

Telefon: 233 - 22077  
Telefax: 233 - 27888

## Referat für Stadtplanung und Bauordnung

PLAN-S1 Recht

### 2. Hinweis / Ergänzung vom 26.08.2021

#### **Baulandmobilisierungsgesetz – Darstellung der Änderungen des Baugesetzbuches und der Bau nutzungsverordnung durch das Baulandmobilisierungsgesetz**

**A) Baulandmobilisierungsgesetz – in Wahrheit ein Bauverhinderungsgesetz!  
Antrag Nr. 20-26 / A 00203 von der FDP BAYERNPARTEI Stadtratsfraktion vom  
02.07.2020**

**B) Baulandmobilisierungsgesetz in der Landeshauptstadt Munchen umsetzen  
Antrag Nr. 20-26 / A 01412 von der Stadtratsfraktion DIE LINKE. / Die PARTEI  
vom 07.05.2021**

**C) Baulandmobilisierungsgesetz rasch umsetzen – Freistaat in die Pflicht  
nehmen  
Antrag Nr. 20-26 / A 01483 von der SPD / Volt - Fraktion, Fraktion Die Grünen -  
Rosa Liste vom 20.05.2021**

#### **Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01438**

#### **Anlagen:**

**13.** Änderungsantrag der CSU Stadtratsfraktion vom 07.07.2021

#### **2. Hinweis / Ergänzung zum Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 15.09.2021 (VB) Öffentliche Sitzung**

#### **I. Ergänzung zum Vortrag der Referentin:**

Im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung vom 07.07.2021 (VB) wurde erneut von der CSU-Fraktion ein Änderungsantrag eingebracht und die Sitzungsvorlage einschließlich der bereits eingebrachten Änderungsanträge und des ersten Hinweisblattes vom 22.06.2021 – abermals in die nächste Sitzung des Ausschuss des Referates für Stadtplanung und Bauordnung am 15.09.2021 vertagt.

Mit ihrem Änderungsantrag beabsichtigt die CSU Stadtratsfraktion eine Änderung der Ziffer 2 im Antrag der Referentin betreffend des neuen Instruments der sektoralen Bebauungspläne.

Mit der neuen Antragsziffer 2 wird das Referat für Stadtplanung und Bauordnung gebeten, statt Aufstellungsbeschlüsse für sektorale Bebauungspläne dem Stadtrat eine Liste geeigneter Bereiche vorzulegen. Bei der Vorbereitung infrage kommender Aufstellungsbe-

schlüsse soll das Einvernehmen der betroffenen Eigentümer eingeholt werden.  
Hierzu wird Stellung genommen wie folgt:

Aus fachlicher Sicht kann dem Antrag nicht gefolgt werden, da sich weder die Vorlage von Listen, noch die Einholung des Einvernehmens der betroffenen Eigentümer\*innen als zielführend darstellen.

Die neue Möglichkeit, sektorale Bebauungspläne insbesondere zur Schaffung von gefördertem Wohnraum aufzustellen, ist befristet. Bereits Ende des Jahres 2024 läuft die Frist für die Einleitung des förmlichen Verfahrens ab. Auch ein etwaiger Satzungsbeschluss muss schon Ende des Jahres 2026 gefasst sein. Dieser Zeithorizont des Gesetzgebers erweist sich also in Anbetracht der durchschnittlichen Dauer von Bebauungsplanverfahren in der Landeshauptstadt München von circa 3,5 Jahren als sehr ambitioniert. Soweit daher das neue Instrument der sektoralen Bebauungspläne in der Praxis erprobt werden soll, sind schnelle Voruntersuchungen und zeitnahe Aufstellungsbeschlüsse unabdingbar.

In Bezug auf den Vorschlag, das Einvernehmen der betroffenen Eigentümer einzuholen, ist auf Folgendes hinzuweisen:

Das Baugesetzbuch sieht weder in seinen allgemeinen Vorschriften noch in der neuen Regelung zum sektoralen Bebauungsplan die Einholung eines „Einvernehmens“ als Verfahrensschritt oder Voraussetzung von Bebauung vor. Dies auch zu Recht, da das Planungserfordernis bzw. -bedürfnis von der Gemeinde festzustellen bzw. abzuschätzen ist. Würde nun die Einholung eines gesetzlich nicht vorgesehenen "Einvernehmens" etabliert, so widerspräche das der Planungshoheit der Gemeinde sowie den Grundsätzen der Planung.

Abgesehen davon wäre mit einem solchen „Einvernehmen“ ein enormer Verwaltungsaufwand verbunden. Je nach Gebietsumgriff und Eigentümer\*innenstruktur wäre gegebenenfalls eine große Vielzahl von Eigentümer\*innen einzubinden. Dieser Aufwand wäre jedoch – auch im Hinblick auf die Maxime der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit der Verwaltung – auch nicht zu rechtfertigen. Die Bebauungsplanverfahren würden nämlich nicht nur erheblich verzögert, sondern bereits ohnehin knappe Verwaltungsressourcen würden überdies verschwendet werden, denn auch ein fehlendes Einvernehmen könnte die Gemeinde nicht hindern, von ihrer Planungshoheit Gebrauch zu machen.

Außerdem wurde die neue Regelung über sektorale Bebauungspläne gerade deshalb geschaffen, weil ganz regelmäßig in Gebieten nach § 34 BauGB die Eigentümer\*innen bzw. Bauherr\*innen nicht freiwillig geförderten und damit bezahlbaren Wohnraum schaffen. Derweil bietet das neue Instrument die Möglichkeit, das vorhandene Baurecht zu erhöhen, dies aber mit der Pflicht zu verknüpfen, dass bezahlbarer bzw. geförderter Wohnraum zumindest anteilig herzustellen ist. In Gebieten nach § 34 BauGB kann ein sektoraler Bebauungsplan daher dazu beitragen, dass zumindest anteilig geförderter und damit bezahlbarer Wohnraum entsteht und auch in diesen Gebieten die Münchner Mischung erhalten bleibt.

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen ändert sich der Antrag der Referentin in der Fassung des Hinweis und Ergänzungsblattes vom 22.06.2021 **nicht**.

## Änderungsantrag

Herrn Oberbürgermeister  
Dieter Reiter  
Marienplatz 8  
80331 München



07. Juli 2021

### Änderungsantrag für den Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung vom 07.07.2021

TOP ö7

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

#### Der Antrag der Referentin wird wie folgt geändert und ergänzt:

<p>Ziff. 2 geändert/ ergänzt</p>	<p>Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird gebeten zu prüfen, wie und wo ein sektoraler Bebauungsplan erlassen werden kann und dem Stadtrat eine entsprechende <del>Aufstellungsbeschlüsse</del> <b>Liste geeigneter Bereich</b> vorzulegen. Bei der Vorbereitung infrage kommender <b>Aufstellungsbeschlüsse</b> soll das Einvernehmen der betroffenen Eigentümer eingeholt werden.</p>
--	---

Heike Kainz  
Stadträtin

Alexander Reissl  
Stadtrat

Andreas Babor  
Stadtrat

Fabian Ewald  
Stadtrat

Veronika Mirlach  
Stadträtin

Winfried Kaum  
Stadtrat