

[LHM-Schutzbedarf: 1]

**BauGB-Novelle 2025 – Darstellung der
Änderungen des Baugesetzbuches durch das
Gesetz zur Beschleunigung des
Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung
(u.a. „Bau-Turbo“)**

Sitzungsvorlage Nr. Nr. 20-26 / V 18481

—
§ 4 Nr. 9b GeschO

Anlagen:
Änderungsanträge

Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 17.12.2025
Öffentliche Sitzung

—
I. Vortrag der Referentin

Wie in der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 03.12.2025.

Der Ausschuss vom 03.12.2025 hat unter Berücksichtigung der beigefügten Änderungsanträge der Fraktion DIE GRÜNEN-Rosa Liste-Volt und der SPD-Fraktion die Abänderung des Antrages der Referentin wie aus nachstehender Ziffer II. vorberatend beschlossen.

Dabei wurde Ziffer II. Antragspunkt 2 der Referentin in redaktioneller Hinsicht insofern angepasst, als auf die entsprechende Anwendung von Abweichungen gem. § 34 Abs. 3b BauGB abgestellt wird. Die Streichung des Klammerzusatzes „Fallgruppe 1“ nach § 34 Abs. 3b BauGB beruht auf dem Umstand, dass eine Bildung von Fallgruppen nur bei § 246e BauGB in Betracht kommt.

In Ziffer II. Antragspunkt 3 der Referentin wird verdeutlicht, dass der Änderungsantrag der Fraktion DIE GRÜNEN-Rosa Liste-Volt in Punkt 3 den bisherigen Antragspunkt 3 der Referentin nicht ersetzt, sondern ergänzt.

In Ziffer II. wurde Antragspunkt 5 ergänzt, der dem Änderungsantrag der SPD-Fraktion entspricht.

Hierzu wird darauf hingewiesen, dass das Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr mit Schreiben vom 19.11.2025 ein Anhörungsverfahren zu den geplanten Änderungen der Gebietsbestimmungsverordnung Bau (GBestV-Bau) sowie der Durchführungsverordnung Wohnungsrecht (DVWoR) gestartet hat. Mit einer entsprechenden Änderungsverordnung soll erneut von den Verordnungsermächtigungen des § 250 Abs. 1 Satz 3 und des § 172 Abs. 1 Satz 4 Baugesetzbuch (BauGB) Gebrauch gemacht werden. Dadurch

soll der Genehmigungsvorbehalt des § 2 GBestV-Bau für die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen bis zum 31. Dezember 2026 sowie der Genehmigungsvorbehalt des § 5 DVWoR für die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen in Gebieten mit Milieuschutzzsatzungen bis zum 31. Dezember 2028 verlängert werden. Den Gemeinden wurde im Rahmen des o.g. Anhörungsverfahrens direkt Möglichkeit gegeben, bis spätestens 05.12.2025 zum Entwurf der Änderungsverordnung Stellung zu nehmen.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hat fristgerecht gegenüber dem Bayerischen Staatsministerium zum Entwurf der Änderungsverordnung Stellung genommen und u.a. im Sinne des Änderungsantrags der SPD-Fraktion kritisiert, dass die bundesgesetzlich zulässige Höchstdauer von 5 Jahren für eine Verlängerung der o.g. Verordnungen in Bayern nicht ausgeschöpft wird.

Für die in der Zukunft (voraussichtlich erstmals Ende 2026) anstehenden Verlängerungen der o.g. Verordnungen wird sich die Verwaltung auch gegenüber dem Bayerischen Stadtag entsprechend einbringen.

Die Änderungen im Antrag der Referentin sind im **Fettdruck** dargestellt.

Hinweis: Die Sitzungsvorlage wird diesem Deckblatt nicht nochmals beigefügt. Aufgrund von Einsparung von Ressourcen wird an dieser Stelle auf die im RIS hinterlegten Dokumente verwiesen.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Den Ausführungen zur Bewertung der Änderungen des Baugesetzbuchs aufgrund des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung wird zugestimmt.
2. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, den neu eingeführten Bau-Turbo gem. § 246e BauGB nach Maßgabe der in Kapitel 3.11 erläuterten Verfahren **so anzuwenden, dass es zu keinen substantiellen städtebaulichen Qualitätseinbußen kommt und die jeweiligen Vorhaben den städtischen Grundsatzbeschlüssen (Klimaanpassung, Baumschutz, Schwammstadtprinzip, Rahmenplänen...) entsprechen. Für Befreiungen gem. § 31 Abs. 2 und Abs. 3 BauGB sowie Abweichungen gem. § 34 Abs. 3b BauGB (Fallgruppe 1) gilt Entsprechendes.**
3. Für die in Kapitel 3.11 definierten Vorhaben mit einem überschaubaren und eher einfach gelagerten Rahmen (Fallgruppe 1) wird das Referat für Stadtplanung und Bauordnung ermächtigt, die gem. § 246e Abs. 2 BauGB für eine Anwendung des Bau-Turbo-Verfahrens erforderliche gemeindliche Zustimmung zu erteilen, unter die Bedingung der Erfüllung bestimmter städtebaulicher Anforderungen zu stellen oder abzulehnen. **Die Verwaltung wird beauftragt, eine rechtliche Gestaltung zu wählen, dass tatsächlich fristgerecht gebaut werden muss.**
4. In den Fällen, in denen durch die Anwendung des § 246e BauGB ein Bebauungsplanverfahren „ersetzt“ oder abgekürzt wird, soll die Zustimmung nach § 36a BauGB unter der Bedingung erteilt werden, dass die/der Vorhabenträger*in sich verpflichtet, bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten, darunter jedenfalls die Vereinbarung einer Förder- bzw. Bindungsquote, die sich an der jeweils aktuellen, vom Stadtrat im Kontext des städtischen Baulandmodels der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) beschlossenen Größenordnung orientiert.

