Telefon: 0 233-22055/22853
0 233-25907
0 233-23184/24941
Telefax: 0 233-22868

Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Stadtplanung
PLAN-HA-II-62P
PLAN-HA-II-51
PLAN-HA-II-60V

Stadtentwicklung in Feldmoching-Ludwigsfeld (bisher Kooperatives Stadtentwicklungsmodell für Feldmoching-Ludwigsfeld); vorbereitende Untersuchungen gemäß § 165 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB)

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 für Feldmoching-Ludwigsfeld) - Rückwirkender Neuerlass -

Stadtbezirk 24 Feldmoching-Hasenbergl

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11634

Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 29.11.2023
Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht zur beiliegenden Beschlussvorlage

Anlass	Weiteres Vorgehen als Folge aus einem Gerichtsverfahren.
Inhalt	Gegenstand der Sitzungsvorlage ist der rückwirkende Neuerlass der Vorkaufssatzung für Feldmoching-Ludwigsfeld.
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	-/-
Entscheidungs-vorschlag	1. Der Stadtrat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis. 2. Die Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht (Vorkaufssatzung für Feldmoching-Ludwigsfeld) 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, unter Bezugnahme auf die unter Ziffer 3 des Vortrages der Referentin dargelegte Begründung sowie unter Bezugnahme auf den Beschluss der Vollversammlung vom 22. Juli 2020 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 00844), erneut beschlossen. 3. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die Vorkaufssatzung rückwirkend ab dem 31.07.2020 in Kraft zu setzen. 4. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

Gesucht werden kann im RIS auch nach	Feldmoching-Ludwigsfeld, Münchner Norden, Vorkaufssatzung
Ortsangabe	Feldmoching, Feldmoching-Hasenbergl, Ludwigsfeld

Telefon: 0 233-22055/22853
0 233-25907
0 233-23184/24941
Telefax: 0 233-22868

Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Stadtplanung
PLAN-HA-II-62P
PLAN-HA-II-51
PLAN-HA-II-60V

Stadtentwicklung in Feldmoching-Ludwigsfeld (bisher Kooperatives Stadtentwicklungsmodell für Feldmoching-Ludwigsfeld); vorbereitende Untersuchungen gemäß § 165 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB)

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 für Feldmoching-Ludwigsfeld) - Rückwirkender Neuerlass -

Stadtbezirk 24 Feldmoching-Hasenbergl

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11634

Vorblatt
zur Beschlussvorlage der Vollversammlung des Stadtrates vom 29.11.2023

Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis **Seite**

I. Vortrag der Referentin 1

1. Beschlusslage 2
2. Anlass 2
2.1 Erstinstanzliches Gerichtsverfahren 2
2.2 Weiteres Vorgehen – Rechtsmittel 4
3. Rückwirkender Neuerlass der Vorkaufssatzung 5
3.1 Fortbestehendes Sicherungsbedürfnis 5
3.2 Fortschritte im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen seit 2020 6
3.3 Rückwirkender Neuerlass 7
Beteiligung des Bezirksausschusses 8

II. Antrag der Referentin **8**

Vorkaufssatzung für Feldmoching-Ludwigsfeld **9**

III. Beschluss **18**

Telefon: 0 233-22055/22853
0 233-25907
0 233-23184/24941
Telefax: 0 233-22868

Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Stadtplanung
PLAN HA II-62P
PLAN HA II-51
PLAN HA II-60V

Stadtentwicklung in Feldmoching-Ludwigsfeld (bisher Kooperatives Stadtentwicklungsmodell für Feldmoching-Ludwigsfeld); vorbereitende Untersuchungen gemäß § 165 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB)

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 für Feldmoching-Ludwigsfeld) - Rückwirkender Neuerlass -

Stadtbezirk 24 Feldmoching-Hasenbergl

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11634

§ 4 Nr. 9 b GeschO

Anlagen:
1. Übersichtsplan Bereich Feldmoching-Ludwigsfeld (M 1:30.000)
2. Ausschnitt Übersichtskarte Stadtbezirksgrenzen (M 1:50.000)

Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 29.11.2023
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Zuständig für die Entscheidung ist die Vollversammlung des Stadtrates gem. § 4 Nr. 9 b GeschO.

Eine Vorberatung im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung war nicht möglich, da die Anmeldefrist für die Sitzung am 08.11.2023 vor Fertigstellung der Sitzungsvorlage bereits abgelaufen war. Das dem Sachverhalt zugrundeliegende Gerichtsurteil mit seinen schriftlichen Gründen wurde erst Mitte Oktober zugestellt. Im Folgenden waren noch verwaltungsinterne Abstimmungen erforderlich, so dass die Beschlussvorlage für den Ausschuss nicht mehr rechtzeitig vorgelegt werden konnte.

Eine direkte Beschlussfassung in der heutigen Vollversammlung ist jedoch erforderlich, um die Vorkaufssatzung für Feldmoching-Ludwigsfeld unverzüglich rückwirkend in Kraft setzen zu können.

1. Beschlusslage

Mit Beschluss der Vollversammlung vom 27.06.2018 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11936) wurde ein Grundsatzbeschluss für ein Kooperatives Stadtentwicklungsmodell im Münchner Norden gefasst. In diesem Zusammenhang wurde erstmals auch eine Vorkaufssatzung für Feldmoching-Ludwigsfeld beschlossen.

Diese trat nach Veröffentlichung im Amtsblatt der Landeshauptstadt München vom 10.07.2018 (MüAbl. 2018, S. 247 ff.) am 11.07.2018 in Kraft.

Mit Beschluss der Vollversammlung vom 22.07.2020 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 00844) wurde dann die Einleitung von vorbereitenden Untersuchungen für eine Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme gemäß §§ 165 ff. BauGB beschlossen. Außerdem wurde beschlossen, dass die Vorkaufssatzung für Feldmoching-Ludwigsfeld weiterhin fortgelten solle.

Die Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen wurde im Amtsblatt der Landeshauptstadt München vom 30.07.2020 (MüABl. 2020, S. 441 f.) veröffentlicht und im Veröffentlichungstext auch darauf hingewiesen, dass die Vorkaufssatzung für Feldmoching-Ludwigsfeld mit entsprechend angepasster Begründung fortgelte.

2. Anlass

2.1 Erstinstanzliches Gerichtsverfahren

Im Rahmen eines vom Bayerischen Verwaltungsgericht München (VG München) entschiedenen Rechtsstreits war die Wirksamkeit der Vorkaufssatzung für Feldmoching-Ludwigsfeld in einem konkreten Einzelfall Gegenstand der gerichtlichen Überprüfung. Das Gericht kam zu dem Ergebnis, dass die Vorkaufssatzung unwirksam sei.

Die Unwirksamkeit liege nach der Ansicht des Gerichts daran, dass die im Beschluss 2018 formulierten planerischen Ziele des sog. Kooperativen Stadtentwicklungsmodells nicht hinreichend konkret gewesen seien, um eine Vorkaufssatzung zu rechtfertigen. Angesichts der Größe des Untersuchungsgebiets von ca. 880 ha hätte zumindest erkennbar sein müssen, welches planerische Ziel in welchen Bereichen des Untersuchungsgebiets, auf welche Art und Weise sowie in welchem ungefähren flächenbezogenen Umfang verfolgt wird. Auf der Grundlage der im Stadtratsbeschluss vom 27.06.2018 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11936) formulierten zehn planerischen Ziele sei nicht ersichtlich, dass eine hinreichend konkrete Vorstellung zum voraussichtlichen Flächenbedarf geplanter Maßnahmen in Feldmoching-Ludwigsfeld vorlag. Die Ziele hätten überall am Stadtrand verwirklicht werden können, wobei eine ungefähre Vorstellung der konkreten Verortung der planerischen Ziele im Bereich Feldmoching-Ludwigsfeld notwendig gewesen wäre.

Da die Planungsziele zu abstrakt und nach Ansicht des Gerichts teilweise widersprüchlich formuliert waren, sei zu diesem Zeitpunkt keine hinreichend konkrete städtebauliche Maßnahme in Betracht gezogen worden, die hätte gesichert werden können.

