

Grundsatzüberlegungen zur Anwendungspraxis von sektoralen Bebauungsplänen zur Wohnraumversorgung der Landeshauptstadt München

Kriterien für eine Gebietsauswahl bzw. -kulisse:

- zwingende Ausschlusskriterien (rechtliche Rahmenbedingungen)
- Sondierungskriterien
- Auswahlkriterien
- optionale Kriterien

	Zwingende Ausschlusskriterien: rechtliche Rahmenbedingungen
Räumlicher Anwendungsbereich	<ul style="list-style-type: none"> ▪ nur im unbeplanter Innenbereich („im Zusammenhang bebaute Ortsteile nach § 34 BauGB“), d.h. weder im Umgriff eines qualifizierten noch eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ▪ nicht auf Außenbereichsflächen (auch nicht Außenbereichsinseln im Innenbereich) ▪ aber: im Umgriff von Plänen, die gem. § 173 des Bundesbaugesetzes i.V.m. § 233 Abs. 3 BauGB als Bebauungspläne fortgelten („übergeleitete Baulinienpläne“) möglich
Festsetzungsmöglichkeiten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ nur für Plangebiete, denen der Katalog der Festsetzungen nach § 9 Abs. 2d S. 1 und S. 2 BauGB „ausreicht“ (abschließender Katalog, d.h. im sektoralen Bebauungsplan können jedenfalls darüber hinaus nicht die weiteren, in § 9 Abs. 1 BauGB geregelten Festsetzungen getroffen werden)
Zeitliche Befristung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ förmliche Einleitung des Aufstellungsverfahrens bis zum 31.12.2024 ▪ Satzungsbeschluss bis zum 31.12.2026

	Sondierungskriterien
Gebietsprägung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Eigenart des potenziellen Plangebiets / der näheren Umgebung ist durch Wohnnutzung/Wohnungsbau geprägt ▪ keine Gebiete der sog. Münchner Gartenstädte ▪ keine (Bestands-)Gebiete, in denen das bestehende Baurecht nach § 34 BauGB in Bezug auf die prägende Umgebung vollständig realisiert wurde und in denen das Baurecht (insbes. das Maß der baulichen Nutzung) nicht erhöht werden kann

Entschädigungsthematik	<ul style="list-style-type: none"> ▪ kritische Prüfung von Gebieten mit Grundstücken, deren Eigentümer*innen nach Maßgabe des § 42 Abs. 2 BauGB eine Entschädigung verlangen können (d.h. 7-Jahres-frist ist hier noch nicht abgelaufen)
-------------------------------	---

Auswahlkriterien	
Gebietsgröße	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Untersuchungsumgriff für ein potenzielles Plangebiet: Fläche von mindestens 1,0 ha (aber Ausnahmen möglich)
Zielgröße geförderte Wohnungen	<ul style="list-style-type: none"> • potenzielles Plangebiet, in dem eine nicht unbedeutende Anzahl an geförderten Wohnungen realisiert werden könnte: > 20 Wohneinheiten auf Grundlage eines Anteils an geförderten Wohnungen von 40%, d.h. Plangebiet mit > 50 Wohneinheiten insgesamt
vorhandene Infrastruktur (bei Baurechtshöhungen relevant)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ bestehende verkehrliche Infrastruktur im potenziellen Plangebiet (Anbindung ÖPNV, Erschließung) ausreichend ▪ bestehende soziale Infrastruktur im potenziellen Plangebiet (Kita- und Grundschulversorgung) ausreichend ▪ ausreichende Grün- /Freiflächen im potenziellen Plangebiet vorhanden ▪ Fazit: es wird kein Planungserfordernis für einen qualifizierten Bebauungsplan wird ausgelöst
Anwendung der SoBoN	<ul style="list-style-type: none"> ▪ bei potenziellem Plangebiet, in dem Festsetzungen zur Erhöhung des Baurechts getroffen werden sollen: Prüfung, ob Verfahrensgrundsätze der SoBoN Anwendung finden (dann: Vorrang der SoBoN)

optionale Kriterien	
Lage in einem Erhaltungssatzungsgebiet	<ul style="list-style-type: none"> ▪ potenzielle Plangebiete im Umgriff von Erhaltungssatzungen (in Form der sog. „Milieuschutzsatzungen“)
Anteil an gefördertem Wohnraum am Wohnungsbestand im Stadtbezirk	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Betrachtung der aktuellen Situation: Anteil an geförderten Wohnraum am Wohnungsbestand im jeweiligen Stadtbezirk im Vergleich zum Durchschnitt des Münchner Stadtgebiets (der gesamtstädtisch bei 5,2 % liegt) ▪ Anteil geförderter Wohnungen privater Eigentümer*innen, bei denen die Sozialbindung des Wohnraums bald (d.h. in den nächsten 10 Jahren) endet