

Telefon: 0 233 - 22918  
22187  
Telefax: 0 233 - 24213

**Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung**  
Stadtplanung  
PLAN-HA II/22 V  
PLAN-HA II/22 P

**Satzung über die erste Verlängerung der Veränderungssperre Nr. 662  
Flurstücke Nrn. 472/620 und 472/619  
der Gemarkung Schwabing**

**Stadtbezirk 4 Schwabing-West**

**Erlass nach § 17 Abs.1 Satz 3 Baugesetzbuch (BauGB)**

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16767**

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung  
vom 16.07.2025 (SB)**

Öffentliche Sitzung

**Kurzübersicht**

zum beiliegenden Beschluss

<b>Anlass</b>	Bauantrag für die Flurstücke Nummern 472/620 und 472/619, Gemarkung Schwabing für die Änderung von bestehenden Gewerbeeinheiten zu Wohneinheiten im 1. und 2. OG durch entsprechenden Umbau und den Aufbau einer zusätzlichen Dachgeschossetage zur Schaffung von neuem Wohnraum
<b>Inhalt</b>	Unvereinbarkeit des Vorhabens mit den planerischen Zielvorstellungen nach dem zur Aufstellung beschlossenen sektoralen Bebauungsplan Nr. 2191 Notwendigkeit der ersten Verlängerung der Veränderungssperre Nr. 662
<b>Gesamtkosten / Gesamterlöse</b>	-/-
<b>Klimaprüfung</b>	Eine Klimaschutzrelevanz ist gegeben: Nein
<b>Entscheidungsvorschlag</b>	Die Satzung zur Verlängerung der Veränderungssperre Nr. 662 wird gemäß nachfolgendem Satzungstext (Seiten 6 und 7 der Sitzungsvorlage) für die Flurstücke Nrn. 472/620 und 472/619 der Gemarkung Schwabing beschlossen.
<b>Gesucht werden kann im RIS auch unter</b>	Veränderungssperre Nr. 662, sektoraler Bebauungsplan Nr. 2191, Saarstraße 7
<b>Ortsangabe</b>	Stadtbezirk 04 - Schwabing-West Saarstraße 7, Winzererstraße 47d und 47e

Telefon: 0 233 - 22918  
22187  
Telefax: 0 233 - 24213

**Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung**  
Stadtplanung  
PLAN-HA II/22 V  
PLAN-HA II/22 P

**Satzung über die erste Verlängerung der Veränderungssperre Nr. 662  
Flurstücke Nrn. 472/620 und 472/619  
der Gemarkung Schwabing**

**Stadtbezirk 4 Schwabing-West**

**Erlass nach § 17 Abs.1 Satz 3 Baugesetzbuch (BauGB)**

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16767**

Anlagen:

1. Ausschnitt Übersichtskarte Stadtbezirksgrenzen
2. Übersichtsplan Umgriff Aufstellungsbeschluss
3. Lageplan Veränderungssperre Nr. 662

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung  
vom 16.07.2025 (SB)**

Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag der Referentin**

Zuständig für die Entscheidung ist der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gemäß § 7 Abs. 1 Ziffer 11 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München.

Zur Sicherung des Planungsziels der Landeshauptstadt München aus dem Aufstellungsbeschluss zum sektoralen Bebauungsplan Nr. 2191 wurde für die oben genannten Grundstücke mit Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 10.07.2024, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 13600 die Veränderungssperre Nr. 662 erlassen. Die Bekanntgabe der Satzung erfolgte im Amtsblatt Nr. 23 vom 20.08.2024.

Die derzeit geltende Veränderungssperre Nr. 662 trat am 20.08.2024 in Kraft und endet am 20.08.2025. Da bis zum Zeitpunkt des zeitlichen Ablaufs der Veränderungssperre das Bebauungsplanverfahren noch nicht abgeschlossen sein wird, ist zur weiteren Sicherung der Planung die unterbrechungsfreie Fortsetzung planungssichernder Maßnahmen, hier die Verlängerung der Veränderungssperre Nr. 662 gem. § 17 Abs. 1 Satz 3 Baugesetzbuch (BauGB) erforderlich.

