



| | | |
|--|---------------|---------------------|
| Beschlussvorlage 2024/113 | Referat | Baureferat |
| | Abteilung | Abt. 30, Baureferat |
| | Verfasser(in) | |

| Gremium | Termin | Vorlagenstatus |
|---|-------------------|-------------------|
| Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss | 02.05.2024 | öffentlich |

**Antrag der Fraktion Bündnis 90 Die Grünen nach § 33 Abs. 1 Satz 1 der Geschäftsordnung:
Erstellung eines städtischen Gesamtkonzeptes zur Aufstellung von sektoralen
Bebauungsplänen mit einem Mindestanteil von 33 % sozial gefördertem Wohnungsbau**

Beschlussvorschlag:

1. Die rechtlichen Ausführungen zum Planungsinstrument „Sektoraler Bebauungsplan“ gem. § 9 Abs. 2d BauGB werden zur Kenntnis genommen.
2. Der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss sieht die Erstellung sozial gefördertem Wohnraums als besondere Anforderung der heutigen Zeit an und sieht grundsätzlich die Notwendigkeit, das Thema politisch zu diskutieren und anschließend auch für das Stadtgebiet zu regeln. Dabei kann dies aber nicht losgelöst von der städtischen Gesamtentwicklung geschehen.
3. Die Festlegung eines Mindestanteils von sozial gefördertem Wohnungsbau in Bebauungsplänen wird daher als Baustein der Stadtentwicklungsstrategie weiterverfolgt.

| | | |
|------------------|---------------------------|-----------------------------|
| anwesend: | für den Beschluss: | gegen den Beschluss: |
|------------------|---------------------------|-----------------------------|



Sachverhalt:

A. Anlass

Mit **Schreiben vom 28.02.2024** (Eingang) beantragte die Fraktion Bündnis 90 Die Grünen die Erstellung eines städtischen Gesamtkonzeptes zur Aufstellung von sektoralen Bebauungsplänen mit einem Mindestanteil von 33 % sozial gefördertem Wohnungsbau.

Zuletzt wurde die Aufstellung eines sektoralen Bebauungsplanes im Zuge der Bauvoranfrage in der Haberskircher Straße 25 in Stätzing (V -2023/007) diskutiert. Es wurde jedoch festgestellt, dass die **Aufstellung eines sektoralen Bebauungsplanes**, mit dem Ziel nur auf dem Grundstück dieses Bauvorhabens geförderten Wohnraum zu schaffen, im Sinne einer zumindest politisch gebotenen Gleichbehandlung kritisch gesehen wird, zumal die Stadt bei ihren übrigen Bauleitplanverfahren auf derlei Vorgaben verzichtet. Sollte die Stadt ernsthaft im Stadtgebiet die Wohnraumversorgung mit geförderten Wohnungen anstreben, wäre zunächst eine gesamtstädtische Strategie und alsdann eine sachgerechte Umsetzung auf Teilflächen in mehreren Bebauungsplangebieten zu beschließen.

B. Rechtsgrundlage und Festsetzungsmöglichkeiten

Der sogenannte Sektorale Bebauungsplan wurde mit dem Baulandmobilisierungsgesetz unter **§ 9 Abs. 2d BauGB** eingeführt:

„[...]“

(2d) **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.***

Ergänzend können eine oder mehrere der **folgenden Festsetzungen** getroffen werden:

1. *das Maß der baulichen Nutzung;*
2. *die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen;*



3. vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen;

4. Mindestmaße für die Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke;

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

Die Festsetzungen nach den Sätzen 1 und 2 können für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans getroffen werden. Die Festsetzungen nach den Sätzen 1 bis 3 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 diesem Absatz **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.**

[...]"

Daraus folgt:

- **Es sind nur Gebiete im unbeplanten Innenbereich mittels sektoralem Bebauungsplan überplanbar.** Es können horizontale Teile des Gebiets ebenso überplant werden wie vertikale. Ein reiner Textbebauungsplan ist denkbar.
- **Es kann also mit diesem Instrument kein neues Baurecht geschaffen werden, sondern nur das bestehende Baurecht erhalten bzw. in den Grenzen der gerechten Abwägung im Sinne der Wohnbebauung auch erhöht werden.** Wie viel mehr Baurecht möglich ist, muss im Einzelfall geklärt werden.
- **Es handelt sich beim sektoralen Bebauungsplan um einen einfachen Bebauungsplan,** d.h. es gelten die Festsetzungen des BPlans, im Übrigen § 34 BauGB.

