GBestV-Bau: Verordnung zur bauplanungsrechtlichen Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt (Gebietsbestimmungsverordnung Bau – GBestV-Bau) Vom 6. September 2022 (GVBl. S. 578) BayRS 2130-16-B (§§ 1–3)

Verordnung zur bauplanungsrechtlichen Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt (Gebietsbestimmungsverordnung Bau – GBestV-Bau) Vom 6. September 2022 (GVBl. S. 578) BayRS 2130-16-B

Vollzitat nach RedR: Gebietsbestimmungsverordnung Bau (GBestV-Bau) vom 6. September 2022 (GVBl. S. 578, BayRS 2130-16-B), die zuletzt durch § 1 der Verordnung vom 16. Dezember 2025 (GVBl. S. 717) geändert worden ist

Auf Grund des § 201a Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist, verordnet die Bayerische Staatsregierung:

§ 1 Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt

Die Gebiete, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen im Sinn von § 201a Satz 3 des Baugesetzbuches (BauGB) besonders gefährdet ist, bestimmen sich nach der Anlage zu dieser Verordnung.

§ 2 Genehmigungsvorbehalt gemäß § 250 BauGB

(1) [1]Die Gebiete, in denen bei Wohngebäuden, die bereits am 1. Juni 2023 bestanden, das Genehmigungserfordernis nach § 250 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 6 Satz 1 BauGB Anwendung findet, bestimmen sich nach der Anlage zu dieser Verordnung. [2]Abweichend von § 250 Abs. 1 Satz 2 BauGB gilt das Genehmigungserfordernis nicht, wenn sich in dem Wohngebäude nicht mehr als zehn Wohnungen befinden.

(2) Über die Erteilung der Genehmigung entscheidet die untere Bauaufsichtsbehörde.

(3) Abs. 1 findet keine Anwendung, soweit für den Gegenstand des angestrebten Wohnungs- oder Teileigentums bis zum Ablauf des 31. Mai 2023 bei der zuständigen Behörde ein Antrag auf Erteilung einer Bescheinigung nach § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und § 32 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes gestellt worden ist.

§ 3 Inkrafttreten, Außerkrafttreten

[1]Diese Verordnung tritt am 16. September 2022 in Kraft. [2]§ 1 tritt mit Ablauf des 31. Dezember 2026 außer Kraft. [3]§ 2 tritt mit Ablauf des 31. Dezember 2026 außer Kraft.

München, den 6. September 2022

Der Bayerische Ministerpräsident

Dr. Markus Söder

Die Begründung der Verordnung ist im Bayerischen Ministerialblatt vom 7. September 2022 (BayMBl. 2022 Nr. 507) bekannt gemacht.

Anlage (zu § 1 und § 2)

Örtlicher Anwendungsbereich von § 201a BauGB und § 250 BauGB

Nr.	Regierungsbezirk/Gemeindename (numerisch)	Örtlicher Anwendungsbereich	
		§ 201a BauGB	§ 250 BauGB
1.	**Regierungsbezirk Oberbayern**		
1.1	**Kreisfreie Städte**		
1.1.1	Ingolstadt	ja	ja
1.1.2	München	ja	ja
1.1.3	Rosenheim	ja	ja
1.2	**Landkreis Altötting**		
1.2.1	Kirchweidach	ja	
1.2.2	Stammham	ja	
1.3	**Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen**		
1.3.1	Bad Tölz	ja	
1.3.2	Benediktbeuern	ja	
1.3.3	Bichl	ja	ja
1.3.4	Egling	ja	
1.3.5	Gaißach	ja	
1.3.6	Geretsried	ja	
1.3.7	Icking	ja	
1.3.8	Lenggries	ja	
1.3.9	Münsing	ja	ja
1.3.10	Reichersbeuern	ja	
1.3.11	Wackersberg	ja	
1.3.12	Wolfratshausen	ja	
1.4	**Landkreis Berchtesgadener Land**		
1.4.1	Bad Reichenhall	ja	ja
1.4.2	Marktschellenberg	ja	
1.5	**Landkreis Dachau**		
1.5.1	Bergkirchen	ja	
1.5.2	Dachau	ja	ja
1.5.3	Haimhausen	ja	
1.5.4	Karlsfeld	ja	
1.5.5	Markt Indersdorf	ja	
1.5.6	Odelzhausen	ja	
1.5.7	Petershausen	ja	
1.5.8	Sulzemoos	ja	
1.6	**Landkreis Ebersberg**		
1.6.1	Anzing	ja	
1.6.2	Aßling	ja	
1.6.3	Baiern	ja	
1.6.4	Bruck	ja	
1.6.5	Ebersberg	ja	
1.6.6	Egmating	ja	
1.6.7	Emmering	ja	
1.6.8	Forstinning	ja	
1.6.9	Frauenneuharting	ja	