Prinzipiell sei es aber unschädlich gewesen, dass es sich bei KOSMO um informelle Planungen gehandelt habe. In der mündlichen Verhandlung ergänzte das Gericht, dass zum Zeitpunkt des Erlasses der Vorkaufssatzung im Jahre 2018 wenigstens die gesetzlichen, städtebaulichen Instrumente, die die Landeshauptstadt München für die Konkretisierung der Planungen in Betracht zieht, hätten benannt werden müssen. Welche der Instrumente letztlich zur Anwendung kommen sollten, hätte im weiteren Planungsverlauf immer noch entschieden werden können. Dies lässt sich so verstehen,

dass durch die Nennung konkreter Instrumente, durch die dazugehörigen gesetzlichen Voraussetzungen des BauGB zumindest der rechtliche Rahmen für den weiteren planerischen Prozess, insbes. die Verortung und Konkretisierung der planerischen Ziele bzw. des Weges für ihre Verortung und Konkretisierung vorgezeichnet gewesen wäre, z.B. durch das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB.

Aufgrund dieses Defizits sei die im Jahre 2018 beschlossene Vorkaufssatzung von Anfang an unwirksam gewesen.

Nach Auffassung des VG München in der mündlichen Verhandlung sei die Beschlussfassung über die Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme im Jahre 2020 (Beschluss der Vollversammlung vom 22.07.2020, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 00844) geeignet gewesen, das Defizit zu beseitigen. Denn damit wäre ein konkretes städtebauliches Instrument benannt worden, dessen gesetzliche Voraussetzungen den weiteren Rahmen für die Planung definieren würden (vgl. oben). Weil zu diesem Zeitpunkt also erstmals die gesetzlichen Voraussetzungen für den Erlass einer Vorkaufssatzung vorgelegen haben könnten, hätte die Vollversammlung des Stadtrates die Satzung aber nochmals beschließen oder die Verwaltung die Satzung jedenfalls nochmals ordnungsgemäß ortsüblich bekanntmachen müssen; dies ist jedoch nicht erfolgt. Diese formelle Voraussetzung der erneuten Beschlussfassung oder mindestens erneuten ortsüblichen Bekanntmachung bestätigte das Gericht in den schriftlichen Urteilsgründen.

Bei dem anlassgebenden Gerichtsverfahren handelte es sich nicht um eine Normenkontrolle, bei der über die Vereinbarkeit der Vorkaufssatzung mit höherrangigem Recht entschieden worden wäre, sondern um eine Einzelfallentscheidung. Deshalb wurde die Vorkaufssatzung nicht formal aufgehoben.

Die Verwaltung bedauert diese Entscheidung und kann diese in ihrer Begründung auch nicht nachvollziehen. Nach Ansicht der Landeshauptstadt München wurde bereits im Jahre 2018 eine städtebauliche Maßnahme hinreichend bestimmt genug in Betracht gezogen. Dies folgt aus einer Gesamtschau der damals bereits vorliegenden Entwicklungsüberlegungen und Bedarfe sowie des mit dem Grundsatzbeschluss der Vollversammlung vom 27. Juni 2018 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11936) geplanten Vorgehens für die Gebietsentwicklung im Rahmen von KOSMO. Die vom VG München als nicht hinreichend konkret genug gerügten zehn Planungsziele müssen im Lichte der zum damaligen Zeitpunkt bereits bestandenen Bedarfe und Entwicklungsüberlegungen interpretiert werden. So gesehen, ergibt sich vor allem für das Planungsziel der Schaffung von Wohnsiedlungsflächen, insbes. auch für unterschiedliche Einkommensgruppen, mit qualitätsvollem Wohnraum, ein hinreichend konkreter Bedarf. Dieser Bedarf lässt auch im – rechtlich ausreichenden – ungefähren Ausmaß erkennen, in welchem Umfang und auf welche Art und Weise voraussichtlich Flächenbedarf erforderlich sein wird – den die Vorkaufssatzung sichern soll. Denn mit dem damals empirisch erwarteten Zuzug nach München allein bis zum Jahre 2030 um weitere 200.000 Einwohner*innen kann der Bedarf nach zu schaffendem Wohnraum in Geschoss- und Grundfläche abgeschätzt werden – aufgrund der Planungsgrundlagen der Landeshauptstadt München für Bebauungsplanverfahren.

Zudem bestehen die Planungsziele des Erhalts von landwirtschaftlichen Flächen und gartenbaulichen Strukturen für die tägliche Münchner Nahversorgung mit regionalen Produkten sowie der Erhalt und die Schaffung attraktiver Naherholungsräume gemäß dem Konzeptgutachten Freiraum München 2030. Aufgrund der in diesen Planungszielen zum Ausdruck kommenden Anforderungen lässt sich ableiten, dass voraussichtlich insbesondere diejenigen Flächen, die bereits zum damaligen Zeitpunkt und auch heute noch in dieser Hinsicht besonders leistungsfähig sind, für die entsprechenden Planungen in Betracht kommen und sich dementsprechend nicht als Siedlungsflächen eignen. Nimmt man die Siedlungs- und Freiraumentwicklung zusammen und betrachtet die entsprechenden

Flächen und Flächenbedarfe, lassen sich wiederum Vorgaben für die verkehrliche Erschließung ableiten – die ein weiteres Planungsziel bildet.

Die zudem als Planungsziel formulierte Schaffung von sozialer und kultureller Infrastruktur für die Neuentwicklung und den Bedarf ist in Art, Verortung und Umfang ermittelbar. So können diese Infrastrukturen nur in Bestandsnähe oder innerhalb der Flächen für die Siedlungsentwicklung, also gerade nicht in für die Landwirtschaft oder Naherholung geeignete Flächen, verortet werden. Vor allem der Bedarf an sozialer Infrastruktur kann unmittelbar anhand der oben geschilderten Prognose für den Wohnungsbedarf ermittelt werden – ebenfalls anhand der Planungsgrundlagen der Landeshauptstadt München für Bebauungsplanverfahren. Nimmt man schließlich den Bedarf an Siedlungsfläche, lassen sich die notwendigen Ausgleichsflächenbedarfe abschätzen.

Die Gebietsentwicklung wurde sodann auch ernsthaft weiterbetrieben. Dies zeigt sich in den diversen in der Folge in Auftrag gegebenen Fachgutachten sowie in der Fortschreibung von KOSMO in die Einleitung von vorbereitenden Untersuchungen für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme mit Beschluss der Vollversammlung vom 22. Juli 2020 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 00844). Bei Umschwenken auf dieses städtebauliche Instrument wurden die o.g. Planungsziele und Planungsgrundlagen übernommen, der Planungsprozess weitergeführt und dementsprechend die mittels Vorkaufssatzung gesicherte städtebauliche Maßnahme ernsthaft weiterhin in Betracht gezogen.

Neben der Unwirksamkeit der Vorkaufssatzung in ihrer seit dem Jahre 2018 geltenden Fassung äußerte sich das VG München auch dazu, wie mit der Vorkaufssatzung bei Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme hätte umgegangen werden sollen. Es war darüber hinaus der Ansicht, die Vorkaufssatzung hätte im Jahre 2020, mit Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme, erneut ausdrücklich vom Stadtrat beschlossen oder jedenfalls von der Verwaltung ortsüblich bekanntgemacht werden müssen (s.o. Kapitel 2.1).

Dies soll mit der gegenständlichen Sitzungsvorlage gem. § 214 Abs. 4 Alt. 2 BauGB vorsorglich heilend und rückwirkend nachgeholt werden (s. unten, Kapitel 3.). Nach dieser Vorschrift kann die Satzung durch ein ergänzendes Verfahren auch rückwirkend in Kraft gesetzt werden. Das ursprüngliche Verfahren zum Erlass der Vorkaufssatzung ist an der Stelle wiederaufzugreifen, an dem der nachzuholende Schritt notwendig gewesen wäre. Dies ist hier der ausdrückliche Satzungsbeschluss (vgl. oben, Kapitel 2.1). Sodann wird die Verwaltung die Vorkaufssatzung rückwirkend in Kraft setzen (s.u., Kapitel 3.3). Zwar lässt sich bereits in den Beschluss über die Fortgeltung der Vorkaufssatzung ein entsprechender satzungsgebender Wille interpretieren. Um jedoch Rechtssicherheit hinsichtlich der Vorkaufssatzung zu gewinnen, wird vorsorglich der Weg des ergänzenden, heilenden Verfahrens gewählt.

