

Telefon: 0 233-24534  
0 233-24538  
Telefax: 0 233-24238

**Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung**  
Stadtplanung  
PLAN-HA II-12

**Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht  
- Vorkaufssatzung -  
an unbebauten und bebauten Grundstücken  
im Sinne des § 25 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB  
für das Gebiet der geplanten  
städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme  
für den Münchner Nordosten**

Stadtbezirk 13 Bogenhausen  
Stadtbezirk 15 Trudering-Riem

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 07915**

Anlagen:

1. Varianten (M 1:5000)
2. Ausschnitt Übersichtskarte Stadtbezirksgrenzen (M 1:50.000)

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung  
vom 18.01.2017 (VB)**

Öffentliche Sitzung

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>I. Vortrag der Referentin</b>	<b>2</b>
<b>A) Anlass: Städtebauliche Entwicklung des Münchner Nordostens</b>	<b>2</b>
<b>B) Zum Instrument der Vorkaufssatzung</b>	<b>3</b>
<b>C) Ausübung des Vorkaufsrechts</b>	<b>4</b>
<b>D) Personalbedarf des Kommunalreferats</b>	<b>4</b>
<b>II. Antrag der Referentin</b>	<b>5</b>
<b>Satzung mit Lageplan und Detailplänen/Kacheln</b>	<b>6</b>
<b>III. Beschluss</b>	<b>13</b>

## I. Vortrag der Referentin

Zuständig für die Entscheidung ist die Vollversammlung des Stadtrats nach Vorberatung im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung kraft Sachzusammenhangs, da der Beschluss dieser Vorkaufssatzung eng mit dem Beschluss der Varianten für den Münchner Nordosten (Sitzungsvorlage Nr. 14-20/V 07772) zusammenhängt, für den die Vollversammlung gemäß § 4 Nr. 9b der Geschäftsordnung des Stadtrats zuständig ist und dieser Beschluss in gleicher Sitzung vorgelegt wird.

### A) Anlass: Städtebauliche Entwicklung des Münchner Nordostens

Die Vollversammlung des Stadtrates hat für das Gebiet des Münchner Nordostens (Anlage 2) vorbereitende Untersuchungen zur Gewinnung von Beurteilungsgrundlagen für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme nach §§ 165 ff. des Baugesetzbuchs (BauGB) eingeleitet:

- am 23.07.2008 für den Bereich des Münchner Trabrennbahn- und Zuchtvereins, Sitzungsvorlage Nr. 08-14/V 00552
- am 05.10.2011 für das Gebiet östlich der S-Bahnlinie S8 München-Flughafen zwischen Stadtgrenze, Lebermoosweg/ehemalige Gütergleisstrasse, Stadtgrenze und Bahnlinie München-Mühldorf, Sitzungsvorlage Nr. 08-14/V 07597
- am 27.11.2013 für das Gebiet zwischen der Bahnlinie München-Mühldorf (südlich) und der Riemer Straße (nördlich), Sitzungsvorlage Nr. 08-14/V 13044.

Damit ist ein zusammenhängendes Gebiet mit einer Gesamtfläche von etwa 595 ha zu untersuchen.

Als Ziel wurde u.a. festgelegt, dass mit den vorbereitenden Untersuchungen geklärt werden soll, ob eine Entwicklung über die im geltenden Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung vorhandenen Flächenpotenziale für ca. 10.000 Einwohnerinnen und Einwohner und ca. 2.000 Arbeitsplätze hinaus unter Berücksichtigung der erforderlichen sozialen, sportlichen, kulturellen und verkehrlichen Infrastruktur möglich ist.

Im Rahmen der Gutachten zur Langfristigen Siedlungsentwicklung wurden im Umgriff des Einleitungsbeschlusses für den Münchner Nordosten ein deutlich darüber hinausgehendes Wohnungsbaupotenzial ermittelt. Weitere Ziele waren unter anderem der Erhalt der großräumigen Niedermoorlandschaft mit Ausgleichsflächenentwicklung, die Schaffung eines stadtnahen Erholungsraums unter Einbeziehung der kulturlandschaftlichen Nutzungen, der klimatischen und ökologischen Erfordernisse sowie der regionalen Bezüge.