Kritisch zu sehen ist, **dass die Möglichkeit, ergänzende Festsetzungen zu treffen, mit der abschließenden Aufzählung in § 9 Abs. 2d Satz 2 BauGB sehr beschränkt ist,** denn in manchen Fällen könnte es rechtlich erforderlich sein, zusätzliche Festsetzungen z.B. zum Lärmschutz oder zu Erschließungsstraßen zu treffen oder auch zu Festsetzungen von Flächen für Gemeinschaftsanlagen wie Kinderspielplätze, Freizeiteinrichtungen, Stellplätze und Garagen (vgl. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB) zu treffen. Dies gilt insbesondere wenn das Baurecht gegenüber § 34 BauGB erhöht wird. Selbiges ist aber mit sektoralem BPlan u.U. nicht möglich, so dass dieses Instrument in den genannten Fällen dann nicht angewandt werden könnte, da der BPlan ansonsten wegen Verstoßes gegen das Gebot der Konfliktbewältigung unwirksam wäre. Dies kann sich auch erst im Laufe eines bereits eingeleiteten Verfahrens herausstellen.



- **Sicherung der gewünschten Nutzung:**

→ Nach § 9 Absatz 2d Satz 1 **Nummer 2** kann festgesetzt werden, dass einzelne oder alle Wohnungen in Gebäuden im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung förderfähig sein müssen. **Ob die Eigentümerin oder der Eigentümer selbst eine solche Förderung beantragt oder die förderfähigen Wohnungen später tatsächlich als solche vermarktet, kann damit aber nicht verbindlich bestimmt werden.** Das Instrument ist für die mit dem Antrag beabsichtigte Zielsetzung damit eher weniger geeignet, bedeutet jedoch einen **weniger starken Eingriff in das Eigentum. U.U. kann durch Baurechtsmehrung die Bereitschaft zur Herstellung förderfähiger Wohnungen erhöht werden, gesichert ist dies aber nicht.**

→ Die Festsetzung nach § 9 Absatz 2d Satz 1 **Nummer 3** geht weiter als die Festsetzung nach Satz 1 Nummer 2, da die Eigentümerin oder der Eigentümer dazu verpflichtet wird, die zu diesem Zeitpunkt geltenden Förderbedingungen auch tatsächlich einzuhalten. Dies kann z. B. durch städtebaulichen Vertrag oder eine Selbstverpflichtung der Bauherrin oder des Bauherrn sichergestellt werden. Nicht festgelegt ist mit der Festsetzung, zu welchem Zeitpunkt die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer die Verpflichtung eingeht. Denkbar sind der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages vor der Abwägung des Bebauungsplans zur Wohnraumversorgung oder ggf. auch nur eine durch sie oder ihn abgegebene einseitige Willenserklärung. Letztlich wirkt die Festsetzung als **Genehmigungsvoraussetzung** für das zu beantragende Vorhaben, so dass die Bauherrin oder der Bauherr die Verpflichtung spätestens vor Erteilung einer Baugenehmigung abgeben muss. Im Rahmen der Baugenehmigung ist dann zu prüfen, ob die Gebäude die Voraussetzungen für eine Förderung mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung erfüllen (Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) in Verbindung mit Landesrecht, § 5 WoFG) und ob eine vertragliche Vereinbarung oder eine entsprechende einseitige Erklärung des Vorhabenträgers vorliegt (WoFG und Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG)). **Auch hier spielt der Aspekt der Baurechtsmehrung eine Rolle**, wenn auch eine weniger Tragende als bei Nr. 2. Gerade im Rahmen einer gerechten Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB kann eine solche Mehrungsmöglichkeit rechtlich-planerisch von Bedeutung gewinnen, da das Eigentum des Bauwerbers durch die Überplanung zugunsten von den Interessen der Allgemeinheit dienenden Nutzungen beschränkt wird (Privatnützigkeit vs. Sozialnützigkeit). Die Mehrung **ermöglicht u.U. ein gerechtes Abwägungsergebnis.**

