

Telefon: 0 233-22055  
0 233-24534  
Telefax: 0 233-24238

**Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung**  
Stadtplanung  
PLAN-HA-II-61P  
PLAN-HA-II-60V

## **Kooperatives Stadtentwicklungsmodell für Feldmoching - Ludwigsfeld**

### **- Grundsatzbeschluss -**

- A) Entwicklung von Verfahrensgrundsätzen  
für ein kooperatives Stadtentwicklungsmodell  
für Feldmoching-Ludwigsfeld**
- B) Beauftragung von Untersuchungen  
für Feldmoching-Ludwigsfeld**
- C) Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht  
an unbebauten und bebauten Grundstücken  
im Sinne des § 25 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB  
für Feldmoching-Ludwigsfeld  
- Vorkaufssatzung -**
- D) Finanz- und Personalbedarf**

Stadtbezirk 24 Feldmoching-HasenbergI

### **Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11936**

Anlagen:

1. Übersichtsplan Bereich Feldmoching-Ludwigsfeld (M 1:30.000)
2. Ausschnitt Übersichtskarte Stadtbezirksgrenzen (M 1:50.000)
3. Ausschnitt Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

### **Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 13.06.2018 (VB)**

Öffentliche Sitzung

#### **I. Vortrag der Referentin**

Zuständig für die Entscheidung ist die Vollversammlung des Stadtrats nach Vorberatung im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gemäß § 4 Nr. 9 Buchstabe b der Geschäftsordnung des Stadtrates, da es sich um Angelegenheiten handelt, welche die wirtschaftliche, finanzielle, städtebauliche, soziale, geistige oder kulturelle Entwicklung der Stadt entscheidend berühren.

## **A) Entwicklung von Verfahrensgrundsätzen für ein kooperatives Stadtentwicklungsmodell**

### **1. Anlass**

Am 20.07.2016 erteilte der Stadtrat dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung den Auftrag, ein integriertes Strukturkonzept für den Münchner Norden zur Erkundung von Flächenpotenzialen am Stadtrand zu erarbeiten (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 06054).

Auf Grundlage der ersten Ergebnisse hat der Oberbürgermeister der Landeshauptstadt München im Februar 2017 mitgeteilt, dass das Referat für Stadtplanung und Bauordnung dem Stadtrat einen Einleitungsbeschluss zu vorbereitenden Untersuchungen für eine städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme für das Gebiet im Münchner Norden zur Beschlussfassung vorlegen wird, um wesentliche Siedlungs- und Freiflächen in der Landeshauptstadt München erstmalig zu entwickeln.

Hierfür sollte eine Fläche von rund 900 ha innerhalb des 24. Stadtbezirks rund um Feldmoching sowie nördlich der Fasanerie näher untersucht werden. Insbesondere die Bereitstellung von Flächen für Wohn- und Arbeitsstätten mit dazugehöriger Infrastruktur sowie der Schutz und die Schaffung von qualitativvollen Freiräumen und Erholungsflächen für die Münchner Bevölkerung sollten im Fokus dieser Betrachtung stehen. Auch sollte die Bedeutung des Gebiets als wesentliche Grünversorgung für die Stadt erhalten bleiben sowie die Belange des Natur- und Artenschutzes und der Landwirtschaft eine gewichtige Rolle spielen.

In Folge dieser Bekanntgabe kam es u. a. in der Bürgerversammlung im Stadtbezirk 24 Feldmoching – Hasenberg am 30.03.2017 wie auch in einer gesondert zu diesem Thema durchgeführten Informationsveranstaltung des Bezirksausschusses 24 (BA 24) am 24.04.2017 zu einer äußerst skeptischen bzw. ablehnenden Haltung von Bürgerinnen und Bürger bzw. Grundeigentümerinnen und -eigentümern gegenüber den planerischen Überlegungen bzw. dem Instrument einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme an sich (siehe Empfehlung Nr. 14-20 / E 01390).

Auch wurden mehrere ablehnende Anträge durch Mitglieder des Stadtrates wie des örtlichen BA 24 sowie eine Bürgerversammlungs-Empfehlung gestellt. Diese sollen im Nachgang zum vorliegenden Grundsatzbeschluss gesondert behandelt werden.

Im Zuge der Diskussion haben sich rund 200 Eigentümerinnen und Eigentümer zu einer gemeinsamen Haltung entschlossen. Die Einleitung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme lehnen sie geschlossen ab, da durch die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme die Interessen der Eigentümerinnen und Eigentümer nicht hinreichend berücksichtigt seien und gleichzeitig auch die Ziele der Landeshauptstadt München nicht zügig umgesetzt werden könnten. Zugleich erklärten sie sich bereit, mit der Landeshauptstadt München über die

zukünftige Entwicklung der eigenen Flächen zu verhandeln. Eine am 11.05.2017 notariell beglaubigte Erklärung mit diesem Inhalt wurde von den organisierten Eigentümerinnen und Eigentümern dem Oberbürgermeister persönlich übergeben.

Dieser Beschlussvorschlag greift nunmehr die erklärte Kooperationsbereitschaft der Eigentümerinnen und Eigentümer auf und stellt die Entwicklung der Flächen in einem kooperativen Modell in den Fokus. Die Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme wird damit nicht mehr verfolgt. Mit dem neuen Modell sollen folgende Ziele verfolgt werden:

- Entwicklung eines **kooperativen Stadtentwicklungsmodells**, bei dem die Wertsteigerung für die Tragung von Entwicklungskosten verwendet werden kann, zugleich aber auch der Eigentümerschaft ein hinreichender Anteil an der Wertsteigerung verbleibt. Hierzu sind die bisherigen Eingangswerte aller Flächen festzustellen, mögliche Endwerte zu prognostizieren, und gerechte und transparente Verfahrensgrundsätze aufzustellen. Den Verfahrensgrundsätzen soll ein wirtschaftliches Modell zur möglichen Verteilung von zu erwartenden Bodenwertsteigerungen sowie von Kosten und Lasten der Entwicklung zugrunde gelegt werden.
- Durchführung von **städtebaulichen und freiräumlichen Grundlagenuntersuchungen**, welche ein mögliches Baurechtspotential und potentielle Bauflächen ermitteln und zugleich die landwirtschaftlichen und freiräumlichen Anforderungen berücksichtigen. Insbesondere sind dabei auch die Belange der bestehenden Bewohnerschaft einzustellen sowie auch für die verkehrlichen Herausforderungen schlüssige Lösungen aufzuzeigen.
- Teilhabe der **Öffentlichkeit und der Eigentümerschaft** bei den nächsten Planungsschritten, insbesondere bei der Erhebung und Analyse der räumlichen, sozialen und kulturellen Strukturen. Insbesondere die durch eine Maßnahme ganz besonders betroffenen landwirtschaftlichen und gartenbaulichen Strukturen sollen vertieft begutachtet werden.
- **Sicherung der heute bestehenden Eigentumsstrukturen** gegenüber Entwicklungen, welche eine kooperative Maßnahme erschweren oder verhindern könnte. Insbesondere der berechnete Schutz der bestehenden kooperationsbereiten Eigentümergemeinschaft in ihrer Gesamtheit sowie der Landeshauptstadt München gegenüber divergierender Ziele Einzelner sowie unbekannter Dritter.