5. Die Stadtverwaltung wird gebeten, über den Bayerischen Städtetag den Freistaat aufzufordern, das Umwandlungsverbot im Sinne des § 250 BauGB nicht nur um ein Jahr, sondern bis 2030 zu verlängern. Dasselbe gilt für den Genehmigungsvorbehalt in Satzungsgebieten des Milieuschutzes: Auch dieser soll nicht nur um drei Jahre, sondern ebenfalls bis 2030 verlängert werden.

III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr. (Univ. Florenz)
Elisabeth Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. mit II. mit der Bitte um Kenntnisnahme

über Stadtratsprotokolle (D-II/V-SP)

an das Direktorium – Dokumentationsstelle

an das Revisionsamt

z. K.

V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung PLAN-HAII-11

zur weiteren Veranlassung.

zu V.

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdruckes mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An die Stadtkämmerei
3. An die Bezirksausschüsse 1 bis 25
4. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
5. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
6. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
7. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
8. An das Kommunalreferat
9. An das Sozialreferat
10. An das Referat für Klima- und Umweltschutz
mit der Bitte um Kenntnisnahme.
11. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II-11
zum Vollzug des Beschlusses.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3



Herrn
Oberbürgermeister
Dieter Reiter
Rathaus

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 03.12.2025

Öffentliche Sitzung, TOP 14

BauGB-Novelle 2025 – Darstellung der Änderungen des Baugesetzbuches durch das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung (u.a. „Bau-Turbo“)

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 18481

Änderungs-/Ergänzungsantrag

Der Antrag der Referentin wird wie folgt ergänzt / geändert:

Punkt 1	Wie Antrag der Referentin
Punkt 2 neu	Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, den neu eingeführten Bau-Turbo gem. § 246e BauGB nach Maßgabe der in Kapitel 3.11 erläuterten Verfahren so anzuwenden, dass es zu keinen substantiellen städtebaulichen Qualitätseinbußen kommt und die jeweiligen Vorhaben den städtischen Grundsatzbeschlüssen (Klimaanpassung, Baumschutz, Schwammstadtprinzip, Rahmenplänen...) entsprechen. Für Befreiungen gem. § 31 Abs. 2 und Abs. 3 BauGB sowie Abweichungen gem. § 34 Abs. 3 BauGB (Fallgruppe 1) gilt Entsprechendes.
Punkt 3 neu	Die Verwaltung wird beauftragt, eine rechtliche Gestaltung zu wählen, dass tatsächlich fristgerecht gebaut werden muss.
Punkt 5	Wie Punkt 4 des Antrags der Referentin

Fraktion Die Grünen/Rosa Liste/Volt

Paul Bickelbacher
Angelika Pilz-Strasser
Ursula Harper
Sibylle Stöhr
Florian Schönenmann
Christian Smolka
Sebastian Weisenburger
Mitglieder des Stadtrates



Herrn
Oberbürgermeister
Dieter Reiter
Rathaus

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 03.12.2025 (VB); TOP 14 öffentlich

BauGB-Novelle 2025 - Darstellung der Änderungen des Baugesetzbuches durch das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 18481

Änderungs-/Ergänzungsantrag

Der Antrag der Referentin wird wie folgt ergänzt / geändert:

Ziff. 1	Wie im Antrag der Referentin.
Ziff. 2 neu	Die Stadtverwaltung wird gebeten, über den Bayerischen Städtetag den Freistaat aufzufordern, das Umwandlungsverbot im Sinne des § 250 BauGB nicht nur um ein Jahr, sondern bis 2030 zu verlängern. Dasselbe gilt für den Genehmigungsvorbehalt in Satzungsgebieten des Milieuschutzes: Auch dieser soll nicht nur um drei Jahre, sondern ebenfalls bis 2030 verlängert werden.
Ziff. 3 - 16	Wie im Antrag der Referentin.

SPD-Stadtratsfraktion

Simone Burger
Dr. Christian König
Lars Mentrup
Kathrin Abele
Micky Wenngatz

Mitglieder des Stadtrats