaffen werden müssen. Ein endgültiger Wegfall der Regelungen des § 246 BauGB würde die Standortsuche erheblich erschweren, da dadurch sehr viele Flächen ausscheiden und für die Erstunterbringung ggf. Flächen verwendet werden müssen, die eigentlich für ebenfalls dringend benötigten geförderten Wohnraum gebraucht werden.

**§ 246 BauGB sollte daher nach Auffassung der LHM - jedenfalls für die Ballungsräume - erneut in Kraft gesetzt werden, wobei die Befristung bis 2024 sehr eng ist. Ein Zeitraum von 10 Jahren wäre auf jeden Fall vorzugswürdig.**

Im Einzelnen:

§ 246 BauGB sollte im wesentlichen in der bis 31.12.2019 geltenden Fassung wieder in Kraft gesetzt werden, um nicht neue interpretatorische Schwierigkeiten zu generieren. Evtl. sollte klar gestellt werden, dass die Unterbringung auch die anerkannten Flüchtlinge umfasst, solange eine Regelunterbringung im Wohnungsmarkt noch nicht möglich ist. Dazu gibt es mittlerweile aber relativ gefestigte Rechtsprechung.

In der Praxis hat die LHM insbesondere folgende Regelungen herangezogen:

- § 246 Abs. 8 BauGB (Entsprechende Anwendung des § 34 Abs. 3 a BauGB auf die Asylunterbringung)
- § 246 Abs. 9 BauGB (Teilprivilegierung im Außenbereich analog § 35 Abs. 4 BauGB bei Einrichtungen im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang zur Siedlung)
- § 246 Abs. 10 BauGB (Unterbringung in Gewerbegebieten, die soziale Einrichtungen nicht ausschließen)
- § 246 Abs. 12 ff. BauGB: Sollte darüber nachgedacht werden, die Regelungen im Bau-recht zu verfestigen, wäre es sinnvoll, die Regelungen zu befristeten mobilen Unterkünften (Abs. 12 ff.) zumindest auf 5 Jahre zu verlängern, um die Wirtschaftlichkeit der Einrichtungen für die Kommune zu erhöhen.



## Anlage 5

Landeshauptstadt München, Kommunalreferat,  
Denisstraße 2, 80335 München

**Recht und Verwaltung  
Grundsatzangelegenheiten**

Planungsreferat - S1

Denisstraße 2  
80335 München

Per E-Mail

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

Datum

19.06.2020

### **Entwurf eines Baulandmobilisierungsgesetzes - BauGB-Novelle, Beteiligung der LHM bei Verbändeanhörung**

Sehr geehrte

vielen Dank für die Zuleitung des Referentenentwurfs zum Baulandmobilisierungsgesetz. Im Hinblick auf Belange des Kommunalreferats möchte ich dazu gerne wie folgt im Einzelnen Stellung nehmen:

#### **1. Neue Rechtsgrundlage für sektorale Bebauungspläne zur Festsetzung von Flächen für den geförderten Wohnungsbau (§ 9 Abs. 2d BauGB-E)**

Nach dem vorgeschlagenen § 9 Abs. 2d BauGB-E soll im sog. unbepflanzten Innenbereich gem. § 34 BauGB in sektoralen Bebauungsplänen künftig neben u.a. Festsetzungen zu Maß, Bauweise, Tiefe der Abstandsflächen die Festsetzung von

*„a) Flächen, auf denen Wohngebäude errichtet werden dürfen;*

*b) Flächen, auf denen nur Gebäude errichtet werden dürfen, bei denen einzelne oder alle Wohnungen die baulichen Voraussetzungen für eine Förderung mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung erfüllen;*

*c) Flächen, auf denen nur Gebäude errichtet werden dürfen, bei denen sich ein Vorhabenträger hinsichtlich einzelner oder aller Wohnungen in einem städtebaulichen Vertrag verpflichtet, zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses geltende Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung, insbesondere die Mietpreisbindung, einzuhalten und die Einhaltung*

*dieser Verpflichtung in geeigneter Weise sichergestellt wird;*“

möglich sein.

Zu b) Diese Neuregelung entspricht dem Wortlaut der Regelung des § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB. Hier bestand ja schon bisher das Problem, dass nur Einfluss auf die Schaffung der baulichen Nutzung, nicht aber auf die spätere tatsächliche Verwendung für den geförderten Wohnungsbau genommen werden kann.

Zu c) Grundsätzlich erweitert diese Neuregelung den Handlungsspielraum der Kommunen. Unklarheiten bestehen allerdings hinsichtlich der enthaltenen Bezugnahme auf die „geltenden Förderbedingungen“. In München gibt es jedoch unterschiedliche Förderbedingungen für unterschiedliche Bereiche (SoBoN bei Privatgrundstücken, andere Vorgaben bei Vergabe von Grundstücken der Stadt) und unterschiedliche Fördermole (EOF, MM-Miete, etc.).