### **Wohnungspolitischer Hintergrund**

Der Wohnungsmarkt in München ist seit einigen Jahren sehr angespannt. Bedingt wird dies durch ein knappes Wohnungsangebot in Verbindung mit einer stetig zunehmenden Nachfrage. Im Jahr 2015 wohnten rund 1,52 Millionen Einwohnerinnen und Einwohner in der Landeshauptstadt München. Den rund 823.000 privaten Haushalten stand ein Wohnungsbestand von über 780.000 Wohnungen zur Verfügung. Bis zum Jahr 2030 wird die Einwohnerzahl Münchens um über 200.000 weitere Einwohnerinnen und Einwohner wachsen (vgl. Grundsatzbeschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 20.07.2016)

„Langfristige Siedlungsentwicklung“, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 06054).

Zudem beeinflusste die Finanz- und Wirtschaftskrise 2008 den Münchner Immobilienmarkt nachhaltig. Als Reaktion erfolgte eine Umschichtung von Kapital in als sicher bewertete Anlageformen wie Immobilien, was den Immobilienmarkt entsprechend stark beflügelt hat. In Folge stiegen die Preise für Grundstücke, Häuser und Wohnungen in München deutlich an: ein Trend, der bis heute anhält. So haben sich die Baulandpreise von 2009 bis heute in München etwa verdoppelt. Vor diesem Hintergrund sind die Mieten als Folge der gestiegenen Grundstückspreise ebenfalls, ausgehend von einem bereits hohen Niveau, weiter stark gestiegen.

Hinzu kommt, dass der Bestand an Belegrechts- und Sozialwohnungen aufgrund auslaufender Bindungsfristen rückläufig ist. In den letzten Jahren stiegen die Vormerkzahlen insbesondere bei besonders dringlichen Fällen für geförderte Wohnungen bereits deutlich. Entsprechend wird gerade auch im geförderten Wohnungsbau ein deutlicher Angebotszuwachs benötigt.

Für die Landeshauptstadt München ergibt sich je nach Szenario ein Wohnungsbedarf zwischen rund 6.500 und rund 12.000 Wohneinheiten pro Jahr. Ein mittleres Szenario mit einem Wohnungsbedarf von rund 8.500 Wohneinheiten pro Jahr erscheint am wahrscheinlichsten und wurde daher vom Stadtrat als jährliche Zielzahl gemäß Wohnen in München IV beschlossen (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 07205). Es geht von einem Bevölkerungswachstum von ca. 1,5 % pro Jahr bei einem leichten Rückgang der Wohnfläche je Person aus.

Im Stadtgebiet Münchens gibt es derzeit laut dem Statusbericht Langfristige Siedlungsentwicklung 2015 nur noch Flächenpotenziale für rund 60.000 Wohneinheiten. Es müssen daher Lösungen gefunden werden, wie Flächen für künftige Wohn- und Arbeitsstätten mit der dazugehörigen Infrastruktur geschaffen werden können und gleichzeitig essentielle freiräumliche Qualitäten für die Münchner Bevölkerung, insbesondere hinsichtlich Erholungsnutzung, Klimaanpassungsfunktionen sowie für den Natur- und Artenschutz, erhalten bleiben und entwickelt werden können. Denn bereits jetzt weist München unter den deutschen Großstädten die höchste Dichte auf, was zu einem wachsenden Nutzungsdruck auf die Freiflächen und verstärkter Flächenkonkurrenz angesichts dieser knappen Flächen führt.

Die Flächenpotenziale aufgegebener Industrie-, Militär- und Verkehrsnutzungen sind weitgehend ausgeschöpft, sodass neben dem Wachstum „nach innen“ nun auch geprüft werden muss, welche Flächen im Bereich der bisherigen Siedlungsränder „nach außen“ entwickelt werden könnten, um dem absehbaren Engpass bei den Siedlungsflächen zu begegnen und bezahlbaren Wohnraum für weite Kreise der Bevölkerung zur Verfügung stellen zu können. Gleichzeitig bedarf es für eine hohe Qualität des Wohnens der Schaffung von ausreichend sozialen, technischen und grünen Infrastrukturen. Insbesondere die verkehrliche Infrastruktur ist auch für eine leistungsfähige Gesamtentwicklung Münchens auszubauen und zu erweitern.



Um zentrale Ziele der Münchner Stadtentwicklungspolitik, wie z. B. die Sicherung des sozialen Friedens, den Erhalt der Wirtschaftskraft Münchens oder die Entwicklung einer Stadt im Gleichgewicht, weiterzuverfolgen, sind planerische Weichenstellungen und Entscheidungen für neue Entwicklungsimpulse notwendig. Diese stehen auch in engem Kontext mit den im strategischen Stadtentwicklungskonzept PERSPEKTIVE MÜNCHEN formulierten Zielen.

## 2. Kooperatives Stadtentwicklungsmodell für Feldmoching-Ludwigsfeld

### 2.1. Bisherige Vorgehensweisen der Landeshauptstadt München

Der Münchner Stadtrat hat im März 1994 das Instrument der **Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN)** eingeführt. Dessen Prinzip es ist, Planungsbegünstigte an den ursächlichen Kosten und Lasten zu beteiligen, die durch die kommunale Bauleitplanung und deren Umsetzung ausgelöst werden. Seither wird die SoBoN konsequent bei der Entwicklung kleinräumiger privater Flächen innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges angewendet. Aufgrund seiner Transparenz, der Gleichbehandlung unterschiedlicher Planungsbegünstigter und der daraus resultierenden Investitionssicherheit hat sich die SoBoN als zuverlässige Grundlage für die Vereinbarung städtebaulicher Verträge etabliert.

Bei besonderen Aufgabenstellungen wurden in der Vergangenheit jedoch auch besondere Lösungen angewandt:

Im Juli 1992 hat der Stadtrat für die frei werdenden **Kasernen- und Truppenübungsplätze** die Einleitung Städtebaulicher Entwicklungsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch beschlossen und vorbereitende Untersuchungen veranlasst. Auf dieser Basis wurde mit dem Bund, dem ehemaligen Grundstückseigentümer, vereinbart, eine Entwicklung analog einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme durchzuführen. Dies beinhaltet den Ankauf der Flächen durch die Stadt zum entwicklungsunbeeinflussten Anfangswert, einer Finanzierung aller Folgekosten aus der Maßnahmen sowie einer Abrechnung und Rückgabe möglicher Überschüsse an den früheren Eigentümer, ohne jedoch eine entsprechende Satzung zu erlassen. Auf dieser Basis wurden in der Zwischenzeit v. a. die Nordhaide, der Ackermannbogen sowie der Domagkpark erfolgreich entwickelt.

Für die Städtebauliche Entwicklung der **zentralen Bahnflächen** (Hauptbahnhof-Laim-Pasing) fasste der Stadtrat im Oktober 1991 einen Grundsatzbeschluss, auf dessen Grundlage 1997 eine Rahmenvereinbarung zur Lastenverteilung mit der Grundstückseigentümerin geschlossen wurde. Aufgrund der Größe und der unzureichenden Erschließung des Gebietes wurden in den Verträgen über die SoBoN hinausgehende Lasten (insbesondere zur ÖPNV-Erschließung des Gebietes) einvernehmlich mit der Planungsbegünstigten geregelt.

Das Stadtgebiet des **Münchner Nordostens** zwischen Riem, Daglfing und Johanneskirchen wurde bereits 2009 als mögliche Fläche für eine Stadterweiterung im Rahmen der Untersuchungen „Langfristige

Siedlungsentwicklung LASIE“ identifiziert. Als Folge wurden 2011 vom Stadtrat „Vorbereitende Untersuchungen“ für eine „Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme“ nach § 165 BauGB eingeleitet, als Ergänzung zu einem bereits bestehenden Einleitungsbeschluss von 2008 für das Gelände des Münchner Trabrenn- und Zuchtvereins und das westlich angrenzende Gebiet bis zur Bahntrasse Zamdorf-Johanneskirchen. In den Jahren 2013 und 2017 erfolgten ergänzende Beschlüsse, um weitere Flächen in den Untersuchungsumgriff mit aufzunehmen.