2.2 Weiteres Vorgehen - Rechtsmittel

Gegen das Urteil des VG München soll zunächst fristwahrend die nächste Instanz beschritten werden. Zum Zeitpunkt des Einbringens dieser Beschlussvorlage wurde bereits ein Antrag auf Zulassung der Berufung gestellt, da die Frist dafür am 16. November 2023 abgelaufen ist. Die Berufung wäre nun bis zum 18. Dezember 2023 zu begründen. Anschließend entscheidet der Bayerische Verwaltungsgerichtshof (VGH) darüber, ob die Berufung zugelassen wird.

Eine abschließende Entscheidung, ob das Berufungszulassungsverfahren fortgesetzt werden soll, wird derzeit noch innerhalb der Verwaltung und mit dem anwaltlichen Vertreter der Landeshauptstadt München geprüft. Hierbei sind noch verschiedene Fragestellungen zu betrachten, was in der Kürze der Zeit noch nicht abschließend erfolgen konnte.

Der rückwirkende Neuerlass der Satzung ist jedoch in jederlei Hinsicht wichtig für das weitere Verfahren.

3. Rückwirkender Neuerlass der Vorkaufssatzung

3.1 Fortbestehendes Sicherungsbedürfnis

Den gerichtlich aufgezeigten Bedenken hinsichtlich des Neuerlasses der Vorkaufssatzung im Jahre 2020 soll mit dieser Vorlage begegnet werden, wenngleich die Vollversammlung des Stadtrats bereits am 22.07.2020 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 00844) ausdrücklich auch die Fortgeltung der Vorkaufssatzung beschlossen und damit einen satzungsgebenden Willen geäußert hat. Ein rückwirkender Neuerlass auf den Zeitpunkt des ursprünglichen Inkrafttretens am 11. Juli 2018 kann nach Ansicht der Verwaltung leider nicht erfolgen, da hier keine formellen, sondern materielle Fragestellungen im Raum stehen, die nicht mit Wirkung für die Vergangenheit, also für den Zeitraum von 2018 bis 2020, geheilt werden könnten. Das VG München hat jedoch aufgezeigt, dass für die Geltung ab dem Jahre 2020 ein ausdrücklicher Neuerlass oder jedenfalls eine neue ortsübliche Bekanntmachung erforderlich gewesen wäre (s. näher oben, Kapitel 2.1). Dieser Kritik soll mit der gegenständlichen Vorlage vorsorglich begegnet werden. Damit sollen die durch das VG München aufgezeigten Mängel beseitigt werden. Bereits mit dem Beschluss der Vollversammlung vom 22.07.2020 über die Einleitung von vorbereitenden Untersuchungen sollte die Vorkaufssatzung auf diese veränderte Sach- und Rechtslage gestützt werden. Deshalb beschloss die Vollversammlung damals unter Ziffer 7. des Antrags der Referentin die Fortgeltung der Vorkaufssatzung. Mit der hier gegenständlichen Vorlage soll der damalige satzungsgebende Wille in ausdrücklicher Form wiederholt werden.

Unverändert gegenüber dem erstmaligen Beschluss über ihren Erlass 2018 und gegenüber dem Beschluss über ihre Fortgeltung 2020 besteht das Bedürfnis nach der Vorkaufssatzung fort. Gemäß den erstmals mit Beschluss der Vollversammlung vom 27.06.2018 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11936, Buchst. B Ziffer 3 des Vortrages der Referentin) formulierten und in ihrem Beschluss vom 22.07.2020 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / 00844, Ziffer 3.3 des Vortrages der Referentin) aufrechterhaltenen Planungszielen geht es um die erstmalige Entwicklung eines großflächigen Gebiets. Die Entwicklung muss bereits bestehende Nutzungen sowie alle angestrebten Nutzungen in Einklang bringen. Dies erfordert die Vorsehung vielfältigster Arten baulicher Nutzung, insbesondere der öffentlichen Infrastruktur, aber vor allem auch der Grün- und Freiflächenversorgung.

Angesichts der Größe des Untersuchungsgebiets sowie der Größe der geplanten Siedlungs- und Landschaftsentwicklung und des damit einhergehenden Flächenbedarfs steht die leichtere Umsetzung zu erwarten, wenn die Landeshauptstadt München dort über weitere Grundstücke verfügt. Der Vorteil der städtischen Grundstücksverfügbarkeit liegt vor diesem Hintergrund darin, dass diese Flächen vorrangig für die geplante öffentliche Infrastruktur, wie beispielsweise Flächen für Verkehrsinfrastrukturen, Grünflächen bzw. Flächen für Freizeit und Erholung sowie soziale und technische Infrastruktur verwendet werden können. Andernfalls können sie ggf. als ökologische Ausgleichsflächen, Tausch- oder Ersatzland verwendet werden.

Der Flächenerwerb dient dabei aber nicht der Richtungsgebung für die konkrete Verortung von Siedlungsbereichen bzw. der Freiflächen- und Landschaftsplanung im Sinne der Überplanung „dessen, was bereits zur Verfügung steht“. Diese räumlichen Anordnungen werden nicht anhand der Lage oder Anzahl an zuvor mittels der Vorkaufssatzung erworbener Flächen ausgerichtet. Der Flächenerwerb dient mit anderen Worten somit der Erleichterung, nicht der Ermöglichung der Gebietsentwicklung.

3.2 Fortschritte im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen seit 2020

Die mögliche Gebietsentwicklung erfolgt in mehreren Phasen. Zunächst wird anhand einer Machbarkeitsstudie im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen herausgearbeitet, in welchen Teilbereichen des Untersuchungsraums in Feldmoching – Ludwigsfeld eine im Zusammenhang gedachte Gebietsentwicklung grundsätzlich möglich ist. Die landwirtschaftlichen, aber auch ökologischen und erholungsspendenden Funktionen des Raumes als Teil des übergeordneten Freiraumnetzes werden berücksichtigt.

Dabei werden die planerischen Überlegungen schrittweise konkretisiert und gutachterlich bewertet. Ausgehend von verwaltungsinternen Vorarbeiten und Analysen bestanden im Jahr 2020, bereits vor der Beschlussfassung über die Einleitung von vorbereitenden Untersuchungen gem. § 165 Abs. 4 BauGB, nämlich innerhalb des Referates für Stadtplanung und Bauordnung bereits konkrete Vorstellungen über die Rahmenbedingungen verschiedener Teilflächen.

Einige Bereiche stehen bereits aufgrund naturschutzrechtlicher Bindungen einer baulichen Entwicklung nicht zur Verfügung (z.B. Landschaftsschutzgebiet und FFH-Gebiet im Bereich des Feldmochinger Sees sowie einige festgesetzte naturschutzfachliche Ausgleichsflächen und gesetzlich geschützte Biotope).

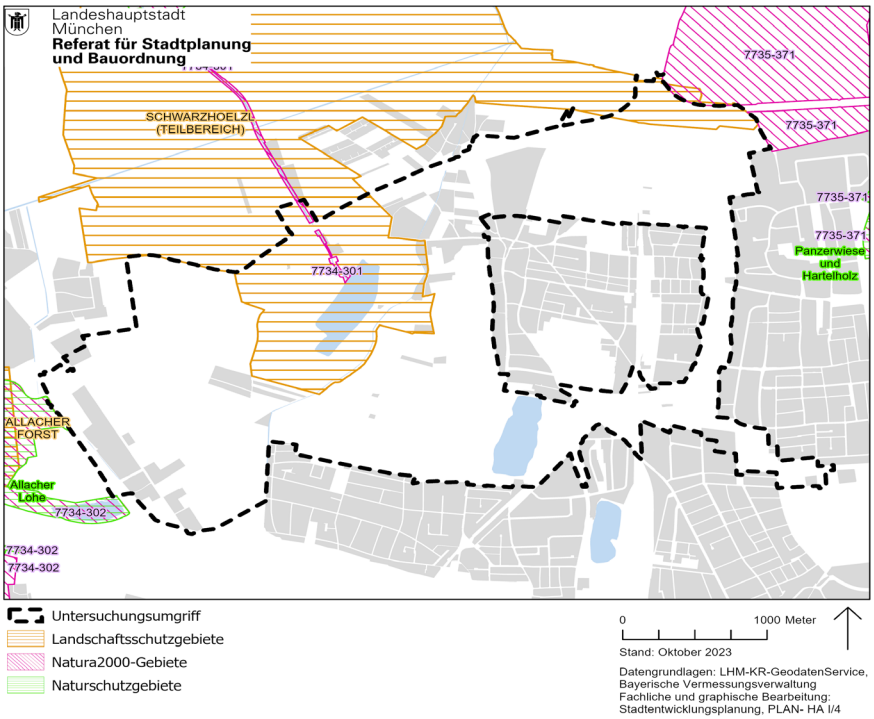


Abb. 1: Naturschutzrechtliche Bindungen im VU-Umgriff

Zudem liegen große Flächen, insbesondere im westlichen Bereich und zwischen den beiden Seen Fasaneriesee und Feldmochinger See im Regionalen Grünzug „Dachauer Moos / Freisinger Moos / Grüngürtel München-Nordwest“ und spielen eine wichtige Rolle als grüne Infrastruktur für die Region, insbesondere hinsichtlich Erholungsnutzung, Klimafunktion, Naturschutz und einer Gliederung möglicher Siedlungsbereiche. Der Regionale Grünzug soll grundsätzlich in seinen Funktionen erhalten bleiben.

