

Telefon: 233 – 23770
233 – 22664
233 – 22632
Telefax: 233 - 24215

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtplanung
PLAN-HAII-31P
PLAN-HAII-53
PLAN-HAII-31V

**Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1638
Ottobrunner Straße**

- A) Veränderungssperre für das Baugebiet Erdbeerfeld
Empfehlung Nr. 14-20 / E 02683 der
Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 16 -
Ramersdorf-Perlach am 27.06.2019**

- B) Antrag zur dringlichen Behandlung im Ausschuss
für Stadtplanung und Bauordnung
am 15. September 2021
Ottobrunner Straße: Wertvollen innerstädtischen Baumbestand erhalten
Antrag Nr. 20-26 / A 01779 von der Fraktion ÖDP /
München Liste vom 28.07.2021**

- C) Erhalt des schützenswerten Altbaumbestandes
Grundstück Ottobrunner Straße 3
Empfehlung Nr. 20-26 / E 00489 der
Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 16 -
Ramersdorf-Perlach am 27.10.2021**

**Hinweis /
Ergänzung
vom 26.01.2022**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 05406

Anlage:

7. Stellungnahme des Bezirksausschusses des 16. Stadtbezirks vom 26.01.2022

**Hinweis / Ergänzung zum
Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 09.02.2022 (SB)**
Öffentliche Sitzung

I. Ergänzung zum Vortrag der Referentin:

Die Stellungnahme des betroffenen Bezirksausschusses 16 Ramersdorf-Perlach mit Würdigung des Referates für Stadtplanung und Bauordnung wird hiermit als Hinweisblatt nachgereicht.

Der Vorsitzende des Bezirksausschusses hat gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 der Satzung für die Bezirksausschüsse der Landeshauptstadt München nach Erörterung der

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 05405 in der Videokonferenz der informellen Arbeitsgruppe für die Themenbereiche Bauvorhaben, Stadtplanung und Stadtteilentwicklung vom 24.01.2022 folgende Stellungnahme abgegeben:

1. Der Bezirksausschuss halte an der bisherigen Forderung des sofortigen Erlasses einer Veränderungssperre für das gesamte Baugebiet des Bebauungsplans 1638 weiter fest, allerdings mit der Maßgabe, dass
 - a) die Landeshauptstadt München aufgefordert werde, unverzüglich das Grundstück Ottobrunner Straße 3, für das bereits ein entsprechendes Ankaufsangebot vorliege, von dem Eigentümer zu erwerben.
 - b) die Veränderungssperre sofort, noch vor einer Entscheidung über den für das Grundstück Ottobrunner Straße 3 vorliegenden Vorbescheidsantrag, erlassen werde.
 - c) nach dem Erwerb von einer Bebauung entsprechend den vorliegenden Plänen des Vorbescheidsantrages abgesehen und das Grundstück in die Gesamtplanung und Entwicklung des Baugebietes 1638 einbezogen werde.
 - d) unverzüglich, unter Beteiligung von Vertretern des Bezirksausschusses 16, im Rahmen eines sofort einzuberufenden runden Tisches mit aktuellen Eigentümern und deren Vertretern, von der Landeshauptstadt München als Träger der Planungshoheit selbst eine planerische Weiterentwicklung des Baugebietes angestoßen und weiterentwickelt werde.
 - e) der Bezirksausschuss regelmäßig über alle planungsrelevanten Schritte intern und vertraulich über den Vorsitzenden des BA unterrichtet werde und bei dem Vorliegen greifbarer und relevanter Planungsansätze die Bürger und Anwohner im Rahmen eines Bürgerdialogs eingebunden werden würden.

Die Veränderungssperre solle, wie gesetzlich vorgesehen, auf zwei Jahre befristet sein. Falls in diesem Zeitraum keine wesentlichen Fortschritte in der Planung erzielt werden könnten, solle keine weitere Verlängerung der Veränderungssperre erfolgen. Die LH München möge dann die in ihrem Eigentum befindlichen Grundstücke hinsichtlich einer weiteren Bebauung überplanen und im Übrigen den vorhandenen Aufstellungsbeschluss aufheben und eine Bebauung des Gebietes nach § 34 BauGB unter absolut restriktiver Auslegung des Begriffs des „Außenbereich im Innenbereich“ akzeptieren.
2. Der Bezirksausschuss fordere die Landeshauptstadt München auf, nach Erwerb des Grundstücks Ottobrunner Straße 3 von dem Eigentümer, in jedem Falle darauf zu achten, dass der dort vorhandene, wertvolle und alte innerstädtische Baumbestand, soweit als möglich, im Rahmen einer Gesamtplanung des Gebietes 1638 und im Rahmen einer Bebauung des Grundstücks erhalten werden könne.
3. Der Bezirksausschuss fordere die Landeshauptstadt München weiterhin auf, unverzüglich eine Prüfung einzuleiten, ob einzelne Bäume aus dem Grundstück