- Im Hinblick darauf, dass mit einem sektoralen Bebauungsplan Wohnraumversorgung **dem Grundeigentümer vormals sozial ungebundenes Baurecht verloren geht, sind komplizierte Abwägungs- und Entschädigungsfragen** in solchen Verfahren abzusehen. Aus Sicht der Verwaltung ist daher das beantragte **städtische Gesamtkonzept als Grundlage für die Abwägung** unumgänglich. Zudem ist es wichtig, dass bei der Aufstellung eines sektoralen Bebauungsplans Klarheit darüber besteht, dass für die Realisierung der Planung **tatsächlich Fördermittel in ausreichendem Maße zur Verfügung stehen**. Ist dies nicht der Fall, droht eine Funktionslosigkeit der Planung. Auch die Angemessenheit (§ 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB) eines hierzu abgeschlossenen städtebaulichen Vertrages dürfte davon abhängig sein.
- Die aktuellen Voraussetzungen geben zudem vor, dass die Aufstellungsbeschlüsse für sektorale Bebauungspläne bis Ende 2024 gefasst sein müssen, allerdings ist nach



aktueller Kenntnis der Gesetzgebungsverfahren damit zu rechnen, dass der Gesetzgeber eine Entfristung der Regelungen des Baulandmobilisierungsgesetzes beschließen wird.

C. Potentielle Entschädigungspflicht

Des Weiteren muss davon ausgegangen werden, dass **Eingriffe durch sektorale Bebauungspläne** zur Wohnraumversorgung in nach § 34 BauGB begründetes Baurecht **grundsätzlich zu Entschädigungspflichten der Gemeinde gegenüber den betroffenen Grundstückseigentümern führen** können. Dabei ist die Höhe der Entschädigung davon abhängig, ob die 7-jährige Plangewährleistungsfrist (§ 42 Abs. 2 und Abs. 3 BauGB) bereits abgelaufen ist oder noch nicht. Im Falle des Ablaufs dieser Frist werden Entschädigungen nur bei Einschränkungen der tatsächlich ausgeübten Nutzung durch entsprechende Festsetzungen eines Bebauungsplans relevant. Die Bestimmung dieser o.g. 7-Jahresfrist ist in unbeplanten Innenbereichen im konkreten Fall häufig nicht einfach, da es darauf ankommt, wann in dem betroffenen Gebiet letztmalig ein nach § 34 BauGB für dieses Gebiet maßstabsveränderndes Vorhaben durchgeführt wurde.

D. Zusammenhang mit der Stadtentwicklungsstrategie

In seiner Sitzung am 02.03.2023 beschloss der Stadtrat die **Einleitung einer strategischen Stadtentwicklungsplanung** zusammen mit dem ersten Umsetzungsschritt, der Durchführung einer **Bestands- und Bedarfsanalyse der Wohn- und Gewerbeflächen**. In der Sitzungsvorlage (SV 2023/052) wurde beschrieben, dass „für die **künftige Ausrichtung des geförderten Wohnungsbaus**, insbesondere des stadteigenen, und angesichts des neu geschaffenen Instruments des sektoralen Bebauungsplans zur sozialen Wohnraumversorgung (§ 9 Abs. 2d Nr. 2 und 3 BauGB) [...] außerdem der **spezifische Bedarf der niedrigsten Einkommensgruppen besonders untersucht werden [sollte]**“. Dieser Aspekt wurde auch in das Leistungsbild für die Angebotseinholung aufgenommen.

Zwischenzeitlich sind die Angebote eingegangen. Eine Vorstellung der Angebote ist vor der Sommerpause geplant.

E. Beschlussvorschlag der Verwaltung

Auch die Verwaltung erkennt die politische Brisanz und den dringenden Handlungsbedarf bezahlbaren Wohnraum für die Bevölkerung verfügbar zu machen. **Auch die Kommunen stehen in der Verantwortung die Zahl der rund 200.000 fehlenden Sozialwohnungen in Bayern (Quelle: BR24, 16.01.2024) abzubauen**. Die vom Gesetz zur Verfügung gestellten Instrumente müssen jedoch, insbesondere auch mit Blick auf die Gleichbehandlung und eine gerechte Abwägung, mit Bedacht angewandt werden.