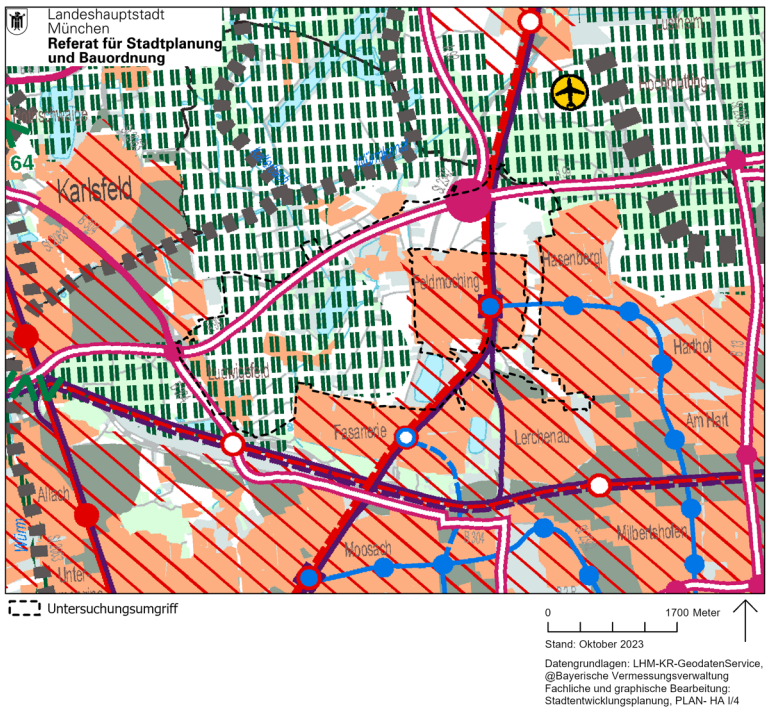


Abb. 2: Regionalplan

Die Seen selbst sollen weiterhin prägende Erholungs- und Freiraumelemente bleiben. Im Osten des Untersuchungsgebiets liegt der Feldmochinger Anger, der als Teil einer übergeordneten Grünbeziehung und so genannten „Parkmeile“ eine wesentliche Freiraumstruktur für die umliegenden, bereits bestehenden Wohngebiete darstellt.

In einem nächsten Schritt werden diese Vorüberlegungen in Form planerischer Rahmenbedingungen als Grundlage für die weitere Bearbeitung im Rahmen einer sog. Ideenwerkstatt aufbereitet.
Ziel der Ideenwerkstatt ist es, unter Einbindung der Öffentlichkeit, die von interdisziplinären Planungsteams erarbeiteten Ideen und Visionen mit den Zielen und Einschätzungen eines politisch und fachlich besetzten Gremiums zusammenführen. Diese werden abschließend als planerische Grundlage der Machbarkeitsstudie zu Grunde gelegt.

3.3. Rückwirkender Neuerlass

Es wird daher vorgeschlagen vorsorglich, zur Wahrung der notwendigen Förmlichkeit, unverzüglich die Vorkaufssatzung **rückwirkend ab 2020** neu zu beschließen. Mit der Einleitung von vorbereitenden Untersuchungen für eine Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme gemäß §§ 165 ff. BauGB wurde das gesetzliche, städtebauliche Instrument, das die Landeshauptstadt München für die weitere Konkretisierung der Planungen in Betracht zieht, erstmalig im Jahr 2020 konkret benannt. Wie das VG München in der mündl. Verhandlung zum anlassgebenden Einzelfall andeutete, könnte die Vorkaufssatzung vor diesem Hintergrund erneut (rückwirkend) in Kraft gesetzt werden (vgl. oben, Kapitel 2.1). Aus diesem Grund ist die Vorkaufssatzung rückwirkend neu zu erlassen und rückwirkend ab dem 31.07.2020 in Kraft zu setzen.

Eine **Rückwirkung** ab dem 31.07.2020 ist gemäß § 214 Abs. 4 BauGB zulässig. Satzungen können demnach durch ein ergänzendes Verfahren zur Behebung von Fehlern auch rückwirkend in Kraft gesetzt werden. Damit tritt die Vorkaufssatzung am Tag nach der damaligen ortsüblichen Bekanntmachung im Amtsblatt der Landeshauptstadt München über die Einleitung von vorbereitenden Untersuchungen gem. §§ 165 ff. BauGB in Kraft. Das Inkrafttreten am Tag nach ihrer Bekanntmachung ordnete bereits die ursprüngliche Vorkaufssatzung gemäß ihrem § 3 an. Bei dem vorliegenden Satzungserlass geht es nicht

um die Neuregelung eines abgeschlossenen Sachverhalts mit Wirkung für die Vergangenheit und Zukunft. Mit dem rückwirkenden Inkraftsetzen wird nur der Zustand wiederhergestellt, der mit dem Beschluss über die Einleitung von vorbereitenden Untersuchungen vom 22.07.2020 und dem Stützen der Vorkaufssatzung darauf erreicht werden sollte. Auf diesen Zustand hatten sich bereits seit diesem Zeitpunkt sowohl die betroffenen Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer sowie die Landeshauptstadt München einstellen können und haben jeweils danach gehandelt.

Mit dem vorsorglich rückwirkenden Neuerlass der Vorkaufssatzung zum Stichtag 31.07.2020 gilt diese Satzung ab diesem Datum bis auf Weiteres fort.

Das Kommunalreferat hat der Sitzungsvorlage zugestimmt.
Die Satzung ist mit der Rechtsabteilung des Direktoriums hinsichtlich der formellen Belange abgestimmt.

Beteiligung des Bezirksausschusses

Die Satzung für die Bezirksausschüsse sieht in der vorliegenden Angelegenheit kein Anhörungsrecht der Bezirksausschüsse vor.
Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 24 (Feldmoching-Hasenbergl) hat Abdruck der Vorlage erhalten.

Fristverkürzung für die Vorlage
Eine rechtzeitige Beschlussvorlage gemäß Ziffer 5.6.2 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, um die Vorkaufssatzung für Feldmoching-Ludwigsfeld zur Wahrung der notwendigen Förmlichkeit unverzüglich rückwirkend in Kraft setzen zu können.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Paul Bickelbacher, und dem zuständigen Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Christian Müller, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Der Stadtrat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis.

2. Die Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht (Vorkaufssatzung für Feldmoching-Ludwigsfeld) 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, unter Bezugnahme auf die unter Ziffer 3 des Vortrages der Referentin dargelegte Begründung sowie unter Bezugnahme auf den Beschluss der Vollversammlung vom 22. Juli 2020 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 00844), erneut beschlossen.

3. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die Vorkaufssatzung rückwirkend ab dem 31.07.2020 in Kraft zu setzen.

4. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

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

vom

Die Landeshauptstadt München erlässt aufgrund des § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 und § 214 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2023 (GVBl. S. 385, 586), 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 Hasenbergl 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 und 22.07.2020 die Durchführung von Planungen für eine städtebauliche Entwicklung des Gebiets beschlossen.

(2) Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan vom 04.09.2023 (Maßstab 1:30.000), ausgefertigt am , dargestellt. Die erfassten Grundstücke werden in den Detailplänen/ Kacheln 1 bis 7 vom 29.08.2023 (Maßstab gemäß jeweiliger Kachel), ausgefertigt am , dargestellt. Maßgeblich ist die jeweilige Innenseite der jeweiligen Begrenzungslinie. 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.