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurden gemäß Stadtratsbeschluss vom 27.11.2013 drei Planungsvarianten sowie verschiedene Fachgutachten für das rund 600 ha große Gebiet erstellt, die im Frühjahr 2017 mit den Eigentümerinnen und Eigentümern sowie der Politik und Öffentlichkeit diskutiert wurden. Wesentliches Ergebnis dieser Öffentlichkeitsbeteiligung war der Wunsch nach weiteren planerischen Ideen. Dementsprechend hat der Stadtrat im Dezember 2017 das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, einen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideenwettbewerb auszuloben.

Ziel ist es, Anfang der 2020er Jahre auf der Grundlage der Ergebnisse des Ideenwettbewerbs mit ersten Teilabschnitten in die konkreten Planungsschritte und Bauleitplanverfahren einsteigen zu können. Hierzu finden parallel auch Gespräche statt, die ausloten, ob auch eine kooperative Entwicklung mittels städtebaulicher Verträge erfolgversprechend sein könnte.

## 2.2. Entwicklung eines Verfahrensvorschlags sowie von Verfahrensgrundsätzen für den Abschluss von städtebaulichen Verträgen

Mit dem kooperativen Stadtentwicklungsmodell für Feldmoching - Ludwigfeld soll ein maßgeschneidertes Verfahren für großflächige Entwicklungen erarbeitet werden, das Bausteine bereits erfolgreich eingesetzter Modelle verwendet und zu einer neuen Gesamtstrategie zusammensetzt:

- Ziel des Modells ist es, ein **gerechtes Kosten- und Lastenverteilungssystem** für das Gesamtgebiet zu entwickeln, das eine wirtschaftliche tragfähige Baulandentwicklung ermöglicht. Dabei sollen einerseits die Lasten und Folgen einer Entwicklung möglichst aus den zu erwartenden Bodenwertsteigerungen finanziert werden – und nicht aus dem städtischen Haushalt. Andererseits sollen für die Planungsbegünstigten (insbesondere die heutige Grundeigentümerschaft) angemessene **Nettobodenwertsteigerungen** ermöglicht werden, die bei ihnen als substanzielle Planungsgewinne verbleiben.
- In den Grundsätzen orientiert sich dieses Verfahren am erprobten Verfahren der **SoBoN**. So soll auch das neue Verfahren **Transparenz** bzgl. der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen bieten, eine **Gleichbehandlung** aller Planungsbegünstigten im Untersuchungsgebiet gewährleisten und damit eine **Investitionssicherheit** für alle Marktteilnehmerinnen und -teilnehmer

schaffen.

- Den rechtlichen Rahmen des Verfahrens bestimmt ebenso wie bei der SoBoN der § 11 BauGB: Danach können mit den Planungsbegünstigten **städtebauliche Verträge** geschlossen werden, durch die die mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele gesichert werden und in denen geregelt ist, dass Kosten oder sonstige Aufwendungen, die der Gemeinde für städtebauliche Maßnahmen entstehen oder entstanden sind und die Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind, vom Planungsbegünstigten übernommen werden. Der Grundsatz der Angemessenheit ist hierbei zu wahren.
- Dabei soll die Entwicklung einvernehmlich in **Kooperation** zwischen der Landeshauptstadt und den jeweiligen Grundstückseigentümerinnen und -eigentümern erfolgen. Maßgeblich ist dabei auch das jeweilige Interesse der betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümer. So ist sichergestellt, dass eine Entwicklung nicht gegen den Willen eines Eigentümers oder einer Eigentümerin durchgesetzt werden kann.
- Aufgrund der spezifischen Situation im Gebiet Feldmoching-Ludwigsfeld (siehe hierzu Teil B) ist jedoch eine **großmaßstäbliche Betrachtung des Gesamtkontextes** unabdingbar. Eine kleinräumliche oder punktuelle Weiterentwicklung ohne Gesamtkontext ist u. a. bei der bestehenden Infrastrukturlage nicht zielführend.
- Aufgrund der Größe und Lage der Flächen sowie der bereits weitgehend ausgelasteten städtischen Infrastrukturen entstehen bei dieser Stadtentwicklung nach außen (also der Baurechtschaffung auf vormals landwirtschaftlich bzw. freiräumlich genutzten Flächen) für die Stadt **größere Lasten** als bei einer Entwicklung innerhalb bestehender Siedlungsstrukturen mit vorhandenen Infrastruktureinrichtungen. Dies ist insbesondere durch die erstmalige Schaffung von neuen Maßnahmen der verkehrlichen und sozialen Infrastruktur (u. a. auch Bildungseinrichtungen) begründet. Gleichzeitig sind bei einer Außenentwicklung deutlich **größere Bodenwertsteigerungen** zu erwarten, da auf den Flächen größtenteils bisher keine Bauerwartung vorhanden war. Daher erscheint es erforderlich, **neue wirtschaftliche Verfahrensgrundsätze** zu erarbeiten, die eine für alle Beteiligten wirtschaftlich tragfähige Gesamtentwicklung unter Berücksichtigung der infrastrukturellen Lasten ermöglichen.
- Grundvoraussetzung für eine gerechte Lasten- und Kostenverteilung ist, dass als **Anfangswert nicht spekulativ überhöhte Werte** angenommen werden, sondern die Werte, die sich anhand der tatsächlichen Nutzung (also zum großen Teil landwirtschaftliche Nutzung) ergeben.
- Neben der Lastenverteilung sind auch **bodenrechtliche und wirtschaftliche Überlegungen** zu prüfen: Insbesondere soll auch ein Modell entwickelt werden, welches die Entwicklung der eigenen Flächen durch die jeweiligen Eigentümerinnen und Eigentümer ermöglicht. Dabei ist auch zu

klären, wie die Belastungen von privaten Eigentümerinnen und Eigentümern mit finanziellen Vorleistungen, wie sie im Rahmen der üblichen Grundstücksentwicklungen nach den Verfahrensgrundsätzen der sozialgerechten Bodennutzung anfallen, verhindert bzw. begrenzt werden können.

- Mit dem Kooperativen Stadtentwicklungsmodell für Feldmoching – Ludwigsfeld sollen neue Wege beschritten werden. Um sicherzustellen, dass hierbei alle relevanten Aspekte (z. B. auch Steuerrecht, Erbschaftsrecht etc.) berücksichtigt werden, wird ggf. eine **externe (steuer-)rechtliche Beratung** erforderlich werden.

### 2.3. Klärung der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümerinnen und Eigentümer

- Um eine einvernehmliche Entwicklung zu ermöglichen, ist es von Anfang an erforderlich, die Entwicklung **in enger Abstimmung** mit den Eigentümerinnen und Eigentümern zu betreiben. Aufgrund der Vielzahl an Eigentümerinnen und Eigentümern sind hierfür geeignete Organisationsformen zu schaffen (wie z. B. Eigentümersammlungen vor Ort, Einzeltermine, ggf. auch Vertretungsberechtigungen).
- Nach einer vollständigen Ermittlung aller Eigentümerinnen und Eigentümer können in einem ersten Schritt die **Mitwirkungsbereitschaft** und mögliche Entwicklungsabsichten abgefragt und diskutiert werden.
- Nachdem die Verfahrensgrundsätze – also die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen – beschlossen und die technische Machbarkeit einer möglichen Entwicklung geprüft sind, können in einem zweiten Schritt **konkrete Rahmenvereinbarungen** mit den Planungsbegünstigten geschlossen werden.
- Um sicherzustellen, dass alle Eigentümerinnen und Eigentümer hinreichend betreut und beraten werden können, wird ggf. **temporär eine externe Unterstützung** erforderlich werden.