Die erste Verlängerung der Veränderungssperre Nr. 662 bedarf nach der Beschlussfassung noch der Ausfertigung und der Veröffentlichung im Amtsblatt der Landeshauptstadt München.

## **1. Planungsanlass**

Im Bereich des Aufstellungsbeschlusses für den sektoralen Bebauungsplan Nr. 2191 vom 26.07.2023 wurde auf den Flurstücken Nrn. 472/620 und 472/619, Gemarkung Schwabing an der Saarstraße 7 / Winzererstr. 47d und 47e, am 06.06.2023 ein Bauantrag für die Änderung von bestehenden Gewerbeeinheiten zu 61 Wohneinheiten im 1. und 2. OG durch entsprechenden Umbau und den Aufbau einer zusätzlichen Dachgeschossetage zur Schaffung von neuem Wohnraum auf dem bestehenden Flachdach eingereicht.

Ziel des o.g. Aufstellungsbeschlusses ist die Festsetzung eines Anteils an gefördertem Wohnen von 40 % für das noch nicht realisierte, erstmals in Anspruch genommene Baurecht nach § 34 BauGB im Planungsgebiet. Das Bauvorhaben stand dem Ziel des Aufstellungsbeschlusses entgegen und wurde zurückgestellt. Zur Sicherung der Planung wurde ohne Unterbrechung die Veränderungssperre Nr. 662 erlassen, welche mit Ablauf des 20.08.2025 außer Kraft tritt. Diese Veränderungssperre ist bis zum Inkrafttreten des sektoralen Bebauungsplanes Nr. 2191 erforderlich.

## **2. Planungsrechtliche Situation**

Die Vollversammlung des Stadtrats hat am 26.07.2023 beschlossen, für das Gebiet zwischen Saarstraße (südlich), Winzererstraße (westlich) und Adams-Lehmann-Straße (nördlich) den sektoralen Bebauungsplan Nr. 2191 aufzustellen. Das Planungsgebiet umfasst konkret die Flurstücke Nrn. 472/619, 472/620, 472/312, 472/261 und 472/260 der Gemarkung Schwabing, Stadtbezirk 04 – Schwabing-West.

Der Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung stellt im Umgriff des Bebauungsplans ein Mischgebiet (Ml) dar.

## **3. Genehmigungsverfahren für die Grundstücke Saarstr. 7 / Winzererstr. 47d und 47e, Schwabing West**

Am 06.06.2023 wurde der bereits unter 1. genannte Bauantrag für die Flurstücke Nummern 472/620 und 472/619, Gemarkung Schwabing, in der Saarstr. 7 / Winzererstr. 47d und 47e, Schwabing West für die Änderung von bestehenden Gewerbeeinheiten zu Wohneinheiten im 1. und 2. OG durch entsprechenden Umbau und den Aufbau einer zusätzlichen Dachgeschossetage zur Schaffung von neuem Wohnraum auf dem bestehenden Flachdach gestellt.

Nach Auslaufen der Zurückstellung des Bauantrages wurde der Bauantrag mit Bescheid vom 21.10.2024 von der Genehmigungsbehörde abgelehnt. Es ist derzeit kein Bauantrag anhängig.

## **4. Gründe für den Erlass und Verlängerung der Veränderungssperre**

Mit Verwirklichung eines wie oben beschriebenen Vorhabens wäre zu befürchten, dass die planerischen Zielvorstellungen nach dem zur Aufstellung beschlossenen sektoralen Bebauungsplan Nr. 2191 wesentlich erschwert, wenn nicht gar unmöglich gemacht würden.

