

Datum: 11.12.2020
Telefon: 0 233-22118
Telefax: 0 23-24238

!@muenchen.de

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtplanung
PLAN-HAII-11

**Mehr dauerhaft bezahlbarer Wohnraum II:
Sicherung von unbebauten Flächen über Vorkaufsrecht nach § 24 Baugesetzbuch**

Sitzungsvorlagen Nr. 20 – 26 / V 01925

hier: Mitzeichnung des Referats für Stadtplanung und Bauordnung -

An das Kommunalreferat, KR-RV

Mit E-Mail vom 01.12.2020 wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung um Mitzeichnung der o.g. Sitzungsvorlage gebeten. Im Vorfeld hierzu war das Referat für Stadtplanung und Bauordnung bereits auf Arbeitsebene mit der Thematik befasst.

Mit der übermittelten Sitzungsvorlage (Stand 01.12.2020) besteht seitens des Referats für Stadtplanung und Bauordnung grundsätzlich Einverständnis.
Wir bitten jedoch im Vortrag der Referentin in 1.1 im zweiten Absatz zu ergänzen, dass die städtische Vorkaufsrechtspraxis der letzten Jahre auch Vorkaufsrechte in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet (vergleiche § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB) umfasst.

Im Hinblick auf die Ausführungen im Vortrag der Referentin unter 3.2.2 („Anwendung es Innenbereichsvorkaufsrechts zur Wohnbaulandbereitstellung bisher unbebauter Flächen gem. § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 BauGB – städtebauliche Zielsetzung“) auf Seite 7, 2 Absatz weisen wir noch ergänzend darauf hin, dass § 24 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB dem Bebauungsplanvorkaufsrecht der Nr. 6 beim Verkauf von unbebauten Flächen vorgeht, die nach dem Bebauungsplan für eine öffentliche Nutzung vorgesehen sind und deshalb ggf. auch enteignet werden könnten.

Zudem bitten wir im Vortrag der Referenten unter 3.1.1 a) Außenbereich im ersten Satz die folgende Änderung vorzunehmen:

„Die Flächen müssen im sog. planungsrechtlichen „Außenbereich“ gem. § 35 BauGB liegen. In den Außenbereich fallen alle Grundstücke, die nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten ~~oder einfachen~~ Bebauungsplans liegen und die auch nicht zu einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil (...)“

Darüber hinaus bitten wir im Vortrag der Referentin unter 5. die folgende Ergänzung mit aufzunehmen:

„(...) Daher wird nach einer ersten Evaluierung nach Umsetzung dieses Beschlusses im Sommer 2021 dazu gesondert eine StR-Befassung im Hinblick auf zusätzliche personelle und finanzielle Mittel erfolgen, **sofern nach Haushaltslage möglich.**“

In formaler Hinsicht wird noch gebeten, im Vortrag der Referentin unter 4. auf Seite 8, letzter Absatz eine neutrale Formulierung zu wählen, etwa derart: „~~Wir schlagen vor, Es wird vorgeschlagen~~, das bestehende Prinzip beizubehalten. Bei der Betrachtung der Angelegenheit ~~bitten wir~~ wird ~~gebeten~~ insbesondere zu berücksichtigen, (...)“

Prof. Dr. (Univ. Florenz) Elisabeth Merk
Stadtbaurätin

Datum: 05.02.2021
Telefon: 0 233-24169
Telefax: 0 233-24238

Referat für Stadtplanung
und Bauordnung
Stadtplanung
PLAN-HAII-11

.....
f 1@muenchen.de

**Mehr dauerhaft bezahlbarer Wohnraum II:
Sicherung von unbebauten Flächen über Vorkaufsrecht nach § 24 Baugesetzbuch
Antrag Nr. 14-20 / A 06745 von der Fraktion DIE GRÜNEN/RL vom 11.02.2020,
eingenagen am 12.02.2020
Sitzungsvorlagen Nr. 20 – 26 / V 01925**

hier: Mitzeichnung der aktualisierten Sitzungsvorlage des KR durch das Referat für
Stadtplanung und Bauordnung

An das Kommunalreferat, KR-RV (per E-Mail)

Mit E-Mail vom 04.02.2021 wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung um
nochmalige förmliche Mitzeichnung der o.g., aktualisierten Sitzungsvorlage durch das KR
gebeten.

Mit der aktualisierten Sitzungsvorlage (Stand 04.02.2021) besteht seitens des Referats für
Stadtplanung und Bauordnung grundsätzlich Einverständnis.

Es wird jedoch gebeten, im Vortrag der Referentin in nachfolgende Änderungen (siehe die
kursiven Unterstreichungen bzw. die Streichungen) vorzusehen:

- In Kap. 3.1.4 a) „Ausgangslage“ müsste der 1. Satz lauten:
„Im Außenbereich ist trotz der Festsetzungen Darstellung einer Nutzung als
Wohnbaufläche oder Wohngebiet im FNP mit ~~Wohnbauland~~ nicht automatisch eine
Wohnbebauung zulässig.“
- In Kap. 3.1.4 b) „Einführung einer Regel-Mindestausübungsschwelle“ müsste der letzte
Absatz wie folgt geändert werden:
„Die Einschätzung, ob 20 WE oder mehr bei unterstelltem Baurecht auf einem
Vorkaufsgrundstück realisierbar sind, obliegt dem PLAN. Hierbei kann es sich nur um
eine grobe Einschätzung der Baurechtsreserven handeln. Nur in Fällen, in denen
offensichtlich ist, dass die 20-WE-Schwelle nicht erreicht wird (z.B. bei Grundstücken
sehr kleinen Zuschnitts oder bei Grundstücken, auf denen nur Ein-, Zweifamilien- oder
Doppelhäuser realisiert werden könnten), ~~kann~~ wird diese Einschätzung (zur
Bündelung der Personalressourcen) ~~ausnahmsweise auch durch~~ die
Vorkaufsrechtsstelle ~~vornehmen~~ im Kommunalreferat vorgenommen.

Prof. Dr. (Univ. Florenz) Elisabeth Merk