

# Gemeinde Eichenau

<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Nummer: 2022/068</b>	<b>Datum: 19.04.2022</b>
<b>Öffentlichkeitsstatus:</b>	<b>öffentlich</b>	

<b>Amt:</b>	<b>Bauamt</b>	<b>Aktenzeichen:</b>	<b>BV-GM</b>
<b>Verfasser/in:</b>	<b>Grüner, Michaela; Troeltsch Andreas</b>		
<b>Sitzung</b>	<b>Termin</b>	<b>Status</b>	
<b>Gemeinderat</b>	<b>03.05.2022</b>	<b>beschließend</b>	

**Betreff:** TOP 8: Erlass der Rechtsverordnung nach § 201 a BauGB - hier: Anhörung zum Gutachten zur Identifizierung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten

## Anlagen:

- Anhörungsschreiben des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 14.04.2022 zum Gutachten zur Identifizierung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten
- Gutachterliche Stellungnahme zur Identifizierung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten vom 29.03.2022

## Vortrag:

Zur Umsetzung des Baulandmobilisierungsgesetzes (Inkrafttreten am 23. Juni 2021) hat der Bundesgesetzgeber die Landesregierungen entsprechend dem neu eingeführten § 201 a BauGB ermächtigt, durch Rechtsverordnung Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt zu bestimmen.

Das Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr bereitet derzeit die Rechtsverordnung nach § 201 a BauGB vor. Mit dieser Verordnung sollen für Bayern die Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt bestimmt werden, für die hiernach die Erleichterungen des Baulandmobilisierungsgesetzes zur Anwendung kommen:

- Besonderes Vorkaufsrecht durch Satzung zur Verwirklichung von Wohnnutzungen (Brachflächen, auf den Wohnnutzung rechtlich zulässig wäre)
- Befreiung von den Grundzügen der Planung nach § 31 BauGB (Erleichterung der Voraussetzungen für eine Befreiung von Wohnbauvorhaben) und
- Erleichterungen für den Erlass von Baugeboten bzw. erweitertes Baugebot nach § 176 Abs. 1 Satz 1 BauGB

Zur Vorbereitung der Verordnung bzw. Bestimmung der Gebiete mit angespannten Wohnungsmarkt hat das Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr beim Institut Wohnen und Umwelt ein wissenschaftliches Gutachten zur Identifizierung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten in Bayern in Auftrag gegeben. Anlässlich des Erlasses der Bayerischen Mieterschutzverordnung hat das IWU bereits in den Jahren 2018/2019 ein Gutachten zur Identifizierung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten erstellt, welches in

2021 fortgeschrieben wurde. Im vorliegenden Gutachten des IWU vom 29.03.2022 wurde untersucht, ob die Gebietskulisse, die als Grundlage der Bayerischen Mieterschutzverordnung erstellt worden ist, auch dem Anwendungszweck des BauGB entspräche und damit übernommen werden könnte. Das Gutachten kommt abschließend zu dem Ergebnis, dass die im Rahmen der Bayerischen Mieterschutzverordnung festgestellten Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt unverändert für die Zwecke des § 201 a BauGB übernommen werden können.

Entsprechend den ermittelten Indikatoren des IWU wurde auch die Gemeinde Eichenau als Gemeinde mit angespanntem Wohnungsmarkt bestimmt (Seite 50 Gutachten), insgesamt trifft dies auf 196 bayerische Gemeinden zu.

Das Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr gibt allen bayerischen Gemeinden Gelegenheit, zu den im Gutachten statistisch ermittelten Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt Stellung zu nehmen. Die Abgabe einer Stellungnahme ist dabei freiwillig, die Gemeinde ist nicht zur Abgabe einer Stellungnahme verpflichtet.

Des Weiteren ist zu beachten, dass sich im Fall einer Stellungnahme zu den einzelnen Ergebnissen des Gutachtens zu äußern ist und insbesondere abweichende örtliche Erkenntnisse zur Wohnungsmarktlage vorzutragen sind. Die Stellungnahme ist bis spätestens 12. Mai 2022 zu übermitteln.

Der Verwaltung liegen keine Erkenntnisse vor, die Zweifel an der gutachterlichen Stellungnahme bzw. an der Ermittlungsmethodik von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten aufkommen lassen. Dementsprechend ist aus Sicht der Verwaltung keine Stellungnahme veranlasst.

**Vorschlag zum Beschluss:**

Der Gemeinderat nimmt das Gutachten des Instituts für Wohnen und Umwelt in der Fassung vom 29.03.2022 zur Kenntnis. Eine Stellungnahme der Gemeinde Eichenau erfolgt hierzu nicht.

.....  
Peter Münster, Erster Bürgermeister

.....  
Sachbearbeiter