Ziel der Planung ist die Festsetzung eines Anteils an gefördertem Wohnen von 40 % für das noch nicht realisierte, erstmals in Anspruch genommene Baurecht nach § 34 BauGB im Planungsgebiet. Damit soll auch bei den angespannten Wohnungsmarktbedingungen insbesondere in bebauten Stadtgebieten die

Bereitstellung von Wohnraum für weite Bevölkerungskreise gesichert werden. Aufgrund des deutlichen und anhaltenden Mangels an bezahlbarem Wohnraum in München und dem insbesondere auch in dem vorliegenden Stadtviertel relativ hohen Mietpreisniveau sollen die rechtlichen Möglichkeiten zur Schaffung geförderter Wohnungen auch im vorhandenen, noch nicht realisierten Baurecht ausgeschöpft werden, um der Entwicklung einer Stadt im Gleichgewicht Sorge zu tragen. Der verfahrensgegenständliche Bereich ist geeignet, die neuen rechtlichen Möglichkeiten in diesem Sinne aufzugreifen.

Der Eigentümer hat durch Vorlage einer Kalkulation plausibel dargelegt, dass für ihn eine Umsetzung der Ziele des sektoralen Bebauungsplans nicht rentabel ist und seine Bereitschaft zur Bindung von 20 % des (gegenüber dem heutigen Bestand) zusätzlichen Wohnbaurechts im Zuge einer künftigen Baugenehmigung auf den Flurstücken Nrn. 472/620 und 472/619, Gemarkung Schwabing nach dem München Modell-Miete für 40 Jahre signalisiert. Gem. Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 10.07.2024 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11344) kann auf dem Verhandlungsweg abweichend vom Grundsatzbeschluss zur Anwendungspraxis der Landeshauptstadt München für Sektorale Bebauungspläne zur Wohnraumversorgung nach § 9 Abs. 2d BauGB (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09080) eine Quote der sozialen Wohnraumförderung zwischen 40% bis im Minimum 20% aller Wohnungen bzw. der Wohnbaugeschossfläche (bezogen auf das vorhandene, bislang aber noch nicht realisierte Baurecht nach § 34 BauGB) festgelegt werden. Von der Veränderungssperre könnte sodann eine Ausnahme gem. § 14 Abs. 2 BauGB für einen entsprechenden Bauantrag zugelassen werden, wenn zugleich ein entsprechender Bindungsvertrag abgeschlossen wird. Der sektorale Bebauungsplan soll im Übrigen weiterverfolgt werden, da er auch weitere Grundstücke betrifft als die vom Geltungsbereich der Veränderungssperre Nr. 662 umfassten.

Das Bebauungsplanverfahren Nr. 2191 ist noch nicht abgeschlossen. Für das zweite Halbjahr 2025 sind parallel die Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB geplant. Um das Bebauungsplanverfahren abschließen zu können, soll die Veränderungssperre um ein Jahr verlängert werden.

## **5. Verlängerung der Veränderungssperre**

Zur weiteren Sicherung des o.g. Planungsziels im Umgriff des Aufstellungsbeschlusses Nr. 2191 ist für die Flurstücke Nrn. 472/620 und 472/619, Gemarkung Schwabing die Verlängerung der Veränderungssperre Nr. 662 geboten.

Gemäß den vorstehenden Ausführungen unter 4. ist davon auszugehen, dass der Eigentümer einen neuen Bauantrag stellen könnte, mit dem er sich zur Bindung von 20% des (gegenüber dem heutigen Bestand) zusätzlichen Wohnbaurechts nach dem München Modell-Miete für 40 Jahre verpflichtet. Mit der Verlängerung der Veränderungssperre Nr. 662 bleibt die Grundlage zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums in diesem Bereich aufrechterhalten.

## **6. Beteiligung der Bezirksausschüsse**

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirks 4 - Schwabing-West wurde als betroffener Stadtbezirk über den geplanten Erlass der Veränderungssperre unterrichtet und hat Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

Der von der ersten Verlängerung der Veränderungssperre Nr. 662 betroffene Eigentümer der Flurstücke Nrn. 472/620 und 472/619, Gemarkung Schwabing hat einen Abdruck der Beschlussvorlage zur Kenntnis erhalten.

Die Satzung ist mit der Rechtsabteilung des Direktoriums hinsichtlich der formellen Belange abgestimmt.