Auf Grundlage des Stadtratsauftrags vom 27.11.2013, Sitzungsvorlage Nr. 08-14/V13044, hat das Referat für Stadtplanung und Bauordnung im Juli 2014 externe Planungsteams mit der Erstellung des integrierten Strukturkonzepts beauftragt. Für den Vorentwurf des integrierten Strukturkonzeptes liegen nun drei Varianten vor (siehe Anlage 1), die das Entwicklungspotenzial des Untersuchungsraumes umfassend begründen und abbilden. Die Varianten stellen jeweils vollständig entwickelte Konzepte dar und beschreiben, dass mit entsprechenden begleitenden Maßnahmen eine Realisierung über einzelne Entwicklungsabschnitte umsetzbar ist. Allen drei Varianten ist

gemeinsam, dass sie im Mittel ein Potenzial für ca. 30.000 Einwohnerinnen und Einwohner sowie für ca. 10.000 Arbeitsplätze bieten. Dies entspricht rund 15.000 Wohneinheiten. Im Rahmen der bisherigen Planungen wurden in erster Linie „Raumbilder“ erarbeitet, die die Qualitäten des Münchner Nordostens aufgreifen und weiterentwickeln.

Mit der in gleicher Sitzung eingebrachten Sitzungsvorlage Nr. 14-20/V 07772 wird die Verwaltung beauftragt, die Öffentlichkeit auf Grundlage der Varianten zu beteiligen, die Varianten zu einem integrierten Strukturkonzept fortzuentwickeln und dieses dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorzulegen. Weiterhin wird der Umgriff für die vorbereitenden Untersuchungen um einzelne Flurstücke östlich der S8-Trasse erweitert.

## **B) Zum Instrument der Vorkaufssatzung**

Gemäß § 25 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB kann die Gemeinde in Gebieten, in denen sie eine städtebauliche Maßnahme in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht.

Soweit sich die Stadt entschließt, ihr durch Satzung begründetes Vorkaufsrecht im Einzelfall auszuüben, tritt sie in den jeweiligen Kaufvertrag ein. Das Vorkaufsrecht eröffnet damit der Stadt die Möglichkeit, die Durchführung der späteren städtebaulichen Maßnahme zu sichern und zu erleichtern.

Das Baugesetzbuch sieht in § 24 Absatz 1 Satz 1 Nr. 3 zwar ein allgemeines Vorkaufsrecht im städtebaulichen Entwicklungsbereich vor; dieses besteht aber erst ab dem Zeitpunkt der förmlichen Festlegung eines Entwicklungsgebiets mittels Entwicklungssatzung. Um bereits parallel zu den derzeit stattfindenden vorbereitenden Untersuchungen im Münchner Nordosten ein gemeindliches Vorkaufsrecht an den Grundstücken im Gebiet zu begründen, ist der Erlass einer Vorkaufssatzung nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB geboten. Hierfür stellt das Gesetz die folgenden Voraussetzungen auf:

### **1. Städtebauliche Maßnahme**

Eine Vorkaufssatzung nach § 25 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB erfordert, dass die Stadt eine städtebauliche Maßnahme für das jeweilige Gebiet ernsthaft in Betracht zieht. Der Begriff der städtebaulichen Maßnahme ist nach der Rechtsprechung weit auszulegen (BVerwG, Urteil vom 26.01.2010 – 4 B 43/09 und Urteil vom 08.09.2009 – 4 BN 38.09). Städtebauliche Maßnahmen können alle Arten von städtebaulichen Planungen und Konzeptionen sein, unabhängig von ihrer Rechtsqualität. Darunter fällt auch die Vorbereitung einer noch nicht förmlich eingeleiteten Entwicklungsmaßnahme (VG München, Urteil vom 18.09.2008, M 11 K 07.2194).