### 2.4. Prüfung einer Entwicklungsgesellschaft

Eine solch großflächige Entwicklung wie die des Gebietes Feldmoching-Ludwigsfeld bedarf grundsätzlicher organisatorischer, strategischer und finanzieller Überlegungen zu möglichen Organisationsformen. In der Vergangenheit wurden großflächige Entwicklungen im Stadtgebiet auf unterschiedliche Weise vorbereitet bzw. durchgeführt: In Freiam erwarb der 1966 gegründete Zweckverband Freiam als Körperschaft des öffentlichen Rechts Flächen im heutigen Planungsgebiet, die heute von der Stadt entwickelt werden. Die Entwicklung der Messestadt Riem wurde ab 1994 durch die MRG Maßnahmeträger München Riem als privatrechtliche GmbH betreut. Demgegenüber werden die großen ehemaligen Kasernenflächen im Stadtgebiet (insbesondere Nordhaide, Ackermannbogen, Domagkpark, Prinz-Eugen-Park und Bayernkaserne) – nachdem die Fläche in das Eigentum der Landeshauptstadt München übergegangen ist – innerhalb der bestehenden

Verwaltungsstruktur in Linie entwickelt und umgesetzt.

Bei den unterschiedlichen Organisationsformen sind die jeweiligen Vor- und Nachteile wie die Belastung des kommunalen Haushalts, die Steuerungsfähigkeit, Handlungsspielräume, die Personalsituation wie auch steuerliche, wirtschaftliche und rechtliche Aspekte zu würdigen. Als mögliche Modelle kommen neben einer verwaltungsinternen Organisation die Neugründung einer Entwicklungsgesellschaft, etwa als privatrechtliche GmbH wie auch eine Nutzung bestehender Organisationen in Betracht. Bei der Neugründung einer Gesellschaft sind wiederum verschiedenste Gesellschaftsformen (z. B. kommunale Eigen- oder Beteiligungsgesellschaft) denkbar, ebenso die Beteiligung Privater an der Gesellschaft.

Im Hinblick und in Abhängigkeit von den oben dargestellten Kooperationsmodellen soll daher auch die künftige organisatorische Aufstellung der Stadt geprüft und dem Stadtrat ein Vorschlag für das weitere Vorgehen gemacht werden. Für diese fachübergreifenden Überlegungen sollte eine externe Prüfung beauftragt werden.

## 2.5. Weiteres Vorgehen

- Auf Basis des vorliegenden **Grundsatzbeschlusses** werden Verfahrensgrundsätze für das kooperative Stadtentwicklungsmodell für Feldmoching - Ludwigsfeld entwickelt. Parallel dazu wird die technische und wirtschaftliche Machbarkeit einer städtebaulichen Entwicklung in Feldmoching – Ludwigsfeld untersucht.
- Diese Verfahrensgrundsätze werden dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt. Mit einem **Rahmenbeschluss** legt der Stadtrat die Verfahrensgrundsätze als wirtschaftliche Rahmenbedingungen für die weitere Entwicklung fest. Ggf. sind ab diesem Zeitpunkt Rahmenvereinbarungen (vgl. mit der Grundzustimmung im Rahmen der SoBoN) mit den Eigentümerinnen und Eigentümern abzuschließen, durch die sichergestellt wird, dass die Verfahrensgrundsätze anerkannt werden und einer gerechten Lasten- und Kostenverteilung im Gesamtgebiet zugestimmt wird. Welcher Detaillierungsgrad und welche Verbindlichkeit für diese Rahmenvereinbarungen vorausgesetzt wird, ist in der weiteren Prüfung zu klären. Parallel zu den rechtlichen und finanziellen Ausarbeitungen wird ein planerisches Gesamtkonzept erstellt.
- Wenn alle Rahmenbedingungen festgelegt sind, kann der Stadtrat die Umsetzung der Maßnahmen mit einem **Umsetzungsbeschluss** beginnen. Ab diesem Zeitpunkt können die einzelnen Bauleitplanverfahren gestartet werden. Die konkrete Lasten- und Kostenübernahme ist in konkretisierenden städtebaulichen Verträgen zu regeln, die auf den Rahmenvereinbarungen aufbauen.

## B) Beauftragung von Untersuchungen für das Gebiet Feldmoching - Ludwigsfeld

## 1. Herleitung und Lage im Stadtgebiet

Zur Erkundung von Flächenpotenzialen am Stadtrand hat der Stadtrat 2016 den Auftrag erteilt, ein integriertes Strukturkonzept für den Münchner Norden zu erarbeiten (vgl. Grundsatzbeschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 20.07.2016 „Langfristige Siedlungsentwicklung“, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 06054). Hierzu wurden von einer referatsinternen, interdisziplinären Arbeitsgruppe alle laufenden und zukünftigen Planungen in einer Flächenkulisse zusammengetragen, gemeinsame Untersuchungen des Raumes vorgenommen sowie die Sozial- und Siedlungsstruktur ausgewertet. Im Ergebnis wird ein Gebiet zur vertieften Untersuchung empfohlen (vgl. Anlage 1), das im Wesentlichen im Norden durch die Karlsfelder Straße, die Bundesautobahn A99 (einschließlich einiger kleinerer Flächen bzw. Anschlusspunkte nördlich davon) und die Stadtgrenze, im Osten durch die Siedlung Hasenberg, im Süden durch die Siedlungen Lerchenau und Fasanerie sowie den Rangierbahnhof München-Nord, sowie im Westen durch die Dachauer Straße und die Siedlung Ludwigsfeld, sogenannte Kristallsiedlung begrenzt wird. Ausgenommen bleibt der Ortskern von Feldmoching.

Es wird ein **großzügig bemessener Untersuchungsraum** vorgeschlagen, der grundsätzlich geeignet erscheint, bestehende Siedlungsstrukturen weiterzuentwickeln, wichtige Ziele der Grün- und Landschaftsplanung zu integrieren sowie vorhandene verkehrliche sowie soziale Infrastrukturen zu erweitern. Insbesondere ist die Flächenkulisse so groß, um wesentliche Elemente der Landwirtschaft bei Bedarf vor Ort erhalten zu können. Dieses Gebiet wird im Weiteren als Untersuchungsgebiet bezeichnet.

## 2. Beschreibung des Gebiets

Das Gebiet (siehe Anlage 1) liegt im Stadtbezirk 24 Feldmoching-Hasenberg. Insgesamt umfasst es eine Fläche von rd. 880 ha. Es wird im Wesentlichen landwirtschaftlich und gartenbaulich genutzt, spielt aber auch eine wichtige Rolle für die stadtnahe Erholung der Bevölkerung. Es ist wichtiger Bestandteil des Münchner Grüngürtels.

### Siedlung

Die Siedlungsstruktur ist charakterisiert durch vereinzelte, über das Gebiet verteilte Splittersiedlungen, die sehr unterschiedliche Nutzungen (insbesondere Wohnen, Gewerbe, Landwirtschaft, Kleingärten) mit dementsprechend verschiedenartigen baulichen Ausprägungen aufweisen. Angrenzend befinden sich raumprägende, teilweise historisch gewachsenen Siedlungsformen, wie z. B. die Siedlung am Lerchenauer See, die Siedlung Ludwigsfeld oder östlich des Feldmochinger Angers die Großsiedlung Hasenberg. Umgeben, aber vom Umgriff der Untersuchung ausgenommen, liegt Feldmoching, mit seinem historischen Dorfkern und seinen östlichen Erweiterungen.

