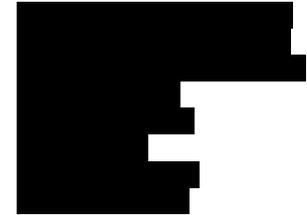




Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
Blumenstraße 28b, 80331 München

Bayerisches Staatsministerium für Wohnen,  
Bau und Verkehr  
Franz-Josef-Strauß-Ring 4  
80539 München

Lokalbaukommission  
Baumschutz  
Untere Denkmalschutzbehörde  
PLAN HAIV-02



Sprechzeiten nach telefonischer  
Vereinbarung

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Datum

05.10.2023

**Böglstr. , Fl.Nr. 1488/3, Gemarkung Perlach**

"Böglwiese" Neubau einer 3-zügigen Grundschule mit Tagesheim als mobile Raumeinheit;

Einwände

**Aktenzeichen: 0253-5.4-2023-17620-02**

**Anlagen**

1 Bauakte Böglstr., Az. 2023-7030 (Baugenehmigung vom 28.08.2023)

B-Plan 1712

B-Plan 1712 Satzungsbeschluss mit Begründung

Schulbauoffensive Beschluss - Anlage F, Ergänzung

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen Bezug auf Ihre E-Mail vom 18.09.2023. Darin bitten Sie uns zu der Eingabe vom 12.09.2023 Stellung zu nehmen. Dies tun wir wie folgt:

**I. Angabe des Petitums / Begehrt der Petentin**

Die Petentin begehrt den Widerruf der Baugenehmigung vom 28.08.2023 (Az. 2023-7030) für den Neubau einer 3-zügigen Grundschule auf dem Grundstück FINr. 1488/3 der Gemarkung Perlach (nachfolgend, die „**Böglwiese**“). Die Petentin fordert dabei die sofortige Einstellung mit sofortigem Stopp der Bauarbeiten sowie den Erhalt der Böglwiese als de facto öffentliche Grünfläche.

U-Bahn U1 / U2 / U7  
Haltestelle Fraunhoferstraße

U-Bahn U1 / U2 / U3 / U6 / U7 / U8  
Haltestelle Sendlinger Tor

Straßenbahn: Linien 16 / 17 / 18  
Haltestelle Müllerstraße

Metrobus: Linien 52 / 62  
Haltestelle Blumenstraße

Beratungszentrum:  
Blumenstr. 19, Erdgeschoss

Mo, Di, Do, Fr: 9:00 bis 12:00 Uhr  
zusätzlich Di und Do: 13:30 bis 16:00 Uhr

Internet:  
[www.muenchen.de](http://www.muenchen.de)

Elektronische Kommunikation mit  
der Stadtverwaltung München:  
Siehe [www.muenchen.de/ekomm](http://www.muenchen.de/ekomm)

Die Petentin begründet ihr Begehren mit der intensiven Nutzung der Böglwiese durch Bürger\*innen mit und ohne Migrationshintergrund als Sport-/ Spiel- und Freizeitfläche. Die Böglwiese sei – so die Petentin – die letzte öffentlich zugängliche Freifläche im Wohngebiet und habe somit eine wichtige Bedeutung für die soziale Integration sowie die physische und psychische Gesundheit der Bürger\*innen. Außerdem sei die Fläche von großer bioklimatischer Bedeutung, da sie zur nächtlichen Abkühlung der angrenzenden Siedlungsgebiete beitrage. Die Petentin trägt des Weiteren vor, dass vor der Entscheidung für den Standort Böglwiese keine alternativen Standorte für das Bauvorhaben geprüft worden seien.

## **II. Darstellung des zu Grunde liegenden Sachverhalts**

### **1. Baugenehmigung / Baurecht**

Die Bauherrin, die Landeshauptstadt München, Referat für Bildung und Sport (RBS), beantragte am 14.04.2023 einen auf 5 Jahre befristeten Neubau einer 3-zügigen Grundschule mit Tagesheim als mobile Raumeinheit. Das Bauvorhaben steht im Zusammenhang mit dem Abbruch und Neubau einer 4-zügigen Grundschule und einem sonderpädagogischen Förderzentrum am Theodor-Heuss-Platz 6. Das Bauvorhaben soll als Ausweichstandort dienen. Die zuständige Bauaufsichtsbehörde, die Landeshauptstadt München, Referat für Bauordnung und Stadtplanung, Lokalbaukommission (LBK), erteilte die beantragte Baugenehmigung am 28.08.2023 unter dem Aktenzeichen 2023-7030. Die Baugenehmigung ist bis zum 31.10.2028 befristet.