Ottobrunner Straße 3, allein oder in ihrer Gesamtheit, möglicherweise als Naturdenkmal einzuordnen wären. Bis zu einer Entscheidung dieser Frage sei eine Bebauung des Grundstücks und eine Fällung der Bäume zurückzustellen.

Hierzu nimmt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wie folgt Stellung:

Zu 1.

Bezüglich der Forderung nach einer Veränderungssperre für das Gesamtgebiet des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1638 wird auf die Ausführungen im Vortrag der Referentin verwiesen.

Zu 1a)

Zur Aufforderung, das Grundstück Ottobrunner Straße 3 seitens der Landeshauptstadt München zu erwerben, gab das Kommunalreferat (KR) folgende Stellungnahme ab:

Für das Flurstück Nr. 18465/3 der Sektion IX. führt das KR Ankaufsverhandlungen, die aber erst am Anfang stehen. Ob eine Einigung möglich ist, lässt sich momentan nicht absehen. Das KR wird im Erfolgsfall den Stadtrat in einer gesonderten Beschlussvorlage mit dem Ankauf befassen.

Zu 1b)

Sofern der Stadtrat abweichend von der Empfehlung der Verwaltung beschließt, eine Veränderungssperre zu erlassen, sind zunächst Satzungstext und Umgriff zu erstellen und dem Stadtrat gesondert zum Beschluss vorzulegen. Um dennoch eine Verbescheidung des vorliegenden Antrags auf Vorbescheid vor Erlass und Inkrafttreten zu verhindern, müsste in diesem Fall unverzüglich die Zurückstellung des Baugesuchs für die Dauer von zwölf Monaten nach § 15 BauGB beantragt werden.

Dadurch kann sichergestellt werden, dass durch das Vorhaben die Durchführung der Planung nicht verhindert bzw. wesentlich erschwert wird. Da die in der Vergangenheit vorgelegten Entwürfe für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1638 auf dem betreffenden Grundstück eine Bebauung vorsahen, sollte der Erhalt des Baumbestands in diesem Fall auf dem Grundstück ausdrücklich als ergänzendes Planungsziel mit beschlossen werden.

Es wird nochmals auf mögliche Entschädigungsansprüche gegenüber der Stadt bei einer mehr als nur unwesentlichen Beschneidung des Baurechts durch eine Bauleitplanung hingewiesen.

Zu 1c)

Die im Vorbescheid verfolgte Bebauung sollte auch aus Sicht der Verwaltung nicht in der vorliegenden Form weiter verfolgt werden. Sofern das betreffende Grundstück erworben wird, sollte es in die Gesamtplanung aufgenommen und unter Abwägung aller Belange ein Baukonzept unter Berücksichtigung eines möglichst großen Teils des besonders schützenswerten Baumbestands entwickelt werden.

Zu 1d)

Wie bereits im Vortrag der Referentin dargelegt, wird sich die Verwaltung weiterhin

bemühen, die Eigentümer*innen im Gebiet zur Mitwirkung an einer Gesamtplanung zu bewegen.

Der Vorschlag der Einbeziehung von Vertreter*innen des Bezirksausschusses in ein gemeinsames Gespräch mit den aktuellen Eigentümer*innen wird aufgegriffen und bietet eine gute Möglichkeit, letzteren nochmals gemeinsam den Wunsch nach einer Gesamtkonzeption nahezubringen und sie zur Mitwirkung an der Planung nach den Grundsätzen der Sozialgerechten Bodennutzung aufzufordern. In Abhängigkeit vom Ergebnis des neuerlichen Gespräches sowie der oben erwähnten Ankaufsverhandlungen ist im Nachgang zu entscheiden, ob für das Gesamtgebiet oder aber ggf. für eine Teilfläche eine Planungskonzeption im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erarbeitet und ein Bauleitplanverfahren durchgeführt werden kann. Nochmals wird darauf hingewiesen, dass die Anwendung der vom Stadtrat beschlossenen Grundsätze der Sozialgerechten Bodennutzung aufgrund der dafür erforderlichen vertraglichen Regelungen nur bei Mitwirkung der Eigentümer*innen möglich ist.