Auf die unter Ziffer 1 des Vortrags der Referentin dargestellte Beschlusslage wird verwiesen. Mit den erarbeiteten Varianten (Anlage 1) hat sich die städtebauliche Maßnahme nun insoweit konkretisiert, dass konkrete Strukturvorstellungen für das Gebiet ersichtlich sind. Aufbauend auf den Varianten soll nun ein Strukturkonzept erarbeitet werden, welches Grundlage für die weitere Bauleitplanung sein wird.

Der räumliche Geltungsbereich der Vorkaufssatzung stimmt mit diesem beabsichtigten Entwicklungsgebiet überein.

## **2. Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung**

Der Erlass einer Vorkaufssatzung steht im Ermessen der Stadt. Voraussetzung ist, dass die Vorkaufssatzung zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung geeignet und erforderlich ist.

Die städtebauliche Entwicklung des Münchner Nordostens wird aufgrund der Größe und Heterogenität des Gebiets sowie der Eigentümerstruktur erheblich erleichtert, wenn die Stadt über einen Großteil der Flächen im Gebiet verfügt bzw. die Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer bereit sind, an der Entwicklung mitzuwirken. Für den Fall, dass eine Eigentümerin bzw. ein Eigentümer sich nicht aktiv an der Entwicklung ihres bzw. seines Grundstücks beteiligen, sondern stattdessen dieses verkaufen möchte, bietet die Vorkaufssatzung der Stadt die Möglichkeit, diese Flächen zum Zwecke der Entwicklung zu erwerben. Nur bei ausreichender Flächenverfügbarkeit ist sichergestellt, dass die Stadt die städtebaulichen Zielvorstellungen, wie sie in den Planungsvarianten dargestellt sind, auch tatsächlich umsetzen kann. Insbesondere sind Flächen für Gemeinbedarf und Infrastruktur erforderlich, deren genaue Lage und Bedarfe heute noch nicht absehbar sind. Daneben wird die Stadt auch entsprechendes Tausch- oder Ersatzland benötigen.

Der Erwerb von Grundstücken im Gebiet „Münchner Nordosten“ aufgrund der Vorkaufssatzung erleichtert daher die Verwirklichung der oben beschriebenen Planungen und dient damit der städtebaulichen Entwicklung des Gebiets.

### **C) Ausübung des Vorkaufsrechts**

Die Stadt hat in jedem Einzelfall zu entscheiden, ob sie das nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB begründete Vorkaufsrecht ausübt. Voraussetzung ist, dass das Wohl der Allgemeinheit die Ausübung rechtfertigt, §§ 24 Abs. 3 Satz 1, 25 Abs. 2 Satz 1 BauGB. Diese Voraussetzung wird regelmäßig dann erfüllt sein, wenn die Ausübung die Verwirklichung der beabsichtigten Maßnahme zumindest erleichtert. Mit der Ausübung des Vorkaufsrechts kommt der Kaufvertrag zwischen dem Verkäufer und der Stadt zustande.

Für den Fall, dass der im Kaufvertrag vereinbarte Kaufpreis den Verkehrswert deutlich, also spekulativ, überschreitet, bietet das Gesetz (§ 28 Abs. 3 BauGB) die Möglichkeit, den von der Gemeinde zu zahlenden Betrag auf den Verkehrswert des Grundstücks im Zeitpunkt des Kaufes zu begrenzen. Der Verkäufer kann in diesem Fall von dem Verkauf zurücktreten.

Daneben besteht nach dem Gesetz für die Käuferin bzw. den Käufer des Grundstücks die Möglichkeit, das Vorkaufsrecht der Stadt abzuwenden, wenn die Voraussetzungen des § 27 BauGB vorliegen. Dies ist dann der Fall, wenn die Verwendung des Grundstücks nach den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Maßnahme bestimmbar ist und der Käufer in der Lage ist, das Grundstück binnen angemessener

Frist entsprechend diesen Zielen und Zwecken zu nutzen und sich gegenüber der Stadt auch zu dieser Nutzung verpflichtet.