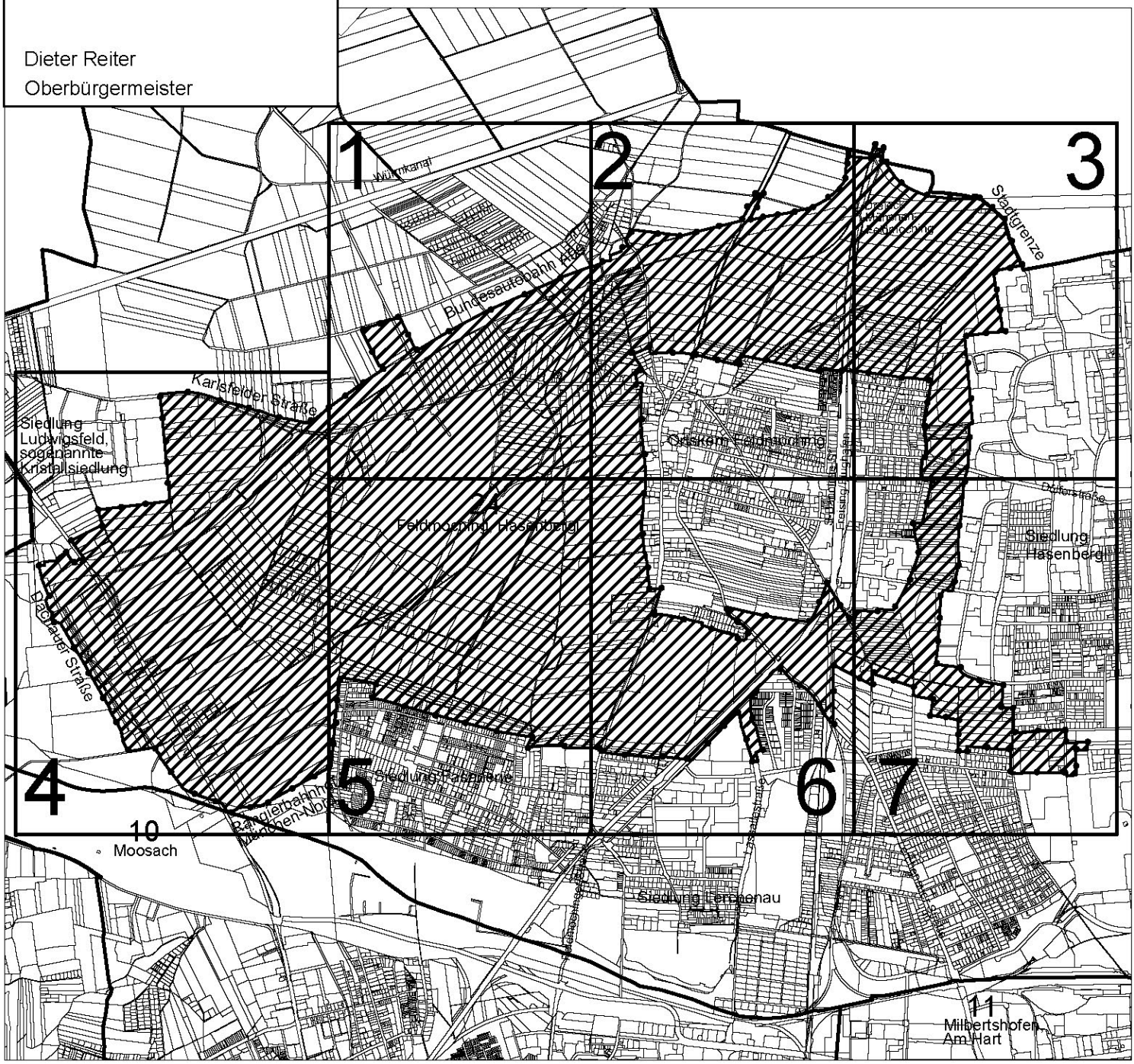
(2) Die Verkäuferin bzw. der Verkäufer eines unter das Vorkaufsrecht nach dieser Satzung fallenden Grundstücks ist verpflichtet, der Landeshauptstadt München den Abschluss eines Kaufvertrags über ihr bzw. sein Grundstück unverzüglich anzuzeigen.

§ 3
Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit Wirkung vom 31.07.2020 in Kraft.

München,

Dieter Reiter
Oberbürgermeister



LEGENDE

UMGRIFF DER VORUNTERSUCHUNGEN FÜR EINE STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSMAßNAHME GEM. §§ 165 ff. BauGB UND DER VORKAUFSSATZUNG ÜBER EIN BESONDERES VORKAUFSRECHT AN UNBEBAUTEN UND BEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN IM SINNE DES § 25 ABSATZ 1 SATZ 1 NR. 2 BauGB

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, SOGENANNTE KRISTALLSIEDLUNG (östlich)
(AUSGENOMMEN IST DER BEREICH DES ORTSKERNS FELDMOCHING)