Dem Korreferenten, Stadtrat Paul Bickelbacher, und der zuständigen Verwaltungsbeirätin, Stadträtin Simone Burger, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

## **II. Antrag der Referentin**

Ich beantrage Folgendes:

1. Die Satzung zur Verlängerung der Veränderungssperre Nr. 662 wird gemäß nachfolgendem Satzungstext (Seiten 6 und 7 der Sitzungsvorlage) für die Flurstücke Nrn. 472/620 und 472/619 der Gemarkung Schwabing beschlossen.
2. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

**Satzung  
über die erste Verlängerung der Veränderungssperre Nr. 662**

**Flurstücke Nrn. 472/620 und 472/619  
der Gemarkung Schwabing**

**Stadtbezirk 4 - Schwabing-West**

vom

Die Landeshauptstadt München erlässt aufgrund der §§ 14 Abs.1, 16 und 17 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) sowie aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.12.2024 (GVBl. S. 573), folgende Satzung:

**§ 1**

**Räumlicher Geltungsbereich**

- (1) Die Veränderungssperre für die Flurstücke Nrn. 472/620 und 472/619 der Gemarkung Schwabing, in Kraft getreten am 20.08.2024, wird um ein Jahr verlängert.
- (2) Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ergibt sich aus dem Lageplan der Landeshauptstadt München vom 06.06.2024 (Maßstab 1 : 2.500), ausgefertigt am , der als Anlage zur Veränderungssperre Bestandteil der Satzung ist. Die betroffenen Grundstücke sind in diesem Lageplan schwarz umrandet dargestellt.

**§ 2**

**Verbote**

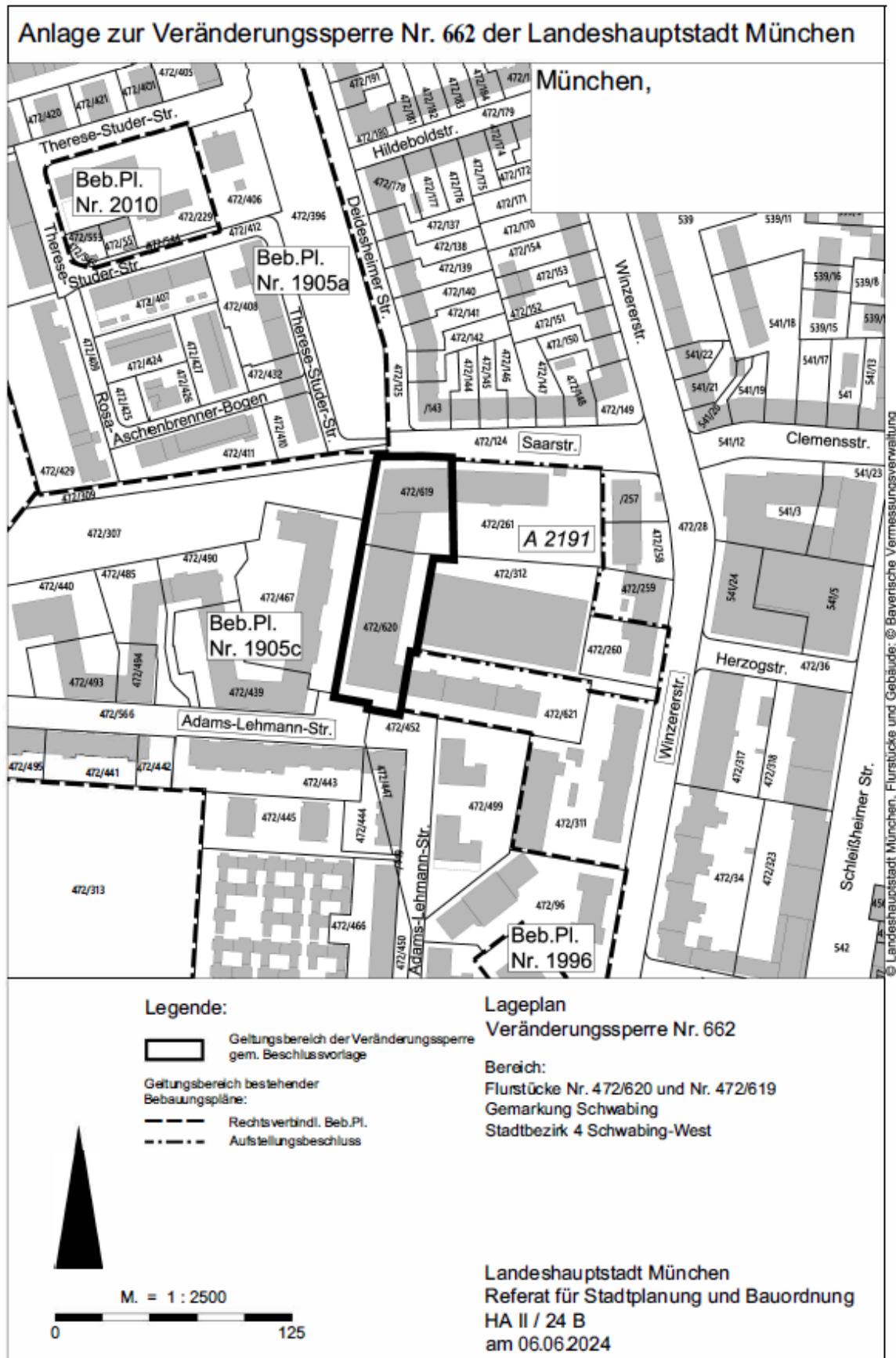
- (1) Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB dürfen nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden.
- (2) Erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigenpflichtig sind, dürfen nicht vorgenommen werden.

