



## Abdruck

Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
Blumenstr. 28 b, 80331 München

Stadtplanung  
PLAN-HAII-60V

I.

Über das Direktorium HA II/BA  
BA-Geschäftsstelle Ost  
an die Vorsitzende des  
Bezirksausschusses des  
13. Stadtbezirkes – Bogenhausen  
Frau Angelika Pilz-Strasser

Blumenstr. 28 b  
80331 München  
Telefon: 089 233-24534  
Telefax: 089 233-22868  
Dienstgebäude:  
Blumenstr. 28 b  
Zimmer: [REDACTED]  
Sachbearbeitung:  
[REDACTED]  
plan.ha2-60v@muenchen.de

Ihr Schreiben vom  
07.07.2017

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

Datum

05. OKT. 2017

Fragen zur städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Daglfing  
BA-Antrag Nr. 14-20 / B 03913 des Bezirksausschusses 13 - Bogenhausen  
vom 01.08.2017

Sehr geehrte Frau Pilz-Strasser,

der o.g. Antrag des Stadtbezirkes 13 - Bogenhausen wurde dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung zur federführenden Bearbeitung zugeleitet.

In diesem Antrag bitten Sie das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, zu folgenden Fragen Stellung zu nehmen:

1. Für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme sieht das Baugesetz vor, dass eine zügige Durchführung der städtebaulichen Maßnahme innerhalb einer absehbaren Zeiträume gewährleistet sein muss. Die Rechtsprechung geht dabei von einer vollständigen Umsetzungszeit von 13 bis 17 Jahren aus.

Wie stellt sich die Landeshauptstadt München vor, die vollständigen 500 ha innerhalb des angegebenen Zeitraums fertigzustellen?

2. Ist es zutreffend, dass aufgrund gesetzlicher Bestimmungen im Rahmen des Baugesetzbuches die Bodenpreise für landwirtschaftlich genutzte Flächen nicht eingefroren werden?
3. Für eine Durchführung der städtebaulichen Maßnahme muss nach § 165 Abs. 3 Nr. 4 BauGB die Finanzierung der Gesamtmaßnahme gesichert sein. Wie möchte die Landeshauptstadt München, insbesondere aufgrund der enormen verkehrlichen und sozialen Infrastrukturmaßnahmen (Schulen, Heime usw.), die Finanzierung sicherstellen?

Hierzu teilt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung Folgendes mit:

Die Frage, ob eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme gem. §§ 165 ff. des Baugesetzbuches im Nordosten erforderlich ist bzw. förmlich durchgeführt werden soll, ist nach wie vor offen. Derzeit prüft das Referat für Stadtplanung und Bauordnung die Möglichkeiten, eine städtebauliche Entwicklung mittels kooperativer Verfahren sicherzustellen. In diesem Fall würden sich ggf. viele der von Ihnen aufgeworfenen Fragen erledigen.

Hinsichtlich Frage 1 bitte ich Sie um Ihr Verständnis dafür, dass es erst nach Abschluss der vorbereitenden Untersuchungen möglich sein wird, endgültige Aussagen u.a. zur zügigen Durchführbarkeit der Maßnahme treffen zu können. Erst nach deren Abschluss wird feststehen, welche Flächen des derzeitigen Untersuchungsumgriffs tatsächlich einer Entwicklung zugeführt werden sollen und in welchem Maße Flächen für die Stadt verfügbar sind. Erst auf Grundlage dieser Faktoren kann das weitere Verfahren sowie der zeitliche Ablauf prognostiziert werden. Die im Antrag genannte Umsetzungsfrist von 13 bis 17 Jahren bezieht sich auf den Zeitpunkt ab Erlass einer Entwicklungssatzung. Eine solche gibt es für den Münchner Nordosten nicht. Ich kann Ihnen aber versichern, dass die Landeshauptstadt München durchaus in der Lage ist, große Projekte auch zügig zu realisieren. Bei den aktuellen städtischen Großprojekten (z.B. Freiham, Bayernkaserne) rechnen wir beispielsweise mit einem Zeitraum von fünf bis acht Jahren, die für das Bebauungsverfahren und die erforderlichen Umsetzungsmaßnahmen, wie verkehrliche und soziale Infrastruktur, benötigt werden. Entsprechend wären in einem Zeitraum von 13 bis 17 Jahren auch mehrere parallel laufende Verfahren bzw. ein abschnittsweises Vorgehen möglich.

Zu Ihrer zweiten Frage, die auf die Bodenpreise landwirtschaftlicher Flächen abzielt, kann ich Ihnen mitteilen, dass landwirtschaftlich genutzte Flächen ab Erlass einer städtebaulichen Entwicklungssatzung privilegiert werden. Für diese ist dann ein höherer Preis als der reine landwirtschaftliche Wert anzusetzen. Dennoch bleibt es auch hier beim Ausschluss planungsbedingter Wertsteigerungen, d.h. Wertsteigerungen die allein infolge der Aussicht auf eine Entwicklung eintreten, sind im Rahmen einer Entwicklungsmaßnahme nicht zu berücksichtigen. Bei der Bewertung des entwicklungsunbeeinflussten Anfangswert ist aufgrund der Privilegierung des § 169 Abs. 4 BauGB aber ein höherer Wert als der reine landwirtschaftliche Verkehrswert anzusetzen. Das betrifft nach unserem derzeitigen Untersuchungsstand weniger als 60 Prozent der Flächen im Untersuchungsbereich. Für alle übrigen Flächen hat sich bereits ohne Entwicklungsmaßnahme ein höherer Wert gebildet, der maßgeblich ist. Festzuhalten bleibt, dass die landwirtschaftlich genutzten Flächen im Rahmen einer Entwicklungsmaßnahme grundsätzlich höher zu bewerten sind.

Zu Frage 3:

Auch hier darf ich Sie um Ihr Verständnis dafür bitten, dass wir zum jetzigen Zeitpunkt noch keine Aussagen zur Finanzierbarkeit der Maßnahme öffentlich machen können. Wie der Antrag in der Begründung bereits selbst ausführt, muss die Finanzierbarkeit der Maßnahme erst zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses feststehen.

Die exorbitante Entwicklung der Bodenpreise lässt aber den Schluss nahe liegen, dass die erforderlichen Lasten der Maßnahme durch die Wertsteigerungen beglichen werden können. Insofern wäre dies weniger eine Frage der Finanzierbarkeit, als einer sozialgerechten Lastenverteilung.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung prüft derzeit mehrere Finanzierungsmodelle,

mit denen die zügige und wirtschaftliche Durchführbarkeit der Maßnahme sichergestellt werden soll. Der Bericht zum Abschluss der vorbereitenden Untersuchungen wird die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen selbstverständlich ausführlich dokumentieren.

Dem Antrag Nr. 14-20 / B 03913 kann nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen entsprochen werden. Er ist damit behandelt.

Mit freundlichen Grüßen