Nicht zuletzt sieht der Regelungsentwurf auch keine Möglichkeit zur Beteiligung Privater an der sozialen oder grünen Infrastruktur vor.

## **2. Themenbereich gesetzliche Vorkaufsrechte**

Der Referentenentwurf übernimmt vollständig die Empfehlungen der Baulandkommission und geht bei der Neuregelung in § 24 Absatz 3 Satz 2 Nummer 2 BauGB-E, dass auch die Förderung der Innenentwicklung ein Allgemeinwohlgrund sein kann, noch über die Empfehlungen hinaus.

Grundsätzlich begrüßen wir die Stärkung des gemeindlichen Vorkaufsrechts, insbesondere die Ausdehnung der bisherigen 2-monatigen Ausübungsfrist auf 3 Monate und die Klarstellungen bzw. Ergänzungen zu den Allgemeinwohlgründen. Zu einzelnen Punkten jedoch folgende Anmerkungen:

### **2.1 Klarstellungen / Ergänzungen bei den Allgemeinwohlgründen (§ 24 Abs. 3 BauGB-E)**

Interessant ist hier die Aufnahme der Förderung der Innenentwicklung als Allgemeinwohlgrund und dessen Anknüpfung an die ebenfalls neue Regelung zum städtebaulichen Entwicklungskonzept des neuen § 176 a BauGB-E. Letzteres Instrument soll ausweislich der Entwurfsbegründung insbesondere der baulichen Nutzbarmachung auch von im Gemeindegebiet ohne Zusammenhang verteilt liegenden unbebauten oder nur geringfügig bebauten Grundstücken dienen (u.a. auch durch Baugebote). Aus der Entwurfsbegründung geht hierzu hervor, dass die Innenentwicklung die Ausübung des Vorkaufsrechts rechtfertigen kann. Um zu verhindern, dass das Vorkaufsrecht in diesem Fall allein aus Gründen der Bodenbevorratung ausgeübt werde, sei es Aufgabe der Gemeinde, nachvollziehbar darzulegen, dass ein Grundstück für die Innenentwicklung in Betracht kommt.

Eine Ausübung kommt jedoch überhaupt nur bei Erfüllung einer der Tatbestände in § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 7 BauGB und § 25 Abs. 1 Satz 1 BauGB i. V. m. der Vorkaufssatzung in Betracht. Zudem hat sich nach der Rechtsprechung die Antwort auf die Frage, ob das Wohl der Allgemeinheit die Ausübung des Vorkaufsrechts rechtfertigt, nach den Zielen dieser

Tatbestände (z.B. den Zielsetzungen einer Erhaltungssatzung) zu orientieren. Daher sei klarstellend angemerkt, dass die Erwähnung der Innenentwicklung als städtebauliches Konzept – ebenso wie die neu eingefügte Klarstellung der „Deckung des Wohnbedarfs“ als Allgemeinwohlgrund – nur eine verstärkende Wirkung für die Begründung des Allgemeinwohls haben kann, hier insbesondere denkbar bei dem sog. „Innenbereichsvorkaufsrecht“ des § 24 Abs. 1 S. 1 Nr. 6 BauGB und der Neuregelung des § 25 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 BauGB-E (neues Vorkaufsrecht für unbebaute und brachliegende Grundstücke in Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten).

Wie jedoch das Verhältnis die Ausrichtung der Rechtfertigung des Allgemeinwohls an den Zielen der einzelnen Tatbestände zu den neu eingefügten besonderen Allgemeinwohlgründen haben wird, ist nicht vollkommen klar.

Wir gehen ferner davon aus, dass die klarstellende Aufnahme des Allgemeinwohlgrunds „*Deckung eines Wohnbedarfs in der Gemeinde*“ insbesondere auch als Rechtfertigungsgrund für die Vorkaufsrechtsausübung zur Nutzung des Vorkaufsrechtsgrundstücks für „*einkommensschwächere und weniger begüterte Personen*“ (vgl. Wortlaut des § 11 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB a. E.) dienen kann. Wir weisen in diesem Zusammenhang darauf hin, dass § 27 a Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB in der Fassung bis zum 19.09.2013 schon die Ausübung des Vorkaufsrechts zur Nutzung „*für Zwecke der sozialen Wohnraumförderung oder die Wohnbebauung für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf*“ vorgesehen hatte.

Am besten wäre es, die Neuregelung des § 24 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1 BauGB-E wie folgt zu fassen:

*„Deckung eines Wohnbedarfs, insbesondere für einkommensschwächere und weniger begüterte Personen in der Gemeinde oder“*

Letztere Klarstellung würde auch der Einforderung entsprechender Bindungen in einer Abwendungserklärung dienen.