GESAMTUMGRIFF UNTERSUCHUNGSGEBIET

STADTGRENZE

1 | 2 KACHELAUFTEILUNG

STAND: 31.07.2020

LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN REFERAT FÜR STADTPLANUNG UND BAUORDNUNG HA II / 6

AM 04.09.2023

M 1: 30000

Umgriff Vorkaufssatzung
Feldmoching-Ludwigsfeld

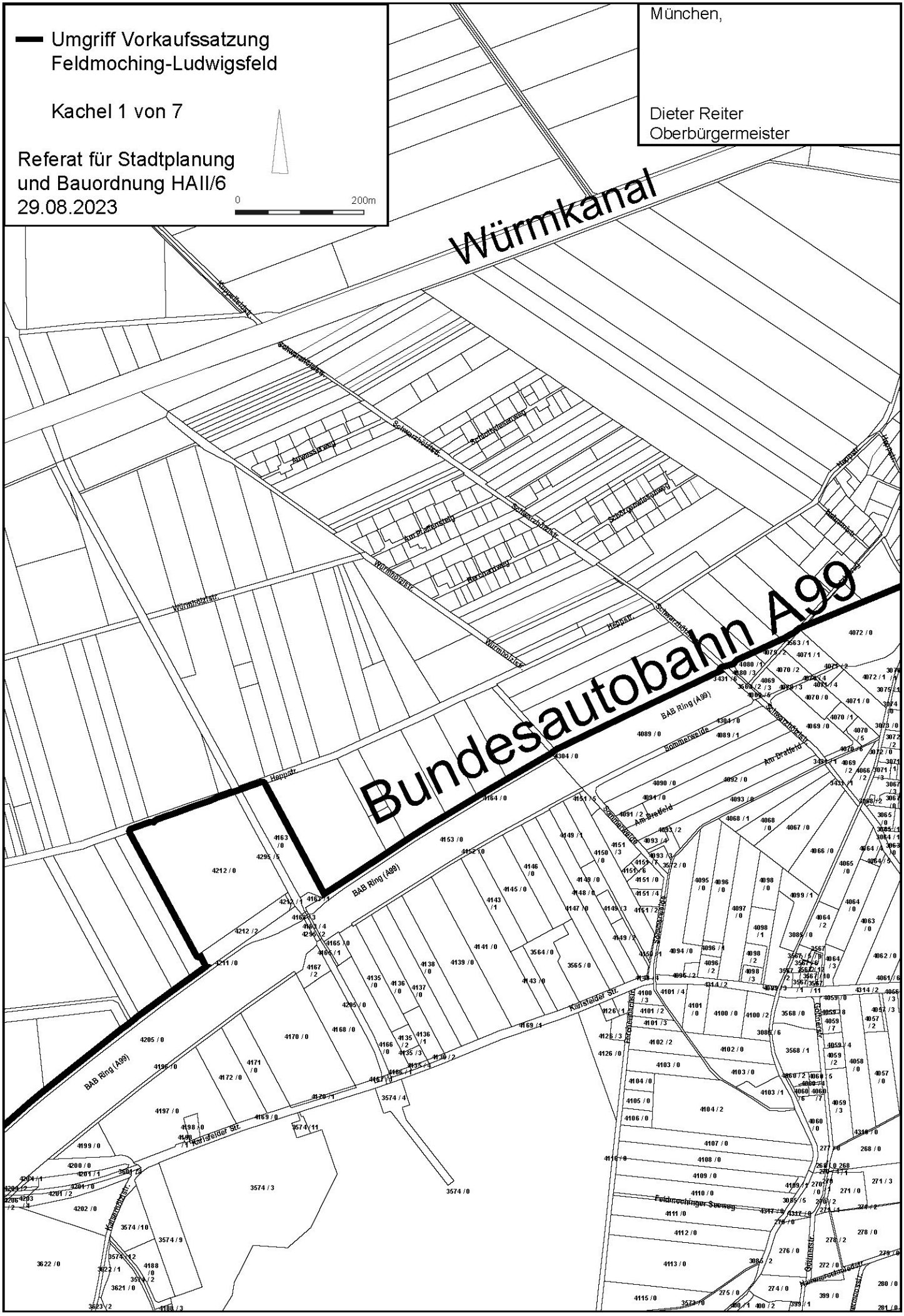
Kachel 1 von 7

Referat für Stadtplanung
und Bauordnung HAII/6
29.08.2023

0 200m

München,

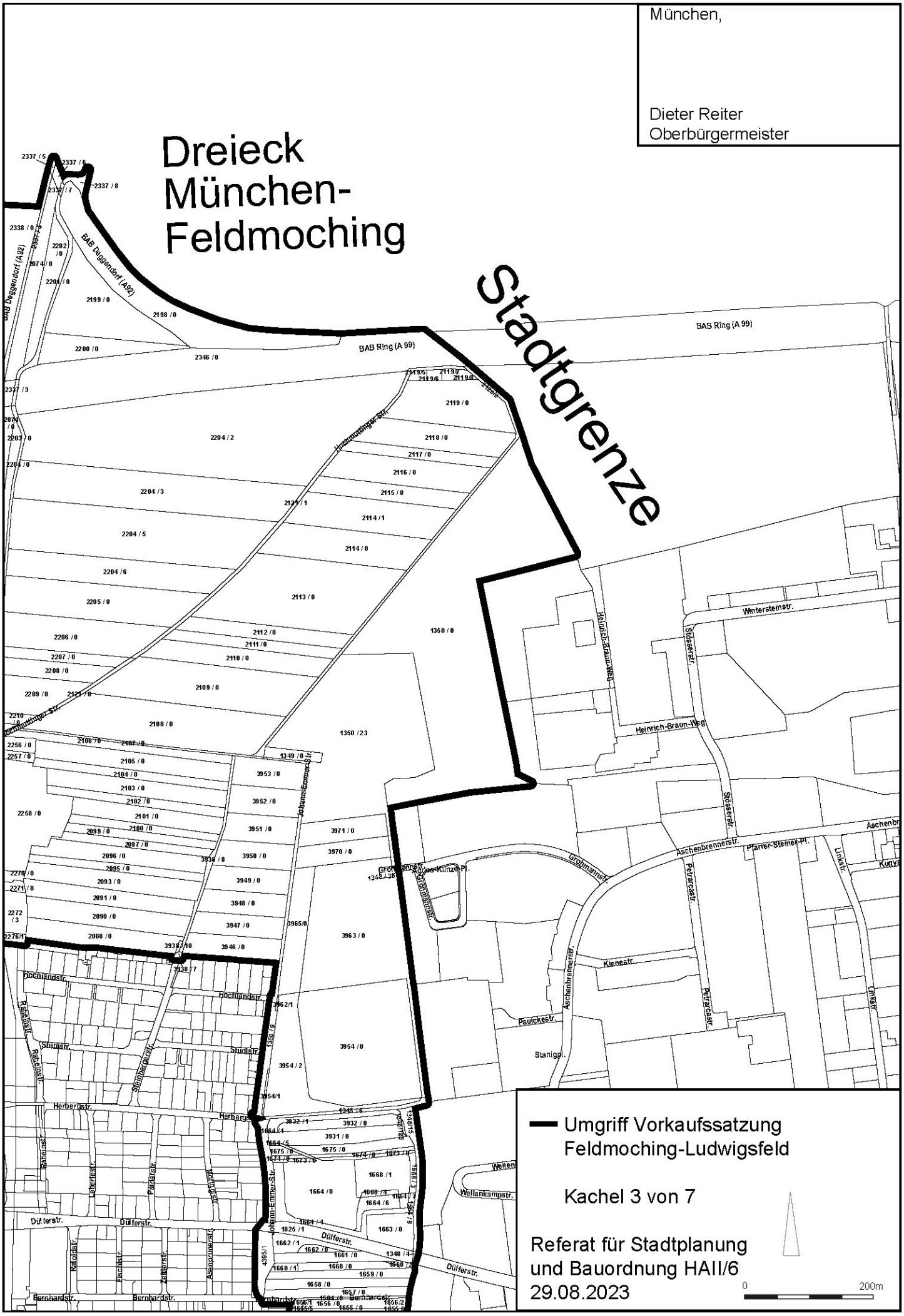
Dieter Reiter
Oberbürgermeister



München,
Dieter Reiter
Oberbürgermeister
Ortskern Feldmoching
Umgriff Vorkaufssatzung
Feldmoching-Ludwigsfeld
Kachel 2 von 7
Referat für Stadtplanung
und Bauordnung HAII/6
29.08.2023
0
200m
BAB Ring (A 99)
BAB Deggendorf (A92)
Feldmochinger Str.
Grashofstr.
Hochmuttinger Str.
Marie-Juchacz-Str.
Lilli-Kurowski-Str.
Herbergstr.
Josef-Frankl-Str.
Hammerschmiedstr.
Karlsfelder Str.
Pfaumstr.
Dülferstr.
Knospenstr.
Pfarrer-Kolberer-Str.
Leuchtstr.
Frankenstr.
Hochmuttinger Str.
Paul-Huml-Bogen

