



Neues aus dem Öffentlichen Baurecht:

- **Das Baulandmobilisierungsgesetz – Verbesserung der Wohnraumsituation in angespannten Wohnungsmärkten**
- **Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN) – Neue Spielregeln für Neubauten, insbesondere in München**

Karl Schwab, Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Baierbrunnerstr. 25 III, 81379 München

Vorbemerkung:

Aufgrund der Wohnungsnot, vornehmlich in den Ballungszentren hat der Bundesgesetzgeber Vorschriften zur erleichterten Schaffung von Wohnraum, aber auch zur Sicherung bestehenden Wohnraums erlassen:

Aktuell: das Gesetz zur Mobilisierung von Bauland vom 22. 6. 2021 (BGBl. I S. 1802)

Laut Gesetzesbegründung ist das vornehmliche Ziel die Aktivierung verfügbare Innenentwicklungsflächen für die Schaffung von Wohnraum und die Schaffung von sozialem Wohnraum.

Auf der Kommunalen Ebene versuchen die Städte und Gemeinden Baulandausweisungen nur bei Sicherung einer sozialen Komponente durchzuführen
Schlagwort: Soziale Bodenordnung (SoBon)

Das Baulandmobilisierungsgesetz – Verbesserung der Wohnraumsituation in angespannten Wohnungsmärkten

Wesentliche Änderungen:

sektorale Bebauungsplan für den Wohnungsbau (§ 9 Abs. 2d BauGB)

Erweiterung des Anwendungsbereichs des gemeindlichen Vorkaufsrechts (§ 24 Abs. 1 Satz 1, Abs. 3 Satz 1, § 25 Abs. 1 Satz 1,2, Abs. 2 Satz 1, § 28 Abs. 2 BauGB)

Erweiterung der Befreiungsmöglichkeiten (§ 31 Abs. 3 BauGB)

Erleichterungen des Bauens im Innen- und Außenbereich (§ 13b, § 34 Abs. 3a, § 35 Abs. 4 Satz 1 BauGB)

neue Orientierungswerte des § 17 BauNVO

städtebauliche Konzept der Innenentwicklung (§ 176a BauGB)

neue Baugebietskategorie „dörfliches Wohngebiet“ (§ 5a BauNVO, Nr. 1. 2. 2 PlanzeichenVO)

Im Einzelnen

Sektoraler Bebauungsplan (§ 9 Abs 2 d BauGB):

Keine neue Baugebietsart, daher Regelung nicht in der BauNVO, sondern bei den Festsetzungsmöglichkeiten laut BauGB

Für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) können in einem Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung

eine oder mehrere der folgenden Festsetzungen getroffen 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, oder
3. Flächen, auf denen nur Gebäude errichtet werden dürfen, bei denen sich ein Vorhabenträger hinsichtlich einzelner oder aller Wohnungen dazu verpflichtet, die

zum Zeitpunkt der Verpflichtung geltenden Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung, insbesondere die Miet- und Belegungsbindung einzuhalten und die Einhaltung dieser Verpflichtung in geeigneter Weise sichergestellt wird.

Weitere Festsetzungen sind möglich. Für Ziffer 3 ist der Abschluss von Bindungsverträgen notwendig.

Einschub: Bereits 5 Gesetzesänderungen des BauGB zur Förderung des Wohnungsbaus

u.a. Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU in das Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt (BauGBÄndG 2017) vom 4.5.2017 (BGBl. I S. 1057)

Dörfliche Wohngebiete (§ 5a BauNVO) dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Schutz der untergeordneten Landwirtschaft.

Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO) dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.

In beiden Fällen muss die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein -im Gegensatz zum Mischgebiet-.

Vielfach zur Anwendung kommt der

Bebauungsplan der Innenentwicklung / Einbeziehung von Außenbereichsflächen (§ 13a und § 13b BauGB), da hierdurch beschleunigte Verfahren eröffnet werden. Keine zwingende Anpassung des Flächennutzungsplanes, Verzicht auf vorgezogene Bürgerbeteiligung und Verzicht auf Umweltbericht.

Ausweitung der Vorkaufsrechte der Städte und Gemeinden:

Gemeinde benötigt den Zugriff auf Wohnbauflächen:

§ 25 Abs. 1 BauGB Besonderes Vorkaufsrecht

Die Gemeinde kann

1. im Geltungsbereich eines Bebauungsplans durch Satzung ihr Vorkaufsrecht an unbebauten Grundstücken begründen;

2. in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht;
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 nach § 201a bestimmtes **Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt** handelt.