Das Vorhabensgrundstück FINr. 1488/3 befindet sich in der Gemarkung Perlach an der Putzbrunner Straße, Ecke Heinrich-Lübke-Straße auf der sog. „Böglwiese“. Der Bereich wird im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche Erziehung dargestellt. Das Bauvorhaben befindet sich im Umgriff des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1712 (rechtsverbindlich seit 20.02.2001). Der Bebauungsplan setzt im Bereich des Bauvorhabens eine Gemeinbedarfsfläche „Grundschule“ fest. In dieser Gemeinbedarfsfläche schreibt der Bebauungsplan lediglich die im nördlichen Bereich situierte Turnhalle mit einer Geschossfläche von 850 m<sup>2</sup> planungsrechtlich fest. Im Bereich des Bauvorhabens ist kein Bauraum festgesetzt. In der Baugenehmigung wurde daher eine Befreiung vom Bauraum erteilt. Die Erteilung der Befreiung wurde insbesondere mit der kurzen Befristung der Nutzung sowie mit dem dringenden öffentlichen Bedarf der Sicherstellung der Schulversorgung begründet.

Die Baugenehmigung wurde am 11.09.2023 im Amtsblatt öffentlich bekannt gemacht. Die Klagefrist endet somit am 11.10.2023. Bei Abgabe dieser Stellungnahme lag der LBK noch keine Klage gegen die Baugenehmigung vor.

### **2. Bedarf / zeitliche Befristung**

Am Standort Theodor-Heuss-Platz 6 in München befinden sich aktuell eine 3-zügige Grundschule mit Tagesheim sowie eine Förderschule. Die Bestandsgebäude, in denen die beiden Einrichtungen untergebracht sind, sind in einem baulich sehr schlechten Zustand. Eine Sanierung wäre unwirtschaftlich. Daher ist ein Abbruch und Neubau der Einrichtungen geplant.

Während des Abbruchs und Neubaus müssen jedoch die am Theodor-Heuss-Platz ansässige Grundschule mit Tagesheim und die Förderschule ausgelagert werden.

Die stadtratsmäßige Entscheidung für dieses Projekt fiel mit dem einstimmigen Beschluss „Schul- und Kitabauoffensive - 4. Schulbauprogramm und Kita-Bauprogramm 2022“ in der Vollversammlung des Stadtrats am 21.12.2022 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07879).

Es ist geplant, den Ausweichstandort Böglwiese lediglich für den Zeitraum der Neubaumaßnahme zu nutzen und nach Auszug der Grundschule mit Tagesheim wieder abzubauen. Daher wurde auch eine nur auf 5 Jahre befristete Baugenehmigung beantragt und erteilt.

Ein Verzicht auf den Ausweichstandort Böglwiese hätte zur Folge, dass

- es zu Verzögerungen bei der Baumaßnahme Neubau Theodor-Heuss-Platz mangels Auslagerungsalternative auf unbestimmte Zeit kommt und somit die Schul- und Ganztagesversorgung gefährdet ist.
- die noch am Standort Strehleranger aufgestellte Pavillonanlage abgebaut und verwertet werden müsste, damit die Rasenspielfläche für die Grund- und Mittelschule Strehleranger wiederhergestellt werden kann; folglich würde diese Pavillonanlage nicht mehr für das Interim Theodor-Heuss-Platz zur Verfügung stehen und müsste dann neu gekauft werden (dies wäre sowohl unwirtschaftlich als auch ökologisch nicht sinnvoll).
- das Bestandsgebäude am Theodor-Heuss-Platz aufwändig erhalten werden müsste.
- die Neubaukosten erheblich steigen.

### 3. Alternativstandorte

Bei einer Informationsveranstaltung am 18.07.2023 in Neuperlach mit Vertretern der Stadtverwaltung, wurde u.a. auch die Petentin darüber informiert, dass die Landeshauptstadt München die Entscheidung für den Standort Böglwiese erst nach intensiven Überlegungen und der eingehenden Prüfungen alternativer Standorte getroffen hat. Bei der Veranstaltung wurde eingeräumt, dass die Entscheidung nicht in allen Punkten ideal, aber unter Abwägung aller Interessen und Kriterien der beste Kompromiss sei. Der Ausweichstandort Böglwiese sei notwendig, um die Schulversorgung sicherzustellen.