München,

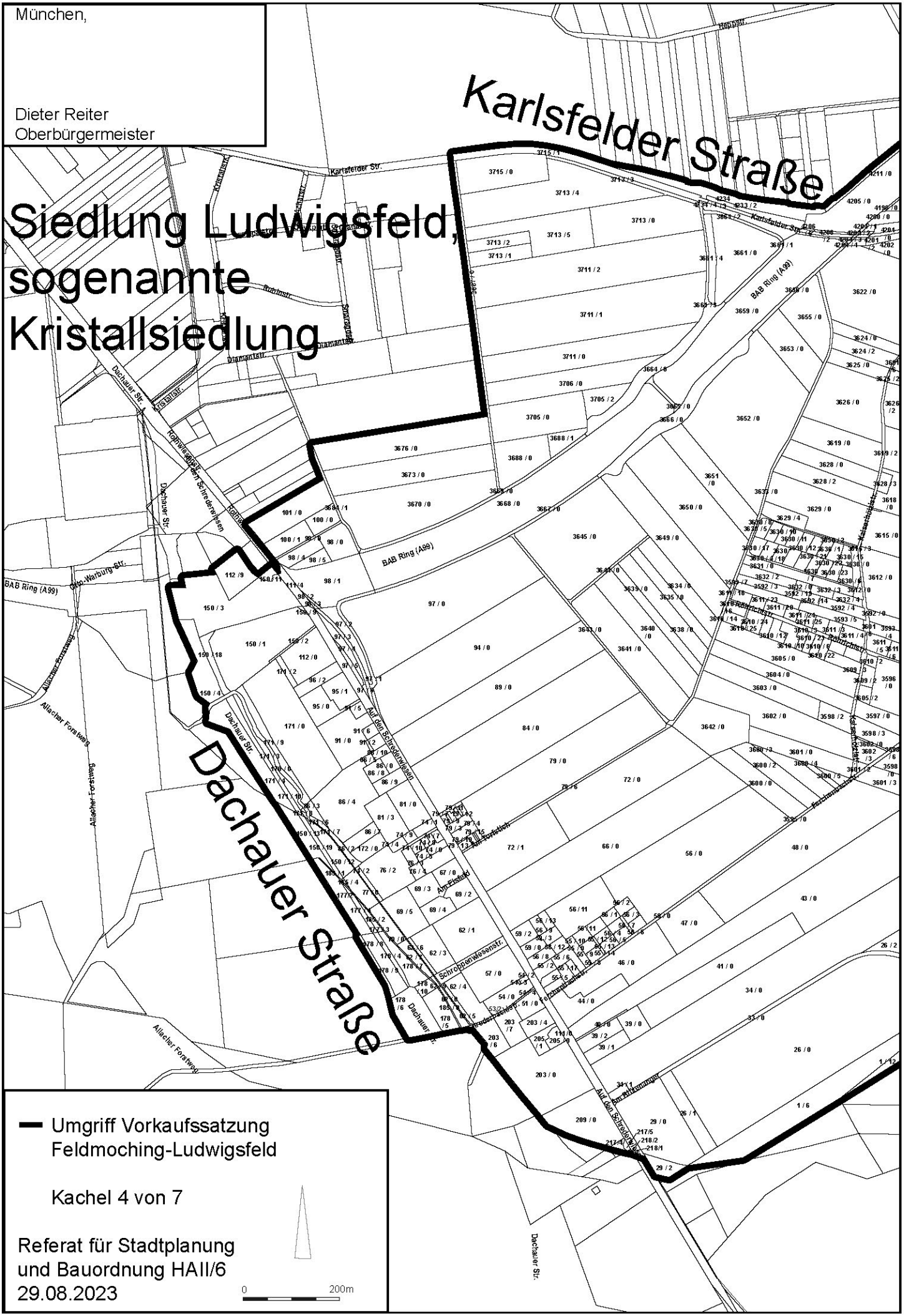
Dieter Reiter
Oberbürgermeister



München,

Dieter Reiter
Oberbürgermeister

Siedlung Ludwigsfeld, sogenannte Kristallsiedlung



Umgriff Vorkaufssatzung
Feldmoching-Ludwigsfeld

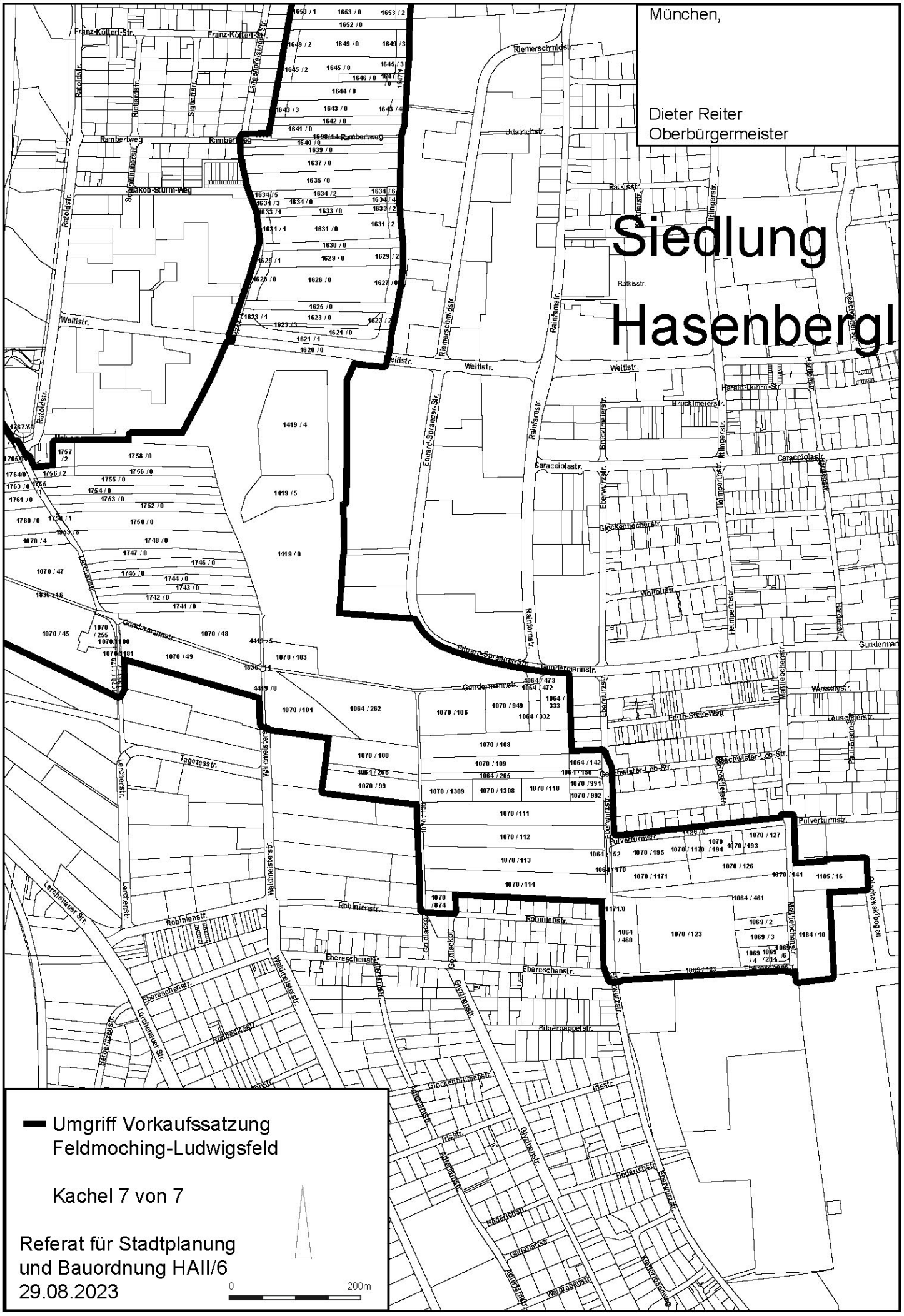
Kachel 4 von 7

Referat für Stadtplanung
und Bauordnung HAII/6
29.08.2023

24
Feldmoching, Hasenbergl
Siedlung Fasanerie
Adlerhaikweg
Barbinger Weg
Am Schnepfenweg
Am Bittenanger
Blausternweg
Pappelallee
Obermenzinger Str.
Fasanenstr.
Kohlraischenstr.
Kuckuckblumenstr.
Schneeglöckchenstr.
Schloßanger
Schloßangerplatz
Mehlprimelweg
Trollblumenstr.
Dahlienstr.
Pfarrer-Grimm-Str.
Pfarrer-Hock-Bogen
Pfarrer-Hock-Weg
Pfarrer-Hock-Platz
Kapellenstr.
Kahlweg
Pfarrer-Hock-Allee
Pfarrer-Hock-Platz
Schneeglöckchenstr.
Am Bittenanger
Am Schnepfenweg
Blausternweg
Am Bittenanger
Am Bittenanger
Am Schnepfenweg
Am Schnepfenweg
Adlerhaikweg
Adlerhaikweg
Barbinger Weg
Adlerhaikweg
Pappelallee
Pappelallee
Pappelallee
Obermenzinger Str.
Obermenzinger Str.
Fasanenstr.
Kohlraischenstr.
Kuckuckblum

München,

Dieter Reiter
Oberbürgermeister


München,
Dieter Reiter
Oberbürgermeister
Siedlung
Hasenbergl
Umgriff Vorkaufssatzung
Feldmoching-Ludwigsfeld
Kachel 7 von 7
Referat für Stadtplanung
und Bauordnung HAII/6
29.08.2023
0
200m

III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München
Der / Die Vorsitzende — Die Referentin

Ober-/Bürgermeister — Prof. Dr. (Univ. Florenz)
Elisabeth Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. mit III.

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)
an das Direktorium Rechtsabteilung (3-fach)
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3

zur weiteren Veranlassung.

zu V.