Ein Grundstück gilt auch dann als unbebaut, wenn es lediglich mit einer Einfriedung oder zu erkennbar vorläufigen Zwecken bebaut ist.

Abwendungsbefugnis durch vertragliche Regelung:

Pflicht zur Bebauung, Mieter- und Mietpreisbindungen, Verbot der Teilung nach dem WEG

(Einschub: Bisher schon Vorkaufsrecht im Erhaltungssatzungsgebiet. München hat das Vorkaufsrecht mit dem öffentlichen Interesse an der Erhaltung der Mieterstruktur und allein der Gefahr der Gentrifizierung ausgeübt.)

BVerwG: öffentliches Interesse besteht nur, wenn das Grundstück unbebaut ist oder das Gebäude erhebliche Mängel aufweist. Die Gefahr der Vertreibung der Bestandsmieter reicht nicht.)

Genehmigungsvorbehalt bei Schaffung von Wohnungseigentum

Erleichterung der Befreiung vom Bebauungsplan:

Bisher nur, wenn die Grundzüge der Bebauung nicht berührt werden. Nunmehr kommt es hierauf nicht an, wenn die Befreiung einem Wohnbauvorhaben dient und dieses in einem Gebiet mit angespannten Wohnungsmarkt liegt.

Voraussetzung für die vgl. Regelung ist, dass der Landesgesetzgeber mittels Verordnung **Gebiete, Gemeinden mit angespannten Wohnungsmarkt** bestimmt.

Aufweitung des § 34 BauGB

Abweichung von den allgemeinen Anforderungen des Einfügens, wenn das BV der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten, Wohnzwecken dienenden Gebäudes dient.

Erleichterung bei teilprivilegierten Vorhaben.

Ausbau von ehemaligen landwirtschaftliche Gebäuden mit zu 5 WE neben Betriebsleiter- und Austragswohnung, auch nochmalige Änderung möglich.

Gegenstand des § 176a BauGB ist ein **städtebauliches Entwicklungskonzept**, das allgemein der Stärkung der Innenentwicklung und insbesondere der baulichen Nutzbarmachung unbebauter oder brachliegender Grundstücke dienen soll, wie Baulücken, Brachflächen und ungenutzten Grundstücken.

Bisherige Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO (GRZ GFZ und BMZ) in Bezug auf die einzelnen Baugebiete sind künftig **Orientierungswerte**.

Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN) – Neue Spielregeln für Neubauten, insbesondere in München

Versuch der Kommunen im Rahmen ihrer Möglichkeiten den sozialen Wohnungsbau zu unterstützen:

§ 12 BauGB ist die Rechtsgrundlage für städtebauliche Verträge. Das Gesetz benennt als einen Vertragsinhalt die **Regelungen im Zusammenhang mit dem sozialen Wohnungsbau zu Gunsten einkommensschwacher Bevölkerungsschichten**.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München hat mit Grundsatzbeschluss 1994 festgelegt, dass neue Bebauungspläne nur dann aufgestellt oder geändert werden sollen, wenn ein wesentlicher Anteil des Bodenwertzuwachses aufgrund Bebauungsplanes (max. jedoch 70 % des Wertzuwachses) städtebaulichen Zielen zur Verfügung gestellt wird.

Beispiel: War das Grundstück vor Bebauungsplanaufstellung 300 € wert und danach 1000 €, so ergibt sich eine Wertsteigerung von 700 €/m². Hiervon konnte die Stadt

70 % mithin 490 € „abschöpfen“, jedoch nur durch Sachleistung des Vorhabenträgers (kein Erkaufen des Baurechts).

Neben Maßnahmen und Kostenübernahme für die Erschließung, Grün- und Gemeinbedarfsflächen, naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen und für Nachfolgeeinrichtungen (soziale Infrastruktur) werden diese Ziele durch einen angemessenen Anteil an neu zu schaffenden Wohnbauflächen für den geförderten Wohnungsbau zugunsten Wohnungssuchenden mit unterem und mittlerem Einkommen angestrebt. Die „Förderquote“ im Ausgangsmodell betrug 30 %. Im Grundsatz sollte 20 % für den geförderten Mietwohnungsbau und 10 % für Eigentumsmaßnahmen (Eigentumswohnungen) verwendet werden.

Kompensation der Kosten und Belastungen durch sozialem Wohnungsbau durch den Vorhabenträger mittels Quer-finanzierung.

Das Konzept wurde mehrfach überarbeitet, letztmalig mit Stadtratsbeschluss vom 28. Juli 2021.

Mit der Novelle des Münchner Baulandmodells 2021 wurde ein **100 Punkte-SoBoN-Baukastenmodell neu** entwickelt.