## **2.2 Neues Vorkaufsrecht für unbebaute und brachliegende Grundstücke in Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten (§ 25 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 BauGB-E)**

Es ist darauf hinzuweisen, dass mit dem sog. „Innenbereichsvorkaufsrecht“ des § 24 Abs. 1 S. 1 Nr. 6 BauGB schon ein gesetzliches Vorkaufsrecht bei unbebauten Grundstücken, die vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können, vorhanden ist. Dieses ist jedoch nur im Geltungsbereich eines planreifen oder rechtsverbindlichen Bebauungsplans sowie für Teilbereiche des unbeplanten Innenbereichs (Bereiche nach § 34 Absatz 2 BauGB) anwendbar. Der zusätzliche Nutzen bleibt daher abzuwarten.

## **2.3 Nicht thematisierte Regelungen im Regierungsentwurf**

Vermisst werden im bisherigen Referentenentwurf die im Schreiben der LHM an BM Seehofer vom 18.10.2019 vorgeschlagenen Regelungen, durch welche die bestehenden Lücken geschlossen bzw. die Umgehungsmöglichkeiten des gemeindlichen Vorkaufsrechts ausgeräumt werden.

Dies gilt zum Beispiel für den Fall der sog. Portfolioverkäufe, d.h. wenn das Vorkaufsrecht nur bei einem Teil der in einem Portfolioverkauf verkauften Grundstücke zur Anwendung kommt (hier z.B. das Problem einer vereinbarten gesamtschuldnerischen Haftung in Höhe des Gesamtwerts des Portfolios). Auch im Hinblick auf eine Aufteilung eines Wohnhauses in Wohnungseigentum und auf die Begründung von Erbbaurechten, die jeweils einen Ausschlussstatbestand für das gesetzliche Vorkaufsrecht begründen, bestehen Umgehungsmöglichkeiten des gesetzlichen Vorkaufsrechts. Ferner sollte in Anlehnung an die Empfehlung der Baulandkommission, eine effektive und rechtssichere gesetzliche Regelung zur Steuergestaltung der Grunderwerbsteuer mittels Share Deals zu schaffen, auch bei den gesetzlichen Vorkaufsrechten eine entsprechende gesetzliche Regelung geschaffen werden, die einer „Umgehung“ der Vorkaufsrechte mangels Vorliegens eines Kaufvertrages (vgl. § 24 BauGB) entgegenwirkt.

### **3. Genehmigungsvorbehalt für Umwandlungen (§ 250 BGB-E)**

In den nach § 250 Absatz 1 und 2 BauGB-E bestimmten Gebieten darf die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz an Gebäuden, die ganz oder teilweise Wohnzwecken zu dienen bestimmt sind, nur mit Genehmigung der von der Landesregierung bestimmten Stelle erfolgen. § 250 BauGB-E zielt nach der Entwurfsbegründung darauf ab, ein ausreichendes Angebot an bezahlbaren Mietwohnungen zu erhalten. Die Vorschrift gilt daher nur bei bestehenden Wohngebäuden. Erforderlich ist jedoch eine Rechtsverordnung des Freistaats (entsprechend der Regelung des Genehmigungsvorbehalts für Umwandlungen in Erhaltungssatzungsgebieten, vgl. § 172 Abs. 1 S. 4 BauGB).

Bisher war ein Genehmigungsvorbehalt für Umwandlungen nur im Bereich der Erhaltungssatzungen vorgesehen. Eine Schwäche des dortigen Genehmigungsvorbehalts besteht darin, dass die Genehmigung kraft Gesetz zu erteilen ist, wenn sich der Eigentümer verpflichtet, innerhalb von sieben Jahren ab der Begründung von Wohnungseigentum Wohnungen nur an die Mieter zu veräußern (vgl. § 172 Abs. 4 S. 3. Nr. 6 BauGB). In den Münchner Abwendungserklärungen bei den Vorkaufsrechten gilt nach ihrer derzeitigen Fassung hingegen ein generelles Umwandlungsverbot, soweit die Bindungen greifen und solange sich das Grundstück im Umgriff einer Erhaltungssatzung befindet.

Zwar sieht auch die Neuregelung des § 250 BauGB-E einen Genehmigungstatbestand der Veräußerung an Mieter\_innen vor, der aber nicht so weitgehend wie bei den Erhaltungssatzungen ist (Veräußerung an eine Mehrheit von zwei Dritteln der Mieter\_innen begründet einen Anspruch auf Genehmigung, vgl. § 250 Abs. 3 S. 1 Nr. 3 BauGB-E).