#### **D) Personalbedarf des Kommunalreferats**

Das Kommunalreferat hat der Sitzungsvorlage zugestimmt. Es ist zuständig für die Prüfung der Ausübung des Vorkaufsrechts in jedem einzelnen Verkaufsfall im Satzungsgebiet. Im Rahmen der Einzelfallprüfung werden mehrere Dienststellen des Kommunalreferats, in erster Linie die Vorkaufsrechtsstelle der Abteilung Recht und Verwaltung und das städtische Bewertungsamt, tätig. Fest steht bereits jetzt, dass die Vorkaufsrechtsstelle (bestehend aus zwei VZÄ) mit den bereits bestehenden Aufgaben (vor allem Vorkaufsrechtsprüfung in Erhaltungssatzungsgebieten) voll ausgelastet ist und für die Aufgabenmehrung durch die Vorkaufsrechtssatzung zusätzliches Personal benötigt. Aufgrund der kurzfristigen Zuleitung der Beschlussvorlage, war dem Kommunalreferat eine abschließende Prüfung und Bezifferung des benötigten Personalbedarfs nicht möglich. Das Kommunalreferat wird daher zeitnah den Stadtrat mit dem konkreten Personalbedarf befassen.

Seitens der Rechtsabteilung des Direktoriums besteht mit der Vorkaufssatzung hinsichtlich der formellen Belange Einverständnis.

Die Satzung für die Bezirksausschüsse sieht in der vorliegenden Angelegenheit kein Anhörungsrecht der Bezirksausschüsse vor.

Die Bezirksausschüsse der Stadtbezirke 13 (Bogenhausen) und 15 (Trudering-Riem) haben Abdrucke der Vorlage erhalten.

Eine rechtzeitige Beschlussvorlage gemäß Ziffer 2.7.2 der AGAM konnte nicht erfolgen, da zum Zeitpunkt der in der AGAM geforderten Anmeldefrist die erforderlichen Abstimmungen noch nicht abgeschlossen waren. Eine Behandlung in der heutigen Sitzung ist jedoch erforderlich, weil die Beschlussvorlage in engem zeitlichen und sachlichen Zusammenhang mit dem oben genannten Variantenbeschluss, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 07772 zu sehen ist.

Der Korreferentin, Frau Stadträtin Rieke, und der zuständigen Verwaltungsbeirätin der Hauptabteilung II, Frau Stadträtin Messinger, ist jeweils ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

#### **II. Antrag der Referentin**

Ich beantrage Folgendes:

1. Die Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht (Vorkaufssatzung) an unbebauten und bebauten Grundstücken im Sinne des § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB wird für das Gebiet der geplanten städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme für den Münchner Nordosten gemäß § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB wie nachstehend (s. Seiten 6-12) beschlossen.
2. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

## **Vorkaufssatzung „Münchner Nordosten“**

### **Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht für das Gebiet der geplanten städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme für den Münchner Nordosten gemäß § 25 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Vorkaufssatzung „Münchner Nordosten“)**

vom .....

Die Landeshauptstadt München erlässt aufgrund des § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 AsylverfahrensbeschleunigungsgG vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Art. 17a des Gesetzes vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 335), folgende Satzung:

#### **§ 1**

##### **Geltungsbereich**

- (1) Diese Satzung gilt für das Gebiet im Nordosten der Landeshauptstadt München, das im Wesentlichen zwischen der S-Bahnlinie S 8 München – Flughafen, der Bahnlinie München – Mühldorf, der östlichen Stadtgrenze und dem Lebermoosweg liegt. Für dieses Gebiet hat der Stadtrat der Landeshauptstadt München am 23.07.2008, am 05.10.2011, am 27.11.2013 und zuletzt am 25.01.2017 beschlossen, vorbereitende Untersuchungen nach § 165 Absatz 4 BauGB durchzuführen.
- (2) Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan vom 01.03.2016 (Maßstab 1:25.000), ausgefertigt am \_\_\_\_\_, dargestellt. Die erfassten Grundstücke werden in den Detailplänen/Kacheln 1 bis 5 vom 07.11.2016 (ohne Maßstab), ausgefertigt am \_\_\_\_\_, dargestellt. Der Lageplan und die Detailpläne/Kacheln sind Bestandteile dieser Satzung.

