

SEM München: Bau- statt Ackerland

Ausschuss des Landtags stellt sich hinter Forderungen der Grundstücksbesitzer

München Darüber können sich die betroffenen Grundstückseigentümer in München-Feldmoching und München-Daglfing freuen: Der Ausschuss für Wohnen, Bau und Verkehr des Bayerischen Landtags hat am Dienstag die Petition der SEM-Gegner behandelt. Durch eine Erklärung des Bauministeriums sei klargestellt, dass in den Entwicklungsgebieten als Entschädigung nicht der Ackerlandpreis, sondern der Preis für Bauerwartungsland zu zahlen sei.

Es geht um 1500 ha

Die Stadt möchte mit der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (SEM) in Feldmoching auf 900 ha und in Daglfing auf 600 ha Wohnquartiere bauen und dafür nur den geringen Preis für landwirtschaftliche Grundstücke bezahlen (das *Wochenblatt* berichtete). Die Grundstückseigentümer hatten sich dagegen Anfang 2020 mit einer Petition an den Bayerischen Landtag gewandt.

Bereits im Sommer hatten sich der Ausschussvorsitzende Sebastian Körber (FDP), Berichterstatter Josef



Das SEM-Quartier in Daglfing: Die Stadt München (im Luftbild links) will um 600 ha nach Nordosten wachsen, auf Acker- und Grünland.

Schmid (CSU) und die Mitberichterstatterin Natascha Kohlen (SPD) ein Bild von der Situation in Daglfing gemacht. Die Entschädigungsfrage sahen die Ausschussmitglieder am Dienstag nun mehrheitlich anders als die Stadtverwaltung. Dabei stützte man sich auf §169 Baugesetzbuch (BauG), der in Absatz 4 regelt, „dass in Gebieten, in denen sich kein

vom innerlandwirtschaftlichen Verkehrswert abweichender Verkehrswert gebildet hat, der Wert maßgebend ist, der in vergleichbaren Fällen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf dem allgemeinen Grundstücksmarkt“ zu erzielen wäre, „wo keine Entwicklungsmaßnahmen vorgesehen sind“. Einfacher sagte es der Berichterstatter Josef Schmid (CSU): „Baulandpreise sind zu bezahlen.“

375 bis 1200 €/qm

Schmid berichtete aus seiner Tätigkeit im Münchner Stadtrat, dass es für die Grundstücke in den SEM-Gebieten schon vor Erlass der Einleitungs-

beschlüsse zur SEM Planungen für Neubausiedlungen gab, weshalb der Preis für Bauerwartungsland gelte.

Nicht abschließend geklärt ist die Höhe des Preises. Auch in der Rechtsprechung zeigt sich dazu kein einheitliches Bild. Es führt wahrscheinlich zu einer Einzelfallbetrachtung. Schmid nannte einen Bereich, deutlich über den Ackerlandpreis, von 375 bis 1200 €/qm.

Das sah Natascha Kohlen (SPD) anders und schlug vor, den Vorgang zur Klärung an den Bundestag zu übergeben. Hans Friedl (FW) widersprach: „Sie wollen die Petition nach Berlin abschieben. So wie ich Sie verstanden habe, sehen Sie die SEM als die Möglichkeit, billig an Bauland zu kommen. Der Landtag sollte aber die Botschaft aussenden, dass Enteignung das allerletzte Mittel ist.“

Die SPD blieb mit ihrem Vorschlag alleine. Alle anderen Fraktionen verwiesen auf die Erklärung der Staatsregierung und den Ortstermin, der deren Einschätzung laut Schmid bestätigt habe. „Die kalte Enteignung durch die Hintertür über Ackerlandpreise ist damit vom Tisch“, sagte er. Jetzt sei es an der Landeshauptstadt, das Richtige zu tun.

Der Vertreter der Grundstückseigentümer, Rechtsanwalt Benno Ziegler, begrüßte das Votum: „Wir hoffen, dass die Stadtverwaltung jetzt endlich auf Augenhöhe mit den Betroffenen nach Lösungen sucht und die SEM-Verfahren (mit der Enteignungsdrohung) beendet.“

Ludwig Holly