Neben den oben genannten Regelungen des § 9 Abs. 2d BauGB muss, ebenso wie bei anderen Bebauungsplanverfahren, sowohl das Planungserfordernis nach § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB gegeben sein als auch das Abwägungsgebot nach § 1 Abs. 6 und Abs. 7 BauGB (= Gebot einer



gerechten Abwägung der von der Planung berührten öffentlichen und privaten Belange) erfüllt sein. Ein hierfür nötiges städtisches Gesamtkonzept sollte geeignete und realistisch umsetzbare Flächen identifizieren und vorschlagen, für die potentiell ein sektoraler Bebauungsplan aufgestellt werden kann. Hierfür sollte aus Sicht der Verwaltung zunächst die oben genannte Bestands- und Bedarfsanalyse für Wohnflächen abgewartet und die Thematik anschließend als **Baustein der strategischen Stadtentwicklungsplanung** behandelt werden, sodass nicht nur Flächen im Zusammenhang bebauter Ortsteile (§ 34 BauGB) betrachtet werden, sondern auch für Neubaugebiete im derzeitigen Außenbereich Kriterien und ggf. Mindestanteile für geförderten/sozialen Wohnungsbau diskutiert und festgelegt werden können. Diese beiden Bereiche müssen schon aus Gründen der Bedarfsdeckung gemeinsam betrachtet werden.

Auch wenn der Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2 d BauGB nur in Gebieten mit bestehendem Baurecht aufgestellt werden kann, **ist die Beschaffung von sozialem Wohnraum aus gesamtstädtischer Sicht nicht ohne eine entsprechende Diskussion auch für die Neubaugebiete denkbar.** Eine entsprechende Festsetzungsmöglichkeit für Neubaugebiete enthält § 9 Abs. 1 BauGB bereits:

„[...] 7. die Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen; [...]“.

Auch hier wäre es **daher notwendig vertragliche Vereinbarungen mit den Eigentümern** bzgl. der Verpflichtung zur tatsächlichen Umsetzung sozial geförderter Wohnungen zu schließen.

Ob Derartiges durchsetzbar ist bleibt fraglich. Bereits jetzt sind die Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern in Neubaugebieten aber alles andere als einfach. Die derzeitige geordnete Flächensicherung künftiger Neubaugebiete bewirkt bereits umfangreiche Belastungen, konkret dass

- a) 1/3 des Nettobaulandes vom Eigentümer zu einem sehr stark vergünstigten Preis an die Stadt veräußert wird und
- b) ca. 1/3 der Eigentumsfläche (je nach Baugebiet unterschiedlich) vom Eigentümer als anteilige Erschließungs- und Grünfläche etc. an die Stadt unentgeltlich überlassen wird.

Als Erfahrungswert verbleiben den beteiligten Grundeigentümern ca. 40 % Eigenbauland. Die Verhandlungen hierzu waren in der Vergangenheit oftmals bereits sehr schwierig, da Friedberg in einem stark verdichteten Siedlungsraum (Region Augsburg) liegt und die Erwartungen der Grundeigentümer grundsätzlich eher hoch angesiedelt sind. Des Weiteren wird es künftig auch Ziel der Aufplanung bzw. Verhandlungen mit den Eigentümern sein, eine Baufrist/ein Baugebot für die, den beteiligten Eigentümern verbleibenden, Bauplätze zu vereinbaren. Da im Regelfall auch Bauplätze für Kinder oftmals gewünscht sind, ist dies für sich genommen bereits kein einfach zu erreichendes weiteres Ziel.

Es ist zu befürchten, dass durch eine weitere Aufweitung des Verhandlungserfordernisses dahingehend, dass die Eigentümer ihren verbleibenden ca. 40 % Anteil auch noch in Teilen mit gefördertem Wohnbau bebauen müssen, die Akzeptanz des bislang üblichen ausgewogenen Baulandmodells nicht mehr erreicht wird. Ob eine Baurechtsmehrung hierfür einen Ausgleich schaffen kann, zumal man diese sicherlich nicht grenzenlos zulassen will, bleibt abzuwarten. Letztlich ist die Sicherung aller Einlageflächen in Baugebieten damit aber in Gefahr, da sich künftig dann mutmaßlich ein oder mehrere Eigentümer weigern werden, die umfangreichen „Pflichten“ zu akzeptieren. Ein lückenhaftes Planungsgebiet wiederum wird nicht die Zustimmung der Stadt finden. **Wie ein mögliches Vorgehen bei der Thematik sozial geförderter Wohnungsbau in Neubaugebieten auch in Zusammenhang mit dem**



Baulandmodell aussehen könnte, sollte daher im Zuge der Stadtentwicklungsstrategie vertieft eruiert werden.

Anlagen:

1. Antragsschreiben vom 28.02.2024