In der Stadtratsvorlage vom 05.07.2023 wurden in Anlage F Ergänzung vom 27.06.2023 mehrere Anträge und Anfragen zum Ausweichstandort Böglwiese ausführlich beantwortet und ordnungsgemäß behandelt sowie die geprüften Alternativstandorte beleuchtet, siehe Anlage.

### 4. Kein Zuwarten auf Entscheidung Petition möglich

Ein Zuwarten bis die Petition entschieden ist, ist aus folgenden Gründen nicht möglich:

Um eine Schulversorgung für die betroffenen Münchner Schüler\*innen zu gewährleisten, muss die Auslagerung der Theodor-Heuss Schule bis zum Schuljahr 2024/2025, sprich im September 2024 durchgeführt werden. Es ist logistisch vorgesehen, dass die Pavillons am Strehleranger abgebaut und an der Böglwiese aufgebaut werden. Damit ein Innenausbau der Bestandspavillons bis zum September 2024 fertiggestellt ist, ist eine Aufstellung bis spätestens Dezember 2023 auf der Böglwiese erforderlich. Im Oktober sind hierfür die Fundamente herzustellen.

Eine Verzögerung der Baumaßnahmen hätte zur Folge, dass die Bauzeitenpläne sowohl für die Interimsanlage als auch die Neubaumaßnahme nicht eingehalten werden können und durch bereits beauftragte zahlreiche Fachfirmen und Planern mit erheblichen Regressanforderungen zu rechnen ist. Durch eine spätere Ausführung könnte die Interimsanlage nicht zum Schuljahr 2024/2025 in Betrieb genommen werden und somit die Auslagerung der Grundschule nicht durchgeführt werden. Mangels einer Ausweichalternative würde sich damit das Neubauprojekt um mindestens ein Jahr verschieben, da ohne die Auslagerung der Schulen nicht mit den Abbruch- und Neubaumaßnahmen begonnen werden kann. Eine zeitliche Verschiebung des Gesamtprojektes würde die Gefährdung der Schul- und Ganztagesversorgung und die aufwendigen Sanierungsmaßnahmen des Bestandsgebäudes wegen dessen notwendiger Weiternutzung bedeuten.

Weiterhin ist der Abbau der Pavillonanlage, die sich noch am Standort Strehleranger befindet, zwingend notwendig, da die Freiflächen für die Schule dringend hergestellt werden müssen. Eine Einlagerung oder Vorhaltung ist aufgrund von fehlenden Flächenressourcen und von Materialverfall unwirtschaftlich und auch ökologisch nicht sinnvoll. Folglich müsste zu einem späteren Zeitpunkt eine Anlage neu gekauft werden.

### III. Rechtliche Würdigung

Die Petentin begehrt den Widerruf der Baugenehmigung für den Interimsbau auf der Böglwiese. Ein Widerruf der Baugenehmigung nach Art. 49 Bayerisches Verwaltungsverfahrensgesetz kommt aus den folgenden Gründen nicht in Betracht:

Es sind erkennbar keine drittschützenden Rechte verletzt, die zu einer Ermessensreduzierung für einen Widerruf führen. Dies können allein der Gebietserhaltungsanspruch, die Abstandsflächen oder das Gebot der Rücksichtnahme sein.

#### 1. Keine Beeinträchtigung des Gebietserhaltungsanspruchs

Eine mögliche Beeinträchtigung des Gebietserhaltungsanspruch der Petentin durch das Bauvorhaben ist ausgeschlossen.

##### a. Bauvorhaben entspricht der Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 1217

Der Gebietserhaltungsanspruch gewährt dem Eigentümer eines Grundstücks einen Abwehranspruch gegen die Genehmigung eines Bauvorhabens im Plangebiet, das von der zulässigen Nutzungsart abweicht.

Das geplante Bauvorhaben weicht aber nicht von der im Bebauungsplan Nr. 1217 festgesetzten Nutzungsart ab. Der Bebauungsplan setzt im Bereich des Bauvorhabens eine Gemeinbedarfsfläche für eine Grundschule fest. Damit hat der Satzungsgeber von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, die für die Errichtung der – hier geplanten – Grundschule dienenden Anlagen und Einrichtungen erforderliche planungsrechtliche Grundlage zu schaffen. Bereits aus diesem Grund scheidet ein Gebietserhaltungsanspruch der Petentin im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben aus.

##### b. Die Petentin ist nicht „planbetroffen“

Davon abgesehen ist ein Gebietserhaltungsanspruch auch deswegen ausgeschlossen, weil sich das Grundstück der Petentin nicht im Umgriff des Bebauungsplans befindet.