### Landschaft und Freiraum

Das Untersuchungsgebiet liegt innerhalb eines großräumig erlebbaren Landschaftsraumes, der mit seinen drei landschaftsprägenden Seen (Feldmochinger See, Fasaneriesee und Lerchenauer See) zusammen mit den

umliegenden Grün- und Freiflächen einen wichtigen Naherholungs- und Freizeitraum mit gesamtstädtischer und regionaler Bedeutung bildet.

Das Untersuchungsgebiet selbst ist durch landwirtschaftliche Nutzungsflächen, vor allem auch großflächige Gartenbaubetriebe mit Gewächshäusern und intensiv genutzten Anbauflächen sowie einer heterogenen Struktur aus Kleingartenanlagen, aktiv genutzten Freizeitflächen um die Seen sowie ländlichen Strukturen geprägt, in die vielfach kleinteilig Siedlungssplitter eingestreut sind.

Es sind Flächen mit unterschiedlichen naturschutzrechtlichen Auflagen vorhanden wie z. B. ein Landschaftsschutzgebiet (rund um den Feldmochinger See), ein FFH-Gebiet (nördlich des Feldmochinger Sees) sowie einige festgesetzte naturschutzfachliche Ausgleichsflächen und schützenswerte Biotope.

Große Flächenanteile, insbesondere im Westen und zwischen den beiden Seen Fasanersee und Feldmochinger See, liegen im Regionalen Grünzug „Grüngürtel München-Nord/ Heideflächen und Trockenwälder München-Nord“ und spielen damit eine wichtige Rolle als grüne Infrastruktur für die ganze Region, insbesondere hinsichtlich Erholungsnutzung, Klimafunktion, Naturschutz und Gliederung der Siedlungsbereiche.

Im Osten liegt der Feldmochinger Anger. Er stellt einen wichtigen Teil einer übergeordneten Grünbeziehung und Parkmeile dar, die vom Olympiapark bis in die freie Landschaft nordwestlich des Hasenbergls führt. Der Feldmochinger Anger ist eine wesentliche Freiraumstruktur, die im Kontext einer weiteren Siedlungsentwicklung durch entsprechende Weiterentwicklung und Grünflächenausbau auch die dann notwendigen weiteren Erholungsflächen bieten kann.

#### **Verkehr und Immissionen:**

Nur ein sehr kleiner Teil der Flächen liegt im Einzugsbereich (600 m-Radius) der S- und U-Bahnhaltestelle Feldmoching und dem S-Bahnhof Fasanerie. Ein leistungsfähiges Erschließungsnetz für den Motorisierten Individualverkehr (MIV) fehlt weitgehend und müsste für eine Siedlungsentwicklung noch geschaffen werden. Durch die angrenzenden Straßen (Autobahn A 99, Bundesstraße B 304) und Bahntrassen ist das Gebiet lärmbelastet. Die Auswirkungen sind im Weiteren zu untersuchen.

#### **Eigentumsverhältnisse:**

Die Flächen im Untersuchungsgebiet sind kleinteilig strukturiert und überwiegend im Eigentum von landwirtschaftlichen Betrieben. Einige größere, jedoch nicht zusammenhängende Flächen sind im Eigentum der Landeshauptstadt München.

#### **Flächennutzungsplan:**

Im Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung sind die Flächen im Untersuchungsraum überwiegend als Flächen für die Landwirtschaft und

Allgemeine Grünflächen dargestellt (vgl. Anlage 3). Größere ökologische Vorrangflächen liegen im Umfeld des Feldmochinger Sees, zwischen dem Siedlungsrand von Ludwigsfeld und der Dachauer Straße sowie im Nordosten des Untersuchungsgebietes. Dazu kommen im Gebiet Kleingarten-, Wald-, Sport- und Friedhofsflächen. Entlang der Autobahntrasse liegen auch Sonstige Grünflächen (hier: Straßenbegleitgrün).

Der nördliche Bereich des Untersuchungsgebiets ist großflächig mit Nutzungsbeschränkungen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gekennzeichnet.

Im Osten des Untersuchungsgebietes erstreckt sich gemäß der Darstellung im Flächennutzungsplan ein System übergeordneter Grünbeziehungen um die Siedlungskörper Feldmoching, Hasenberg, Lerchenau und Siedlung am Lerchenauer See.

### **3. Planerische Ziele**

In den weiteren Untersuchungen soll geprüft werden, inwieweit und in welchen Teilgebieten des oben beschriebenen Raums Siedlungsentwicklung möglich ist. Dabei werden unter anderem folgende Ziele verfolgt:

- Entwicklung eines übergeordneten räumlichen und funktionalen Gesamtbildes
- Schaffung von Wohnungssiedlungsflächen, insbesondere auch für unterschiedliche Einkommensgruppen, um die Versorgung mit qualitativem Wohnraum gewährleisten zu können
- Ausbau und Verbesserung der bestehenden Verkehrsinfrastruktur sowie erforderliche Schaffung von neuen leistungsfähigen Verkehrsträgern, insbesondere einer geeigneten, barrierefreien und zukunftsfähigen verkehrlichen Erschließung mit dem ÖPNV und für den MIV
- Erschließung neuer Gewerbeflächen, um die gewerbliche Entwicklung weiter gewährleisten zu können
- Schaffung von sozialer und kultureller Infrastruktur einerseits, um die Bedarfe aus der Planung abzudecken und andererseits um Defizite im Bestand auszugleichen
- Erhalt von landwirtschaftlichen Flächen und gartenbaulichen Strukturen für die tägliche Münchener Nahversorgung mit regionalen Produkten
- Erhalt und Schaffung attraktiver Naherholungsräume gemäß dem Konzeptgutachten Freiraum München 2030 mit lokaler, stadtweiter und auch interkommunaler Bedeutung
- Sicherstellung eines qualifizierten Umgangs mit der großräumig

wahrnehmbaren Niedermoorlandschaft und mit bestehenden Schutzgebieten und Biotopflächen sowie weiträumige Sicherung und Entwicklung des Landschaftsverbundes nördlich Feldmoching und der Siedlung Hasenberg!

- Berücksichtigung der Aspekte klimafreundlicher und energieeffizienter Stadtentwicklung
- Abstimmung der Planung über die Stadtgrenzen hinweg und ggf. Herausarbeiten gemeinsamer Handlungsfelder.

#### 4. Auftrag zur Durchführung notwendiger Grundlagenuntersuchungen/Planungen

Um die Umsetzbarkeit einer Siedlungsentwicklung im Bereich des Gebietes Feldmoching-Ludwigsfeld sicherstellen zu können, sind eine Reihe von Voruntersuchungen erforderlich. Dabei sind unterschiedliche Belange wie z. B. **Verkehr, Landschaft, Landwirtschaft, Siedlungsentwicklung** und **Infrastrukturbedarfe** zu prüfen und in einem integrierten Strukturkonzept zusammenzufassen.