**§ 3**

**Inkrafttreten und Außerkrafttreten**

- (1) Die Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Sie tritt außer Kraft, wenn und soweit der für den Geltungsbereich dieser Satzung aufzustellende Bebauungsplan in Kraft getreten ist, spätestens jedoch ein Jahr nach ihrem Inkrafttreten.

## Anlage zur Veränderungssperre Nr. 662



### III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der / Die Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister\*in

Prof. Dr. (Univ. Florenz)  
Elisabeth Merk  
Stadtbaurätin

### IV. Abdruck von I. - III.

Über Stadtratsprotokolle (D-II/V-SP)  
an das Direktorium Dokumentationsstelle  
an das Direktorium Rechtsabteilung (3x)  
an das Revisionsamt  
an die Stadtkämmerei  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

### V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/22V

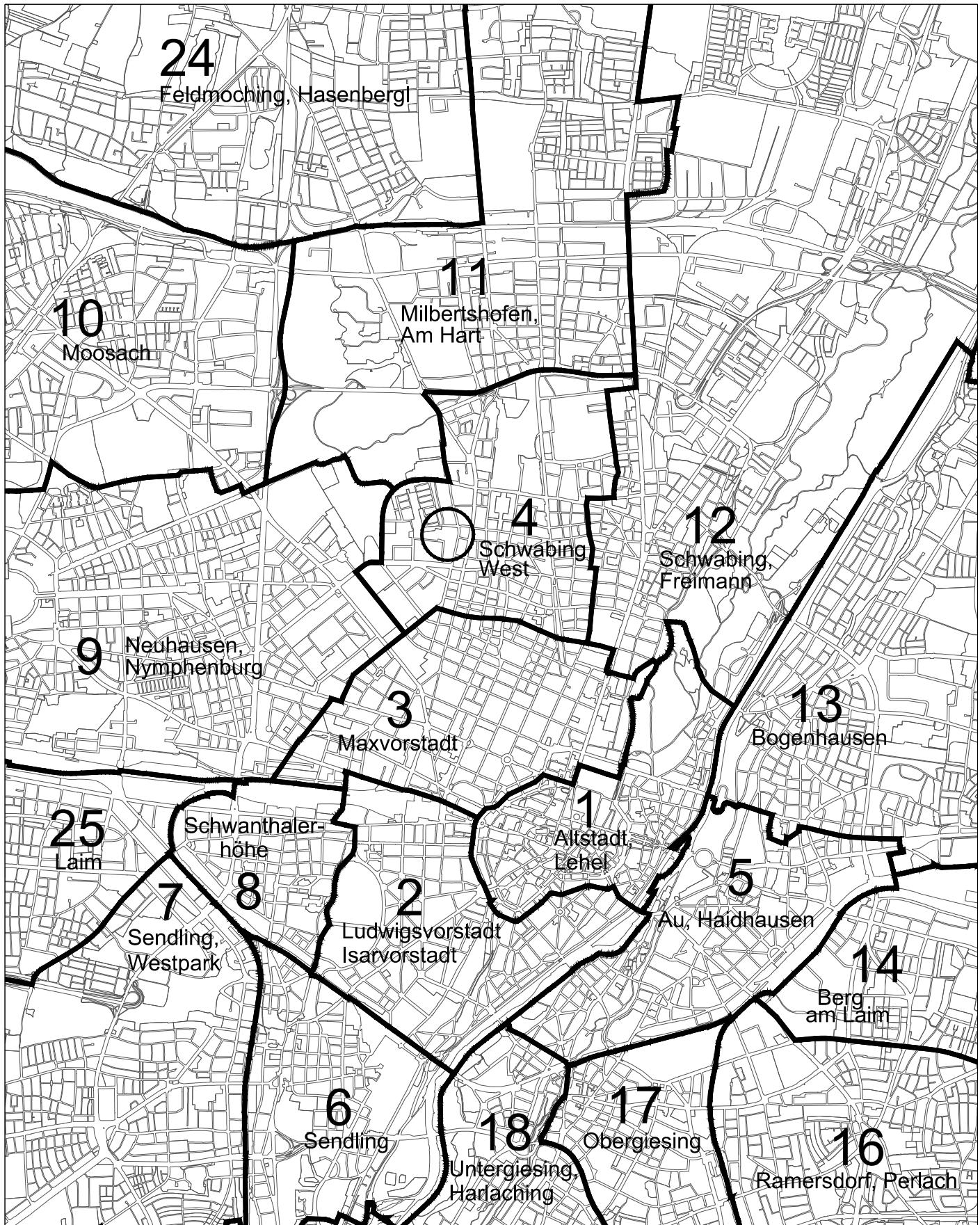
zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 04
3. An das Kommunalreferat – RV
4. An das Kommunalreferat – IS – KD – GV
5. An das Kommunalreferat -Geodatenservice-Bodenordnung
6. An das Baureferat VR1
7. An das Baureferat
8. An das Kreisverwaltungsreferat
9. An das Referat für Klima und Umweltschutz
10. An das Referat für Bildung und Sport
11. An das Mobilitätsreferat
12. An das Sozialreferat
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/22P
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/24B
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
19. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/22V