Zu 1e)

Der Bezirksausschuss wird selbstverständlich im Rahmen der durch den Stadtrat mit der Satzung für die Bezirksausschüsse der Landeshauptstadt München (Bezirksausschuss-Satzung) festgelegten Befugnisse sowie den darin festgelegten Entscheidungs- und Anhörungsrechten beteiligt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der Bauleitplanverfahren richtet sich nach den Regelungen des Baugesetzbuches (§§ 1 bis 10 BauGB). Über die gesetzlichen Vorgaben hinaus ist es in München seit langem geübte Praxis, den Bezirksausschuss und die Öffentlichkeit bei städtebaulichen Planungen vor dem jeweiligen Wettbewerbsverfahren zu beteiligen, um frühzeitig die Belange und Wünsche der Bürger*innen vor Ort abzufragen. Die vorgebrachten Anregungen und Wünsche werden dokumentiert und der Wettbewerbsauslobung beigegeben. Es ist beabsichtigt, dies im vorliegenden Planungsverfahren genauso zu handhaben.

Der Bezirksausschuss schlägt vor, eine ggf. zu erlassende Veränderungssperre in jedem Fall nach zwei Jahren auslaufen zu lassen und in dem Fall, dass keine Fortschritte in der Planung erkennbar sind, ausschließlich die städtischen Flächen weiter zu entwickeln und für die übrigen Flächen im Umgriff den Aufstellungsbeschluss aufzuheben.

Sollte der Stadtrat eine Veränderungssperre beschließen, wird empfohlen, sich nicht schon zum jetzigen Zeitpunkt bezüglich des Auslaufens der Veränderungssperre festzulegen, sondern die Entscheidung zum gegebenen Zeitpunkt unter Berücksichtigung der dann vorliegenden Umstände zu treffen. Aufgrund des derzeit nur geringen Umfangs städtischer Flächen und deren Lage im Gebiet ist aus städtebaulicher Sicht eine ausschließliche Entwicklung dieser Flächen nicht mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Zudem stände zu befürchten, dass zumindest die nördlich angrenzende Fläche (östlicher Teil des Grundstücks Ottobrunner Straße 3) dadurch zu einem nach § 34 BauGB zu bewertenden Innenbereich würde.

Die Verwaltung empfiehlt daher, das Ergebnis des neuerlichen Gesprächs mit den Eigentümer*innen und ggf. der Ankaufsverhandlungen zum Grundstück Ottobrunner Straße 3 abzuwarten, um auf dieser Basis einschätzen zu können, ob sich – wenn weiterhin nicht alle Eigentümer*innen an einer Entwicklung mitwirken - ein städtebaulich

sinnvoller Umgriff für eine getrennte Entwicklung einer Teilfläche ergibt.

Die Zugehörigkeit einer Fläche zum unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB oder zum Außenbereich nach § 35 BauGB ergibt sich ausschließlich aus den in der Örtlichkeit tatsächlich vorhandenen Umständen. Das Vorhandensein eines Aufstellungsbeschlusses allein ändert an der Zugehörigkeit der Flächen zu der einen oder der anderen Kategorie nichts. Insofern ist die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses für ggf. nicht zu überplanende Flächen nicht erforderlich.

Die Entscheidung über die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Innen- bzw. Außenbereich ergibt sich ausschließlich aus den gesetzlichen Vorgaben.

Zu 2.

Der Forderung, im Falle eines Erwerb des Grundstücks Ottobrunner Straße 3 durch die Landeshauptstadt München darauf zu achten, dass der dort vorhandene, wertvolle und alte innerstädtische Baumbestand, soweit als möglich im Rahmen einer Gesamtplanung des Gebietes 1638 und im Rahmen einer Bebauung des Grundstücks erhalten werden könne, kann unter Berücksichtigung des gesetzlich verankerten Abwägungsgebots gefolgt werden.

Zu 3.

Es wird auf die Ausführungen der Verwaltung unter B und C im Vortrag der Referentin verwiesen.

Die Untere Naturschutzbehörde (UNB) wird in einer ersten Begutachtung den Baumbestand im Umgriff des Anwesens Ottobrunner Str. 3 im laublosen Zustand zeitnah prüfen. Die zweite Begutachtung im belaubten Zustand kann jedoch sinnvollerweise erst im Juni 2022 erfolgen.