Hierzu wird ein mehrstufiges Verfahren vorgeschlagen:

- Zunächst werden zu den unterschiedlichen Belangen **Bestandserhebungen** angestellt. Dies umfasst neben planerischen Aspekten wie Landschaft, Baustruktur, Verkehr oder Grundwasser auch rechtliche und wirtschaftliche Aspekte. Aufgrund der vorhandenen landwirtschaftlichen Struktur im Gebiet empfiehlt sich hier insbesondere die Durchführung eines agrarstrukturellen Gutachtens. Ziel dieses Gutachtens ist es, zu ermitteln, welche landwirtschaftlichen Betriebe langfristig weitergeführt werden und welche Maßnahmen hierfür erforderlich sind (wie z. B. Bereitstellung von Ersatzflächen).
- Auf dieser Basis kann dann in einer „**Strukturskizze**“ ermittelt werden, welche Bereiche innerhalb des Umgriffs für eine Siedlungs- oder Landschaftsentwicklung in Frage kommen und wie diese Flächen grundsätzlich erschlossen sind. Es ist davon auszugehen, dass innerhalb des großzügig bemessenen Umgriffs nur ein gewisser Anteil für eine Bebauung in Frage kommt. Flächen, die für eine Entwicklung nicht in Frage kommen, können dann ggf. aus dem Untersuchungsumgriff ausgeschieden werden.
- Anschließend werden diese Untersuchungen in Form einer **technischen Machbarkeitsstudie** weiter ausgearbeitet: Dies umfasst unter anderem konkretere Aussagen zum Potential an Einwohnerinnen und Einwohner sowie den möglichen Arbeitsplätzen, zu möglichen Siedlungsstrukturen, zu landschaftlichen Qualitäten, zur verkehrlichen Erschließung sowie zu möglichen Entwicklungsabschnitten.
- Diese Aspekte werden dann in einer **wirtschaftlichen Gesamtbetrachtung** bewertet, so dass qualifizierte Aussagen möglich sind, welches Baulandentwicklungspotential vorhanden ist, welche wirtschaftlichen Aufwendungen (u. a. Kosten für Straßen, Wege, Schulen, ggf. auch für Betriebsverlagerungen oder Flächentausch etc.) hierfür entstehen und wie eine mögliche Verteilung von potentiellen Planungsgewinnen und Planungslasten aussehen könnte.
- Auf dieser Grundlage werden dann die konkreten Rahmenbedingungen für das **kooperative Stadtentwicklungsmodell für Feldmoching** –

**Ludwigsfeld** ausgearbeitet und dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt werden.

## 5. Weitere ergänzende Maßnahmen

Aufgrund der Größe des Untersuchungsgebietes und der Komplexität der Aufgabenstellung sind neben den planerischen Untersuchungen weitere unterstützende Maßnahmen erforderlich:

- Über den gesamten Zeitraum der Untersuchungen sollten die Bürgerinnen und Bürger, Fachleute sowie sonstige Interessenvertreterinnen und Interessenvertreter informiert und in den Planungsprozess einbezogen werden. Daher ist ein umfassendes projektbegleitendes **Öffentlichkeitskonzept** erforderlich. Dies umfasst neben einem Beteiligungsmanagement und einem Kommunikationskonzept für die breite Öffentlichkeit ganz besonders auch die Einbeziehung der **Eigentümerinnen und Eigentümer** (siehe hierzu Buchstabe A, Ziffer 2.3).
- Um eine effiziente Abwicklung der Maßnahme sicher zu stellen, wird empfohlen, eine externe **Steuerungsunterstützung** für Projektsteuerungs- und Projektkoordinierungsaufgaben zu beauftragen.

## C) Beschluss einer Vorkaufssatzung nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für das Gebiet Feldmoching-Ludwigsfeld

Es wird empfohlen, für das Gebiet Feldmoching-Ludwigsfeld begleitend zu den planerischen Untersuchungen nach Buchstabe B eine Vorkaufssatzung nach § 25 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zu erlassen. Ziel ist es, dass die spätere Umsetzung der Planungen nicht durch maßgebliche Veränderungen in der heutigen Eigentümerstruktur erschwert wird. Im Weiteren ist eine ausreichende Flächenverfügbarkeit geeignet, die kooperative Durchführung der Planung zu erleichtern.

### 1. 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, schließt sie mit dem Veräußerer einen Kaufvertrag zu den ursprünglich vorgesehenen Konditionen. Das Vorkaufsrecht eröffnet damit der Stadt die Möglichkeit, die Durchführung der späteren städtebaulichen Maßnahme zu sichern und zu erleichtern.

Hierfür stellt das Gesetz die folgenden Voraussetzungen auf:

- **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. Auf die unter Buchstabe B des Vortrags der Referentin dargestellte Maßnahme und die damit einhergehenden planerischen Ziele wird verwiesen. Ziel der Maßnahme ist die Schaffung von verträglichen Siedlungsstrukturen im Gebiet Feldmoching-Ludwigsfeld. Der räumliche Geltungsbereich der Vorkaufssatzung stimmt mit diesem beabsichtigten Untersuchungsgebiet überein. In den Umgriff werden auch eingeschränkt zugängliche Flächen wie die planfestgestellte Bundesautobahn A99 aufgenommen, um auf evtl. notwendige Umplanungen, wie z. B. im Bereich von Anschlussstellen, reagieren zu können.

- **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 Gebiets Feldmoching-Ludwigsfeld wird aufgrund der Größe und Heterogenität des Gebiets sowie der Eigentümerstruktur erheblich erleichtert, wenn die Stadt über ausreichend Flächen im Gebiet verfügt bzw. die Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer bereit sind, an der Entwicklung mitzuwirken. Für den Fall, dass Eigentümerinnen bzw. Eigentümer sich nicht aktiv an der Entwicklung ihres bzw. seines Grundstücks beteiligen, sondern stattdessen dieses verkaufen möchten, bietet die Vorkaufssatzung der Stadt die Möglichkeit, diese Flächen zum Zwecke der Entwicklung zu erwerben. Den bisherigen Eigentümern als Verkäufern von Flächen entstehen hierdurch im Grunde nach keine Nachteile, da sich lediglich der Käufer ändert, die dem Verkauf zu Grunde liegenden Konditionen aber grundsätzlich unverändert bleiben. Für die Stadt wie auch die kooperationsbereiten Grundeigentümer ergibt sich der Vorteil, dass sich die Anzahl der zu beteiligenden Parteien vermindert und die Flächenverfügbarkeit sich erhöht, sodass die städtebaulichen Zielvorstellungen auch tatsächlich leichter umgesetzt werden können. Insbesondere können diese Flächen für Gemeinbedarfs- und Infrastruktureinrichtungen eingesetzt werden, deren genaue Lage und Bedarfe heute noch nicht absehbar sind. Daneben können die Flächen auch als entsprechendes Tausch- oder Ersatzland eingesetzt werden.

Der Erwerb von Grundstücken im Untersuchungsgebiet wird aufgrund der Vorkaufssatzung erleichtert. Sie dient daher der Verwirklichung der unter Buchstabe B beschriebenen Planungen bzw. Zielen und der städtebaulichen Entwicklung des Gebiets.

## 2. **Ausschluss des Vorkaufsrechts**

Das Vorkaufsrecht der Stadt ist jedoch in folgenden Fällen ausgeschlossen:

- bei Schenkungen,
- im Erbfall,
- bei Verkäufen zwischen Ehegatten und bestimmten Verwandtengeschäften (in gerader Linie verwandt oder verschwägert).

Auf diese Weise ist bereits gesetzlich sichergestellt, dass die Ausübung des Vorkaufsrechts gerade bei familieninternen Grundstücksgeschäften nicht zu unerwünschten Härtefällen führt. Nicht ausgeschlossen ist das Vorkaufsrecht bei Veräußerungen an gesetzliche Erben; i. d. R. wird aber ein Verwandtengeschäft nach § 26 BauGB vorliegen.