Die Annahme eines möglichen Anspruchs auf Gebietserhaltung beruht auf dem Gedanken des wechselseitigen bodenrechtlichen Austauschverhältnisses. Soweit der Eigentümer eines Grundstücks in dessen Ausnutzung öffentlich-rechtlichen Beschränkungen unterworfen ist, kann er deren Beachtung grundsätzlich auch im Verhältnis zum Nachbarn durchsetzen. Im Rahmen des nachbarlichen Gemeinschaftsverhältnisses soll daher jeder *Planbetroffene* im Baugebiet das Eindringen einer gebietsfremden Nutzung und damit die schleichende Umwandlung des Baugebiets unabhängig von einer konkreten Beeinträchtigung verhindern können (vgl. BayVGH, B. v. 22.08.2016, 2 CS 16737).

Da das Grundstück der Petentin aber gerade nicht den Beschränkungen des Bebauungsplans Nr. 1217 unterworfen ist, ist sie nicht „*Planbetroffene*“ i.S.d. Rechtsprechung.

#### 2. Keine Verletzung des Abstandsflächenrechts

Eine Verletzung des Abstandsflächenrechts zulasten der Petentin ist weder vorgetragen noch ersichtlich.

### 3. Keine Verletzung des Gebots der Rücksichtnahme

Das gleiche gilt für eine etwaige Verletzung des Gebots der Rücksichtnahme. Auch eine Verletzung des bauplanungsrechtlichen Gebots der Rücksichtnahme wird von der Petentin nicht vorgetragen und ist auch nicht erkennbar.

### 4. Zum Vortrag der Petentin

Der Vortrag der Petentin, dass es sich de facto um eine öffentliche Grünfläche handele, der eine wichtige Bedeutung für die soziale Integration, die Gesundheit der Bürger\*innen und das Mikroklima der angrenzenden Siedlungsbereiche zukomme, ist nicht geeignet, einen Widerruf der Baugenehmigung zu rechtfertigen.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans waren u.a. die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse, die Belange von Sport, Freizeit und Erholung und auch die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen, § 1 Abs. 6 BauGB. Daher ist davon auszugehen, dass die von der Petentin genannten Belange bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1217 berücksichtigt und abgewogen wurden. Dabei wurde im Ergebnis eine ca. 3.840 m<sup>2</sup> große öffentliche Grünfläche festgesetzt, die aber gerade nicht den Bereich der Böglwiese umfasst. Dem Vortrag der Petentin sind keine Anhaltspunkte dafür zu entnehmen, dass der Bebauungsplan bzw. die Festsetzung für die Böglwiese als Gemeinbedarfsfläche „*Grundschule*“ fehlerhaft wäre.

Die Petentin trägt des Weiteren vor, dass die Entscheidung für den Ausweichstandort Böglwiese ohne sorgfältige und ergebnisoffene Abwägung erfolgt sei. Dies ist unzutreffend. Hierzu verweisen wir auf unsere Ausführungen zum Sachverhalt und diesem Schreiben beigefügte Anlage F.

Die Petentin rügt zudem die für das Bauvorhaben erteilte Befreiung von dem im Bebauungsplan Nr. 1217 festgesetzten Bauraum. Wie oben dargestellt, ist die Petentin nicht „*planbetroffen*“, da sich ihr Grundstück nicht im Umgriff des Bebauungsplans befindet. Zudem sind auch keine Anhaltspunkte dafür ersichtlich, dass die Bauraumfestsetzung dem Schutz der Nachbarn dienen könnte. Im Übrigen ist die Erteilung der Befreiung vom Bauraum rechtmäßig erfolgt. Die Art der Nutzung entspricht dem Bebauungsplan, welcher im Bereich des Bauvorhabens eine Gemeinbedarfsfläche für eine Grundschule festsetzt. Außerdem liegt das Bauvorhaben im dringenden öffentlichen Interesse, um dringenden Schulbedarf zu decken. Zudem ist die Baugenehmigung befristet.

### 5. Ergebnis

Im Ergebnis besteht keine Grundlage für den begehrten Widerruf der gegenständlichen Baugenehmigung. Die Baugenehmigung ist nach Auffassung der LBK rechtmäßig und verletzt keine Vorschriften, die zum Schutz ihrer Rechte bestimmt sind. Somit hätte auch eine mögliche Klage der Petentin gegen die Baugenehmigung voraussichtlich keine Aussicht auf Erfolg.

Wir bitten aufgrund vorstehender Ausführungen um Zurückweisung der Petition.

Mit freundlichen Grüßen

