

Straub, Achim

Von: Dr. Gerhard Spieß | Döring Spieß Rechtsanwälte <spiess@doering-spiess.de>
Gesendet: Dienstag, 12. Januar 2021 16:17
An: Straub, Achim
Cc: Amann Stefan; Maier Judith; Walter, Bruno; Henkelmann Nadine; Spaeth, Vanessa; Schubert, Claudia
Betreff: AW: Baulandmodell Freie Wähler / FDP

Kennzeichnung: Zur Nachverfolgung
Kennzeichnungsstatus: Gekennzeichnet

Kategorien: Rote Kategorie

Sehr geehrter Herr Straub,

ich nehme Bezug auf Ihre untenstehende Email und darf Ihnen zum Entwurf eines Baulandmodells der Fraktion FWV/FDP folgende Bewertung an die Hand geben:

1.
Die unter Ziff. 1 benannten Grundsätze zur Baulandbeschaffung (grundsätzlich 100 %iger Grundstückserwerb, hilfsweise Tettninger Baulandmodell 35/30/35) ist rechtlich nicht zu beanstanden.

In der Praxis wird sich das Problem stellen, dass es oft politisch nicht umsetzbar ist, von einer Bauleitplanung völlig abzusehen, wenn beide Alternativen nicht erfüllt sind. Es mag Konstellationen geben, in denen das Vertragsmodell ebenso sinnvoll ist.

Zudem ist natürlich problematisch, dass der 100 %ige Grunderwerb letztlich gleichgestellt ist mit dem Tettninger Baulandmodell 35/30/35. Wie schafft man Anreize, das Primärziel eines 100 %igen Grunderwerbs zu erreichen? Dies sollte an dieser Stelle konkretisiert werden.

2.
Aus rechtlicher Sicht müsste aus dem 35 %igem Flächenanteil für das Bauland (30 % für öffentliche Bedarfsflächen) letztendlich nicht nur 50 % sondern 100 % einer sozialen Nutzung für etwa bezahlbaren Wohnraum zugeführt werden.

Der im Entwurf vorgesehene Tausch (Kompensation) von Flächen mag städtebaulich sinnvoll und im Einzelfall auch wirtschaftlich und für den Grundstückseigentümer interessant sein. Rechtlich müssen wir an dieser Stelle – wie bereits in der Klausurtagung dargelegt – Bedenken anmelden. Ich persönlich halte es, wie Kollegen Burmeister in seinem Buch „Städtebauliche Verträge“, durchaus für vertretbar. Gesichert ist dies rechtlich indes nicht.

3.
Bei einem 100 %igen Flächenerwerb durch die Stadt sollte ergänzend klargestellt werden, dass insoweit durch den Ankaufspreis sicherzustellen ist, dass dem Grundstückseigentümer ein angemessener Anteil an der planungsbedingten Bodenwertsteigerung verbleibt, auch wenn nach dem Entwurf des Grundsatzbeschlusses FWV/FDP nur eine Quote von 17,5 % einer sozialen Nutzung zugeführt werden soll.

Ebenso problematisch erachten wir den letzten Satz der Ziff. 2 des Baulandmodells, wonach Ziff. 2 nur dann zur Anwendung kommt, wenn bei der Stadt mindestens 400 m² Geschossfläche Wohnen verbleiben. Wenn die Stadt 100 % der Flächen erwirbt, muss sie um die städtebauliche Rechtfertigung für diesen Flächenerwerb zu sichern unabhängig von dieser Bagatellgrenze bezahlbaren Wohnraum schaffen. Allein der Aspekt einer sozialen Mischung eines Baugebiets kann hier Abstriche in geringem Umfang erleiden.

4.

Die unter Ziff. 3 des Baulandbeschlusses vorgesehene Regelung, dass für den Fall, dass der pauschal vorgesehene 30 %-Anteil für öffentliche Bedarfsflächen nicht dafür benötigt wird, die Restfläche der sozial gebundenen Wohnnutzung zur Verfügung zu stellen, ist aus rechtlicher Sicht nicht nur sinnvoll sondern sogar geboten.

Für weitere Rückfragen stehe wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Gerhard Spieß
Rechtsanwalt

Döring • Spieß
RECHTSANWÄLTE

Partnerschaftsgesellschaft mbB
Montenstraße 3
80639 München
Telefon 089 1433239-11
Telefax 089 1433239-29
www.doering-spiess.de

Sitz der Gesellschaft: München
AG München, PR 2045

Diese E-Mail enthält vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte sofort den Absender und vernichten Sie diese E-Mail. Das unerlaubte Kopieren sowie die unbefugte Weitergabe dieser E-Mail ist nicht gestattet.

Von: Straub, Achim <Achim.Straub@tettngang.de>

Gesendet: Dienstag, 15. Dezember 2020 12:12

An: Dr. Gerhard Spieß | Döring Spieß Rechtsanwälte <spiess@doering-spiess.de>

Cc: Amann Stefan <Stefan.Amann@tettngang.de>; Maier Judith <Judith.Maier@tettngang.de>; Walter, Bruno <Bruno.Walter@tettngang.de>; Henkelmann Nadine <Nadine.Henkelmann@tettngang.de>; Spaeth, Vanessa <Vanessa.Spaeth@tettngang.de>; Schubert, Claudia <Claudia.Schubert@tettngang.de>

Betreff: AW: Baulandmodell Freie Wähler / FDP

Sehr geehrter Herr Dr. Spieß,

ich bitte Sie um Prüfung und Kommentierung des Entwurfs eines Baulandmodells der Fraktion FWV/FDP.

Freundliche Grüße

Achim Straub

Achim Straub

Stadtbaumeister
Geschäftsbereichsleiter Planen und Bauen

Stadt Tett nang

Montfortplatz 7

88069 Tett nang

achim.straub@tett nang.de

Telefon 07542 510 200

www.tett nang.de