### **3. Ausübung des Vorkaufsrechts**

Die Stadt hat in jedem Einzelfall zu entscheiden, ob sie das nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB begründete und im konkreten Fall nicht nach Ziffer 2 ausgeschlossene Vorkaufsrecht ausübt. Voraussetzung ist, dass das Wohl der Allgemeinheit die Ausübung rechtfertigt. Diese Voraussetzung wird regelmäßig dann erfüllt sein, wenn die Ausübung die Verwirklichung der beabsichtigten Maßnahme zumindest erleichtert. Ist die Ausübung im Einzelfall nicht erforderlich bzw. geboten, etwa weil die planerischen Ziele durch den konkreten Verkauf nicht gefährdet werden (z. B. Verkauf an die unter Buchstabe A, Ziffer 2.4 genannte Entwicklungsgesellschaft oder Arrondierung von landwirtschaftlichen Flächen), kann die Stadt auf ihr Vorkaufsrecht verzichten. Da beabsichtigt ist, im Untersuchungsgebiet auch landwirtschaftliche Flächen langfristig zu erhalten (vgl. Buchstabe B, Ziffer 3), ist insbesondere bei Veräußerungsvorgängen im rein landwirtschaftlichen Verkehr im Einzelfall sorgfältig zu prüfen, ob die entsprechenden Flächen zwingend für eine Entwicklung benötigt werden und damit die Ausübung des Vorkaufsrechts geboten ist.

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.

### **4. Abwendung des Vorkaufsrechts**

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. Es ist Ziel der Stadt, im Rahmen der unter Buchstabe A dargestellten kooperativen Entwicklung auch Abwendungsmodelle für solche Erwerberinnen und Erwerber zu entwickeln, die an einer kooperativen Entwicklung gemeinsam mit der Stadt interessiert sind. Denkbar wäre insbesondere, die Abwendung des städtischen Vorkaufsrechts durch die Verpflichtung in einem städtebaulichen Vertrag nach den oben

genannten Grundsätzen zu ermöglichen. Hierdurch könnte das Vorkaufsrecht im Einzelfall abgewendet werden und eine kooperative Entwicklung nach den Zielen der Stadt wäre sichergestellt. In diesen Fällen gibt es keinen Grund für einen Erwerb durch die Stadt. Die Verwaltung soll daher beauftragt werden, in den unter Buchstabe A dargestellten Prüfungen auch Voraussetzungen und Inhalte von möglichen Abwendungsmodellen festzulegen.

Das Kommunalreferat ist zuständig für die Prüfung der Ausübung des Vorkaufsrechts in jedem einzelnen Verkaufsfall im Satzungsgebiet. Im Rahmen der Einzelfallprüfung werden mehrere Dienststellen im Kommunalreferat, in erster Linie die Vorkaufsrechtsstelle der Abteilung Recht und Verwaltung und das städtische Bewertungsamt, tätig. Es ist zu erwarten, dass die entsprechenden Aufgabenmehrung bei Verkaufsfällen zu eventuellen Personalbedarfen im Kommunalreferat führen wird.

#### **D) Finanz- und Personalbedarf**

Zur Durchführung der oben genannten Leistungen unter den Buchstaben A, B und C werden zusätzliche Personal- und Finanzmittel im Referat für Stadtplanung sowie im Kommunalreferat erforderlich. Diese werden dem Stadtrat in einer gesonderten Vorlage zu einem späteren Zeitpunkt zur Entscheidung vorgelegt. Es wird darauf hingewiesen, dass ohne Personalzuschaltungen auch die ersten notwendigen Beauftragungen nicht erfolgen können. Eine Berücksichtigung dieser Bedarfe war jedoch aufgrund der aktuellen Entwicklung noch nicht in der Gesamtmeldung an die Stadtkämmerei für die Vollversammlung im Juli möglich.

Die Satzung für die Bezirksausschüsse sieht in der vorliegenden Angelegenheit kein Anhörungsrecht der Bezirksausschüsse vor. Dem Bezirksausschuss 24 Feldmoching-HasenbergI sollen jedoch die Beschlussvorlage und die geplanten weiteren Schritte im Nachgang zur Beschlussfassung zeitnah vorgestellt werden. Darüber hinaus wird der Bezirksausschuss 24 intensiv in die weiteren Überlegungen und Verfahrensschritte eingebunden werden.

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 24 Feldmoching-HasenbergI hat Abdrucke der Vorlage erhalten.

#### **Fristverkürzung für die Vorlage**

Eine rechtzeitige Vorlage war nicht möglich, da bis zum Zeitpunkt der in der AGAM vorgesehenen Anmeldefrist die Ausarbeitung und Abstimmung der Sitzungsvorlage noch nicht abgeschlossen werden konnte.

Eine Behandlung der Angelegenheit im Sinne der Ziffer 2-7-2 5.6.2 AGAM in der heutigen Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung ist jedoch notwendig, um das Verfahren zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum

zünftig fortführen zu können.

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. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, für das in Anlage 1 dargestellte Gebiet Feldmoching-Ludwigsfeld Vorschläge für ein kooperatives Stadtentwicklungsmodell auf Grundlage von Buchstabe A Ziffer 2.2, 2.3, und 2.4 zu erarbeiten und dem Stadtrat in Form eines Rahmenbeschlusses nach Ziffer 2.5 zur Entscheidung vorzulegen. Eine besondere Bedeutung kommt hierbei der Klärung der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümerinnen und Eigentümer zu.
2. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die Durchführung eines kooperativen Stadtentwicklungsmodells unter Beteiligung einer Entwicklungsgesellschaft zu prüfen. Dabei sind unterschiedliche Gesellschaftsmodelle in die Überlegungen mit einzubeziehen. Das Ergebnis der Prüfung sowie ein Vorschlag zum weiteren Vorgehen soll dem Stadtrat vorgestellt werden.
3. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die erforderlichen Untersuchungen und Planungen gem. Buchstabe B Ziffer 4. sowie ergänzende Maßnahmen gem. Buchstabe B Ziffer 5. durchzuführen. Besondere Bedeutung haben dabei die Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die Durchführung eines agrarstrukturellen Gutachtens.
4. Die Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht (Vorkaufssatzung) an unbebauten und bebauten Grundstücken im Sinne des § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB wird für das Gebiet Feldmoching-Ludwigsfeld gemäß § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB wie nachstehend unter Bezugnahme auf die unter Buchstabe B des Vortrags der Referentin dargestellte Maßnahme sowie auf Buchstabe C des Vortrags beschlossen.
5. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, in Zusammenhang mit dem zu erarbeitendem kooperativen Stadtentwicklungsmodell mögliche Inhalte und Voraussetzungen für das Recht des Käufers nach § 27 BauGB zur Abwendung eines städtischen Vorkaufsrechts zu entwickeln.
6. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung und das Kommunalreferat werden beauftragt auszuarbeiten, welche Personal- und Finanzmittel für die genannten Leistungen erforderlich sind und die Bedarfe dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorzulegen.
7. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

**Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht  
für das Gebiet Feldmoching-Ludwigsfeld  
gemäß § 25 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB  
(Vorkaufssatzung für Feldmoching-Ludwigsfeld)  
vom ...**

Die Landeshauptstadt München erlässt aufgrund des § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) 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 § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15. Mai 2018 (GVBl. S. 260), folgende Satzung:

**§ 1**

**Geltungsbereich**

- (1) Diese Satzung gilt für das Gebiet Feldmoching-Ludwigsfeld im Norden der Landeshauptstadt München. Das Gebiet wird im Wesentlichen begrenzt durch die Karlsfelder Straße, die Bundesautobahn A99 und die Stadtgrenze im Norden, durch die Siedlung Hasenberg I im Osten, durch die Siedlungen Lerchenau und Fasanerie sowie den Rangierbahnhof München-Nord im Süden, sowie durch die Dachauer Straße und die Siedlung Ludwigsfeld, sogenannte Kristallsiedlung im Westen. Ausgenommen bleibt der Ortskern von Feldmoching. Für dieses Gebiet hat der Stadtrat der Landeshauptstadt München am 27.06.2018 die Durchführung von Planungen für eine städtebauliche Entwicklung des Gebiets beschlossen.
- (2) Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan vom 30.05.2018 (Maßstab 1:30.000), ausgefertigt am \_\_\_\_\_, dargestellt. Die erfassten Grundstücke werden in den Detailplänen/ Kacheln 1 bis 7 vom 30.05.2018 (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 Absatz 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.