Neben den bislang von den Planungsbegünstigten zu erbringenden Leistungen besteht nun die Wahl aus vier Grundbausteinen und zwei Sonderbausteinen:

Das **Grundmodell (= 100 Punkte)**:

1. Auf privaten Flächen entstehen vom neu geschaffenen Wohnbaurecht 60 Prozent im geförderten und preisgebundenen Segment, 20 Prozent freifinanzierter Mietwohnungsbau und nur noch 20 Prozent freifinanzierte Eigentumswohnungen (= 40 Punkte)
2. Verbot zur Aufteilung nach dem WEG für geförderten, preisgedämpften und freien Mietwohnungsbau insgesamt 80 % (= 30 Punkte)
3. Die Bindungsdauer für den geförderten, preisgedämpften sowie freifinanzierten Mietwohnungsbau beträgt künftig immer 40 Jahre (= 10 Punkte).
4. Im Grundmodell beteiligen sich die Planungsbegünstigten mit 175 Euro pro Quadratmeter Geschossfläche an den Kosten der ursächlichen sozialen Infrastruktur (= 20 Punkte)

Zusätzlich Kostenübernahme für Bauleitplanung und damit verbundenen Kosten, ferner Erschließungs- und Infrastrukturmaßnahmen.

Die Wertsteigerung ist nicht mehr unmittelbarer Maßstab, sondern der Anteil von Mietwohnungen, die aufgrund Bebauungsplan neu errichtet werden können. Von diesen 80% im Bereich des sozialen Wohnungs- bzw. Mietwohnungsbaus. Aber Überprüfung des Mehrwerts und der Belastungen unter dem Gesichtspunkt der Angemessenheit der Gesamtmaßnahme.

Durch den Baukasten haben die Planungsbegünstigten zudem die Möglichkeit, dieses Grundmodell zu verlassen und die Schwerpunkte in den vier Grundbausteinen, also Förderquote, Aufteilungsbeschränkung, Bindungsdauer, Sozialer Infrastrukturkostenbeitrag, individuell anders zu setzen. Jedes Element wird je nach Höhe bzw. Belastung mit Punkten verbunden.

Sonderbausteine können zur Anwendung kommen, durch zusätzliche Punkte aufgrund Verkaufs von Wohnbauflächen an die Landeshauptstadt München oder an Genossenschaften oder durch die Ermöglichung von Mietshäuser-Syndikate. Feste Erwerbspreise: 375 € für unbebaute Grundstücke bzw. 675 € für Geschossfläche Wohnen. (20 % Grundflächenverkauf = 20 Punkte)

Förderungsarten (im Grundmodell 20/20/20 %):

Einkommensorientierte Förderung (EOF): Staatliche und städtisch geförderte Mietwohnung mit Anfangsmiete von 10,00€

Münchener Modell (MM): Wohnungen für Haushalte mit mittlerem Einkommen und Anfangsmiete bei 11,50 €

Preisgedämpfter Mietwohnungsbau (PMB): Wohnungen für Haushalte über der Einkommensgrenze für die Wohnraumförderung und Anfangsmiete bei 14,50 €.

Inzwischen mehren sich auch in München Stimmen Betroffener, die dieses Korsett als zu eng, mithin für einen Investor als zu unattraktiv betrachten (keine ausreichende Querfinanzierung mehr möglich, lieber Bürobau anstatt Wohnungsbau). Gesetzliche Grenze ist die **Unangemessenheit** der Regelungen in ihrer Gesamtheit (§ 11 Abs. 2 BauGB).

Ein alternatives Konzept stellt das **Berliner Modell** der kooperativen Baulandentwicklung dar. Für Neubauplanungen beträgt in ganz Berlin der Anteil an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen, bezogen auf die Geschossfläche grundsätzlich 30 %. Bei Bebauungsplanverfahren mit weniger als 5.000 m² Geschossfläche Wohnen kommt das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung nicht zur Anwendung. Inzwischen versuchen viele Gemeinden, ein eigenes, den örtlichen Verhältnissen angepasste Modell zu entwickeln. Im Vordergrund steht meist der zweckgebundene, geförderte Wohnungsbau.

Anmerkung:

Es fragt sich, ob diese Konzepte ausreichend sind, den Mangel an Wohnraum, insbesondere in den Ballungszentren zu beseitigen. Ein wesentliches Element ist auch die staatliche Wohnungsbauförderung. Wird München als Maßstab herangezogen, so ist das Ziel offensichtlich nicht erreicht, wobei ohne SoBoN die Wohnraumsituation sich noch negativer darstellen würde.