Das Kommunalreferat hat im Rahmen seiner Stellungnahme darum gebeten, den im Folgenden unter Punkt 8 des Antrags der Referentin zu findenden Antrag mit aufzunehmen.

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen ändert sich der Antrag der Referentin wie aus nachstehender Ziffer II. ersichtlich.

Die Änderungen im Antrag der Referentin sind im **Fettdruck** dargestellt.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Die Ausführungen der Verwaltung werden zur Kenntnis genommen.
2. Es wird keine Veränderungssperre für das Planungsgebiet Ottobrunner Straße („Erdbeerfeld“) erlassen.
3. Es wird keine Veränderungssperre für den Bereich Ottobrunner Straße 3 (Flurstück Nr.

18465/3 sowie westlicher Teil des Flurstücks Nr. 18465/0, Gemarkung München S.9) erlassen.

4. Das bestehende Baurecht wird zugunsten des Baumerhalts nicht entzogen.
5. Die Verwaltung wird gebeten, sich weiterhin um die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer*innen der unbebauten Flächen innerhalb des Aufstellungsbeschlusses Nr. 1638 zu bemühen, um einen Bebauungsplan mit Grünordnung unter Anwendung der Grundsätze der Sozialgerechten Bodennutzung aufzustellen. **Dazu soll die Verwaltung zeitnah zu einem gemeinsamen Gespräch mit den Eigentümer*innen und Vertreter*innen des Bezirksausschusses einladen.**
6. **Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird gebeten, in Abhängigkeit des Ergebnisses des Gesprächs mit den Grundstückseigentümer*innen und Vertreter*innen des Bezirksausschusses zu prüfen, ob ggf. die Entwicklung nur einer Teilfläche des Gebiets im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung möglich ist, wenn nicht alle Eigentümer*innen zur Mitwirkung an der Entwicklung bereit sind.**
7. Die Verwaltung wird gebeten, in dem Fall, dass ein konkreter Bauantrag für das Grundstück Ottobrunner Straße 3 vorgelegt wird, im Rahmen der Bauberatung darauf hinzuwirken, einen möglichst großen Teil des schützenswerten Baumbestands zu erhalten.
8. **Das Kommunalreferat wird gebeten die Ankaufsverhandlungen für das Flst. 18465/3 der Sektion IX. fortzuführen und den Stadtrat bei erfolgreichem Abschluss der Verhandlungen mit dem Ankauf des Grundstücks zu befassen.**
9. **Im Falle eines erfolgreichen Grunderwerbs des Flst. 18465/3 der Sektion IX. wird das dann kommunale Grundstück in die Gesamtplanung für die Flächen im Umgriff des Aufstellungsbeschlusses 1638 aufgenommen, um unter Abwägung aller Belange ein Bauungskonzept unter Berücksichtigung des Erhalts eines möglichst großen Teils des besonders schützenswerten Baumbestands zu entwickeln.**
10. Die Empfehlungen Nr. 14-20 / E 02683 der Bürgerversammlung des Stadtbezirks 16 - Ramersdorf-Perlach am 27.06.2019 und Nr. 20-26 / E 00489 der Bürgerversammlung des Stadtbezirks 16 – Ramersdorf-Perlach am 27.10.2021 sind damit gemäß Art. 18 Abs. 4 Gemeindeordnung behandelt.
11. Der Antrag Nr. 20-26 / A01779 vom 28.07.2021 der Fraktion ÖDP / München Liste ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
12. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

Bezirksausschuss des 16. Stadtbezirkes
Ramersdorf-Perlach



Landeshauptstadt
München

Landeshauptstadt München, Direktorium
 Friedenstraße 40, 81660 München

I.

**Referat für Stadtplanung und Bauordnung
 Stadtplanung
 PLAN-HAII-31V**

per E-Mail an:
plan.ha2-31v@muenchen.de

Vorsitzender
Thomas Kauer

Privat:

E-Mail:

Telefon:

Geschäftsstelle:

Friedenstraße 40, 81660 München

Telefon: (089) 233-614 -87

Telefax: (089) 233-61485

E-Mail: bag-ost.dir@muenchen.de

München, 26.01.2022

Ihr Schreiben vom
 29.12.2021

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

4.5.2.1 / 10.02.2022

4.5.2.1 / 13.01.2022

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1638 Ottobrunner Straße

**A) Veränderungssperre für das Baugebiet Erdbeerfeld
 Empfehlung Nr. 14-20 / E 02683 der Bürgerversammlung
 des Stadtbezirkes 16 - Ramersdorf-Perlach am 27.06.2019**