#### **§ 2**

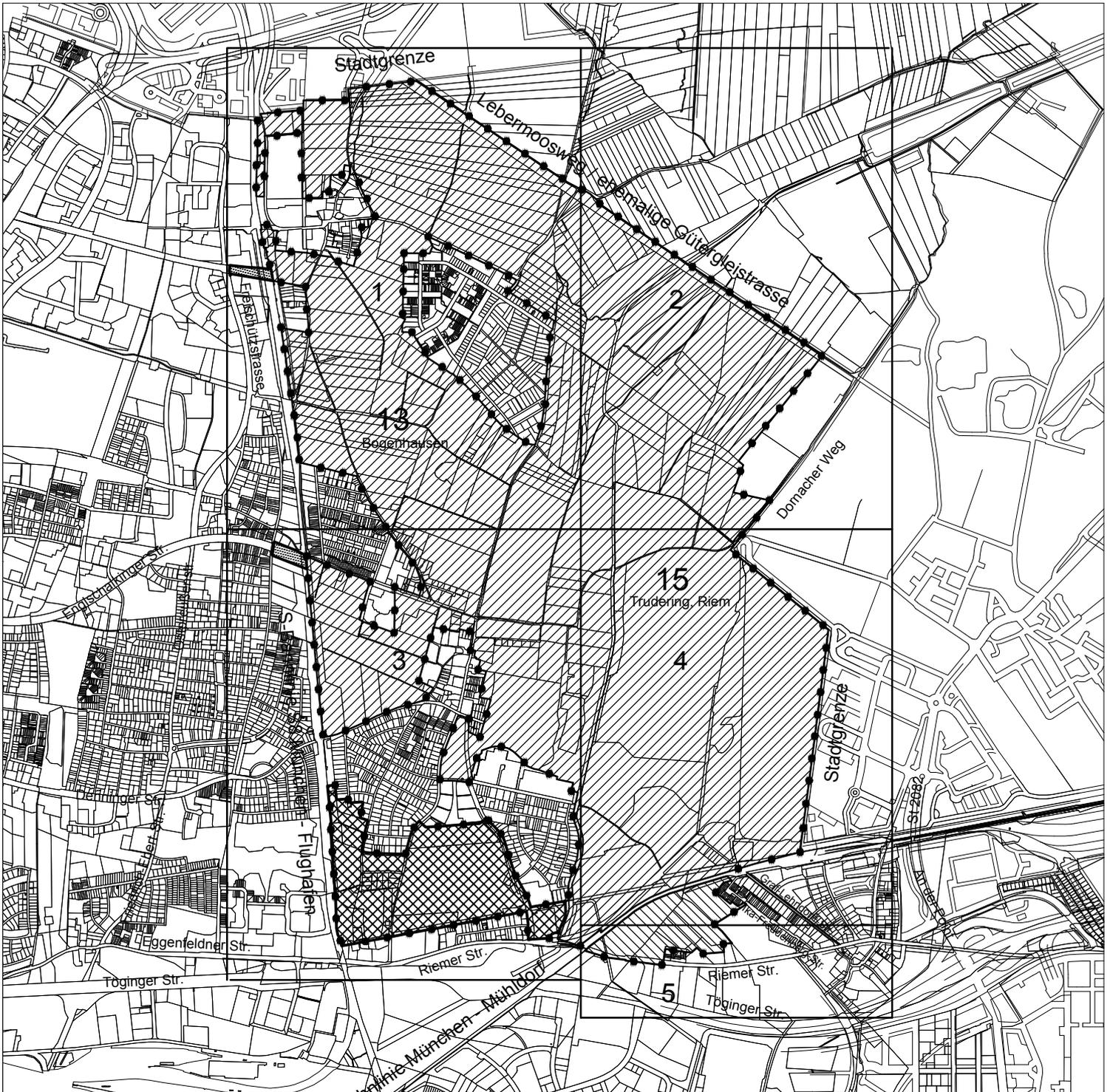
##### **Besonderes Vorkaufsrecht**

- (1) Der Landeshauptstadt München steht in dem in § 1 genannten Geltungsbereich ein besonderes Vorkaufsrecht an unbebauten und bebauten Grundstücken im Sinne des § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zu.
- (2) Die Verkäuferin bzw. der Verkäufer eines unter das Vorkaufsrecht nach dieser Satzung fallenden Grundstücks ist verpflichtet, der Landeshauptstadt München den Abschluss eines Kaufvertrags über ihr bzw. sein Grundstück unverzüglich anzuzeigen.