© Landeshauptstadt München

Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung

Bezirksübersicht

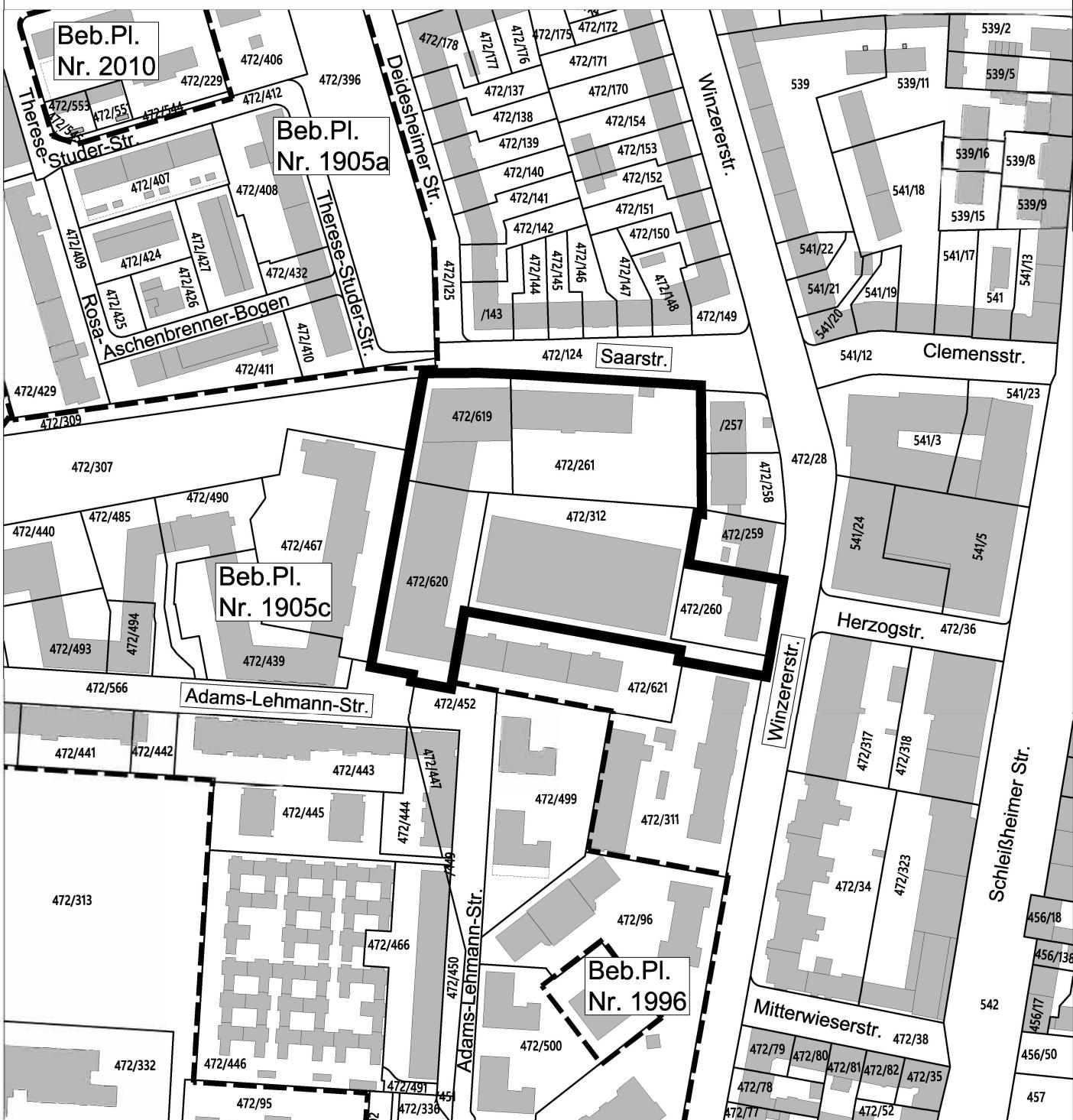


1:50000



Lage der beabsichtigten  
Überplanung

## Anlage 2



### Legende:



## Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses zu sekt. Beb. Pl. Nr. 2191

## Geltungsbereich bestehender Bebauungspläne:

— — — Rechtsverbindl. Beb. Pl.

## Übersichtsplan zu dem in Aufstellung befindlichen sektoralen Bebauungsplan Nr. 2191

## Bereich:

Saarstraße (südlich),  
Winzererstraße (westlich),  
Adams-Lehmann-Straße (nördlich)