Nr.	Regierungsbezirk/Gemeindename (numerisch)	Örtlicher Anwendungsbereich	
		§ 201a BauGB	§ 250 BauGB
1.6.10	Glonn	ja	
1.6.11	Grafing b. München	ja	ja
1.6.12	Hohenlinden	ja	
1.6.13	Kirchseeon	ja	ja
1.6.14	Markt Schwaben	ja	ja
1.6.15	Oberpframmern	ja	
1.6.16	Pliening	ja	
1.6.17	Poing	ja	ja
1.6.18	Steinhöring	ja	
1.6.19	Vaterstetten	ja	
1.6.20	Zorneding	ja	
1.7	**Landkreis Erding**		
1.7.1	Dorfen	ja	
1.7.2	Erding	ja	
1.8	**Landkreis Freising**		
1.8.1	Attenkirchen	ja	
1.8.2	Eching	ja	ja
1.8.3	Freising	ja	
1.8.4	Hallbergmoos	ja	
1.8.5	Moosburg a.d. Isar	ja	ja
1.8.6	Neufahrn b. Freising	ja	
1.8.7	Zolling	ja	
1.9	**Landkreis Fürstenfeldbruck**		
1.9.1	Alling	ja	
1.9.2	Eichenau	ja	
1.9.3	Fürstenfeldbruck	ja	ja
1.9.4	Germering	ja	ja
1.9.5	Gröbenzell	ja	
1.9.6	Maisach	ja	
1.9.7	Olching	ja	
1.9.8	Puchheim	ja	ja
1.10	**Landkreis Garmisch-Partenkirchen**		
1.10.1	Murnau a. Staffelsee	ja	
1.10.2	Seehausen a. Staffelsee	ja	
1.11	**Landkreis Landsberg am Lech**		
1.11.1	Dießen am Ammersee	ja	
1.11.2	Kaufering	ja	
1.11.3	Landsberg am Lech	ja	ja
1.12	**Landkreis Miesbach**		
1.12.1	Bad Wiessee	ja	ja
1.12.2	Fischbachau	ja	
1.12.3	Gmund a. Tegernsee	ja	ja
1.12.4	Hausham	ja	