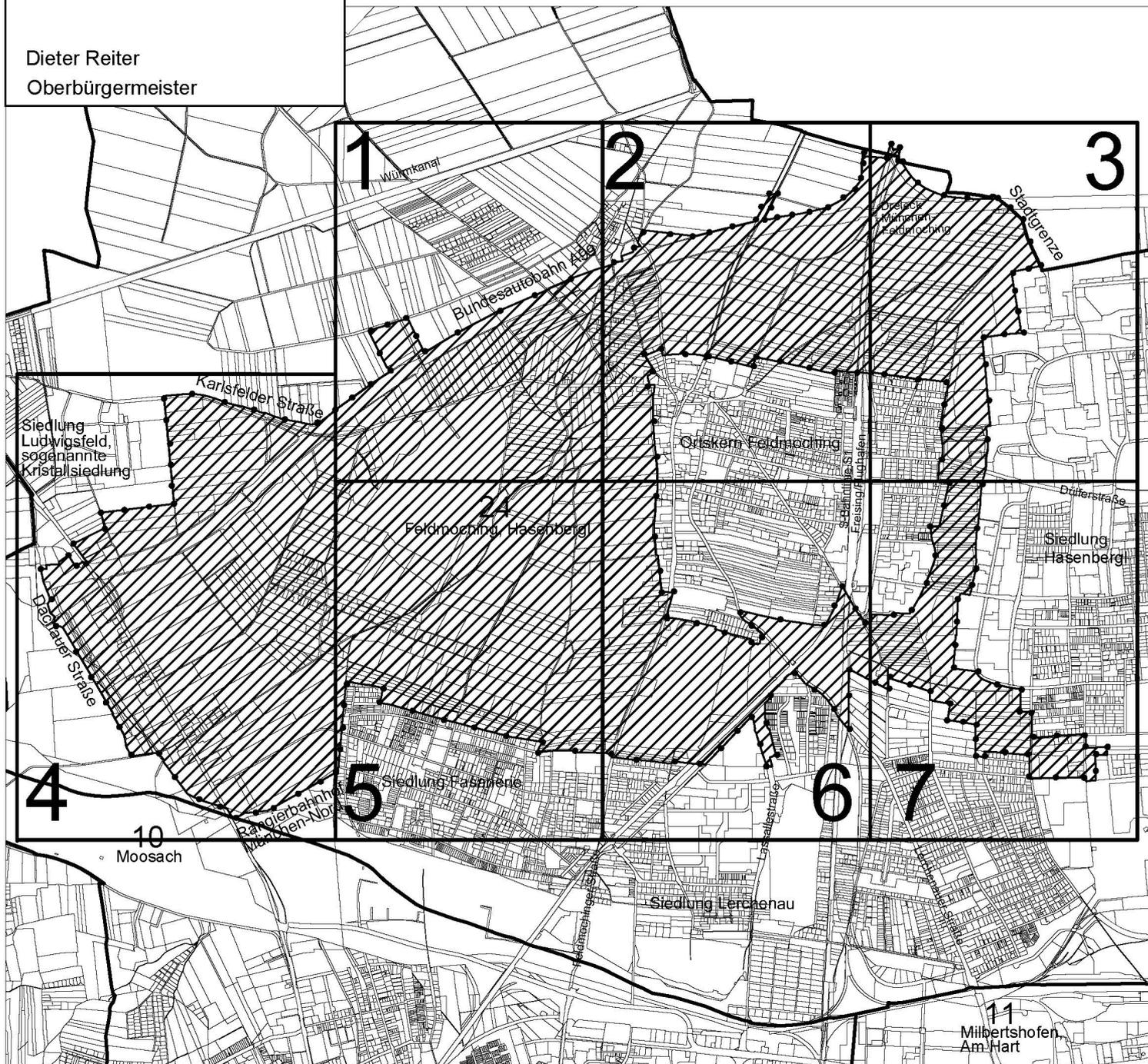
**§ 3**

**Inkrafttreten**

Die Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

München,

Dieter Reiter  
Oberbürgermeister



LEGENDE

 UNTERSUCHUNGSGEBIET DES KOOPERATIVEN STADTENTWICKLUNGSMODELLS FÜR FELDMOCHING-LUDWIGSFELD GEM. BESCHLUSSVORLAGE UND DER VORKAUFSATZUNG ÜBER EIN BESONDERES VORKAUFRECHT AN UNBEBAUTEN UND BEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN IM SINNE DES § 25 ABSATZ 1 SATZ 1 NR. 2 BauGB

 GESAMTUMGRIFF UNTERSUCHUNGSGEBIET

 STADTGRENZE

 KACHELAUFTEILUNG

BEREICH: FELDMOCHING-LUDWIGSFELD KARLSFELDER STRASSE, BUNDESAUTOBAHN A99 UND STADTGRENZE (südlich), SIEDLUNG HASENBERGL (westlich), SIEDLUNGEN LERCHENAU UND FASANERIE SOWIE RANGIERBAHNHOF MÜNCHEN-NORD (nördlich), DACHAUER STRASSE UND SIEDLUNG LUDWIGSFELD, SOGENANNT KRYSTALLSIEDLUNG (östlich) (AUSGENOMMEN IST DER BEREICH DES ORTSKERNS FELDMOCHING)

LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN  
REFERAT FÜR STADTPLANUNG  
UND BAUORDNUNG HA II / 61P  
AM 30.05.2018



M 1: 30000



München,  
Dieter Reiter  
Oberbürgermeister

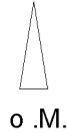


# Ortskern Feldmoching

— Umgriff Vorkaufssatzung  
Feldmoching-Ludwigsfeld

Kachel 2 von 7

Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung HA II/61P  
30.05.2018









München,  
Dieter Reiter  
Oberbürgermeister

# Ortskern Feldmoching

S-Bahn



— Umgriff Vorkaufssatzung  
Feldmoching-Ludwigsfeld

Kachel 6 von 7

Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung HA II/61P  
30.05.2018





### **III. Beschluss**

nach Antrag

Über den Beratungsgegenstand wird durch die Vollversammlung des Stadtrates endgültig entschieden.

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 – SG3**

zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 24 Feldmoching-Hasenberg
3. An das Baureferat
4. An das Kommunalreferat
5. An das Kommunalreferat – Bewertungsamt
6. An das Kommunalreferat - GeodatenService
7. An das Kommunalreferat – RV
8. An das Kommunalreferat – IS-KD-GV
9. An das Kreisverwaltungsreferat
10. An das Kulturreferat
11. An das Personal- und Organisationsreferat
12. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
13. An das Referat für Bildung und Sport
14. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
15. An das Sozialreferat
16. An die Stadtwerke München GmbH
17. An SWM-MVG
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 2
19. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
20. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
21. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
22. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/01
23. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/4
24. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/56
25. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/57
26. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/61 P
27. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
28. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.
  
29. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/60 V

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3