



Haßfurter Str.
81243 München

**Stadtplanung
PLAN-HAII-60V**

Blumenstraße 28b
80331 München
Telefon: 089 233
Telefax: 089 233-24215
Dienstgebäude:
Blumenstr. 28 b
Zimmer:
Sachbearbeitung:

plan.ha2-60v@muenchen.de

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

Datum

05.03.2024

Entschädigungszahlungen wegen Reduzierung von Baurecht durch Bebauungspläne (Ziffer 3)

Anfrage Nr. 20-26 / Q00246 des Bezirksausschusses 21 – Pasing - Obermenzing
vom 25.04.2023

Sehr geehr

die o. g. Anfrage des Stadtbezirkes 21 – Pasing - Obermenzing wurde dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung zur federführenden Bearbeitung zugeleitet. Wir bitten die Verzögerungen bei der Beantwortung zu entschuldigen.

Sie haben um Auskunft gebeten, inwieweit die Landeshauptstadt München bereits Entschädigungszahlungen (und in welcher Höhe) seit den 80er Jahren tätigen musste, wenn sie durch die Aufstellung eines Bebauungsplans Baurecht nach § 34 BauGB reduziert hat.

Allgemein lässt sich festhalten, dass Entschädigungszahlungen nach den §§ 39 bis 44 BauGB dann anfallen, wenn Betroffenen durch die Aufstellung, Änderung oder Aufhebung von Bebauungsplänen Vermögensnachteile entstehen. Dies ist dann der Fall, wenn bestehendes Baurecht entzogen wird. Hierbei unterscheidet man nach § 42 BauGB – Einschränkungen in die bestehende zulässige Nutzung – in zeitlicher Hinsicht, denn diese ist bei Aufhebung oder Änderung nur innerhalb von sieben Jahren zu entschädigen. Ein entschädigungsfreier Entzug von bestehendem Baurecht ist möglich, wenn dieses Baurecht sieben Jahre ab dem Zeitpunkt der Zulässigkeit nicht ausgeübt wurde (§ 42 Abs. 3 BauGB). Die Beurteilung, ob und in welcher Höhe Entschädigungszahlungen anfallen, bedarf neben einer sehr differenzierten

Bestandserhebung auch einer sachverständigen Potentialabschätzung in einem möglichen Bebauungsplangebiet.

Aus diesem Grund wurden bisher in der Landeshauptstadt München keine (einfachen) Bebauungspläne zum Erhalt des Gartenstadtcharakters aufgestellt, die Entschädigungszahlungen ausgelöst hätten.

Das erste Pilotprojekt für die Sicherung eines Gebiets mit Gartenstadtcharakter durch Bebauungsplan ist der (einfache) Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2141 Zuccalistraße (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / 06359, Satzungsbeschluss der Vollversammlung vom 29.06.2022). Das Gebiet stellt einen Sonderfall im städtischen Raum dar und gilt deshalb als besonders schützenswert. Es zeichnet sich durch den Bestand an denkmalgeschützten (villenartigen) Einzelbebauungen, weitgehend ungebautem Blockinnenbereich, dem grünen Charakter des Quartiers mit prägendem Baumbestand und die unmittelbare Angrenzung an den Nymphenburger Schlosspark als FFH-Gebiet aus. Grundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplans waren sehr umfangreiche Baurechtserhebungen. Aufgrund dieser umfassenden Bauaktenauswertung und Betrachtung der städtebaulichen Entwicklung des Gevierts wurde festgestellt, dass in den letzten sieben Jahren keine den Zulässigkeitsmaßstab verändernden Vorhaben erfolgten.

Die Anfrage Nr. 20-26 / Q 0246 ist somit beantwortet.

Mit freundlichen Grüßen