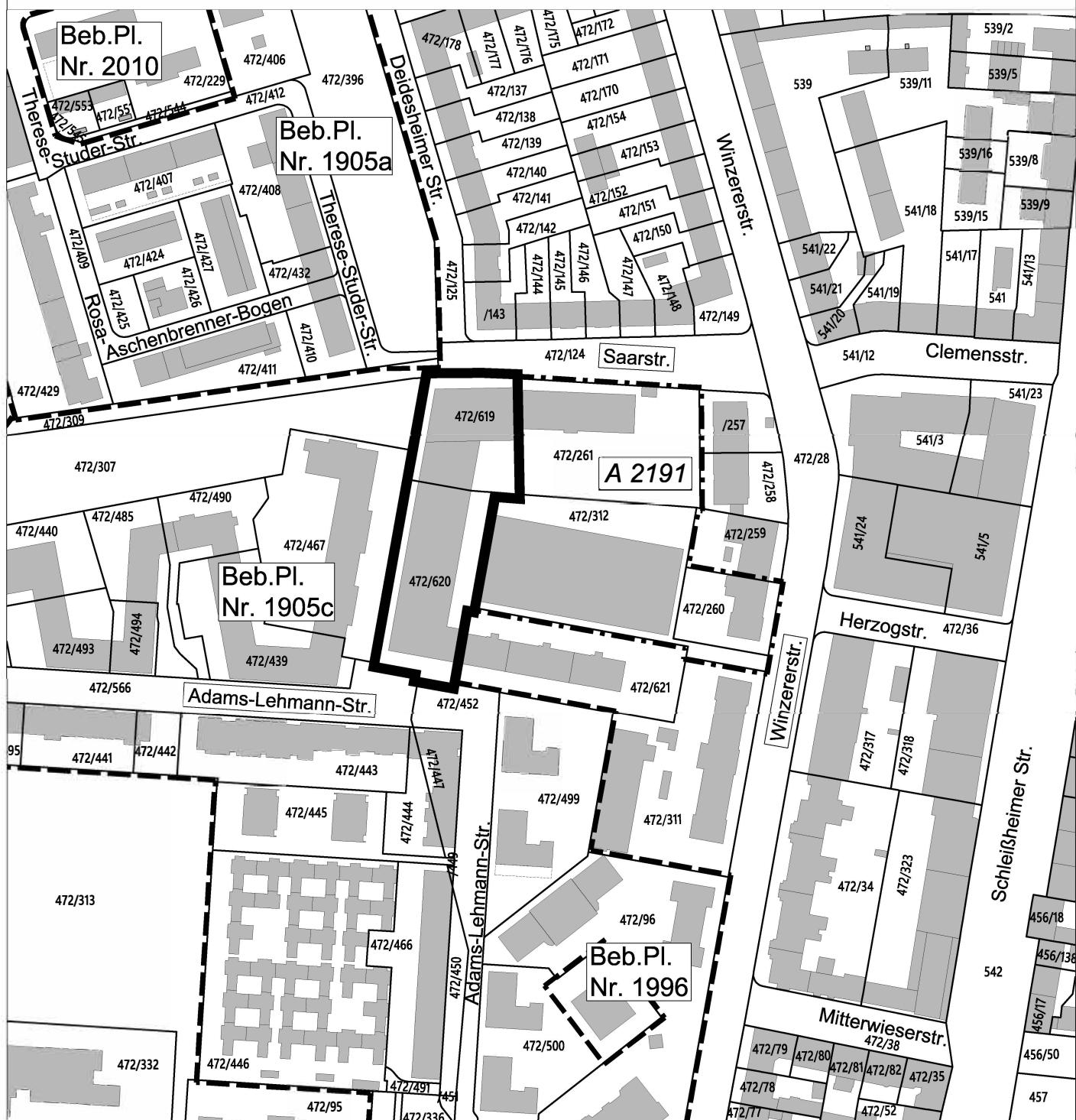


M = 1:2500

10

125

Landeshauptstadt München  
Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
HA II / 24 B  
am 29.04.2024



Legende:



Geltungsbereich der Veränderungssperre  
gem. Beschlussvorlage

Geltungsbereich bestehender  
Bebauungspläne:



Rechtsverbindl. Beb. Pl.  
Aufstellungsbeschluss



M. = 1 : 2500

0

125

Lageplan  
Veränderungssperre Nr. 662

Bereich:

Flurstücke Nr. 472/620 und Nr. 472/619  
Gemarkung Schwabing  
Stadtbezirk 4 Schwabing-West