Nr.	Regierungsbezirk/Gemeindename (numerisch)	Örtlicher Anwendungsbereich	
		§ 201a BauGB	§ 250 BauGB
1.12.5	Holzkirchen	ja	
1.12.6	Irschenberg	ja	
1.12.7	Kreuth	ja	
1.12.8	Miesbach	ja	
1.12.9	Otterfing	ja	
1.12.10	Rottach-Egern	ja	ja
1.12.11	Schliersee	ja	ja
1.12.12	Tegernsee	ja	ja
1.12.13	Weyarn	ja	
1.13	**Landkreis München**		
1.13.1	Aschheim	ja	
1.13.2	Aying	ja	
1.13.3	Baierbrunn	ja	
1.13.4	Brunnthal	ja	
1.13.5	Feldkirchen	ja	
1.13.6	Garching b. München	ja	
1.13.7	Gräfelfing	ja	
1.13.8	Grasbrunn	ja	
1.13.9	Grünwald	ja	
1.13.10	Haar	ja	ja
1.13.11	Höhenkirchen-Siegertsbrunn	ja	ja
1.13.12	Hohenbrunn	ja	
1.13.13	Ismaning	ja	
1.13.14	Kirchheim b. München	ja	
1.13.15	Neubiberg	ja	
1.13.16	Neuried	ja	
1.13.17	Oberhaching	ja	
1.13.18	Oberschleißheim	ja	
1.13.19	Ottobrunn	ja	
1.13.20	Planegg	ja	
1.13.21	Pullach i. Isartal	ja	
1.13.22	Putzbrunn	ja	
1.13.23	Sauerlach	ja	
1.13.24	Schäftlarn	ja	
1.13.25	Straßlach-Dingharting	ja	
1.13.26	Taufkirchen	ja	
1.13.27	Unterföhring	ja	ja
1.13.28	Unterhaching	ja	ja
1.13.29	Unterschleißheim	ja	
1.14	**Landkreis Neuburg-Schrobenhausen**		
1.14.1	Neuburg a.d. Donau	ja	ja
1.15	**Landkreis Pfaffenhofen a.d. Ilm**		
1.15.1	Manching	ja	

Nr.	Regierungsbezirk/Gemeindename (numerisch)	Örtlicher Anwendungsbereich	
		§ 201a BauGB	§ 250 BauGB
1.15.2	Pfaffenhofen a.d. Ilm	ja	
1.16	**Landkreis Rosenheim**		
1.16.1	Bad Aibling	ja	ja
1.16.2	Bernau a. Chiemsee	ja	ja
1.16.3	Bad Endorf	ja	
1.16.4	Bad Feilnbach	ja	
1.16.5	Brannenburg	ja	ja
1.16.6	Bruckmühl	ja	
1.16.7	Edling	ja	
1.16.8	Eiselfing	ja	
1.16.9	Feldkirchen-Westerham	ja	
1.16.10	Großkarolinenfeld	ja	
1.16.11	Kiefersfelden	ja	
1.16.12	Kolbermoor	ja	
1.16.13	Neubeuern	ja	
1.16.14	Oberaudorf	ja	ja
1.16.15	Pfaffing	ja	
1.16.16	Prien a. Chiemsee	ja	
1.16.17	Raubling	ja	
1.16.18	Riedering	ja	ja
1.16.19	Rimsting	ja	
1.16.20	Rohrdorf	ja	
1.16.21	Stephanskirchen	ja	ja
1.16.22	Tuntenhausen	ja	
1.16.23	Wasserburg a. Inn	ja	ja
1.17	**Landkreis Starnberg**		
1.17.1	Andechs	ja	
1.17.2	Berg	ja	
1.17.3	Feldafing	ja	
1.17.4	Gauting	ja	
1.17.5	Gilching	ja	
1.17.6	Herrsching a. Ammersee	ja	
1.17.7	Inning a. Ammersee	ja	
1.17.8	Krailling	ja	
1.17.9	Pöcking	ja	
1.17.10	Seefeld	ja	
1.17.11	Starnberg	ja	
1.17.12	Tutzing	ja	ja
1.17.13	Weßling	ja	
1.17.14	Wörthsee	ja	
1.18	**Landkreis Traunstein**		
1.18.1	Traunreut	ja	
1.18.2	Traunstein	ja	ja