#### **§ 3**

##### **Inkrafttreten**

Die Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

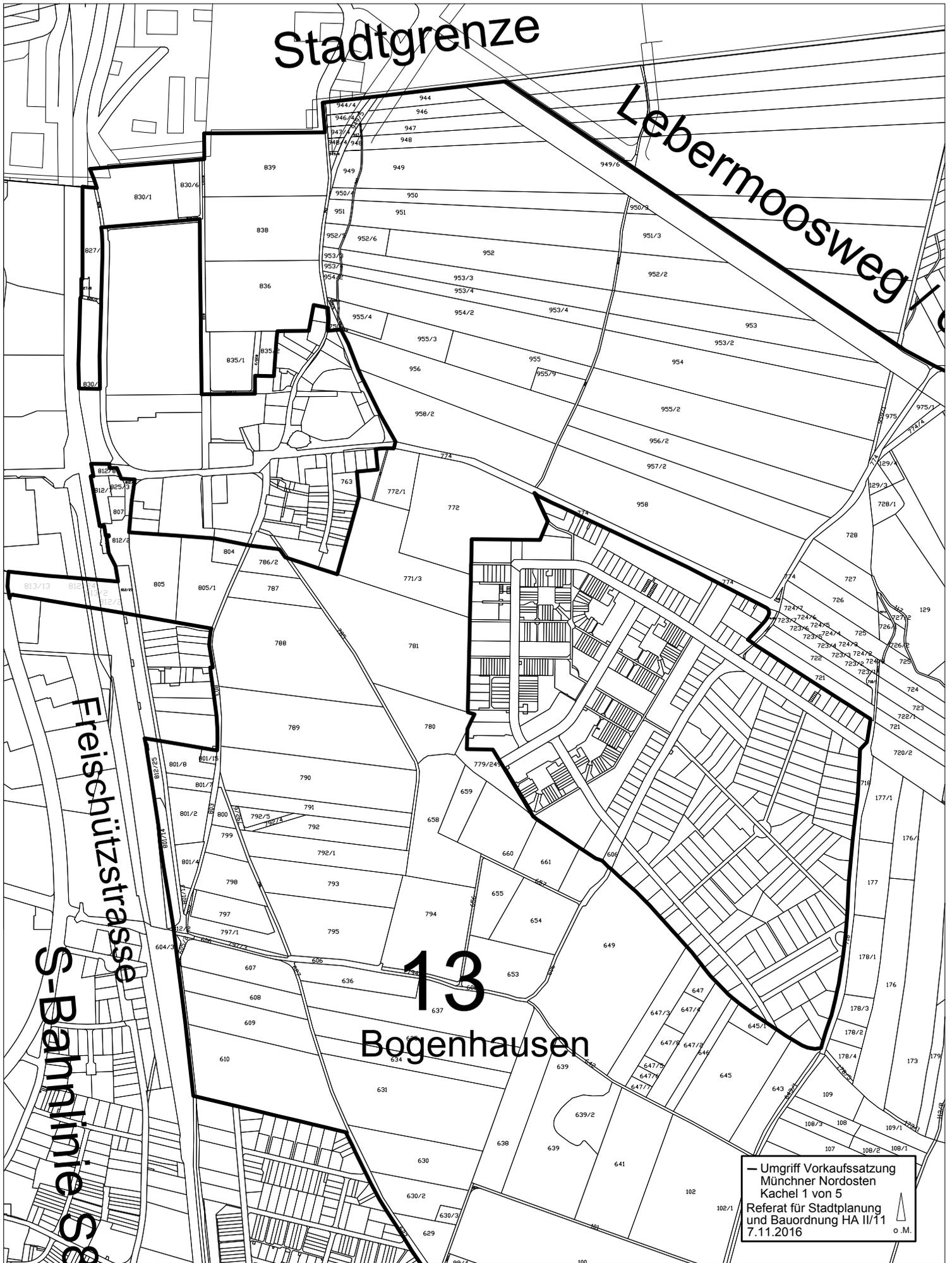


## LEGENDE

- |  |  |  |  |
|--|--|--|--|
|  | UMGRIFF STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSMASSNAHME<br>BEREICH NORDOSTEN S-BAHNLINIE S8 MÜNCHEN - FLUGHAFEN (ÖSTLICH), ZW. STADTGRENZE, LEBERMOOSWEG / EHEMALIGE GÜTERGLEISTRASSE, STADTGRENZE UND BAHNLINIE MÜNCHEN - MÜHLDORF (EINLEITUNGSBESCHLUSS VOM 05.10.2011) |  | ERWEITERUNGSFLÄCHE DES UMGRIFFS STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSMASSNAHME BEREICH NORDOSTEN (FLURSTÜCKSNR. 620 UND TEILBEREICHE DER FLURSTÜCKSNR. 801/14, 813/13, 812/24, 813/2 UND 813/13, GEMARKUNG DAGLFING) (EINLEITUNGSBESCHLUSS VOM 25.01.2017) |