### **4. Frage zu § 246 BauGB, die das BMI an den Deutschen Städtetag gestellt hat**

Vorausgeschickt betrifft die Frage eines möglichen Fortbestehens dieser Regelungen vorrangig die Bauaufsichtsbehörden.

Aus immobilienwirtschaftlicher Sicht würde ein Fortbestehen der bisherigen Sonderregelungen des § 246 Abs. 8 ff. BauGB für die Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbewerbern die Situation der Kommunen erheblich erleichtern. Dies gilt insbesondere in einem Bereich wie

München mit einem angespannten Wohnungs- und Grundstücksmarkt. Die Kommune erhält damit deutlich mehr Spielräume bei der Standortsuche, insbesondere auch für befristete Unterbringungsmöglichkeiten für die o.g. Zielgruppe. In Städten wie in München gelingt es aufgrund des ohnehin schon überlasteten Wohnungsmarktes oft nicht, die Geflüchteten und die Asylbewerber in angemessener Zeit in den allgemeinen Wohnungsmarkt zu überführen. Daher müssen sie leider oft länger in den Unterkünften bleiben, wodurch immer wieder zusätzliche Kapazitäten für die Erstunterbringung geschaffen werden müssen. Ein Wegfall der Regelungen des § 246 BauGB würde die Standortsuche erheblich erschweren, da dadurch sehr viele Flächen ausscheiden und für die Erstunterbringung ggf. Flächen verwendet werden müssen, die eigentlich für ebenfalls dringend benötigten geförderten Wohnraum gebraucht werden.

Sollte darüber nachgedacht werden, die Regelungen im Baurecht zu verfestigen, wäre es sinnvoll, die Regelungen zu befristeten mobilen Unterkünften (Abs. 12 ff) zumindest auf 5 Jahre zu verlängern, um die Wirtschaftlichkeit der Einrichtungen für die Kommune zu erhöhen.

Mit freundlichen Grüßen





Datum: 22.06.20  
Telefon: 233-48088  
Telefax: 233-48575  
Dorothee Schiwy

Sozialreferat

Sozialreferentin

Anlage 6

S-III-S/GW

Telefon

**Entwurf eines Baulandmobilisierungsgesetzes – BauGB-Novelle  
Beteiligung der LHM bei Verbändeanhörung**

**Erarbeitung einer gesamtstädtischen Stellungnahme und zur Vorbereitung der  
Stadtratsvorlage**

An die

Sehr geehrte

Sie haben das Sozialreferat in Ihrem Schreiben um Stellungnahme zu den Änderungen im Rahmen der BauGB-Novelle gebeten sowie zu den dort nicht aufgenommenen Forderungen nach Maßnahmen und Gesetzesänderungen der LHM.

Wir unterstützen grundsätzlich die Stellungnahme des Oberbürgermeisters und Münchner Stadtrats mit seinen weitergehenden Forderungen, damit gerade auch in den großen Metropolregionen ausreichend bezahlbarer Wohnraum und soziale Infrastruktur geschaffen werden kann.

Für das Sozialreferat möchte ich dazu exemplarisch 3 Schwerpunkte nennen:

Die Reform des Bodenrechts, wie auch in der Koalitionsvereinbarung für die Stadtratsperiode 2020-2026 vorgeschlagen, ist ein wichtiger Bestandteil. So soll in München bspw. mit der Novellierung der „Sozialgerechten Bodennutzung“ auch auf privaten Entwicklungsflächen dauerhaft bezahlbarer Wohnraum gesichert werden. Durch die Übertragung von 50% der privaten Fläche an die Stadt, so das Ziel, kann langfristig eine soziale Quartiersentwicklung gesichert werden.

Im Weiteren sind für die Kommunen in den Metropolregionen dringend neue Handlungsmöglichkeiten notwendig, damit Einzelne sich nicht gegen bezahlbaren Wohnungsbau und notwendige soziale Infrastruktur für alle Bevölkerungsschichten wehren können.

Das gilt auch für Privatinteressen von Nachbar\*innen und einzelnen Bürger\*innen, die es immer wieder schaffen, geförderten Wohnungsbau und soziale Infrastruktur zu verzögern oder ganz zu verhindern. Beispiele dafür sind unsere Erfahrungen bei der Nachverdichtung in Bestandsgebieten oder in neuen Planungsgebieten (SEM). Bei der Gesetzesnovellierung ist es deshalb wichtig darauf zu achten und den Aspekt der „Würdigung nachbarlicher Interessen“ nicht höher zu werten, als den Aspekt des Gemeinwohls und öffentlicher Belange.

Ich bitte Sie, die Position des Sozialreferates in der gesamtstädtischen Stellungnahme und der Stadtratsvorlage aufzunehmen.

Mit freundlichen Grüßen

Dorothee Schiwy