Nr.	Regierungsbezirk/Gemeindename (numerisch)	Örtlicher Anwendungsbereich	
		§ 201a BauGB	§ 250 BauGB
1.18.3	Trostberg	ja	
1.19	**Landkreis Weilheim-Schongau**		
1.19.1	Penzberg	ja	
1.19.2	Weilheim i. OB	ja	
2.	**Regierungsbezirk Niederbayern**		
2.1	**Kreisfreie Städte**		
2.1.1	Landshut	ja	ja
2.1.2	Passau	ja	ja
2.2	**Landkreis Landshut**		
2.2.1	Bayerbach b. Ergoldsbach	ja	
2.2.2	Ergolding	ja	
2.2.3	Pfeffenhausen	ja	
2.2.4	Rottenburg a.d. Laaber	ja	
2.3	**Landkreis Straubing-Bogen**		
2.3.1	Sankt-Englmar	ja	
3.	**Regierungsbezirk Oberpfalz**		
3.1	**Kreisfreie Stadt**		
3.1.1	Regensburg	ja	ja
3.2	**Landkreis Neumarkt i.d. OPf.**		
3.2.1	Neumarkt i.d. OPf.	ja	
4.	**Regierungsbezirk Oberfranken**		
4.1	**Kreisfreie Städte**		
4.1.1	Bamberg	ja	ja
4.1.2	Bayreuth	ja	ja
4.2	**Landkreis Forchheim**		
4.2.1	Forchheim	ja	
5.	**Regierungsbezirk Mittelfranken**		
5.1	**Kreisfreie Städte**		
5.1.1	Erlangen	ja	ja
5.1.2	Fürth	ja	ja
5.1.3	Nürnberg	ja	ja
5.1.4	Schwabach	ja	
5.2	**Landkreis Erlangen-Höchstadt**		
5.2.1	Bubenreuth	ja	
5.2.2	Eckenthal	ja	
5.2.3	Herzogenaurach	ja	
5.2.4	Uttenreuth	ja	
5.3	**Landkreis Fürth**		
5.3.1	Oberasbach	ja	
5.3.2	Stein	ja	
5.4	**Landkreis Nürnberger Land**		
5.4.1	Altdorf b. Nürnberg	ja	
5.4.2	Feucht	ja	

Nr.	Regierungsbezirk/Gemeindename (numerisch)	Örtlicher Anwendungsbereich	
		§ 201a BauGB	§ 250 BauGB
5.4.3	Lauf a.d. Pegnitz	ja	
5.4.4	Röthenbach a.d. Pegnitz	ja	ja
5.4.5	Schwaig b. Nürnberg	ja	
5.5	**Landkreis Roth**		
5.5.1	Wendelstein	ja	
6.	**Regierungsbezirk Unterfranken**		
6.1	**Kreisfreie Städte**		
6.1.1	Aschaffenburg	ja	ja
6.1.2	Würzburg	ja	ja
6.2	**Landkreis Aschaffenburg**		
6.2.1	Stockstadt a. Main	ja	
6.3	**Landkreis Kitzingen**		
6.3.1	Abtswind	ja	
6.3.2	Albertshofen	ja	
6.3.3	Dettelbach	ja	
6.3.4	Martinsheim	ja	
6.3.5	Rüdenhausen	ja	
6.3.6	Wiesenbronn	ja	
7.	**Regierungsbezirk Schwaben**		
7.1	**Kreisfreie Städte**		
7.1.1	Augsburg	ja	ja
7.1.2	Kempten (Allgäu)	ja	
7.1.3	Memmingen	ja	
7.2	**Landkreis Aichach-Friedberg**		
7.2.1	Friedberg	ja	
7.2.2	Kissing	ja	
7.2.3	Mering	ja	
7.3	**Landkreis Augsburg**		
7.3.1	Gersthofen	ja	
7.3.2	Kleinaitingen	ja	
7.3.3	Königsbrunn	ja	
7.3.4	Neusäß	ja	
7.3.5	Stadtbergen	ja	
7.4	**Landkreis Lindau (Bodensee)**		
7.4.1	Lindau (Bodensee)	ja	ja
7.5	**Landkreis Neu-Ulm**		
7.5.1	Neu-Ulm	ja	
7.5.2	Senden	ja	
7.6	**Landkreis Oberallgäu**		
7.6.1	Sonthofen	ja	ja