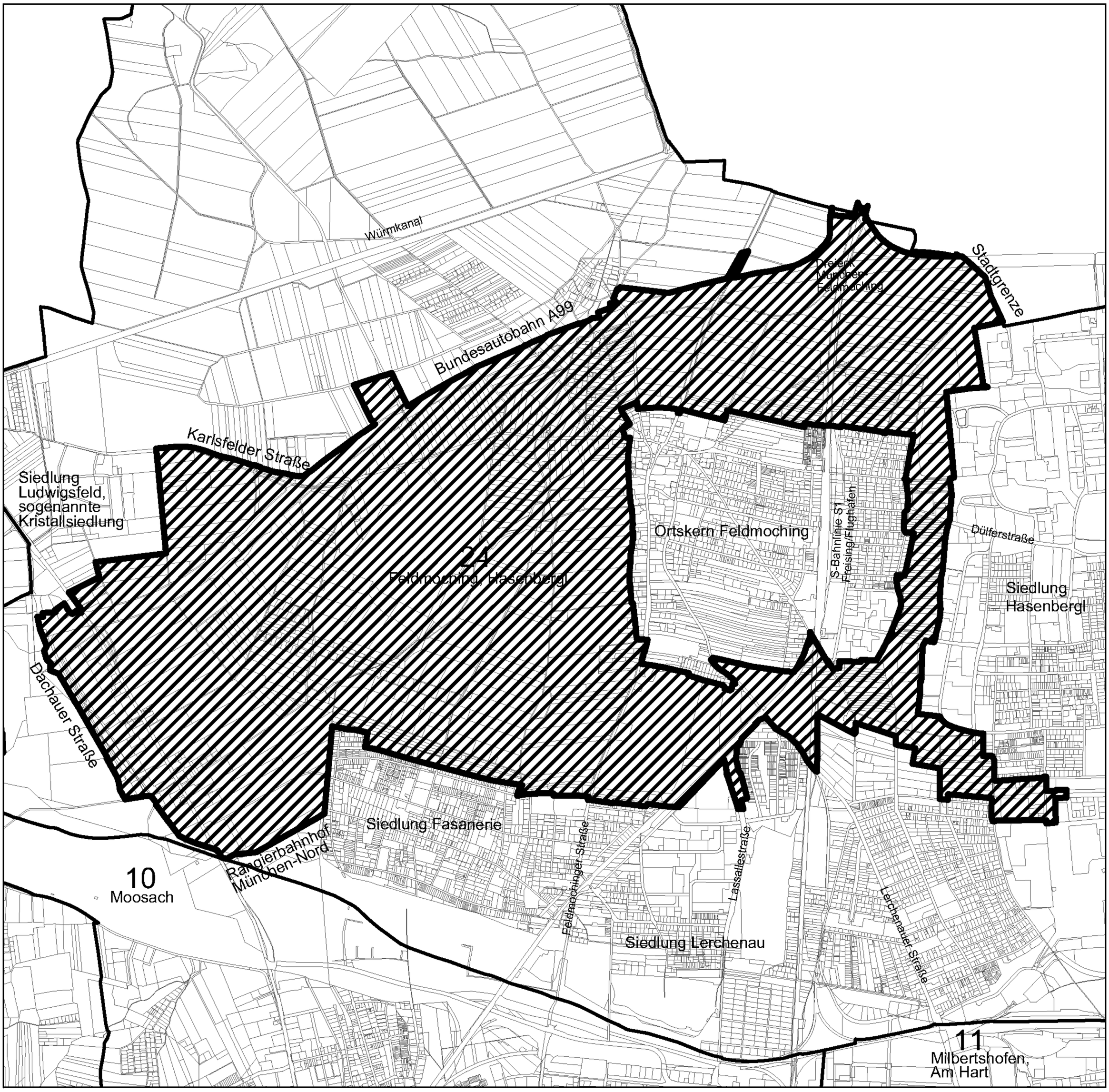
1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdruckes mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 24 Feldmoching-Hasenbergl
3. An das Kommunalreferat
4. An das Kommunalreferat – Bewertungsamt
5. An das Kommunalreferat – Geodatenservice
6. An das Kommunalreferat – RV
7. An das Kommunalreferat – IS-KD-GV
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/5
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/6
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/62P
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA IV

15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3
    mit der Bitte um Kenntnisnahme.

16. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/60V
    zum Vollzug des Beschlusses.

Am
Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3

ANLAGE 1



LEGENDE

UMGRIFF DER VORBEREITENDEN UNTERSUCHUNGEN ZU EINER STÄDTEBAULICHEN ENTWICKLUNGSMAßNAHME GEMÄß §§ 165 ff. BauGB

STADTGEBIETSGRENZE

0 5000 10000 15000 20000

M 1: 30000

ÜBERSICHTSPLAN

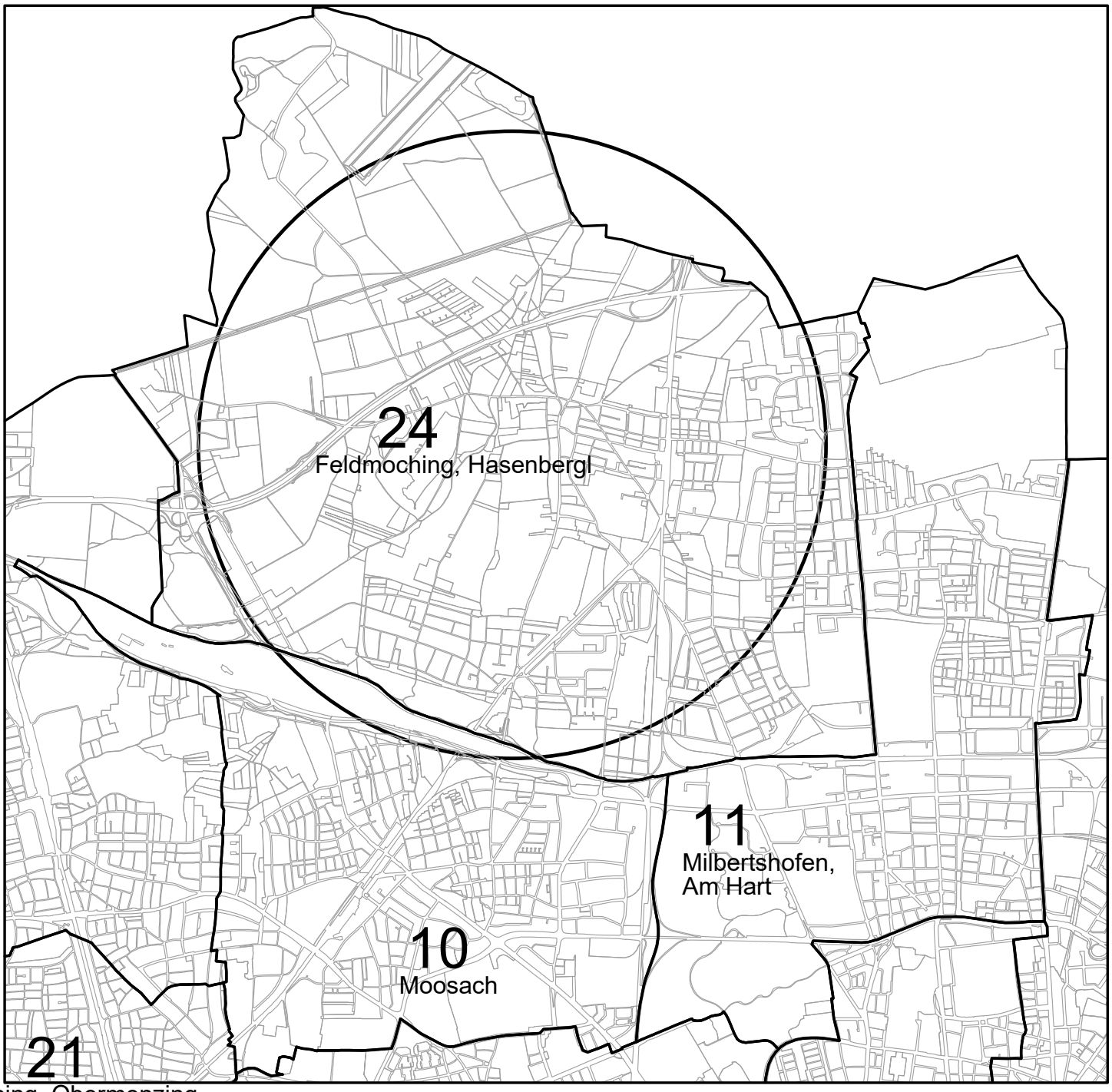
ZU DEN VORBEREITENDEN UNTERSUCHUNGEN FÜR EINE STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSMAßNAHME

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, SOGENANNTE KRISTALLSIEDLUNG (östlich)
(AUSGENOMMEN IST DER BEREICH DES ORTSKERNS FELDMOCHING)

LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN
REFERAT FÜR STADTPLANUNG
UND BAUORDNUNG HA II/6

STAND:
Gemäß Einleitungsbeschluss Vorbereitende Untersuchungen (VU) vom 22.07.2020
(Sitzungsvorlagen Nr. 20-26 / V 00844)

ANLAGE 2



LAGEPLAN

24.STADTBEZIRK FELDMOCHING-HASENBERGL

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, SOGENANNTE KRISTALLSIEDLUNG (östlich)
(AUSGENOMMEN IST DER BEREICH DES ORTSKERNS FELDMOCHING)

LEGENDE

LAGE DES UMGRIFFES
DER VORBEREITENDEN UNTERSUCHUNGEN
ZU EINER STÄDTEBAULICHEN
ENTWICKLUNGSMAßNAHME
GEMÄSS §§ 165 ff. BauGB

M 1: 50000

LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN
REFERAT FÜR STADTPLANUNG
UND BAUORDNUNG HAII/6