|  | GESAMTUMGRIFF VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN ZUR STÄDTEBAULICHEN ENTWICKLUNGSMASSNAHME GEMÄß §§ 165 ff. BAUGB  |  | KACHELAUFTEILUNG   |
|  | STADTGRENZE  | LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN<br>REFERAT FÜR STADTPLANUNG<br>UND BAUORDNUNG HA II / 12<br>AM 01.03.2016 |  |
|  | UMGRIFF STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSMASSNAHME GELÄNDE DES MÜNCHNER TRABRENNBAHN- UND ZUCHTVEREINS (MTZV) UND WESTLICH ANSCHLIESSENDES GEBIET BIS ZUR BAHNTRASSE ZAMDORF - JOHANNESKIRCHEN (EINLEITUNGSBESCHLUSS VOM 23.07.2008)                                 |  |  |
|  | ERWEITERUNG DES UMGRIFFS DER STÄDTEBAULICHEN ENTWICKLUNGSMASSNAHME BEREICH NORDOSTEN UM DEN BEREICH ZW. DER BAHNLINIE MÜNCHEN - MÜHLDORF (SÜDLICH) UND DER RIEMER STRASSE (NÖRDLICH) (EINLEITUNGSBESCHLUSS VOM 27.11.2013)                                     |  |  |