**B) Antrag zur dringlichen Behandlung im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung am
 15. September 2021 Ottobrunner Straße:
 Wertvollen innerstädtischen Baumbestand erhalten
 Antrag Nr. 20-26 / A 01779 von der Fraktion ÖDP / München Liste vom 28.07.2021**

**C) Erhalt des schützenswerten Altbaumbestandes Grundstück Ottobrunner Straße 3
 Empfehlung Nr. 20-26 / E 00489 der Bürgerversammlung
 des Stadtbezirkes 16 - Ramersdorf-Perlach am 27.10.2021**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 05406

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich gebe gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 der BA-Satzung nach Erörterung der Sitzungsvorlage Nr. 20-26/V 05406 in der Videokonferenz der informellen Arbeitsgruppe für die Themenbereiche Bauvorhaben, Stadtplanung und Stadtteilentwicklung vom 24.01.2022 folgende Stellungnahme vorab ab:

1. Der Bezirksausschuss hält an der bisherigen Forderung des sofortigen Erlasses einer Veränderungssperre für das gesamte Baugebiet des Bebauungsplans 1638 weiter fest, allerdings mit der Maßgabe, dass
 - a. die Landeshauptstadt München aufgefordert wird, unverzüglich das Grundstück Ottobrunner Straße 3, für das bereits ein entsprechendes Ankaufsangebot vorliegt,

von dem Eigentümer zu erwerben

- b. die Veränderungssperre sofort, noch vor einer Entscheidung über den für das Grundstück Ottobrunner Straße 3 vorliegenden Vorbescheidsantrag erlassen wird
- c. nach dem Erwerb von einer Bebauung entsprechend den vorliegenden Plänen des Vorbescheidsantrages abgesehen und das Grundstück in die Gesamtplanung und Entwicklung des Baugebietes 1638 einbezogen wird
- d. unverzüglich, unter Beteiligung von Vertretern des Bezirksausschusses 16, im Rahmen eines sofort einzuberufenden runden Tisches mit aktuellen Eigentümern und deren Vertreter, von der Landeshauptstadt München als Träger der Planungshoheit selbst eine planerische Weiterentwicklung des Baugebietes angestoßen und weiterentwickelt wird
- e. der Bezirksausschuss regelmäßig über alle planungsrelevanten Schritte intern und vertraulich über den Vorsitzenden des BA unterrichtet wird und bei dem Vorliegen greifbarer und relevanter Planungsansätze die Bürger und Anwohner im Rahmen eines Bürgerdialogs eingebunden werden.

Die Veränderungssperre soll, wie gesetzlich vorgesehen, auf zwei Jahre befristet sein. Falls in diesem Zeitraum keine wesentlichen Fortschritte in der Planung erzielt werden können, soll keine weitere Verlängerung der Veränderungssperre erfolgen. Die LH München möge dann die in Ihrem Eigentum befindlichen Grundstücke hinsichtlich einer weiteren Bebauung überplanen und im Übrigen den vorhandenen Aufstellungsbeschluss aufheben und eine Bebauung des Gebietes nach § 34 BauGB unter absolut restriktiver Auslegung des Begriffs des „Außenbereich im Innenbereich“ akzeptieren.

2. Dem Bezirksausschusses fordert die Landeshauptstadt München auf, nach Erwerb des Grundstücks Ottobrunner Straße 3 von dem Eigentümer, in jedem Falle darauf zu achten, dass der dort vorhandene, wertvolle und alte innerstädtische Baumbestand, soweit als möglich, im Rahmen einer Gesamtplanung des Gebietes 1638 und im Rahmen einer Bebauung des Grundstücks erhalten werden kann.
3. Dem Bezirksausschusses fordert die Landeshauptstadt München weiterhin auf unverzüglich eine Prüfung einzuleiten, ob einzelne Bäume aus dem Grundstück Ottobrunner Straße 3, allein oder in ihrer Gesamtheit, möglicherweise als Naturdenkmal einzuordnen wären. Bis zu einer Entscheidung dieser Frage ist eine Bebauung des Grundstücks und eine Fällung der Bäume zurückzustellen.

Mit freundlichen Grüßen



Thomas Kauer
Vorsitzender des BA 16
– Ramersdorf-Perlach –

II. Ablage