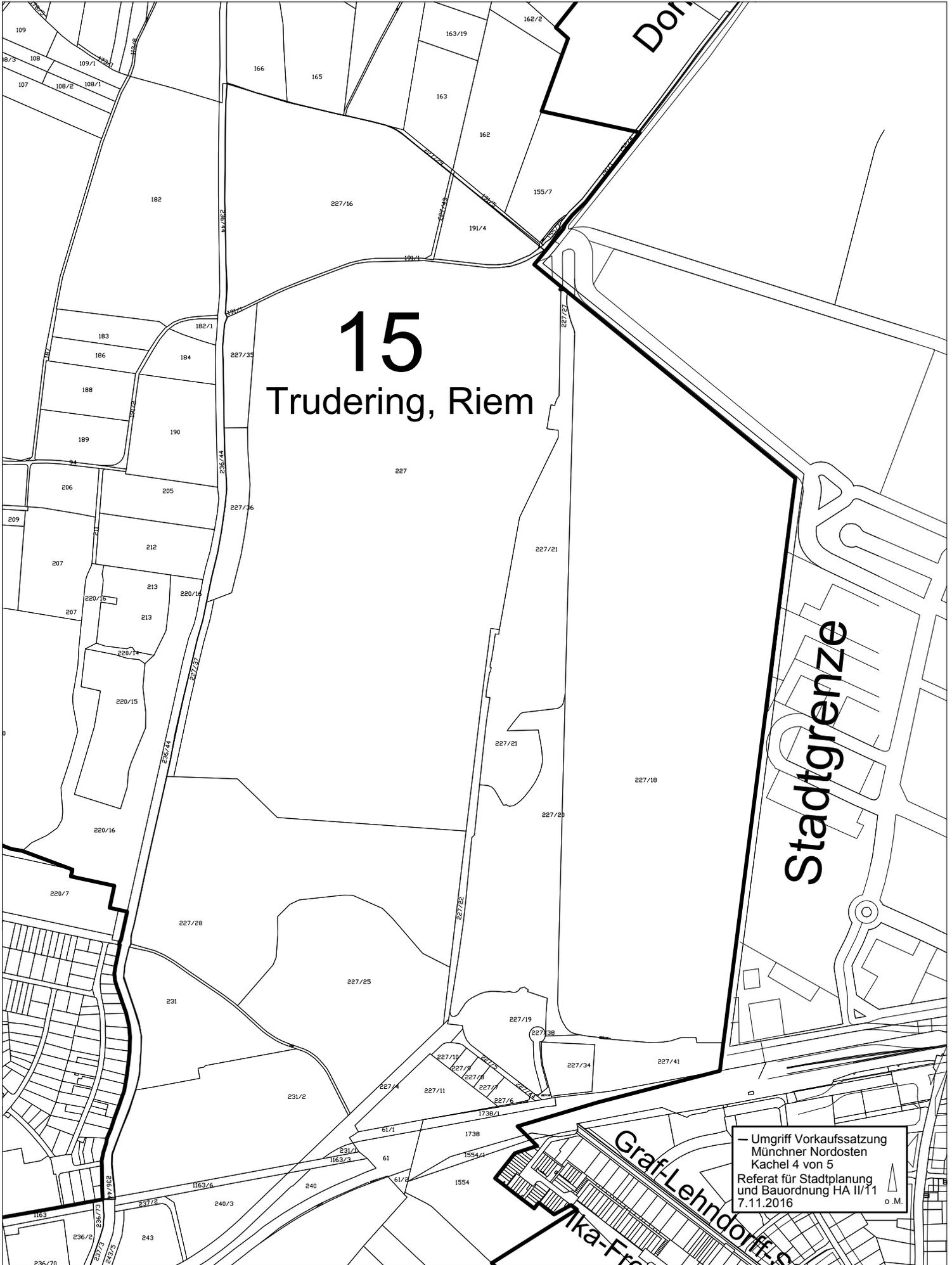


M 1: 25000











### III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr. (I) Merk  
Stadtbaurätin

### IV. Abdruck von I. - III.

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums Stadtratsprotokolle (SP)  
an das Direktorium Dokumentationsstelle  
an das Direktorium Rechtsabteilung  
an das Revisionsamt  
an die Stadtkämmerei  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

### V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/12

zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 13 (Bogenhausen)
3. An den Bezirksausschuss 15 (Trudering-Riem)
4. An das Kommunalreferat – RV
5. An das Kommunalreferat – IS-KD-GV
6. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
7. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/01
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/12 Planung
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/51
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.
  
13. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/12

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/12